

证券代码：300868

证券简称：杰美特

公告编号：2025-084

## 深圳市杰美特科技股份有限公司

### 关于对外出租资产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市杰美特科技股份有限公司（以下简称“公司”或“杰美特”）于2025年12月4日召开第四届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于对外出租资产的议案》。现将相关事宜公告如下：

为提高资产整体运营效率，增加资产收益，公司拟将位于深圳市龙岗区平湖街道华宝路103号的杰美特大厦（整栋，含地下室）对外出租。并提请股东会授权公司管理层或其指派的相关人员对外办理对外出租资产事项相关的一切事宜，包括但不限于签署协议和其他法律文件等。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《公司章程》的规定，本次交易事项尚需提交2025年第二次临时股东会审议。本次交易事项不属于关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。具体情况如下：

#### 一、交易对方的基本信息

1、承租方名称：深圳市壹玖捌肆运营服务有限公司

2、统一社会信用代码：91440300MA5HG22C5X

3、法定代表人：李泽梅

4、注册地址：深圳市龙华区大浪街道陶元社区南科创元谷10栋1层

5、注册资本：500万元人民币

6、成立时间：2022年08月25日

7、公司类型：有限责任公司

8、经营范围：一般经营项目：企业管理咨询；住房租赁；品牌管理；企业

形象策划；市场营销策划；物联网技术服务；会议及展览服务；人工智能基础软件开发；软件开发；专业保洁、清洗、消毒服务；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；安全咨询服务；数据处理和存储支持服务；网络与信息安全软件开发；消防技术服务；计算机软硬件及辅助设备批发；广告设计、代理；广告发布；消防器材销售；安防设备销售；电子产品销售；电子专用材料研发；国内贸易代理；以自有资金从事投资活动；停车场服务；安全技术防范系统设计施工服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：物业管理；房地产经纪；食品销售（仅销售预包装食品）；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；建设工程施工；住宅室内装饰装修；餐饮服务；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

深圳市壹玖捌肆运营服务有限公司与公司、公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东及董事和高级管理人员不存在关联关系，其不属于失信被执行人。

## 二、租赁合同的主要内容

### （一）合同主体

甲方（出租方）：深圳市杰美特科技股份有限公司

乙方（承租方）：深圳市壹玖捌肆运营服务有限公司

丙方一（担保方）：深圳市南科创科技有限公司

丙方二（担保方）：深圳市恒昌实业发展有限公司

### （二）合同主要条款

1、租赁标的：深圳市龙岗区平湖街道华宝路 103 号的杰美特大厦（整栋，含地下室）；

2、租赁用途：承租方承诺在租赁期内仅将租赁标的用于与不动产权证载明

用途一致的经营活动，具体限于：办公、研发、商业经营以及为该等经营活动提供合理配套的辅助用途（如不涉及改变外立面或房屋主体结构的仓储、样品存放、员工配套设施等）。承租方不得将租赁标的用于产权证载明用途以外的经营活动，亦不得用于法律、行政法规或土地、规划、消防、环保等相关规定禁止的用途。

**3、租赁期限：**15 年；

**4、租金（含税）：**本合同项下租金按月计价，起始月度租金为人民币 80 万元/月（大写：¥捌拾万元/月）。

**5、支付方式：**除预付租金需按合同约定的时间支付外，后续租金按月支付。

**6、各方的权利与义务：**

“**（一）出租方权利义务**

**1. 出租方的权利**

（1）出租方有权依本合同约定按期收取租金、租赁押金及其他约定费用。

（2）出租方有权对承租方的使用情况、物业管理和维修履行情况进行监督、检查，并有权就发现的违反合同约定的行为要求承租方限期改正；在紧急情况下，出租方有权采取必要措施并有权向承租方追偿因此产生的合理费用。

（3）出租方有权就承租方拟对房屋进行的结构性改造或可能影响房屋安全、产权或他人权利的重大事项提出书面异议并拒绝同意。

（4）出租方有权在承租方严重违约或经法定/约定程序解除合同后，收回房屋并依据合同约定处理租赁押金及赔偿事宜。

**2. 出租方的义务**

（1）出租方保证对出租房屋享有合法、完整的处分权及清晰不动产权属，并保证在本合同签署及履行期间不对承租方的正常使用构成非法干预；如因产权瑕疵造成承租方损失，出租方应承担相应赔偿责任（但以出租方实际责任为限）。

（2）出租方应按本合同及附件约定的状态（毛坯交付）办理交付手续，并在交付时向承租方提供房屋权属证明、相关证照及双方共同确认的交接清单。

(3) 出租方负责本合同所定义的“大修”事项，并在承租方提出书面通知后于合理期限内组织实施。

(4) 出租方在需进入房屋进行大修、验收或履行其他法定义务时，应提前通知承租方；在紧急情况（可能导致人员伤亡或重大财产损失）下，出租方可及时进入，并应在事后及时书面告知承租方。

(5) 出租方应按本合同约定配合承租方办理合法使用所需的权属转移、政府许可或其他手续（不含因承租方使用行为所需的第三方同意或额外许可），并在其可控范围内为承租方提供必要协助。

## （二）承租方权利义务

### 1. 承租方的权利

(1) 承租方有权在合同约定的租赁期限内占有并依法使用本合同项下的房屋及其配套设施，用于本合同约定并不违反产权证载明用途的经营活动，并享有由此产生的合法收益。

(2) 承租方在发现属于出租方责任范围内的大修义务时，有权要求出租方按本合同约定履行大修义务并承担由此造成承租方的一切损失。

### 2. 承租方的义务

(1) 租金、押金及其他费用：承租方应按本合同约定的金额和方式（按期支付）及时足额支付租金、租赁押金及其余应由承租方承担的各项费用，逾期支付的按本合同约定承担滞纳金及其他违约责任。

(2) 物业管理与日常维护：承租方应按照本合同的约定全面负责整栋楼宇的物业管理与日常运行维护（包括但不限于安保、保洁、绿化、垃圾清运、停车管理及楼宇内消防系统、电梯、中央空调、供配电系统、给排水系统等设施设备的日常运行、维护、保养和年检），并承担相应费用和法律责任。承租方不得将本项职责转移给第三方以免影响出租方权利；如委托物业管理公司，承租方对该物业管理行为仍负监控和最终责任。

(3) 小修责任：除本合同所列之“大修”外，房屋的所有日常维护、小修、

更换及由承租方使用、经营造成的损坏修复均由承租方负责并承担费用；承租方应及时修复并保持房屋及设施设备的完好。

(4) 合规、安全义务：承租方应遵守国家及地方有关法律法规、消防安全、环境保护、劳动用工及行业管理规定，确保房屋使用安全；应妥善设置并维护必要的安全防护设施，定期进行安全检查并保留记录，主动配合政府主管部门的检查并承担因此产生的责任和费用。

(5) 通知与配合：承租方应就房屋使用、维修、安全等事项及时书面通知出租方，并积极配合出租方就大修、权属事项、交付/验收等进行必要的工作；在出租方依法或按合同行使查验、进场进行大修的情况下，承租方应予以配合，不能无故阻碍。

(6) 保险与赔偿：承租方应自费为其使用的设施、附属设备及经营活动投保必要的财产险和第三者责任险，并在出租方要求时提供保险凭证。因承租方未履行妥善管理或违反本合同使用约定导致的人员伤亡、财产损失或对第三方造成损害的，承租方应承担全部责任并赔偿出租方因此遭受的损失。

(7) 返还义务：租赁期满或合同解除时，承租方应按照本合同约定将房屋及其随附设施、钥匙、证件等按约定状态交还出租方，若有损坏、欠缴费用，承租方应承担修复费用或按本合同约定承担相应责任。

(8) 记录与凭证保存：承租方应保存与物业管理、维修、安检、年检、装修及发生重大事件相关的原始凭证、记录与报告，并在出租方书面要求时提供复印件或原件以备查验。

(9) 承租方应确保自身及入驻本租赁标的的所有企业 / 单位（以下统称“入驻主体”），均符合租赁标的所在地政府要求的产业用地发展政策、行业准入要求等各类产业监管要求，不得从事任何违反前述要求的经营活动。承租方及入驻主体应按政府主管部门要求主动履行全部合规手续，办理行业备案 / 许可、提交经营情况报告、配合监管检查等。

(10) 本合同约定的承租方其他义务。

### (三) 担保方责任

丙方（担保方）自愿为承租方在本合同项下的租金、违约金、损害赔偿金等所有金钱给付义务及出租方因维护己方权益而产生的调查取证、诉讼仲裁、聘请律师、交通差旅等全部维权费用提供连带责任保证，担保期限为承租方最后一期债务履行期限届满之日起三年，若承租方未按合同约定履行义务，出租方有权直接要求本担保方承担全部担保责任。

#### （四）其他

1. 出租方与承租方的上述权利义务在不违反本合同其他条款及适用法律的前提下执行；双方如在履行过程中对具体事项产生争议，应首先依照本合同约定友好协商解决；协商不成的，依本合同约定的争议解决方式处理。

2. 承租方未尽到物业管理或维修保养责任，导致房屋或设施设备损坏、性能降低或引发安全事故的，该情形构成承租方违约，出租方除有权要求承租方修复并赔偿损失外，亦可依本合同规定追究违约责任并采取相应措施（包括但不限于要求限期改正、扣除押金、提前解除合同等）。”

### 7、违约责任：

#### “（一）承租方违约责任

##### 1. 逾期支付租金

（1）承租方应按本合同约定的时间、金额向出租方支付租金。承租方任何当期应付而未足额支付的款项（包括但不限于租金、已发生的费用、违约金等），自逾期之日起按未付款项金额的每日 0.03%计收滞纳金，直至实际足额付清为止（含滞纳金及因催收产生的合理费用）。

（2）出租方在行使本条款项下权利时，有权直接从租赁押金中抵扣应付未付的租金、滞纳金、违约金、修复费用及其他经合同约定或法律规定由承租方承担的款项。出租方已就押金进行抵扣的，承租方应在收到出租方书面要求之日起 7 日内将押金补足至合同约定的原有金额；承租方未按该期限补足的，视为承租方重大违约，出租方除有权依本合同其他约定解除合同外，并有权要求承租方赔偿因此产生的一切损失。

(3) 若承租方逾期支付租金累计达到三十（30）日以上的，出租方有权根据本合同的规定解除合同并追究违约责任，且出租方有权就因此产生的实际损失（包括但不限于差额租金、空置期租金损失、寻找新承租人产生的费用、运营损失、律师费等）向承租方追偿，若实际损失高于本合同约定的违约金，承租方应补足差额。

## 2. 违规使用或转租

(1) 未经出租方书面同意，承租方不得擅自变更合同、项下全部或部分租赁物的约定用途或擅自整体转租。若承租方违背前述约定，构成下列情形之一的，均视为承租方重大违约：

- a. 擅自改变用途，导致与不动产权证、规划、消防或其他主管部门规定相抵触，或给出租方造成实质性风险或损失的；
- b. 未经出租方书面同意擅自整体转租的；
- c. 承租方不得在租赁房屋内从事或利用租赁房屋进行违法行为（包括但不限于赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、传销或者变相传销、违规无照经营等）。

(2) 对于上述重大违约行为，出租方有权单方要求承租方立即停止违约行为，承租方应按违约事实发生当月起连续六个月租金或实际损失（以较高者为准）支付违约金；出租方有权选择直接解除合同，并根据本合同第七条第（三）款追究承租方责任。

(3) 出租方事前书面同意承租方转租，承租方对次承租人的行为承担连带责任；承租方须确保次承租合同的条款不与本合同冲突，并向出租方提交和报备更新所有次承租人的主体资质、经营方案及次承租合同文本，出租方有权审核并提出拒绝或要求变更的合理意见。

## （二）提前解约事由

### 1. 解除权与解除事由

(1) 在下列任一情形发生且经出租方书面催告后在规定的补救期限内未能改正的，出租方有权单方书面解除本合同，且该解除不影响守约方就违约方已发

生的违约行为请求赔偿的权利：

- a. 承租方逾期支付租金或其他费用累计达三十（30）日，或累计金额达到一个月租金数额，或经出租方书面催告后在规定期限内未足额付款的；
- b. 承租方未经出租方书面同意擅自转租、擅自变更合同约定用途、擅自变动房屋主体结构、未按本合同约定的时限进行装修报建和施工、未按本合同约定的时限启动对外招商运营或实施其他重大违约行为的；
- c. 承租方未按约定履行其日常物业管理与维修义务，致使租赁物、重要设备设施严重损坏或存在重大安全隐患，且承租方在出租方书面通知后在合理期限内未采取可行补救措施的；
- d. 承租方被宣告破产、进入重整、清算或发生其他足以严重影响其继续履行合同的情形的。

（2）对于非重大违约（可补救违约），出租方向承租方发出书面通知并给予合理期限予以改正；承租方在该期限内已履行完毕或开始按合理计划整改并得到出租方书面确认的，不视为解除事由。

### （三）解除程序和责任

1. 守约方行使解除权时，向违约方发出解除通知，违约方自收到之日起生效。
2. 合同解除后，承租方应在解除通知规定的期限内腾空并将租赁物按本合同第四条约定的返还标准返还给出租方；承租方逾期不返还或返还不符合约定的，除承担相应违约责任外，出租方有权代为拆除、处置并向承租方追偿因此产生的一切费用及损失。因承租方违约导致合同解除的，押金不予退还，且承租方需按当期正常租金标准一次性补齐免租期的租金，并赔偿由此给出租方造成的一切损失（包括但不限于寻找新承租人产生的费用、居间费、空置期租金损失、房屋修复费、运营损失、律师费等）。
3. 承租方提前解除的责任：未经出租方同意，承租方无正当合法理由不得单方提前解除本合同。出租方同意承租方解除合同的情况下，承租方需按本合同第七条第（三）款约定的解除程序和违约责任标准进行赔偿。

#### （四）与押金的关系

出租方在实施救济措施时，有权直接从押金中扣除应抵扣的款项；押金不足以支付的，承租方应在收到出租方书面结算后七（7）日内补足差额；逾期未补足的，除按本合同逾期计息计算外，视为承租方重大违约。

#### （五）其他救济

1. 出租方在主张解除合同或其他权利时，除有权要求承租方承担上述违约金及赔偿实际损失外，亦有权要求承租方承担为维护其合法权益而发生的全部合理费用（包括但不限于律师费、评估费、催收费、公告费、保全费、诉讼费等）。

2. 出租方采取任何救济措施（包括解除合同、收回租赁物、行使扣押、留置或强制执行等）并不构成出租方对承租方其他违约救济的放弃；出租方有权同时或先后行使合同项下的若干救济权利，相关权利的行使不互相排斥。”

上述资产所有人为公司，权属状况清晰、明确、完备，不存在产权纠纷，也不存在被采取查封、冻结等司法或者行政强制措施以及拍卖、变卖等司法或者行政强制执行措施的情形。

### 三、本次交易目的及对公司的影响

公司本次对外出租资产的事项是在确保公司正常生产经营的前提下进行的，不会影响公司的日常经营运作。本次交易价格系公司向附近厂房租赁询价调查后确定，并按照公平自愿、互惠互利的原则进行，经协议双方协商一致确定租赁价格，不存在损害公司及全体股东利益的情形。本次交易将为公司带来长期稳定的租金收入，有利于提高公司资产利用效率，盘活公司闲置资产，创造收益，符合公司及全体股东的利益。

### 四、交易事项存在的风险及风险控制措施

本次交易事项在执行过程中受政策、市场、环境、自然灾害等不可预计或不可抗力等因素的影响，可能导致无法如期或全部履行。公司将定期对本次交易事项进行检查，严格把控引入企业租赁管理等相关内容，防范法律风险并及时跟进租赁合同的履约情况。同时，公司将严格遵守法律法规及规范性文件的规定，及时履行信息披露义务。

## **五、备查文件**

1、深圳市杰美特科技股份有限公司第四届董事会第二十四次会议决议。

特此公告。

深圳市杰美特科技股份有限公司

董事会

2025年12月4日