

证券代码：002451

证券简称：摩恩电气

公告编号：2022-026

## 上海摩恩电气股份有限公司 关于对外出租部分闲置厂房的公告

本公司及董事会全体人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。

上海摩恩电气股份有限公司（以下简称“公司”）第五届董事会第十次会议和 2021 年第一次临时股东大会审议通过了《关于对外出租部分闲置厂房的议案》，同意将公司持有的位于上海浦东新区临港重装备园区天雪路 268 号的闲置厂房及办公场地面积 7,740 平方米出租给数轨（上海）交通科技有限公司（以下简称“数轨（上海）交通”）使用，具体内容详见公司于 2021 年 7 月 10 日在《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于对外出租部分闲置厂房的公告》（公告编号：2021-039）。2021 年 12 月 30 日，公司与数轨（上海）交通经友好协商一致同意解除租赁合同并签订了《租赁合同解除协议》。具体内容详见公司于 2022 年 1 月 1 日在《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于对外出租闲置厂房的进展公告》（公告编号：2022-001）。

为提高公司资产的使用效率，公司拟将其持有的位于上海浦东新区临港重装备园区天雪路 268 号的闲置厂房共计 7,784.8 平方米出租给上海乐沂供应链管理有限公司（以下简称“乐沂供应链”）使用，公司于 2022 年 6 月 8 日召开第五届董事会第十七次会议，审议通过了《关于对外出租部分闲置厂房的议案》，现将相关内容公告如下：

### 一、交易概述

公司拟将其持有的位于上海浦东新区临港重装备园区天雪路 268 号的闲置厂房共计 7,784.8 平方米出租给乐沂供应链，租赁期限为 2022 年 7 月 1 日至 2031 年 9 月 30

日，租金单价为 1.4（元/日/平），合同总租金为人民币 40,415,044.05 元。

公司与乐沂供应链不存在关联关系，此次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及相关规定，本次交易尚在董事会审议权限范围内，无须提交股东大会审议。

## 二、交易对方的基本情况

### （一）承租方名称：上海乐沂供应链管理有限公司

成立时间：2021 年 04 月 27 日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91310000MA1H3PW10E

公司住所：中国(上海)自由贸易试验区临港新片区天雪路 268 号 1 幢 212 室

法定代表人：杨大江

注册资本：3000 万元人民币

经营范围：一般项目：供应链管理服务；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；运输货物打包服务；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；装卸搬运；物业管理；机械设备销售；日用百货销售；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；橡胶制品销售；塑料制品销售；针纺织品销售；化工产品销售(不含许可类化工产品)；软件开发；货物进出口；技术进出口；小微型客车租赁经营服务；集装箱租赁服务；集装箱销售；国际货物运输代理（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）。

与公司的关系：乐沂供应链与公司不存在关联关系。

经查询，乐沂供应链不是失信被执行人。

## 三、交易标的基本情况及其定价依据

交易标的为位于上海浦东新区临港重装备园区天雪路 268 号，占地面积合计为 7,784.8 平方米，建筑物为该地块上建设包含厂房和辅助用房在内的所有房屋。

上述资产所有人为本公司，权属状况清晰、明确、完备。上述资产已被公司抵押用于申请流动资金贷款，抵押权利人为广发银行股份有限公司上海分行。具体内容详见公司于 2022 年 2 月 8 日在《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于公司向银行申请流动资金贷款的公告》（公告编号：2022-006）。除该次抵押外，上述资产不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

经调查，本次交易价格不低于参考标的资产所在地区周边市场价格，且遵循公平、公开、公正的原则，经交易双方共同协商确定。本次交易租金单价 1.4（元/日/平）较与原承租方数轨（上海）交通签订的《租赁协议》中的租金单价 1.35（元/日/平）合理上浮。综上所述，本次交易定价公允合理，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

#### 四、交易协议的主要内容

##### 1、交易双方：

出租方：上海摩恩电气股份有限公司（以下简称“业主”）

承租方：上海乐沂供应链管理有限公司（以下简称“客户”）

##### 2、租赁面积：7,784.8 平方米

##### 3、租赁期限：2022/7/1-2031/9/30

##### 4、租金：

在租赁期内，租赁房屋及土地的租金单价如下：

租赁面积	租赁期间	租金单价（人民币）
7,784.8 平方米	2022 年 7 月 1 日至 2031 年 9 月 30 日	1.4 元/日/平

每日历月的租金为：租金单价(即每日每平方米的租金)×365 天×租赁房屋的计费面积/12 月。不满一个日历月的，按实际天数/当月天数×每日历月租金计算。

递增：自 2024 年 6 月 1 日起，以上一年度租金缴纳金额为基础递增 5%；每满两年递增 5%。具体:2024 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日，租金单价为 1.47 元/日/平，以此类推。

押金客户将以现金押金的形式提供相当于根据各期租赁房屋第一年适用的租金单价计算的租赁房屋 1 个月的租金和作为客户担保。支付方式为银行转账。支付时间：本协议签订后七个工作日内。

#### 5、支付方式

押金：人民币 331,502.74 元，（大写：叁拾叁万壹仟伍佰零贰元柒角肆分）。甲方于收到押金后三日内开具收据。

首期租金：合计人民币 663,005.48 元，（2022 年 7 月至 2022 年 8 月租金）（大写：陆拾陆万叁仟零伍元肆角捌分），甲方应于收到租金后 30 日内开具首次应付租金对应发票。

押金及首期租金合计：994,508.22 元（大写：玖拾玖万肆仟伍佰零捌元贰角贰分）。

第二笔租金开始，客户按季度（每三个自然月）支付租金，即业主于每季度第一个月租赁月开始前 15 个工作日内开具相应金额的租金发票，客户应在收到业主开具的相应金额的每季度的租金发票并在核对客户公司名称、发票内容及金额无误后 5 个工作日内支付租金。

#### 6、违约责任

合同条款中已对双方权利和义务、违约责任和赔偿、争议的解决方式等方面做出了明确的约定。

#### 7、合同生效

本合同双方签字并盖章之日起成立,自第五届董事会第十七次会议审议通过之日起正式生效。

### 五、本次交易目的和对上市公司的影响

本次公司对外出租闲置厂房有利于提高公司资产使用效率、降低运营成本，并能够获取相应的租金收益，本次出租闲置厂房预计增加公司 2022 年度净利润约 105.76 万元，预计增加公司 2022 年后各年度净利润约在 200 万元至 280 万元之间，以上数据

为财务部门预计数据，具体数据以公司年审会计师审计数据为准。

## 六、本次交易履行的审议程序

2022年6月8日，公司召开第五届董事会第十七次会议，审议通过《关于对外出租部分闲置厂房的议案》，本次交易事项尚在董事会审议权限范围内，无须提交股东大会审议。

## 七、风险提示

1、本次交易合同履行期较长，如合同在执行过程中遇相关法规政策变更或交易对方履约能力降低，则存在不能继续履约的风险。

2、公司预计增加未来各年度净利润的数据是基于本次拟租赁合同的预估数，不代表公司对未来业绩的预测，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

## 八、备查文件目录

- 1、公司第五届董事会第十七次会议决议；
- 2、相关租赁协议；
- 3、交易情况概述表。

上海摩恩电气股份有限公司董事会

二〇二二年六月十日