

上海市天宸股份有限公司 关于子公司房屋对外租赁的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要提示：

- 上海市天宸股份有限公司子公司北京辰经晨文化传播有限公司与北京顺仁兴企业管理有限公司签署了《房屋租赁合同》，将持有的北京市西城区广义街 5 号 1-2 层物业出租予北京顺仁兴企业管理有限公司，租赁面积为 10208.45 平方米，租赁期限为 10 年，租金单价人民币 2.6 元/平方米·天，10 年租金总计人民币 9,464.30 万元
- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易不构成重大资产重组

一、交易概述

日前，上海市天宸股份有限公司（以下简称“公司”）子公司北京辰经晨文化传播有限公司（以下简称“辰经晨”、“出租方”、“甲方”）与北京顺仁兴企业管理有限公司（以下简称“顺仁兴”或“承租方”、“乙方”）签署了《房屋租赁合同》（以下简称“合同”），辰经晨将持有的北京市西城区广义街 5 号 1-2 层物业（以下称“房屋”、“该房屋”）出租给顺仁兴，租赁面积为 10208.45 平方米，租赁期限为 10 年，租金单价人民币 2.6 元/平方米·天，10 年租金总计人民币 9,464.30 万元。

本次对外租赁事项属于《公司总经理工作细则》中的公司总经理审批权限范围内，无需提交公司董事会或股东大会审议。本次对外租赁事项不涉及关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》所规定的重大资产重组。

二、交易对方情况介绍

交易方名称：北京顺仁兴企业管理有限公司

统一社会信用代码：92110102L26447188C

成立时间：2009-03-09

注册地址：北京市西城区榆树馆西里 12 号楼平房左侧

法定代表人：赵世江

注册资本：100 万人民币

主营业务：一般项目：企业管理；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备租赁；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业形象策划；市场调查（不含涉外调查）；采购代理服务；新鲜水果零售；食用农产品零售；新鲜蔬菜零售；广告发布；广告制作；广告设计、代理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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）
许可项目：餐饮服务；基础电信业务；互联网信息服务；第一类增值电信业务；食品销售。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京顺仁兴企业管理有限公司与公司、公司控股股东及实际控制人、公司持股 5%以上股东、公司董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、标的名称：北京市西城区广义街 5 号 1-2 层

2、房屋用途：商业、办公

3、标的面积：10208.45 平方米

4、2016 年 7 月辰经晨与北京市西城区学而思培训学校（简称“学而思”）签署了《房屋租赁合同》，将该房屋租赁予学而思用于办公、培训、教学使用；租赁期限为 10 年，具体内容详见公司披露的《上海市天宸股份有限公司关于子

公司房屋对外租赁的公告》(公告编号：临 2016-035)。2021 年 11 月辰经晨公司收到学而思发来的《告知函》，因“双减政策”提出与辰经晨公司提前解除《房屋租赁合同》，具体内容详见公司披露的《上海市天宸股份有限公司关于子公司收到提前解除租赁合同告知函的提示性公告》(公告编号：临 2021-056)。该房屋自 2022 年 1 月 1 日起处于空置状态。

(二) 交易标的权属情况说明

交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、交易合同的主要内容

(一) 合同主体

出租方(甲方)：北京辰经晨文化传播有限公司

承租方(乙方)：北京顺仁兴企业管理有限公司

甲方将其位于北京市西城区广义街 5 号 1-2 层物业，面积为 10,208.45 平方米的房屋租赁给承租方用于商业、办公使用；租赁期限为 10 年，自 2024 年 2 月 1 日起至 2034 年 1 月 31 日止。

(二) 免租期：甲方同意乙方每按约承租 1 年，可享受 1 个月免租期，合同租赁期限共计 10 年，故如乙方按约履行则共计可享受 10 个月免租。经协商，甲方同意乙方调整至以下月份享受前述 10 个月的免租待遇：

2024 年 2 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日，共 5 个月。

2026 年 1 月 1 日至 2026 年 1 月 31 日，共 1 个月。

2027 年 1 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日，共 1 个月。

2028 年 1 月 1 日至 2028 年 1 月 31 日，共 1 个月。

2029 年 1 月 1 日至 2029 年 1 月 31 日，共 1 个月。

2030 年 1 月 1 日至 2030 年 1 月 31 日，共 1 个月。

免租期内，以乙方按约履行承租人义务为前提，甲方免除免租期内乙方租金，但乙方保证按约履行合同的其它全部义务(包括但不限于水费(含消防用水)、电费、燃气费、通讯费、煤气费、供暖费、制冷费、空调费、停车费、垃圾清运费及其他有关费用等均等由乙方在租金外另行负担。免租期条款以乙方按约履行完毕合同为前提，租赁期限内，如乙方提前解除合同或因乙方原因导致合同解除

或终止的，乙方除需同时承担其他违约责任外，若按实际承租期限比例计算乙方免租比例高于其按应享受之免租期的，则应于合同解除或终止之日起3日内按合同解除时的月租金标准补齐超额免租期间的租金（免租月份计算标准：实际承租年限取整；例如若乙方实际承租5年8个月后提前违约解除，可享受5个月免租，如乙方实际享受了9个月免租，则乙方除按合同约定承担违约等责任外，还需立即补齐4个月租金）。

（三）租金金额及支付方式

1、租金单价：人民币2.6元/平方米·天，月租金金额：807,318.25元。该租金包括物业管理费。

2、支付方式：先付后用，乙方每壹个月支付一次租金。乙方应于每支付期前一个月的15日前向甲方支付下一支付期的租金。首期租金（2024年7月1日至2024年7月31日租金）应在合同签订后3个工作日内支付。逾期支付的，每逾期一日，需按未付款总金额的千分之五支付滞纳金。逾期达三十日的，视为乙方重大违约，甲方可解除合同。

（四）保证金及其他费用

1、保证金为贰个月的租金，即人民币1,614,636.51元，乙方应于签约后3个工作日内支付给甲方，甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。

2、租赁期间，使用、占用该房屋所发生的水费（含消防用水）、电费、燃气费、通讯费、煤气费、供暖费、制冷费、空调费、停车费、垃圾清运费及其他有关费用等均由乙方在租金外另行负担，乙方需及时支付或缴纳。

（五）转租及转让

乙方可将该房屋部分或全部进行转租（甲方同意向乙方开具同意转租证明书以便乙方转租），但转租期限不得超过合同约定的租赁期限，且乙方对次承租人承担完全的管理义务和连带责任，包括但不限于需对实际承租方及实际使用人的一切行为及后果向甲方连带担责，并确保次承租人不得再次转租、分租，确保次承租人承担不低于本协议内对乙方要求的义务。如甲方需要，乙方需立即将转租合同等有关转租的文件、协议复印件提供给甲方备案，但该等备案任何情况下均不意味着甲方对于转租协议文本内容实质的确认或认可，甲方不受该等文件约束。

（六）对外出售

租赁期内，甲方有权对外出售该物业，乙方应予充分配合，否则视为重大违约。乙方的配合义务包括但不限于：

1、租赁期内，甲方有权偕同其认为合适的未来或潜在的房屋购买方客户在所有合理时间内查看该房屋，乙方表示理解和同意，并应给予合理协助和配合。

2、不得以任何形式影响或阻碍房屋产权交易的达成或以任何形式影响房屋交易价格。

3、确保次承租人等该房屋实际使用方给予充分配合。

（七）解除/终止合同的条件及责任

1、甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，合同终止，双方互不承担违约责任：

（1）该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（2）该房屋因社会公共利益被依法征用的；

（3）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

（4）非因乙方过错，该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

（5）因不可抗力或自然灾害的因素致使该房屋及其附属设施损坏，合同无法继续履行的。

2、甲、乙双方同意，有下列情形之一的，任何一方可书面通知违约方解除/终止合同，合同自通知送达之日或书面通知中另行要求的终止/解除日起正式终止或解除，违反合同的一方，应向另一方按月租金的 2 倍支付解约违约金；给另一方造成损失的，支付的违约金不足弥补损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分；甲方因乙方具体违约行为提前终止合同的，乙方除承担前述解约违约金外，还应同时就具体违约行为承担违约责任：

（1）甲方交付的该房屋不符合合同的约定，或甲方交付的房屋存在缺陷危及乙方安全的，经乙方书面催告后仍不改正的（因不可抗力等导致的除外）。

（2）乙方逾期支付租金或其他任何费用满 30 日，经甲方书面催告乙方仍不支付的。

（3）乙方或次承租人利用房屋从事违法违规活动或损坏房屋承重结构、造成房屋安全问题的。

（4）乙方存在其他损害甲方权益行为，经甲方催告后未予及时补正的。

（5）乙方存在相关违约，合同约定甲方有权单方解约的；或，虽合同未特别

约定，但乙方重大违约行为已严重损害甲方权益的。

(6) 乙方存在相关违约，根据法律法规之规定，甲方有权单方解约的。

(八) 违约责任

1、租赁期间，非合同约定的解除/终止情况，甲方擅自解除/终止合同并提前收回该房屋的，需按照合同解除/终止当年的月租金的 2 倍向乙方支付违约金，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

2、租赁期间，非合同约定的解除/终止情况，乙方中途擅自退租的，或因其他乙方原因导致合同解除/终止的，乙方应按退租当年的月租金的 2 倍向甲方支付违约金，若违约金不足抵付甲方损失的（包括但不限于另行寻租的空置期、诉讼成本、律师费等），乙方还应负责赔偿。

(九) 争议解决方式

甲、乙双方在履行合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，任何一方可依法向房屋所在地的人民法院起诉。

五、本次交易的目的以及对公司的影响

经初步测算，该租赁业务 2024 年预计将会产生约 770 万元的利润（税后），公司将根据《企业会计准则》等有关规定进行会计处理，具体以年度审计确定后的结果为准。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海市天宸股份有限公司董事会

2024 年 1 月 10 日