

证券代码：002474

证券简称：榕基软件

公告编号：2024-008

福建榕基软件股份有限公司

关于签订租赁合同的公告

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。

一、交易概述

1、福建榕基软件股份有限公司全资子公司上海榕基软件开发有限公司（以下简称“上海榕基”或“甲方”）与上海榕顶实业发展有限公司（以下简称“上海榕顶”或“乙方”）于近日就位于上海市松江区文松路99号上海榕基软件园一期整体出租和二期合作建设运营达成共识，并签订一期《物业整体租赁合同》。

2、根据相关法律法规、规范性文件及本公司章程等有关规定，本次租赁事项属于董事会决策权限内，无需提交股东大会审议。

3、本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。

二、合同主要内容

1、合同标的

房屋坐落：上海市松江区文松路99号；建筑面积：宗地面积67,169.10平方米；建筑面积91,753.23平方米（1-3号研发楼、综合楼及地下室）；甲方自用面积：7,073.39平方米（1号楼4F、5F；3号楼C栋5F、6F；地下室车位80个），双方确认计算租金面积为47,570.09平方米（1-3号研发楼、综合楼及地下室除甲方自用外）。房屋用途：经营运营。

2、合同主要条款

甲方将房屋出租给乙方作为营业（办公）用房。

2.1 租赁期：10年，自2023年11月11日（含当日）至2033年11月10日（含当日）。

2.2 乙方不同意续租的，应于租赁期满前6个月内通知甲方。

2.3 租赁期限内，如因市政建设等客观原因或其他导致租赁房屋不能正常使

用或不能正常经营达到1个月以上的，乙方有权要求相应顺延租赁期限。

2.4 租金：自2023年11月11日起计算。

租金标准：以甲方建筑面积扣除甲方自用和地下车库及设施占用面积，双方确认计算租金面积为47,570.09平方米，租金按下表约定：

序号	年度	月租金 (元)	年度租金 (元)
1	2023年11月11日-2023年12月31日	432,660	721,071
2	2024年1月1日-2024年12月31日	432,660	5,191,920
3	2025年1月1日-2025年12月31日	432,660	5,191,920
4	2026年1月1日-2026年12月31日	432,660	5,191,920
5	2027年1月1日-2027年12月31日	432,660	5,191,920
6	2028年1月1日-2028年12月31日	938,276	11,259,312
7	2029年1月1日-2029年12月31日	938,276	11,259,312
8	2030年1月1日-2030年12月31日	938,276	11,259,312
9	2031年1月1日-2031年12月31日	998,970	11,987,640
10	2032年1月1日-2032年12月31日	998,970	11,987,640
11	2033年1月1日-2033年11月10日	998,970	10,322,690
	合计		89,564,657

2.5 履约保证金（定金）

租赁履约保证金标准：人民币（大写）玖拾贰万贰仟捌佰叁拾贰元（¥922,832元），乙方应在合同签订日起15日内向甲方交纳定金人民币（大写）玖拾贰万贰仟捌佰叁拾贰元（¥922,832元）。甲方交付租赁物后定金转为租赁履约保证金。甲方应收到租赁履约保证金后3个工作日内向乙方出具租赁履约保证金收据。

租赁解除或终止后10个工作日内，租赁履约保证金除抵扣应由乙方承担的费用、租金以及乙方应承担的违约金及赔偿金外，剩余部分应如数无息返还乙方。

2.6 租金支付方式及时间：

首笔租金：¥721,071元，对应2023年11月11日至2023年12月31日期间租

金，本合同签订后5日内支付；

第2笔租金：¥5,191,920元，对应2024年1月1日至2024年12月31日期间租金，2024年12月31日前支付；

第3笔租金：¥5,191,920元，对应2025年1月1日至2025年12月31日期间租金，2026年5月10日前支付；

第4笔租金：¥5,191,920元，对应2026年1月1日至2026年12月31日期间租金，2026年12月31日前支付；

第5笔租金：¥5,191,920元，对应2027年1月1日至2027年12月31日期间租金，2027年5月10日前支付；

自2028年1月1日起，每半年支付相对应租赁期间的租金。

第6笔租金：¥5,629,656元，对应2028年1月1日至2028年6月30日期间租金，2028年1月1日前支付。之后租金支付时间依此类推；

最后一笔租金：¥4,328,870元，对应2033年7月1日至2033年11月10日期间租金，2033年7月1日前支付。

2.7 房屋的交付

甲方应在收到乙方履约保证金及首笔租金后，将租赁房屋按现状交付给乙方；甲方逾期交付的，租赁期限及相关付款期限相应顺延。

2.8 房屋的装修

2.8.1 乙方有权在不影响该建设主体结构和安全的情况下，对租赁房屋进行装修、改造；

2.8.2 甲方有权查看乙方装修、改造方案。

2.9 乙方在运营招商时以与甲方主营业务相关的上下游企业为主。由甲方或政府部门推荐的合适的拟入驻企业，乙方在同等条件下，优先考虑给予分租。

2.10 甲方的违约责任

2.10.1 甲方认可：因乙方对租赁房屋投入装修费用和其他投入，在租赁期限内，甲方不得违法提前解除合同，否则应按本合同约定承担违约责任；

2.10.2 如甲方违约提前解除，则乙方有权要求甲方承担下列全部或部分违约责任：

(1) 要求甲方另外支付解除合同之日起6个月的租金作为违约金。

(2) 上述赔偿不足以赔偿乙方全部损失的，乙方有权要求甲方赔偿全部损失。

2.11 乙方的违约责任

2.11.1 租赁期限内，乙方有权提前3个月通知甲方解除本合同。此时，乙方缴纳的履约保证金不予退还，同时乙方应向甲方支付解除合同之日起6个月的租金作为违约金，并支付乙方已先行收取的其他租户的未到期租金及押金或保证金等。包括租赁物未腾空造成甲方无法收回的占有使用费。

2.11.2 乙方逾期付款的，每逾期一天，应按逾期金额的5‰（万分之五）向甲方支付违约金，同时仍应履行付款义务。逾期15日仍未足额缴纳的，甲方可以对该房屋暂停能源供应，且无需因此向乙方或第三方承担任何责任（如第三方因此向甲方索赔，甲方有权向乙方追偿）。逾期超过30日的，甲方有权解除本合同，没收履约保证金，同时乙方应向甲方支付解除合同之日起6个月的租金作为违约金。甲方解除合同后乙方应在5天内腾空租赁物交还甲方，否则应按租金标准支付甲方占有使用费。

2.11.3 乙方违法经营或擅自改变租赁用途的，在甲方要求期限内不能整改合格的，甲方有权解除本合同，乙方支付的履约保证金作为违约金不予退回。

2.11.4 任何一方有违反本合同情形的，应赔偿守约方全部损失，该损失包括但不限于对守约方所造成的直接损失、可得利益损失，守约方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费用、律师费用以及因此而支付的其他合理费用。

三、交易对方情况介绍

名称：上海榕顶实业发展有限公司

统一社会信用代码：91310117MACGYLRWXR

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：上海市松江区文松路99号9幢

法定代表人：马增彝

注册资本：500万人民币

成立日期：2023-04-27

经营范围：一般项目：企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；市场

调查（不含涉外调查）；会议及展览服务；摄影扩印服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；广告制作；广告设计、代理；广告发布；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；日用百货销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；橡胶制品销售；企业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理。（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）许可项目：建设工程施工；建设工程设计。（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）。

是否存在关联关系：双方不存在关联关系。

四、合同履行对公司的影响

合同的履行有利于充分利用现有资源，扩大公司的经营规模，有效提升公司的盈利能力，推进公司实现规模化的发展战略。

五、合同履行的风险提示

合同中已就违约、赔偿和纠纷等做出明确规定，但合同履行存在受不可抗力因素的影响所造成的风险，合同双方均不存在合同履行能力的风险。

六、合同审议程序

上海榕基签署上述合同的议案已经公司第六届董事会第十一次会议审议通过。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，上海榕基本次签署相关合同事项无需提交公司股东大会审议。

七、备查文件

- 1、公司第六届董事会第十一次会议决议；
- 2、物业整体租赁合同。

特此公告。

福建榕基软件股份有限公司董事会

2024年2月2日