

上海新南洋昂立教育科技股份有限公司 关于拟租赁办公场地的公告

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。

重要内容提示：

- 上海新南洋昂立教育科技股份有限公司（以下简称“公司”）及下属全资子公司拟向上海益基房地产开发有限公司（以下简称“益基公司”）租赁其位于徐汇区龙耀路 175 号星扬西岸中心 1 幢 02 部位 43 层整层、44 层整层、45 层部分、46 整层、47 层部分（以下简称“星扬西岸”）作为办公场所，并拟签订《上海市房地产租赁合同》。
- 本次租赁为进一步满足公司业务快速发展需要和日常办公需求，提升办公场地的使用效率，加强总部与事业部的管理协同，整体提高公司运营效率。本次交易尚需提交公司股东大会审议。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 本次租赁可能涉及公司经营场所变更，公司将根据租赁进展及时履行信息披露义务。

一、交易概述

公司拟向益基公司租赁其位于徐汇区龙耀路 175 号星扬西岸中心的 43 层整层、44 层整层、45 层部分、46 整层、47 层部分，承租面积总计为 13,919.41 m²。

	承租楼层 (实际楼层数/名义楼层)	承租面积	租赁期限	租金情况 (含税)

一期 (交付日期:2024年 9月1日)	47 层部分 /52 层部分	1,822.84m ²	2024 年 9 月 1 日 -2031 年 2 月 28 日 (78 个月)	前 42 个月: 6.3 元/平 方米/天 后 36 个月: 6.5 元/平 方米/天
	46 层整层 /51 层整层	3,189.70m ²		
	45 层部分 /50 层部分	2,397.81m ²		
	44 层整层 /49 层整层	3242.52m ²		
小计: 10,652.87m ²				
二期 (交付日期:2025年 8月1日)	43 层整层 /48 层整层	3,266.54 m ²	2025 年 8 月 1 日 -2031 年 2 月 28 日 (67 个月)	前 31 个月: 6.3 元/平 方米/天 后 36 个月: 6.5 元/平 方米/天
总计: 13,919.41m ²				

一期租赁: 2024 年 9 月 1 日至 2028 年 2 月 29 日期间每月月租金为 2,041,356 元(含税), 其中有 13 个月为免租期; 2028 年 3 月 1 日至 2031 年 2 月 28 日期间每月月租金为 2,106,161 元(含税), 其中有 9.5 个月为免租期。二期租赁: 2025 年 8 月 1 日至 2028 年 2 月 29 日期间每月月租金为 625,951 元(含税), 其中有 10 个月为免租期; 2028 年 3 月 1 日至 2031 年 2 月 28 日期间每月月租金为 645,822 元(含税), 其中有 9.5 个月为免租期。

本合同涉及的总金额占公司 2023 年度经审计净资产的 50%以上, 且绝对金额超过 5,000 万元, 尚需提交公司股东大会审议。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、出租方基本情况

公司名称: 上海益基房地产开发有限公司

法定代表人: 倪秉

注册资本: 美元 63,000 万元

统一社会信用代码: 91310000336466090N

企业性质: 有限责任公司(台港澳法人独资)

注册地址：上海市徐汇区龙耀路 175 号

经营范围：房地产开发经营，房地产租赁经营，物业管理，停车场（库）经营管理，展览展示服务，市场营销策划，设计、制作、代理、发布各类广告。[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]

出租方与公司之间在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存关系。交易对方与公司实际控制人、控股股东及其关联方在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面亦不存关系。

三、交易的基本情况

（一）租赁标的情况

龙耀路 175 号星扬西岸中心不动产权证书为沪（2024）徐字不动产权第 002448 号，证载建筑面积为 247,949.00 m²，土地使用权面积为 18,621.81 m²，不动产权利人为益基公司，房屋用途为办公，土地使用权用途为办公楼、瞻仰景观休闲用地、商业用地，土地使用权权利性质为出让。办公楼、瞻仰景观休闲用地土地使用权终止日期为 2065 年 12 月 30 日，商业用地土地使用权终止日期为 2055 年 12 月 30 日。

公司一期承租面积 10,652.87 m²，租赁期限自 2024 年 9 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日止，二期承租面积 3,266.54 m²，租赁期限自 2025 年 8 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日止。

（二）权属状况说明

本次拟租赁房产产权清晰，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。

（三）租金的定价依据

公司委托银信资产评估有限公司对本次拟租赁的位于徐汇区龙耀路 175 号部分办公房地产年租金进行评估，并出具了《公司拟资产租赁所涉及的位于徐汇区龙耀路 175 号部分办公房地产年租金市场价值资产评估报告》（银信评报字（2024）第 090027 号）（以下简称“《评估报告》”）。根据《评估报告》，公司本次所承租的星扬西岸楼层面积于评估基准日 2024 年 5 月 31 日的年租金评估值为 3374.00 万元。

本次租赁价格为双方在上述评估基础上协商确定的，本次交易遵循公平、合理、公允的原则，不存在损害公司及股东利益的情形。

四、《房屋租赁合同》的主要条款

出租方(甲方): 上海益基房地产开发有限公司

承租方(乙方): 上海新南洋昂立教育科技股份有限公司及全资子公司

(一) 出租房屋情况

1-1 一期租赁情况

甲方出租给乙方的房屋座落在本市徐汇区(区/县)龙耀路 175 号 1 幢(号/幢)02 部位 4401-4412、4501-4507、4511-4512、4601-4612、4701-4705、4711-4712 室(名义室号为 4901-4912、5001-5007、5011-5012、5101-5112、5201-5205、5211-5212 室)(部位)全部,出租实测建筑面积为 10,652.87 平方米,土地用途为商业用地等、结构为框架-核心筒混合。

1-2 二期租赁情况

甲方出租给乙方的房屋座落在本市徐汇区(区/县)龙耀路 175 号 1 幢(号/幢)02 部位 4301-4312 室(名义室号为 4801-4812 室)全部,出租实测 3,266.54 平方米,土地用途为商业用地等、结构为框架-核心筒混合。

1-3 甲方作为该房屋的房地产权人与乙方建立租赁关系。签订本合同前,甲方已告诉乙方该房屋未设定抵押。

(二) 租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为办公使用,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2 乙方保证,在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前,不得擅自改变上述约定的使用用途。

(三) 交付日期和租赁期限

3-1 一期租赁情况

交付日: 2024 年 9 月 1 日

租赁起租日: 即交付日

租赁期: 自租赁起租日开始共计 78 个月

建筑面积: 该房屋的实测建筑面积为 10,652.87 平方米。

3-2 二期租赁情况

交付日: 2025 年 8 月 1 日

租赁起租日: 即交付日

租赁期：自租赁起租日开始共计 67 个月

建筑面积：该房屋的实测建筑面积为 3,266.54 平方米

(四) 租金、支付方式和限期

4-1 一期租赁情况

4-1-1 租金

(1) 租赁期内，该房屋的租金标准如下：

① 租赁期第 1 个月至第 42 个月内，该房屋的日租金(即租金单价)为每日每平方米建筑面积人民币 6.30 元(含增值税)，每月租金为人民币 2,041,356.00 元(含增值税)；

② 租赁期第 43 个月至第 78 个月内，该房屋的日租金(即租金单价)为每日每平方米建筑面积人民币 6.50 元(含增值税)，每月租金为人民币 2,106,161.00 元(含增值税)。

除另有约定外，该房屋的租金按公历月缴付，乙方应于每个公历月的第一日或之前向甲方支付当月的租金。

(2) 甲方同意给予乙方在下述约定期间租金有如下优惠安排：

2024 年 9 月 1 日至 2028 年 2 月 29 日期间有 13 个月为免租期；2028 年 3 月 1 日至 2031 年 2 月 28 日期间有 9.5 个月为免租期。

上述租金优惠安排的附加条件是乙方正常履行本合同至租赁期届满，如因乙方原因导致本合同提前终止，甲方有权按剩余租赁期天数占全部租赁期天数的比例向乙方索取上述期间内按本条第(1)款计算的租金金额(即该房屋的月租金 × 实际承租月份数)与乙方在本条第(2)款项下实际支付的租金金额之间的差额(含增值税)，即乙方应返还的租金优惠=乙方享受的租金优惠 × (本合同终止时尚未履行的租赁期天数 ÷ 本合同项下全部租赁期天数)。

4-1-2 物业管理费

本合同签署之日，物业管理费的标准为每月按建筑面积每平方米人民币 42.00 元(含增值税)，该房屋的物业管理费为每月人民币 447,420.54 元(含增值税)。甲方有权根据本合同规定调整物业管理费，如未作调整则仍按原物业管理费计收。

该房屋的物业管理费按公历月支付。

物业管理费起计日：与租赁起租日日期一致。

4-2 二期租赁情况

4-2-1 租金

(1) 租赁期内，该房屋的租金标准如下：

① 租赁期第 1 个月至第 31 个月内，该房屋的日租金(即租金)为每日每平方米建筑面积人民币 6.30 元(含增值税)，每月租金为人民币 625,951.00 元(含增值税)；

② 租赁期第 32 个月至第 67 个月内，该房屋的日租金(即租金单价)为每日每平方米建筑面积人民币 6.50 元(含增值税)，每月租金为人民币 645,822.00 元(含增值税)。

除另有约定外，该房屋的租金按公历月缴付，乙方应于每个公历月的第一日或之前向甲方支付当月的租金。

(2) 甲方同意给予乙方在下述约定期间租金有如下优惠安排：

2025 年 8 月 1 日至 2028 年 2 月 29 日期间有 10 个月为免租期；2028 年 3 月 1 日至 2031 年 2 月 28 日期间有 9.5 个月为免租期。

上述租金优惠安排的附加条件是乙方正常履行本合同至租赁期届满，如因乙方原因导致本合同提前终止，甲方有权按剩余租赁期天数占全部租赁期天数的比例向乙方索取上述期间内按本条第(1)款计算的租金金额（即该房屋的月租金 × 实际承租月份数）与乙方在本条第(2)款项下实际支付的租金金额之间的差额(含增值税)，即乙方应返还的租金优惠=乙方享受的租金优惠×(本合同终止时尚未履行的租赁期天数 ÷ 本合同项下全部租赁期天数)。

4-2-2 物业管理费

本合同签署之日，物业管理费的标准为每月按建筑面积每平方米人民币 42.00 元(含增值税)，该房屋的物业管理费为每月人民币 137,194.68 元(含增值税)。

物业管理费起计日：与租赁起租日日期一致。

4-3 租金、物业管理费以公历月为计算单位支付。该房屋的租金和物业管理费的金额及支付时间列于合同附表。在租赁期内就某个公历月份而言，如若乙方实际承租的天数不满该公历月的全部天数，则该等月份乙方应付的租金和物业管理费金额应为：该公历月的整月租金、整月物业管理费分别乘以该公历月的实际承租天数与该公历月的全部天数之比率计算后的总额。

4-4 倘乙方逾期支付本合同规定的任何款项(包括但不限于租金、物业管理费、其它费用)，在不影响甲方其它权利及/或补救的前提下，甲方有权向乙方要求支付应付款项日万分之三的滞纳金。滞纳金的计算期限应自该款项应付之日期开始计算，直至乙方付清前述款项的本金、滞纳金和其它相关费用(如有)。

（五）保证金和其他费用

5-1 一期租赁情况

5-1-1 租赁保证金

(1) 租赁保证金相当于该房屋三个月租金（按照租赁期最高月租金）及三个月物业管理费的总和。

(2) 乙方应于签署本合同之日起十日内或交付日（以时间较早者为准）向甲方付清租赁保证金。

(3) 在租赁期内，如租金和/或物业管理费的金额增加，租赁保证金的金额应相应增加。乙方应于该等调整生效日之前向甲方补足递增部分的租赁保证金。

5-1-2 电费押金

乙方应于签署本合同的同时或之前向管理处付清电费押金。

5-1-3 预付租金和预付物业管理费：

预付租金相当于该房屋一个月的租金；预付物业管理费相当于该房屋一个月的物业管理费。预付租金和预付物业管理费应由乙方于签署本合同之日起十日内或交付日（以时间较早者为准）分别向甲方及管理处付清，该等款项将分别用于抵扣租赁期内乙方应支付的租金和物业管理费中的相应金额。

5-2 二期租赁情况

5-2-1 租赁保证金

(1) 租赁保证金相当于该房屋三个月租金（按照租赁期最高月租金）及三个月物业管理费的总和。

(2) 乙方应于签署本合同之日起十日内或交付日（以时间较早者为准）向甲方付清租赁保证金。

(3) 在租赁期内，如租金和/或物业管理费的金额增加，租赁保证金的金额应相应增加。乙方应于该等调整生效日之前向甲方补足递增部分的租赁保证金。

5-2-2 电费押金：

乙方应于签署本合同的同时或之前向管理处付清电费押金。

5-2-3 预付租金和预付物业管理费：

预付租金相当于该房屋一个月的租金；预付物业管理费相当于该房屋一个月的物业管理费。预付租金和预付物业管理费应由乙方于签署本合同之日起十日内或交付日（以时间较早者为准）分别向甲方及管理处付清，该等款项将分别用于抵扣租赁期内乙

方应支付的租金和物业管理费中的相应金额。

(六) 房屋返还时的状态

6-1 乙方须在本合同租赁期届满或提前终止前与甲方联系交回该房屋事宜。乙方应最迟在本合同租赁期届满或提前终止之日 17:00 时之前将该房屋交还给甲方,乙方交回该房屋应符合如下状态:

①该房屋连同其内甲方提供的附属设施处在与甲方交付给乙方时的原状一致或者甲方书面认可的可租用及良好的使用状态(自然损耗除外);

②该房屋内乙方装修、设备、设施、物品应全部移除,该房屋整体整洁。

同时,乙方须将该房屋所有钥匙及通向该大厦各部份的钥匙(如有)交还甲方。乙方须与甲方或管理处共同对该房屋进行验收。如该房屋或甲方提供予乙方使用的附属物、装置、附加物有损坏或遗失(自然损耗除外),乙方须负责赔偿。乙方同时应负责赔偿因将该房屋和甲方提供予乙方使用的附属物、装置、附加物恢复原状而直接或间接对甲方及/或该房屋以外部份或第三方造成的损失/损害。甲方有权从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足以赔偿该等损失/损害的,甲方有权要求乙方支付不足部份。

6-2 若乙方未按 6-1 第(1)款约定的时间将该房屋返还予甲方,则自本合同租赁期届满或提前终止次日起至乙方实际向甲方交还或甲方单方收回该房屋之日止的期间内(含起讫日期),乙方应按照相关约定向甲方支付每一天的占用费(该房屋日租金按本合同租赁期届满或提前终止时的相应租金计算),并应承担该占用期间的物业管理费及其他费用。此外,如因乙方逾期还房而造成甲方其它损失的,乙方还应承担赔偿责任,范围包括但不限于甲方因延迟向新租户交付该房屋而需承担的违约金、中介费、诉讼/仲裁费及律师费。同时,甲方有权根据本合同的相关规定行使收回该房屋的权利。

(七) 合同的变更、终止与解除

7-1 甲、乙双方同意在租赁期内,有下列情形之一的,本合同终止,双方互不承担责任:

(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)倘该房屋全部或其大部份因非甲方或乙方的原因受到破坏、损毁,致使其不适宜使用或占有(惟该种情形下,乙方应及时书面通知甲方),该房屋在该等破坏、

损毁发生后的三个月后仍未得到重修或重建，则甲方或乙方任何一方均可以书面通知对方终止本合同。在前述情形下，甲方没有义务对该房屋进行重修或重建。乙方可在该房屋遭受该等破坏、损毁的次日起经甲方确认停止或按该房屋受破坏损毁的程度相应减少支付租金及其他费用，直到该房屋完成重修或重建。

在不影响任何一方对另一方就任何在本合同终止前的索赔或违反本合同项下之条款追究的权利的前提下，及在不影响甲方向乙方要求支付该房屋遭受上述破坏或损毁前的租金及其它费用的权利的前提下，本合同将于甲方或乙方任何一方在收到对方按照本条规定发予的书面通知之日起终止。

(5) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

7-2 在不影响甲方根据法律、法规及本合同的规定所享有的其它权利的前提下，甲方有权在下列任一事件发生后经书面通知乙方而解除本合同：

(1) 乙方未能在本合同规定的期限内付清首次应付的租赁保证金，或未能于本合同规定的期限内补足租赁保证金且经甲方书面催告后七日内仍未补足租赁保证金；

(2) 乙方未按本合同规定的期限支付租金、物业管理费、其它费用且经甲方书面催告后十四天内仍未支付该租金、物业管理费、其它费用；

(3) 乙方未按本合同约定之用途使用该房屋，或者将该房屋用于任何非法目的；

(4) 乙方破产或进入清算程序(因重组或合并原因进行清算者例外)，或乙方被接管人接收的，或乙方的财产被强制执行且被强制执行的财产达到乙方注册资本的 80%；

(5) 未经甲方书面同意，乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；

(6) 乙方未能按本合同约定支付租金或者其它任何一种款项，在一个完整租赁年度(自交付日起每 12 个月为一个租赁年度)内累计三次以上的；

(7) 乙方未经甲方和管理处同意或者不遵守甲方和管理处同意的装修方案对该房屋进行装修，且在收到甲方书面通知后七日内未纠正的；

(8) 乙方不履行本合同及附表、附件的义务，在接到甲方书面通知后十四日内(除另有约定外)未纠正的；

(9) 除本合同另有约定外，乙方在一个完整租赁年度(自交付日起每 12 个月为一个租赁年度)内累计三次以上不履行本合同项下其应尽义务的；

(10) 出现其他归因于乙方，法律法规允许甲方解除合同之情形的。

(八) 违约责任

8-1 该房屋交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起的十日内进行修复，逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

8-2 因甲方未在该合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

8-3 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

8-4 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状。

8-5 若乙方未经甲方事先书面认可擅自解除本合同，或甲方根据本合同约定解除本合同，则在不影响甲方根据法律法规和本合同所享有的其它权利的前提下，乙方必须向甲方支付其实际使用该房屋期间根据本合同应付而未付的一切款项，并在本合同提前终止时向甲方支付违约金，违约金的金额按该房屋在本合同提前终止时的六个月租金和六个月物业管理费之和计算(如本合同于交付日之前终止则按租赁期首月租金标准及首月物业管理费标准计算该等6个月租金及6个月物业管理费之和的违约金)。

甲方可通过扣除租赁保证金及乙方根据本合同向甲方支付的租金(未实际使用部分)充抵上述款项。如果乙方根据上述规定支付的违约金不足补偿甲方所受之损失，甲方有权向乙方追索差额。

除法律法规及本合同明确规定的情形外，甲方不得擅自解除本合同，否则应赔偿乙方因此所遭受的损失。

六、本次交易的目的及对公司的影响及风险

本次租赁将进一步满足公司实际经营需要，助力公司经营战略落地，推动公司高质量转型发展。同时，将进一步实现公司集成办公，有利于发挥集约化管理效能，提高员工协同工作效率，提升经营管理效率。星扬西岸中心坐落徐汇滨江西岸传媒港，其本身为超甲级商务楼宇，地理位置优越，交通便利，设施配备齐全，本次租赁星扬西岸并迁至其处经营办公，将进一步改善办公环境，提升公司整体形象，强化品牌效应，吸引优秀人才。

本次租赁期限较长，合同中已就违约责任等做出明确规定，合同履行可能受不可抗力等因素影响，包括但不限于相关政策法规、市场等方面的不确定风险，可能会影响合同正常履行。公司将加强租后风险管理和监控，持续强化风险管控能力，严格执

行合同条款，确保租赁等相关事宜平稳运行。公司与益基公司尚未就本次租赁事项签署正式合同，具体内容将以签订的正式协议为准。

七、决策事项

公司董事会审议《关于拟租赁办公场所的议案》并提交公司股东大会审议，并授权公司经营层具体负责本次租赁的相关事宜，包括但不限于签署相关协议及文件、办理相关手续等事宜。

以上事项，特此公告。

上海新南洋昂立教育科技股份有限公司

董事会

2024年6月19日