

上海良信电器股份有限公司

关于公司出租衡安路房产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、本次交易的基本情况

根据上海良信电器股份有限公司（以下简称“公司”）长期发展战略规划，为有效整合生产系统，节约生产经营成本，公司于2015年12月将衡安路厂区的生产经营业务搬迁至康桥工业区申江南路2000号的生产基地。搬迁工作完成后，原衡安路房产目前处于闲置状态。详见2015年8月27日巨潮资讯网披露的《关于公司衡安路厂区和万祥厂区搬迁的公告》（公告：2015-073）；《关于公司搬迁进展及办公地址变更的公告》（公告号：2015-107），

公司于2016年8月10日召开了第四届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司出租衡安路房产的议案》，同意公司将衡安路房产出租给上海盛汨企业管理有限公司使用，租赁期限15年，自2017年1月11日开始计算。

上海良信电器股份有限公司与上海盛汨企业管理有限公司不存在关联关系，此项交易不构成关联交易。

二、交易对方基本情况

1、承租方：

承租方：上海盛汨企业管理有限公司

法定代表人：李彦军

注册资本：500万元

住所：上海市浦东新区金高路310号5层

经营范围：企业管理服务，物业管理，企业形象策划，市场营销策划，各类广告的设计、制作、发布，从事计算机科技领域内的技术开发、技术转让、技术

服务，酒店管理。【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】

2、担保方：

担保方：上海微领地创客空间运营管理股份有限公司

法定代表人：厉勇

住所：上海市静安区场中路 2600 弄 117 号

注册资本：20000 万元

经营范围：创客空间运营管理、本市范围内公共租赁住房的投资、建设、租赁经营管理，实业投资，投资管理，资产管理，企业管理咨询，企业形象策划，市场策划、设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，商务咨询，投资咨询，市场营销策划，会展服务，婚庆服务，保洁服务，计算机软件开发，从事电子科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，建筑装饰建设工程专项设计，房地产经纪，餐饮服务，国内贸易（除专控），物业管理，停车场经营管理，场地租赁，仓储（不含危险品）。【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】

三、交易标的基本情况

标的物业为公司位于上海市浦东新区衡安路 668 号的房屋及其附属设备和配套设施，标的物业产证登记的建筑面积为 13452.52 平方米，计租面积为 13452.52 平方米。

上述资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利情况、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。

四、合同主要内容

1、标的物业基本情况

标的物业为公司位于上海市浦东新区衡安路 668 号的房屋及其附属设备和配套设施。

2、租赁用途

2.1 甲方（“良信电器”，下同）将标的物业按现状出租和交付给乙方（“盛汨企业”，下同）。标的物业的租赁用途为创客空间（商住办）。乙方有权对标的物业实施改造、分隔和装修并对外转租，不得损坏房屋主体结构，乙方总体设计方案应向甲方备案；乙方可自行招商、运营；自行负责物业管理，经乙方书面同

意甲方有权对乙方运营现状进行监督,包括按双方约定的时间定期或不定期的现场检查。

2.2 双方同意,乙方有权指定其关联公司,或为运营本项目而专门设立的子公司(名称以工商核准名称为准,下称“新公司”)正式承租标的物业及承接本项目的运营管理;乙方指定关联公司或新公司运营本项目的,乙方为新公司履行原合同项下承租方义务提供连带责任担保保证。乙方指定的关联公司或新公司无法承担本协议下全部义务时由乙方全部承担。甲方同意乙方指定关联公司或新公司在本协议上加盖公章后,即承继和替代乙方成为本协议的履约方,本协议项下乙方全部权利义务均转移给乙方指定关联公司或新公司。甲方应积极配合乙方包括但不限于提供履行本协议所必须的相关资料文件(包括提供符合注册要求的产权证明、租赁合同、房屋平面图、产权人等权利人的确认文件等),需在乙方提出要求的五个工作日内提供。由乙方向房地产交易中心办妥备案登记手续,甲方应给予及时配合。

3、租赁期限

本协议项下标的物业的租赁期限 15 年,自约定装修届满日的次日,即 2017 年 1 月 11 日起,至 2032 年 1 月 10 日止。如因实际交付日晚于约定交付日,导致实际装修期届满日延后的,则租赁合同的起始日期和终止日期相应顺延。

4、租金及支付方式

4.1 租赁期限内的租金的计算方式如下:按标的物业的计租面积 13452.52 平方米,单价人民币 1.16 元/天/平方米,计月租金 474,649.75 元(含销项税,大写:肆拾柒万肆仟陆佰肆拾玖圆柒角伍分)。租金每叁年增长一次,增长比例为 5%。

4.2 租赁期限内租金按三个月为一期支付,先付后用,首期租金在装修期届满前 10 个工作日内支付;为免疑义,双方兹此确认:租金应自本协议约定的装修期届满之次日,即租赁期限开始之日起计算。

以后乙方应于每期首月的 10 日前向甲方支付当期租金,甲方应在收到乙方支付租金后五日内,向乙方开具税率为 5%的增值税专用发票。

4.3 甲方收取乙方相当于贰个月的租金作为租赁保证金(下称“保证金”),计人民币 949,299.49 元(大写:玖拾肆万玖仟贰佰玖拾玖圆肆角玖分),乙方应

在本协议签署之日起 8 个工作日内支付，甲方同时开具合法收据。

5、违约责任

5.1 甲方责任

5.1.1 如甲方不按照本协议约定的时间和面积向乙方交付标的物业的，甲方应当承担违约责任。逾期不超过 30 日的，甲方就逾期交付的面积每逾期一日在计租日后减收一日租金；超过 30 日后，每逾期一日，甲方应当向乙方支付违约金人民币 2 万元整（大写：贰万元整）；逾期超过九十（90）日的，乙方有权解除本协议，并要求甲方返还保证金，赔偿乙方实际损失差额。乙方要求实际履行的，无论逾期期限多少，本协议的装修期、租赁期限起算日等均按交付逾期时间相应顺延，装修期和租赁期限总天数不变，且并不因此免除甲方的违约赔偿责任。

5.1.2 因甲方人为原因造成乙方无法正常使用和经营标的物业的，则乙方有权解除本协议，并要求甲方支付相当于届时 24 个月租金之和的违约金，并赔偿乙方在本项目的改造、装修、消防、电力增容等投入和费用、租金损失及乙方因此遭受的索赔。

5.1.3 若因甲方对目标土地及其上附属的房屋设置抵押或其他任何形式的担保，或设置抵押等担保未按约告知乙方，因此造成乙方产生经济损失的，甲方应赔偿乙方实际损失。

5.1.4 甲方未按照本协议约定将保证金全额无息退还乙方的，甲方应自逾期退还之日起每日向乙方支付拖欠保证金总额万分之五的滞纳金。

5.2 乙方责任

5.2.1 乙方租赁使用标的物业期间，如乙方逾期支付租金，则从逾期之日起，乙方需每日向甲方支付拖欠租金总额万分之五的滞纳金，如逾期超过两个月，则甲方可视乙方为违约，有权解除本合同。

5.2.2 因乙方违约或乙方原因致使本协议无法履行或乙方擅自单方解除本协议的，乙方需向甲方支付相当于届时 24 个月租金之和的违约金，并赔偿甲方的实际损失。

5.2.3 本协议租赁期限届满且未展期，双方未能就重新签署租赁合同达成一致的，乙方应如期交还标的物业。如乙方逾期归还，逾期不超过 30 日的，乙方每逾期一日在交付后按照日租金的标准支付违约金，逾期超过 30 日，每逾期一

天应向甲方支付逾期违约金人民币 2 万元（大写：贰万元整）。违约金不足弥补甲方损失的，则乙方仍应向甲方予以足额赔偿。

5.3 双方责任

5.3.1 任何一方违反本协议之任何条款或约定，均应承担违约责任并赔偿另一方由于该违约行为而遭受的损失。

5.3.2 在履约过程中任何一方发生违约（不可抗力因素除外），守约方应在知晓或应当知晓违约方之违约行为之日起三十天内书面通知违约方。如在合理期间内违约方提供之服务仍没有达到守约方提出的要求，甲、乙双方应及时对此问题进行协商，协商不成的，按本协议争议条款解决，违约方应承担因自己的违约行为而给守约方造成的经济损失。双方确认，本条所述通知和协商行为并非争议解决的必要前置程序，未经通知和协商的，不影响守约方要求违约方依据本协议承担责任。

5.3.3 在租赁期限内，非协议约定情形，甲乙双方不得擅自单方面解除本协议。若任何一方擅自单方面解除本协议，应向另一方支付相当于届时 24 个月租金之和的违约金并赔偿该方实际损失。

5.3.4 租赁期（及装修期）内，如因一方（违约方）过错造成违约或因此造成对方（守约方）损失的，守约方有权从应支付给违约方的任何款项中扣除因其违约而应当支付的违约金、赔偿金。守约方在扣除上述款项时应当提前 3 天向违约方发出书面通知，未先通知擅自扣除的无效。如双方对是否构成违约或赔偿金额无法达成一致的，应根据本协议第 9 条的约定进行争议解决。

五、合同履行对公司的影响

公司已迁入新址经营办公，通过本次出租，公司将有效盘活公司资产，增加公司盈利能力，每年将增加租金收入（具体金额详见上述协议主要内容）。本次交易根据公平、公正的原则进行，参照租赁房屋所在地的市场价格，经协议双方协商一致确定租赁价格。本协议的履行不会对公司财务及经营状况产生不利影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形，对公司 2016 年度财务状况、经营成果不构成重大影响。

六、备查文件

1、公司第四届董事会第十次会议决议

2、公司第四届监事会第七次会议决议

特此公告！

上海良信电器股份有限公司

董事会

2016年8月11日