

上海翔港包装科技股份有限公司

关于签订租赁合同的公告

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：

- 合同类型及金额：公司向上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司出租位于上海市浦东新区康桥路 666 号，总面积约为三万平方米的物业，作为其办公、经营、研发用途使用。租赁期限为 12 年，免租期为 8 个月，总租金合计为人民币 35,916 万元。
- 合同生效条件：经双方签署，经甲方董事会通过、甲乙双方盖章后生效。
- 该笔租赁交易将为公司带来长期稳定的租赁收入，预计对公司本年度及未来会计年度的收入和净利润都将产生正面积积极的影响。
- 风险提示：

本次签署的租赁时间较长，存在交易对手方经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险。

- 1) 本次交易实施不存在重大法律障碍。
- 2) 本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

一、 程序审议情况

2018年7月16日，公司召开了第一届董事会第二十次会议，审议通过了《关于签订租赁合同的议案》，同意公司向上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司出租位于上海市浦东新区康桥路666号，总面积约为三万平方米的物业，作为其办公、经营、研发用途使用。租赁期限为12年，免租期为8个月，总租金合计为人民币35,916万元。

二、 租赁对方情况介绍

1、名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

2、类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

3、住所：上海市浦东新区秀浦路2555号1幢15楼

4、法定代表人：张四福

5、注册资本：人民币75599.5000万元

6、成立日期：2009年5月8日

7、经营范围：土地成片开发建设、经营管理，房地产开发经营，物业管理，市政工程；兴办各类新兴产业；项目投资开发；市政基础设施开发投资、综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询。【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】。

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司与公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

三、 租赁合同的主要内容

本合同双方当事人：

出租方（甲方）：上海翔港包装科技股份有限公司

承租方（乙方）：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

（一）出租房屋基本情况

1. 甲方同意将位于上海市浦东新区康桥路 666 号，面积共计暂测约三万平方米(实际租赁面积以第三方测量为准)的物业出租给乙方使用。

2. 在甲乙双方签署本合同前，乙方就甲方房屋状况及装修作了了解，基本符合乙方的租赁要求。现有装修、附属设施、设备状况作为本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

3. 甲方承担已经开工改建装修的工程费用，双方共同监管工程质量。

（二）租赁用途

1. 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为办公、经营、研发用途使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定；不得用于进行违法活动、生产及合同约定外的其他用途，否则视为乙方违约，甲方有权解除合同，并向乙方追究违约造成的一切损失。

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。

3. 乙方承诺在使用租赁物过程中，不存放、加工有毒有害、易燃易爆等危害环境的物品；遵守国家有关环保及消防等法律法规。

（三）交付日期和租赁期限

1. 甲乙双方约定，房屋租赁期自 2018 年 07 月 17 日起至 2030 年 07 月 16 日止。租赁期限为 12 年。

2. 免租期：自 2018 年 07 月 17 日起免租期为八个月（甲方已出租部份除外）。免租期内建筑垃圾由乙方负责全部清理。

3. 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的，则应于租赁期满前 3 个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订书面租赁合同。（在同等的条件下乙方有优先续租权）

4. 甲方已与第三方签订租赁合同，一并转交乙方，由乙方受益，不享受本合同约定免租期。

(四) 租金、支付方式和限期

1. 甲、乙双方约定， 租赁期内租金总额 35916 万元，具体如下：

年份	年租金（万元）	月租金（万元）
第一年	2555	213
第二年	2555	213
第三年	2701	225
第四年	2701	225
第五年	2847	237
第六年	2847	237
第七年	3139	262
第八年	3139	262
第九年	3285	274
第十年	3285	274
第十一年	3431	286
第十二年	3431	286

2. 乙方支付租金方式如下：合同签订后，免租期内付 3 个月押金，正常租赁期付 3 月押 2 个月。在 2018 年 07 月 31 日前支付押金 639 万元（大写：陆佰叁拾玖万元整），首次租金应在 2019 年 3 月 16 日前支付两个月租金 426 万元（大写：肆佰贰拾陆万元整）（押金中 213 万元抵扣一个月租

金)，后续根据实测面积多退少补。

3. 待乙方付款后，甲方应开具租金发票给乙方。乙方每次应按照每三个月为周期，提前 15 天向甲方支付下期租金。逾期支付的，每逾期一日，则乙方需支付每日租金的 10 %违约金。

4. 合同期间，乙方提出退租的，甲方不退还 2 个月押金。

5. 园内停车费归乙方支配使用，用于维修房屋，甲方可享受免费停车位 40 个，免费停车券不低于 100 张/月。

(五) 押金和其他费用

1. 租赁期间，押金随租金增长同比例增长。

2. 租赁关系终止时，甲方收取的房屋租赁押金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

3. 租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、通讯、设备、保安管理等费用由乙方承担。由甲方垫付的，乙方需在下月中旬交付给甲方。

4. 租赁期间，甲方自留用房由甲方自行管理并承担此部分水、电、通讯等费用。

(六) 解除本合同的条件

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) 该房屋非责任毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- 4) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

2. 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的 2 倍支付违约金。

- 1) 乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
- 2) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
- 3) 在租赁期内，乙方如需提前解除合同，应提前三个月通知甲方。

若乙方不提前三个月通知甲方，造成甲方损失，由乙方承担责任。

4) 甲方已告知乙方该房屋部分产证尚在积极争取办理过程中，办理结果尚不确定。如该部分房屋在乙方租赁期间被责令拆除导致乙方利益受损的。

(七) 违约责任

1. 租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应按两个月的租金总额向乙方支付违约金。

2. 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，费用由乙方承担。

3. 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按两个月的租金向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可以从租赁押金中抵扣。

4. 如乙方未按时支付足额本合同所定的租金，管理费及任何其他费

用的全部或一部分（以下称“欠款”），逾期7天的，甲方有权利将书面催缴通知送达乙方（可采取短信、传真、信件、电子邮件、粘贴在乙方租赁房屋门上等的任一方式进行告示即为视为送达）；乙方欠费逾期达到15天的，甲方可单方面终止本合同并收回出租屋，且甲方可向乙方追讨欠款而遭受的损失可通过本合同约定争议解决方式向乙方追索，并可行使下列权利中的一项或全部：

（1）甲方有权解除本租赁合同收回房屋及封存、处置房屋内乙方遗弃物品，且可向乙方要求赔偿及甲方因追讨欠款、合同违约、处置屋内物品等所遭受的各种损失，包括但不限于：甲方确定的甲方之职员和外聘人员因追讨欠款而增加的工作费；甲方为向乙方追讨欠款所支付的所有合理的法律费用（包括律师费和诉讼费），不管是否已启动法律程序；甲方为向乙方追讨欠款而委托讨债人所需支付的任何合理的费用。

（2）甲方有权停止向该房屋提供供电、供水和其他一切管理服务，甲方对乙方因此而造成的不便和损失不承担任何责任。

四、 本次合同履行对公司的影响

公司将部分闲置厂房出租，有利于提高资产利用效率，盘活资产，创造效益。该笔租赁交易将为公司带来长期稳定的租赁收入，预计对公司本年度及未来会计年度的收入和净利润都将产生正面积积极的影响。

五、 合同履行的风险分析

本次签署的租赁时间较长，存在交易对手方经营状况发生变化或

其他原因导致不能履约的风险。

敬请广大投资者注意本次出租物业所产生的相关风险，谨慎投资。

六、 备查文件

《房屋租赁合同》。

特此公告。

上海翔港包装科技股份有限公司

董事会

2018年7月16日