

上海摩恩电气股份有限公司 关于对外出租部分闲置厂房的公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

上海摩恩电气股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2021 年 7 月 9 日召开第五届董事会第十次会议，审议通过了《关于对外出租部分闲置厂房的议案》，现将相关内容公告如下：

一、交易概述

公司拟将其持有的位于上海浦东新区临港重装备园区天雪路 268 号的闲置厂房及办公场地出租给上海乐沂供应链管理有限公司（以下简称“乐沂供应链”）和数轨（上海）交通科技有限公司（以下简称“数轨（上海）交通”）使用，并提请股东大会授权公司管理层负责具体实施上述出租事项及签署相关合同文件。

本次租赁前十二个月，公司已将上述厂房中的 3,420 平方米出租给上海观方物流有限公司（以下简称“观方物流”）。具体情况如下：

承租方	租赁期限	单价（元/日/平）	租金面积（平方米）	合同总租金（元）	备注
观方物流	2020/11/2-2021/11/1	1.25	3,420	1,560,375.00	
数轨（上海） 交通	2021/10/1-2024/6/30	1.35	7,740	10,685,940.75	2021 年 10 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日，租金按 1.35 元/日/平，以上一年度租金缴纳金额为基础递增 5%；此后每满两年在上一年度双方确定的租金基础上递增 5%，具体时间为 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日 1.42 元/日/平，以此类推。
乐沂供应链	2021/10/1-2031/9/30	1.25	42,500	214,290,886.91	2021 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日，按 1.25 元/日/平；以上一年度租金缴纳金额为基础递增 5%，每满两年递增 5%，具体时间为 2023 年 10 月 1 日

承租方	租赁期限	单价（元/日/平）	租金面积（平方米）	合同总租金（元）	备注
					至 2025 年 9 月 30 日, 1.31 元/日/平, 以此类推。
	2021/11/1-2031/9/30	1.25	3,420	17,114,082.47	2021 年 11 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日, 按 1.25 元/日/平; 以上一年度租金缴纳金额为基数递增 5%, 每满两年递增 5%, 具体时间为 2023 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日, 1.31 元/日/平, 以此类推。
合计				243,651,285.14	

公司与观方物流、乐沂供应链和数轨（上海）交通均不存在关联关系，此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。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及相关规定，本次交易在董事会审议通过后尚须提交公司 2021 年第一次临时股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

（一）承租方名称：上海乐沂供应链管理有限公司

成立时间：2021 年 04 月 27 日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91310000MA1H3PW10E

公司住所：中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼

法定代表人：姚勇

注册资本：100 万元人民币

经营范围：一般项目：供应链管理服务；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；运输货物打包服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；物业管理；机械设备销售；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；橡胶制品销售；塑料制品销售；针纺织品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；软件开发；货物进出口；技术进出口（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）。

与公司的关系：乐沂供应链与公司不存在关联关系。

经查询，乐沂供应链不是失信被执行人。

（二）承租方名称：数轨（上海）交通科技有限公司

成立时间：2021年01月15日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91310000MA1H3GYQ38

公司住所：中国(上海)自由贸易试验区临港新片区秋山路1775弄29、30号6楼29室

法定代表人：张学艳

注册资本：3000万元人民币

经营范围：一般项目：从事交通科技领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；汽车零部件研发；轨道交通通信信号系统开发；轨道交通工程机械及部件销售；轨道交通专用设备、关键系统及部件销售；轨道交通绿色复合材料销售；移动通信设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；电子元器件与机电组件设备销售；特种设备销售；金属材料销售；有色金属合金销售；五金产品销售；五金产品批发；计算机软硬件及辅助设备零售；工业自动化控制系统装置销售；数据处理和存储支持服务；信息系统集成服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息系统运行维护服务；货物进出口；技术进出口；企业管理咨询（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：特种设备安装改造修理；特种设备设计；道路货物运输（不含危险货物）（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）。

与公司的关系：数轨（上海）交通与公司不存在关联关系。

经查询，数轨（上海）交通不是失信被执行人。

（三）履约能力分析

截止目前，乐沂供应链和数轨（上海）交通经营状况良好，具备履约能力。

三、交易标的基本情况 & 定价依据

交易标的为位于上海浦东新区临港重装备园区天雪路 268 号，占地面积合计为 52,828 平方米，建筑物为该地块上建设包含厂房和辅助用房在内的所有房屋。

上述资产所有人为本公司，权属状况清晰、明确、完备，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。

本次交易价格是在参考标的资产所在地区周边市场价格的基础上，遵循公平、公开、公正的原则，经交易双方共同协商确定，交易价格公允合理，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

四、交易协议的主要内容

(一) 与乐沂供应链租赁协议

1、交易双方：

出租方：上海摩恩电气股份有限公司（以下简称“业主”）

承租方：上海乐沂供应链管理有限公司（以下简称“客户”）

2、租赁期限： 租赁面积	租赁期限
42,500 平方米	2021 年 10 月 1 日至 2031 年 9 月 30 日
3,420 平方米	2021 年 11 月 1 日至 2031 年 9 月 30 日

3、租金：

(1) 在租赁期内，租赁房屋及土地的租金单价如下：

租赁面积	租赁期间	租金单价（人民币）
42,500 平方米	2021 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日	1.25 元/日/平
3,420 平方米	2021 年 11 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日	1.25 元/日/平

每日历月的租金为：租金单价(即每日每平方米的租金) × 365 天 × 租赁房屋的计费面积/12 月。

不满一个日历月的，按实际天数/当月天数 × 每日历月租金计算。

递增：自租赁之日起满 2 年的，以上一年度租金缴纳金额为基础递增 5%；每满两年递增 5%。

具体:2023 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日，1.31 元/日/平，以此类推。

4、押金

客户将以现金押金的形式提供相当于根据各期租赁房屋第一年适用的租金单价计算的租赁房屋 1 个月的租金和作为客户担保。

支付方式为银行转账。

支付时间：本协议签订后七个工作日内。

5、支付方式

客户本协议签订后七个工作日内向业主支付下列款项（付三押一），除合同约定外不得作任何扣减或者抵销。

（1）租赁房屋面积： 42,500 平米，年租金：人民币 19,390,625.00 元整，（大写：壹仟玖佰叁拾玖万零陆佰贰拾伍元整）。

押金：人民币 1,615,885.42 元整，（大写：壹佰陆拾壹万伍仟捌佰捌拾伍元零肆角贰分整）。

付三押一：合计人民币 6,463,541.67 元整，（大写：陆佰肆拾陆万叁仟伍佰肆拾壹元零陆角柒分整）。

首次客户应付租金：合计人民币 4,847,656.25 元整，（大写：肆佰捌拾肆万柒仟陆佰伍拾陆元零贰角伍分整），甲方于本合同签订后 30 日内开具首次应付租金对应发票；（2）租赁房屋面积：3,420 平米，年租金：人民币 1,560,375.00 元整，（大写：壹佰伍拾陆万零叁佰柒拾伍元整）。

押金：人民币 130,031.25 元整，（大写：壹拾叁万零叁拾壹元贰角伍分整）。

付三押一：合计人民币 520,125.00 元整，（大写：伍拾贰万零壹佰贰拾伍元整）。

首次客户应付租金：合计人民币 390,093.75 元整，（大写：叁拾玖万零玖拾叁元柒角伍分整），甲方于本合同签订后 30 日内开具首次应付租金对应发票；

（3）客户后期按季度（每三个自然月）支付租金，即业主于每季度第一个月租赁月开始前 15 个工作日内开具相应金额的租金发票，客户应在收到业主开具的相应金额的每季度的租金发票并在核对客户公司名称、发票内容及金额无误后 5

个工作日内支付当季费用。

6、违约责任

合同条款中已对双方权利和义务、违约责任和赔偿、争议的解决方式等方面做出了明确的约定。

7、合同生效

本合同双方签字并盖章之日起成立，自公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过之日起正式生效。

(二) 与数轨（上海）交通租赁协议

1、交易双方：

出租方：上海摩恩电气股份有限公司（以下简称“业主”）

承租方：数轨（上海）交通科技有限公司（以下简称“客户 2”）

2、租赁期限：

(1) 租赁期：2 年 9 月

(2) 租赁期拟起始日：2021 年 10 月 1 日（以实际签订日期为准）

(3) 租赁期届满日：2024 年 6 月 30 日（以实际签订日期为准）

在租赁期内，租赁房屋及土地的租金单价如下：

租赁期	租金单价（人民币）
2021 年 10 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	1.35 元/日/平

每日历月的租金为：租金单价(即每日每平方米的租金) × 365 天 × 租赁房屋的计费面积/12 月

不满一个日历月的，按实际天数/当月天数 × 每日历月租金计算。

递增：2023 年 6 月 30 日后，以上一年度租金缴纳金额为基础递增 5%；此后每满两年在上一年度双方确定的租金基础上递增 5%。

具体:2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日，1.42 元/日/平。

4、押金

客户 2 将以现金押金的形式提供相当于根据各期租赁房屋第一年适用的租金单价计算的租赁房屋 1 个月的租金和作为客户 2 担保。

支付方式为银行转账。

支付时间：本协议签订后七个工作日内。

5、支付方式

客户 2 应在本协议签订后七个工作日内。需向业主支付下列款项(付三押一)，除合同约定外不得作任何扣减或者抵销。

(1) 实测租赁房屋面积：7,740 平米，月租金：人民币 317,823.75 元整（大写：叁拾壹万柒仟捌佰贰拾叁元零柒角伍分整）。

押金：人民币 317,823.75 元整，（大写：叁拾壹万柒仟捌佰贰拾叁元零柒角伍分整）。

付三押一：合计人民币：1,271,295.00 元整，（大写：壹佰贰拾柒万壹仟贰佰玖拾伍元整）。

(2) 首次客户 2 应付的三个月租金为人民币：953,471.25 元整，（大写：玖拾伍万叁仟肆佰柒拾壹元零贰角五分），业主于本合同签订后 30 日内开具首次应付租金对应发票，押金由甲方开具收据。

客户 2 后期按季度（每三个自然月）支付租金，即业主于每季度第一个月租赁月开始前 7 个工作日内开具相应金额的租金发票，客户 2 应在收到业主开具的相应金额的每季度的租金发票并在核对客户 2 公司名称、发票内容及金额无误后 5 个工作日内支付当季费用。

6、违约责任

合同条款中已对双方权利和义务、违约责任和赔偿、争议的解决方式等方面做出了明确的约定。

7、合同生效

本合同自双方签字并盖章之日起成立，自公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过之日起正式生效。

五、本次交易目的和对上市公司的影响

本次公司对外出租闲置厂房有利于提高公司资产使用效率、降低运营成本，并能够获取相应的租金收益，本次出租闲置厂房（含观方物流 2021 年已出租部分）预计增加公司 2021 年度净利润约 410 万元，预计增加公司 2021 年后各年度净利润约 1,100 万元-1,400 万元，以上数据为财务部门预计数据，未考虑所得税的影响，具体数据以公司年审会计师审计数据为准。

六、本次交易履行的审议程序

2021年7月9日，公司召开第五届董事会第十次会议，审议通过《关于对外出租部分闲置厂房的议案》，本次交易经董事会审议通过后尚须提请公司2021年第一次临时股东大会批准。

七、风险提示

1、本次交易合同履行期较长，如合同在执行过程中遇相关法规政策变更或交易对方履约能力降低，则存在不能继续履约的风险。

2、公司预计增加未来各年度净利润的数据是基于本次拟租赁合同的预估数，不代表公司对未来业绩的预测，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

八、备查文件目录

- 1、公司第五届董事会第十次会议决议；
- 2、相关租赁协议
- 3、交易情况概述表

特此公告。

上海摩恩电气股份有限公司董事会
二〇二一年七月十日