

证券代码：603289

证券简称：泰瑞机器

公告编号：2024-063

债券代码：113686

债券简称：泰瑞转债

## 泰瑞机器股份有限公司

# 关于公司及子公司签署租赁合同暨对外出租部分房产的公告

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法律责任。

### 重要内容提示：

● 交易简要内容：泰瑞机器股份有限公司（以下简称“公司”或“泰瑞机器”）拟将坐落于杭州钱塘区下沙街道文泽北路 245 号的房产出租给杭州奥都商业管理有限公司（以下简称“奥都商业”），租赁面积 41,500 平方米，租期 10 年，免租期为 6 个月，出租总金额为 16,883.12 万元（含税），前述金额为未扣减免租期的金额，奥都商业实际应支付的第一年、第二年与第三年的租金为按租赁合同约定的免租期扣减后的金额。

● 交易对方与公司及子公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

● 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。

● 已履行的审议程序：本次交易已经公司第四届董事会第二十六次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

### 一、交易概述

公司于 2024 年 7 月 26 日召开第四届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于公司及子公司签署租赁合同暨对外出租部分房产的议案》。鉴于公司全球总部大楼项目已建成并投入使用，同意公司为盘活存量资产，提升资产整体运营效率，拟将坐落于杭州钱塘区下沙街道文泽北路 245 号的房产出租给奥都商业，租赁面积 41,500 平方米，租期 10 年，出租总金额为 16,883.12 万元（含税），免租期为 6 个月。

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》和《泰瑞机器股份有限公司章程》等有关规定，以上出租事项均不构成关联交易，亦不涉及重大资产重组。以上租赁合同交易金额在董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

按照连续12个月累计计算的原则，前期累计未达到披露标准的出租事项如下：

序号	合同签署时间	出租方	承租方	出租标的	出租期限	租赁价格	出租总金额(万元)
1	2024.4.8	广东泰瑞装备有限公司	东莞市久仕可易电子科技有限公司	东莞市寮步镇寮步沿河南路11号松湖智谷科技产业园2栋301-303室	2024.6.1-2026.5.31	每年租金43.65万元	87.30
2	2024.7.8	杭州赢择企业管理有限公司	轩尔诚(湖州)机械设备有限公司	浙江省湖州市德清县阜溪街道双山路157号部分单层厂房	2024.9.1-2030.8.31 (其中2024.8.1-2024.8.31共30天为免租期)	前3年每年租金316.80万元；后3年每年租金332.64万元	1,948.32
合计							2035.62

## 二、本次交易对方情况介绍

公司名称：杭州奥都商业管理有限公司

统一社会信用代码：91330101MA2CCAGU15

成立时间：2018年6月5日

注册地址：浙江省杭州经济技术开发区和达物流信息大厦2幢925室

法定代表人：吴培钦

注册资本：500万元

经营范围：企业管理咨询，房地产前期及营销策划代理，房地产信息咨询，房屋租赁代理，房屋代购代销，房地产权证代办，代客户办理银行贷款手续，餐

饮管理，市场营销策划，物业管理，酒店管理，建筑装饰工程设计、施工，汽车租赁，广告设计、制作、代理、发布（除网络广告）；技术开发、技术服务：计算机软硬件、网络技术；批发、零售：五金商品、建筑材料、仪器仪表、日用百货。（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）

股东情况：吴培钦持股 60%，冯华南持股 40%。

奥都商业与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。

### 三、交易标的基本情况

出租方	承租方	交易标的	标的位置	面积（平方米）
泰瑞机器	奥都商业	厂房及办公楼	杭州钱塘区下沙街道文泽北路 245 号	41,500

截至本公告披露日，上述交易标的产权清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利情况，不存在被采取查封、冻结等司法措施的情形。

### 四、交易的定价政策

本次交易的定价根据市场行情和实际情况，充分考虑了周边房产租赁市场价格水平及其未来发展趋势，经双方协商确定。

### 五、协议的主要内容

出租方（以下简称“甲方”）：泰瑞机器股份有限公司

承租方（以下简称“乙方”）：杭州奥都商业管理有限公司

#### 1、租赁物详情

租赁物位于杭州钱塘区下沙街道文泽北路 245 号（以下简称“该租赁物”）。

#### 2、租赁用途

乙方向甲方承诺，按照不动产权证书载明的房屋性质使用该租赁物，乙方在使用期间不得擅自改变该租赁物的建筑主体结构、承重结构和用途，并遵守国家和本市以及该租赁物有关使用的物业管理之规定。

乙方向甲方保证，在租赁期内未经甲方书面同意前，不改变上款约定的租赁物用途。

#### 3、租赁物的交付与验收、租赁期限

本合同租赁期限为 10 年,自合同签订之日起即自 2024 年 8 月 1 日起至 2034 年 7 月 31 日止(以下称为“租赁期”)。除非各方另有明确书面约定,租赁期限起始日为交接确认书签订之日。乙方在租赁期限届满前有意续租的,应提前三个月向甲方提出书面申请,乙方有权在同等条件下优先再续租 10 年,但各方需对租赁合同部分内容进行协商确认后,另行签订新的租赁合同。在租赁期限届满日,甲方有权按照本合同约定收回该租赁物,乙方应于租赁期限届满日当日 17:00 前交还该租赁物。

免租期为 6 个月,分三批次执行,即第一年免租期自交接确认书签订之日起 4 个月为免租期,第二年租期的第 1 个月为免租期,第三年租期的第 1 个月为免租期,合计 6 个月免租期。除本合同另有明确约定的情形外,免租期间免收租金,但乙方应自行承担免租期间的水、电等公用事业费、垃圾清运费、物业服务费、空调费(如有)等各项费用,并履行本合同中相关义务。

#### **4、租金、保证金**

乙方承租该租赁物而需向甲方支付租金。租赁期限内第一年、第二年、第三年的租金为人民币 1590.48 万元/年(大写:壹仟伍佰玖拾万肆仟捌佰元整,含税),前述金额为未扣减免租期的金额,乙方实际应支付的第一年、第二年与第三年的租金为按本合同约定的免租期扣减后的金额。第四、五、六年租金为每年共计 1670 万元(大写:壹仟陆佰柒拾万元整,含税)。第七、八、九年租金在第六年基础上上涨 5%,每年共计 1753.50 万元(大写:壹仟柒佰伍拾叁万伍仟元整,含税)。第十年租金在第七年基础上上涨 5%,每年共计 1841.18 万元(大写:壹仟捌佰肆拾壹万壹仟捌佰元整,含税)。

租金按照先交费后使用的原则,每 3 个月支付一次。首期租金在完成租赁物交接并签订交接确认书后 5 个工作日内支付;第二期租金因存在免费租期,在租赁期限起始日起六个月内支付,此后每期租金于前一期费用到期前 30 日支付下一期(3 个月)。

履约保证金:本合同签订之日起 5 个工作日内乙方应向甲方交纳履约保证金人民币 3,000,000.00 元(大写:叁佰万元,履约保证金不计息),租赁期届满或各方因其他原因解除本合同时,乙方在没有违约以及付清本合同项下全部应付款项并按本合同要求交还该租赁物的,甲方收取的保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的款项外,剩余部分无息归还乙方。

## 5、争议的解决

凡因执行本合同所发生的，或与本合同有关的一切争议，应首先通过友好协商加以解决，若协商不成,任何一方可向租赁物所在地人民法院提起诉讼。

在争议解决过程中，除有争议部分外，本合同其他条款和内容的效力、履行及依法变更不受影响。

本合同如有与法律、行政法规相抵触的内容，该内容无效，但不影响其他内容的有效性。本合同中未明确规定的事宜，各方均遵照国家、浙江省及杭州市政府有关法律、法规、规章和政策执行。

## 六、本次交易对公司的影响

本次出租厂房有利于盘活公司闲置资产，提高资产的使用效率，增加收入，对公司未来财务状况将产生一定的积极影响。本次交易遵循公平、公正、公开的原则进行，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

## 七、交易可能存在的风险

本次签署租赁合同履行期限较长，如在执行过程中遇到相关法规政策变更或交易对方履约能力降低等情形，则存在合同无法继续履行的风险。公司将严格防范法律风险并及时跟进合同履行情况，同时将严格遵守相关法律法规及规范性文件的规定，及时履行信息披露义务。

## 八、备查文件

- 1、公司第四届董事会第二十六次会议决议；
- 2、《房产租赁合同》。

特此公告。

泰瑞机器股份有限公司董事会

2024年7月27日