

证券代码：300277

证券简称：海联讯

公告编号：2025-004

杭州海联讯科技股份有限公司 关于出租闲置房产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

杭州海联讯科技股份有限公司（以下简称“公司”或“海联讯”）于近日通过南方联合产权交易中心以挂牌方式公开招租公司拥有的位于广州开发区科学大道 237 号 801 房的房产（以下简称“广州房产”），根据招租结果确定方圆标志认证集团广东有限公司（以下简称“方圆广东”）为意向承租方。公司于 2025 年 2 月 7 日召开第六届董事会第二次会议审议通过了《关于出租闲置房产的议案》，拟将广州房产出租给方圆广东，租期 5 年。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》及《公司章程》的有关规定，本次交易事项在公司董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。本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。

二、交易对手方基本情况

1、基本情况

企业名称：方圆标志认证集团广东有限公司

法定代表人：张耿彬

注册资本：500 万元

经营范围：产品认证（具体业务范围以认证证书或其他相关证书为准）；管理体系认证（具体业务范围以认证机构批准书或其他相关证书为准）；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；职业技能培训（不包括需要取得许可审批方可经营的职业技能培训项目）。

住所：广州市黄埔区彩频路 16 号和盛广场 1 栋 206 房

股权结构：方圆标志认证集团有限公司持有方圆广东 100%股份

2、是否为公司关联方：否

3、履约能力分析：方圆广东经营情况正常，财务状况良好，具备良好的履约能力。

4、方圆广东不属于失信被执行人。

三、交易标的的基本情况

1、租赁房产基本情况

本次出租的资产所有人为公司，该标的位于广州开发区科学大道 237 号 801 房，建筑面积为 1,032.1745 m²。交易标的权属状况清晰，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。

2、资产评估情况

根据深圳市永信资产评估房地产估价有限公司出具的《公司拟出租房地产所涉及的广州开发区科学大道 237 号 801 房市场租金资产评估报告》（深永评字 Z（2025）007 号，以下简称“《市场租金资产评估报告》”），以 2025 年 1 月 9

日为评估基准日，首年月租金评估值为人民币 46,448 元。

3、挂牌情况

公司通过南方联合产权交易中心以挂牌方式公开招租，参考评估结果，以 54,705.25 元为首年月租金挂牌底价，招租期为 5 年，租金自第 3 年起每年递增 3%。根据招租结果确定方圆广东为意向承租方。

四、租赁合同主要内容

甲方：杭州海联讯科技股份有限公司

乙方：方圆标志认证集团广东有限公司

1、房屋基本情况及用途

甲方同意将位于广州开发区科学大道 237 号 801 房租给乙方使用，本房屋仅作为办公用途。

2、租赁期限、租金、租赁保证金及支付方式

房屋租赁期限从 2025 年 2 月 8 日起至 2030 年 2 月 7 日止，其中，2025 年 2 月 8 日至 2025 年 5 月 7 日为免租期。合同第一年至第二年每月租金固定为人民币 54,705.25 元；合同第三年每月租金固定为人民币 56,346.40 元；合同第四年每月租金固定为人民币 58,039.17 元；合同第五年每月租金固定为人民币 59,783.54 元。租金按月结算，以银行转账形式支付给甲方。乙方同意向甲方交纳租赁保证金为人民币 119,567.08 元，乙方应于本合同签订之日起 3 个工作日内以银行转账方式一次性向甲方支付。

3、其它费用

合同期内乙方自行报装电话及网络，报装费用、电话费用按电信局及网络运营商的收费标准，乙方按实际需要支付。

承租期内租赁房屋另行产生的费用由乙方承担（物业管理费、水电费、物业有偿服务费等），由乙方按照实际发生的金额向物业管理公司直接缴纳。如乙方未按时向物业管理公司缴纳此类费用而导致甲方承担连带支付义务的，乙方应支付甲方垫付费用。

4、违约和赔偿责任

签署本合同后甲方未向乙方交付房屋前，甲方迟延提供该房屋供乙方使用，逾期甲方每日按月租金的千分之三向乙方支付违约金；若本合同生效后甲方未向乙方交付房屋前，甲方违约不出租房屋给乙方，甲方则应将已收取的租赁保证金双倍返还给乙方。

在本合同生效后，任何一方在合同履行未满三年而单方提前解除合同的视为违约，应赔偿对方三个月租金作为违约金。

在本合同生效后，除乙方违约外，甲方单方解除本合同，应至少本合同签订之日起满三年后并提前三个月以书面形式通知乙方并返还乙方支付的租赁保证金、预付但未使用的房租，否则乙方有权向甲方收取违约金，违约金的计算方式为： $(90 - \text{实际提前通知天数}) \times \text{平均每天的租金额}$ 。除此之外，甲方不再向乙方承担任何违约责任或任何损失（包括任何直接或间接损失）。

在本合同生效后，除甲方违约外，乙方单方解除本合同，应至少本合同签订之日起满三年后并提前三个月以书面形式通知甲方，否则甲方有权向乙方收取违约金，违约金的计算方式为： $(90 - \text{实际提前天数}) \times \text{平均每天的租金额}$ 。乙方在本合同签订之日起满三年后并提前三个月通知甲方提前解除本合同的，不视为违约。

乙方未按约定及时支付租金或租赁保证金的，每逾期一日，乙方应按拖欠租

金或租赁保证金的千分之三向甲方支付违约金。合同签订后租赁保证金逾期支付达 7 天及以上的，甲方有权解除本合同并按乙方实际使用房屋天数收取租金，未使用部分的租金甲方将退还乙方。租金逾期支付达 7 天及以上的按合同约定处理。

5、合同生效

本合同自双方签字盖章之日起生效。

五、本次交易对公司的影响

本次对外出租资产为公司拥有的投资性房地产，本次交易根据公平、公正的原则进行，租赁价格符合市场定价原则，本次交易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。

六、风险提示

由于本次租赁期限较长，在合同履行过程中，如遇政策、市场环境等不可预计因素的影响，可能会导致合同无法如期或全面履行，存在着合同双方不能正常履行合同的的风险。

七、备查文件

- 1、公司第六届董事会第二次会议决议；
- 2、深圳市永信资产评估房地产估价有限公司出具的《市场租金资产评估报告》；
- 3、公司拟与方圆广东签署的《办公物业租赁合同》。

特此公告。

杭州海联讯科技股份有限公司董事会

2025 年 2 月 7 日