

上海大智慧股份有限公司 关于公司及子公司租赁办公场地的公告

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：

- 上海大智慧股份有限公司（以下简称“公司”）拟与上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司签订《房屋租赁合同》，向其租赁上海市浦东新区东方路 1217、1217-1 号（陆家嘴金融服务广场一期）第 17 层 C 单元、D 单元、E 单元和 F 单元和同楼层的仓库部分 158.18 平方米、第 21 层整层和第 22 层整层作为公司及子公司的办公场所，租赁房屋建筑面积共计 9,010.23 平方米，租期自 2027 年 7 月 1 日至 2031 年 6 月 30 日止（自 2025 年 11 月 1 日起开始交房），租金总额约 4,985.19 万元（含税，不含水电费、物业管理费等其他费用），物业费总额约 1,693.60 万元。
- 本事项不构成关联交易，也不构成重大资产重组。
- 本事项已经公司第五届董事会 2025 年第九次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

一、交易概述

公司因办公楼租期将至，同时按照提质增效相关要求，经综合评估，拟搬离目前办公楼，与上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司签订《房屋租赁合同》，向其租赁上海市浦东新区东方路 1217、1217-1

号（陆家嘴金融服务广场一期）第 17 层 C 单元、D 单元、E 单元和 F 单元和同楼层的仓库部分 158.18 平方米、第 21 层整层和第 22 层整层作为公司办公场所，租赁房屋建筑面积共计 9,010.23 平方米，租期自 2027 年 7 月 1 日至 2031 年 6 月 30 日止（自 2025 年 11 月 1 日起开始交房），租金总额约 4,985.19 万元（含税，不含水电费、物业管理费等其他费用），物业费总额约 1,693.60 万元。

本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

企业名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

统一社会信用代码：91310000132214887Y

成立时间：1994 年 12 月 31 日

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 981 号

法定代表人：徐而进

注册资本：50.35 亿元

经营范围：房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设；纺织品、鞋帽服装、日用百货、日用化学产品，机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具、体育器材、首饰、黄金珠宝首饰、包装服务、工艺美术品、皮革制品、鲜花、钟表、箱包、眼镜(隐形眼镜除外)、汽车装饰用品、乐器、家居用品、化妆品、家用电器用品、计算机(除计算机信息系统安全专用产品)、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、食品(不含生猪产品)、酒类的批发佣金代理(拍卖除外)零售和进出口；音响设备租赁。(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)

交易对方不是失信被执行人，与公司之间在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关系。交易对方与公司实际控制人、控股股东及其关联方在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面亦不存在关系。

三、租赁标的情况和租赁合同的主要条款

(一) 租赁标的的具体情况如下：

公司名称	承租房屋具体位置	承租面积（建筑平方米）
上海大智慧股份有限公司及子公司	17楼 CDEF 单元办公区域	1,715.67
	17楼仓库	158.18
	21楼办公区域	3,410.31
	21楼仓库	157.88
	22楼办公区域	3,410.31
	22楼仓库	157.88

(二) 租赁标的产权清晰，截至本公告披露日，该资产不存在向银行抵押的情况，不存在质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

(三) 合同的其他主要条款

甲方：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（“出租方”）

乙方：上海大智慧股份有限公司（“承租方”）

丙方：上海陆家嘴物业管理有限公司（“物业管理方”）

1、交房日、准备期、装修期、起租日、租赁期

交房日：2025年11月1日。

准备期：自2025年11月1日起至2026年4月30日止。

装修期：自 2026 年 5 月 1 日起至 2027 年 6 月 30 日止。

起租日：2027 年 7 月 1 日

租赁期：自 2027 年 7 月 1 日起至 2031 年 6 月 30 日止。

2、租金

(1) 办公部分

自 2027 年 7 月 1 日起至 2031 年 6 月 30 日止。	日租金含税单价 (元/日/平方米)	月含税租金 (元)	每期含税租金 (元)
租金价税合计	4.00	1,038,581.95	1,038,581.95

每月租金价税合计=租金价税合计单价×建筑面积×365 天/12 个月。

租金价税合计每 1 个月为 1 期，按期支付。乙方应当在每期首月的 10 日之前向甲方支付当期租金价税合计。

(2) 仓库部分

租期内，仓库部分的租金价税合计全部减免。

3、物业管理

(1) 办公部分

自 2026 年 5 月 1 日起至 2031 年 6 月 30 止，物业管理费单价价税合计为人民币 32 元/月/平方米建筑面积。月物业管理费价税合计为人民币 273,161.28 元，每 1 个月为一期的物业管理费价税合计为人民币 273,161.28 元。物业管理费价税合计按期支付，乙方应在每期首月的 10 日之前向丙方支付当期物业管理费价税合计。

(2) 仓库部分

租期内，仓库部分的物业管理费价税合计全部减免。

4、租赁押金

租金押金为相当于3个月的租金价税合计的金额，该房屋的物业管理费押金为相当于3个月的物业管理费价税合计的金额。（其中，爱豆科技（上海）有限公司、视吧（上海）网络科技有限公司、上海大智慧财捷信息科技有限公司、上海大智慧金融信息服务有限公司四家公司的租金押金为相当于6个月的租金价税合计的金额，该房屋的物业管理费押金为相当于6个月的物业管理费价税合计的金额。）

6、特别约定

在同时满足以下情形的情况下，非因甲方原因或不可抗力原因，乙方单方面提前终止租赁该房屋的全部或部分（简称“退租房屋”），乙方应支付的违约金等额于退租房屋的租赁面积所对应的租赁押金，不承担其他违约或赔偿责任。

(1) 乙方提前终止的退租房屋实际租赁期限已超过36个月（不包括准备期及装修期）。

(2) 乙方提前6个月书面告知甲方终止退租房屋。

(3) 乙方按照约定于提前终止日向甲方返还退租房屋，于提前终止日前向相关行政主管部门提交关于注销或变更退租房屋对应的执照、批准或许可证的申请并向甲方提交受理相关凭证。于提前终止日后3个月内完成退租房屋对应的执照、批准或许可证的注销或变更地址手续，由第三方原因导致的除外。

7、争议解决

因本合同产生的或与此相关的任何争议、分歧或索赔，应首先通

过各方友好协商解决。如不能通过协商解决该等争议，则任一方应向该房屋所在地的人民法院提起诉讼。

8、合同生效

- a 双方在本合同盖章处签字并加盖公章；
- b. 乙方及合同约定的乙方子公司分别就承租该大厦第 17 层 C、D、E、F 单元、第 21 层整层和第 22 层整层与甲方完成《房屋租赁合同》的签署；
- c. 乙方按照上市公司相关规定审议审批通过并完成公告。

四、本次交易对公司的影响

本次租赁期限较长，合同中已就合同的解除、违约责任等做出明确规定，合同履行可能受不可抗力等因素影响，包括但不限于相关政策法规、市场等方面的不确定风险，可能会影响合同正常履行。公司将加强风险管理和监控，持续强化风险管控能力，严格执行合同条款，确保租赁等相关事宜平稳运行。

本次租赁办公场地事项是为满足公司日常研发和办公所需，本次交易由交易各方遵循自愿、公平的原则，实行市场定价，定价公平、合理、不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海大智慧股份有限公司董事会

二〇二五年十月二十九日