

北京超图软件股份有限公司

关于房产出租的公告

本公司及全体董事保证公告内容的真实、准确和完整，公告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

北京超图软件股份有限公司（以下简称：“公司”、“本公司”或“出租方”）及董事会依据《深圳证券交易所股票上市规则》、深圳证券交易所上市公司临时公告格式第1号《上市公司收购、出售资产公告格式》等有关规定，就有关本公司拟将位于北京市朝阳区电子城IT产业园及北京市海淀区学知路8号科技财富中心7层部分闲置房产（以下简称“租赁标的”）以现状出租给北京祥网瑞数字技术有限公司、北京立思辰新技术有限公司、北京立思辰通信技术有限公司、北京宇信易诚科技有限公司、光威和通能源科技（北京）有限公司、北京东方园林股份有限公司和北京千贺信息技术有限公司等7家公司（简称“承租方”）。

现就以上出租事项，编制本公告如下：

一、交易概述

1、租赁基本情况

公司与上述7家承租方先后签署了7份《房屋租赁合同》，公司将自有部分闲置办公房屋出租给了上述承租方，具体出租情况如下：

| 序号 | 承租方 | 承租期限 | 年租赁金额 (元) | 租赁标的位置 |
|----|------------------|--------------------|--------------|----------|
| 1 | 北京祥网瑞数字技术有限公司 | 2014.4.1-2015.3.31 | 804,460.00 | 科技财富中心 |
| 2 | 北京立思辰新技术有限公司 | 2014.4.1-2015.3.31 | 1,077,553.00 | 科技财富中心 |
| 3 | 北京立思辰通信技术有限公司 | 2014.4.1-2015.3.31 | 457,272.00 | 科技财富中心 |
| 4 | 北京宇信易诚科技有限公司 | 2014.3.10-2016.3.9 | 3,821,952.96 | 电子城IT产业园 |
| 5 | 光威和通能源科技（北京）有限公司 | 2014.3.1-2016.2.29 | 516,848.85 | 电子城IT产业园 |

| | | | | |
|---|--------------|---------------------|----------------------|----------|
| 6 | 北京东方园林股份有限公司 | 2014.2.1-2016.1.31 | 3,266,066.56 | 电子城IT产业园 |
| 7 | 北京千贺信息技术有限公司 | 2014.4.25-2017.4.24 | 2,043,137.14 | 电子城IT产业园 |
| | | 合计 | 11,987,290.51 | |

注：以上年租赁金额含公司收取的场地租金、设施租赁费用、物业服务费用等。

以上房产出租行为不构成关联交易，亦不属于重大资产重组。

2、董事会审议房产出租案的表决情况

本公司于2014年4月4日召开第二届董事会第二十四次会议，表决通过《关于将公司部分闲置房产进行出租的议案》。三位独立董事发表独立意见如下：为提升公司资产利用效率，增加公司收入，我们认为公司尽快将部分闲置房产进行出租是必要的。目前公司对不同地点的限制房产的租赁价格是双方一致协商的，定价客观、交易价格公允，不存在损害公司及股东利益的情形。表决程序符合有关规定，合法有效，同意公司董事会作出通过《关于将公司部分闲置房产进行出租的议案》的决议。

上述租赁合同生效履约满期后，公司董事会将重新履行审议程序。

此项交易无需提交股东大会审议，也无需政府相关部门批准。

二、交易对方的基本情况

1、北京祥网瑞数字技术有限公司

(1) 公司基本情况

企业住所：北京市海淀区学清路8号(科技财富中心)B座7层B703

企业性质：有限责任公司(法人独资)

注册资本：500万元

法定代表人：朱卫

营业执照号：110108012549447

主要股东：上海祥网瑞电子科技有限公司

主营业务：技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；投资咨询；销售计算机、软件及辅助设备、电子产品、机械设备、五金、交电、建筑材料、通讯设备。（未取得行政许可的项目除外）

(2) 交易对方与公司及公司前十大股东的关系

交易对方与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、债务、人员等方面的关系：无。

2、北京立思辰新技术有限公司

(1) 公司基本情况

企业住所：北京市海淀区学清路 8 号科技财富中心 B 座 B407

企业性质：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：乔坤

注册资本：11,000 万元

营业执照号：110108009827873

主要股东：北京立思辰科技股份有限公司

主营业务：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广；计算机技术培训；基础软件服务；应用软件开发；计算机系统服务；仪器仪表维修；办公设备维修；租赁机械设备（不含汽车租赁）；销售机械设备、通讯设备、文化用品；电脑打字、录入、打印服务；复印、传真服务；电脑喷绘、晒图服务；奖杯、奖牌、奖章、锦旗的设计；承办展览展示活动；电脑动画设计；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

（未取得行政许可的项目除外）

(2) 交易对方与公司前十大股东的关系

交易对方与公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、债务、人员等方面的关系：无。

3、北京立思辰通信技术有限公司

(1) 公司基本情况

企业住所：北京市海淀区学清路 8 号科技财富中心 B 座 702 室

企业性质：其他有限责任公司

法定代表人：彭小勇

注册资本：100 万元

营业执照号：110108013990941

主要股东：孟宇、于纯礼、北京立思辰新技术有限公司

主营业务：技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机系统服务；销售通讯设备；货物进出口、技术进出口。（未取得行政许可的项目除外）

(2) 交易对方与公司前十大股东的关系

交易对方与公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、债务、人员等方面

面的关系：无。

4、北京宇信易诚科技有限公司

(1) 公司基本情况

注册地址：北京市海淀区中关村南大街甲 8 号威地科技大厦 61 幢 11 层 1108 房

企业性质：有限责任公司(外商合资)

法定代表人：洪卫东

注册资本：4000 万美元

营业执照号：110000410300393

主要股东：前进财富投资有限公司、茗峰开发有限公司

主营业务：研究、开发计算机软件、硬件及互联网技术；提供技术咨询、技术服务、技术转让、计算机技术培训；销售自行开发的产品。

(2) 交易对方与公司及公司前十大股东的关系

交易对方与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、债务、人员等方面的关系：无。

5、光威和通能源科技（北京）有限公司

(1) 公司基本情况

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址：北京市朝阳区利泽中园 106 号楼 3 层 304B 号

法定代表人：赵耀华

注册资本：1,758.2 万元

营业执照号：110000410300393

主营业务：技术推广服务；销售机械设备、五金交电、电子产品、仪器仪表。

主要股东：苗亚宾、赵耀华、张楷荣、北京光威正气投资管理中心（有限合伙）

(2) 交易对方与公司及公司前十大股东的关系

交易对方与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、债务、人员等方面的关系：无。

6、北京东方园林股份有限公司

(1) 公司基本情况

注册地址：北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 104 号楼

企业性质：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人：何巧女

注册资本：66925.6846 万元

营业执照号：110000004168964

主要股东：曹俊、武建军、宋立奇、何巧女、于丽新、梁明武、唐凯、赵冬、周广福、苗欣

主营业务：研究、开发、种植、销售园林植物；园林环境景观的设计、园林绿化工程和园林维护；销售建筑材料、园林机械设备、体育用品；技术开发；投资与资产管理。

(2) 交易对方与公司前十大股东的关系

交易对方与公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、债务、人员等方面的关系：无。

7、北京千贺信息技术有限公司

(1) 公司基本情况

注册地址：北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院电子城 IT 产业园 201 楼三层 305 号

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：赵大峰

注册资本：500 万元

营业执照号：110105016591212

主要股东：赵大峰、福元运通控股有限公司

主营业务：计算机系统服务；软件设计；投资管理；投资咨询；技术开发、技术咨询、技术服务；销售计算机、软件及辅助设备；技术进出口；货物进出口；设计、制作、代理、发布广告；企业管理咨询。

(2) 交易对方与公司前十大股东的关系

交易对方与公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、债务、人员等方面的关系：无。

注：以上交易对手信息来源于《北京市企业信用信息公示系统》(<http://qyxy.baic.gov.cn/>)，查询时间为 2014 年 3 月 25 日。

三、交易标的基本情况

1、标的资产概况

本次交易标的系本公司将所持有位于北京市海淀区学知路 8 号科技财富中心 B 座 7 层（建筑面积 1,105 平方米）、北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号电子城 IT 产业园 201 楼（建筑面积 6,910.11 平方米）和北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号电子城 IT 产业园 107 楼（建筑面积 16,745.71 平方米，其中本公司保留约 1.3 万平方米自用）以现状出租给上述承租方。该出租标的不存在抵押、质押，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或者仲裁事项，也不存在查封、冻结等司法措施。

租赁标的的基本资料如下：

| 标的名称 | 权证号码 | 建成年份 | 土地用途 | 建筑面积（平方米） | 账面原值（元） | 累计折旧（元） | 账面净值（元） |
|------------------------|------------------|--------|------|-----------|----------------|--------------|----------------|
| 科技财富中心 B 座 702/703/704 | 京房权证海字第 058102 号 | 2002 年 | 综合 | 1,105.00 | 11,232,858.00 | 5,407,816.67 | 5,825,041.33 |
| 电子城 IT 产业园 201 楼 | 正在办理中 | 2010 年 | 工业 | 6,910.11 | 43,986,706.00 | 3,376,772.08 | 40,609,933.92 |
| 电子城 IT 产业园 107 楼 | 正在办理中 | 2013 年 | 工业 | 16,745.71 | 194,250,236.00 | 248,072.62 | 194,002,163.38 |
| 合计 | - | - | - | 24,760.82 | 249,469,800.00 | 9,032,661.37 | 240,437,138.63 |

2、土地房产出租涉及债权债务处理情况说明

本次出租案不涉及任何债权债务事项。

四、交易协议的主要内容

1、科技财富中心租赁合同

公司将该标的房屋出租给北京祥网瑞数字技术有限公司、北京立思辰新技术有限公司、北京立思辰通信技术有限公司等 3 家公司，并分别签署了 3 份《房屋租赁合同》。因每个公司租赁面积不同，3 份合同除租赁价格不同外，其他条款完全一致。以下简要介绍该租赁协议的主要内容

1) 租赁方（乙方）：北京祥网瑞数字技术有限公司、北京立思辰新技术有限公司、北京立思辰通信技术有限公司

2) 租赁期限：2014 年 4 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日止；

3) 租金、保证金、物业费及支付方式:

因各家租赁面积有所差异, 每家的租金情况如下:

| 租赁方 (乙方) | 租赁价格 (元/季度) | 保证金 (元) |
|---------------|-------------|-----------|
| 北京祥网瑞数字技术有限公司 | 201,115.00 | 29,880.00 |
| 北京立思辰新技术有限公司 | 269,388.25 | 76,800.00 |
| 北京立思辰通信技术有限公司 | 114,318.00 | 25920.00 |

租金每个季度为一期, 乙方应在下一季度开始前提前 5 个工作日内向甲方预付下一期的租金。乙方在签约后 5 个工作日内一次性支付保证金, 保证金在租期满后如无拖欠事宜甲方将返还给乙方; 乙方承租期间的物业费由乙方直接缴纳给所承租房屋的第三方物业服务管理机构, 如乙方未及时足额缴纳导致甲方遭受相关部门处罚或追责, 则乙方需要赔偿甲方受到的相关损失;

4) 交房标准、改造、装修和维护: 未经甲方书面同意, 乙方不得对承租房屋进行装修改造。经甲方同意后的装修改造事项需要报物业审核后, 乙方方可施工, 且发生的各类费用乙方承担, 乙方交回房屋时, 不得向甲方提出给予装修补偿。

5) 房屋的交还: 租赁期满之日起 5 日内, 乙方应搬走属于自己的物品并完成房屋的清洁。否则, 甲方不负责遗留或遗落在房屋内的物品的保管。

6) 双方责任及保证条款:

①乙方责任: 乙方应遵守承租房屋的物业管理公司制定的有关制度和规定, 并应开展合法经营活动。如乙方有违反相关规定造成恶劣后果的, 甲方有权立即收回房屋且不退还已经缴纳的房租及保证金, 还需要赔偿甲方 2 个月租金的违约金。如果造成损失的, 乙方还需要赔偿甲方相关损失。乙方需要及时缴纳房租、物业管理等相关费用, 若逾期不缴纳, 甲方或甲方委托物业公司有权向乙方发出书面通告, 7 日后若乙方还不缴清, 甲方有权截断承租场所的电力、空调及其他设施的服务或供应, 由其引起的所有费用均由乙方承担; 乙方不得将房屋转租给任何第三方, 否则甲方有权立即收回房屋且不退还已经缴纳的房租及保证金, 还需要赔偿甲方 2 个月租金的违约金。

②甲方责任: 甲方应保证出租房屋的合法性, 乙方不承担甲方的任何债权债务。甲方有责任协助乙方开具房屋租赁备案登记证明和房屋租金发票。

7) 合同的解除和终止: 双方协商一致达成共识, 可以解除本合同。

①甲方有下列情形之一的, 乙方有权单方解除合同, 同时甲方应承担相关违约责任: 未按规定时间交付该房屋达 7 日的; 因甲方原因致使乙方无法正常使用该房屋的。

②乙方有下列情形之一的, 甲方有权单方解除合同, 同时乙方应承担相关违约责

任：不按照合同约定足额支付租金逾期超过 7 日的；擅自改变房屋用途，转租给第三方、拆改变或损坏房屋主体结构的；利用房屋从事违法活动的。

8) 协议生效条件、生效时间以及有效期限：租赁合同自双方法定代表人或授权签字人签字或加盖公章（或合同专用章）之日起生效。即 2014 年 3 月 12 日起生效。

9) 交易定价依据：参考市场价格及租赁双方协商确定。

2、电子城 IT 产业园 201 楼租赁合同

公司将该标的房屋出租给北京宇信易诚科技有限公司和北京千贺信息技术有限公司等 2 家公司，并分别签署了 2 份《房屋租赁合同》。因每个公司租赁面积不同、租期起始时间及租用设施不同。因此，2 份合同除租赁价格及设施租赁费不同外，其他条款完全一致。以下将简要介绍该租赁协议的主要内容

1) 租赁方（乙方）：北京宇信易诚科技有限公司/北京千贺信息技术有限公司

2) 租赁期限：

| 租赁方（乙方） | 租期 |
|--------------|---------------------|
| 北京宇信易诚科技有限公司 | 2014.3.10-2016.3.9 |
| 北京千贺信息技术有限公司 | 2014.4.25-2017.4.24 |

3) 租金、保证金、设施租赁费用及支付方式：

因各家租赁面积、租赁房屋内设施有所差异，每家的租赁情况如下：

| 租赁方（乙方） | 房屋租赁价格 (元/季度) | 设施租赁使用费 (元/季度) | 保证金（元） |
|--------------|------------------|-------------------|------------|
| 北京宇信易诚科技有限公司 | 955,488.24 | 39,000.00 | 318,496.08 |
| 北京千贺信息技术有限公司 | 510,784.29 | 0 | 80,000.00 |

① 租金每个季度为一期，乙方应在下一季度开始前提前 10 个工作日内向甲方预付下一期的租金（如遇法定节假日自动顺延）。租金为含税价格，但不包含本合同所规定的乙方应付的其他费用，包括但不限于水电费、空调运行费、物业费等相关费用。

② 若乙方未能在本合同约定的支付租金期限前，向甲方按时足额支付应支付的下期租金，乙方逾期支付超过七个工作日后，乙方须按每日 300.00 元支付滞纳金（即按实际拖欠租金的自然天数计算直至向甲方全数付清其所应付的租金之日为止）。如乙方逾期超过应付租金日 15 个工作日，仍未支付租金或未支付所欠租金及滞纳金的，则甲方发出催缴通知后仍无回复时，甲方有权收回承租房，并有权解除合同，且保证金不予以退还。

③ 双方一致同意，在本协议签署后 10 个工作日（法定节假日顺延）内，乙方一

次性向甲方支付租赁房屋的保证金。如乙方在承租期内未违反本合同规定，且全额缴清应付租金及其他应付费用的，则甲方应于租赁期终止日起 10 个工作日内将保证金全额无息退还给乙方。超过 7 个工作日后，甲方须按每日 300.00 元支付滞纳金。如果双方在租赁期终止后或租赁期即将结束前，双方有意向继续租赁的，则该保证金在双方另行签署协议后不予退回，作为下个租赁期的保证金。双方另有约定的除外。

④ 除经甲方书面同意，在租赁期内，乙方不得要求将支付甲方的保证金，作为因乙方拖欠甲方租金、滞纳金等费用或因乙方责任造成他人损失赔偿损失方的赔偿金的抵扣、冲抵或赔偿费用。租赁期满或合同提前解除的，甲方有权从保证金中扣除乙方拖欠的租金（如有）、应承担的违约金、滞纳金、拖欠的水电费、通讯费、空调运行费、物业费、家具租用费等相关费用。

⑤ 如甲方提前解除合同的，甲方应提前至少 3 个月，书面通知乙方，乙方有权要求甲方承担因此对乙方造成的重新装修、搬迁等费用。

4) 家具和办公设施租赁费用：

① 甲乙双方经过友好协商，乙方将按照协商的价格缴纳设施租赁费用方可使用现有承租房屋内的相关办公家具、设备和物资，具体见经双方签字确认的《物资清单》。使用期限与房屋租赁期一致。

② 乙方在租赁家具及相关办公设备期间，如果出现非自然损坏情况，乙方应照价赔偿。具体赔偿金额参照《物资清单》所列示物资价值双方协商进行赔偿。

③ 乙方在租赁家具及相关办公设备期间，如果要拆卸部分家具或设备，应提前以书面形式告之甲方，在征得甲方的书面同意后，方可进行相关的拆除工作。拆除过程需要有甲方监督进行，拆下的物资交由甲方妥善保管。

5) 付款方式及发票开具说明

① 上述房屋租金、保证金等乙方直接支付给甲方，乙方可以以支票、现金或汇款方式支付。以汇款方式交纳租金、保证金过程中产生的手续费，均由乙方承担。

② 甲方在收到乙方支付的房屋租赁保证金后，将开具相应的收据凭证，乙方应妥善保管。乙方应在签署本合同 10 个工作日（法定节假日顺延）内，向甲方一次性支付房屋租赁保证金。

③ 甲方在收到乙方支付的房屋租金和设施租赁费用 7 个工作日内，须给乙方开具正规的房租租赁发票。

6) 物业管理费、水电费等园区物业管理机构收取费用

① 物业管理协议的签署：租赁协议所指租赁房产之物业管理机构为“北京电子城物业管理有限公司”（以下简称“物业公司”）；甲方将房屋交接乙方使用时，甲方将协调物业公司与甲乙双方共同签署三方物业服务协议或直接由物业公司与乙方签署《物业服务协议》。物业管理费、空调运行费、水电费等物业公司应收取的费用，由乙方方向物业公司按规定的数额及时间缴纳。

② 正式起租后，所有物业费用，包括但不限于物业费、空调运行费等物业公司收取的费用，全部由乙方承担，并直接交予物业公司。如乙方未及时足额缴纳导致甲方遭受相关部门处罚或被相关方追责的，则乙方应以甲方名义积极应对，支付相关罚款、滞纳金等，并赔偿甲方因此遭受的损失。

③ 其他费用：除物业费、空调运行费外，乙方在承租房屋期间，如果发生物业或其他第三方机构收取的其他费用，例如通讯费、安全费、卫生费等，由乙方承担。

7) 交房标准、改造、装修和维护

未经甲方同意，乙方不得对承租房屋进行装修改造。对于经甲方同意的装修改造所产生的一切费用由乙方自行承担，该房屋交还时，乙方不得要求甲方给予装修补偿。乙方擅自进行装修改造的，甲方有权解除合同、要求乙方恢复原状，并赔偿损失。房屋装修过程中发生的各类费用，包括消防改造费、装修管理等，由乙方自行承担。

8) 承租房屋的交还

租赁期届满之日起 5 日内或提前解除合同之日起 5 日内（如甲方按照本合同约定提前解除合同的，则以甲方通知之日起算；如双方同意提前解除合同的，则以双方同意解除合同之日起算，双方另有约定的除外。）乙方应搬走属于自己的物品，完成房屋的清洁。否则，该物品的遗失、损坏的责任由乙方自行承担，且甲方有权自行处理承租房屋内的留置物品。租赁期届满或提前解除合同时，如甲、乙双方同意，保留乙方在承租房屋内的任何内部装修、装饰或附属物，甲方无需向乙方支付任何补偿。

9) 双方责任及保证条款

① 在承租期内，除本租赁合同约定的情形之外可收回承租房屋的情形以外（或不可抗力事件的发生），甲方不得无故收回承租房屋。若甲乙双方任何一方提前解除合同，需至少提前 3 个月书面通知对方，并赔偿对方一个月的房租作为违约金。租赁相关一切费用（包括但不限于房屋保证金、租金、设施租赁保证金、物业费、水电费、通讯

费等)双方据实结算。

② 乙方承租房屋期间,必须严格遵守有关法律法规及相关管理规定,依法经营,管理承租场所,严格按照本合同的约定和营业执照所规定的经营范围经营,并严禁乙方利用房屋进行违法及不道德的行为;如有违反,则甲方有权解除合同,同时乙方应在收到甲方解除通知之日起五日内支付数额为一个月租金的违约金,如因此给甲方及第三方造成损失,则乙方还应承担损失赔偿的全部责任。

③ 未获得甲方书面同意,乙方不得以任何形式或方式将承租房屋的全部或部分转让、分租给第三方,否则甲方有权解除合同,同时乙方在收到甲方解除合同通知之日起五个工作日内应支付一个月的标准租金作为违约金,违约金不足以弥补甲方损失的,还应赔偿甲方损失。

④ 甲方应保证出租房屋的合法性,若因甲方出租房屋债权债务造成的乙方的损失,乙方有权解除合同,同时甲方在收到乙方解除合同通知之日起7个工作日内应返还乙方已支付但尚未发生的租金及全部保证金,并支付一个月的标准租金作为违约金,违约金不足以弥补乙方损失的,还应赔偿乙方损失。乙方不承担甲方的任何债权债务。

10) 合同续约、终止

① 租赁期满,甲方有权收回承租房屋,乙方如有意续租,须在承租期满前2个月向甲方提出书面商洽要求函,由双方协商续租事宜。

② 甲方有下列情形,乙方有权单方解除合同,同时甲方应承担相关违约责任:未按约定时间交付该房屋达7日的;因甲方原因致使乙方无法正常使用该房屋的;

③ 乙方有下列情形之一的,甲方有权单方解除合同,收回该房屋,同时乙方应承担相关违约责任:不按照合同约定支付足额租金逾期超过7日的;擅自改变该房屋用途的,转租给第三方(经甲方事先书面同意的承租人关联公司除外)、拆改变动或损坏房屋主体结构的;利用该房屋从事违法活动的;

11) 协议生效条件、生效时间以及有效期限:租赁合同自双方法定代表人或授权签字人签字或加盖公章(或合同专用章)之日起生效。

12) 交易定价依据:参考市场价格及租赁双方协商确定。

3、电子城 IT 产业园 107 楼租赁合同

公司将该标的房屋出租给光威和通能源科技(北京)有限公司和北京东方园林股份有限公司等2家公司,并分别签署了2份《房屋租赁合同》。因每个公司租赁面积不

同、租赁设施和租期起始时间不同。因此，2 份合同除租赁价格和租赁期不同外，其他条款完全一致。以下将简要介绍该租赁协议的主要内容

1) 租赁方（乙方）：光威和通能源科技（北京）有限公司和北京东方园林股份有限公司

2) 租赁期限：

| 租赁方（乙方） | 租期 |
|------------------|--------------------|
| 光威和通能源科技（北京）有限公司 | 2014.3.1-2016.2.29 |
| 北京东方园林股份有限公司 | 2014.2.1-2016.1.31 |

3) 租金、保证金、设施租赁费用及支付方式：

因各家租赁面积、租赁房屋内设施有所差异，每家的租赁情况如下：

| 租赁方（乙方） | 房屋租赁价格 (元/季度) | 设施使用费 (元/季度) | 保证金（元） |
|------------------|------------------|-----------------|------------|
| 光威和通能源科技（北京）有限公司 | 114,194.81 | 15,017.40 | 112,630.50 |
| 北京东方园林股份有限公司 | 726,898.96 | 89,617.68 | 242,299.65 |

① 租金每个季度为一期。即在合同签订 10 个工作日（法定节假日顺延）内，乙方预付三个月的租金做保证金。租金不包含本合同所规定的乙方应付的其他费用，包括但不限于水电费、通讯费、空调运行费、物业费、设施使用费等相关费用。若乙方未能在每季度最末月 20 日前，向甲方按时足额支付应支付次季度租金，逾期一日，乙方须按每日 500 元或万分之五支付滞纳金（即按实际拖欠租金的自然天数计算直至向甲方全数付清其所应付的租金之日为止）。

② 如乙方逾期超过应付租金日 15 日，仍未支付租金或未支付所欠租金及滞纳金的，则甲方有权收回承租房屋，并有权解除合同，如甲方解除合同的，则乙方应在甲方解除合同通知之日起五日内支付数额为一个月租金的违约金。违约金的支付不影响乙方对于租金及滞纳金的支付。

4) 房屋租赁保证金

① 本协议签署后 10 个工作日（法定节假日顺延）内，乙方向甲方一次性支付租赁房屋的保证金。如乙方在承租期内未违反本合同规定，且全额缴清应付租金及其他应付费用的，则甲方应于租赁期终止日起 10 个工作日内将保证金全额无息退还给乙方。

② 除经甲方书面同意，在租赁期内，乙方不得要求将支付甲方的保证金，作为因乙方拖欠甲方租金、滞纳金等费用或因乙方责任造成他人损失赔偿损失方的赔偿金的抵扣、冲抵或赔偿费用。

③ 租赁期满或合同提前解除的，甲方有权从保证金中扣除乙方拖欠的租金(如有)、应承担的违约金、滞纳金、应付第三方但未付的费用以及乙方按照本合同应当承担的任何赔偿金额。

5) 设施使用费用

① 设施使用费每个季度支付一次，与房屋租金一并支付给甲方。该费用不包含本合同所规定的乙方应付的其他费用，包括但不限于电话费、网络服务费、办公用电费和空调用电费等相关费用。

② 如乙方逾期超过应付设施使用费 15 日，仍未支付相关费用或未支付所欠物业费及滞纳金的，则甲方有权不提供相关的设施服务，包括但不限于停止空调、中断服务区相关水电等设施。

6) 其他费用

除物业服务费外，乙方在承租房屋期间，如果发生其他第三方机构收取的其他费用，例如用电费、通讯费、网络费用等，由乙方承担，并直接将费用交由第三方。

7) 交房标准、改造、装修和维护

① 双方在合同签订后，且乙方按约定向甲方缴纳完相关保证金后，乙方需要签署相关的《安全协议》等相关文件并向所在园区交纳相应的装修管理费用。

② 乙方在装修改造期间，必须遵守相关安全管理规则、作业规则等，确保装修期间不发生失火、失窃、人员受伤等安全责任事故。如果乙方在装修期间由于不遵守相关安全管理规则，造成了安全责任事故的情况，乙方必须承担所有后果。

③ 房屋装修过程中发生的各类费用，包括装修费用、消防改造费、装修管理费、垃圾清运费等，由乙方自行承担。

④ 房屋装修过程中，若乙方要对房屋中已有空调设施、配电设备进行改造、移位、加装等，必须事先征得甲方同意，方可进行相关工程。所发生的费用由乙方自行承担。

8) 双方责任及保证条款

① 租赁期内，甲方应积极为承租房屋提供正常使用的能源及其他应具备功能，使公共设备、设施保持良好的运行状况。除本租赁合同约定的情形之外可收回承租房屋的情形以外(或不可抗力事件的发生)，甲方不得无故收回承租房屋。若甲乙双方任何一方提前解除合同，需赔偿对两个月的房租作为违约金。

② 租赁期内，乙方必须依法经营，并严禁乙方利用房屋进行违法及不道德的行为；

如有违反，则甲方有权解除合同，同时乙方应在收到甲方解除通知之日起五日内支付数额为两个月租金的违约金，如因此给甲方及第三方造成损失，则乙方还应承担损失赔偿的全部责任。

③ 未获得甲方书面同意，乙方不得以任何形式或方式将承租房屋的全部或部分转让、分租给第三方，否则甲方有权解除合同。

④ 甲方应保证出租房屋的合法性，乙方不承担甲方的任何债权债务。

10) 合同续约、终止

① 租赁期满，甲方有权收回承租房屋，乙方如有意续租，须在承租期满前 2 个月向甲方提出书面商洽要求函，由双方协商续租事宜。

② 甲方有下列情形之一，乙方有权单方解除合同，同时甲方应承担相关违约责任：未按约定时间交付该房屋达 7 日的；因甲方原因致使乙方无法正常使用该房屋的；

③ 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋，同时乙方应承担相关违约责任：不按照合同约定支付足额租金逾期超过 7 日的；擅自改变该房屋用途的，转租给第三方（经甲方事先书面同意的承租人关联公司除外）、拆改变动或损坏房屋主体结构的；利用该房屋从事违法活动的；

11) 协议生效条件、生效时间以及有效期限：租赁合同自双方法定代表人或授权签字人签字或加盖公章（或合同专用章）之日起生效。即 2014 年 3 月 12 日起生效。

12) 交易定价依据：参考市场价格及租赁双方协商确定。

五、涉及租赁资产的其他安排

- 1、人员安排：不存在人员问题；
- 2、本次交易后可能产生关联交易的说明：不存在关联交易；
- 3、是否产生同业竞争说明及解决措施：不会产生同业竞争；
- 4、出租土地房产所得款项用途：作为公司日常营运资金。

六、交易目的和对公司的影响

截止目前，公司在北京地区累计自有办公用房面积约 2.47 万平方米。近年来，为有效降低公司运营成本，提高员工满意度，加强市场精耕细作，公司实施西部战略和网络营销服务计划，将部分技术服务团队、研发团队和市场营销人员迁至西安、成都

等地区，公司实际在北京地区办公人员大幅减少。公司结合实际情况，规划在北京地区的自用办公区约为 1.3 万平米，还剩余约 1.2 万平米。为提升上市公司资产利用效率，增加收入，公司董事会决定将闲置房屋进行出租是有必要的。通过本次租赁，可确保每年可观的收益及稳定的现金流入，进一步提升上市公司未来的获利空间。

经过测算，上述租赁事项在一个租赁年度内现金净流入约为人民币 1,200 万元左右。截止目前，公司尚有约 5,000 平米闲置办公用房待出租，如果能够实现租赁，预计所有闲置房屋在一个完整租赁年度内给公司带来的收益是可期的。因此，本次交易是必要的。

七、备查文件

- 1、公司第二届董事会第二十四次会议决议；
- 2、独立董事关于第二届董事会第二十四次会议相关事项的独立意见
- 3、公司与 7 个承租单位签署的《房屋租赁合同》。

特此公告。

北京超图软件股份有限公司

董事会

2014 年 4 月 4 日