

深圳市名家汇科技股份有限公司
关于以简易程序向特定对象发行股票募集资金投资项目
之总部基地建设项目的说明

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

深圳市名家汇科技股份有限公司（以下简称“公司”、“名家汇”）于 2021 年 11 月 01 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露了《2021 年度以简易程序向特定对象发行股票预案（修订稿）》，公司拟以简易程序向特定对象发行股票募集资金，用于补充工程配套资金项目、总部基地建设项目及补充流动资金，现就总部基地建设项目进行补充说明如下：

一、公司未从事房地产开发相关业务的说明

公司的主营业务为照明工程及与之相关的照明工程设计、照明产品的研发、生产、销售与文旅夜游、智慧灯杆业务，公司及子公司的经营范围不涉及房地产业务。公司不属于涉房上市公司、不存在房地产开发业务及资质、不存在员工宿舍、员工集资房等房地产项目，不存在通过募投项目建设房产变相用于房地产开发与销售用途的意图。本次募投项目所涉房产主要为满足公司办公经营等正常生产经营需求，建成后均系公司（含合并报表范围内的子公司）自用，没有向外部第三方进行出租或出售的意图。

公司现持有的住宅或商业用途的房屋建筑物共 47 处：1 处房产为满足本公司的生产经营需要外购所得，为公司原深圳办公用地，但由于不能够满足公司业务发展需求，已经将此处房产对外出租；46 处房产为客户用房产抵应付工程款所得（其中 42 处房产尚未办理完毕过户手续），后续计划进行全部处置。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司持有的办公、住宅、商业用途的房屋建筑物情

况如下：

序号	权利人	房地产证书号	坐落	用途	面积 (m²)	使用年限	获取方式
1	名家汇	深房地字 4000543001 号	深圳市南油大道 西海岸大厦 17 层	办公	915.34	1996.1.5-20 46.1.4	外购
2	名家汇	唐（2017）路 南区不动产第 505009506 号	路南区宝升昌广 场 3 门 1910 号	办公	162.97	2009.02.20- 2049.08.19	客户应付工 程款抵账
3	名家汇	鲁（2020）济 南市不动产第 0259591 号	槐荫区临沂路 1197 号绿地中央 广场商业三区 A 座 2411	办公	109.76	2012.07.15- 2052.07.14	客户应付工 程款抵账
4	名家汇	鲁（2020）济 南市不动产第 0142875 号	槐荫区临沂路 1197 号绿地中央 广场商业三区 A 座 2411	办公	109.76	2012.07.15- 2052.07.14	客户应付工 程款抵账
5	名家汇	辽（2019）锦 州市不动产第 0037447 号	中央南街 25 号 E 座-54 号	商业 服务	20.43	2013.12.10- 2053.12.10	客户应付工 程款抵账

综上，公司持有以上房产的目的是为满足生产经营所需或接受客户以房抵债等，不存在拟投向或变相投向房地产开发与销售用途的意图。

二、总部基地建设项目所涉土地情况

2021 年 10 月 11 日，公司第四届董事会第三次会议审议通过了《关于拟参与联合竞买及合作建设南山区科技园北区 T401-0112 地块的议案》，公司以自有或自筹资金与其他 4 家企业组成联合体共同参与南山区科技园北区 T401-0112 地块（以下简称“目标地块”）国有建设用地使用权的挂牌出让竞买，并在该地块上共同合作建设开发。

2021 年 10 月 18 日，公司与深圳市优博讯科技股份有限公司、深圳市同为数码科技股份有限公司、芯海创芯（深圳）股份有限公司、深圳欣锐科技股份有限公司共同签署了《南山区联合竞买及合作建设科技园北区 T401-0112 地块协议书》。

2021 年 10 月 29 日，T401-0112 地块通过深圳市土地房产交易中心公开挂牌交易，5 家联合体合计以人民币 146,000,000.00 元（人民币壹亿肆仟陆佰万元整）竞得土地使用权，所占土地使用权份额为 25.9410962%。公司与深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司以及其他四家公司签署共同了《成交确认书》（深

土交成【2021】63号）。

截至 2021 年 11 月 10 日，公司根据《南山区联合竞买及合作建设科技园北区 T401-0112 地块协议书》的约定，向深圳市规划和自然资源局南山管理局合计支付了 18,976,195.50 元土地出让金，占应支付全部土地出让金的 50%。

该土地用途为新型产业用地（M0），以挂牌方式出让，公司通过深圳市南山区发展和改革局遴选成为“南山区高新区北区联合大厦”的建设单位。该项目将建设成南山区先进制造业企业集研发、办公、运营等功能于一体的联合大厦，符合土地政策和城市规划。

根据《南山区高新区北区联合大厦重点产业项目遴选方案》要求“该项目建筑面积 100%限自用，土地使用权期限（30 年）内不得转让或出租，但允许项目建成后联合体成员内部之间按照区政府的租金指导价进行转租调剂。竞得人在土地出让年限内不得以股权转让、签订合作协议等其他方式变相转让土地使用权以及附着于该土地上的建（构）筑物，竞得人控股股东或者实际控制人改变的，应当事先经区政府或土地行政主管部门的书面同意。竞得人取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押，但抵押金额不得超过合同地价与建筑物残值之和。”因此，该项目仅限于自用，不存在变相用于房地产开发等情形。

三、总部基地建设项目的必要性和合理性

1、积极响应国家政策，构建产业协同园区

2018 年 5 月 15 日，深圳市人民政府办公厅发布了《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（以下简称“总部办法”）和《关于<深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法>的政策解读》。在促进总部经济发展、破解总部经济发展瓶颈、实施土地供给侧改革的背景下，深圳市人民政府制定了“总部办法”，政府鼓励符合条件的总部企业联合申请总部用地。

据深圳市规划和国土资源委员会南山管理局及深圳市土地房产交易中心公示信息，政府将深圳市南山区科技园北区 T401-0112 地块规划为新型产业用地，公司积极响应国家政策，联合数家企业共同投资建设集研发、办公、产品孵化运营等功能于一体的总部基地大楼。未来该区域内将形成各行业领域的集群效应，

有助于改善区域环境、提升区域竞争力、吸引高端人才、形成跨领域技术合作，帮助公司提升企业形象、提高公司发展力。

2、满足办公场地需求，节省公司运营成本

截至 2021 年 9 月 30 日，公司共有员工 515 人，公司当前深圳办公场所均为租赁房产，存在办公场所面积不足、管理效率及部门协同受限的情况。随着公司发展，公司在人员规模、办公面积扩容、完善软硬件建设环境等需求方面越来越突出和紧迫。着眼于公司未来长期发展及公司经营的稳定性，总部基地建设项目能有效满足公司未来发展的场地需要、提升经营管理效率、增强公司各部门协同合作。

同时，总部基地项目建设后，根据项目预计总投资额按照 25 年折旧测算，公司每年承担的折旧费用约为 600.00 万元，而公司深圳办公用房的租金成本每年为 1,000.00 万元，公司每年将节省费用近 400.00 万元，项目建成后有助于节约公司经营成本，提升利润率水平。

3、提升公司品牌形象、经营管理效益

项目建成后，预计总建筑面积为 13,300 平方米，其中规划办公区面积为 8,650 平方米，研发用房面积 3,460 平方米（包含建设光环境体验中心面积 1,000 平方米、光文化创意设计中心面积 1,000 平方米、光技术研究中心面积 1,000 平方米、项目成果展示中心面积 460 平方米），食堂、物业等配套面积 1,190 平方米。

总部基地建设项目的建设将为公司提供一个现代化的研发办公中心，有利于提升公司整体形象和行业影响力，为公司吸引人才、提升品牌形象和市场宣传提供便利。

4、提升公司研发水平

总部基地建设项目将为公司提供一个现代化的研究中心，提高公司的整体研发力量和技术水平，提升产品研发效率和产品品质，以进行持续的技术创新和产品更新，不断开发满足市场及客户需求的产品，进一步提升公司核心竞争力。同时，总部基地的建设将帮助公司保留及吸引更多的优秀技术人才，为公司在行业竞争中提供良好的技术保障，保持研发优势，提升公司的核心竞争力。

特此公告。

深圳市名家汇科技股份有限公司

董事会

2021 年 11 月 19 日