

高新兴科技集团股份有限公司

关于公司拟对外出租闲置房产暨关联交易进展的公告

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

一、高新兴拟向关联方出租闲置房产概述

2024年5月20日，高新兴科技集团股份有限公司（以下简称“高新兴”或“公司”）召开第六届董事会第十七次会议及第六届监事会第十一次会议审议通过了《关于拟对外出租部分闲置房产暨关联交易的议案》，为提升资产整体运营效率、增加收益，公司决定拟向关联方广州市合盛投资运营有限公司（以下简称“广州合盛”）出租公司名下位于广州市黄埔区科学城开创大道2819号的部分闲置办公场地、宿舍等，以及拟出租全资子公司广州高新兴通信有限公司名下位于广州市黄埔区知识城智能制造基地的部分闲置宿舍，如知识城园区自用后仍存在部分闲置的厂房和办公区，拟交由广州合盛代理招租，提升闲置资产的利用效率。上述闲置房产未来将作为科技型创新孵化平台和生活空间由广州合盛进行产业运营。公司拟对外出租的闲置房产总面积为不超过27,642.46平方米，出租期限最长不超过15年，经测算预计的关联交易总金额不超过14,876.35万元，具体以每年实际出租情况为准。本议案尚需提交公司于2024年6月5日召开的2024年第一次临时股东大会审议。

详细情况见公司于巨潮资讯网披露的《关于拟对外出租部分闲置房产暨关联交易的公告》（公告编号：2024-040，公告日期：2024年5月21日）。

二、关联交易明细概述

公司与广州合盛经进一步的磋商谈判，于近日拟定协议的主要条款。截至本公告日，协议尚未签订。公司向广州合盛出租闲置房屋的具体计划和关联交易预计金额情况如下：

1、科学城园区（1号楼部分区域）：整租模式，租赁期15年，面积17,670.69平方米，含税月租金为33-40.48元/m²/月，预计的合同金额不超过

110,706,701.55元（含公区物业费）。

2、知识城园区（公寓宿舍楼部分区域）：整租模式，租赁期15年，面积9,971.77平方米，含税月租金为12-21元/m²/月（根据楼层、房屋使用率等因素影响，租金存在差异），预计的合同金额不超过29,806,312.92元。

3、知识城园区（1号厂房部分区域）：由广州合盛代为招租，根据实际出租的情况，公司向其支付代理招租佣金，预计的合同金额不超过8,250,441.33元。佣金的支付取决于实际成交的租金单价、出租的面积、去化率等因素，存在不确定性，以实际情况结算为准。如后期发生金额超过股东大会审议的额度范围内，公司将按相关规定履行披露或审议程序。

三、关于关联交易价格公允性的说明

（一）科学城园区周边写字楼、厂房租赁市场情况的说明

公司科学城园区周边存在大量的空置物业待出租，以小客户散租为主，租赁面积为几十平方米至几百平方米之间，大客户整租需求（租赁面积一千平方米以上）较少。根据调研，公司科学城园区周边的厂房、写字楼租赁价格，视房屋的出租面积、房屋性质、装修档次、房屋使用率、周边配套、交通便利度等情况确定。公司本次对外出租给关联方为整租模式，科学城园区附近的出租情况如下：

1. 创业板上市公司安居宝（300155）

地址：广州市黄埔区南翔二路21号109、209房（该项目地址距离公司出租物业5公里以内），建筑面积2,626平方米，租赁期10年，合同金额13,878,304.96元（含管理费）。

| 租赁期限 | 含税含管理费租金 |
|----------------------|-------------------------|
| 2023年5月1日—2025年4月30日 | 场地费30元/月，管理费10元/月 |
| 2025年5月1日—2027年4月30日 | 场地费31.5元/月，管理费10.5元/月 |
| 2027年5月1日—2029年4月30日 | 场地费33.08元/月，管理费11.02元/月 |
| 2029年5月1日—2031年4月30日 | 场地费34.73元/月，管理费11.58元/月 |
| 2031年5月1日—2033年4月30日 | 场地费36.47元/月，管理费12.16元/月 |

注：以上数据来源于《广东安居宝数码科技股份有限公司关于出租闲置房产的公告》（公告编号：2023-013，公告日期：2023年4月27日）。

2. 科学城周围其他产业园出租情况

根据调研，公司科学城园区周围同类型的办公楼和厂房整租价格在28-38元/m²/月之间。

（二）知识城园区宿舍招标价格情况说明

前期公司已针对知识城园区的宿舍楼进行询价招标，应标方报价在 10-20 元/m²/月之间。

根据上述案例，本次关联交易租赁价格以租赁房屋所在地周边同类型房屋定价标准为参考，由公司与广州合盛双方在自愿、平等、互利的基础上协商确定。此次交易条件及定价公允，符合交易公平原则，并按照相关规定履行批准程序，不存在损害公司和股东利益的情形，交易结果不会对公司的财务状况及经营造成重大影响。

四、本次关联交易必要性、合理性的说明

公司科学城园区始建于 2009 年，属于 M1 工业用地性质，自投入运营以来，科学城园区一直为公司的发展壮大提供了坚实的支撑。然而，随着公司业务不断扩展和新项目的逐步落地，公司科学城园区又加建了 2 号楼，于 2020 年竣工验收并投入使用（科学城园区 1 号楼、2 号楼合计建筑面积超 5 万平方米）；并且公司即将在今年下半年迎来知识城园区的竣工验收（建筑面积超 15 万平方米）。届时，公司的生产制造人员、仓储货物以及生产加工设备等将悉数迁移至成本更低的知识城园区，这将导致科学城园区出现较大面积的闲置房产。

科学城园区 1 号楼由于投入使用时间较长，目前大多房间维持原始零装修状态或仅有简单装修，装修风格较为陈旧且单体面积较大。考虑大型企业通常拥有自有用地或物业，而中小型企业更倾向于租赁精装修、可直接入住的写字楼，且租赁面积通常在几十到几百平方米之间。在当前的市场环境下，相较于周边的写字楼，公司的空置房产在装修、配套建设及商业化运营方面竞争力不足。而广州知识城园区相较于科学城园区离中心区域更远，预计的空置面积将会更大。

公司以实业为本，未涉足房地产业务，没有配备专业的房屋运营团队。目前房产租赁的相关工作由公司行政人员兼职负责，但限于资源和专业性，近两年闲置房产自主招租的效果并不理想，空置率仍在较高水平，无法最大化公司的资产收益。

鉴于此，公司急需寻求与一家具备园区运营管理能力、招商实力，并且有资金能力对场地进行翻新、改造的专业房产运营方合作，希望通过整体出租的方式，将闲置房产转化为具有市场竞争力的优质办公、生活空间，实现资源的优化配置和资产的价值最大化，并为公司带来稳定的租金收入。

广州市盛特企业服务有限公司（以下简称“广州盛特”）是一家专业的企业服务平台型公司，专注于中高端写字楼连锁运营，有着丰富的园区运营经验，打造了盛特空间（联合办公）厦门上城站、广州拓欧站（盛特大厦）、深圳龙岗天安数码城站等多个拎包入住的中小企业的办公和生活空间样板点，运营面积近20万m²。考虑到未来房地产市场存在的不确定性，按现有运营方式空置风险较大且公司需投入组建专业团队支持房产运营，公司董秘、副总裁刘佳漩女士为降低公司风险，支持公司集中精力发展主营业务，通过名下广州智行天下商业服务有限公司（以下简称“智行天下”）和广州盛特共同组建项目公司广州合盛，项目公司将整体承租公司的部分闲置房屋，并以项目公司名义进行投资装修、招商、运营和管理。本次向关联方出租闲置房产，一是公司自身无需投入过多资金、人员等资源用于闲置房屋的装修升级和运营管理，更多的精力将用于主营业务；二是公司将获得长期稳定的租金收入，一定程度上将改善公司盈利能力，公司在未来十五年的租期内，将房屋的空置风险及房地产波动风险转移给第三方。

本次交易的决策程序严格按照相关法律法规及公司的相关制度执行，交易定价公允，遵循公平、公正、公开的原则，对公司的独立性不会产生影响，不存在利用关联关系输送利益或侵占上市公司利益的情形，上述租赁合同的签订将为公司带来租金收入，增加公司收益，符合公司及全体股东的利益。

五、风险提示

由于租赁期限较长，本次交易事项在执行过程中受交易对手方自身经营、政策、市场、环境、自然灾害等不可预计或不可抗力等因素的影响，可能导致无法如期或全部履行。公司将加强租后风险管理和监控，充分保障公司及全体股东的利益。同时，公司将严格遵守法律法规及规范性文件的规定，及时履行信息披露义务。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。本次交易尚需经公司2024年第一次临时股东大会审议。

特此公告。

高新兴科技集团股份有限公司

董 事 会

二〇二四年五月二十六日