

湖北能特科技股份有限公司 关于房屋租赁暨关联交易的公告

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

一、关联交易概述

1、根据经营需要，湖北能特科技股份有限公司（以下简称“公司”）控股股东湖北荆江实业投资集团有限公司（以下简称“荆江实业”）之下属全资子公司荆州市城发物业管理有限公司（以下简称“城发物业”）拟整体承包租赁公司之全资子公司上海五天实业有限公司（以下简称“上海五天”）位于上海市青浦区华徐公路 888 号的园区，土地使用权面积为 62,958.5 平方米，房屋建筑面积为 124,774.16 平方米，租赁期限：2025 年 6 月 1 日至 2030 年 5 月 31 日，租期 5 年（采取 5+5 模式，满 5 年业主未出售园区和政府未动迁以及用途不发生改变，则自动延续 5 年）。

2、城发物业系公司控股股东的全资子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，城发物业为公司的关联法人，本次交易构成关联交易。

3、2025 年 3 月 14 日公司召开第七届董事会第七次独立董事专门会议，审议了《关于房屋租赁暨关联交易的议案》，取得公司独立董事的一致同意并提交公司董事会审议。公司第七届董事会第二十九次会议在关联董事陈烈权先生、邓海雄先生、构旭荣女士、黄浩先生（4203****3419）回避表决的情况下，由出席会议的其余五位无关联关系董事以 5 票赞成、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了该议案，并授权公司的管理层根据相关规定签署相关协议。根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的相关规定，本次关联交易事项尚需提交股东大会审议。

4、本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

1、公司名称：荆州市城发物业管理有限公司

2、住所：湖北省荆州市沙市区园林北路 106 号城发新时代 6 楼（自主申报）

3、企业性质：有限责任公司

4、法定代表人：周国勇

5、注册资本：1,000 万元

6、经营范围：许可项目：餐饮服务；住宿服务；食品销售；烟草制品零售；出版物零售；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；物业服务评估；房地产经纪；日用百货销售；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；养老服务；家政服务；针纺织品销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；日用家电零售；服装服饰零售；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

7、主要股东：荆江实业持有城发物业的 100% 股权

8、财务状况：截至 2024 年 12 月 31 日，城发物业的资产总额为 16,547.09 万元，负债总额为 14,445.45 万元，净资产为 2,101.63 万元。2024 年度营业收入为 10,380.19 元，净利润为 39.25 万元。（以上财务数据未经审计）

9、与公司的关联关系：城发物业系公司控股股东荆江实业的全资子公司，系公司的关联法人

10、是否为失信被执行人：截至本公告披露之日，城发物业依法存续且正常经营，不属于失信被执行人

三、关联交易的定价政策与定价依据

公司上述与关联人发生的关联交易是公司的正常生产经营需要，本次房屋租赁的定价均在市场化原则基础上协商确定，遵循公允、公平、公正的原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

四、关联交易的主要内容

（一）主要包括：

1、业主方：上海五天实业有限公司，承包方：荆州市城发物业管理有限公司；

2、承包方整体承租业主方位于上海市青浦区华徐公路 888 号的园区，土地使用权取得方式为出让，用途为工业用地，使用权面积为 62,958.5 平方米，房屋建筑面积为 124,774.16 平方米；

3、租赁期限：2025 年 6 月 1 日至 2030 年 5 月 31 日，租期 5 年（采取 5+5 模式，满 5 年业主未出售园区和政府未动迁以及用途不发生改变，则自动延续 5 年）；

4、租金价格：首年 1800 万元，第 2 年 2100 万元，第 3 年 2500 万元，往后每 3 年递增 5%；

5、物业管理费：0 元/平/月（承包方自行管理）；

6、免租期：2025 年 3 月 1 日至 4 月 30 日为交接期，收入和管理支出及安全责任归业主方，2025 年 5 月 1 日至 5 月 31 日为免租期，收入和管理支出及安全责任归承包方；

7、付款方式：付 3 押 1（合同签订后 3 个工作日内支付押金，起租日前支付租金，按 3 个月一期进行支付，采取先付后用制）。

（二）截至本公告披露日，本次关联交易所涉及协议尚未签署，内容以最终签订的租赁协议为准。

五、关联交易目的和对上市公司的影响

本次向关联人整体出租园区，是为满足公司正常的生产经营需要，交易条件及定价公允，符合交易公平原则，对公司财务状况和经营成果不会产生重大影响，不会对关联人形成依赖，也不会对公司的独立性产生影响，不存在损害公司及中小股东利益的情况，不存在利益输送和交易风险，符合公司和全体股东的利益。

六、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

2025 年年初至披露日，公司与关联方城发物业（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）累计已发生的各类关联交易如下：

1、公司向城发物业支付物业费、餐费 59,304.04 元；

2、公司向湖北省荆房投资开发有限公司租赁房屋的租金费用 48,058.72 元；

3、子公司能特公司向中信银行股份有限公司荆州分行申请借款 20,000 万元，荆州市城市发展控股集团有限公司（以下简称“城发集团”）提供担保；

4、子公司能特公司向中国建设银行股份有限公司荆州玉桥支申请借款 15,000 万元，城发集团提供担保；

5、子公司能特公司向进出口银行湖北省分行申请借款 30,000 万元，城发集团提供担保，本公司向城发集团提供反担保；

6、子公司塑米科技(湖北)有限公司向中信银行股份有限公司荆州分行申请银行承兑汇票 10,000 万元，城发集团提供担保。

七、独立董事专门会议意见

经第七届董事会第七次独立董事专门会议审查本次关联交易事项相关材料后，独立董事认为：公司与关联人发生的关联租赁是公司正常的经营需要，本次关联交易定价均在市场化原则的基础上协商确定，不会损害公司和广大中小投资者的利益。公司全体独立董事一致同意本次关联交易事项，并同意将此事项提交公司董事会审议，且上述关联交易事项须在关联董事回避表决的情况下，由非关联董事审议通过。

八、备查文件

- 1、公司第七届董事会二十九次会议决议；
- 2、公司第七届监事会二十二次会议决议；
- 3、公司第七届董事会第七次独立董事专门会议决议。

湖北能特科技股份有限公司

董 事 会

二〇二五年三月十八日