

珠海华金资本股份有限公司

关于出租智汇湾创新中心项目办公楼暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、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、珠海华金资本股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）下属子公司珠海华金智汇湾创业投资有限公司（以下简称“华金智汇湾”或“甲方”）投资建设的智汇湾创新中心项目位于珠海高新区科技创新海岸北围片区，项目占地面积3万平方米。2022年，经公司第十届董事会第十八次会议批准，华金智汇湾将园区的9栋14、15楼（面积合计为2,703平方米）出租给珠海华发科创产业园运营管理有限公司（曾用名“珠海华发产业园运营管理有限公司”，以下简称“产业园公司”或“乙方”），租赁期限5年，双方签署《华金智汇湾创新中心租赁合同（研发办公）》（以下简称“租赁合同”），合同总价为11,960,775元（含税），另预估代收代缴租赁面积及公摊面积的水电等费用不超过1,500,000元，合计关联交易金额不超过13,460,775元。产业园公司承租至今，履约情况良好，智汇湾公司已累计收款约5,765,355元。

2、华金智汇湾为本公司的全资企业，本公司的控股股东为珠海华发科技产业集团有限公司（曾用名“珠海华发实体产业投资控股有限公司”，以下简称“华发科技”）。产业园公司为华发科技的全资子公司。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。

3、根据《深圳证券交易所股票上市规则》等，公司与关联人签订日常关联交易协议的期限超过三年的，应当每三年重新履行审议程序及披露义务。鉴于本关联交易上次履行相关审批程序的时间为2022年9月，三年期满，故对本交易进行重新审议。2025年9月30日，本公司召开的第十一届董事会第十二次会议对《关于出租智汇湾创新中心项目办公楼暨关联交易的议案》进行了审议：7票同意，0票反对，0票弃权；关联董事郭瑾、谢浩、陈宏良、杜才贞回避表决；议案审议通过。该议案在提交董事会前已经公司第十一届董事会第九次独立董事专门会议审议，全票同意提交董事会。

另依据《深圳证券交易所股票上市规则》等规定，本次审议的关联交易事项，因本公司及控股子公司与同一关联人在连续十二个月内按累计计算原则进行的关联交易超过公司最近一期经审计净资产5%，故尚需提交股东大会审议。公司将根据其他议案安排，择机召开股东大会，具体详见后续的股东大会通知。股东大会审议本议案时，关联股东华发科技按规定需回避表决。

4、本次交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需经过其他有关部门批准。

二、关联交易方的基本情况

公司名称：珠海华发科创产业园运营管理有限公司（曾用名：珠海华发产业园运营管理有限公司）

统一信用代码：91440400MA53NM987G

注册资本：1,000万元

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：珠海市高新区唐家湾镇鼎兴路129号9栋1402

法定代表人：夏焱

成立日期：2019年8月29日

经营范围：许可项目：食品销售；互联网直播技术服务（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：园区管理服务；科技中介服务；项目策划与公关服务；非居住房地产租赁；创业空间服务；市场营销策划；企业形象策划；会议及展览服务；礼仪服务；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；知识产权服务（专利代理服务除外）；法律咨询（不包括律师事务所业务）；商务代理代办服务；财务咨询；广告制作；广告发布；广告设计、代理；平面设计；组织文化艺术交流活动；物业管理；居民日常生活服务；专业设计服务；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；品牌管理；企业会员积分管理服务；摄像及视频制作服务；数字文化创意内容应用服务；摄影扩印服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；体育中介代理服务；通用设备修理；日用产品修理（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）。

最近三年发展状况：作为科创类产业园区的专业运营服务商，通过对园区实施标

准化、规范化、精细化的运营管理，以及实施UNI生态服务计划，致力于打造行业内具有科创特色和有影响力的产业增值服务品牌。目前产业园公司管辖的园区已获得市级孵化器、创业孵化基地、港澳基地等各类资质荣誉近30项。

股东信息及持股比例：华发科技持股100%

主要财务数据：2024年度（经审计）实现营业收入为6,014.80万元，净利润为-197.41万元；截至2025年6月30日（未经审计）净资产为821.52万元。

是否为失信被执行人：否

三、交易的定价政策及定价依据

华金智汇湾 2022 年与产业园公司签署的租赁合同，定价参照市场化的方式，公允合理。本关联交易及其定价属于正常的商业行为，不存在损害公司及其他非关联股东特别是中小股东利益的情形。

四、合同的主要内容

1、租赁标的及用途：甲方将位于广东省珠海市高新区唐家湾镇鼎兴路 129 号 9 栋 1401、1402、1403、1404、1501、1502、1503、1504（以下简称“该物业”）出租给乙方，建筑面积即租赁面积为 2,703 平方米（以政府相关部门出具的测绘报告的面积为准）；该物业以软硬装交付，用途为研发办公。

2、租赁期限：自交付日起计，5 年；租赁期限届满前，若乙方希望继续租赁该物业，则须在租赁期限届满前 3 个月内向甲方提出书面申请，双方就续租事宜协商一致，重新签署新的租赁合同。租赁期限届满前 1 个月内未能签署新的租赁合同或续租协议的，出租方有权将该物业另行出租，同时，甲方有权在合理时间带领有租赁意向的客户进入租赁物业进行考察，但甲方应提前 1 天通知乙方，乙方应予以配合。

3、租赁总价：73.75 元/平方米/月（含税），合计 11,960,775 元（含税）。上述测算租金标准 73.75 元/平方米/月（含税）是依据华金智汇湾公司毛坯租金定价、优惠政策及场地装修支出按 5 年摊销计算得出（如场地装修结算价款与估算支出有差异的，将据实调整租金标准并按新租金标准缴纳租金）。

4、租金支付方式：乙方按月支付租金，并应于每月 5 日前（若该日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天）以转账方式将该物业当月租金划入甲方指定账户。租金的支付与乙方是否正常营业或者乙方是否使用该物业无关（但因甲方交付的物业或园区原因导致的除外）。园区业主收到租金后于当月 20 日前出具国家税务部门规定的发票给乙方。

5、履约保证金：乙方向甲方缴纳 398,692.50 元，作为乙方全面、及时履行本合同义务的保证。

6、水电费及公摊能耗费：乙方租赁物业的水、电费用将独立计量核算，乙方应自行承担租赁物业发生的水、电费用，并按照其实际用量所占本物业各项能源等总消耗量的比例承担损耗费用。乙方根据园区物业管理公司的通知函，于每月 5 日前基于水电费账单据实支付至甲方指定账户。公摊能耗费包含公共地方照明电费、电梯电费、地下排水泵电费、生活给排水泵运行电费、公共用水水费、通风系统电费、公区空调系统电费、柴油发电机燃料费用等。上述公共能耗费用按乙方租赁场地的建筑面积高层办公 3 元/月/平方米的标准每月预收，并按自然年度据实结算（当年费用于次年首月结算，如当年园区入驻企业所缴纳公摊能耗费总和超出园区实际支出总费用，超出部分按缴纳比例退还或抵扣次年费用。乙方应于每月 5 日前（若该日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天）以转账方式将该物业当月公摊能耗费划入甲方指定账户。乙方如需电力增容时，须提前向甲方书面申请，方可实施增容方案。电力增容所发生的所有费用由乙方自行承担。

7、其他费用：乙方自行办理或选择委托甲方办理租赁、使用该物业的相关手续，包括但不限于：营业、网络、电信、电视及其它手续，甲方给予必要的协助。自交付之日起，该物业发生的应向有关单位缴纳的全部费用，包括但不限于网络费、电信费、电视费及其他费用均由乙方自行承担，乙方按规定向有关单位缴纳。因乙方未能及时、足额缴纳造成违约的，该责任由乙方承担。

8、合同生效与争议解决：自双方法定代表人或授权代表签字（或签章）并加盖公章或合同专用章之日起生效，具有同等法律效力。因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，各方应本着友好合作精神协商解决。如协商不能解决时，双方均有权向珠海仲裁委员会提起仲裁，并由败诉方承担仲裁费、律师费、鉴定费、见证费在内的一切合理费用。

其余条款以《租赁合同》约定为准。

五、关联交易的目的及对公司的影响

本关联交易一方面有利于智汇湾创新中心运营方深入园区，更好地提供招商运营服务，另一方面有利于公司扩大营收、促进发展、打造优质品牌。股东大会批准后，授权董事会并转授智汇湾公司法定代表人与产业园公司就后续履约《租赁合同》处理相关一切事务。

六、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2025年1月1日至今，除本次会议审议的关联交易外，本公司及公司控股子公司与关联方产业园公司及其关联方已审批通过的关联交易金额为11,191.89万元。

七、备查文件

- 1、公司第十一届董事会第十二次会议决议；
- 2、公司第十一届董事会第九次独立董事专门会议决议；
- 3、华金智汇湾创新中心租赁合同（研发办公）。

特此公告。

珠海华金资本股份有限公司董事会

2025年10月10日