# 珠海华金资本股份有限公司

# 关于出租自有物业暨关联交易的公告

**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

珠海华金资本股份有限公司（以下简称“公司”）拟与珠海科技产业集团有限公司（以下简称“珠海科技集团”）签署《租赁合同》，将公司位于珠海市香洲区前湾二路2号总部基地一期B栋4层、5层物业（建筑面积5,001.34平方米）出租给珠海科技集团用于办公及办公配套使用。租赁期限共计20年，实际起租日以《交付确认书》载明的交付日为准。租赁期内含税租金标准为128.68元/平方米/月，含税月租金643,572.43元，含税总租金154,457,383.20元。

珠海科技集团是公司第一大股东珠海华发科技产业集团有限公司（以下简称“华发科技 ”）控股股东。公司董事长谢浩先生兼任珠海科技集团副总经理。按照《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，关联董事需回避表决。

2026年11月14日，公司召开第十一届董事会第二十六次会议审议通过了关于出租自有物业暨关联交易的议案，表决结果为9票同意，0票反对，0票弃权，关联董事谢浩先生回避表决。该议案在提交董事会前已经公司第十一届董事会独立董事专门会议第十五次会议审议通过，全体独立董事一致同意将本议案提交董事会审议。

依据《深圳证券交易所股票上市规则》等规定，本次关联交易金额超过公司最近一期经审计净资产的5%，需提交股东会审议，关联股东华发科技回避表决。本次关联交易未构成《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、关联方基本情况

公司名称：珠海科技产业集团有限公司

统一社会信用代码：91440400MAEKLJN977

注册资本：5,000,000万元

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：珠海市高新区唐家湾镇前湾二路2号综合楼4层D20单元

法定代表人：郭瑾

成立日期：2025年5月15日

经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；自然科学研究和试验发展；工程和技术研究和试验发展（除人体干细胞、基因诊断与治疗技术开发和应用，中国稀有和特有的珍贵优良品种）；新兴能源技术研发；新材料技术研发；机械设备研发；农业科学研究和试验发展；集成电路芯片设计及服务；集成电路芯片及产品销售；半导体器件专用设备制造；半导体器件专用设备销售；电子元器件制造；光电子器件制造；光电子器件销售等（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）

许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；信息网络传播视听节目；建筑智能化系统设计。（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）

股东信息：珠海华发集团有限公司持股60%，珠海格力集团有限公司持股40%。

实际控制人：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

主要财务数据：截至2025年12月31日（经审计），总资产14,248,203.04万元，净资产9,231,506.87万元；2025年实现营业收入1,184,402.19万元，净利润137,628.07万元。截至2026年9月30日（未经审计），总资产16,837,180.73万元，净资产9,533,601.48万元；2026年1-9月实现营业收入1,158,914.03 万元，净利润117,466.25万元。

与公司关联关系：珠海科技集团为公司第一大股东华发科技控股股东。公司董事长谢浩先生兼任珠海科技集团副总经理。

经查询，珠海科技集团不属于失信被执行人。

**三、关联交易的定价政策及定价依据**

本次租赁价格交易系双方参照物业所在地段同类办公物业的市场租金水平，并结合物业精装修交付标准、装修投入及资金成本等因素协商确定，租金标准已包含公司

对物业的装修投入及其资金成本。本次关联交易遵循市场化定价原则，定价公允，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

**四、关联交易协议的主要内容**

甲方（出租人）：珠海华金资本股份有限公司

乙方（承租人）：珠海科技产业集团有限公司

1.租赁标的：珠海市香洲区前湾二路2号总部基地一期B栋4层、5层物业，建筑面积：5,001.34平方米（固定计租面积）。

2.交付标准：精装修交付，具体以《高新蓝湾智岛总部基地装修及配套工程竣工图纸》为准。

3.租赁用途：办公及办公配套使用。

4.租赁期限：20年，自交付日起计。

5.租金构成及标准：含税租金128.68元/平方米/月，含税月租金643,572.43元，含税总租金154,457,383.20元。上述租金为精装修物业整体租金，已包含甲方对物业的装修投入及资金成本，双方不因租金构成另行拆分或调整租金总额；仅为计算合同约定的补偿金之目的，按合同约定确定已收回/未收回本金；不改变租金总额、性质及其他约定。

6.租金调整：双方确认，本合同租金标准已考虑甲方对物业的装修投入。装修工程暂按预计总投资额测算，最终以经双方共同确认的装修工程结算金额为准。

装修工程结算完成后，如结算金额与暂定测算金额存在差异，双方应在确认最终结算金额后30日内签署补充协议，自补充协议签订之日起按实际结算金额调整后续租金：实际结算金额高于暂定费用的，调增后续租金；实际结算金额低于暂定费用的，调减后续租金。

租金调整涉及关联交易审议或信息披露的，双方应按相关规定履行程序。

7.提前解除处理：本合同因乙方原因解除、终止或被认定无效的，乙方应于事由发生之日起60日内向甲方支付提前解约补偿金。补偿金为截至解除、终止或无效生效日甲方装修投入本金中尚未收回的余额，按装修工程结算金额、年化利率8%、20年240期等额本息法计算；剩余期限为生效日至租赁期届满的月数，具体金额由双方按前述口径共同核算并书面确认，有争议的以按前述口径复算的结果为准。装修投入本金按合同约定条款确定，结算金额调整后补偿金基数相应调整。补偿金仅针对甲方装修投

入，不含租金中的资金成本、税费及乙方使用租赁物业的对价；剩余租赁期间的租金不再发生，任何一方不得就剩余期间租金主张返还、补偿或折现。依合同约定条款终止本合同的，不适用本款。本款补偿金与合同中所称“装修工程费用余额”为同一款项，不重复计算。本款为独立结算条款，不因本合同解除、终止或无效而失效。

8.租金支付：租金按季度支付。补充协议签署前，乙方应在每季度开始前的上一月第25日前（遇法定节假日提前至节假日前最后一天）按照128.68元/平方米/月标准向甲方预缴下一季度租金；不足一个季度的，按月支付。补充协议签署后，租金标准以补充协议为准。公司应在承租人支付租金前开具相应金额的合法增值税专用发票。

9.履约保证金：643,572.43元（相当于1个月租金），合同签订后7日内缴纳。履约保证金不计息，由甲方开具收据。

10.物业交还：合同终止或解除之日起15个工作日内交还物业；形成附合的装饰装修及设施设备，如公司愿意利用，按“来装去留”原则无偿留给公司；如公司不愿意利用，承租人应恢复至经公司书面认可的可再租用状态。未形成附合的设施设备由承租人选择自行拆除或留给公司。

11.违约责任：承租人逾期付款的，每逾期一日按所欠款项的万分之一支付违约金；逾期超过30日且经书面催告仍未支付的，公司可暂停部分服务；公司或承租人违约解除合同的，违约方须支付解除时月租金的3倍作为违约金。

**五、交易的目的及对公司的影响**

本次出租自有物业系公司盘活存量资产、提高资产使用效率的重要举措。租赁物业位于珠海市香洲区总部基地，区位条件良好，承租方为公司关联方，履约能力良好，租赁期限较长，有利于公司获得长期稳定的租金收入。本次关联交易定价遵循市场化原则，不存在损害公司及股东利益的情形。本次关联交易不影响公司的独立性，公司不会因此对关联方形成依赖。

为保证出租物业事项顺利实施，公司提请股东会授权董事会，并由董事会转授权公司管理层签署《租赁合同》并办理后续一切相关事宜。

**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**

2026 年 1 月 1 日至本公告披露日，除本次交易外，公司及公司控股子公司与关联方珠海科技集团及其关联方已履行审议程序的关联交易金额为 19,149.94 万元。

**七、独立董事意见**

公司第十一届董事会独立董事专门会议第十五次会议审议通过了关于出租自有物业暨关联交易的议案，全体独立董事同意此议案，并发表审核意见如下：

我们认真审阅了公司提供的《租赁合同》等相关材料，认为：本次关联交易系公司将位于珠海市香洲区前湾二路 2 号总部基地一期 B 栋 4 层、5 层物业出租给珠海科技产业集团有限公司，租赁价格系参照物业所在地段同类办公物业的市场租赁价格，结合物业精装修交付标准、装修投入及资金成本等因素协商确定，定价公允，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。本次关联交易有利于公司盘活存量资产、提高资产使用效率，获得长期稳定的租金收入，不影响公司的独立性，公司不会因此对关联方形成依赖。我们同意本次关联交易事项，并同意将相关议案提交公司董事会审议；董事会审议时，关联董事需按规定回避表决。

**八、备查文件**

1.第十一届董事会第二十六次会议决议；

2.第十一届董事会独立董事专门会议第十五次会议决议；

3.租赁合同。

珠海华金资本股份有限公司董事会

2026 年 11 月 17 日