



**2022 年第八次临时股东大会
会议文件**

长园科技集团股份有限公司

二〇二二年十二月

长园科技集团股份有限公司

2022 年第八次临时股东大会

会议议程

现场会议时间：2022 年 12 月 12 日 14:00

主持人：吴启权

一、宣布会议开始，介绍出席会议的股东情况

二、宣读会议议程

三、进入议程

 议程一：宣读议案

 议案一：《关于关联租赁的议案》

 议案二：《关于公司及子公司向银行申请授信并提供担保的议案》

 议程二：股东发言

 议程三：推举 2 名股东代表参与计票、监票

 议程四：发放表决票，与会股东对上述议案进行投票表决

 议程五：2 名股东代表、监事代表、律师与工作人员进行计票、监票

 议程六：主持人现场宣读表决结果

 议程七：律师宣读法律意见书

四、宣布会议结束，散会

议案一

长园科技集团股份有限公司

关于关联租赁的议案

各位股东：

一、关联租赁基本情况

长园科技集团股份有限公司（以下简称公司）于 2022 年 11 月 24 日召开第八届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于关联租赁的议案》，同意票 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，董事杨涛为关联董事，回避表决。公司于 2022 年 11 月 23 日召开第六届董事会审计委员会第十六次会议审议通过了以上议案。公司子公司长园深瑞能源技术（珠海）有限公司（以下简称深瑞能源）等在珠海高新区租赁厂房开展生产经营，地理位置较为分散，为便于管理需要，公司全资子公司长园（珠海）控股发展有限公司（以下简称长园控股）租赁珠海兴格园谷管理有限公司（以下简称兴格园谷）名下位于珠海市高新区唐家湾镇金鼎金环东路 88 号的部分生产用房，用于置换现有租赁厂房。本次拟租赁的面积约 30,000 m²，月租金标准为 23—24.40 元/平方米（含税），自 2023 年 4 月 1 日起算租金，租赁期限至 2027 年 10 月 31 日。截至董事会审议之时，交易双方未签署租赁协议。

兴格园谷为珠海格力金融投资管理有限公司（以下简称格力金投）下属全资子公司，格力金投及其一致行动人珠海保税区金诺信贸易有限公司（以下简称金诺信）合计持有公司 14.53%股份，与公司具有关联关系，兴格园谷为公司关联方，本次交易构成关联交易。本次关联租赁事项需提交股东大会审议。关联股东格力金投及金诺信将在股东大会对相关议案回避表决。

公司过去 12 个月与同一关联人未发生关联租赁交易，过去 12 个月与同一关联人进行的交易主要包括公司以 2,575 万元的转让金额向关联方珠海格金六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）转让公司所持上海园维科技发展合伙企业（有限合伙）21.57%的有限合伙份额、公司全资子公司深瑞能源出资 2.4 亿元和格力金投等共同投资设立合资公司。

二、关联人介绍和关联关系

（一）关联方基本情况

- 1、企业名称：珠海兴格园谷管理有限公司（曾用名：佳能珠海有限公司）
- 2、注册资本：68,788.3780 万人民币
- 3、统一社会信用代码：914404006174930526
- 4、注册地址：珠海市高新区唐家湾镇金鼎金环东路 88 号
- 5、成立日期：1990-01-15
- 6、公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
- 7、经营范围：一般项目：园区管理服务；自有资金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；企业管理。（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）
- 8、股东情况：格力金投持有其 100%股权。
- 9、兴格园谷不属于失信被执行人。

（二）关联关系介绍

格力金投及其一致行动人金诺信合计持有公司 14.53%股份，根据《股票上市规则》6.3.3 条的规定，格力金投与公司具有关联关系，兴格园谷为格力金投之全资子公司，为公司关联方。

（三）履约能力分析

长园控股本次拟租赁房产为兴格园谷名下房产，该房产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，也不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

三、关联交易主要内容和定价政策

（一）租赁房产基本情况

拟租赁房产位于高新区金鼎片区，毗邻深中通道接入口，地理位置优越，是未来珠海市嫁接深圳产业资源的第一线，所处位置靠近广澳高速公路和 286 省道，东部有珠江口，到达广州、中山都较为便利，园区内配套完善。拟租赁房产不存在产权纠纷，具体位于珠海市高新区唐家湾镇金鼎金环东路 88 号，类型为生产用房，拟租赁面积约 30,000 m²。

（二）定价情况

1、租金情况

长园控股租赁前述房产自 2023 年 4 月 1 日起算租金，租赁期限至 2027 年 10 月 31 日。2023 年 4 月-2025 年 10 月租金含税单价为人民币 23.00 元/月/平

方米，后续租赁年度租金含税单价在上一个交租期租金标准基础上递增百分之三，长园控股按月向兴格园谷支付租金，每月 5 号前将租金汇入兴格园谷指定银行账户，兴格园谷将向长园控股开具增值税专用发票。预计合同期内合计租金约 3,870 万元，具体如下：

| 租赁期 | 租金标准 (元/月/平方米) |
|----------------------------------|-------------------|
| 2023 年 4 月 1 日-2025 年 10 月 31 日 | 23.00 |
| 2025 年 11 月 1 日-2026 年 10 月 31 日 | 23.69 |
| 2026 年 11 月 1 日-2027 年 10 月 31 日 | 24.40 |

2、定价依据

参考周边同类的类似装修房地产月租金水平，交易双方通过协商确定本次关联租赁租金单价。

| 项目名称 | 康定科技工业园 1F | 金鸿工业园 5F | 华冠路厂区 |
|---------------|------------|------------|-----------|
| 位置 | 珠海市高新区金园二路 | 珠海市香洲区金鸿四路 | 珠海市香洲区华冠路 |
| 用途 | 工业 | 工业 | 工业 |
| 规模(平方米) | 1,109 | 1,973 | 1,757.97 |
| 租金价格(元/月/平方米) | 30 | 30 | 25 |

四、关联交易必要性

长园控股承租兴格园谷名下房产后，公司下属子公司主要包括深瑞能源、长园医疗精密（珠海）有限公司（以下简称长园医疗精密）、长园泽晖新能源材料研究院（珠海）有限公司（以下简称长园泽晖）等将在 2023 年 4 月前逐步入驻该园区。前述子公司目前业务情况、厂房需求情况如下：

1、公司 2022 年初确定“新一主一辅”战略，重点布局安全清洁能源、新型电力系统和电力储能业务。目前长园深瑞继保自动化有限公司及深瑞能源在珠海租用办公及生产场地面积合计 17,078.33 平方米，含税月租金 31.5 元/月/平方米，年租赁费用约 645.56 万元。

2、长园医疗精密主要产品包括精密电极线&微型弹簧高精密全自动组装线、微型套管针全自动组装及唤醒功能测试等，长园医疗精密在珠海已租用办公及生产场地面积合计 3,510 平方米，含税月租金约 25.36 元/月/平方米，年租赁费用约 106.81 万元。

3、长园泽晖主要产品水性/油性涂覆设备已获得客户认可并进行试生产。目前在珠海已租用办公及生产场地面积合计 2,518.92 平方米，含税平均月租金 43.79 元/月/平方米，年租赁费用约 132.36 万元。

本次拟租赁厂房月租金标准为 23—24.40 元/平方米（含税），拟租赁厂房的第一年年租金约 828 万元。上述子公司原租赁面积 23,107.25 平方的年租金约 884.73 万元，相比较而言，本次拟租赁厂房的租金单价和总价均具有价格优势。

五、关联交易对上市公司的影响

经前期评估，兴格园谷名下房产原本生产精密仪器，在防尘、防静电、装配、承重等都有一些现成基础设施，简易装修调整即可投入使用，预计不会产生大额改造装修投入。本次关联租赁符合公司实际经营发展需要，本次关联租赁不影响公司独立性，且交易定价公允合理，不存在损害公司及中小股东权益的情形。

六、独立董事意见

独立董事就本次关联租赁事项发表了事前认可意见，并发表同意的独立意见，具体如下：公司基于下属子公司生产经营需要，拟由全资子公司长园（珠海）控股发展有限公司向关联方珠海兴格园谷管理有限公司租赁其名下位于珠海市高新区唐家湾镇金鼎金环东路 88 号的部分生产用房，本次交易构成关联交易。我们向公司管理层了解了公司的厂房需求及拟租赁厂房周边厂房租金等情况，经核查，本次交易符合公司实际经营发展需要，关联交易定价公允，不存在损害上市公司及全体股东利益的情形。关联董事在公司董事会审议本交易事项时回避表决，公司审议程序符合《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规、规范性文件以及《公司章程》中的有关规定。我们同意公司开展本关联交易，并同意将本议案提交股东大会审议。

现将以上议案提交股东大会审议。

长园科技集团股份有限公司

董事会

二〇二二年十二月

议案二

长园科技集团股份有限公司

关于公司及子公司向银行申请授信并提供担保的议案

各位股东：

一、授信申请及担保情况概述

长园科技集团股份有限公司（以下简称公司）2022 年 11 月 30 日召开第八届董事会第二十六次会议，审议通过了《公司及子公司向银行申请授信并提供担保的议案》，同意公司及下属子公司向银行申请授信，并相应提供担保。本事项需提交股东大会审议。具体如下：

（一）公司向平安银行股份有限公司深圳分行（以下简称平安银行深圳分行）申请授信额度，合计授信额度为不超过人民币 5 亿元，授信期限一年，并提供全资子公司长园电力技术有限公司（以下简称长园电力）位于珠海市高新区金峰北路 89 号工业园的土地及建筑物、全资子公司珠海赫立斯电子有限公司（以下简称赫立斯）名下位于珠海市斗门区井岸镇洋青街 1 号工业园的土地及建筑物作为抵押担保。

（二）公司控股子公司长园共创电力安全技术股份有限公司（以下简称长园共创）向平安银行股份有限公司珠海分行（以下简称平安银行珠海分行）申请授信额度，合计授信额度为不超过人民币 2 亿元，授信期限一年，并提供长园共创名下位于珠海市高新区科技创新海岸工业园的土地及建筑物作为抵押担保，公司为前述子公司授信申请提供连带责任担保，长园共创另一位自然人股东持有该公司 0.7% 股权，未提供担保。

二、被担保对象基本情况

1. 名称：长园共创电力安全技术股份有限公司
2. 注册地址：珠海市高新区科技创新海岸三期科技六路 11 号 A 栋
3. 法定代表人：王贺
4. 注册资本：10,000 万元
5. 成立日期：1993-06-01
6. 经营范围：研发、生产、销售：电力安全产品；电力自动化系统；输配电及控制设备；电器机械产品，及以上产品的维修、服务。自动化设备设计与安装

(不含许可经营项目); 安防设计与施工; 劳务分包, 电力设施的安装、维修和试验; 提供电力产品信息咨询、培训服务; 提供带电检测领域内的技术咨询、技术培训、技术服务、技术转让及仪器仪表的生产、加工、销售和租赁; 网络信息安全产品的研发、生产、销售和服务; 软件开发、销售、维护; 物业管理(取得资质后方可经营); 自有房屋出租业务。

7. 股权情况: 公司持有其 99.30% 股权, 自然人伍保兴持有其 0.70% 股权。伍保兴与公司不存在关联关系。

8. 主要财务数据(以下为子公司合并数据):

单位: 万元

| 项目 | 2021年12月31日 (经审计) | 2022年9月30日 (未经审计) |
|-------|----------------------|----------------------|
| 资产总额 | 73,906.92 | 94,200.35 |
| 负债总额 | 27,453.86 | 40,795.62 |
| 资产负债率 | 37.15% | 43.31% |
| 净资产 | 46,453.06 | 53,404.72 |
| 营业收入 | 52,574.50 | 41,383.81 |
| 净利润 | 8,867.78 | 6,951.66 |

9. 长园共创不属于失信被执行人。

三、抵押物情况

(一) 平安银行深圳分行

| 权属单位 | 房地产证 | 建筑面积/土地面积(m ²) | 2022年9月账面价值(万元) |
|------|-------------------------|----------------------------|-----------------|
| 长园电力 | 粤(2018)珠海市不动产权第0039793号 | 21,876.33 | 6,290.34 |
| | 粤(2018)珠海市不动产权第0039795号 | 91.96 | |
| | 粤(2018)珠海市不动产权第0056468号 | 1,458.96 | |
| | 粤(2018)珠海市不动产权第0038231号 | 1,397.53 | |
| | 粤(2018)珠海市不动产权第0028853号 | 6,848.11 | |
| | 粤(2018)珠海市不动产权第0028854号 | 6,536.06 | |
| | 粤(2018)珠海市不动产权第0028855号 | 2,708.68 | |
| | 粤(2018)珠海市不动产权第0040612号 | 25,000.00 | |
| 赫立斯 | 粤房地权证珠字第0300084871号 | 1,273.11 | 436.36 |
| | 粤房地权证珠字第0300084873号 | 3,672.11 | |

| | | | |
|--|-----------------------|------------|--|
| | 粤房地权证珠字第 0300084870 号 | 2, 208. 56 | |
| | 粤房地权证珠字第 0300084872 号 | 4, 836. 95 | |

以上土地及建筑物产权清晰，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，目前抵押给平安银行深圳分行。

(二) 平安银行珠海分行

| 权属单位 | 房地产证 | 建筑面积/土地面积(m ²) | 2022 年 9 月账面价值(万元) |
|------|-----------------------|----------------------------|--------------------|
| 长园共创 | 粤房地权证珠字第 0100168266 号 | 9, 403. 15 | 1, 428. 34 |
| | 粤房地权证珠字第 0100168268 号 | 4, 111. 65 | |
| | 粤房地权证珠字第 0100168269 号 | 4, 111. 65 | |
| | 粤房地权证珠字第 0100168267 号 | 6, 572. 45 | |

以上土地及建筑物产权清晰，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，目前抵押给平安银行深圳分行。

四、担保的必要性和合理性

为满足公司发展的资金需求，公司及子公司长园共创向银行申请授信额度，并根据银行要求提供抵押物并提供保证担保，符合公司实际情况；本次公司提供担保对象长园共创为公司合并范围内子公司，另一股东持股比例较小，未提供担保，公司能对长园共创保持良好控制，可以及时掌握其资信状况，本次提供担保事项风险可控，不存在损害公司及股东利益的情形。

五、董事会意见

公司 2022 年 11 月 30 日召开第八届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于公司及子公司向银行申请授信并提供担保的议案》，表决结果：9 票同意，0 票反对，0 票弃权。

六、公司累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至目前，公司及控股子公司对外担保总额为 232, 979. 64 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 54. 33%，占公司最近一期经审计总资产的比例为 18. 43%；公司对控股子公司提供的担保总额为 231, 580. 52 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 54. 33%，占公司最近一期经审计总资产的比例为 18. 43%。除对控股子公司担保外，公司不存在其他对外担保。公司已承担为沃特玛向银行借款提供的保证责任金额合计 6, 600 万元（公司已向人民法院提请诉

讼，要求沃特玛及相关主体承担反担保责任)。

现将以上议案提交股东大会审议。

长园科技集团股份有限公司

提案人：吴启权

二〇二二年十二月