

## 长园科技集团股份有限公司 关于关联租赁的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

### 重要内容提示：

● 长园科技集团股份有限公司（以下简称“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”）前期租赁珠海兴格园谷管理有限公司（以下简称“兴格园谷”）部分生产厂房约 29,702.18 m<sup>2</sup>，拟新增租赁生产厂房 77,818.6 m<sup>2</sup>，实现对该园区的整体承租，并租赁兴格园谷配套宿舍 1 栋，面积为 11,631.29 m<sup>2</sup>。本次租赁物业租赁期自 2023 年 06 月 01 日至 2027 年 11 月 30 日（即 54 个月），租赁期内合计租金约为 11,129.51 万元。

由珠海格力物业管理有限公司（以下简称“格力物业”）提供园区物业服务，物业服务期自 2023 年 06 月 01 日至 2025 年 5 月 31 日（即 24 个月）涉及的物业服务费合计约 635.28 万元。

兴格园谷及格力物业为公司关联方，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。

### 一、关联交易基本情况

公司于 2023 年 4 月 26 日召开第八届董事会第三十三次会议，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 2023 年 4 月 7 日召开第六届董事会审计委员会第十九次会议审议通过了以上议案。为提升公司市场竞争力，打造集约化的制造平台，公司全资子公司长园控股向兴格园谷新增租赁其名下部分厂房及宿舍。

	面积	租赁期限	月租金水平	租金合计
厂房	77,818.6 m <sup>2</sup>	2023 年 06 月 01 日至 2027 年 11 月 30 日（54	23—24.40 元/ 平方米（含税）	11,129.51 万 元

		个月)	
宿舍	11,631.29 m <sup>2</sup>	2023年06月01日至 2027年11月30日(54 个月)	20—21.22元/ 平方米(含税)

由格力物业提供物业管理及厂区的绿化专项维护服务，物业服务期自 2023 年 06 月 01 日至 2025 年 5 月 31 日（即 24 个月），每月物业服务费为 26.47 万元（含税），服务期内涉及的物业服务费合计约 635.28 万元。

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，格力物业与格力金投同为珠海格力集团有限公司控制的公司，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 14.43% 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，兴格园谷及格力物业为公司关联方，本次交易构成关联交易。截至目前，交易各方未签署正式协议。本次关联交易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 个月与同一关联人进行的交易主要包括：

1) 公司以 2,575 万元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；2) 公司全资子公司长园深瑞能源技术（珠海）有限公司出资 2.4 亿元和格力金投等共同投资设立合资公司；3) 全资子公司长园控股租赁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 29,702.18 m<sup>2</sup> 生产用房，租赁期为 55 个月，租赁期合计含税租金约 3,870 万元。

## 二、关联人介绍和关联关系

### （一）兴格园谷

- 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。

10、关联关系说明：格力金投及其一致行动人金诺信合计持有公司 14.43%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。

## （二）格力物业

1、企业名称：珠海格力物业管理有限公司

2、注册资本：500.0000 万人民币

3、统一社会信用代码：914404001925594574

4、注册地址：珠海市香洲敬业路 88 号(旺角商业文化中心)第 1 栋 413~417 室

5、成立日期：1993-01-18

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：物业管理；园区管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁等。

8、股东情况：珠海格力置业股份有限公司持有其 100%股权

9、关联人不属于失信被执行人。

10、与公司关联关系：珠海格力集团有限公司通过格力金投及其一致行动人金诺信合计持有公司 14.43%股份，且珠海格力集团有限公司间接控制格力物业，根据上交所股票上市规则相关规定将格力物业认定为公司关联方。

## 三、关联交易主要内容和定价政策

### （一）租赁房产基本情况

生产用房位于高新区金鼎片区，具体位于珠海市高新区唐家湾镇金鼎金环东路 88 号，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。长园控股本次拟租赁宿舍位于珠海高新区唐

家湾镇金鼎金环东路 189 号，与前述生产用房隔路相望。

长园控股本次拟租赁房产为兴格园谷名下房产，该房产权清晰，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。

## （二）物业管理

格力物业配套提供租赁物业的物业管理、厂区的绿化专项维护。

## （三）定价情况

### 1、租金情况

本次长园控股租赁期自 2023 年 06 月 01 日起至 2027 年 11 月 30 日止；2023 年 06 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日止，租金含税单价为 23.00（生产用房）/20.00（配套宿舍）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，支付时间应为每月 5 号前。具体租金情况如下表：

租赁期	生产用房租金标准（元/月/m <sup>2</sup> ）	宿舍租金标准（元/月/m <sup>2</sup> ）	生产用房租金（万元）	宿舍租金（万元）	合计（万元）
2023/06/01-2025/12/31	23	20	5,548.47	721.14	6,269.61
2026/1/1-2026/12/31	23.69	20.6	2,212.23	287.53	2,499.75
2027/1/1-2027/11/30	24.4	21.22	2,088.65	271.50	2,360.15
合计	/	/	9,849.34	1,280.16	11,129.51

### 2、物业费用

格力物业为长园控股提供园区物业服务期限自 2023 年 6 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止，每月物业服务费为 26.47 万元，合同期内物业服务费用合计 635.28 万元。

### 3、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及物业费用。

项目名称	生产厂房			宿舍		
	康定科技工业园	金鸿工业园 5F	华冠路厂区	金奥园	金鸿工业区	华冠工业区

	1F					
位置	珠海市高新区金园二路	珠海市香洲区金湾四路	珠海市香洲区华冠路	珠海高新区西峰金路	珠海市香洲区金湾四路	珠海市香洲区华冠路
用途	工业	工业	工业	宿舍	宿舍	宿舍
规模（平方米）	1,109	1,973	1,757.97	-	-	-
租金价格（元/月/平方米）	30	30	25	36	33	25

#### 四、关联交易必要性

第八届董事会第三十三次会议审议通过《关于向河南长园增资及河南长园设立子公司的议案》，公司将打造制造平台，于珠海设立全资子公司长园智能装备（广东）有限公司（以下简称“广东公司”），承接珠三角地区子公司的生产制造职能，以实现降本增效的管理目标。兴格园谷厂区规模满足公司建设集约化制造平台公司的需求。

1、基于前述管理目标及子公司生产制造厂房需求情况，广东公司规划业务为公司下属各产业公司配套的原材料及组部件的中央仓储、电子装联车间、智能电网板块产品试制打样、电气装配、功能调试、成品包发存储等。具体如下：

车间	面积（m <sup>2</sup> ）	分配方案
1#厂房（2层）	36,829.35	中央仓储（重型物资及成品仓储、电子物料中央仓储、电路板、组部件等）
2#厂房（1层）	16,348.4	电子装联、前后加工、装置、重型装配等
3#厂房（1层）	18,196.11	电气装配及系统联调：控制柜等。
综合楼（3层）	22,793.14	广东公司职能部门及配套实验室等
工具楼	3,567.63	设备备件及耗材等间接物料
动力楼等	9,786.15	相关配套
合计	107,520.78	

2、成立集团制造平台，通过制造集中化，降低整体库存，预计进一步的降低制造成本，以期实现集团产品的整体毛利率提升；同时通过优化管理，可有效解决产业公司交付峰谷对人力资源和场地的需求，进一步提升集团产品的交付竞争力。

3、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。且长园深瑞等子公司当前在外租赁场地的租金均高于本次承租物业的租金，兴格园谷园区相较而言具有价格优势。

## 五、关联交易对上市公司的影响

本次关联交易符合公司制造平台整体规划，符合公司发展需要，有助于公司打造统一生产制造平台，实现公司市场竞争力的提升。本次关联交易定价方式参考周边物业价格经双方协商确定，体现公平交易的原则，上述关联交易不会对公司独立性造成影响，公司不会因上述交易而对关联人形成依赖。

## 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，并发表同意的独立董事意见，具体如下：为打造公司统一生产制造平台，公司将整体承租关联方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 号的生产用房，由全资子公司长园控股新增租赁生产用房及兴格园谷位于珠海高新区唐家湾镇金鼎金环东路 189 号配套宿舍，并由珠海格力物业管理有限公司提供园区的物业管理及厂区的绿化专项维护服务。

本次交易构成关联交易。我们向公司管理层了解了公司制造平台的规划以及对应的厂房需求、拟租赁厂房周边厂房租金等情况，管理层向我们提供制造平台的预算情况与成本分析。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。

特此公告。

长园科技集团股份有限公司

董事会

二〇二三年四月二十八日