

证券代码：873198

证券简称：华冠电容

主办券商：爱建证券

珠海华冠电容器股份有限公司关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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个别及连带法律责任。

一、关联交易概述

（一）关联交易概述

公司（以下简称“公司”或“乙方”）因经营生产需要，拟与关联方珠海华蔚开发建设有限公司（以下简称“华蔚开发”或“丙方”）和珠海华发产业新空间招商服务有限公司（以下简称“产业招商公司”或“甲方”）签订《华发 5.0 产业新空间载体租赁合同》（以下简称“租赁合同”），租赁并逐步完全搬迁至珠海高新区大湾区智造产业园作为新的经营生产场所，租期十年，合同总金额为 37,800,466.65 元。

（二）表决和审议情况

2023 年 3 月 22 日，公司召开的第二届董事会第九次会议审议《关于签订〈华发 5.0 产业新空间载体租赁合同〉暨关联交易的议案》。

本公司的控股股东珠海华金资本股份有限公司（以下简称“华金资本”）为珠海华发科技产业集团有限公司（以下简称“华发科技”）控股子公司，华发科技为珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）的全资子公司；华蔚开发为珠海华发产业新空间投资开发有限公司（以下简称“产业投资公司”）的控股子公司，后者与产业招商公司同为珠海华发产业新空间控股有限公司（以下简称“产业新空间”）的全资子公司，华发集团持有产业新空间 100% 股权。珠海清华科技园创业投资有限公司（以下简称“珠海清华科技园”）为华金资本持股 42.81% 的子公司。本公司董事长谢耘兼任华金资本副总裁，董事睢静兼任华金资本财务总监，董事余立川兼任华金资本总裁助理，董事潘登为华金资本委派董事，董事屈

东兼任珠海清华科技园总经理，本次交易构成关联交易，关联董事谢耘、睢静、余立川、潘登、屈东均需回避表决。出席会议的无关联关系董事人数不足三人，根据公司章程规定，将本议案直接提交 2022 年度股东大会审议。

(三) 本次关联交易不存在需经有关部门批准的情况

二、关联方基本情况

1. 法人及其他经济组织

名称：珠海华蔚开发建设有限公司

住所：珠海市高新区唐家湾镇智谷街 98 号 1004B 区

注册地址：珠海市高新区唐家湾镇智谷街 98 号 1004B 区

注册资本：1,000 万元

主营业务：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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：工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询。（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）。

法定代表人：房庆海

控股股东：珠海华发产业新空间投资开发有限公司

实际控制人：珠海华发集团有限公司

关联关系：本公司的控股股东华金资本为华发科技控股子公司，华发科技为华发集团的全资子公司；华蔚开发为产业投资公司的控股子公司，产业投资公司与产业招商公司同为产业新空间的全资子公司，华发集团持有产业新空间 100% 股权。

信用情况：不是失信被执行人

2. 法人及其他经济组织

名称：珠海华发产业新空间招商服务有限公司

住所：珠海市高新区唐家湾镇智谷街 98 号 1003G 区

注册地址：珠海市高新区唐家湾镇智谷街 98 号 1003G 区

注册资本：5,000 万元

主营业务：一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；会议及展览服务；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；融资咨询服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；知识产权服务（专利代理服务除外）；自有资金投资的资产管理服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；个人商务服务；品牌管理；市场营销策划；商务代理代办服务；项目策划与公关服务；组织文化艺术交流活动；数字内容制作服务（不含出版发行）。（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）。

法定代表人：石小星

控股股东：珠海华发产业新空间控股有限公司

实际控制人：珠海华发集团有限公司

关联关系：本公司的控股股东华金资本为华发科技控股子公司，华发科技为华发集团的全资子公司；产业招商公司与产业投资公司同为产业新空间的全资子公司，华发集团持有产业新空间 100%股权。

信用情况：不是失信被执行人

三、定价情况

（一）定价依据

公司本次拟与华蔚开发及产业招商公司签署的租赁合同，定价参照市场化的方式，不存在损害公司及其他股东利益的行为。

（二）交易定价的公允性

本次关联交易本着公平、自愿原则，定价公允合理，属于正常的商业行为，不存在损害公司及股东利益的情形。

四、交易协议的主要内容

1、租赁房屋的基本情况：租赁房屋位于珠海市高新区金鼎片区粤西沿海高速西侧智 11 栋、12 栋，计租建筑面积为 31,718 m²。租赁房屋所在的建设用地为一类工业用地，租赁房屋仅可用作研发生产。房屋交付标准为毛坯天花、混凝土

地面、白色涂料墙面、防火门。

2、租赁期限：本合同租赁期共十年，暂定自 2023 年 6 月 1 日起至 2033 年 5 月 31 日止，如实际交付日与起租日不一致的，以实际交付日为准，租赁到期日相应调整。

3、租赁总价及租金标准：租赁期内，含税租金总额为 37,800,466.65 元，增值税税率为 9%，不含税租金总额为 34,679,327.12 元。租赁场地的标准租金平均单价（含税）为人民币 19.10 元/月/平方米。为鼓励乙方对产业发展多做贡献，甲方、丙方同意，给予乙方两年（自起租日起 24 个月）免租期并给予租金优惠折扣，优惠后的租金平均单价（含税）为人民币 12.41 元/月/平方米。

4、履约保证金：乙方应向丙方交付 1 个月标准租金作为履约保证金，共计 605,776.70 元，于本合同签署后 30 个工作日内且在租赁房屋交付前支付；除另有约定外，乙方不得要求将履约保证金抵扣租金费用。合同期满终止或解除，乙方如约交还租赁房屋、结清所有租金费用及违约金、赔偿金（如有）后，并且向有关单位办理完毕租赁房屋的工商登记、地址备案等相关注销或迁出手续后，丙方将不计息退还履约保证金余额给乙方。

5、租金支付方式：乙方按月向丙方支付租金，支付时间应为每月的 5 号前，若逢法定节假日，则乙方支付时间顺延至下一个工作日，租金等相关费用支付与乙方是否正常营业或者乙方是否全部使用租赁房屋无关。

6、租赁房屋装修：乙方对租赁房屋进行装修或添附的，须将装修施工图纸、添附方案提交给园区运营方并获得其同意后，方可办理装修手续及支付相关装修保证金；租赁期满终止或解除后，乙方对租赁房屋进行装修、添附而产生的不可移动的添附物，包括但不限于水电设施、隔墙、墙面、地面、天花、户内门窗等，如果园区运营方认为需要乙方恢复原状的，乙方应按园区运营方要求及期限恢复原状。如果园区运营方认为需要或同意保留的，乙方应无偿保留，不得擅自拆除，因乙方擅自拆除造成丙方的损失由乙方负责赔偿。

7、物业管理与服务：乙方承租该项目物业，应在签署租赁合同后，与园区运营方沟通签署物业服务协议，就物业相关服务内容及相关费用（如物业费、水电费等）进行约定，乙方须遵守园区运营方的各项物业管理规定。

8、其他费用：乙方自行办理使用租赁房屋的全部手续及证照，包括但不限

于：营业、用水、用电、网络、电信、电视及其他手续，并依法纳税，承担与此相关的一切责任。自交付之日起，租赁房屋发生的应向有关单位支付的全部费用，包括但不限于：水费、电费、电信费、电视收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支付。租赁房屋的水电安装由乙方负责并承担相应费用。乙方在用电过程中应当尽到安全用电义务，不得超负荷用电。水电费及公摊能耗费的收费标准、支付方式及要求以物业服务协议约定为准。

9、租赁房屋的转让与续租：合同期内，租赁房屋所有权转让的，乙方同意不向丙方主张优先权；合同期满，乙方如需续租，须提前 2 个月书面告知甲方，在同等条件下乙方有优先续租权，经各方协商同意后，另行签订延长租期的补充协议或新的租赁合同。

10、其他约定：本项目物业属于珠海 5.0 产业新空间，享受政府统一指导优惠，除本合同约定外，还需要满足珠海市或所在区相关政策要求，必要时，各方可根据最新政策要求签署相关补充协议。本合同签订后，如因国家、省、市出台新的规定或政策(包括但不限于税率调整、新增增值税等)，各方重新约定相关条款，另行签订补充协议。

11、合同生效：自各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。

其余条款以《租赁合同》约定为准。

五、关联交易的目的、存在的风险和对公司的影响

（一）本次关联交易的目的

本交易主要是为了满足公司生产经营及未来发展的场地需要。

（二）本次关联交易存在的风险

本次交易租赁的物业属于珠海 5.0 产业新空间，享受政府统一指导优惠，除本次交易合同约定外，还需要满足珠海市或所在区相关政策要求，必要时，各方可根据最新政策要求签署相关补充协议。本合同签订后，如因国家、省、市出台新的规定或政策(包括但不限于税率调整、新增增值税等)，各方重新约定相关条款，另行签订补充协议。除此之外，本次交易不存在其他市场风险、技术风险和经营

风险。

（三）本次关联交易对公司经营及财务的影响

本次交易可解决公司未来扩大发展的场地空间瓶颈，并可借此机会重塑及优化生产制造流程，提高生产管理效率，更好的适应大客户审厂的要求，有助于公司业务的长足发展。对公司持续经营能力、损益及资产状况无不良影响，公司独立性没有因关联交易受到不利影响。

六、备查文件目录

珠海华冠电容器股份有限公司第二届董事会第九次会议决议

珠海华冠电容器股份有限公司

董事会

2023年3月24日