

深圳光峰科技股份有限公司

关于公司租赁产业园及受托管理物业暨关联交易的公告

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、准确性和完整性依法承担法律责任。

重要内容提示：

- 根据深圳光峰科技股份有限公司（以下简称“光峰科技”“公司”）未来发展规划，随着公司车载业务规模的扩大和定点数量的增加，公司致力于打造行业领先的智能制造供应链体系，为车载光学、家用、影院等业务板块提供有力的成本优势和充分的交付保障，满足各业务板块成长需求；与此同时，公司将通过打造全新的智能生产基地，不仅能够加强研发、采购、质量等平台部门与供应链的动态联动，大力发挥系统协同作用，还将助力公司往上游产业链延伸，夯实公司长期发展基础。
- 根据公司生产经营和发展规划需要，公司拟承租公司控股股东深圳光峰控股有限公司（以下简称“光峰控股”）投资开发承建位于深圳市坪山区坑梓街道沙田北片区的“光峰创智谷”产业园，用作生产、研发、办公等用途；公司拟与光峰控股签订《租赁合同》，拟租赁建筑面积不超过 89,979 平方米，每月租金为 34.40 元/平方米/月，租赁期限为 2024 年 10 月 1 日至 2039 年 12 月 31 日止（含免租期 3 个月）。
- 光峰控股拟将光峰创智谷产业园的物业管理服务全权委托给公司的全资子公司深圳清峰物业管理有限公司（以下简称“清峰物业”）负责，并拟就该事项与清峰物业签订《物业管理委托合同》，委托物业管理合同期自 2024 年 10 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。
- 上述租赁产业园及受托管理物业事项构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需有关部门批准。
- 本次关联交易事项已经公司第二届董事会独立董事专门会议 2024 年第三次会议审议通过后提交公司董事会审议，公司于 2024 年 8 月 29 日召开第二届董

事会第三十五次会议审议通过《关于公司拟租赁产业园及受托管理物业暨关联交易的议案》，关联董事已回避表决。该事项尚需提交公司股东大会审议。

一、本次关联交易概述

根据公司生产经营和发展规划需要，公司拟承租光峰控股的光峰创智谷产业园，用作生产、研发、办公等用途，并拟与光峰控股签订《租赁合同》，拟租赁建筑面积不超过 89,979 平方米（最终承租面积以租赁合同约定为准），每月租金为 34.40 元/平方米，租赁期限为 2024 年 10 月 1 日至 2039 年 12 月 31 日止（含免租期 3 个月）。

光峰控股拟将光峰创智谷产业园的物业管理服务全权委托给清峰物业负责，并拟就该事项与清峰物业签订《物业管理委托合同》，委托物业管理合同期自 2024 年 10 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。

光峰控股为公司控股股东，根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》《公司章程》等相关规定，上述租赁事项构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需有关部门批准。

截至本公告披露日止（不含本次关联交易），过去 12 个月内公司与同一关联方发生的交易类别相关的关联交易金额未达到 3,000 万元以上，且未占公司最近一期经审计总资产或市值 1%以上。

本次关联交易事项已经公司第二届董事会独立董事专门会议 2024 年第三次会议审议通过提交公司董事会审议，公司于 2024 年 8 月 29 日召开第二届董事会第三十五次会议审议通过《关于公司拟租赁产业园及受托管理物业暨关联交易的议案》，关联董事李屹先生已回避表决。该事项尚需提交公司股东大会审议（关联股东将回避表决）。

二、关联方基本情况

1、关联方光峰控股的基本情况

企业名称：深圳光峰控股有限公司

企业类型：有限责任公司

法定代表人：李 屹

注册资本：1,000 万元人民币

成立日期：2014 年 1 月 17 日

住所：深圳市坪山区坑梓街道沙田社区荣兴路 18 号 3 栋欧舒特-1 号厂房 201

经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；半导体产品研发、销售；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；半导体器件专用设备制造；半导体照明器件制造；集成电路芯片及产品制造；电子元器件制造；幻灯及投影设备制造。（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）

主要股权结构：公司实际控制人李屹先生持有光峰控股 100% 股权。

2、关联关系说明

光峰控股为公司控股股东，为公司关联方，本次交易事项构成关联交易。

3、是否失信被执行人及履行能力分析

经查询确认，光峰控股不属于失信被执行人；光峰控股依法存续且正常经营，不存在无法正常履约的风险。公司关联交易均根据交易双方生产经营实际需要进行的，根据交易双方平等协商的进展及时签署具体合同并严格按照约定执行，双方履约具有法律保障。

三、关联交易标的基本情况

1、交易标的名称与类别

本次公司租赁产业园事项属于《上海证券交易所科创板股票上市规则》中的“租入资产”交易类型，交易标的为位于深圳市坪山区坑梓街道沙田北片区的光峰创智谷产业园。

2、交易标的基本情况

房产地址：深圳市坪山区坑梓街道沙田北片区的光峰创智谷产业园

房屋所有权人：深圳光峰控股有限公司

公司拟承租面积：不超过 89,979 m²（最终承租面积以租赁合同约定为准）

光峰控股承诺本次交易标的产权清晰，除已抵押给银行外，该交易标的不涉及诉讼、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。

四、定价政策和定价依据

本次公司承租的产业园为按照半导体行业企业的供应链生产标准来建造的，其

承重、层高、柱间距、建筑质量等各方面均超出普通工业园区的建造标准。

公司承租光峰创智谷产业园的初始承租价格参照评估机构出具的咨询结果进行定价参考，咨询情况如下：以 2024 年 4 月 18 日为基准日，由深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司对位于深圳市坪山区坑梓街道沙田北片区的“光峰创智谷”产业园租赁区域的租金价格水平，采用市场比较法进行评估。根据其出具的“深美林房咨字第 20240421-01 号”咨询报告，光峰创智谷产业园租赁区域租金价格咨询结果为：光峰创智谷产业园的厂房和食堂区域租金的市场价格为 43 元/平方米/月，宿舍区域租金的市场价格为 42 元/平方米/月。基于光峰科技首年承租及其长远发展考虑，控股股东光峰控股将本次产业园租赁价格在参考咨询结果的基础上，拟定统一租金为 34.40 元/平方米/月。

本次租赁价格以公司聘请的评估机构出具的咨询结果为定价参考，由交易双方充分沟通、协商确定，此次关联交易遵循公平、合理的原则，交易价格公允、合理，不存在损害公司及股东尤其是中小股东利益的情形。

五、关联交易协议的主要内容

（一）公司与光峰控股之关联交易协议主要内容

本次租赁产业园事项涉及的相关合约协议，包括公司与光峰控股签订的《租赁合同》，主要内容如下：

1、协议主体：

甲方（出租方）：深圳光峰控股有限公司

乙方（承租方）：深圳光峰科技股份有限公司

2、租赁物业：深圳市坪山区坑梓街道沙田北片区的“光峰创智谷”产业园的主要厂房、宿舍、食堂。

3、租赁面积：不超过 89,979 平方米（最终承租面积以租赁合同约定为准）。

4、租赁用途：生产、研发、办公、宿舍、食堂。

5、租赁期限：从 2024 年 10 月 1 日至 2039 年 12 月 31 日止（含免租期 3 个月）。

6、租金费用：租金单价为每月每平方米 34.40 元（含税）。该租金标准前 3 年不变，自第 4 年起双方可根据市场情况每 3 年对租金进行沟通协商调整。

7、支付方式：租金按季度支付，乙方应于每季度 10 日前向甲方支付当季

度租金；保证金为三个月租金，乙方应于合同生效后 5 个工作日内向甲方支付租赁保证金及首期租金。

8、其他费用：专项维修资金为每月每平方米 0.25 元，由乙方向甲方的指定账户交纳。物业管理费、水电费、空调使用费等其他费用由乙方按甲方委托的物业管理公司的收费标准自行向物业管理公司交纳。

9、其他条款

合同经乙方股东大会审议通过，甲方物业完成竣工验收条件，且自甲、乙双方盖章之日起生效。自第 4 年起，如双方拟对每 3 年租金进行调整，双方另行签署补充合同，需经取得乙方董事会/股东大会（如需）审议通过，且自甲、乙双方盖章之日起生效。合同未尽事宜，各方可以协商签订补充合同。

（二）全资子公司清峰物业与光峰控股之关联交易协议主要内容

本次租赁产业园事项涉及的相关合约协议，包括公司全资子公司清峰物业与光峰控股签订的《物业管理委托合同》，主要内容如下：

1、协议主体：

甲方（建设单位）：深圳光峰控股有限公司

乙方（物业服务企业）：深圳清峰物业管理有限公司

2、本物业管理费采用包干制，本物业的管理服务费按收费标准由乙方向甲方的承租方直接收取。承租方应于甲方签订的《租赁合同》内约定的起租之日起交纳物业服务费用。

3、因甲方原因导致的空置房屋的管理服务费，甲方按物业管理法规规定标准向乙方进行补贴。

4、合同期限为自 2024 年 10 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。如合同到期，甲、乙双方同意继续履行本合同，双方另行签订新的合同。本合同自双方签字盖章之日起生效。

六、关联交易必要性和对上市公司的影响

1、根据公司未来发展规划，随着公司车载业务规模的扩大和定点数量的增加，公司致力于打造行业领先的智能制造供应链体系，为车载光学、家用、影院等业务板块提供有力的成本优势和充分的交付保障，满足各业务板块成长需求；与此同时，公司将通过打造全新的智能生产基地，不仅能够加强研发、采购、质

量等平台部门与供应链的动态联动，大力发挥系统协同作用，还将助力公司往上游产业链延伸，夯实公司长期发展基础。

公司控股股东光峰控股投资开发承建位于深圳市坪山区坑梓街道沙田北片区的“光峰创智谷”产业园项目，预计将于 2024 年年底达到可投入使用状态。因此，根据公司生产经营和发展规划需要，公司拟承租光峰控股的光峰创智谷产业园。

2、本次租赁完成迁入后，公司将进一步加大智能化供应链建设力度，打造行业内领先的智能制造供应链体系。第一，公司拟打造全新的智能生产基地，通过引入自动化设备，提升生产工艺的自动化程度，逐步建立智能化工厂；第二，公司将建立智能化生产与管理调度中心，集成生产模块智能化管理，形成智能运营决策管理体系；第三，公司将打造产业链上游延伸的生产能力，为公司中长期可持续发展提供保障。

3、同时，由于公司已自建物业管理团队，光峰控股拟全权委托公司全资子公司清峰物业负责物业管理服务，能够充分利用双方的资源优势，实现专业化管理和效率最大化。

七、关联交易事项的审议程序

（1）独立董事专门会议审议情况

2024 年 8 月 29 日，公司召开第二届董事会独立董事专门会议 2024 年第三次会议，审议通过《关于公司拟租赁产业园及受托管理物业暨关联交易的议案》，公司独立董事一致认为：本次租赁光峰创智谷产业园事项符合公司实际经营活动的需求，有利于公司的长远发展。本次关联交易价格公允、合理，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形。

据此，我们同意将上述议案提交第二届董事会第三十五次会议审议，公司董事会在审议该议案时，关联董事应按规定予以回避表决。

（2）董事会审议情况

2024 年 8 月 29 日，公司召开第二届董事会第三十五次会议，审议通过《关于公司拟租赁产业园及受托管理物业暨关联交易的议案》，关联董事李屹先生回避表决，该事项尚需提交公司股东大会审议（关联股东将回避表决）。

特此公告。

深圳光峰科技股份有限公司董事会

2024年8月31日