

深圳市禾望电气股份有限公司

关于公司与关联方签署租赁合同及补充协议暨关联交易的公告

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、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 交易简要内容：深圳市禾望电气股份有限公司（以下简称“公司”）与关联人深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司（以下简称“万禾天诺”或“关联人”）于 2025 年 7 月签署《租赁合同》及拟签署《租赁合同补充协议》。

● 公司副总经理梁龙伟先生系万禾天诺的董事，公司董事会秘书曹阳女士系万禾天诺的监事，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，万禾天诺为公司关联法人，公司与万禾天诺的租赁事项构成关联交易。

● 本次交易未构成重大资产重组。

● 本次关联交易在董事会审批权限范围内，无需提交公司股东会审议。

● 公司与该关联人累计发生的关联交易的总额为人民币 12,000 万元，为关联担保，具体内容详见公司于 2021 年 4 月 28 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《禾望电气关于公司为参股公司提供关联担保的公告》（公告编号：2021-062）。截至本公告披露日，公司实际为其担保余额为 10,633.32 万元。

一、关联交易概述

（一）本次交易的基本情况

2019年12月25日，公司与深圳市福科产业运营管理有限公司（以下简称“福科产业”）、深圳天源迪科信息技术股份有限公司（以下简称“天源迪科”）、诺德投资股份有限公司（以下简称“诺德股份”）联合竞得位于深圳市福田区梅林街道的“深圳智能制造中心”项目地块土地使用权；2020年5月，公司与福科产业、天源迪科、诺德股份共同设立了合资公司万禾天诺，公司持有万禾天诺20%股权；2023年10月30日由关联方万禾天诺开发建设的智能科创大厦完成竣工验收，公司持有智能科创大厦20%份额。

因公司战略发展需要，公司将持有的智能科创大厦20%份额房产出租给关联方万禾天诺，2021年8月27日，公司召开第三届董事会第二次会议和第三届监事会第二次会议，审议通过了《关于公司与关联方签署开发运营协议及租赁合同暨关联交易的议案》，公司、福科产业、天源迪科、诺德股份与万禾天诺签署《开发运营协议》《租赁合同》，《租赁合同》的租赁期限为2021年8月30日至2049年12月24日，租赁金额为4,350.77万元（含税），上述《租赁合同》已于2025年7月签署完成。

经各股东方商议，拟与万禾天诺签署《租赁合同补充协议》，将《租赁合同》增加免租期条款并相应修订租金金额，免租期为2021年8月30日至2024年12月31日，修订后的租金金额为4,350.77万元（不含税），税金由万禾天诺承担。

（二）董事会审议情况

2025年8月7日，公司召开第四届董事会第三次会议，以5票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于公司与关联方签署租赁合同及补充协议的议案》。公司第四届董事会独立董事第一次专门会议发表了同意的意见，并同意将该议案提交公司董事会审议。

（三）本次交易在公司董事会审批权限范围内，无需提交股东会审议。本次交易不构成重大资产重组。

（四）公司与关联人累计发生的关联交易的总额为人民币12,000万元，为公司对万禾天诺的关联担保，具体内容详见公司于2021年4月28日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《禾望电气关于公司为参股公司提供

关联担保的公告》（公告编号：2021-062）。截至本公告披露日，公司实际为其担保余额为 10,633.32 万元。

二、关联人介绍

（一）关联关系介绍

因公司副总经理梁龙伟先生系万禾天诺的董事，公司董事会秘书曹阳女士系万禾天诺的监事，根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，故万禾天诺是公司的关联法人。

（二）关联人基本情况

公司名称	深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司		
统一信用代码	91440300MA5G758U99		
企业类型	有限责任公司		
法定代表人	邹贵金		
注册资本	1,000 万元人民币		
注册地址	深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 802		
成立日期	2020 年 5 月 25 日		
经营范围	一般经营项目是：高新产业园区运营管理；自有物业租赁；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；企业管理咨询；财务管理咨询；商务信息咨询；信息咨询（不含限制项目）；物业管理。（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）无		
股权结构	股东名称	认缴金额（万元）	出资比例
	深圳市福科产业运营管理有限公司	400	40%
	深圳天源迪科信息技术股份有限公司	200	20%
	诺德新材料股份有限公司	200	20%
	深圳市禾望电气股份有限公司	200	20%
最近一年一期的主要财务数据			
单位：人民币万元			
科目	2025 年 1-6 月（未经审计）	2024 年年度（未经审计）	
资产总额	92,583.81	113,039.29	
负债总额	92,264.46	112,975.26	
其中：流动负债总额	27,083.34	58,891.96	

净资产	319.35	64.02
营业收入	3,991.40	5,526.75
净利润	255.33	-1,287.52

万禾天诺不属于失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

（一）租赁标的名称和类别

本次出租的租赁标的为坐落于福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号智能科创大厦01（S01、Y03），类别为租出资产。

（二）权属状况说明

本次租赁标的产权清晰，公司持有20%份额，租赁标的不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。公司将租赁标的的20%份额抵押给中国工商银行深圳罗湖支行，用于万禾天诺开发建设福田区梅林智能制造项目时申请银行贷款60,000万元。

四、交易定价的确定原则和方法

本次交易参照市场公允价格，遵循公平合理的定价原则，以项目用地取得成本为基础，参照各方权益，经各方协商确定不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

五、关联交易合同的主要内容

（一）《租赁合同》主要内容

《租赁合同》主要内容详见公司于2021年8月28日上海证券交易所网站披露的《关于公司与关联方签署开发运营协议及租赁合同暨关联交易的公告》（公告编号：2021-104）。

（二）《租赁合同补充协议》主要内容

1、协议各方

出租人（甲方）

甲方 1：深圳市福科产业运营管理有限公司

甲方 2：深圳天源迪科信息技术股份有限公司

甲方 3：诺德新材料股份有限公司

甲方 4：深圳市禾望电气股份有限公司

乙方：深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司

2、甲方、乙方同意 2021 年 8 月 30 日至 2024 年 12 月 31 日为免租期，免租期内乙方无须缴纳租金。

3、项目用地在 2021 年 8 月 30 日起至 2041 年 8 月 30 日期间的总租金（不含税）为人民币 145,025,701.34 元,自 2025 年度开始分 17 年支付，每年支付租金（不含税）人民币 8,701,542.09 元，甲方应于每自然年 1 月 30 日前向乙方开具与其实收权益租金等额的、合法有效的发票，乙方在收到对应金额的发票后，应不晚于 14 个工作日向甲方支付租金。各方租金约定如下：

权益方	每年应收租金（元）	租赁期（除免租期外）应收租金（元）
甲方 1	3,480,616.83	58,010,280.53
甲方 2	1,740,308.42	29,005,140.27
甲方 3	1,740,308.42	29,005,140.27
甲方 4	1,740,308.42	29,005,140.27
甲方合计	8,701,542.09	145,025,701.34

4、项目用地在 2041 年 8 月 31 日起至 2049 年 12 月 24 日期间的总租金（不含税）为人民币 72,512,850.66 元,分 8 年支付，每年支付租金（不含税）人民币 8,701,542.09 元，甲方应于每自然年 1 月 30 日前向乙方开具与其实收权益租金等额的、合法有效的发票，乙方在收到对应金额的发票后，应不晚于 14 个工作日向甲方支付租金。各方租金约定如下：

权益方	每年应收租金（元）	租赁期（除免租期外）应收租金（元）
甲方 1	3,480,616.83	29,005,140.27
甲方 2	1,740,308.42	14,502,570.13
甲方 3	1,740,308.42	14,502,570.13
甲方 4	1,740,308.42	14,502,570.13

甲方合计	8,701,542.09	72,512,850.66
------	--------------	---------------

5、《租赁合同》与本协议约定不一致的，以本补充协议为准。本补充协议未约定的，以《租赁合同》为准。

六、本次交易的目的和对公司的影响

公司向关联方出租房产，有利于提高资产使用效率，为公司带来稳定的租金收入，对公司财务状况和经营成果产生一定的积极影响，符合公司及全体股东的利益。

七、关联交易履行的审议程序

2025年8月7日，公司召开第四届董事会第三次会议以5票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于公司与关联方签署租赁合同及补充协议的议案》，本次交易在提交董事会审议前已经公司第四届董事会独立董事第一次专门会议、第四届董事会审计委员会第四次会议审议通过。

八、历史关联交易情况

公司与万禾天诺累计发生的关联交易总额为人民币12,000万元，为公司对万禾天诺的关联担保。具体内容详见公司于2021年4月28日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《禾望电气关于公司为参股公司提供关联担保的公告》（公告编号：2021-062）。截至本公告披露日，公司实际为其担保余额为10,633.32万元。

特此公告。

深圳市禾望电气股份有限公司董事会

2025年8月8日