

深圳市科思科技股份有限公司

关于公司及子公司拟重新签署租赁合同的公告

本公司董事会及除刘建德先生外董事会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：

- 深圳市科思科技股份有限公司（以下简称“公司”或“科思科技”）及控股子公司深圳高芯思通科技有限公司（以下简称“高芯思通”）拟进行办公布局优化调整，双方拟与深圳湾科技发展有限公司重新签署《房屋租赁合同》，向深圳湾科技发展有限公司租赁深圳市南山区深圳湾创新科技中心一期2栋A座（研发）20层部分、21层整层、23层整层，租赁房屋建筑面积共计6,403.34 m²，用于研发办公，租金总额约为2,701.99万元（含税，不含水电费、物业管理费等其他费用）。双方于2024年12月签署的《房屋租赁合同》及补充协议将于2025年8月31日终止。
- 本事项不构成关联交易，也不构成重大资产重组。
- 本事项已经公司第四届董事会第二次会议审议通过，无需提交股东会审议。

一、交易概述

公司及控股子公司高芯思通于2024年12月与深圳湾科技发展有限公司签署《房屋租赁合同》及补充协议，租赁深圳市南山区深圳湾创新科技中心一期2栋A座（研发）20层部分、21层整层、23层整层，租赁房屋建筑面积共计6,403.34 m²，用于研发办公，租期自2024年12月31日起至2029年12月30日止，租金总额约为3,318.63万元（含税，不含水电费、物业管理费等其他费用），具体内容详见公司于2024年12月28日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披

露的《关于公司及子公司拟租赁办公场地的公告》（公告编号：2024-058）。

近日，因公司及控股子公司高芯思通拟进行办公布局优化调整，经友好协商，双方拟与深圳湾科技发展有限公司重新签署《房屋租赁合同》，向深圳湾科技发展有限公司租赁深圳市南山区深圳湾创新科技中心一期2栋A座（研发）20层部分、21层整层、23层整层，租赁房屋建筑面积共计6,403.34 m²，用于研发办公，租期自2025年9月1日至2029年12月30日止，租金总额约为2,701.99万元（含税，不含水电费、物业管理费等其他费用），押金合计61.19万元。双方于2024年12月签署的《房屋租赁合同》及补充协议将于2025年8月31日终止。

含本次交易在内，连续12个月内公司及下属各级子公司发生的租入办公相关场地交易累计金额为3,688.91万元，超过公司最近一个会计年度经审计营业收入的10%，同类型交易累计的交易总金额达到董事会审议标准。

按照连续12个月累计计算的原则，本次交易前累计未达到披露标准的同类型交易事项如下：

序号	签订时间	出租方	承租方	租赁标的地址	租赁期限	金额（万元）
1	2025.3	深圳市南山安居建设开发有限公司	深圳市科思科技股份有限公司	位于南山区科苑南路深圳湾创新科技中心1栋	2025.4.7-2026.4.6	9.94
2	2025.4	陈*新	深圳市科思科技股份有限公司	位于上海市闵行区都市路399弄	2025.4.1-2026.3.31	21
3	2025.4	深圳市南山安居建设开发有限公司	深圳市科思科技股份有限公司	位于南山区科苑南路深圳湾创新科技中心1栋	2025.4.16-2026.4.15	10.14
4	2025.5	深圳宝砺实业有限公司	深圳市科思科技股份有限公司	位于宝安区西乡宝砺科技产业园C栋	2025.5.1-2027.4.30	36.60
5	2025.4	深圳湾科技发展有限公司	深圳市科思科技股份有限公司	位于南山区科苑南路深圳湾创新科技中心一期2栋	2025.4.22-2030.4.21	611.70

序号	签订时间	出租方	承租方	租赁标的地址	租赁期限	金额 (万元)
6	2025.5	谭*娟	长沙思芯启智能科技有限公司	位于长沙市开福区双拥路9号长城万富汇大厦	2025.4.16-2026.4.30	2.53
7	2025.5	深圳市七星级科技有限公司	深圳市科思科技股份有限公司	位于宝安区西乡街道宝田一路336号七星创意工场(凤凰岗)创业楼	2025.6.1-2026.5.31	9.18
8	2025.6	深圳市南航电子工业有限公司	深圳市科思科技股份有限公司	位于南山区高新北区朗山路7号航空电子工程研发大厦	2025.6.1-2025.7.7	12.26
9	2025.3	北京北辰绿洲商贸有限公司	北京科思融新科技有限公司	位于北京市朝阳区红军营南路天朗园C座	2025.4.10-2026.4.9	81.85
10	2025.6	高*霞	北京科思融新科技有限公司	位于北京市朝阳区天朗园B座	2025.6.5-2026.6.5	16.80
11	2024.12	长沙欧富安科学仪器有限公司	北京中科思创云智能有限责任公司	位于长沙市岳麓区延农路41号1栋	2025.1.1-2025.12.31	16.28
12	2025.6	长沙欧富安科学仪器有限公司	北京中科思创云智能有限责任公司	长沙市岳麓区延农路41号1栋	2025.7.1-2025.12.31	1.10
13	2025.5	上海驰宏企业管理有限公司	上海思芯智能科技有限公司	位于上海市浦东新区盛夏路666号、银冬路122号的盛银大厦	2025.11.1-2028.1.31	157.54
合计						986.92

本次交易不构成《上海证券交易所科创板股票上市规则》规定的关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

公司于2025年8月25日召开第四届董事会第二次会议，审议通过了《关于公司及子公司拟重新签署租赁合同的议案》，该事项无需提交股东会审议。

二、交易对方的基本情况

企业名称：深圳湾科技发展有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：张满华

注册资本：20,000 万元

成立日期：2013 年 10 月 21 日

营业期限：2013 年 10 月 21 日至 2063 年 10 月 21 日

注册地址：深圳市南山区科园路 1003 号软件产业基地 2 栋 C 座 24、25 层

主要股东：深圳市投资控股有限公司持股 100%

经营范围：产业园区及基础设施建设投资；产业园区策划咨询、运营咨询、运营管理服务；创业投资；企业管理咨询；创业投资咨询顾问；投资咨询；科技企业孵化；科技中介服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；高新技术成果及其产品的转化；国际科技交流活动策划；从事电子商务、广告业务；展览展示服务；计算机软硬件开发；技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询、技术交流活动策划；电子产品、电子设备的销售；计算机网络设备租赁；投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业租赁经营；物业管理；停车场管理；酒店管理；餐饮管理；国内贸易；售电、配电业务；冷、热、水销售；能源技术开发、投资、咨询与服务；合同能源管理。（以上根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）公司受让地块内的土地开发与土地使用权经营；工程设计、施工、建设管理及咨询；增值电信业务。

交易对方不是失信被执行人，与公司之间在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关系。交易对方与公司实际控制人、控股股东及其关联方在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面亦不存在关系。

三、租赁标的基本情况

（一）租赁标的具体情况

公司名称	承租房屋具体位置	承租面积 (建筑平方米)
科思科技	南山区深圳湾创新科技中心一期 2 栋 A 座(研发) 20 层、23 层 2001、2002B、2004A、2004B、2301、2302、2303、2304	3,882.39

公司名称	承租房屋具体位置	承租面积 (建筑平方米)
高芯思通	深圳市南山区深圳湾创新科技中心一期2栋-A座(研发)21层2101、2102、2103A、2103B、2104号	2,520.95

(二) 租赁标的产权情况

租赁标的产权所有人为深圳市投资控股有限公司，系租赁标的出租方深圳湾科技发展有限公司的母公司，出租方已经取得租赁标的的所有权人的合法授权。截至本公告披露日，租赁标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，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、租金的定价依据

本次交易定价参考周边写字楼租赁市场价格，并由双方协商确定。本次交易租金不存在明显高于或低于周边地段、同类房产价格，遵循了公平、公正、合理、公允的原则，不存在损害公司及股东利益的情形。

五、合同的主要条款

(一) 科思科技房屋租赁合同主要条款

甲方（出租人）：深圳湾科技发展有限公司

乙方（承租人）：深圳市科思科技股份有限公司

1、租赁房屋基本情况

(1) 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市南山区深圳湾创新科技中心-一期2栋-A座(研发)20层、23层2001、2002B、2004A、2004B、2301、2302、2303、2304号，租赁形式为整租，房屋建筑面积为3,882.39平方米。

(2) 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为深圳市投资控股有限公司。

2、租赁期限

(1) 乙方租赁房屋的期限自2025年9月1日至2029年12月30日止。

(2) 乙方享有90天免租期。

3、租金

(1) 租赁期限内，租金以租赁的建筑面积为标准计算，合同租金总额合计约为 1,640.14 万元（含税）。

(2) 乙方应于每月 5 号（遇法定节假日顺延至该节假日届满后第 3 个工作日）前支付当月租金总额。

(3) 乙方应当在约定的支付租金日期前以银行转账方式将租金交付至甲方指定的账户。

4、租赁押金

(1) 租金的押金共计约 371,423.72 元。甲方收取租赁押金，应向乙方开具收据。

5、其他费用

(1) 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳的房屋租赁相关的税费。

(2) 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的水费、电费、物业管理费、电视费、电话费、网络费用、专项维修基金等其他费用，由乙方承担。

(3) 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

(二) 高芯思通租赁合同主要条款

甲方（出租人）：深圳湾科技发展有限公司

乙方（承租方）：深圳高芯思通科技有限公司

1、租赁房屋基本情况

(1) 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市南山区深圳湾创新科技中心-一期 2 栋-A 座（研发）21 层 2101、2102、2103A、2103B、2104 号，租赁形式为整租，房屋建筑面积为 2,520.95 平方米。

(2) 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为深圳市投资控股有限公司。

2、租赁期限

(1) 乙方租赁房屋的期限自 2025 年 9 月 1 日至 2029 年 12 月 30 日止。

(2) 乙方享有 90 天免租期。

3、租金

(1) 租赁期限内，租金以租赁的建筑面积为标准计算，合同租金总额合计约为 1,061.85 万元（含税）。

(2) 乙方应于每月 5 号（遇法定节假日顺延至该节假日届满后第 3 个工作日）前支付当月租金总额。

(3) 乙方应当在约定的支付租金日期前以银行转账方式将租金交付至甲方指定的账户。

4、租赁押金

(1) 租金的押金共计约 240,466.52 元。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

本合同剩余条款与科思科技房屋租赁合同相关条款保持一致。

六、与交易对手签署的其他合同

2025 年 4 月，为进一步满足公司日常研发办公所需，经公司总经理办公会议审议，公司新增租赁办公场地，向深圳湾科技发展有限公司租赁深圳市南山区深圳湾创新科技中心一期 2 栋 A 座(研发)18 层部分，租赁房屋建筑面积 1,253.46 m²，用于研发办公，租期为自 2025 年 4 月 22 日起至 2030 年 4 月 21 日止，租金总额约为 611.70 万元（含税，不含水电费、物业管理费等其他费用），押金共计约 142,203.22 元。

七、本次交易对公司的影响

本次公司及子公司拟重新签署租赁合同的事项，系正常经营所需，交易具备商业合理性，交易定价遵循公平、公正、公允的市场化原则，不影响公司独立性，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东权益的情形，符合公司及全体股东利益。

本次租赁期限较长，合同中已就合同的解除、违约责任等做出明确规定，合同履行可能受不可抗力等因素影响，包括但不限于相关政策法规、市场等方面的不确定风险，可能会影响合同正常履行。公司将加强风险管理和监控，持续强化风险管控能力，严格执行合同条款，确保租赁等相关事宜平稳运行。公司尚未就

本次租赁事项签署正式合同，具体内容将以签订的正式协议为准。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

深圳市科思科技股份有限公司董事会

2025年8月27日