

深圳普门科技股份有限公司 关于签订房屋租赁合同暨关联交易的公告

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：

- 交易概述：深圳普门科技股份有限公司（以下简称“公司”或“普门科技”）沈阳分公司拟与关联人刘先成先生签订房屋租赁合同，租赁其位于沈阳市浑南区天赐街 7-3 号部分房屋，作为普门科技沈阳分公司的办公场所，租赁房屋面积共计 440.86 平方米，租赁期限 5 年，自 2025 年 9 月 1 日至 2030 年 8 月 31 日止，年租金 22 万元（不含税），每年递增 6%，合同总金额共计 124.02 万元（不含保证金）。
- 本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 本次交易实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易已经公司第三届董事会独立董事第四次专门会议、第三届董事会第十八次会议及第三届监事会第十七次会议审议通过，关联董事刘先成先生回避表决，该事项无需提交公司股东大会审议。
- 相关风险提示：本次交易以最终签署的正式房屋租赁合同为准，交易的达成尚存在不确定性。公司提请广大投资者理性投资，注意投资风险。

一、关联交易概述

为满足普门科技沈阳分公司日常经营办公及实际业务发展的需要，普门科技沈阳分公司拟与公司关联人刘先成先生签订房屋租赁合同，租赁其位于沈阳市浑南区天赐街 7-3 号部分房屋，作为普门科技沈阳分公司的办公场所。本次租赁房屋面积为 440.86 平方米，租赁期限 5 年，自 2025 年 9 月 1 日至 2030 年 8 月 31 日止，年租金 22 万元（不含税），每年递增 6%，每半年一付，合同总金额共计

124.02 万元（不含保证金）。作为履行合同的担保，普门科技沈阳分公司支付第一期租金时一次性交付合同保证金 3 万元。

刘先成先生系公司控股股东、实际控制人、董事长，根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》等有关规定，刘先成先生为公司的关联自然人。本次签订房屋租赁合同构成关联交易，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。

截至本次关联交易，过去 12 个月内公司与同一关联人发生或与不同关联人之间交易标的类别相关的关联交易均未达到 3,000 万元以上，且未达到公司最近一期经审计总资产或市值的 1%以上，故本次关联交易事项无需提交股东大会审议。

二、关联人基本情况

（一）关联关系说明

刘先成先生系公司控股股东、实际控制人、董事长，根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》等有关规定，刘先成先生为公司的关联自然人。

（二）关联人情况说明

姓名	刘先成
性别	男
国籍	中国
最近三年的职业和职务情况	最近三年一直在公司任职。现任公司董事长，兼任广东普门生物医疗科技有限公司执行董事，深圳普门信息技术有限公司、深圳瀚钰科技有限公司执行董事兼总经理，厦门瀚钰投资咨询合伙企业（有限合伙）、厦门乔川投资合伙企业（有限合伙）、厦门普荣投资合伙企业（有限合伙）、深圳瑞禾锦荣投资合伙企业（有限合伙）、深圳瑞禾锦华投资合伙企业（有限合伙）、深圳瑞成海汇投资合伙企业（有限合伙）、深圳瑞成康鼎投资合伙企业（有限合伙）、深圳瑞禾达投资合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人。

（三）其他关系说明

除上述关联关系外，公司与关联人刘先成先生之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的的名称和类别

交易标的为位于沈阳市浑南区天赐街 7-3 号部分房屋，本次交易属于《上海证券交易所科创板股票上市规则》规定的租入资产。

（二）交易标的的基本情况

1、标的位置：沈阳市浑南区天赐街 7-3 号

2、房屋所有权人：刘先成

3、拟承租面积：440.86 平方米

4、权属状况：本次交易标的房屋的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

5、运营情况：房屋及附属设施处于安全、可使用、可租赁的状态并适用于合同约定的办公用途。

四、关联交易的定价情况

本次关联交易租赁价格系以租赁房产所在区域的市场行情及周边同类型房屋的租赁定价为参考，由双方在自愿、平等、互利的基础上协商确定。

本次交易条件及定价公允，通过市场询价、比价，以市场价格为依据，交易定价遵循公平、合理的原则，并按照相关法律法规及《公司章程》《公司关联交易决策制度》的规定履行审批程序，不会对公司财务状况及经营成果造成重大影响，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、关联交易协议的主要内容和履约安排

（一）关联交易协议的主要内容

1、合同主体

出租方（甲方）：刘先成

承租方（乙方）：深圳普门科技股份有限公司沈阳分公司

2、房屋地址：沈阳市浑南区天赐街 7-3 号

3、房屋面积：440.86 平方米

4、租赁期限：2025 年 9 月 1 日至 2030 年 8 月 31 日

5、租金、保证金及其他费用支付：

（1）租金：年租金 22 万元（不含税），该租金每年递增幅度为 6%，租金按半年为一期支付。

(2) 保证金：作为履行合同的担保，乙方在支付第一期租金时一次性向甲方交付合同保证金 3 万元整。合同终止时，该合同保证金在乙方不违反本合同规定并交清租赁期间所产生的包括但不限于物业管理费以及水、电、采暖等费用的前提下无息全额退还，乙方若未交清物管、水、电、采暖等费用，甲方有权从保证金中扣除，保证金不足时，乙方应予以补足。

(3) 其他费用：该房屋租赁期间产生的水、电、采暖、物管等所有费用由乙方自行向相关部门支付。乙方负责租赁期间的房屋内设施的维修，如因乙方人为使用不当造成房屋或设施损坏的，乙方应经济赔偿给甲方。由乙方自行到相关政府部门开具房租发票，并由乙方承担相关税费。

6、违约责任

(1) 甲方违约责任：

①合同履行期间，如甲方提前收回房屋租赁，须提前三个月书面通知乙方。在乙方搬离房屋前交清租赁期间所产生的包括但不限于物业管理费以及水、电费用等费用时，甲方一次性全额无息退还乙方所交纳的合同保证金，甲方须退还截止到乙方搬离房屋当日止的剩余全部租金。

②有以下情形之一发生的，乙方可以无条件解除合同：

(i)在乙方按本合同约定时间内按时支付相应租金的情况下，甲方不能以任何理由延迟交付该房屋，如甲方按约定房屋交付日期逾期 15 日内仍不能交付该房屋的，乙方可以单方面解除该合同，在结清应交费用后，甲方应在接到乙方书面提出的解除合同要求之日起 5 日内，全额无息退还乙方所支付的全部房租费用（含合同保证金）。

(ii)该房屋的主体结构因甲方原因损坏（非甲方主观、非甲方人为因素除外），致使乙方连续 30 日无法使用该房屋的。在结清应交费用后，甲方应在接到乙方书面提出的终止合同要求之日起 5 日内，全额无息退还乙方预定搬离房屋之日起以后剩余的全部租金费用（含合同保证金）。

③甲方保证该房屋产权无任何民事或刑事的纠纷，无任何与该物业相关的债权和债务关系，并保证该房屋在本租赁合同履行期间，乙方能正常的使用，如若因甲方原因导致乙方不能正常使用该房屋，乙方有权利解除合同，甲方应全额无息退还截止到乙方搬离房屋当日止的剩余全部租金，并赔偿乙方的装修损失，装

修损失的确定须双方协商。乙方依据上述情形解除合同时，须提前 15 日以书面形式通知甲方，解除合同时，乙方在交清应交费用并搬离房屋后，甲方须全额无息退还乙方交纳的合同保证金。

(2) 乙方违约责任：

①如乙方未按本合同约定时间向甲方交清费用，每逾期一天须向甲方支付所拖欠费用总额的千分之三的逾期交费违约金。如拖欠时间超过 30 日，甲方有权停止乙方对租赁物的有关设施（包括但不限于水、电设施）的使用以及其他一切服务直至欠费结清。

②在合同履行期间，如乙方中途退租，须提前三个月书面通知甲方，付清所欠甲方的款项和租赁期间所产生的包括但不限于物业管理费以及水、电费用等费用，合同保证金作违约金处理不予退回，所有装修物品归甲方所有，且须另外赔偿甲方两个月租金的经济损失。

③当发生下述情形之一时，甲方可以无条件解除合同，并且乙方交纳的合同保证金不予退还，乙方应付清欠款后 3 日内迁离，恢复房屋原状，若未将房屋内物品迁离，视为乙方放弃遗留物所有权，甲方有权自行处理遗弃物，若由此产生占用期间的场地使用费、保管费、预期租金收益等费用，甲方有权按照租金双倍向乙方收取：

(i)乙方违反消防安全管理规定，经相关政府部门通知仍不整改；

(ii)乙方在该房屋内存放易燃、易爆、有毒、有放射性等危险物品和法律禁止的其他物品；

(iii)乙方签订本合同后未及时交清相关费用；

(iv)乙方半个月未交该房屋租金、水电费、物业管理费以及其他应交费用或累计欠费达半个月，经书面通知后仍然不履行交费义务；

(v)乙方违规使用该房屋及配套设施、设备，致使该房屋及其配套设施、设备受到损害的；

(vi)乙方有损甲方利益的行为，给甲方造成损失等；

(vii)乙方在房屋内从事违反国家法律法规的行为；

(viii)未经甲方同意，乙方转租。

④因乙方办公需要，在不影响该房屋承重及结构的情况下，对房屋结构进行装修改造，必须提前通知甲方和合同房屋的物业管理部门，经甲方和合同房屋的物业管理部门同意之后方可进场装修。合同终结后，乙方改造装修部分需完整留下（或恢复原样），不能带走和破坏，否则，需赔偿由此带来的损失。

7、生效条件：本合同经双方签章后生效。

8、争议解决：本合同未尽事宜，双方协商解决。协商不成时，由该房屋所在地人民法院行使司法管辖权。

公司尚未就本次租赁事项签署正式合同，具体内容将以交易双方签订的正式房屋租赁合同为准。

（二）关联交易的履约安排

房屋租赁合同中已就双方的违约责任做出明确规定，就租赁房屋日后无法交付的情况做出适当的保护公司利益的合同安排，公司与交易关联人将严格按照约定执行，双方履约具有法律保障。

六、关联交易的必要性以及对上市公司的影响

本次关联交易系满足普门科技沈阳分公司日常经营办公及实际业务发展的需求。普门科技沈阳分公司拟承租的房屋位于沈阳市浑南区天赐街 7-3 号，交通便利，地理位置、租金均具有一定的竞争力，普门科技沈阳分公司可以根据实际业务需要开展装修改造，有利于建立良好的企业外部形象，推动公司经营业务的发展。

本次关联交易遵循了市场原则，交易条件及定价公平、公正、合理，并按照相关规定履行审批程序，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。本次关联交易资金来源为公司自有资金，不会影响公司正常的生产经营活动，不会对公司财务状况及经营成果产生重大影响。

七、关联交易的审议程序

（一）独立董事专门会议审议情况

2025 年 8 月 26 日，公司召开第三届董事会独立董事第四次专门会议，以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果，审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。全体独立董事经审议后一致认为，公司本次签订房屋租赁合同系基于普门科技沈阳分公司日常经营办公及实际业务发展的需要，房屋租赁

价格以市场行情为依据，遵循公平、自愿、合理的交易原则，不存在损害公司及全体股东利益的情况。因此，全体独立董事一致同意本次签订房屋租赁合同暨关联交易事项，并将本议案提交公司董事会审议。

（二）董事会审议情况

2025年8月27日，公司召开第三届董事会第十八次会议，以8票同意、0票反对、0票弃权、1票回避的表决结果，审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，关联董事刘先成回避表决。出席会议的非关联董事经审议后一致认为，本次关联交易租赁价格系以租赁房产所在区域的市场行情及周边同类型房屋的租赁定价为参考，由交易双方在平等、自愿、互利的基础上协商确定，交易条件及定价公允、合理，不会对公司财务状况及经营成果产生重大影响，符合公司及全体股东利益，不存在损害公司股东利益的行为。因此，出席会议的非关联董事一致同意本议案。本事项属于董事会决策权限范围，无需提交公司股东大会审议。

（三）监事会审议情况

2025年8月27日，公司召开第三届监事会第十七次会议，以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果，审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。监事会认为：本次签订房屋租赁合同暨关联交易事项系公司沈阳分公司经营办公的正常所需，符合公司经营发展需求，交易具有商业合理性，交易定价遵循了市场原则，不存在损害公司及全体股东利益的情形。因此，全体监事一致同意本议案。

特此公告。

深圳普门科技股份有限公司董事会

2025年8月29日