

数源科技股份有限公司

关于控股子公司向关联方出租部分房产暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

数源科技股份有限公司（以下简称“公司”）之控股子公司杭州诚园置业有限公司（以下简称“诚园置业”）拟采取非公开租赁方式，将位于杭州市上城区钱江路 659 号的数源科技大厦部分房产出租给公司控股股东西湖电子集团有限公司（以下简称“西湖电子集团”）及其控股子公司杭州西湖新能源科技有限公司（以下简称“新能源科技”）、杭州西湖新能源投资有限公司（以下简称“新能源投资”），用于其日常经营及办公。本次租赁期限拟定为 5 年，首年租赁价格以第三方评估机构出具的评估结论为依据，每年递增 1%。本次交易尚需经上级单位及相关部门批准后实施。

西湖电子集团为公司的控股股东，新能源科技、新能源投资为西湖电子集团的控股子公司。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易构成关联交易。

本次关联交易事项已经公司 2025 年 10 月 23 日召开的第九届董事会第十八次会议审议通过，相关议案表决时关联董事丁毅先生、左鹏飞先生回避表决。

本次关联交易事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等有关规定，本次关联交易事项无需提交股东会审议。

二、关联方基本情况

（一）关联方一

1、公司名称：西湖电子集团有限公司

2、企业类型：有限责任公司（国有控股）

3、法定代表人：刘军

4、注册资本：人民币 106,985 万元

5、注册地址：浙江省杭州市西湖区教工路 1 号

6、经营范围：制造、加工、安装：电视机、彩色显示器；服务：小型车停车服务。 批发、零售、技术开发：汽车及汽车配件，视频产品，音响设备，数字电子计算机，电子计算机显示终端设备，家用电器，电话通信设备，移动通信系统及设备，电子元件，电子器件，广播电视配套设备，卫星广播电视设备，电子仪器仪表，自动化仪表系统，电子乐器，电源设备，机电设备，本集团公司成员厂生产所需的设备，原辅材料；服务：新能源技术、微电子技术的开发，物业管理，汽车租赁，汽车设备租赁；货物进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；含下属分支机构经营范围；其他无需报经审批的一切合法项目。

7、股权结构：杭州市国有资本投资运营有限公司持股 97.51%，浙江省财开集团有限公司持股 2.49%。

8、与公司的关联关系：西湖电子集团是本公司控股股东，符合《深圳证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条关联法人第（一）项规定的关联关系情形。

9、历史沿革、主要业务最近三年发展状况

西湖电子集团创立于 1973 年，是杭州市政府直属国有企业之一，以数字经济、科技园区、新能源新材料等为主业。近年来，西湖电子集团大力改革传统体制与业务架构，大胆探索新经济、新业态，加快产业转型升级步伐，已在 5G 产业、数字经济等方面实现快速突破，为企业持续发展增添了后劲。

10、主要财务数据

截至 2024 年 12 月 31 日，西湖电子集团经审计的总资产 796,832.13 万元，净资产 292,319.84 万元；2024 年，营业收入 48,424.51 万元，净利润 1,648.03 万元。

截至 2025 年 6 月 30 日，西湖电子集团未经审计的总资产 1,188,893.41 万元，净资产 397,717.87 万元；2025 年 1-6 月，营业收入 21,079.35 万元，净利润 77.82 万元。

11、非失信被执行人。

（二）关联方二

1、公司名称：杭州西湖新能源科技有限公司

2、企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

3、法定代表人：胡伟

4、注册资本：人民币 1,000 万元

5、注册地址：浙江省杭州市西湖区教工路 1 号 16 幢 7 楼 703 室

6、经营范围：一般项目：集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；新兴能源技术研发；工程和技术研究和试验发展；软件开发；半导体分立器件制造；数字技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；输配电及控制设备制造；充电控制设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；停车场服务；机动车充电销售；新能源汽车换电设施销售；充电桩销售；智能输配电及控制设备销售；电池销售；新能源汽车电附件销售；光伏发电设备租赁；储能技术服务；电池零配件销售；软件销售；软件外包服务；太阳能发电技术服务（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）。许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验（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，具体经营项目以审批结果为准）。

7、股权结构：西湖电子集团持股 100%。

8、与公司的关联关系：系本公司控股东西湖电子集团之全资子公司，符合《深圳证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条关联法人第（二）项规定的关联关系情形。

9、历史沿革、主要业务最近三年发展状况

新能源科技成立于 2012 年 12 月 27 日，主要从事新能源技术的开发以及服务。

10、主要财务数据

截至 2024 年 12 月 31 日，新能源科技经审计的总资产 13,171.83 万元，净资产 2,778.06 万元；2024 年，营业收入 10,827.86 万元，净利润 116.37 万元。

截至 2025 年 6 月 30 日，新能源科技未经审计的总资产 22,735.72 万元，净资产

产 2,655.56 万元；2025 年 1-6 月，营业收入 4,509.66 万元，净利润-122.5 万元。

11、非失信被执行人。

（三）关联方三

1、公司名称：杭州西湖新能源投资有限公司

2、企业类型：其他有限责任公司

3、法定代表人：胡伟

4、注册资本：人民币 6,000 万元

5、注册地址：浙江省杭州市西湖区教工路 1 号 14 幢 132 室

6、经营范围：服务：新能源项目的实业投资（除证券、期货），新能源技术的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让，承接电动汽车充电设备维护工程（涉及资质的凭证经营），汽车租赁，电动汽车设备租赁；批发、零售：汽车，汽车配件；其他无需报经审批的一切合法项目。

7、股权结构：杭州西湖新能源科技有限公司持股 65%、西湖电子集团持股 35%。

8、与公司的关联关系：系本公司控股东西湖电子集团之控股子公司，符合《深圳证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条关联法人第（二）项规定的关联关系情形。

9、历史沿革、主要业务最近三年发展状况

新能源投资成立于 2014 年 07 月 10 日，主要从事新能源项目的实业投资。

10、主要财务数据

截至 2024 年 12 月 31 日，新能源投资经审计的总资产 10,383.82 万元，净资产 6,291.17 万元；2024 年，营业收入 34.18 万元，净利润 187.19 万元。

截至 2025 年 6 月 30 日，新能源投资未经审计的总资产 10,632.80 万元，净资产 6,506.41 万元；2025 年 1-6 月，营业收入 0 万元，净利润 215.74 万元。

11、非失信被执行人。

三、关联交易标的的基本情况

本次出租标的为诚园置业持有的位于杭州市上城区钱江路 659 号的数源科技大厦的部分房产，涉及的面积共计 2,194.82 平方米，具体情况如下：

序号	房屋坐落	结构	拟出租面积（m²）	所在楼层/总楼层	层高	装修
----	------	----	-----------	----------	----	----

1	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	74.06	1/22F	标准层高	简单装修
2	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	71.22	3/22F	标准层高	简单装修
3	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	82.35	3/22F	标准层高	简单装修
4	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	71.28	3/22F	标准层高	简单装修
5	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	61.46	3/22F	标准层高	简单装修
6	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	85.54	3/22F	标准层高	简单装修
7	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	166.06	15/22F	标准层高	简单装修
8	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	140.10	15/22F	标准层高	简单装修
9	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	133.97	15/22F	标准层高	简单装修
10	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	104.94	15/22F	标准层高	简单装修
11	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	104.94	15/22F	标准层高	简单装修
12	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	104.94	15/22F	标准层高	简单装修
13	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	140.10	15/22F	标准层高	简单装修
14	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	166.06	15/22F	标准层高	简单装修
15	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	102.93	15/22F	标准层高	简单装修
16	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	102.93	15/22F	标准层高	简单装修
17	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	102.93	15/22F	标准层高	简单装修
18	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	104.94	16/22F	标准层高	简单装修
19	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	133.97	16/22F	标准层高	简单装修
20	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	钢混结构	140.10	16/22F	标准层高	简单装修
拟出租面积合计			2,194.82			

本次出租标的资产权属状况清晰、明确、完备，不存在产权纠纷，不存在设

定抵押、质押或者其他第三人权利情况，亦不存在被采取查封、冻结等司法或者行政强制措施以及划扣、拍卖等司法或者行政强制执行措施的情形。

四、关联交易的定价政策及定价依据

（一）租金的定价政策及定价依据

1、首年租金

本次交易首年租金以具有证券业务资格的深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《杭州诚园置业有限公司拟出租房地产涉及的位于杭州市上城区望江街道钱江路 659 号数源科技大厦部分办公房地产年租金市场价值资产评估报告》（鹏信资估报字[2025]第 ZHZ511 号）（以下简称“《评估报告》”）为依据。

根据《评估报告》，本次评估对象为诚园置业拟出租的位于杭州市上城区钱江路 659 号数源科技大厦部分办公房地产的年租金市场价值，评估范围为与评估对象相对应的拟出租房地产，建筑面积为 2,194.82 平方米。评估基准日为 2025 年 8 月 1 日，价值类型为市场价值，评估方法为市场法。评估结论：截至评估基准日，位于杭州市上城区数源科技大厦部分房地产的年租金市场价值的评估值为 1,710,208 元，具体情况如下：

序号	房屋坐落	房号	评估楼层/ 总楼层	租赁面积 (m²)	日租金(元/ m².天)	年租金(元)
1	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	105	1/22F	74.06	2.05	55,415
2	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	305	3/22F	71.22	2.07	53,810
3	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	306	3/22F	82.35	2.07	62,220
4	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	307	3/22F	71.28	2.07	53,856
5	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	308	3/22F	61.46	2.07	46,436
6	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	309	3/22F	85.54	2.07	64,630
7	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1501	15/22F	166.06	2.15	130,316
8	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1502	15/22F	140.10	2.15	109,943
9	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1503	15/22F	133.97	2.15	105,133

10	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1504	15/22F	104.94	2.15	82,352
11	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1505	15/22F	104.94	2.15	82,352
12	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1506	15/22F	104.94	2.15	82,352
13	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1507	15/22F	140.10	2.15	109,943
14	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1508	15/22F	166.06	2.15	130,316
15	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1509	15/22F	102.93	2.15	80,774
16	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1510	15/22F	102.93	2.15	80,774
17	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1511	15/22F	102.93	2.15	80,774
18	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1606	16/22F	104.94	2.16	82,735
19	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1607	16/22F	133.97	2.16	105,622
20	杭州市上城区望江街道钱江路 659 号	1608	16/22F	140.10	2.16	110,455
合计				2,194.82		1,710,208

2、后续租金

经交易双方根据市场价格协商确定，租金自第二年起每年在上一年度租金基础上递增 1%，直至租赁期满。

（二）物业管理费及物业增值服务费的定价政策及定价依据

本次交易涉及的物业管理费及物业增值服务费，由交易双方根据市场价格协商确定。

五、房屋租赁合同的主要内容

（一）合同一：

1、合同当事人

出租人（甲方）：杭州诚园置业有限公司

承租人（乙方）：西湖电子集团有限公司

2、租赁房屋：甲方自愿将坐落在杭州市上城区钱江路 659 数源科技大厦 1 层部分、3 层部分、15 层整层、16 层部分的房屋，面积为 1,894.19 平方米，按现状

出租给乙方。乙方对承租房屋的现状均做了充分了解，愿意按照现状承租该房屋。

3、租赁期限

五年，起始期限以实际签约为准。

4、合同租金及相关费用

(1) 承租房屋的总租金为 7,565,128.27 元。第一年房屋租金为 1,483,066.23 元；第二年房屋租金为 1,497,896.89 元；第三年房屋租金为 1,512,875.86 元；第四年房屋租金为 1,528,004.62 元；第五年房屋租金为 1,543,284.67 元；

租金以一年为一期，年天数按 365 天计算，乙方应先交租后用房。除第一期租金在合同签署后三个工作日内一次性支付外，其他每期租金乙方应提前在下期起始日前三个工作日前支付给甲方。

(2) 物业管理费 16.5 元/平方米/月，乙方应与租金同期向甲方缴纳，即每期应缴物业费为 375,049.62 元。在租赁期内，若上述资费发生调整，则自动按新标准收取。甲方提供物业增值服务，包括但不限于屋内保洁、绿植摆放等，每期应缴纳物业增值服务费 289,719.63 元。

(3) 水费 4.4 元/吨，电费 0.88 元/度，公共能耗费，该费用由乙方承担。水电费按楼层设置并计费的，乙方具体应承担的水电费以乙方租赁的面积占乙方所租赁房屋所在楼层出租面积的比例计算，公共能耗费按实分摊计算，具体费用金额及支付时间以甲方每月通知为准，乙方应在接到甲方通知后按时支付。在租赁期内，若上述资费发生调整，则自动按新标准收取。

(4) 乙方的支付方式为支票或转账。

(二) 合同二：

1、合同当事人

出租人（甲方）：杭州诚园置业有限公司

承租人（乙方）：杭州西湖新能源科技有限公司

2、租赁房屋：甲方自愿将坐落在杭州市上城区钱江路 659 数源科技大厦 3 层部分的房屋，面积为 153.63 平方米，按现状出租给乙方。乙方对承租房屋的现状均做了充分了解，愿意按照现状承租该房屋。

3、租赁期限

五年，起始期限以实际签约为准。

4、合同租金及相关费用

(1) 承租房屋的总租金为 592,099.86 元。第一年房屋租金为 116,075.14 元；第二年房屋租金为 117,235.89 元；第三年房屋租金为 118,408.25 元；第四年房屋租金为 119,592.33 元；第五年房屋租金为 120,788.25 元；

租金以一年为一期，年天数按 365 天计算，乙方应先交租后用房。除第一期租金在合同签署后三个工作日内一次性支付外，其他每期租金乙方应提前在下期起始日前三个工作日前支付给甲方。

(2) 物业管理费 16.5 元/平方米/月，乙方应与租金同期向甲方缴纳，即每期应缴物业费为 30,418.74 元。在租赁期内，若上述资费发生调整，则自动按新标准收取。甲方提供物业增值服务，包括但不限于屋内保洁、绿植摆放等，每期应缴纳物业增值服务费 15,563.87 元。

(3) 水费 4.4 元/吨，电费 0.88 元/度，公共能耗费，该费用由乙方承担。水电费按楼层设置并计费的，乙方具体应承担的水电费以乙方租赁的面积占乙方所租赁房屋所在楼层出租面积的比例计算，公共能耗费按实分摊计算，具体费用金额及支付时间以甲方每月通知为准，乙方应在接到甲方通知后按时支付。在租赁期内，若上述资费发生调整，则自动按新标准收取。

(4) 乙方的支付方式为支票或转账。

(三) 合同三：

1、合同当事人

出租人（甲方）：杭州诚园置业有限公司

承租人（乙方）：杭州西湖新能源投资有限公司

2、租赁房屋：甲方自愿将坐落在杭州市上城区钱江路 659 数源科技大厦 3 层部分的房屋，面积为 147 平方米，按现状出租给乙方。乙方对承租房屋的现状均做了充分了解，愿意按照现状承租该房屋。

3、租赁期限

五年，起始期限以实际签约为准。

4、合同租金及相关费用

(1) 承租房屋的总租金为 566,547.47 元。第一年房屋租金为 111,065.85 元；第二年房屋租金为 112,176.51 元；第三年房屋租金为 113,298.28 元；第四年房屋租金为 114,431.26 元；第五年房屋租金为 115,575.57 元；

(2) 物业管理费 16.5 元/平方米/月，乙方应与租金同期向甲方缴纳，即每期应缴物业费为 29,106 元。在租赁期内，若上述资费发生调整，则自动按新标准收取。甲方提供物业增值服务，包括但不限于屋内保洁、绿植摆放等，每期应缴纳物业增值服务费 14,892.13 元。

(3) 水费 4.4 元/吨，电费 0.88 元/度，公共能耗费，该费用由乙方承担。水电费按楼层设置并计费的，乙方具体应承担的水电费以乙方租赁的面积占乙方所租赁房屋所在楼层出租面积的比例计算，公共能耗费按实分摊计算，具体费用金额及支付时间以甲方每月通知为准，乙方应在接到甲方通知后按时支付。在租赁期内，若上述资费发生调整，则自动按新标准收取。

(4) 乙方的支付方式为支票或转账。

上述合同尚未签订，具体以实际签订为准。

六、交易目的及对公司的影响

诚园置业将其持有的数源科技大厦部分办公楼进行出租系根据自身业务发展需要发生的，有利于提高资产利用效率，盘活资产，使公司获取长期、稳定的租金收入，预计将对公司未来财务状况及经营成果产生积极影响。

本次交易基于评估价格并参照市场价格，由交易双方协商确定，不存在损害上市公司和非关联股东利益的情形，亦不会对公司及交易对方经营成果、财务状况构成重大影响。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

2025 年年初至 2025 年 9 月 30 日，公司及子公司与西湖电子集团及其控股子公司发生的日常关联交易金额为 1,306.11 万元（不含税），西湖电子集团向公司提供的关联借款本金为 20,990 万元，关联共同投资（放弃股权优先购买权）金额为 15,290 万元。截至 2025 年 9 月 30 日，西湖电子集团向公司提供的关联借款本金余额为 10,200 万元，公司为西湖电子集团实施的关联担保余额为 5,000 万元。

八、独立董事过半数同意意见

公司独立董事于 2025 年 10 月 23 日召开第九届董事会独立董事第五次专门会议，以 2 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于控股子公司向关联方出租部分房产暨关联交易的议案》。

九、备查文件

- 1、第九届董事会第十八次会议决议；
- 2、第九届董事会独立董事第五次专门会议决议；
- 3、评估报告；
- 4、租赁合同。

特此公告。

数源科技股份有限公司董事会

2025 年 10 月 25 日