

证券代码：002270

证券简称：华明装备

公告编号：〔2025〕077 号

华明电力装备股份有限公司

关于拟与上海华明工业电器科技有限公司签订房屋租赁合同

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、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

基于华明电力装备股份有限公司（以下简称“公司”或“华明装备”）经营的需要，华明装备及子公司上海华明电力设备制造有限公司（以下简称“华明制造”）和孙公司上海华明高压电气开关制造有限公司（以下简称“华明高压”）分别拟与上海华明工业电器科技有限公司（以下简称“工业电器”）签订房屋租赁合同。工业电器将位于上海市普陀区同普路 977 号位置的部分房产分别出租给华明装备、华明制造和华明高压。华明装备租赁面积为 3,307.2 平方米及车位 45 个；华明制造租赁面积为 3,980.52 平方米；华明高压租赁面积为 5,467.98 平方米，租金比照评估价格，租期为 3 年，租赁期内全部租赁金额共计为人民币 4,639.70 万元。

工业电器为公司控股股东上海华明电力设备集团有限公司（以下简称“华明集团”）的全资子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》及相关法律法规的规定，工业电器为华明装备的关联方。本次交易构成关联交易。

2025 年 10 月 24 日，公司第七届董事会第五次会议审议通过了《关于拟与上海华明工业电器科技有限公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，关联董事肖毅先生回避表决，与会非关联董事以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了该项议案。本次关联交易已经公司独立董事 2025 年第二次专门会议审议通过，公司全体独立董事对本次关联交易事项发表了明确同意的审核意见。

根据《公司章程》规定，本次关联交易为公司董事会审议权限，无需提交公司股东会审议。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的

重大资产重组，无须经过有关部门的批准。

二、关联方基本情况

（一）企业名称：上海华明工业电器科技有限公司

统一社会信用代码：913101076076313357

成立日期：1993 年 02 月 05 日

法定代表人：肖毅

注册资本：500 万元人民币

注册地址：上海市普陀区同普路 977 号

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：工业空调领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，企业管理咨询，企业形象策划，市场营销策划，商务信息咨询，计算机系统集成，计算机软硬件开发及销售，计算机技术咨询服务，通信工程，网络工程，自有房屋租赁。【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】

股东情况：华明集团 100%持股。

（二）财务数据：截至 2024 年 12 月 31 日，公司资产合计 16,923.47 万元，负债合计 13,080.61 万元，净资产合计 3,842.87 万元；2024 年度营业收入 2,178.15 万元，净利润 1363.51 万元（以上数据已经审计）。

（三）截至本公告披露日，工业电器不属于失信被执行人。

（四）与公司的关联关系

工业电器为公司控股股东华明集团的全资子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》及相关法律法规的规定，工业电器为华明装备的关联方。本次交易构成关联交易。关联董事肖毅先生应回避表决。

三、关联交易标的基本情况

工业电器将位于上海市普陀区同普路 977 号位置的部分房产分别出租给华明装备、华明制造和华明高压。华明装备租赁面积为 3,307.2 平方米及车位 45 个；华明制造租赁面积为 3,980.52 平方米；华明高压租赁面积为 5,467.98 平方米，租金比照评估价格，租期为 3 年。上述房产用于日常办公及生产活动。

工业电器是依法存续且正常经营的公司，为上述房产的有权出租方。本次出租的房产产权清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施情形。工业电器具有相关履约能力，不存在履约障碍。

四、交易的定价政策及定价依据

本次关联交易的定价依据以江苏中企华中天资产评估有限公司以 2025 年 9 月 30 日作为评估基准日，出具的苏中资评报字(2025)第 2143 号《华明电力装备股份有限公司拟租赁资产涉及的上海市普陀区同普路 977 号部分房地产市场租金资产评估报告》为参考依据，评估结论：在本资产评估报告所列的假设前提条件下，华明装备委估资产在评估基准日采用市场法评估后的年租金市场价值为 15,465,655.41 元。双方在遵循自愿、公平、合理的基础上进行协商确定，按照协议价格结算，不存在损害公司及其他股东尤其是中小股东利益的情形。

五、租赁合同主要内容

（一）工业电器与华明装备租赁合同的主要内容

出租方（甲方）：上海华明工业电器科技有限公司

承租方（乙方）：华明电力装备股份有限公司

1、房屋基本情况

（1）房屋座落：上海市普陀区同普路 977 号厂房的地上 3 层（建筑面积为 1719.9 平方米）、地上 4 层（建筑面积为 1587.3 平方米）、地下车库（共计 45 个车位）

（2）建筑面积：3307.2 平方米

2、租赁用途

乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为厂房、办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

3、交付日期和租赁期限

（1）甲乙双方约定，房屋租赁期自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。

4、租金数额、支付方式和时间

(1) 甲、乙双方约定, 该房屋租金单价为 3.47 元/m²·天, 月含税租金总计为(人民币) 349,061.18 元。

甲方为乙方提供 45 个车位, 租金为(人民币) 900 元/位·月, 月含税租金总计为(人民币) 40500 元。

(2) 乙方应于本合同约定的时间内向甲方支付租金。逾期支付的, 每逾期一日, 则乙方需按日租金的 0.3% 支付违约金。

(3) 乙方支付租金的方式和时间

合同签署后, 乙方应于 2026 年 1 月 1 日前向甲方支付 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日期间的租金人民币 2,337,367.08 元。

乙方采用银行转账方式向甲方支付租金。自本合同生效之日起, 乙方采用半年预付的方式支付租金, 即每半年为一个付费周期, 乙方应于每一付费周期届满前 10 日内向甲方支付下一付费周期租金。

5、本合同自双方签署后成立, 自乙方有权决策机构审批通过后生效。

(二) 工业电器与华明高压租赁合同的主要内容

出租方(甲方): 上海华明工业电器科技有限公司

承租方(乙方): 上海华明高压电气开关制造有限公司

1、房屋基本情况

甲方出租给乙方的房屋座落在上海市普陀区同普路 977 号位置, 出租面积为 5467.98 m²。

2、租赁用途

乙方向甲方承诺, 租赁该房屋作为工厂使用, 并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

3、租赁期限

甲乙双方约定, 房屋租赁期自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。

4、租金、支付方式和限期

4.1 双方确认, 租赁房屋的租金标准为人民币 3.07 元/平方米/天, 年租金含税总额为人民币 6,127,144.99 元。

4.2 乙方应按双方约定的时间向甲方支付租金及相关款项。乙方逾期支付的，每逾期一日，应按应付日租金的 0.3%向甲方支付违约金。

4.2.1 合同签署后，乙方应于 2026 年 1 月 1 日前向甲方支付 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日期间的租金人民币 3,063,572.49 元。若本合同未能生效，甲方应将乙方已支付的上述款项全额退还，并按中国人民银行同期同类贷款利率向乙方支付相应利息。

4.2.2 在本合同生效后，双方同意乙方采用半年预付的方式支付租金，即每半年为一个付费周期，乙方应在下一付费周期开始前提前向甲方支付下一租赁期的房屋租金，直至租期届满。

5、本合同自双方签字盖章并经乙方内部决策机构审议批准后生效。

（三）工业电器与华明制造租赁合同的主要内容

出租方（甲方）：上海华明工业电器科技有限公司

承租方（乙方）：上海华明电力设备制造有限公司

1、房屋基本情况

甲方出租给乙方的房屋座落在上海市普陀区同普路 977 号位置，出租面积为 3980.52 m²。

2、租赁用途

乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为工厂使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

3、租赁期限

甲乙双方约定，房屋租赁期自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。

4、租金、支付方式和限期

4.1 双方确认，租赁房屋的租金标准为人民币 3.21 元/平方米/天，年含税租金总额为人民币 4,663,776.26 元。

4.2 乙方应按双方约定的时间向甲方支付租金及相关款项。乙方逾期支付的，每逾期一日，应按应付日租金的 0.3%向甲方支付违约金。

4.2.1 合同签署后，乙方应于 2026 年 1 月 1 日前向甲方支付 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日期间的租金人民币 2,331,888.13 元。若本合同未能生效，

甲方应将乙方已支付的上述款项全额退还，并按中国人民银行同期同类贷款利率向乙方支付相应利息。

4.2.2 在本合同生效后，双方同意乙方采用半年预付的方式支付租金，即每半年为一个付费周期，乙方应在下一付费周期开始前提前向甲方支付下一租赁期的房屋租金，直至租期届满。

5、本合同自双方签字盖章并经乙方内部决策机构审议批准后生效。

六、交易目的和对上市公司的影响

工业电器将房屋租赁给华明装备及子公司使用，能够为上市公司日常经营提供便利，上述关联交易定价以评估价格为依据，遵循公允、公平、公正的原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形，对公司本期及未来财务状况、经营成果不会产生显著影响，不会对公司业务独立性造成影响，公司主要业务没有因上述关联交易而对关联人形成依赖。

七、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

截至本公告披露日，除本次关联交易外，华明装备及下属公司华明制造及华明高压向工业电器租赁厂房，合计已发生租赁费用人民币 1251.09 万元。

截至本公告披露日，华明制造向公司实际控制人之一肖日明先生的配偶沈琼仙女士租赁房屋，已发生租赁费用人民币 22.53 万元。

以上关联租赁，共计已发生租赁费用合计 1273.62 万元。

八、独立董事专门会议

公司事前向独立董事提交了相关资料，独立董事 2025 年第二次专门会议对本次关联交易进行了事前审议，同意将本次关联交易提交公司董事会审议。经审核，公司本项关联交易的定价在市场价格的基础上经双方协商确定，符合公开、公平、公正的原则，不会损害公司及股东利益。本次关联交易属于日常经营行为，不会对公司的独立性构成影响，不存在损害公司利益及其他股东利益的情形。关联交易决策程序合法履行了必要的程序，符合相关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，我们同意该关联交易事项。

九、备查文件目录

- 1、与上述关联企业签订的《租赁合同》；
- 2、江苏中企华中天资产评估有限公司出具的《华明电力装备股份有限公司拟租赁资产涉及的上海市普陀区同普路 977 号部分房地产市场租金资产评估报告》（苏中资评报字（2025）第 2143 号）；
- 3、独立董事 2025 年第二次专门会议决议；
- 4、公司第七届董事会第五次会议决议。

特此公告。

华明电力装备股份有限公司董事会

2025 年 10 月 27 日