

济南高新发展股份有限公司

二〇二五年第四次临时股东会

会 议 资 料

二〇二五年十一月

2025年第四次临时股东会会议议程

现场会议召开时间：2025年11月18日 上午9点15分；

网络投票时间：采用上海证券交易所股东会网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东会召开当日的交易时间段，即9:15—9:25, 9:30—11:30, 13:00—15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东会召开当日9:15—15:00。

现场会议地点：中国（山东）自由贸易试验区济南片区经十东路7000号汉峪金融商务中心A4-4号楼11层1123室

会议召集人：公司董事会

会议议程：

一、主持人宣布代表资格审查结果；

二、宣读“会议须知”；

三、审议并讨论议案：

1、关于全资子公司签署相关资产运营委托协议暨关联交易的议案；

2、关于控股子公司签署相关物业服务委托合同暨关联交易的议案。

四、股东或股东授权代表投票表决：

1、推举监票人；

2、投票表决。

五、计票；

六、主持人宣布股东会现场部分结束。

议案一

关于全资子公司签署相关资产运营委托协议 暨关联交易的议案

各位股东：

公司全资子公司济南高新产业发展有限公司（简称“济高产发”）分别与控股股东之一济南高新控股集团有限公司（简称“济高控股集团”）、关联方济南东信开发建设有限公司（简称“济高东信”）签署《委托运营协议》《资产运营管理委托协议》，分别将其运营管理的留学人员创业园2号楼等项目委托给济高产发进行运营管理。

一、本次交易概述

公司全资子公司济高产发拟分别与济高控股集团及济高东信签署《委托运营协议》《资产运营管理委托协议》，分别将其运营管理的留学人员创业园2号楼等项目委托给济高产发进行运营管理，运营管理费均以基础费用+增量奖励方式结算，其中基础运营费用分别为209万元/年、200万元/年，未完成约定租金收入考核的，按照差额比例核减基础管理费金额，增量部分视超额完成情况进行分档奖励。

济高控股集团为公司控股股东之一，济高东信为公司控股股东实际控制的公司，均为公司关联方，本次委托运营事项构成关联交易。

二、交易对方情况

（一）济高控股集团，统一社会信用代码：91370100729261870L；注册资本：400,000万元，其中济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会持有其100%股权；成立日期：2001年6月19日；注册地址：山东省济南市高新区孙村街道科航路1066号科航大厦2号楼13层1307；经营范围：房地产开发经营；建设工程施工；自有资金投资的资产管理服务；住房租赁；物业管理；企业管理咨询；土地整治服务；建筑材料销售；机械设备销售。济高控股集团为公司控股股东之一，为公司关联方。

（二）济高东信，统一社会信用代码：913701004930016257；法定代表人：吕海波；注册资本：266,000万元，济南高新财金投资有限公司持有其30%股权；济高控股集团持有其20%股权；济南东瓴发展投资开发有限公司持有其20%股权；济南高新临空经济区园区开发有限公司持有其20%股权；济高国际投资发展有限公司持有其10%股权。成立日期：1993年03月10日；注册地址：山东省济南市高新区孙村街道科创路1001号华昱大厦南楼316室；经营范围：建设工程项目管理；建设工程建设监理（不含铁道工程）；建设工程招标代理；建设工程造价咨询；建筑劳务分包；房屋建筑工程、市政公路工程、装饰装潢工程、园林绿化工程、钢结构工程施工；水电安装；普通机械设备、制冷设备的安装；建筑机械设备的租赁；混凝土、普通机械设备及配件、建筑材料（不含木材）、装饰材料的销售；房地产开发、经营、租赁；房地产信息咨询；高新区管委会项目的投资；公共基础设施开发建设；土地整理。济高东信为公司控股股东实际控制的公司，为公司关联方。

三、标的基本情况

上述委托运营项目主要经营业态为办公、商业及公寓，总建筑面积7.82万平方米。其中，留学人员创业园项目位于济南市历下区华阳路69号，占地面积约39.01亩，是一个集办公、科研、商业于一体的综合性园区，适合科技型、创新型和小微企业入驻。正丰大厦位于高新区正丰路554号，创新大厦位于历城区华龙路509号，属于济南高新区（CBD北侧）的重要辐射区域，地理位置优越。

四、本次交易的定价政策

本次委托运营相关费用确定依据系遵循市场化原则，以市场价格为基础，参照同行业收费情况，并结合各项目所在地市场实际情况，经协商确定，符合行业惯例，定价标准及依据遵循了公平、公正、公允的原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

五、相关协议主要内容

（一）《委托运营协议》主要内容

1、委托运营标的资产：济南市历下区华阳路69号的留学人员创业园2号楼、

3号及公寓、正丰路554号环保科技园的正丰大厦，委托项目资产建筑面积5.07万平方米。

2、合作期限：自合同生效之日起至2027年12月31日。

3、合作内容及运营费用：济高产发对委托项目招商招租、运营管理提供专业服务。在合作期限内，保证项目出租率、租金收缴率在70%以上，租金收入超过700万元。运营管理费用以“基础费用+增量奖励”方式结算，其中：基础管理费用209万元/年，租金收入未达到700万元的，按照差额比例核减基础运营费且不再支付增量部分；对租金收入超过700万元的金额，以20%-30%的比例进行分档奖励。

（二）《资产运营管理委托协议》主要内容

1、委托运营标的资产：济南市历下区华阳路69号的留学人员创业园1号楼、华龙路509号创新大厦，委托项目资产建筑面积2.75万平方米。

2、合作期限：3年。

3、合作内容及运营费用：济高产发负责委托项目的运营及管理，包括但不限于招商招租、租金代收代缴、授权范围内的维修维护、安全管理等。在合作期限内，保证项目出租率达到80%以上、租金收缴率在90%以上，租金收入超过500万元。运营管理费用以“基础费用+增量奖励”方式结算，其中：基础管理费用200万元/年，租金收入未达到500万元的，按照差额比例核减基础运营费且不再支付增量部分；对租金收入超过500万元的金额，以20%-25%的比例进行分档奖励。

上述协议还分别就双方权利义务、违约责任等事项进行了约定。

六、对公司的影响

公司全资子公司济高产发为上述项目提供招商运营管理服务，有利于增加公司营业收入，不会对公司经营业绩、独立性及规范运作产生不利影响，交易定价公允、合理，不存在损害公司和股东利益的情形。

七、该关联交易履行的审议程序

独立董事专门会议对本次关联交易事项进行了事前审核，全体独立董事一致同意并发表意见：济高控股集团为公司控股股东及一致行动人之一，济高东信为

公司关联方，本次委托运营事项构成关联交易；公司全资子公司为项目提供招商运营管理服务可获取相关运营管理费用，有利于增加营业收入；本次交易价格系依据市场化原则确定，定价标准及依据遵循了公平、公正、公允的原则，不存在损害公司和股东利益的情形，我们同意该事项并提交董事会审议。

该议案已经公司第十一届董事会第二十七次临时会议审议通过。

请各位股东审议，谢谢大家！

2025 年 11 月 18 日

议案二

关于控股子公司签署相关物业服务委托合同 暨关联交易的议案

各位股东：

公司控股子公司济南高和物业发展有限公司（简称“高和物业”，原济南高新生活服务有限公司）分别与控股股东之一济南高新控股集团有限公司（简称“济高控股集团”）、关联方济南东信开发建设有限公司（简称“济高东信”）签署《物业服务委托合同》，分别将其运营管理的留学人员创业园2号楼等项目委托高和物业提供物业服务事宜。

一、本次交易概述

公司控股子公司高和物业拟分别与济高控股集团及济高东信签署《物业服务委托合同》，分别将其运营管理的留学人员创业园2号楼等项目委托给高和物业提供物业服务事宜，高和物业为上述项目提供物业服务收取物业费标准为4.99元/平方米/月（含税），其中济高控股集团委托提供物业服务的建筑面积共计50745.95平方米，济高东信委托提供物业服务的建筑面积共计27506.57平方米。

济高控股集团为公司控股股东之一，济高东信为公司控股股东实际控制的公司，均为公司关联方，本次委托运营事项构成关联交易。

二、交易对方情况

（一）济高控股集团，统一社会信用代码：91370100729261870L；注册资本：400,000万元，其中济南高新技术产业开发区国有资产管理委员会持有其100%股权；成立日期：2001年6月19日；注册地址：山东省济南市高新区孙村街道科航路1066号科航大厦2号楼13层1307；经营范围：房地产开发经营；建设工程施工；自有资金投资的资产管理服务；住房租赁；物业管理；企业管理咨询；土地整治服务；建筑材料销售；机械设备销售。济高控股集团为公司控股股东之一，为公司关联方。

（二）济高东信，统一社会信用代码：913701004930016257；法定代表人：吕海波；注册资本：266,000万元，济南高新财金投资有限公司持有其30%股权；

济高控股集团持有其20%股权；济南东瓴发展投资开发有限公司持有其20%股权；济南高新临空经济区园区开发有限公司持有其20%股权；济高国际投资发展有限公司持有其10%股权。成立日期：1993年03月10日；注册地址：山东省济南市高新区孙村街道科创路1001号华昱大厦南楼316室；经营范围：建设工程项目管理；建设工程建设监理（不含铁道工程）；建设工程招标代理；建设工程造价咨询；建筑劳务分包；房屋建筑工程、市政公路工程、装饰装潢工程、园林绿化工程、钢结构工程施工；水电安装；普通机械设备、制冷设备的安装；建筑机械设备的租赁；混凝土、普通机械设备及配件、建筑材料（不含木材）、装饰材料的销售；房地产开发、经营、租赁；房地产信息咨询；高新区管委会项目的投资；公共基础设施开发建设；土地整理。济高东信为公司控股股东实际控制的公司，为公司关联方。

三、相关协议主要内容

（一）物业服务委托合同（济高控股集团-高和物业）

1、物业服务区域基本情况：位于正丰路554号环保科技园的正丰大厦、位于历下区华阳路69号的留学人员创业园2号楼、3号楼和高层次人才公寓，上述区域范围内附属和公用设施，共计建筑面积50745.95平方米。

2、物业服务内容：楼宇管理服务；院落、广场管理服务；会议室管理服务；保洁服务；绿化服务；维护服务；秩序维护服务；消防服务；物业档案资料管理；法律法规规定应提供的其他服务事项。

3、物业服务期限及费用：3年；收取物业费标准为4.99元/平方米/月（含税）；物业费用按季度结算。

（二）物业服务委托合同（济高东信-高和物业）

1、物业服务区域基本情况：华阳路69号留学人员创业园1号楼、华龙路509 号的创新大厦，上述区域范围内附属和公用设施，共计建筑面积27506.57平方米。

2、物业服务内容：楼宇管理服务；院落、广场管理服务；会议室管理服务；保洁服务；绿化服务；维护服务；秩序维护服务；消防服务；确保与物业相关的租户档案及时备案存档。

3、物业服务期限及费用：3年；收取物业费标准为4.99元/平方米/月（含税）；物业费用按季度结算。

上述协议还分别就双方权利义务、物业管理服务标准、监督管理与检查、违约责任等事项进行了约定。

四、本次交易的定价政策

本次物业服务委托合同的签署，系因经营需要，双方经协商一致确定，相关费用确定依据系遵循市场化原则，以市场价格为基础，参照同行业收费情况，并结合各项目所在地市场实际情况，经双方协商确定，符合行业惯例，定价标准及依据遵循了公平、公正、公允的原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

五、对公司的影响

高和物业为专业从事物业经营管理的公司，具有多年物业服务管理经验，能够满足上述物业的服务管理要求，且本次物业服务委托费用的定价标准和依据结合了项目所在地市场实际情况，遵循市场化原则，本次《物业服务委托合同》的签署有利于增加公司营业收入，不会对公司经营业绩、独立性及规范运作产生不利影响，不存在损害公司和股东利益的情形。

六、该关联交易履行的审议程序

独立董事专门会议对本次关联交易事项进行了事前审核，全体独立董事一致同意并发表意见：济高控股集团为公司控股股东及一致行动人之一，济高东信为公司关联方，本次委托运营事项构成关联交易；公司控股子公司为项目提供物业管理服务可获取相关物业服务费用，有利于增加营业收入；本次交易价格系依据市场化原则确定，定价标准及依据遵循了公平、公正、公允的原则，不存在损害公司和股东利益的情形，我们同意该事项并提交董事会审议。

该议案已经公司第十一届董事会第二十七次临时会议审议通过。

请各位股东审议，谢谢大家！

2025 年 11 月 18 日