

证券代码：301083

证券简称：百胜智能

公告编号：2026-002

## 江西百胜智能科技股份有限公司

### 关于战略合作协议的进展公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

#### 一、合同签署概述

2026年1月，江西百胜智能科技股份有限公司（以下简称“公司”或“百胜智能”）与上海宝龙实业发展（集团）有限公司（以下简称“宝龙集团”）签署了《停车场战略合作协议》。具体内容详见公司于2026年1月12日披露的《关于与宝龙集团签署战略合作协议的自愿性信息披露公告》（公告编号：2026-001）。

近日，公司全资子公司南昌百胜智通科技有限公司分别与宝龙集团的控股孙公司上海富奈实业有限公司签订了《上海嘉定宝龙广场地下停车场租赁合同》《上海奉贤宝龙广场地下停车场租赁合同》《上海七宝宝龙广场地下停车场租赁合同》，及与上海富奈实业有限公司杭州分公司签订了《杭州下沙宝龙城市广场地下停车场租赁合同》（以下统称《租赁合同》），完成了指定地区停车场运营管理权的交接。

本次签署的合同无需提交董事会及股东会审批，不构成关联交易，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。

#### 二、交易对手方介绍

##### （一）上海富奈实业有限公司

名称：上海富奈实业有限公司

统一社会信用代码：91310105MA1FW29C8Q

注册资本：15,000 万元人民币

法定代表人：宋秀婷

注册地址：上海市崇明区三星镇宏海公路 4588 号 4 号楼 326-9 室（上海三星经济小区）

主营业务：停车场（库）管理，停车场机械的设计和研发，停车场智能管理系统的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，停车场设备租赁（除融资租赁），设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，房地产开发、经营，绿化养护，物业管理，会务服务，展览展示服务，市场营销策划，企业管理咨询，商务咨询，建筑装饰装潢建设工程设计施工一体化；停车场设备、交通安全设施、照明设备、建筑材料的批发。

（二）上海富奈实业有限公司杭州分公司

名称：上海富奈实业有限公司杭州分公司

统一社会信用代码：91330108MA28XXMH7H

负责人：潘文祺

营业场所：浙江省杭州市滨江区浦沿街道宝龙城地下一层商铺 20 号

主营业务：停车场服务；物业管理；会议及展览服务；市场营销策划；企业管理咨询；商业综合体管理服务（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）。

（三）上海韵景盛企业管理有限公司

名称：上海韵景盛企业管理有限公司

统一社会信用代码：91310230312132651P

注册资本：10 万元人民币

法定代表人：许友利

截至目前，上海富奈实业有限公司、上海富奈实业有限公司杭州分公司与本公司、公司控股股东、实际控制人、董事及高级管理人员不存在关联关系。上海富奈实业有限公司、上海富奈实业有限公司杭州分公司均不是失信被执行人，信誉度良好，具备较好的履约能力。

最近三年公司与交易对手方未发生类似交易情况，上海韵景盛企业管理有限公司对上海瑞龙投资管理有限公司持有的上海富奈实业有限公司 95%股权享有质押权，上海韵景盛企业管理有限公司已就本次《租赁合同》承诺事项出具股东会决议，承诺其债权(质押权)劣后于本次《租赁合同》项下的上海富奈实业有限公司和上海富奈实业有限公司杭州分公司对南昌百胜智通科技有限公司应承担的义务，其行使此质押权不得对南昌百胜智通科技有限公司运营租赁标的造成不利影响。

### 三、合同的主要内容

#### （一）签约主体

甲方（出租方）：甲方一：上海富奈实业有限公司；甲方二：上海富奈实业有限公司杭州分公司

乙方（承租方）：南昌百胜智通科技有限公司

丙方：上海韵景盛企业管理有限公司

#### （二）合作内容

甲乙丙三方根据《中华人民共和国民法典》及国家有关法律、行政法规之规定，本着互惠互利、友好合作的态度协商一致，就乙方承租甲方运营管理的上海嘉定宝龙广场、上海奉贤宝龙广场、上海七宝宝龙广场、杭州下沙宝龙城市广场停车场事宜，达成以下协议，以兹共同遵守。

#### （三）租赁标的

租赁标的为分别坐落于上海市嘉定区阿克苏路 1099 号上海嘉定宝龙广场、上海市奉贤区航南公路 5639 号(环城东路交界处)、上海市闵行区漕宝路 3299 号七宝宝龙城西区停车场、杭州市钱塘区白杨街道 2 号大街与 25 号大街交叉口的地下车位，最终车位数量以甲乙双方现场清点并签署的书面交接清单为准。

#### （四）租赁期限

1、停车场总合作金额（即租赁标的运营流水）为 23,934.00 万元，租赁期限为六年，三年一预付，自 2026 年 2 月 10 日 0 时起至 2032 年 2 月 9 日 24 时止，租赁标的自 2026 年 2 月 10 日零时起的临停、月租车等停车场运营所有收入计入乙方营业额。

2、租赁期满，同等条件下乙方享有优先续约权，但甲乙双方应在租赁期满前 60 日内就续租达成一致签订相关协议，否则甲方有权另外出租。

3、租赁期限内，如因发生大楼维修、内部道路施工等原因导致租赁标的整体无法运营超过 5 日的，租期相应顺延。如因乙方原因导致租赁标的整体无法运营超过 5 日的，乙方需按当月平均日收入标准计入当年度经营收入。

#### （五）合同价款及支付方式

1、租金：本项目租赁标的首年预付租金为该停车场签约前的近 12 个月流水基数的约定比例。租金最终结算方式：甲乙双方在每个租赁年度届满后 20 个工

作日内对当年(指结算年的上一租赁年)实际运营流水进行结算确认,与当年已预付年租金进行结算,甲乙双方在结算确认后 15 个工作日内实行多退少补。

## 2、支付方式:

(1)本项目租金三年一预付,首个三年租金乙方分两期支付,具体支付期限如下:第一期款项:乙方需于本合同签订且收到丙方就本合同承诺事项出具的股东会决议(截至本公告披露日,丙方已就本合同承诺事项出具股东会决议)后 7 个工作日内向甲方支付首个三年预付租金的 50%;第二期款项:乙方应在甲方交付租赁标的且协助乙方办理完毕停车场运营备案变更及管理系统对接届满一个月后的 7 个工作日内付清。如因停车场备案未通过导致乙方无法运营停车场的,视为合同目的无法实现,乙方有权解除合同并要求甲方退还乙方已支付租金。

(2)第 2 个三年期支付标准:参照本条第 1 款租金标准执行,乙方应根据第三年实际运营流水的约定比例确定年预付租金,三年一预付,乙方需于 2029 年 2 月 9 日前一次性付清,双方每年结算,多退少补。

(3)鉴于本合同签约前乙方总公司江西百胜智能科技股份有限公司已就停车场合作事宜向甲方总公司指定账户支付合作意向金壹仟万元,甲方同意将该笔意向金自动转化为本合同约定租赁标的的首个三年预付租金,并在乙方向甲方支付首个三年租金中作相应抵扣,甲方足额向乙方开具发票。

## (六)费用承担

1、本合同签订后,停车场相应出入口管理设备(三进五出)需移交乙方使用或接入乙方道闸系统以使乙方对租赁标的享有完整的运营管理权。如乙方负责停车场出入口管理设备的投入或更换,甲方应协助乙方完成,相应费用由乙方自行承担。乙方投入或更换的出入口设备所有权归属乙方。

2、租赁期间,甲方或其关联公司负责提供停车场经营权及该停车场基础物业管理(含日常安保、日常保洁、基础照明、网络通信、消防安全、设备设施供电、停车场修缮等),乙方或其关联公司承租甲方或其关联公司提供的停车场,并负责停车场线上运营并收取停车费。

## (七)甲方权利与义务

1、甲方应通过合法合规方式取得本合同约定的租赁标的的使用权或运营权,在本合同租赁期限内,如甲方未取得租赁标的的使用权或运营权,或者租赁标的的使用权或运营权丧失且无法促成乙方与新的权利主体就租赁标的按本合同条件订

立新的租赁合同的，则视为甲方违约(国家征用、征收或不可抗力导致租赁标的无法使用的除外)，乙方有权单方面解除合同，同时乙方有权要求甲方承担相应的违约责任。

2、甲方应按现状向乙方交付租赁标的，并确保租赁标的符合运营正常使用条件，除事先已披露的外，租赁标的不存在被查封、抵押等权利负担，不存在与除乙方之外的任何第三方开展与本合同类似的合作情形；同时合同租赁期间内，甲方不得将租赁标的进行抵押、出售或担保等情况。

3、租赁期内，甲方不得单方收回租赁标的或干扰乙方的正常运营，本合同约定甲方有权单方解除的情形除外。特别地，如因甲方经营原因需要收回本合同项下租赁标的，需双方协商一致同意，甲方应确保乙方租赁权益不变，或更换其集团公司名下其他同等运营流水的停车场作为新的租赁标的。

4、租赁期内，甲方应配合乙方办理停车位运营的相关备案及其他运营必要手续。甲方在停车场现状基础上再进行改造、装修或改变分流分割车场车位数等变相降低乙方停车场收入行为的，均须乙方书面同意。

5、甲方应保证提供给乙方的租赁标的运营流水(2025年1月1日至2025年12月31日流水合计不低于4,042万元、尽调信息的真实性，如流水数据误差低于5%，则本合同租金按实际误差比例调减，如误差高于5%，乙方有权单方解除本合同并要求甲方承担30万元的违约责任，且乙方已支付但未实际发生的租金无息退还。甲方承诺提供乙方的2025年运营流水是扣除运营优惠券之后的实际金额。

6、合同租期内，甲方承诺按本合同第三条第1款、第4款约定与乙方结算实际租金运营流水多退少补。如甲方未在双方结算确认日起15天内向乙方补足，或乙方未在双方结算确认日起15天内及时向甲方退回的，守约方有权以未补足金额为基数，按照7%年化利率计算的金额向违约方收取违约金。

7、丙方知悉甲、乙双方在本合同下的合作内容，并承诺：甲方与丙方于2025年6月18日签署《股权质押》并办理股权质押登记项下的债权(质押权)劣后于本合同项下的甲方对乙方应承担的义务，丙方行使此质押权不得对乙方运营租赁标的造成不利影响。

#### (八) 乙方权利与义务

1、租赁期内，乙方必须遵守甲方的经营管理制度，不得影响商场的正常运行，但有权履行双方约定承租合同的经营条款。租赁期内，乙方应保持合理使用标的物及附属设备和设施，必须按合同约定及时缴付租赁标的租金。

2、乙方自行向政府有关部门申请并取得其经营活动所需的所有证照、许可或审批。

3、乙方应遵守国家法律法规政策，合法经营，制定和完善车辆管理制度，确保租赁标的运行顺畅。

4、未经乙方书面同意，甲方不得将本合同约定的租赁标的进行抵押、再出租，否则由此造成的损失由甲方承担，但因乙方过错(如未按本合同约定支付租金等)而导致本合同终止的除外。

5、租赁期内，乙方对租赁标的享有本合同约定的相关运营管理权，乙方不得对租赁标的进行销售、转让(向乙方控股母子公司转让本合同项下整体权利义务的除外)、抵押或采取其他任何侵犯车位所有权的行为，否则甲方有权单方解除本合同。

#### (九) 违约责任

1、乙方无正当理由逾期支付租金的，每逾期一日，应按应付未付款项的万分之三向甲方支付逾期付款违约金。乙方逾期支付租金超过 20 个工作日的，甲方有权单方解除本合同。

2、除本合同另有约定外，乙方无故单方面解除合同或者因乙方原因逾期支付本合同约定租金超过 20 个工作日致使甲方选择单方解除本合同的，乙方应按壹佰万元的标准向甲方支付违约金。但本合同约定或法律规定乙方有权单方解除合同的情形除外。

3、甲方对租赁标的具有稳定的产权、租赁标的不存在查封情形是乙方承租的基础，如甲方丧失租赁标的产权、经营管理权、租赁标的被抵押/查封导致乙方无法正常运营停车场或租赁标的已与第三方开展与本合同类似的合作、甲方无正当理由单方解除本租赁合同、甲方或甲方关联方原因及其他原因导致乙方租赁标的数量达 10%无法正常运营连续超过 15 日(如对外出售租赁标的)，视为合同目的无法实现，乙方有权单方解除合同或视剩余可运营车位数量调减租金，或经甲乙双方协商一致，甲方可更换其集团公司名下其他同等运营流水且能合法无阻碍开展运营的停车场作为新的租赁标的，且乙方对该新租赁标的租赁权益需与本

合同约定一致。如乙方选择解除合同的，甲方应将乙方已支付但未实际发生的租金无息退还乙方，甲方还应按壹佰万元的标准向乙方支付违约金。

4、乙方采用隐瞒、欺骗等手段违规收取停车费或向甲方提供虚假、不真实的停车收入报表数据的，或甲方发现乙方提交的营业收入数据少于真实数据的情况(财务计算逻辑有偏差、无意造成的工作失误除外)，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方按照差额部分全额补足，并向甲方支付差额部分 50%的违约金。

5、本合同履行中任何一方违约导致合同解除的，应当在 15 个工作日内按照合同约定完成结算，付清款项，任一方无正当理由逾期支付结算款项的，每逾期一日，违约方应按应付未付款项的万分之三向守约方支付逾期付款违约金。违约方除按照本合同约定承担违约责任外，还应承担守约方支出的律师费、诉讼费、仲裁费、调查取证费及其他为获得违约赔偿支出的一切费用。

#### **四、合同对上市公司的影响**

1、宝龙集团在全国拥有众多物业项目，擅长打造“宝龙广场”“宝龙天地”等商业综合体项目，具备成熟的“地产+商业”联动模式，百胜智能与宝龙集团建立战略合作伙伴关系，能够为百胜智能智慧停车方案提供广阔落地空间；同时百胜智能的智慧安防与具身智能技术将赋能宝龙集团存量资产的价值升级，提升资产价值与品牌竞争力。

2、本次合作的核心战略价值在于为百胜智能停车场运营与具身智能机器人战略提供有力支撑并推进落地。宝龙集团地产业务布局广泛，通过与宝龙集团的深化合作，可有效降低百胜智能自主开发停车场运营的成本与市场门槛，快速切入多个城市的停车场运营资产项目。百胜智能的停车场智能安防硬件产品及具身智能机器人产品得以快速进入垂直场景现场，实现公司战略目标。

3、本次合作达成后预计将形成公司的具身智能垂直场景应用示范效应，产品将不局限于停车场领域，更可向写字楼、商场、商业区等场景的具身智能巡检、安防等需求进行拓展，展现公司为各场景提供智能安防综合解决方案的实力。

4、双方合作后，将推动具身智能技术在商业地产领域的应用，形成“技术研发-场景应用-市场推广”的产业闭环，助力百胜智能拓展业务边界，为宝龙集团打造差异化竞争优势，引领行业数字化、智能化转型。

5、本合同的签署不会导致上市公司主营业务、经营范围发生变化，本合同的签署对公司业务独立性没有影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

## 五、风险提示

1、本次签订的《租赁合同》期限较长，合同的执行及其对公司业绩的影响具有较大的不确定性；

2、在本次合作合同的履行过程中，如遇宏观经济波动、行业政策变化、需求预测调整等因素，有可能会影响合同的正常履行，存在一定的风险和不确定性。如合同在有效期内顺利执行，则会对公司未来业绩产生积极影响，最终对公司业绩及当年损益的实际影响，将以经审计机构确认的结果为准。敬请广大投资者谨慎投资，注意投资风险。

## 六、其他相关说明

本次签署的《租赁合同》为与宝龙集团签订的《停车场战略合作协议》履行的一部分，后续相关的合同签订，将继续按照相关信息披露要求履行披露义务。

## 七、备查文件

1. 《上海嘉定宝龙广场地下停车场租赁合同》；
2. 《上海奉贤宝龙广场地下停车场租赁合同》；
3. 《上海七宝宝龙广场地下停车场租赁合同》；
4. 《杭州下沙宝龙城市广场地下停车场租赁合同》；
5. 丙方就本合同承诺事项出具的《股东会决议》。

特此公告。

江西百胜智能科技股份有限公司

董事会

2026年2月10日