

## 广州禾信仪器股份有限公司

### 关于公司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、准确性和完整性承担法律责任。

#### 重要内容提示：

●广州禾信仪器股份有限公司（以下简称“禾信仪器”、“公司”）拟与广州市粤港澳大湾区全国高校区域技术转移转化高端科学仪器中心（以下简称“国转中心”）签订房屋租赁合同，即国转中心拟承租公司位于广东省广州市黄埔区新瑞路16号之一1号楼1-7层的办公用房为其工业、生产、科研、办公之使用场地，租赁面积合计不超过9482.9588 m<sup>2</sup>，租期3年，自2026年1月1日起至2028年12月31日止（包括起止日期）。房屋租赁期间，租金、物业费 etc 费用总额预计不超过人民币25,000,000元（含代扣代缴的水电费等，费用以相关收费单位开具的缴费通知上记载的实际发生金额为准），交易情况以双方最终签署的正式房屋租赁合同及按照双方约定的单价、实际用量据实结算为准。

●根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易，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，交易实施亦不存在重大法律障碍。

●本次交易已分别经公司第四届董事会独立董事专门会议第三次会议、第四届董事会审计委员会第五次会议以及第四届董事会第六次会议审议通过，无需提交股东会审议。

#### 一、关联交易概述

为提高公司资产利用效率，实现股东利益最大化，公司拟与国转中心签署房屋租赁合同，即国转中心拟承租公司位于广东省广州市黄埔区新瑞路16号之一1号楼1-7层的办公用房为其工业、生产、科研、办公之使用场地，租期3年，自2026年1月1日起至2028年12月31日（包括起止日期）。租赁价格经双方参照广州市房屋交易监管中心公布的《2024年广州市房屋租金参考价》、广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司出具的《广州禾信仪器股份有限公司拟出租资产事宜所涉及的广州黄埔区新瑞路16号之一1号楼1-7层首年月租金市场价值资产评估报告》（广鸿评字第[2025]102103号）及结合广州市办公楼市场价格及租赁房屋所在地

区周边办公楼、园区定价标准进行协商确定。公司本次拟出租房屋建筑面积不超过 9482.9588 m²，租金预计为每月 48 元/m²（不含管理费和其他费用），物业管理费预计为每月 8 元/m²。房屋租赁期间，租金、物业费等费用总额预计不超过人民币 25,000,000 元（含代扣代缴的水电费等，费用以相关收费单位开具的缴费通知上记载的实际发生金额为准），交易情况以双方最终签署的正式房屋租赁合同及按照双方约定的单价、实际用量据实结算为准。

鉴于公司为国转中心发起人之一，公司董事长、总经理周振先生为国转中心理事会理事长、执行主任及公司董事高伟先生为国转中心法定代表人，根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》等有关规定，出于谨慎性原则，认定国转中心为公司关联方。因此，公司拟与国转中心签订房屋租赁合同事项构成关联交易，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。

截至本次关联交易，除已审议的关联交易外，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，故本次关联交易事项无需提交股东会审议。

二、关联人基本情况

(一)关联方的基本情况

- 1、名称：广州市粤港澳大湾区全国高校区域技术转移转化高端科学仪器中心
- 2、类型：民办非企业单位
- 3、成立日期：2025-05-27
- 4、开办资金：人民币100万元
- 5、统一社会信用代码：52440100MJK916743X
- 6、法定代表人：高伟
- 7、业务主管单位：广州市教育局
- 8、住所：广州市黄埔区开泰大道186号4层407房

9、业务范围：重点聚焦高端分析测试仪器及其关键核心部件，促进高端科学仪器发展、人才引进、技术交流、成果孵化。（法律法规规章明确规定需经有关部门批准方可开展的活动，须依法经过批准。）

- 10、最近一个会计年度的主要财务数据：

单位：元

主要财务指标	项目	2025年9月30日/2025年1-9月（未经审计）	2024年12月31日/2024年度（经审计）
	资产总额	11,481,742.86	/
	负债总额	70,713.66	/

	资产净额	11,411,029.20	/
	收入	10,500.390.36	/
	净资产变动额	10,411,029.20	/

注： 国转中心于2025年5月27日新设成立。鉴于其成立时间较晚，截至目前，不存在2024年经审计的财务数据。

**(二) 关联关系**

公司为国转中心发起人之一，公司董事长、总经理周振先生为国转中心理事会理事长、执行主任及公司董事高伟先生为国转中心法定代表人，根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》等有关规定，出于谨慎性原则，认定国转中心为公司关联方。

**三、 关联交易标的基本情况**

**(一) 交易标的名称和类别**

本次关联交易属于《上海证券交易所科创板股票上市规则》规定的租出资产，交易标的为位于广东省广州市黄埔区新瑞路16号之一1号楼1-7层的办公用房。

**(二) 交易标的基本情况**

- 1、房产位置：广东省广州市黄埔区新瑞路16号之一1号楼1-7层的办公用房
- 2、产权所有人：广州禾信仪器股份有限公司
- 3、租赁区域建筑面积：9482.9588m²

4、权属情况说明：本次交易标的产权明晰，不存在被依法实施查封、冻结、扣押、监管等限制或禁止租赁的强制措施，亦不涉及任何诉讼、仲裁事项。需特别说明的是，公司本次拟用于出租的房屋已抵押给广州银行股份有限公司广州芳村支行，以此申请银行综合授信。本次公司与国转中心的租赁交易事项已获得上述银行的认可。截至目前，公司拟出租的房屋及其附属设施均处于安全、可正常使用且符合租赁条件的状态，完全适用于合同约定的租赁用途，该房屋权属状况良好，不存在任何可能影响公司正常出租的情形。

**四、 关联交易的定价情况**

**(一) 定价原则、方法和依据**

本次关联交易定价参考了广州市房屋交易监管中心公布的《2024年广州市房屋租金参考价》、广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司出具的《广州禾信仪器股份有限公司拟出租资产事宜所涉及的广州黄埔区新瑞路16号之一1号楼1-7层首年月租金市场价值资产评估报告》

（广鸿评字第[2025]102103号）及结合广州市办公楼市场价格及租赁房屋所在地区周边办公楼、园区的定价标准，由公司与国转中心双方在自愿、平等、互利的基础上协商确定。

**(二) 定价的公平合理性分析**

本次租赁事项系双方根据实际情况，交易遵循自愿、平等、互惠、互利、公平公允的原则，参考广州市房屋交易监管中心的指导价格、资产评估公司出具的评估价格及结合租赁房屋所在地区的市场价格，并经双方友好协商后确定。关联交易定价公允合理，并按照相关规定履行审批程序，不存在损害公司和股东利益的情形。

## 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

出租方：广州禾信仪器股份有限公司(以下简称甲方)

承租方：广州市粤港澳大湾区全国高校名区域技术转移转化高端科学仪器中心(以下简称乙方)

以下一方：指甲方或乙方。双方：指甲方和乙方的统称。

#### 2、租赁期限：

2.1双方同意场所租赁期限共计3年，自2026年1月1日起至2028年12月31日止（包括起止日期）。

2.2计租日：2026年1月1日。

3、租赁场所位置：广东省广州市黄埔区新瑞路16号之一1号楼1-7层。租赁区域承重450千克/平方米。计租面积为9482.9588平方米。

#### 4、租金及支付方式：

4.1场地租金费：单价为48.00元/m<sup>2</sup>/月（不含管理费和其他费用），按租赁场地建筑面积计算，即月租金=单价\*建筑面积，日租金=月租金/当月天数，按照四舍五入保留小数点后两位。月租金合计为455,182.02元，大写：肆拾伍万伍仟壹佰捌拾贰元零贰分。

4.2 物业管理费：标准为8元/m<sup>2</sup>/月。按租赁场地建筑面积计算，共计75,863.67元/月(大写：柒万伍仟捌佰陆拾叁元陆角柒分)；日物业管理费=月物业管理费/当月天数，按照四舍五入保留小数点后两位。甲方在书面通知乙方后可以调整物业管理费收费标准，自收费调整之日起，乙方应按调整后的收费标准支付物业管理费。

#### 5、违约及赔偿责任

5.1乙方应按合同约定的期限支付租金等相关费用，逾期支付的，每逾期一日按应付金额的万分之三向甲方支付违约金。如乙方未能按时支付租金，甲方有权依法留置乙方在租赁物内的办公用品和生产设备，直至乙方支付完毕所欠租金及相关违约金。

5.2乙方不得在租赁期限内提前退租，如乙方有提前退租，需向甲方支付相当于2个月租金的违约金。

5.3在租赁期限内，如乙方逾期支付租金或其他费用超过30日或租期内累计逾期支付租金或其他费用超过30日，自甲方书面通知乙方交纳欠款之日起15日内，乙方未支付有关款项，甲方有权停止乙方对水、电、气的设备设施使用，由此造成的一切损失（包括第三人的损失）由乙方全部承担。

5.4在租赁期限内，乙方因生产经营及其他行为导致噪声、排污、辐射等环境污染而遭受行政处罚、给甲方或任何第三人造成侵害的，除非能在甲方允许的期限内得以全部整改，否则甲方有权解除本合同，收回租赁场所，同时，乙方应支付90日的租金（以合同约定的最后一年租金为计算标准）作为违约金，造成损失的，应当承担赔偿责任。

5.5如遇政府征收、征用租赁场所的，本合同终止，该征收所获得的任何补偿费用归甲方所有，甲方应提前30天通知乙方，同时甲方应一次性无息全额退还未到期的剩余租金。

## 6、保险

自本租赁合同生效之日起，乙方应为租赁期间物业内的财产、人身和其他必要的购买相应的保险（包括责任险），并须自行承担财产、人身损失风险。如乙方未能购买上述保险，由此产生的所有赔偿责任均由乙方自行承担。

## 7、争议的解决

7.1凡与本协议有关而引起的一切争议，各方应协商解决，协商不成的，应提交该租赁场所所在地法院起诉解决。

7.2在进行法院审理期间，除提交法院审理的事项外，合同仍应继续履行，各方发生的争议不影响本协议其他约定的履行。

公司尚未就本次租赁事项签署正式合同，具体内容将以双方最终签署的正式房屋租赁合同为准。

## （二）关联交易的履约安排

本次交易，双方已就可能存在的违约责任于拟签署的租赁合同做出明确规定，就乙方不按照约定支付租金及其他应付费用等情况做出适当的保护公司利益的合同安排。公司与交易关联方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

公司拟将处于空置状态的部分房屋租赁给国转中心使用，可以有效盘活公司存量资产，有利于提高公司资产利用效率，实现股东利益最大化。本次关联交易系公司向关联方出租房屋，为公司正常经营所需，具有合理的商业理由，符合公司和全体股东的利益，具有一定的必要性。

本次关联交易遵循协商一致、公平交易的原则，租赁合同按正常商业条款及公平原则订立，关联交易定价方式公平、公正，公允，且本次交易在双方平等协商达成的协议基础上推进实施，

交易结果不会对公司的财务状况及经营造成重大影响，不存在影响公司经营的独立性。本次交易不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。

## **七、关联交易的审议程序**

### **(一)独立董事专门会议审议情况**

公司于 2025年12月20日召开第四届董事会独立董事专门会议第三次会议，审议通过了《关于公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。独立董事认为：公司拟与广州市粤港澳大湾区全国高校区域技术转移转化高端科学仪器中心签订房屋租赁合同暨关联交易事项系公司业务发展及生产经营的正常所需，该交易具有商业合理性，且交易定价遵循公平、公正、公允的市场化原则，有利于推动公司相关业务的顺利开展，亦有效提升公司资产的利用效率，增加经济效益，切实符合公司与全体股东的长远利益，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。同意本次关联交易事项并同意将该议案提交公司董事会审议。

### **(二)审计委员会审议情况**

公司于2025年12月20日召开第四届董事会审计委员会第五次会议，审议通过了《关于公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。审计委员会认为：公司本次房屋租赁暨关联交易事项系公司业务发展及生产经营的正常所需，该交易具有商业合理性，且交易定价遵循公平、公正、公允的市场化原则，有利于推动公司相关业务的顺利开展，亦有效提升公司资产的利用效率，增加经济效益，切实符合公司与全体股东的长远利益，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。

本次关联交易事项履行了必要的审批程序，符合有关法律、法规和《公司章程》的相关规定，不会对公司的财务状况、经营成果、持续经营能力产生不良影响。同意本次关联交易事项并同意将该议案提交公司第四届董事会第六次会议审议。

### **(三)董事会审议情况**

公司于2025年12月24日召开第四届董事会第六次会议，审议通过了《关于公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。本议案获得出席会议的非关联董事一致表决通过，关联董事周振先生、高伟先生已回避表决。

## **八、历史关联交易（日常关联交易除外）情况**

本次关联交易前12个月内，公司于2025年10月22日与国转中心签订《房屋租赁合同》，合同约定其承租公司位于广东省广州市黄埔区新瑞路16号之一1号楼1-7层的办公用房，租赁面积合计不超过9482.9588m<sup>2</sup>，租赁期限自2025年10月22日至2025年12月31日，租赁到期后双方再协商确定合同续签事宜。租赁价格，双方参照广州市房屋交易监管中心公布的《2024年广州市

房屋租金参考价》、广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司出具的《广州禾信仪器股份有限公司拟出租资产事宜所涉及的广州黄埔区新瑞路16号之一1号楼1-7层首年月租金市场价值资产评估报告》（广鸿评字第[2025]102103号）及结合广州市办公楼市场价格及租赁房屋所在地区周边办公楼、园区定价标准进行协商确定。房屋租赁期间，租金、物业费等费用总额预计不超过人民币130万元（含代扣代缴的水电费等，费用以相关收费单位开具的缴费通知上记载的实际发生金额为准），交易情况以双方最终签署的正式房屋租赁合同及按照双方约定的单价、实际用量据实结算为准。

根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》及结合《公司章程》等相关规定，上述历史关联交易事项属于董事长审批权限范围内，无需提交董事会审议，该事项已于2025年10月22日经公司董事长审批同意。

特此公告。

广州禾信仪器股份有限公司董事会

2025年12月25日