

证券代码：300640

证券简称：德艺文创

公告编号：2026-064

德艺文化创意集团股份有限公司 关于部分募投项目闲置场地出租的进展公告

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、交易概述

德艺文化创意集团股份有限公司（以下简称“公司”或“德艺文创”）于2026年9月22日召开的第五届董事会第三十次会议及于2026年10月8日召开的2026年第二次临时股东会审议通过了《关于调整部分募投项目闲置场地用途及项目延期的议案》，同意公司在保障现阶段自身经营所需场地的前提下，响应和服务区域产业发展，将公司2020年向特定对象发行股票募投项目部分闲置场地租赁给福州高意通讯有限公司（以下简称“福州高意”），用于其核心产品规模化生产、研发配套及产线扩建。同时授权公司经营管理层及其授权人员代表公司办理募集资金投资项目闲置场地用途调整的具体事宜，包括但不限于签订相关租赁合同等。具体内容详见公司刊载于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的相关公告。

近日，作为公司2020年向特定对象发行股票募投项目的实施主体，公司全资子公司福建德弘智汇信息科技有限公司（以下简称“德弘智汇”）与福州高意签订了《租赁协议》，将位于福州市晋安区福兴经济开发区的部分场地出租给福州高意使用。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第7号——交易与关联交易》以及《公司章程》等相关规定，本次对外出租事项不构成关联交易，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、交易对方的基本情况

公司名称：福州高意通讯有限公司

企业类型：有限责任公司（外国法人独资）

法定代表人：Tho Yee Chee

注册资本：2,350 万美元

注册地址：福州市晋安区福兴大道 39 号

经营范围：一般项目：光电子器件制造；光电子器件销售；电子专用材料研发；电子专用材料制造；电子专用设备销售；电子元器件制造；机械设备研发；新材料技术研发；功能玻璃和新型光学材料销售；合成材料销售；计算机软硬件及外围设备制造；移动终端设备制造；网络设备制造；网络设备销售；光通信设备制造；光通信设备销售；软件开发；软件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；互联网设备制造；互联网设备销售；物联网技术研发；物联网设备制造；物联网设备销售；广播电视设备制造（不含广播电视传输设备）；广播影视设备销售。（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）

关联关系：福州高意与公司不存在关联关系

经公司查询中国执行信息公开网，福州高意不属于失信被执行人。

三、交易标的基本情况

本次租赁标的为公司全资子公司德弘智汇拥有的部分场地，位于福建省福州市晋安区福兴经济开发区 A2-A 地块，本次出租部分为 A 栋 2 层-11 层、B 栋 2 层-10 层区域，建筑面积 31,193.5 m²，另含 335 个地下停车位。截至本公告披露日，上述资产无权属争议，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施的情形。

四、协议的主要内容

出租方：福建德弘智汇信息科技有限公司

承租方：福州高意通讯有限公司

1、房屋的租赁情况

出租方出租给承租方的场地位于福建省福州市晋安区福兴经济开发区 A2-A 地块；租赁区域为 A 栋 2 层-11 层，B 栋 2 层-10 层（计 31,193.5 m² 及 335 个地下停车位）。

承租方从出租方承租的房屋应主要用于承租方的业务经营，主要包括核心产品规模化生产、研发配套及产线扩建使用。

2、租赁期限及起租确认

本协议的租赁期限为自起租日起 5 年。首个 5 年租赁期限届满前 6 个月，承租方有权向出租方发出书面通知行使续租选择权，续租期为 5 年；若承租方未发出书面续租通知，则本协议到期自动终止，不发生自动续期效果。

如由承租方负责装修施工，承租方应获得自起租日起 2 个月的租金免租期（下称“免租期”），免租期内承租方无需支付租金及物业费，车位租赁不列入免租范围；如交付条件未按时满足，免租期应按日顺延。免租期构成租赁期限的一部分。

3、租金、物业服务费等费用和支付

除非双方另有约定，租金应按照出租方将取得的房屋的产权登记证上所示的面积及下述租金单价计算：

序号	租赁区域	估算面积 (m²)	租赁期限	租金单价，含税率 9% (元/月/m²)	月租金 (元)
1	A 栋 2 层-11 层，B 栋 2 层-10 层区域	31,193.5	第 1-3 年	36	1,122,966.00
2			第 4-6 年	37.8	1,179,114.30
3			第 7-9 年	39.69	1,238,070.02
4			第 10 年	41.67	1,299,833.15

(1) 租赁期限内，上述租金标准不含水、电、物业服务费。双方同意，物业费不低于 4 元/月/m²，最终金额及其他约定由双方另行签署物业合同执行。

(2) 车位租赁：每个停车位租金为人民币 300 元/月（含税），车位月租金合计为人民币 100,500 元（大写：壹拾万零伍佰元整）。车位租赁期限与房屋租赁期限一致。

(3) 承租方在本协议签订之日起 15 日内向出租方一次性支付相当于 3 个月租金金额的押金即人民币 3,368,898 元。

(4) 租金应按季度支付。首期租金对应租期为起租日至当季度末月最后一日（但计收租金时应扣除本协议约定的免租期），此后租金对应租期为当季首月 1 日至当季末月最后一日。

4、房屋交付

(1) 出租方应根据协议的规定自费准备房屋满足交付条件，并暂定于 2026 年 12 月 15 日（下称“目标交付日”）将房屋交付给承租方。

(2) 交付条件：

出租方应确保在其将房屋交付给承租方时，房屋满足以下所有要求：①出租方已经按照项目规划报建的建造要求和建设标准完成了有关房屋的所有建造施工工程以及消防验收备案手续；②所有基础设施的施工应按出租方规划报建均已完成，包括但不限于连接房屋和主要道路的进出道路、供电设施、配电房、垃圾房、绿化、通信系统、排水系统、停车位，且相关管线应均已连接到相应位置，对于电增容由承租方根据生产需求自行改造，其他改造双方另行协商；③水、电等公用事业应均已开通；④承租方已签署了交付确认书或类似交付文件。

(3) 实际交付日

房屋的“实际交付日”应为目标交付日或双方签署交付确认书之日，以孰晚者为准。如实际交付日早于目标交付日，所有以实际交付日为起算点的承租方权益（包括免租期、租金支付义务的开始时点等）均按目标交付日计算。

此外，合同对逾期交付房屋、不符交付房屋、逾期支付租金及费用、任一方单方解除协议等情形明确了具体的违约责任。

五、交易目的和对公司的影响

本次对外出租事项是公司积极响应和服务区域产业发展，结合当前公司经营实际、市场环境、募投项目实际建设进度及公司中长期战略发展需要作出的审慎决策。公司在满足募投项目实施现阶段需求的基础上，将部分场地租赁给福州高意，能够为公司带来一定收益，有利于盘活存量资产、提高资产使用效率，对公司未来财务状况将产生一定的积极影响。本次租赁遵循公平、公正的原则进行，租赁价格系根据现行市场租金协商确定，符合市场定价原则，租赁事项符合公司股东会授权范围，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

六、交易可能存在的风险

本次签订租赁协议履行期限较长，在合同执行过程中，如遇不可抗力因素影响或承租方自身经营变化、战略规划调整等，可能会导致合同无法如期或全部履行。

公司将严格防范法律风险并及时跟进合同履行情况，同时将严格遵守相关法律法规及规范性文件的规定，及时履行信息披露义务。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

七、备查文件

租赁协议。

特此公告。

德艺文化创意集团股份有限公司

董事会

2026 年 10 月 22 日