

## 福建星网锐捷通讯股份有限公司

### 关于公司拟与关联方签订《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公告内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

#### 一、关联交易概述

##### （一）基本情况

福建星网锐捷通讯股份有限公司（以下简称：“星网锐捷”或“公司”）拥有的星网锐捷产业生态园（以下简称“产业园”）位于闽侯县上街镇高新大道9号，为提高产业园整体去化率并加速产业集聚与生态构建，拟与福建省和格实业集团有限公司（以下简称“和格实业”或“乙方”）签订《房屋租赁合同》，向其出租产业园中3#中试生产楼、生活配套综合楼、实验大楼。租赁面积为40,623.19平方米，租赁期限自2026年2月10日起至2040年11月9日止，租赁期限共计177个月，租赁期间，租金合计（不含增值税）不超过109,809,345.61元，占公司最近一期经审计净资产的1.64%。

##### （二）审批程序

上述关联交易事项在会前已经过第七届董事会独立董事专门会议第五次会议审议通过，并且经过公司第七届董事会第十八次会议审议通过，关联董事回避表决。根据相关法律法规及《公司章程》的相关规定，本次关联交易事项在公司董事会授权范围内，无需提交股东会审议。

（三）和格实业为公司控股股东福建省电子信息（集团）有限责任公司（以下简称“信息集团”）之全资控股子公司。根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定，本次租赁事项构成关联交易，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。

#### 二、关联方的基本情况

##### （一）关联方的基本情况

1. 名称：福建省和格实业集团有限公司
2. 成立时间：1992-10-19
3. 注册地址：福建省福州市晋安区茶园路18号1号楼4层
4. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

5. 法人代表：肖寿斌

6. 注册资本：55000.00 万人民币

7. 经营范围：软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；房地产开发经营；物业管理；对金融业、教育业、餐饮业的投资；灯具、装饰物品、文具用品、体育用品、工艺美术品（象牙及其制品除外）、日用百货、家具、矿产品、建材、化肥（不含危险化学品及易制毒化学品）、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、燃料油、机械设备、五金交电、电子产品、仪表仪器、服装、鞋帽、箱包、玩具、塑料制品、纺织品、初级农产品、石墨及碳素制品销售；网上贸易代理；国际贸易代理服务；批发兼零售预包装食品兼散装食品；对外贸易；企业管理咨询；文化活动策划；企业形象策划；市场营销策划；会议及展览服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；正餐服务；快餐服务。（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）

8. 股权结构：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例（%）
1	福建省电子信息（集团）有限责任公司	55,000	55,000	100.00
合计		55,000	55,000	100.00

9. 最近一年一期主要财务数据

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)	2024 年 12 月 31 日 (已审计)
资产总额	523,202	524,062
净资产	423,123	415,944
营业收入	16,013	39,739
净利润	8,939	-18,959

10. 是否为失信被执行人：否

（二）关联关系说明：和格实业系公司控股股东福建省电子信息集团的全资控股子公司，因与本公司同为福建省电子信息集团的下属企业，从而构成公司的关联方。除此之外，和格实业与公司不存在关联关系或利益安排，与公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东、董事、高级管理人员也不存在关联关系或利益安排，未以直接或间接形式持有公司股份。

### 三、关联交易标的基本情况

星网锐捷产业生态园位于闽侯县上街镇高新大道9号，本次租赁物为生态园中的3#中试生产楼、生活配套综合楼、实验大楼，租赁面积为40,623.19平方米，租赁区域产权所有人为福建星网锐捷通讯股份有限公司，标的资产不存在抵押、质押或其他第三人权利，不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

### 四、拟房屋租赁合同主要内容

(一) 甲乙双方合同主体：

甲方（出租方）：福建星网锐捷通讯股份有限公司

乙方（承租方）：福建省和格实业集团有限公司

(二) 租赁物位置：福州市闽侯县上街镇高新大道9号星网锐捷产业生态园3#中试生产楼、生活配套综合楼、实验大楼。

(三) 租赁面积：承租房屋建筑面积：40623.19平方米，其中甲方移交给乙方的首期房屋建筑面积为30832.95平方米，后续甲方移交给乙方的存量房屋面积为9790.24平方米。

(四) 租赁期限：合同租期为177个月，自2026年2月10日起至2040年11月9日止。租期届满，同等条件下，乙方享有优先承租权。

(五) 免租期：3#中试生产楼（不含存量房屋）、生活配套综合楼给予九个月的免租期，分布为【前三个（即2026-2028年）租赁年度的前三个月】；实验大楼（不含存量房屋）给予十四个月的免租期，分布为【首个租赁年度（即2026年）前八个月，第二个租赁年度（即2027年）前三个月，第三个租赁年度（即2028年）前三个月】。

(六) 租赁单价及租金涨幅：承租房屋月租金单价为18.5元/平方米（含税），租金不递增。合同履行期间，如遇跟租金有关的国家税率调整，则以现行国家实行的税率相应调整含税价款（不含税单价不变）。

(七) 租金收入：

首期房屋租金合计（不含增值税）88,732,462.30元；存量房屋租金合计（不含增值税）不超过21,076,883.31元；

2026年2月10日起至2040年11月9日租赁期间，租金合计（不含增值税）不超过109,809,345.61元。

(八) 租金支付方式: 本合同项下租金按季度支付, 每季度指公历自然季度(即以公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一年, 将其平均划分为四个季度, 每个季度为三个月) 为一个支付周期。甲方应于每个支付周期开始后的十个工作日内, 向乙方足额开具当期租金的合法有效增值税专用发票, 乙方在收到甲方提供的合法有效发票后十五个工作日内向甲方支付当期租金。

(九) 履约保证金: 乙方应当在本合同签订之日起的十五个工作日内, 以现金或银行转账的形式向甲方支付首期房屋履约保证金(四个月首期房屋月租金) 2, 281, 638. 30 元。甲方后续向乙方移交存量房屋时, 乙方无需就该部分房屋再向甲方支付任何履约保证金。租赁期满或合同提前协商解除, 乙方返还承租房屋的, 经甲方验收, 若承租房屋无损坏(双方特殊约定和自然磨损, 以及房屋本身的原因造成的除外), 且不存在其他的债务, 则甲方在收房之日起十个工作日内将履约保证金无息退还乙方。

(十) 解除条款: 乙方提前解除合同: 承租期内, 如出现客观事实确有必要提前解除合同的, 乙方有权提前三个月书面通知甲方, 经双方协商同意后而不视为违约。甲方到现场勘验, 如勘验有问题, 乙方需负责处理或修复后进行交接, 双方按实际租赁期限结算租金及应缴款项, 甲方应在乙方完成房屋清退后十个工作日内将履约保证金及水电押金全额无息退还给乙方。甲方视退租情况, 有权重新核算乙方可享受的免租期, 乙方应补缴超额享受的免租期租金。双方应就乙方装饰装修费用的补偿进行协商, 以双方友好协商的结果为准。

甲方提前解除合同: 承租期内, 如出现客观事实确有必要提前解除合同的, 甲方有权提前三个月书面通知乙方, 经双方协商同意后而不视为违约。双方按实际租赁期限结算租金及应缴款项, 甲方应在乙方完成房屋清退、结清所有费用并办理完毕交接手续后十个工作日内, 将履约保证金及水电押金无息退还给乙方并赔偿给乙方造成的损失(包括但不限于装修损失, 装修损失应按照使用年限折旧后处理), 若造成第三方损失的, 由甲方承担全部赔偿责任, 赔偿标准由双方友好协商的结果为准。

(十一) 违约责任: 若甲方逾期交付承租房屋的, 则每逾期一天, 甲方应按当期应付租金总额的万分之二的标准向乙方支付违约金; 逾期时间超过三十日的, 乙方有权单方解除本合同, 要求甲方支付相当于当期月租金标准的金额作为违约金, 存在争议之处, 以双方友好协商的结果为准。

若乙方逾期支付租金的，每逾期一天，乙方应按当期应付租金总额的万分之二的标准向甲方支付违约金；逾期时间超过三十日经甲方两次书面催告后仍未足额支付的，甲方有权单方解除本合同，乙方除足额补交租金外，乙方还应支付相当于当期月租金标准的金额作为违约金。乙方应在合同解除后十五个工作日内完成房屋清退并返还甲方，超期未完成清退的，每逾期一日，按照日租金的1.5倍支付占用费。存在争议之处，以双方友好协商的结果为准。

（十二）生效条件：本合同经甲乙双方盖公章、签字后生效。

## **五、本次交易的定价政策及定价依据**

本次关联交易遵循自愿、公平合理、协商一致的原则，确定甲乙双方交易价格公允、合理，不会影响公司的正常运营。各方参考市场惯例及福州和道资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（和道评估评报字[2025]资0196号），同时基于充分讨论和协商后确定相关协议条款，未有明显超出或低于市场水平的表现。不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

## **六、关联交易的目的及对公司的影响**

### **（一）租赁的目的**

本次拟将产业园整租给和格实业，主要基于提升园区运营效率与资产效益的综合考虑。本次整租安排，既能够保障公司获得持续稳定的租金收益，又可使公司从繁琐的分散招租与日常运营中解脱出来，更专注于核心主业的发展。

### **（二）对公司的影响**

公司开展产业园整租业务，该事项不仅无需公司额外投入资金进行相关改造，且能为公司带来长期稳定的现金流收益。本次交易完成后，园区资产仍由公司持有，仅通过整租方式委托关联方和格实业统一运营，公司不参与其具体经营管理。本次交易价格公允、程序合规，不会对公司当期财务状况和经营成果产生重大不利影响，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、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**

2026年年初至本公告披露之日，除公司本次将自有房屋出租给信息集团控股的和格实业外，公司与和格实业未发生其他关联交易。本次《房屋租赁合同》签署后，公司与信息集团控制的关联方发生的关联交易累计金额为10,980.93万元（含本次交易），占公司最近一期经审计净资产的1.64%。

## **八、独立董事过半数同意意见**

本次关联交易事项已经全体独立董事过半数同意。公司独立董事于2026年1月29日召开第七届董事会独立董事专门会议第五次会议，以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于公司拟与关联方签订〈房屋租赁合同〉暨关联交易的议案》，发表了审核意见：我们认为，公司开展产业园整租业务，该事项不仅无需公司额外投入资金进行相关改造，且能为公司带来长期稳定的现金流收益。本次交易完成后，园区资产仍由公司持有，仅通过整租方式委托关联方福建省和格实业集团有限公司统一运营，公司不参与其具体经营管理。本次交易价格公允、程序合规，符合公司及全体股东的利益，本次交易公平公正，不存在向关联方输送利益的情形，不存在损害公司及中小股东利益的情形。因此，我们一致同意公司按照关联交易审议程序，将该议案提交公司第七届董事会第十八次会议审议。

## 九、备查文件

- （一）第七届董事会第十八次会议决议；
- （二）第七届董事会独立董事专门会议第五次会议审核意见；
- （三）深交所要求的其他文件。

特此公告。

福建星网锐捷通讯股份有限公司

董 事 会

2026年2月3日