

湖南能源集团发展股份有限公司

关于签署写字楼租赁相关合同暨关联交易的公告

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、关联交易概述

（一）关联交易基本情况

为满足湖南能源集团发展股份有限公司（以下简称“公司”）经营发展需要，2026年7月27日，公司与湖南省煤业集团能投房地产开发有限公司（以下简称“能投房地产”）签署了写字楼租赁与物业服务相关合同。公司将承租位于湖南省长沙市天心区万家丽南路二段1099号湘煤大厦8楼、9楼的主楼及东辅楼区域作为公司办公场所，租赁面积5,655.99平方米，租赁期十年（2026年8月1日-2036年7月31日），租赁期间的租金及物业相关费用总额为5,202.38万元。

（二）关联关系说明

能投房地产为公司控股股东湖南能源集团有限公司（以下简称“湖南能源集团”）控股孙公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》《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》等有关规定，能投房地产为公司关联法人，上述交易构成关联交易，关联董事刘志刚先生、曾令胜先生需回避表决。

（三）本次关联交易应履行的程序

1、公司第十二届董事会独立董事第一次专门会议审议通过了《关于签署写字楼租赁相关合同暨关联交易的议案》，同意将本议案提交至公司第十二届董事会第五次会议审议，表决结果为2票赞成，0票反对，0票弃权。

2、公司第十二届董事会第五次会议审议通过了《关于签署写字楼租赁相关合同暨关联交易的议案》，并授权公司经理层办理本次写字楼租赁相关全部事宜，包括但不限于签署租赁及物业相关合同，依据市场行情协商物业及相关配套服务费用标准等。表决结果为3票赞成，0票反对，0票弃权，2票回避。关联董事刘志刚先生、曾令胜先生已回避表决。

3、按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，本次签

署写字楼租赁相关合同事项属于董事会决策权限，无需提交至股东会审议。独立董事专门会议已对本次关联交易事项进行事前审核。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况

（一）基本信息

名称	湖南省煤业集团能投房地产开发有限公司
住所	长沙市天心区暮云街道万家丽南路二段 1099 号
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	袁闽
注册资本	3,839.7886 万元人民币
股权结构	湖南省煤业集团有限公司持股 100%
经营范围	房地产开发经营；物业管理；房地产信息咨询；房屋租赁；粮油零售。（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）
成立日期	2008 年 5 月 26 日
其他情况	非失信被执行人

备注：上述信息来源于国家企业信用信息公示系统和中国执行信息公开网。

（二）历史沿革

能投房地产成立于2008年5月26日，原名湖南省黑金时代房地产开发有限公司，由湖南省信托投资有限责任公司、湖南省财信房地产开发有限责任公司、湖南立达人投资股份有限公司发起成立。2008年6月至2011年12月经历四次股权变更后，能投房地产由湖南省煤业集团有限公司（以下简称“湘煤集团”）100%持股。

（三）最近一个会计年度的财务数据

截至2025年12月31日，能投房地产总资产37,085.95万元，净资产15,350.60万元；2025年1-12月主营业务收入750.68万元、净利润-3,094.16万元（备注：以上财务数据为合并口径，已经审计）。

（四）关联关系构成说明

湖南能源集团为公司控股股东，湘煤集团为湖南能源集团控股子公司，能投房地产为湘煤集团全资子公司。

（五）履约能力分析

能投房地产资信情况良好，具备房地产经营开发、房屋租赁及物业管理等相关资质。

三、关联交易标的基本情况

本次承租区域位于湖南省长沙市天心区万家丽南路二段1099号湘煤大厦8楼、9楼的主楼及东辅楼区域，租赁面积合计5,655.99平方米（包括建筑面积5,272.92平方米以及其他公摊面积383.07平方米）。

能投房地产保证上述房屋权属清晰，无抵押、查封、产权争议及其他限制租赁的情形，能够合法出租给公司用于办公用途。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易定价遵循市场化原则，以周边同类写字楼的市场租金、物业及配套服务费用水平为主要参考依据，经双方协商确定。本次确定的租金、物业及配套服务费用标准不高于同区域同类物业的平均水平，定价公允、合理，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

五、关联交易协议的主要内容

（一）写字楼租赁合同

出租方（甲方）：湖南省煤业集团能投房地产开发有限公司

承租方（乙方）：湖南能源集团发展股份有限公司

1. 租赁标的

（1）租赁面积5,655.99m²（包括建筑面积5,272.92m²以及其他公摊面积383.07m²），租赁范围为：湘煤大厦8楼、9楼的主楼及东辅楼区域。

（2）甲方保证该房屋权属清晰，无抵押、查封、产权争议及其他限制租赁的情形，能够合法出租给乙方用于办公用途。

2. 租赁期限与用途

（1）租赁期限自2026年8月1日起至2036年7月31日止，共计10年，其中2026年8月1日至2026年12月31日为免租期。甲方应确保于2026年8月1日前将房屋交付乙方，否则免租期及租赁期限起算日均相应顺延。

（2）该房屋租赁用途仅限办公使用，乙方不得擅自改变租赁用途，不得利用该房屋从事违法违规、违背公序良俗的活动，不得存放易燃易爆、有毒有害等危险物品。

(3) 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方如需续租，应在租赁期满前3个月书面通知甲方，经甲方同意后，双方重新签订租赁合同。同等条件下，乙方享有优先续租权；甲方如需出售该房屋，应提前3个月书面通知乙方，同等条件下乙方享有优先购买权。

3.租金及支付方式

(1) 租金标准（含税）：该房屋租金按租赁面积计算，为0.97元/m²/天。季租金 $5,655.99 \times 0.97 \times 365 \div 12 \times 3 = 500,625.81$ 元。

(2) 支付方式：租金按季度支付，甲方在每季度第一个月的5日前开具足额增值税专用发票，乙方在收到发票后五个工作日内足额支付当期费用，将当季度租金足额支付至甲方指定银行账户。

4.房屋交付及使用标准

(1) 甲方交付的房屋应满足以下使用标准：

房屋主体结构完好，无漏水、渗水、墙体开裂等影响正常使用的问题；

电梯、中央空调、供水、供电、照明、消防、卫生间等公共及室内设施设备运行正常；

门窗、墙面、地面等基础装修完好，能够直接投入办公使用（自然折旧除外）。

(2) 租赁期内，甲方负责保障该房屋公共区域及公共设施设备的正常运行和维护，乙方负责其租赁区域内自用设施设备的日常维护。

5.维修与养护责任

(1) 该房屋主体结构、公共设施设备（电梯、中央空调主管道、消防主系统等）的自然损坏，由甲方负责维修，甲方应在接到乙方通知后24小时内派员维修；逾期不维修的，乙方可代为维修，维修费用由甲方承担，乙方因此遭受的实际损失由甲方赔偿。

(2) 乙方租赁区域内的自用设施设备（如办公家具、电器、自行装修的墙面地面等）的损坏，由乙方负责维修并承担费用；因乙方使用不当、擅自改造等原因造成房屋及公共设施设备损坏的，乙方应立即修复并赔偿甲方因此遭受的实际损失。

(3) 因不可抗力造成房屋及设施设备损坏的，双方互不承担责任，维修费用由甲方承担。因不可抗力导致房屋无法正常使用的，甲方应相应减免租金。

6.相关费用承担

(1) 租赁期内，该房屋产生的水费、电费、物业费、空调费、网络通讯费、垃圾清运费（如有）等所有因乙方使用租赁房屋所产生的费用，均由乙方自行承担，乙方应按照相关收费单位的要求按时足额缴纳。

(2) 如因乙方逾期缴纳上述费用产生滞纳金、违约金或导致甲方被追责的，全部责任由乙方承担。

7.消防安全责任

(1) 甲乙双方应另行签订《消防安全责任书》，明确双方的消防安全责任。

(2) 甲方应严格遵守消防法律法规及物业管理规定，认真履行行业单位职责，确保写字楼公共区域不存在消防通道堵塞、消防设施过期失效等消防安全问题。

(3) 乙方应严格遵守消防法律法规及物业管理规定，不得在租赁区域内使用大功率电器、烤火炉等违规电器，不得堵塞消防通道，不得损坏消防设施设备。

(4) 因任一方原因引发火灾、消防事故的，责任方应承担全部法律责任，并赔偿相关方因此遭受的全部损失。

8.转租与转让

(1) 未经甲方书面同意，乙方不得擅自将该房屋全部或部分转租、分租给第三方，不得将本合同项下的权利义务转让给第三方，也不得与第三方互换房屋使用。

(2) 如乙方确需转租，应提前三十日书面通知甲方，经甲方同意后，乙方与次承租人应签订转租合同，转租期限不得超过本合同剩余租赁期限。

9.甲方违约责任

(1) 如因甲方提供的房屋存在产权争议、抵押、查封或其他对租赁产生负面影响的情形，或甲方提供的产权证明文件不实，导致乙方无法正常使用该房屋的，乙方有权要求甲方在三十日内消除该等瑕疵，逾期未能消除的，乙方有权单方解除本合同，甲方应在合同解除后五个工作日内退还乙方已支付的全部款项，并按照年租金15%的标准支付违约金，同时赔偿乙方因此遭受的全部损失（包括但不限于装修费用、搬迁费用、寻找替代房屋的中介费用、停产停业损失、为维权支出的律师费、诉讼费等全部费用，乙方损失均以此计算）。

(2) 甲方未按本合同约定日期将房屋交付乙方使用的，每逾期一日，应按日租金的2倍向乙方支付违约金，逾期期间免租期相应顺延。逾期超过三十日的，

乙方有权单方解除本合同，并按照年租金15%的标准向乙方支付违约金。

(3) 甲方未在约定时限内履行维修义务的，每逾期一日，应按日租金的2倍向乙方支付违约金。因甲方未及时履行维修义务导致乙方无法正常使用租赁房屋的，甲方应相应减免租金。

(4) 甲方违反本合同约定提前解除合同的，甲方应退还乙方已支付的全部款项，并按照年租金15%的标准向乙方支付违约金，同时赔偿乙方因此遭受的全部损失。

10.乙方违约责任

(1) 乙方逾期支付租金的，每逾期一日，应按逾期金额的万分之五向甲方支付违约金；逾期超过三十日的，甲方有权单方解除本合同，收回房屋，并要求乙方按照年租金15%的标准支付违约金。

(2) 乙方违反本合同约定擅自改变房屋用途、转租、分租或损坏房屋主体结构的，甲方有权立即解除本合同，收回房屋，并要求乙方按照年租金的15%支付违约金。

(3) 乙方违反本合同约定提前解除合同的，乙方应按照年租金15%的标准向甲方支付违约金。

(4) 租赁期满或合同解除后，乙方逾期返还房屋的，每逾期一日，应按日租金的2倍向甲方支付房屋占用费；逾期超过十五日的，甲方有权自行收回房屋，乙方遗留物品视为放弃所有权，甲方有权自行处置。

11.其他条款

(1) 本合同未尽事宜，由双方另行协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

(2) 本合同自双方签字、盖章之日起生效。

(二) 湘煤大厦物业服务合同

1.费用范围、支付标准及支付方式

(1) 物业服务费标准（含税）：0.28元/m²/天。

(2) 设备使用维护费标准（含税）：1.27元/m²/天。

(3) 物业服务费及设备使用维护费均按季支付，甲方在每季度第一个月的5日前开具足额增值税专用发票，乙方在收到发票后五个工作日内足额支付当期费用。每季度应支付金额799,969.08元。

2.合同期限

本合同期限与双方签订的《写字楼租赁合同》一致：即自2026年8月1日起至2036年7月31日止，共计10年，其中2026年8月1日至2026年12月31日为免租期，免租期不支付物业服务费，设备使用维护费。

3.其他代收代缴费用

水、电、气由甲方按政府相关部门公布的收费标准代收代缴，甲方不得加收任何手续费、服务费、损耗费或其他额外费用。乙方按年度向甲方支付上述费用，在每年度结束后，且在乙方在收到甲方提供的缴费通知单后3日内一次性支付到位。

4.甲方义务与违约责任

(1) 甲方有义务保障湘煤大厦公共区域的日常清洁卫生。

(2) 甲方负责大厦公共区域消防设施及公共区域设备的完好与正常运行。

(3) 甲方应定期对电梯和中央空调系统进行专业维护，保障乙方对上述设施的正常使用。

(4) 甲方有下列情况之一的，乙方有权单方解除本合同：①甲方擅自将本合同项下房屋出租给第三方的；②甲方擅自中断公共设施设备（电梯、中央空调、供电、供水等）的正常运行，严重影响乙方正常办公的；③甲方违反本合同其他义务或法律法规规定的义务，经乙方书面制止后5日内仍未纠正的。

(5) 甲方保证配套设备正常使用，设备出现故障不能使用时应及时维修。设备的日常维护、维修及设备使用产生的费用，除乙方按本合同约定支付的部分外，均由甲方承担。

(6) 保证乙方在本合同整个期限内，依法按合同约定使用湘煤大厦配套设备。

(7) 对于属于甲方职责范围内的维修问题，乙方报修后甲方应在24小时内安排维修。因乙方使用不当或乙方其他原因导致设施设备损坏的，甲方负责维修，维修费用由乙方承担。

5.乙方的责任

(1) 严格按照本合同约定的时间和金额缴纳各项费用。

(2) 在本合同期间，乙方应合理使用房屋内的设施设备，因乙方不当使用造成的损害，由乙方承担赔偿责任。

(3) 合同期满或合同解除后，乙方需按时将租赁房屋内的全部无损坏设备、设施在适宜租用的清洁、良好状况下（自然折旧除外）交还甲方。

(4) 乙方承诺按时向甲方交纳本合同项下费用，逾期则按本合同相关约定承担违约责任。

(5) 乙方使用本合同项下所有设备仅作办公配套使用，不得擅自改动设备结构，不得将设备用于其他用途。

(6) 乙方应合理使用设备，不得无故损坏。因乙方使用不当造成设备损坏的，由乙方负责修复并承担相关费用。

(7) 依约缴纳设备使用维护费、物业费及本合同约定的其他费用。

6. 违约责任

(1) 乙方无故拖欠物业费、设备使用维护费及其他费用的，每逾期一日，按拖欠金额的万分之一向甲方支付违约金。但乙方对费用数额有合理异议并提供初步证据的，在争议解决前，乙方暂缓支付争议部分不构成违约。

(2) 服务期内，由于地震、重大自然灾害、战争等不可抗力原因导致本合同无法履行的，双方均不承担违约责任，本合同自动终止。

(3) 甲方擅自提高收费标准的，乙方有权拒绝支付超出原标准的部分，不构成违约。

(4) 甲方未在约定的时限内履行本合同约定各项义务的，每逾期一日，应按日支付物业费金额的2倍向乙方支付违约金。

7. 合同终止

甲乙双方签订的《写字楼租赁合同》不论何种原因终止或解除，本物业服务合同亦同时终止或解除。合同终止或解除后，甲方应在十五个工作日内退还乙方已支付但尚未提供服务的全部费用（包括但不限于物业服务费、设备使用维护费等）。甲方逾期退还的，应按照拖欠金额的万分之一向乙方支付违约金。

8. 补充协议

本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国民法典》的有关规定执行，经双方共同协商可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

9. 合同生效

本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

六、交易目的和对上市公司的影响

本次写字楼租赁系公司正常经营发展需求，租赁新址配套设施较完善，有利于优化办公环境，增强企业凝聚力和对外形象。

本次关联交易系满足公司正常办公需要，交易价格公允，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大不利影响，公司主要业务不会因此对关联人形成依赖。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

公司以发行股份及支付现金的方式购买湖南能源集团全资子公司湖南能源集团电力投资有限公司持有的湖南湘投沅陵高滩发电有限责任公司 85%股权、湖南湘投铜湾水利水电开发有限责任公司 90%股权、湖南湘投清水塘水电开发有限责任公司 90%股权、湖南新邵筱溪水电开发有限责任公司 88%股权，交易标的资产作价 151,244.52 万元。2026 年 5 月，上述四家水电公司纳入公司合并报表范围。

除上述交易外，2026 年年初至 2026 年 6 月末，公司与控股股东湖南能源集团及其控制企业累计已发生的各类关联交易总金额为 2,692.42 万元（不含税，基于同一控制下企业合并的合并报表编制口径，该金额包含上述四家水电公司 2026 年 1-4 月相关交易数据）。

八、备查文件

- 1、公司第十二届董事会第五次会议决议
- 2、公司第十二届董事会独立董事第一次专门会议决议、独立董事专门会议审核意见
- 3、公司与能投房地产签署的《写字楼租赁合同》及《湘煤大厦物业服务合同》

特此公告

湖南能源集团发展股份有限公司董事会

2026 年 7 月 27 日