

文投控股股份有限公司

关于签署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：

● 为进一步提升经营效率，文投控股股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年3月17日召开十一届董事会第一次会议，审议通过《关于签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》，同意公司拟与关联法人北京弘科运营管理有限公司（以下简称“北京弘科运营”）签署房屋租赁合同，拟承租北京弘科运营位于北京市朝阳区弘善家园413号楼11层、12层用于办公；其中，公司拟于2025年3月17日至2025年7月15日承租北京市朝阳区弘善家园413号楼11层，租金约51万元；拟于2025年7月16日至2030年7月15日承租北京市朝阳区弘善家园413号楼12层，租金约905万元。

● 本次交易构成关联交易，未构成重大资产重组，无需提交股东会审议；

● 截至本次交易，公司过去12个月与同一关联人进行的交易以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易未达到3,000万元以上，且未占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。

一、关联交易概述

为进一步提升经营效率，同时结合公司发展战略需要，公司于2025年3月17日召开十一届董事会第一次会议，审议通过《关于签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》，同意公司拟与关联法人北京弘科运营签署房屋租赁合同，拟承租北京弘科运营位于北京市朝阳区弘善家园413号楼11层、12层用于办公。其中，公司拟于2025年3月17日至2025年7月15日承租北京市朝阳区弘善家园413号楼11层，租金约51万元；拟于2025年7月16日至2030年7月15日承租北

京市朝阳区弘善家园 413 号楼 12 层，租金约 905 万元。

本次交易构成关联交易，未构成重大资产重组，无需提交股东会审议。

截至本次交易，公司过去 12 个月与同一关联人进行的交易以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易未达到 3,000 万元以上，且未占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

二、关联方介绍

1. 关联方基本情况

名称：北京弘科运营管理有限公司

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91110105MAD4XRJP36

成立日期：2023 年 11 月 20 日

注册地址：北京市朝阳区弘善家园 413 号楼 3 层 301

法定代表人：王辅伦

注册资本：87,180.68 万元

经营范围：一般项目：企业管理；非居住房地产租赁；停车场服务；酒店管理；房地产咨询。（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）许可项目：房地产开发经营；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

主要股东：首都文化科技集团有限公司直接持有北京弘科运营 100% 股权，为北京弘科运营的全资母公司。

资信状况：北京弘科运营不存在被列为失信被执行人的情况。

2. 关联方关系介绍

北京弘科运营与公司同属于首都文化科技集团有限公司控制。根据《上海证券交易所股票上市规则》第6.3.3条规定，北京弘科运营为公司的关联法人。

三、《租赁合同》主要内容

（一）合同主体

出租人：北京弘科运营管理有限公司

承租人：文投控股股份有限公司

（二）租赁范围

承租人于2025年3月17日-2025年7月15日愿意承租出租人位于中国北京市朝阳区弘善家园413号楼11层（以下简称“该单元1”）；该单元1租赁面积总计为1,112.31平方米（建筑面积）。该单元1仅限于办公用途。

承租人于2025年7月16日-2030年7月15日愿意承租出租人位于中国北京市朝阳区弘善家园413号楼12层（以下简称“该单元2”）；该单元2租赁面积总计为1,278.02平方米（建筑面积）。该单元2仅限于办公用途。

（三）租金及其他费用

1. 租金

单元1：2025年3月17日至2025年7月15日止（过渡期），在此期间租金支付标准为3.8元 /建筑平米/天（不包含物业管理费），每日租金含税价（每月按照实际天数计算）共计人民币4,226.78元。

单元2：2025年7月16日至2028年7月15日止（正式租赁期第1-3年），在此期间租金支付标准为3.8元 /建筑平米/天（不包含物业管理费），每日租金含税价（每月按照实际天数计算）共计人民币4,856.48元。

单元2：2028年7月16日至2030年7月15日止（正式租赁期第4-5年），在此期间租金支付标准为4.0元 /建筑平米/天（不包含物业管理费），每日租金含税价（每月按照实际天数计算）共计人民币5,112.08元。

2. 付款时间

单元1（过渡期）第一笔租金：承租人应于本合同签署生效后10个工作日之内支付单元1前三个月的房租，即人民币388,863.76元（即2025年3月17日-2025年6月16日）。

单元1（过渡期）第二笔租金：应于承租期开始后第三个月届满前10日（即2025年6月7日）内（含当日）支付下一季度的租金，即人民币122,576.62元（即2025年6月17日-2025年7月15日）。（不足一个季度的按照实际天数计算）。

单元2（正式租赁期）第一笔租金：承租人应于正式租赁期开始前10日（即2025年7月6日）（含当日）支付单元2前三个月的房租，即人民币446,796.16元（即2025年7月16日-2025年10月15日）。

单元2（正式租赁期）第二笔租金：承租人应于正式租赁期开始后第三个月

届满前10日内支付，之后的租金支付时间以此类推。

3. 其他费用

承租人应当自行承担与该单元使用有关的包括但不限于物业管理费、供暖费、停车费、电话费、网络费、水费、电费等其他相关费用。

（四）押金

承租人须向出租人交纳相当于三个月房屋租赁费的房屋押金（以下简称“押金”），其金额以该单元2正式租赁期最高日租金单价*91.25天计算，即人民币466,477.30元。承租人应于签署本合同签署生效后十个工作日内缴清上述押金。

（五）违约责任

除本合同另有约定外，任何一方未按照本合同约定履行相应义务的，应向对方承担相应的违约责任，包括但不限于承担违约金、损害赔偿金、诉讼费、律师费、保全费、保全担保费、鉴定费、交通费、差旅费等。

四、关联交易的定价政策

本次关联交易定价以市场化原则为基础，经双方协商确定执行，交易定价及条款设计遵循公允、公平、公正原则，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

五、关联交易对公司的影响

本次关联交易有利于降低公司运营成本，提升整体经营效率，推进公司实现战略协同发展，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响，不会导致产生同业竞争，不会对公司经营独立性构成影响。

六、履行的审议程序

（一）独立董事专门会议审议情况

公司于2025年3月17日召开十一届董事会独立董事第一次专门会议，对《关于签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》进行了事前审核，会议认为：本次关联交易有利于降低公司运营成本，提升整体经营效率，有利于公司业务良性发展，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响，不会对公司经营独立性构成影响；本次交易定价以市场化原则为基础，经双方协商确定执行，交易定价及条款设计遵循公允、公平、公正原则，不存在损害公司及中小股东利益的情形；本次交易已充分征询独立董事意见，交易审议程序合法、合规。因此，会议同意本次关联交易事项，同意将该议案提交公司十一届董事会审议。

（二）董事会审议情况

公司于 2025 年 3 月 17 日召开十一届董事会第一次会议，审议通过《关于签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》，公司关联董事进行了回避表决。

本议案无须提交股东会审议。

七、历史关联交易

公司过去 12 个月与同一关联人进行的交易以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易如下：2025 年 3 月，公司与关联法人北京弘科运营签署《员工餐厅服务合同》，委托北京弘科运营为公司提供员工餐服务，合同期限自 2025 年 3 月至 2030 年 7 月，合同金额不超过 430 万元；2025 年 3 月，公司与关联法人北京资安物业管理有限公司（以下简称“北京资安物业”）签署《物业管理服务收费协议》，委托北京资安物业为公司提供物业管理配套服务，合同期限自 2025 年 3 月至 2027 年 8 月，合同金额不超过 90 万元；2025 年 3 月，公司与关联法人北京弘科运营、北京资安物业签署《车位租赁合同》，租用北京弘科运营车位，合同期限自 2025 年 3 月至 2026 年 3 月，合同金额不超过 6 万元。

截至本次交易，公司过去 12 个月与同一关联人进行的交易以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易未达到 3,000 万元以上，且未占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

公司所有信息均以上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及相关指定信息披露媒体为准。敬请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告。

文投控股股份有限公司董事会

2025 年 3 月 18 日