

证券代码：000931

证券简称：中关村

公告编号：2021-092

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司 关于下属公司与国美地产签署写字楼租赁合同及补充协议 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内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司（以下简称：公司或本公司）于 2021 年 12 月 15 日召开第七届董事会 2021 年度第十二次临时会议，审议通过《关于下属公司与国美地产签署写字楼租赁合同及补充协议暨关联交易的议案》，具体情况如下：

一、关联交易概述

经公司第六届董事会 2017 年度第十二次临时会议审议通过，公司与国美地产控股有限公司（以下简称：国美地产）签订鹏润大厦写字楼租赁合同，承租建筑面积为 1,168.31 平方米的写字间作为办公场所，租期 2 年，两年租金合计 5,467,690.8 元，两年物业费合计 2,523,549.6 元，总计 7,991,240.4 元。经公司第七届董事会 2020 年度第一次临时会议审议通过，按上述同等条件续租 2 年。

鉴于租赁合同将于 2022 年 2 月 28 日到期，因业务发展需要，公司控股孙公司北京华素制药有限公司之全资子公司山东华素制药有限公司（以下简称：山东华素）拟按上述同等条件租赁写字楼 2 年。两年租金、物业费总计 7,991,240.4 元，占公司 2021 年度经审计净资产的 0.47%。

有关《写字楼租赁合同》、《写字楼租赁合同之补充协议一》尚未签署。

本次交易对方国美地产系本公司第一大股东国美控股集团有限公司（简称：国美控股）控股的公司，根据《深交所股票上市规则》10.1.3（二）之规定，本次交易对方为本公司关联法人，该交易构成关联交易。

根据《深交所股票上市规则》10.2.7、10.2.8 之规定，对于关联交易事项独立董事须书面说明事前认可情况及发表独立意见。

根据《深交所股票上市规则》10.2.1 之规定，本议案表决时，国美控股推荐董事许钟民、侯占军、黄秀虹、邹晓春、陈萍、张晔应回避表决，也不能代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过(出席董事会的非关联董事人数不足三人的，上市公司应当将该交易提交股东大会审议)。

鉴于本次交易金额不超过公司最近一期经审计净资产的 5%，根据《深交所股票上市规则》及《公司章程》的有关规定，本次交易只需提请董事会审批即可，无需提交股东大会审议。

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，不构成借壳，无需经过有关部门批准。上述事项已经公司全体独立董事事先审核通过，提交公司本次董事会审议。

二、关联方基本情况

1、基本情况

- (1) 名称：国美地产控股有限公司
- (2) 成立日期：2005 年 2 月 25 日
- (3) 注册号：91110000771979739P
- (4) 住所：北京市通州区潞城镇潞城中路 192 号
- (5) 法定代表人：陈萍
- (6) 注册资本：人民币 200,000 万元
- (7) 公司类型：其他有限责任公司
- (8) 经营范围：项目投资；投资咨询；投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询（中介除外）；酒店管理；物业管理；施工总承包。
- (9) 主要股东：国美控股集团有限公司，持股 51%；北京鹏润投资有限公司，持股 49%。

2、历史沿革、主要业务最近三年发展状况

(1) 国美地产控股有限公司成立于 2005 年，主要业务：项目投资、投资管理、房地产开发、销售自行开发的商品房、酒店管理、物业管理等。

(2) 目前建成项目有：北京·鹏润大厦项目、北京·鹏润家园项目、北京·国美第一城项目、北京国美商都项目、重庆·鹏润海蓝项目、重庆·国美江天御府项目、上海·伊顿公馆项目，无锡国美南长华府等多个地产项目，共计 150 万平方米。2014 年 10 月，作为国美控股集团支柱产业和未来发展重心的国美地产完成了整合重组，再次展现在了世人面前，步入再次启动发展的新轨道。

(3) 公司目前在建项目 7 个，分别为三亚·海棠湾项目；重庆·江天御府项目；无锡·南长华府项目等。

(4) 国美地产依托国美控股集团的雄厚实力及资源整合能力，实现规模化、产业化运作，秉承“商者无域、相融共生”的企业精神，在中国房地产行业中快速发展壮大，无论从企业实力还是产业规模都迈入中国一流房地产开发企业的行列，并通过优良的业绩赢得了社会各界的赞誉，旗下项目所获奖项不胜枚举。

3、主要财务数据

截止 2020 年 12 月 31 日，净资产 216,132.56 万元；2020 年度公司营业收入 28,634.13 万元，净利润 22,300.51 万元。

截止 2021 年 9 月 30 日，净资产 222,563.01 万元；2021 年第三季度营业收入 13,754.31 万元，净利润 6,430.46 万元。（上述数据未经审计）

4、关联关系说明

国美地产的股东方分别系国美控股、北京鹏润投资有限公司，持股比例分别为 51%、49%，法定代表人为陈萍。

本公司控股股东国美控股持有国美地产 51% 股份，故此国美地产与本公司为关联公司，存在关联关系。

5、定价依据

根据国美地产提供的书面文件，参考国美地产与其他承租人的定价标准协商定价。

6、通过国家企业信用信息公示系统查询，国美地产不是失信被执行人。

三、协议的主要内容

（一）《写字楼租赁合同》

甲方：国美地产控股有限公司

乙方：山东华素制药有限公司

1、合同标的

甲方同意出租，乙方同意承租位于中国北京市朝阳区霄云路 26 号的“鹏润大厦”第 B22 层 08、09、10 号房间（以下简称“所租物业”），建筑面积为 1,168.31 平方米，作为办公写字间使用，乙方还有权使用由甲方指定的大厦公共区域（如走道、卫生间、电梯等）。

双方同意，乙方所租物业的租金及相关费用均以前款约定的建筑面积为基数计算。如前款建筑面积与任何人士、组织或机关测量的建筑面积、租赁面积或与其它算法计算的面积存在误差，则甲、乙双方均同意以本条款所约定的建筑面积作为租金及相关费用结算的依据。

2、合同期限

2.1 本合同租赁期自 2022 年 3 月 1 日起，至 2024 年 2 月 29 日止，共计 24 个月。

2.2 在乙方完全承租上述合同期限的前提下，甲方给予乙方 0 个月的装修期。

2.3 在该装修期内，物业管理费及其他相关费用按正常标准收取。

2.4 如乙方因不可抗力以外的任何原因，致使双方未履行完本合同约定的租期，则甲方给予乙方的装修期应全部按本合同第三条约定的租金标准由乙方补交租金；如甲方因不可抗力以外的任何原因，致使双方未履行完本合同约定的租期，则甲方实际给予乙方的装修期按已履行的租期与本合同约定租期的比例折算，未履行完的租期对应的装修期应由乙方按本合同第三条约定的租金标准补交租金。

3、租金和物业管理费

3.1 所租物业的含税租金标准为人民币 195 元/月/建筑平方米（其中不含税

租金标准为 185.71 元/月/建筑平方米，增值税为 9.29 元/月/建筑平方米)，含税物业管理费标准为人民币 90 元/月/建筑平方米（其中不含税物业管理费标准为 84.91 元/月/建筑平方米，增值税为 5.09 元/月/建筑平方米）。

3.2 乙方所租物业每个月的含税租金金额为人民币 227,820.45 元及含税物业管理费金额为人民币 105,147.90 元。

乙方须提供加盖公章的营业执照副本复印件，税务登记证副本复印件，开户银行许可证复印件，一般纳税人资格证复印件后，甲方和物业公司为乙方缴纳的租金、物业管理费分别开具增值税专用发票。乙方未能提供上述合法有效证件的，甲方无法开具增值税专用发票，乙方不得以此为由拒付租金及物业费。

乙方应于 2022 年 2 月 25 日前交付 2022 年 3 月 1 日起至 2022 年 5 月 31 日期间的租金及物业管理费，金额为人民币 998,905.05 元。以后每付款月 25 日前按 3.1 条和 3.2 条标准交纳下三个月租金及物业管理费（按自然月份计）。

3.3 乙方同意由甲方所属物业管理公司或甲方委托的物业管理公司提供物业管理服务。

3.4 装修期内含税物业管理费标准为人民币 0 元/月/建筑平方米，合计每月含税物业管理费为人民币 0 元。

3.5 该物业所占土地发生的一切费用由甲方自行承担。

4、履约保证金

4.1 乙方应于/年/月/日之前向甲方支付总数相当于所租物业/个月含税租金及物业管理费的款项，计为 0 元人民币的履约保证金，作为乙方履行本合同项下义务和责任的担保。合同签订后乙方拒绝履行或不完全、不积极履行合同义务的，甲方有权依约全部或部分扣除乙方已交纳的履约保证金。

4.2 如果乙方未按合同约定时间交纳租金及费用超过 10 日，甲方届时有权单方解除本合同（同时包括但不限于停止电力供应、停止通讯及其他物业服务），乙方无权请求返还履约保证金，乙方并应承担实际占用所租物业期间（含乙方已享用的装修期发生的租金、物业管理费等相关费用及逾期付款违约金）。

(二)《写字楼租赁合同之补充协议一》

甲方：国美地产控股有限公司

乙方：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

丙方：山东华素制药有限公司

鉴于：

甲乙双方于 2018 年 2 月 11 日签订《鹏润大厦写字楼租赁合同》（合同编号：DSZL-201801-B2208/09/10-ZHY，以下简称“原合同”）约定由乙方承租甲方位于北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 B2208/09/10 房间（以下简称“租赁房屋”）。甲丙双方签订《鹏润大厦写字楼租赁合同》（以下简称“主合同”）约定由丙方承租甲方上述租赁房屋。现甲、乙、丙三方经友好协商，达成如下协议：

1、因乙方已按照原合同的相关约定向甲方缴纳履约保证金：998,905.05 元，现甲方、乙方均同意丙方承租上述租赁房屋后无需再向甲方交纳履约保证金，待甲丙之间的租赁合同到期后，甲方将履约保证金退还至乙方账户。

2、本协议属于主合同有效组成部分，本协议相关约定与主合同不一致的，以本协议相关约定为准；本协议未作约定的，仍按主合同相关约定执行。

四、本次关联交易不涉及其他安排

五、交易目的和对上市公司的影响

本次向关联方租赁房屋，系业务发展所需，是在原有租赁合同期满后进行的续租，能够保障公司日常经营活动，存在交易的必要性；相关关联交易定价参考周边市场价格及该楼盘现行租赁价格确定，不存在损害非关联股东尤其是中小股东利益及公司利益的情形；相关关联交易不影响公司的独立性，公司主营业务亦不会因上述关联交易而对关联人形成依赖。

六、2021 年 1 月 1 日至披露日与该关联人累计发生的关联交易总金额为 6,971,084.44 元，具体明细如下：

关联方名称	关联方关系说明	交易类型	交易金额(元)
北京万盛源物业管理有限责任公司	同一最终控制方	我司付鹏润大厦车位费	131,652.00
北京万盛源物业管理有限责任公司	同一最终控制方	我司付鹏润供暖费	82,393.52

北京万盛源物业管理有限责任公司	同一最终控制方	我司付鹏润水费	95.00
北京万盛源物业管理有限责任公司	同一最终控制方	我司付鹏润电费	28,880.52
北京万盛源物业管理有限责任公司	同一最终控制方	海南华素营销付鹏润物管费	1,261,774.80
国美地产控股有限公司	同一最终控制方	海南华素营销付鹏润租金	2,733,845.40
国美电器有限公司	同一最终控制方	海南华素营销付鹏润租金	2,732,443.20
国美电器有限公司	同一最终控制方	我司收科贸五层房租	3,907,612.18
小计			6,971,084.44

七、独立董事事前认可意见

独立董事对该议案涉及的相关材料进行认真审阅后，出具事前认可意见：同意将该房屋租赁事项提交公司第七届董事会 2021 年度第十二次临时会议进行审议。

八、独立董事发表的独立意见

独立董事认为：董事会审议本次关联交易时，国美控股推荐董事许钟民、侯占军、黄秀虹、邹晓春、陈萍、张晔均已回避表决，审议表决程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。本次交易定价公允合理，有利于公司持续稳定的运营和发展，符合全体股东利益，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情况。

九、备查文件

- 1、《写字楼租赁合同》、《写字楼租赁合同之补充协议一》（尚未签署）；
- 2、国美地产出具相关书面说明及证明文件；
- 3、国美地产近期与其他承租人签订的鹏润大厦写字楼租赁合同；
- 4、独立董事事前认可意见及发表的独立意见。

特此公告

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

董 事 会

二〇二一年十二月十五日