

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：

● 因经营发展需要，文投控股股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年11月12日召开十一届董事会第九次会议，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14层用于办公，租赁面积为1,275.42平方米（建筑面积），租赁期自2026年1月10日起至2031年1月9日止，总租金约1,066万元。

● 截至本次交易，公司过去12个月与北京弘科运营，以及与北京弘科运营受同一主体控制或者相互存在股权控制关系的其他关联人进行的交易已达到3,000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。本次交易尚需提交公司股东会审议。

一、关联交易概述

（一）前期关联交易进展

2025年3月17日，公司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》，同意公司与关联法人北京弘科运营签署房屋租赁合同，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（过渡期），租赁面积为1,112.31平方米（建筑面积），总租金约51万元；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（正式租赁期），租赁面积为1,278.02平方米（建

筑面积)，总租金约 905 万元。具体内容详见公司披露的《关于签署房屋租赁合同暨关联交易的公告》（公告编号：2025-020）。

因使用计划发生调整，近期，公司与北京弘科运营签署了上述房屋租赁合同之补充协议，双方约定对房屋租赁合同中承租北京市朝阳区弘善家园 413 号楼 11 层（过渡期）的租赁条款进行调整，扩大租赁范围并延长租赁期限，总租金由约 51 万元提升至约 130 万元，并对承租北京市朝阳区弘善家园 413 号楼 12 层（正式租赁期）的租赁事项进行终止。双方拟另行签署关于北京市朝阳区弘善家园 413 号楼 14 层的房屋租赁合同。

（二）本次关联交易概述

因经营发展需要，公司于 2025 年 11 月 12 日召开十一届董事会第九次会议，审议通过《关于签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》，同意公司与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 14 层用于办公，租赁面积为 1,275.42 平方米（建筑面积），租赁期自 2026 年 1 月 10 日起至 2031 年 1 月 9 日止，总租金约 1,066 万元。

截至本次交易，公司过去 12 个月与北京弘科运营，以及与北京弘科运营受同一主体控制或者相互存在股权控制关系的其他关联人进行的交易已达到 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。本次交易尚需提交公司股东会审议。

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 等[23]套内 16 层 1601

法定代表人：卢海红

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）

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

承租人愿意承租出租人位于中国北京市朝阳区弘善家园413号楼14层(以下简称“该单元”); 该单元租赁面积总计为1,275.42平方米(建筑面积)。该单元仅限于办公用途。

(三) 租赁期

该单元租赁期共计5年。自2026年1月10日起至2031年1月9日止。

(四) 租金及其他费用

1. 租金

第1至3年: 2026年1月10日至2029年1月9日止, 在此期间租金支付标准为4.5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5,739.39元。(其中不含税价5,466.09元, 税金273.30元)。

第4至5年: 2029年1月10日至2031年1月9日止, 在此期间租金支付标准为4.7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5,994.47元。(其中不含税价5,709.02元, 税金285.45元)。

2. 付款方式及时间

该单元中实际租赁使用的楼层, 以人民币为支付货币, 按季度交纳的方式(不

是一个季度的按照实际天数计算）支付租金。

第一笔租金：承租人应于本合同签署生效后 10 个工作日之内支付该单元前三个月的房租（即 2026 年 1 月 10 日—2026 年 4 月 9 日）。共计人民币 516,545.10 元。

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

承租人应当自行负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。

装修期间承租人不缴纳该单元租金，但装修期间承租人须向出租人委托的物业公司正常缴纳物业费、装修管理费，同时装修期间产生的供暖费、水费、电费等费用须由承租人自行承担。

（五）押金

承租人须向出租人交纳一定金额的房屋押金，经协商，本合同押金为 466,477.30 元。

（六）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，租金标准参考了周边地区同等物业条件、同等租赁方式的租金标准等，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

本次关联交易的房屋交付质量进一步提升，能够切实满足公司经营需要，有利于提升公司整体经营效率，推动公司实现战略协同发展。本次关联交易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 11 月 12 日召开十一届董事会独立董事第三次专门会议，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提升公司整体经营效率，有助于促进公司各项业务良性发展；本次交易定价以市场化原则为基础，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，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 11 月 12 日召开十一届董事会第九次会议，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。

本议案尚需提交股东会审议。

七、历史关联交易

公司过去 12 个月与北京弘科运营，以及与北京弘科运营受同一主体控制或者相互存在股权控制关系的其他关联人进行的交易如下：2025 年 3 月，公司与关联法人北京弘科运营签署《弘善家园 413 号楼项目租赁合同》，租用弘善家园 413 号楼 11 层、12 层房屋，合同期限自 2025 年 3 月至 2030 年 7 月，合同金额约 956 万元（后签订补充协议，合同金额调整为约 130 万元）；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，合同金额约 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，合同金额约 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，合同金额约 6 万元。2025 年 5 月，公司与关联法人北京资安物业签署《弘善家园 413 号楼保洁委托服务合同》，委托北京资安物业提供保洁服务，合同期限自 2025 年 5 月至 2026 年 5 月，合同金额约 7 万元。2025 年 7 月，公司全资子公司北京耀

莱国际影城管理有限公司与关联法人北京新影联文化传播有限责任公司（以下简称“北京新影联”）签署《网络售票合作协议》，委托北京新影联为公司旗下影院销售电影票，合同期限自 2025 年 7 月至 2026 年 7 月，合同金额约 75 万元。2025 年 7 月，公司与关联法人北京国有资本运营管理有限公司、北京振弘企业运营管理有限公司、北京文科数创企业管理有限公司及其他主体签署《北京京国创文化科技产业私募股权投资基金中心（有限合伙）合伙协议》，拟共同发起设立股权投资基金，公司投资金额 4,000 万元。

截至本次交易，公司过去 12 个月与北京弘科运营，以及与北京弘科运营受同一主体控制或者相互存在股权控制关系的其他关联人进行的交易已达到 3,000 万元以上，且占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 11 月 13 日