

证券代码：000931

证券简称：中关村

公告编号：2025-134

## 北京中关村科技发展（控股）股份有限公司 关于下属公司山东华素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。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司（以下简称：公司）于 2025 年 12 月 12 日召开第九届董事会 2025 年度第八次临时会议，审议通过《关于下属公司山东华素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

#### （一）前次关联交易审议情况

1、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 平方米的写字楼作为办公场所，所租物业每个月的含税租金为人民币 227,820.45 元，含税物业管理费为人民币 105,147.90 元，租期两年。

2、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两年。

3、经公司第七届董事会 2021 年度第十二次临时会议审议通过，公司全资子公司北京中关村四环医药开发有限责任公司之控股子公司北京华素制药股份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）按上述同等条件续租两年。

4、经公司第八届董事会 2024 年度第二次临时会议审议通过，山东华素按上述同等条件续租两年。

#### （二）本次关联交易情况

鉴于上述租赁合同将于 2026 年 2 月 28 日到期，经双方协商，山东华素拟续租写字楼三年，所租物业的含税租金标准由人民币 195 元/月/建筑平方米调整为人民币 150 元/月/建筑平方米，含税物业管理费标准由人民币 90 元/月/建筑平方米调整为 30 元/月/建筑平方米，所租物业每个月的含税租金金额为人民币 175,246.50 元，含税物业管理费金额为人民币 35,049.30 元。

本次交易三年含税租金合计 6,308,874.00 元，三年含税物业管理费合计 1,261,774.80 元，总计 7,570,648.80 元，占公司 2024 年度经审计净资产的 0.48%。

有关《写字楼租赁合同》《写字楼租赁合同补充协议》尚未签署。

本次交易对方国美地产系公司控股股东国美控股集团有限公司（以下简称：国美控股）的控股子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.3 条第一款第（二）条规定，本次交易对方为公司关联法人，该交易构成关联交易。

本次关联交易在提交董事会审议前已经公司独立董事专门会议审议通过，全体独立董事同意将该事项提交董事会审议。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.8 条规定，本议案表决时，国美控股推荐董事许钟民、黄秀虹、邹晓春、陈萍、张晔，及过去十二个月内曾为国美控股推荐董事的职工代表董事侯占军，均应回避表决，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，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。

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《深圳证券交易所股票上市规则》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，无须提交股东大会审议。

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，不构成重组上市，无需经过有关部门批准。

## 二、关联方基本情况

### （一）基本情况

名称	国美地产控股有限公司
企业类型	其他有限责任公司

注册地址	北京市通州区潞城镇潞城中路 192 号		
注册资本	200,000 万元人民币		
法定代表人	关玉斌		
统一社会信用代码	91110000771979739P		
成立日期	2005 年 2 月 25 日		
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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
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%		
实际控制人	黄光裕先生		
主要财务数据	财务指标（万元）	2024 年 12 月 31 日/ 2024 年度 (未经审计)	2025 年 9 月 30 日/ 2025 年 1-9 月 (未经审计)
	净资产	215,646.68	212,708.12
	营业收入	1,284.31	1,235.36
	净利润	-5,544.84	-2,938.56

## （二）历史沿革及发展状况

1、国美地产控股有限公司为房地产开发一级资质企业，经过近 20 年的发展，已成为集住宅开发、写字楼、商业、酒店运营、物业管理为一体的综合性房地产企业，累计开发面积超 200 万平方米。

在集团成立三十年之际，提出了以成为国内领先的“新型商业写字楼智能化开发运营服务平台”为展望的企业新定位，积极布局国内一线城市、二线重点城市核心区及政策热点区域城市。

2、开发项目：北京•鹏润大厦、北京•鹏润家园、北京•国美第一城、北京国美商都、重庆•国美•江天御府、上海•伊顿公馆，广州•国美•智慧城市、无锡•国美•南长华府、三亚•国美•海棠湾，有住宅、别墅，也有写字楼和商业综合体，累计开发面积超 200 万平方米。

3、核心技术优势：房地产开发一级资质，拥有专业的产品研发团队和成熟的开发管理流程；成熟的资产运营管理，拥有可复制的超甲办公和办公招商运营作业体系。

### (三) 关联关系说明

国美地产系公司控股股东国美控股的控股子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.3 条第一款第（二）条规定，本次交易对方为公司关联法人，该交易构成关联交易。

（四）通过中国执行信息公开网查询，国美地产不是失信被执行人。

### 三、关联交易标的基本情况

本次承租位于北京市朝阳区霄云路 26 号“鹏润大厦”第 22 层 08/09/10 号房间，建筑面积为 1,168.31 平方米。合同期限三年，三年租金、物业管理费总计 7,570,648.80 元，占公司 2024 年度经审计净资产的 0.48%。

### 四、关联交易的定价政策及定价依据

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。

### 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：国美地产控股有限公司

承租方/乙方：山东华素制药有限公司

1、租赁期限：2026 年 3 月 1 日起，至 2029 年 2 月 28 日止，共计 36 个月。

#### 2、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 B 座”第 22 层 08/09/10 号房间（以下简称：所租物业），计租面积为 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）。

#### 3、租金和物业管理费：

所租物业的含税租金标准为人民币 150 元/月/建筑平方米（其中不含税租金标准为 142.86 元/月/建筑平方米，增值税为 7.14 元/月/建筑平方米），含税物业

管理费标准为人民币 30 元/月/建筑平方米（其中不含税物业管理费标准为 28.30 元/月/建筑平方米，增值税为 1.70 元/月/建筑平方米）。

乙方所租物业每个月的含税租金金额为人民币 175,246.50 元及含税物业管理费金额为人民币 35,049.30 元。

4、乙方应于 2026 年 3 月 1 日前交付 2026 年 3 月 1 日起至 2029 年 2 月 28 日期间的租金及物业管理费，金额为人民币 7,570,648.80 元。

## （二）《写字楼租赁合同补充协议》

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

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中国北京市朝阳区霄云路 26 号的“鹏润大厦”第 22 层 08/09/10 号房屋，并由乙方向甲方缴纳履约保证金 998,905.05 元。

经甲乙丙三方友好协商，现就房屋租赁事项达成以下补充约定：

1、因乙方已按照甲乙双方租赁原合同的相关约定向甲方缴纳履约保证金：998,905.05 元，依据《写字楼租赁合同》的条款在丙方向甲方支付相应的租金及物业费后，甲方向乙方返还履约保证金 368,017.65 元，现甲方、乙方均同意由乙方之控股子公司丙方承租上述租赁房屋后无需再向甲方交纳履约保证金，丙方承租期间如存在违反主合同及本协议约定而需要向甲方支付任何赔偿、补偿或违约金的，甲方均有权在乙方履约保证金中扣除。待甲丙之间的租赁合同到期且丙方无违约行为后，甲方将履约保证金退还至乙方账户。

2、本协议属于《写字楼租赁合同》有效组成部分，本协议相关约定与《写字楼租赁合同》不一致的，以本协议相关约定为准；本协议未作约定的，仍按《写字楼租赁合同》相关约定执行。

## 六、本次关联交易不涉及其他安排

## 七、关联交易目的和对上市公司的影响

公司下属公司山东华素本次向关联方租赁房屋，系公司日常经营所需，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广大中小投资者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。本次关联交易国美地产无支付资金义务，无履约能力风险。

## 八、2025年1月1日至披露日与该关联人累计发生的关联交易情况

单位：元

关联方名称	关联方关系说明	交易类型	交易金额
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	同一最终控制方	收取公司物业管理费	1,339,787.56
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	同一最终控制方	收取公司保洁费	45,606.90
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	同一最终控制方	收取公司停车费	150,566.04
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	同一最终控制方	收取公司水电费	38,338.52
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	同一最终控制方	收取公司取暖费	6,605.50
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	同一最终控制方	收取公司电话线路维修费	3,445.28
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	同一最终控制方	门禁卡工本费	88.30
国美视界（北京）科技有限公司	同一最终控制方	收取公司服务费	7,075.47
国美大数据科技有限公司	同一最终控制方	收取公司服务费	14,150.94
国美地产控股有限公司	同一最终控制方	收取公司房租	2,788,043.18
国美家生活科技有限公司	同一最终控制方	收取公司房租	1,402,174.80
国美家生活科技有限公司	同一最终控制方	收取公司物业管理费	647,157.60
共 计	-	-	6,443,040.09

## 九、独立董事过半数同意意见

公司于2025年12月5日召开第九届董事会独立董事专门会议2025年度第三次会议，认为：本次公司下属公司山东华素向关联方租赁房屋，系公司日常经营所需，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。本次交易定价公允，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，也不会影响公司的独立性。全体独立董事同意该关联交易，并同意提交公司董事会审议。

#### 十、备查文件

- 1、第九届董事会 2025 年度第八次临时会议决议；
- 2、第九届董事会独立董事专门会议 2025 年度第三次会议决议；
- 3、《写字楼租赁合同》《写字楼租赁合同补充协议》（拟签署）；
- 4、国美地产出具相关书面说明及证明文件。

特此公告

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

董 事 会

二〇二五年十二月十二日