

股票代码：600860

股票简称：京城股份

编号：临 2022-007

北 京 京 城 机 电 股 份 有 限 公 司
BEIJING JINGCHENG MACHINERY ELECTRIC COMPANY LIMITED
(在中华人民共和国注册成立之股份有限公司)
关于签署亦创园区房屋租赁、装修及物业服务的相关协议暨
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个别及连带责任。

重要内容提示：

● 关联交易简要内容：公司拟租赁关联方北京北人印刷设备有限公司（以下简称“北人设备”）位于北京亦庄亦创园区的房产作为办公用房（以下简称“该房产”），以满足公司办公需求。该房产建筑面积为 1102 平方米，租期三年，租金第一年每天每平方米建筑面积租金为人民币 2.55 元，从第二年起每年租金在上一年基础上递增 2%；物业服务也由北人设备提供，物业费为每年 264,480 元；在入驻前需要对该房产进行必要的装修，公司与北人设备签署协议，由北人设备负责此次装修，从而保证装修质量及装修进度按时完成，装修预付款为 1,668,434.64 元，最终费用以实际结算价为准。

● 历史关联交易：过去 12 个月内，公司与不同关联人进行的关联租赁累计 1 次，累计金额为 494,437.5 元。

● 本次关联交易属于正常的商业行为，交易条件及定价公允，符合公平交易原则，并按照相关规定履行批准程序，不存在损害公司和股东利益的情形，不会对公司持续经营能力及公司独立性产生影响。

● 本次交易已经公司第十届董事会第十四次临时会议和第十届监事会第十九次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

一、关联交易概述

公司拟租赁关联方北人设备位于北京亦庄亦创园区的房产作为办公用房，以满足公司办公需求。该房产建筑面积为 1102 平方米，租期三年，自 2022 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止，物业服务也由北人设备提供，在入驻前需要对该房产进行必要的装修，保证装修质量及装修进度按时完成，公司与北人设备签署协议，由北人设备负责此次装修。具体金额如下：

（单位：元）

项目 \ 时间 金额	第 1 年 2022. 05. 01-2023. 04. 30	第 2 年 2023. 05. 01-2024. 04. 30	第 3 年 2024. 05. 01-2025. 04. 30
租金	1,025,686.56	1,045,797.96	1,065,909.48
物业服务费	264,480	264,480	264,480
装修费	完工日期：2022.04.30		
	1,668,434.64 (为预付款金额，最终费用以实际结算价为准。)		

说明：1、房屋租赁合同签订后公司应于入驻前 7 个工作日内向北人设备交纳房屋租赁保证金(相当于 1 月租金) 人民币 85,473.88 元，租赁期届满或合同解除后，按照租赁合同的“租赁保证金”条款，在 30 个工作日内北人股份将租赁保证金全部退还公司（不计利息）。

2、公司应于入驻前 7 个工作日内支付物业费保证金(相当于 1 个月物业费) 人民币 22,040.00 元，物业费保证金在物业服务管理协议终止后 10 日内，并在公司无违约的情况下，由北人设备退还给公司(不计利息)。

北京京城机电控股有限责任公司（以下简称“京城机电”）持有公司 50.67% 的股权，为公司控股股东。京城机电持有北京亦创科技文化有限公司（以下简称“亦创科技”）100% 股权，亦创科技持有北人设备 100% 股权，因此京城机电为北人设备实控人。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《香港联合交易所有限公司证券上市规则》的有关规定，本次交易构成关联交易。

根据相关规定，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。

过去 12 个月内，公司与不同关联人进行的关联租赁累计 1 次，累计金额为

494,437.5 元，未达到与同一关联人或不同关联人之间的租赁关联交易金额 3,000 万元以上，且未占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的规定，无需提交股东大会审议批准。

二、关联方基本情况

（一）关联关系

北京京城机电控股有限责任公司（以下简称“京城机电”）持有公司 50.67% 的股权，为公司控股股东。京城机电持有北京亦创科技文化有限公司（以下简称“亦创科技”）100%股权，亦创科技持有北人设备 100%股权，因此京城机电为北人设备实控人。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《香港联合交易所有限公司证券上市规则》的有关规定，本次交易构成关联交易。

（二）关联方基本情况

公司名称：北京北人印刷设备有限公司

注册地址：北京市北京经济技术开发区荣昌东街 6 号 1 号楼 6605 室

法定代表人：郭轩

注册资本：77,727.10 万元

企业类型：国有企业

经营期限：2013 年 2 月 19 日至 2043 年 2 月 18 日

主要经营范围：生产印刷机械、锻压设备、包装机械、前述机械设备的零配件；餐饮服务；销售食品；销售机械设备、五金交电、纸制品、化工产品（不含一类易制毒化学品及危险化学品）、橡胶制品、日用品、工艺美术品；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术培训；货物进出口、代理进出口、技术进出口；设备安装、维修（不含行政许可的项目）；出租工业厂房；承办展览展示活动；会议服务；物业管理；餐饮管理；展台设计服务；电脑图文设计、制作；平面设计；环境艺术设计；设计、制作、代理、发布广告；演出设备租赁；舞台设计；庆典活动策划；从事机动车停车场的经营管理服务；专业承包；办公服务。

截止到 2021 年 12 月 31 日 北人设备资产总额人民币 161,859.97 万元，净资产人民币 89,580.11 万元（上述财务数据未经审计）。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

公司向关联方北人设备租赁其位于北京亦庄亦创园区的房屋作为办公用房，该房产建筑面积为 1102 平方米，租期三年，自 2022 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止，物业服务也由北人设备提供，在入驻前需要对该房产进行必要的装修，保证装修质量及装修进度按时完成，公司与北人设备签署协议，由北人设备负责此次装修。

该房产产权清晰，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况，其房屋及附属设施处于安全、可使用、可租赁的状态，不会影响公司正常办公。

四、关联交易价格确定的一般原则和方法

1、房屋租赁及物业服务

本次交易房屋租赁费及物业管理费的价格以房产所在地市场价格为参考依据，由双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的原则下协商确定。

2、委托装修

本次交易委托装修费的价格是综合考虑人工成本、材料价格及施工工艺等因素，并参考房屋所在地近似情况的房屋装修市场价格的基础上，由双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的原则下协商确定。

综上所述，本次关联交易属于正常的商业行为，交易条件及定价公允，符合公平交易原则，并按照相关规定履行批准程序，不存在损害公司和股东利益的情形，不会对公司持续经营能力及公司独立性产生影响。

五、关联交易的主要内容和履约安排

（一）房屋租赁合同

1、合同主体：

出租方：北京北人印刷设备有限公司

租方：北京京城机电股份有限公司

2、租赁标的：位于北京经济技术开发区荣昌东街 6 号 1 幢 5 层，建筑面积

(含公摊)总计: 1102 平方米。

3、租赁期限

租赁期限三年: 自 2022 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止。

4、租金及租金交纳、租赁保证金

(1) 租金标准

①双方约定, 该房屋租赁第一年每天每平方米建筑面积租金为人民币 2.55 元, 从第二年起每年租金在上一年基础上递增 2%, 租赁面积 1102 平方米。第 1 年租金人民币 1,025,686.56 元, 第 2 年租金人民币 1,045,797.96 元, 第 3 年租金人民币 1,065,909.48 元, 租金合计人民币 3,137,394.00 元。

②若有涉及计算非满月的应付租金情况(如入住、免租期、退租、扩租等), 非满月租金均以当期日租金乘以实际租用天数计算。

(2) 租金交纳

①合同签订后 7 个工作日内租方向出租方支付第一年租金 1,025,686.56 元为合同预付款。自 2022 年 5 月 1 日起, 预付款抵付第一年租金。

②各期租金支付日期: 自 2023 年 5 月 1 日起, 租金每 6 个月为一个缴费周期, 每个周期前 15 天支付租金及物业费。出租方应于收到租金的同时为租方开具等额的合法有效票据。

(3) 租赁保证金

①本合同签订后租方应于入驻前 7 个工作日内向出租方交纳房屋租赁保证金(相当于 1 月租金) 总计人民币 85,473.88 元。租赁保证金不计利息。

②在租赁期内, 租方不得将租赁保证金冲抵应向出租方交纳的租金或其他费用。

③租赁期届满或合同解除后, 在下列条件全部得到满足的前提下, 出租方在 30 个工作日内将租赁保证金全部退还租方:

租方将应交纳的房屋租金及其他费用全部付清, 并全部履行完毕其在本合同项下的其他所有义务;

租方已经向出租方交还租赁房屋;

出租方确认租方对出租方权益无任何侵害。

（4）其他条款

①关于装修的约定：租方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，若出现损坏，则承担赔偿责任。租方因需要使用，在不影响房屋主体结构和消防安全的前提下，经甲方同意，可以对该房屋进行装饰，费用由租方自理。

②在租赁期间所发生的一切费用，包括：水电费、电话费、物业管理费、上网费、车位费等，均由租方负责承担。

③租赁期满，若续租赁，须最少于租赁期届满前 3 个月书面向出租方提出申请。若双方达成续租协议，则至少在本租赁期限届满前一个月或早于一个月签订续租合同。

④本合同经双方签字盖章，出租方收到第一笔租金和租赁保证金，及经租方满足上市规则的适用规定后即刻生效。

（二）物业服务管理协议

1、协议主体

甲方：北京北人印刷设备有限公司

乙方：北京京城机电股份有限公司

2、物业费及其它

(1)根据本协议规定，物业费收费标准为人民币 20 元/建筑平方米/月。

(2)乙方应于入驻前 7 个工作日内支付六个月物业费，计人民币 132240.00 元，及物业费保证金(相当于 1 个月物业费)人民币 22040.00 元，共计人民币 154280.00 元，一次性支付给甲方，并按甲方的要求办理各项手续。

(3)物业费保证金在本协议终止后 10 日内，并在乙方无违约的情况下，由甲方退还给乙方(不计利息)。

(4)物业费为每六个月支付一次，在协议有效期内，乙方须于收到甲方书面通知后 7 日内将物业费交到甲方或指定银行帐号。

(5)乙方除须缴纳物业费外，还须承担自用水、电、停车费、电话初装费及资源占用费、网络初装费及使用费、工作时间以外的空调制冷使用费等。

3、协议的生效

本协议自签字盖章及经乙方满足上市规则的适用规定之日起生效。

（三）委托装修合同

1、合同主体

甲方：北京京城机电股份有限公司

乙方：北京北人印刷设备有限公司

2、装修工程地点位置：北京经济技术开发区荣昌东街6号1幢5层

3、委托装修工程的范围和内容：由乙方自行选聘具有相关资质的单位并对工程进行设计、施工，并由乙方组织作为建设主体对工程进行验收，验收完成后，将装修工程移交甲方。

4.完工日期：2022年4月30日

5、合同费用及支付

(1) 甲方审核确认乙方提供的设计方案、工程预算，并按照工程施工预算价、以及设计费等其他费用（以工程预算价的10%计算）的合计金额向乙方支付预付款，计人民币1668434.64元。预付款应于合同生效后7个工作日内，甲方支付到乙方指定账户。

(2) 待装修工程竣工并通过验收后，甲方审核确认乙方提供的工程结算清单，以工程施工结算价与设计费等其他费用（以工程结算价的10%计算）的合计金额，作为本合同费用。合同费用与甲方预付款的差额部分，多退少补。乙方在收到全部合同费用后7个工作日内，向甲方开具全部费用的增值税专用发票。

6、合同的生效

本合同经双方签字盖章及经甲方满足上市规则的适用规定后生效。

六、关联交易的目的以及对上市公司的影响

公司租赁北人设备的房屋作为办公用房，是为满足公司正常经营需要，交易条件及定价公允，符合交易公平原则，并按照相关规定履行批准程序，不存在损害公司和股东利益的情形，交易结果不会对公司的经营造成重大影响。

七、关联交易应当履行的程序

1、2022年1月19日，公司召开第十届董事会第十四次临时会议和第十届监事会第十九次会议，分别审议通过了《关于签署亦创园区房屋租赁、装修及物业服务的相关协议暨关联交易的议案》。

应出席会议的董事10名，亲自出席会议的董事10名，关联董事王军先生、吴燕璋先生、夏中华先生及李春枝女士回避表决，有效表决6票。具体表决情况如下：

审议事项	赞成票	反对票	弃权	说明
关于签署亦创园区房屋租赁、装修及物业服务的相关协议暨关联交易的议案	6	0	0	关联董事王军先生、吴燕璋先生、夏中华先生及李春枝女士回避表决，有效表决6票。

2、公司独立非执行董事在审议关联交易的议案时发表了同意的事前认可意见和如下的独立意见：

（1）公司第十届董事会第十四次临时会议审议《关于签署亦创园区房屋租赁、装修及物业服务的相关协议暨关联交易的议案》时，关联董事王军先生、吴燕璋先生、夏中华先生及李春枝女士回避表决，该等关联交易不存在损害公司及其股东，特别是中小股东利益的情形。符合公司信息披露和决策程序的规范要求。

（2）公司与关联方之间发生的关联交易符合公司经营业务及长远战略发展需要，符合公司和全体股东的利益。本次关联交易之交易价格均以参考近似情况的房屋租赁、物业及装修的市场价格基础上，由双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的原则下协商确定。定价原则客观、公允、合理，符合有关法律、法规和公司章程的规定。不存在损害公司及其股东，特别是中小股东利益的情形。

（3）我们同意《关于签署亦创园区房屋租赁、装修及物业服务的相关协议暨关联交易的议案》。

3、第十届董事会审计委员会发表了《关于签署亦创园区房屋租赁、装修及物业服务的相关协议暨关联交易的书面审核意见》，具体内容如下：

我们认为，签署亦创园区房屋租赁、装修及物业服务的相关协议暨关联交易的事项严格按照有关法律程序进行，符合相关法律法规及《公司章程》的规定。

本次关联交易之交易价格本次关联交易之交易价格均以参考近似情况的房

房屋租赁、物业及装修的市场价格基础上，由双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的原则下协商确定。我们认为定价客观、公允，不存在损害公司及其他股东，特别是非关联股东和中小投资者利益的情形。

第十届董事会审计委员会同意上述关联交易事项，同意将上述关联交易事项提交公司第十届董事会第十四次临时会议审议。

八、上网公告附件

1、公司独立非执行董事关于签署亦创园区房屋租赁、装修及物业服务的相关协议暨关联交易的议案的事前认可意见；

2、公司独立非执行董事关于签署亦创园区房屋租赁、装修及物业服务的相关协议暨关联交易的议案的独立意见；

3、公司第十届董事会审计委员会关于签署亦创园区房屋租赁、装修及物业服务的相关协议暨关联交易的议案的书面审核意见。

十、备查文件

1、第十届董事会第十四次临时会议决议；

2、第十届监事会第十九次会议决议；

3、《房屋租赁合同》；

4、《物业服务管理协议》；

5、《委托装修合同》。

特此公告。

北京京城机电股份有限公司董事会

2022年1月19日