

北京电子城高科技集团股份有限公司  
关于全资子公司北京电子城有限责任公司  
拟与关联方调整租赁协议暨关联交易的公告

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：

- 北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限”）拟与北京星世科技产业有限公司（以下简称“星世科技”）签订《补充协议》，调整原《租赁协议》（以下简称“原协议”）的相关内容。
- 本次交易构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 除上述关联交易事项外，过去 12 个月内公司与星世科技未发生其他同类关联交易。

## 一、关联交易概述

### （一）交易基本情况

本次交易各方当事人情况如下：

甲方：北京星世科技产业有限公司

乙方：北京电子城有限责任公司

丙方：北京电子城高科技集团股份有限公司

交易标的名称：国际电子总部三期项目 8 号楼及地下部分、国际电子总部三期项目 9 号楼、国际电子总部三期项目 10 号楼。

交易事项：电子城有限租入标的资产开展运营，并支付该标的相

应租金。

## （二）本次交易的目的和原因

2022 年 10 月，公司第十二届董事会第四次会议及公司 2022 年第四次临时股东大会审议通过，公司全资子公司电子城有限与星世科技签订租赁协议，租赁国际电子总部三期项目 8、9、10 号楼予以招商、运营。租赁期限 3 年，并由公司向电子城有限的履约提供连带责任担保。

近期，受整体市场环境的影响，标的所在区域租赁经营呈现量、价齐跌趋势，区域市场竞争激烈，由此造成双方当初协议约定的标的租金与现行市场水平存在差异。为加快市场招商去化，抢抓机遇，建立竞争优势，加快提升优质客户资源落地，经双方协商共识，拟签订补充协议对原协议租金进行调整。

## （三）董事会审议情况

公司第十二届董事会第三十七次会议审议通过《关于全资子公司北京电子城有限责任公司拟与关联方调整租赁协议暨关联交易的议案》。

具体内容详见公司同日于《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《公司第十二届董事会第三十七次会议决议公告》（临 2024-070）。

（四）除上述关联交易事项外，过去 12 个月内公司与星世科技未发生其他同类关联交易。

因本次关联交易所调整的租金总额度未超过董事会审议权限，依据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，该议案无需提交股东大会审议。

## 二、关联人介绍

### （一）关联人关系介绍

星世科技为公司联营企业北京国寿电科股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“国寿基金”）的全资子公司，因公司高管兼任国寿基金投资决策委员会委员，本事项构成关联交易。

### （二）关联人基本情况

公司名称：北京星世科技产业有限公司

注册资本：94,400 万元

法定代表人：贺鹏

成立时间：2019 年 12 月 06 日

公司类型：其他有限责任公司

公司住所：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 1 至 19 层 101 内 14 层 1423 室

经营范围：技术服务、技术转让、技术咨询；软件开发；经济贸易咨询；企业管理咨询；企业管理；企业策划；摄影扩印服务；翻译服务；设计、制作、代理、发布广告；电脑动画设计；基础软件服务；应用软件开发（不含医用软件）；会议服务；销售电子产品、日用品、文具用品、工艺品、计算机、软件及辅助设备、五金交电、机械设备；出租办公用房；机动车公共停车场服务；物业管理。（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）。

最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日 (已经审计)	2024 年 9 月 30 日 (未经审计)
----	----------------------------	---------------------------

资产总额	256,072.50	250,660.78
负债总额	184,790.83	187,818.25
净资产	71,281.68	62,842.53
项目	2023年1月-12月 (已经审计)	2024年1月-9月 (未经审计)
营业收入	14,397.08	7,177.13
净利润	-6,028.93	-8,439.15

经查询，星世科技资信状况良好，不是失信被执行人。

### 三、关联交易标的基本情况

#### (一) 交易的名称和类别

交易标的名称分别为：国际电子总部三期项目 8 号楼及地下部分、国际电子总部三期项目 9 号楼、国际电子总部三期项目 10 号楼。

交易类别：租入资产

#### (二) 权属状况说明

交易标的位于北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院，星世科技合法拥有租赁标的产权，产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制使用的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

#### (三) 原《租赁协议》基本情况

交易标的	国际电子总部三期项目 8 号楼及地下部分	国际电子总部三期项目 9 号楼	国际电子总部三期项目 10 号楼
面积	租赁面积 48,745.99 建筑平方米（其中地下面积 28,163.27 建筑平方米）	租赁面积 22,923.53 建筑平方米	租赁面积 23,481.29 建筑平方米
租金	6.77 元/平方米·天（标的物业租金按照地上面积计算，地下面积不单独计费）	6.26 元/平米·天	6.26 元/方米·天

租期	2023年6月29日至2026年6月28日	2023年03月30日至2026年03月29日	2022年12月27日至2025年12月26日
----	-----------------------	-------------------------	-------------------------

上述交易由公司向电子城有限的履约提供连带责任担保。

#### 四、交易标的定价情况

本次交易是参照市场情况并经各方协商一致确定的租赁价格，符合公平交易原则，交易价格合理、公允，不存在损害公司和股东利益的情形。

#### 五、关联交易协议的主要内容和履约安排

##### （一）合同主体

甲方：北京星世科技产业有限公司

乙方：北京电子城有限责任公司

丙方：北京电子城高科技集团股份有限公司

（甲方、乙方和丙方单称为“一方”，统称为“各方”，甲方及乙方合称为“甲乙双方”；乙方和丙方合称“电子城方”）

##### （二）主要条款

合同：国际电子总部三期 8-10 号楼租赁协议之补充协议

鉴于各方于 2023 年 6 月 29 日签署了《国际电子总部三期 8 号楼及地下租赁协议》，于 2023 年 3 月 30 日签署了《国际电子总部三期 9 号楼租赁协议》，于 2022 年 12 月 26 日签署了《国际电子总部三期 10 号楼租赁协议》。（上述三份租赁协议以下统称“《租赁协议》”）

##### 1、租赁期限和免租期

###### 1) 8 号楼及地下部分

租赁期限共计 36 个月（含免租期），即自 2023 年 6 月 29 日起至 2026 年 6 月 28 日止。在租赁期限内，乙方享有共 15 个月的免租期，合计 455 天，免租期期间，乙方无需交付租金。

2) 9 号楼

租赁期限共计 36 个月（含免租期），即自 2023 年 3 月 30 日起至 2026 年 3 月 29 日止。乙方享有共 13.5 个月的免租期，合计 409 天，免租期期间，乙方无需交付租金。

3) 10 号楼

租赁期限共计 36 个月（含免租期），即自 2022 年 12 月 27 日起至 2025 年 12 月 26 日止。乙方享有共 12 个月的免租期，合计 366 天，免租期期间，乙方无需交付租金。

2、租金（含税）

1) 8 号楼及地下部分

自 2025 年 1 月 1 日起至 2026 年 6 月 28 日止，除免租期期间外，地上和地下合计租金为 6.77 元/平方米·天（仅计地上面积）调整为地上租金 3.22 元/平方米·天，地下租金 0.38 元/平方米·天。

2) 9 号楼

自 2025 年 1 月 1 日起至 2026 年 3 月 29 日止，除免租期期间外，租金由 6.26 元/平方米·天调整为 3.22 元/平方米·天。

3) 10 号楼

自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 26 日止，除免租期期间外，租金由 6.26 元/平方米·天调整为 3.22 元/平方米·天。

4) 租金支付安排

在标的物业的剩余租赁期限内乙方需分别在不晚于以下租金支付截止日就标的物业支付租金，且乙方应付租金合计金额分别为：

2024 年 11 月 30 日支付租金 3,911.54 万元。

2025 年 7 月 10 日支付租金 2,060.26 万元。

2025 年 12 月 10 日支付租金 2,045.09 万元。

2026年4月10日支付租金1,024.97万元。

### 3、其他

本补充协议构成《租赁协议》不可分割的组成部分并与《租赁协议》具有同等效力，《租赁协议》与本补充协议约定不一致的，以本补充协议约定为准；本补充协议未约定的，以《租赁协议》约定为准。

## 六、关联交易对公司的影响

本次交易事项是电子城有限根据整体租赁市场变化，经各方友好协商，在原《租赁协议》租赁期限内降低了电子城有限租赁国际电子总部三期项目8、9、10号楼的成本，对项目运营及公司未来经济效益起到积极作用，以上调整不存在损害公司及全体股东利益的情形。

## 七、该关联交易应当履行的审议程序

### （一）公司董事会审议情况

公司第十二届董事会第三十七次会议审议通过《关于全资子公司北京电子城有限责任公司拟与关联方调整租赁协议暨关联交易的议案》。

本次关联交易事项无需提交公司股东大会审议。

### （二）独立董事专门会议审议情况

公司第十二届董事会独立董事专门会议2024年第三次会议审议通过本次关联交易事项，公司独立董事对本次关联交易表示赞同：本次关联交易是参照市场情况并经双方协商一致确定的租赁价格，符合公平交易原则，未发现有损害公司利益及全体股东，特别是中小股东利益的情形。同意将本事项提交公司第十二届董事会第三十七次会议审议。

## 八、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

除上述关联交易事项外，过去12个月内公司与星世科技未发生

其他同类关联交易。

特此公告。

北京电子城高科技集团股份有限公司

董事会

2024年11月13日