证券代码：000931　　证券简称：中关村　　公告编号：2017-094

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

关联交易公告之一

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。

一、关联交易概述

本公司与国美地产控股有限公司（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，所租物业每个月的含税租金为人民币 227,820.45 元，含税物业费为人民币 105,147.90 元。租期两年，共计 24 个月。

本次交易两年租金合计 5,467,690.80 元，两年物业费合计 2,523,549.60 元，总计 7,991,240.40 元，占公司 2016 年度经审计净资产的 0.91%。

有关《写字楼租赁合同》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《深交所上市规则》10.1.3（三）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。

拉近网娱集团有限公司为本公司实际控制人黄光裕先生间接控制的香港上市公司，翟姗姗女士在该公司任 CEO 办公室主任。根据《深交所上市规则》10.2.1 之规定，本议案表决时，国美控股推荐董事侯占军、黄秀虹、邹晓春、陈萍、张晔及关联董事翟姗姗应回避表决，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

《深交所上市规则》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，并经第六届董事会 2017 年度第十二次临时会议全体非关联董事（三名独立董事）同意通过。

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%。

实际控制人：黄光裕先生

2、历史沿革及发展状况

（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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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、广州琶洲岛项目等多个地产项目，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）截至2017年11月，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；广州国美信息科技中心项目；西安、宁波、沈阳等物流项目。拥有11个业务职能体系，473名员工。

（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、财务数据：

2016年度公司营业收入：224,162,586.24元

2016年度公司净利润：229,843,020.77元

截至2017年9月30日公司净资产：1,875,420,135.41元

4、关联关系说明

国美地产系本公司第一大股东国美控股集团有限公司控股的公司，根据《深交所上市规则》10.1.3（三）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。

三、关联交易标的基本情况：

鹏润大厦位于北京市朝阳区霄云路26号。本次公司拟租用第22层08/09/10号房间，建筑面积为1,168.31平方米。合同期限两年。总计费用为 7,991,240.40 元，占公司 2016 年度经审计净资产的0.91%。

四、交易的定价政策及定价依据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

根据国美地产提供的书面文件，参考国美地产对其他承租人的定价标准协商定价。

五、协议的主要内容

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

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 22 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

本合同租赁期为 24 个月。在乙方完全承租上述合同期限的前提下，甲方给予乙方一个月的装修期。在该装修期内，物业费及其他相关费用按正常标准收取。

3、租金和物业费

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

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。装修期内含税物业管理费标准为人民币 90 元/

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

月/建筑平方米，合计每月含税物业管理费为人民币 105,147.90 元。

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

乙方应向甲方支付总数相当于所租物业 3 个月含税租金及物业管理费的款项，计为 998,905.05 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。

5、续租

如果乙方在本合同期满后仍欲继续租用所租物业，应在本合同期满前三个月向甲方提出书面申请，在同等条件下，乙方享有优先承租权。如乙方在上述期间未提出书面申请，则甲方有权另行安排出租乙方所租物业，乙方不再享有优先承租权。

6、交付

甲方以所租物业的现有状态交付乙方使用，乙方在合同解除或期限届满时以大厦标准配置的吊顶及壁纸、平整的水泥地面的开间状态（见合同附件约定的大厦配置标准）交还给甲方。甲方同意乙方以二次装修后的完好状态交还房屋的，乙方已交纳的二次装修恢复押金不予退还。

7、装修

乙方对所租物业进行装修时，必须提前二周向甲方提出书面申请，并提交书面装修设计方案和施工安排说明，在经甲方或甲方物业公司书面同意并交纳相关费用（见《物业工程收费标准》表，包括但不限于二次装修恢复押金 116,831 元等各项费用）后，方可进行。在施工过程中，乙方需遵守大厦的有关管理规定，甲方或甲方物业公司有权对乙方的装修工作进行监督。本条款适用于乙方所租物业为遗留装修的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

8、所租物业的改造

未经甲方书面同意，乙方不得对所租物业的结构进行改建、增建或改动，不得以任何方式破坏所租物业或整个大厦的外观及整体形象，否则，乙方应在甲方指定期限内恢复原状，否则甲方有权解除合同。

未经甲方或甲方物业公司书面同意，乙方不得在大厦内部公共区域、外立面或顶部展示或树立任何文字、标记或广告，否则乙方应在甲方指定期限内整改完毕。

9、争议的处理

本合同适用《中华人民共和国合同法》等法律法规，若甲乙双方对本合同相关的任何事宜产生争议，不能协商一致解决时，任何一方均可向本合同所涉不动产所在地人民法院提起诉讼处理。

六、本次关联交易不涉及其他安排

七、交易目的和对上市公司的影响

因公司所在办公场地租期即将届满，经市场调研，鉴于鹏润大厦位于北京市朝阳区霄云路 26 号，商业楼盘所处地理位置优越，周边交通便利，配套设施较为完善，可租赁面积能满足公司需求，租金及物业费收费水平合理，产权人实力较强。综合考虑，公司拟租赁鹏润大厦作为办公用房。

本项关联交易能够为公司日常经营活动开展提供便利；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。

八、2017 年 1 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日与该关联人累计发生的关联交易总金额为：18,096.58 万元。

关联方名称	关联方关系说明	关联交易类别	关联交易金额（万元）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

国美控股集团有限公司	本公司控股股东	借款本金	16,600.00
国美控股集团有限公司	本公司控股股东	借款利息	890.09
国美电器有限公司	同一最终控制方	租赁房产	606.07
国美在线电子商务有限公司	同一最终控制方	日常关联交易	0.42
小　计			18,096.58

九、独立董事事前认可意见及独立意见

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六届董事会 2017 年度第十二次临时会议进行审议。

独立董事意见：

董事会审议本次关联交易时，国美控股推荐董事侯占军、黄秀虹、邹晓春、陈萍、张晔及关联董事翟姗姗均已回避表决，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。

十、备查文件

1、独立董事事前认可意见及独立意见；

2、第六届董事会 2017 年度第十二次临时会议决议；

3、《写字楼租赁合同》（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

二０一七年十二月十九日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站