

北京空港科技园区股份有限公司 关于向关联方出租楼宇暨关联交易的公告

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：

● 北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“公司”）下属全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司（以下简称“天瑞置业”）拟与公司控股股东北京空港经济开发有限公司（以下简称“开发公司”）下属全资子公司北京临空兴创科技有限公司（以下简称“临空兴创”）签订《租赁合同》。天瑞置业拟将其名下位于空港融慧园的 16-D 号楼出租给临空兴创，出租面积合计 1,693.60 平方米，租赁期限：6 年 4 个月，租赁合同总金额为 6,379,452.48 元。同时公司全资子公司北京空港天地物业管理有限公司（以下简称“天地物业”）拟与临空兴创签订《物业管理合同》，物业服务费 11.48 元/月/平方米。

● 本次交易构成关联交易，交易对方临空兴创为公司控股股东北京空港经济开发有限公司（以下简称“开发公司”）的全资子公司，为公司关联方。过去 12 个月内，公司与临空兴创未发生过交易。

一、关联交易概述

公司下属全资子公司天瑞置业拟与公司控股股东开发公司下属全资子公司临空兴创签订《租赁合同》。天瑞置业拟将其名下位于空港融慧园的 16-D 号楼出租给临空兴创，出租面积合计 1,693.60 平方米，租赁期限：6 年 4 个月，租赁合同总金额为 6,379,452.48 元。同时公司全资子公司天地物业拟与临空兴创签订《物业管理合同》，物业服务费 11.48 元/月/平方米，本次交易构成关联交易。

至本次关联交易为止，过去 12 个月内，公司与临空兴创未发生过交易。

本次交易事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

本次交易对方为临空兴创，临空兴创为公司控股股东开发公司的全资子公司，为公司的关联方。

（二）关联人基本情况

企业名称：北京临空兴创科技有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地：北京市顺义区临空经济核心区机场东路 2 号

法定代表人：廉国相

注册资本：1,000 万人民币

主营业务：技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；承办展览展示活动；翻译服务；企业策划；市场调查；物业管理；房地产信息咨询服务。

实际控制人：北京空港经济开发有限公司

临空兴创与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系。

主要财务指标：截至 2020 年 12 月 31 日，资产总额 1,308,379.73 元，净资产额-901,620.27 元，2020 年实现营业收入 872.83 元，净利润-508,512.55 元。

（以上财务数据已经审计）。

三、关联交易标的基本情况

（一）本次出租标的为公司下属全资子公司天瑞置业名下位于空港融慧园的 16-D 号楼。

（二）空港融慧园 16-D 号楼产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

（三）交易标的运营情况

空港融慧园 16-D 号楼系天瑞置业自行开发建设，该楼宇产权于 2009 年 6 月 26 日取得，产权证号为：X 京房权证顺字第 217442 号。

四、关联交易价格确定的一般原则和方法

上述关联交易根据平等自愿、公平合理、互利互惠的原则，以租赁标的所处区域的租赁市场价格为参考依据双方协商确定，交易价格符合周边同类型标的的租赁价格，符合公允原则。

五、《租赁协议》及《物业服务合同》的主要内容及履约安排

（一）《租赁协议》的主要内容及履约安排

1、《租赁协议》主体

甲方（出租方）：北京空港天瑞置业投资有限公司

乙方（承租方）：北京临空兴创科技有限公司

2、房屋基本情况

（1）本合同所指房屋位于北京顺义区空港融慧园 16-D 号楼。

（2）该房屋建筑面积 1,693.60 平方米。

（3）房屋交付状态为：简装。

3、租赁期限

（1）租赁期：租赁期为 6 年 4 个月。租赁日期为 2021 年 09 月 01 日至 2027 年 12 月 31 日。

（2）免租期：免租期为 4 个月。自 2021 年 09 月 01 日起至 2021 年 12 月 31 日止。免租期内乙方无需向甲方支付房屋租金，但乙方须缴纳物业管理费及相关能源使用费（包括但不限于房屋水电费、供暖费、燃气费、电梯维保费、空调机组维护费等相关能源费用），具体费用乙方与物业公司另行签订《物业管理合同》。

4、租金支付方式

（1）租金单价（不含物业费）首年为 1.62 元/平方米/日，每两年租金单价涨幅为 0.1 元/平方米/日，一年按 365 日计算。具体如下：

第一、二年度：2022年01月01日至2023年12月31日，租金单价1.62元（人民币）/平方米/日，年租金1,001,425.68元，合计2,002,851.36元；

第三、四年度：2024年01月01日至2025年12月31日，租金单价1.72元（人民币）/平方米/日，年租金1,063,242.08元，合计2,126,484.16元；

第五、六年度：2026年01月01日至2027年12月31日，租金单价1.82元（人民币）/平方米/日，年租金1,125,058.48元，合计2,250,116.96元；

（2）租金支付方式：房屋租金按年支付。乙方免租期结束后10日内向甲方交付首年租金。之后租金支付日为每年12月31日前。

（3）押金：乙方应于合同生效10日内向甲方支付押金人民币贰拾万元整。乙方在租赁期满或合同解除后，保证无任何拖欠费用或违约金，未对房屋造成损坏、影响房屋正常使用。同时，将企业注册地址迁出该房屋，甲方应于10日内将押金如数返还给乙方，否则押金不予退还。

5、违约责任

（1）甲方有下列行为之一的，乙方有权单方解除本协议，协议解除后甲方应退还乙方已经支付但没有使用的租金，并赔偿乙方相当于贰个月房租的违约金（以解除协议当年的月租金计算）：

①因甲方原因导致乙方无法享有物业服务超过90天，如无法正常使用水、电、气及取暖等；

②标的房屋被相关机构查封或拍卖或因其他权利人主张权利导致乙方无法使用的。

（2）乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除本协议，本协议解除后甲方应退还乙方已经支付但没有使用的租金，乙方应赔偿甲方相当于贰个月房租的违约金（以解除协议当年的月租金计算）：

①在协议期限内乙方累计拖欠租金超过90天；

②乙方利用该标的房屋进行违法活动；

③乙方擅自拆改标的房屋主体结构，私自拆除和改建房屋的。

6、争议解决方式

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，如双方无法协商解决的，双方均可向北京市顺义区人民法院提起诉讼。

7、其他约定

(1) 本合同未尽事宜，经合同双方共同协商，另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

(2) 本合同双方自签字并盖章之日起生效。一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

(二)《物业服务合同》的主要内容及履约安排

1、《物业服务合同》主体

甲方：北京临空兴创科技有限公司

乙方：北京空港天地物业管理有限公司

2、物业服务期限

物业服务期限为 2021 年 9 月 1 日起，终止日期为空港融慧园业主委员会与乙方签订终止物业服务合同之日。

3、物业服务费：人民币 11.48 元/月/平方米（按实测建筑面积）

4、违约责任

(1) 甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决而造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的赔偿责任。

(2) 乙方提供的服务达不到本合同约定标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进的，给业主或物业使用人造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的赔偿责任。

5、争议解决

本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向有管辖权的人民法院起诉。

6、生效条件

本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

(三) 董事会对本次付款方支付能力的判断和说明

公司董事会通过对临空兴创最近一年及一期的主要财务指标、未来业务模式的认真审查，认为临空兴创具备按协议约定支付本次交易款项的能力。

六、关联交易对上市公司的影响

本次向关联方出租楼宇并提供物业服务有利于公司提高资产利用效率，为公司带来稳定的租金及物业服务收益，对公司财务状况和经营成果在一定程度上产生积极的影响，符合公司整体利益和发展策略。

七、本次关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易经公司独立董事事前认可、董事会审计委员会审核并出具审核意见后，提交董事会审议。公司第七届董事会第十一次会议审议通过了《关于向关联方出租楼宇提供物业服务暨关联交易的议案》，同意公司下属全资子公司天瑞置业与公司关联方临空兴创签订《租赁协议》。

（一）董事会审计委员会同意本次拟发生的关联交易并出具了审核意见

本次公司全资子公司天瑞置业与公司关联方临空兴创签订《租赁协议》，向临空兴创出租其名下的空港融慧园 16-D 号楼的事项；以及公司全资子公司天地物业与临空兴创签订《物业服务合同》的事项，符合《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》的相关规定，未损害公司及公司股东利益，不存在损害中小股东利益的情形。本次天瑞置业向临空兴创出租空港融慧园 16-D 号楼，有利于公司提高资产利用效率，并为其带来稳定租金及物业服务收入，本次交易合理、合法，不存在损害公司及股东利益的情形，公司董事会审计委员会同意将《关于向关联方出租楼宇并提供物业服务暨关联交易的议案》提交公司董事会审议。

（二）独立董事的事前认可意见

1、本次公司向关联法人出租楼宇的事项属于关联交易，本次交易符合公司整体利益和发展策略，有利于公司提高资产利用效率，并在一定程度上对公司财务状况及经营成果产生积极影响。

2、本次关联交易符合市场需求，体现了公允原则，符合公司及全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的情形。

我们同意将该事项提交公司董事会审议。

(三) 公司独立董事对本议案发表了同意的独立意见

1、本次出租楼宇并提供物业服务事项属于关联交易，公司已经履行了必要的审议、决策程序，符合《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》《公司关联交易内部决策规则》的有关规定；

2、公司本次向关联方出租楼宇并提供物业服务的价格公允，未损害公司及公司股东利益，不存在损害中小股东利益的情形，符合公司及全体股东的一致利益；

3、公司本次关联交易，有利于公司盘活存量资产，不会影响公司的独立性，亦不会对公司本期及未来财务状况、经营成果产生不良影响。

我们同意本次董事会关于向关联方出租楼宇并提供物业服务暨关联交易的议案。

八、上网公告附件

(一) 独立董事关于对相关事项的事前认可

(二) 独立董事关于对相关事项的独立意见

(三) 董事会审计委员会关于关联交易事项的书面审核意见

九、报备文件

《租赁协议》

《物业服务合同》

特此公告。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2021年8月25日