

交控科技股份有限公司

关于签订房屋租赁合同暨关联交易的公告

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、准确性和完整性依法承担法律责任。

重要内容提示：

● 交易简要内容：交控科技股份有限公司（以下简称“交控科技”、“公司”）拟与第一大股东北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）的全资子公司北京交控硅谷科技有限公司（以下简称“交控硅谷”）签订房屋租赁合同，承租交控硅谷产权房产一处，租期五年。承租价格参照具有相关资产评估业务资质的评估机构评估价格协商确定，承租期间租金、物业费总额不超过23,736.88万元（不含保证金：1,169.15万元）。本次交易为公司续租日常生产经营办公场所，公司于2020年7月15日披露的《关于公司与北京交控硅谷科技有限公司签署房屋租赁合同暨关联交易公告》显示，公司承租该房产5年期间租金总额不超过21,831.41万元（含物业费），其中含免租期7个月。剔除免租期的影响，本次续租与上次承租租金无重大差异。

● 本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》《科创板上市公司重大资产重组特别规定》规定的重大资产重组。

● 本次交易实施不存在重大法律障碍。

● 本次签订房屋租赁合同暨关联交易事项已经公司第四届董事会第五次会议和第四届监事会第五次会议审议通过，关联董事已回避表决。该事项已经公司独立董事专门会议审议通过，本事项尚需提交股东大会审议。

● 相关风险提示：截至本公告披露日，本次交易事项尚未完成。本次交易尚需提交股东大会审议及履行北京产权交易所摘牌程序，请广大投资者注意投资风险。

一、关联交易概述

公司拟与京投公司的全资子公司交控硅谷签订房屋租赁合同，承租交控硅谷产权房产一处，租期五年。承租价格参照具有相关资产评估业务资质的评估机构北京中天华资产评估有限责任公司出具的评估结果协商后确定。承租期间租金、物业费总额不超过23,736.88万元（不含保证金：1,169.15万元）。

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。本次关联交易尚需获得公司股东大会的批准，与本次交易相关的京投公司将回避表决。

交控硅谷是持有公司5%以上股份的股东京投公司的全资子公司，按照《上海证券交易所科创板股票上市规则》的规定，本次交易构成了公司的关联交易。

至本次关联交易为止，过去12个月内公司与交控硅谷发生采购类的关联交易总计5,776.08万元，且占上市公司市值1%以上。其中5,730.62万元为公司履行前次与交控硅谷签订的租赁合同支付的2024年9月至2025年10月的租金，该事项已经股东大会审议通过，详见公司于2020年7月15日披露的《关于公司与北京交控硅谷科技有限公司签署房屋租赁合同暨关联交易公告》（公告编号：2020-031）；45.46万元为2024年6月至2025年10月交控大厦车位租赁费，该事项已分别经2023年年度股东大会和2024年年度大会审议通过，详见公司于2024年4月20日披露的《关于2024年日常关联交易情况预计的公告》（公告编号：2024-016）和于2025年4月26日披露的《关于2025年日常关联交易情况预计的公告》（公告编号：2025-012）。

二、关联人基本情况

（一）关联关系说明

交控硅谷是持有公司5%以上股份的股东京投公司的全资子公司，该关联人符合《上海证券交易所科创板股票上市规则》第十五章规定的中国证监会、上海证券交易所或者上市公司认定的关联关系情形。

（二）关联人情况说明

企业类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91110106MA001TX79Q

法定代表人：沈曙辉

注册资本：50,000.00 万人民币

成立日期：2015 年 11 月 12 日

注册地址：北京市丰台区育仁南路 3 号院 1 号楼 301 室

主营业务：技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；物业管理；机动车公共停车场管理服务；出租办公用房；出租商业用房。

主要股东：北京市基础设施投资有限公司持股 100%。

鉴于信息保密原因，北京交控硅谷科技有限公司无法提供最近一个会计年度的主要财务数据。

三、关联交易标的基本情况

房产位置：北京市丰台区智成北街三号院。

产权人：北京交控硅谷科技有限公司。

租赁区域建筑面积：28,241.77m²，其中地上部分22,135.96m²，地下部分：6105.81m²。

四、关联交易的定价情况

公司承租房产的承租价格参照具有相关资产评估业务资质的评估机构北京中天华资产评估有限责任公司出具的评估结果协商确定。评估情况如下：

以2025年6月30日为基准日，由北京中天华资产评估有限责任公司对位于北京市丰台区智成北街三号院28,241.77m²写字楼租金市场价值采用市场法进行了评估。根据其出具的“中天华资评报字[2025]第11282号”评估报告，北京市丰台区智成北街三号院28,241.77m²写字楼租金市场价值评估结果如下：

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	详细地址	楼层	租金价格(元/m ² .天)	年租金(万元)
1	写字楼地上	11,687.79	北京市丰台区智成北街三号院	地上 1-3 层	3.85~4.51	3,110.66~3,643.91
2		5,122.93		地上 4-6 层		
3		5,325.25		地上 7-9 层		
4	写字楼	6,105.80	北京市丰台区智	地下 1 层	2.50~2.93	557.15~652.98

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	详细地址	楼层	租金价格(元/m ² .天)	年租金(万元)
	地下		成北街三号院			
合计						3,667.81~4,296.89

五、关联交易协议的主要内容和履约安排

(一) 合同主体

出租人（甲方）：北京交控硅谷科技有限公司

承租人（乙方）：交控科技股份有限公司

(二) 合同主要内容

交控科技拟与交控硅谷签订房屋租赁合同，承租交控硅谷产权房产一处，租期五年。承租价格参照具有相关资产评估业务资质的评估机构出具的评估结果协商确定。

1.承租房产基本情况

房租明细：

房产位置	产权人	租赁建筑面积	租赁总金额(万元)	租期
位于北京市丰台区智成北街三号院部分房屋	北京交控硅谷科技有限公司	28,241.77 m ²	3,667.81	2025.11.1-2026.10.31
			3,772.85	2026.11.1-2027.10.31
			3,896.61	2027.11.1-2028.10.31
			3,999.08	2028.11.1-2029.10.31
			4,120.27	2029.11.1-2030.10.31
合计			19,456.62	2025.11.1-2030.10.31

2.承租价格基本情况

公司在充分调研了解同区域房屋租赁市场行情的基础上，基于具有相关资产评估业务资质的评估机构北京中天华资产评估有限责任公司出具的评估结果，与交控硅谷协商谈判确定租赁价格。经谈判，承租起始价格为：3.85 元/m²/日。自承租第二年起，地上部分的租金每年有约 3.5%的涨幅；第二年 3.98 元/m²/日；第三年 4.12 元/m²/日；第四年 4.26 元/m²/日；第五年 4.41 元/m²/日。地下部分的租金不变，费用标准为 2.5 元/m²/日。租金的支付方式为季付（实际起始日期以

租赁合同生效之日为准)。最终租金总额将根据挂牌结果予以确定。

公司租赁办公楼所支付的物业管理服务费用的物业费定价依据市场化原则确定，租赁期第1年至第5年物业费为0.83元/m²/天。

物业费明细：

房产位置	产权人	租赁建筑面积	物业费总金额 (万元)	租期
位于北京市 丰台区智成 北街三号院 部分房屋	北京交控 硅谷科技 有限公司	28,241.77 m ²	855.58	2025.11.1-2026.10.31
			855.58	2026.11.1-2027.10.31
			857.93	2027.11.1-2028.10.31
			855.58	2028.11.1-2029.10.31
			855.58	2029.11.1-2030.10.31
合计			4,280.27	2025.11.1-2030.10.31

注：本公告内所涉及的数据尾差为四舍五入所致。

3.承租保证金情况

乙方向甲方支付承租保证金人民币1,169.15万元，租赁期满或合同解除后，扣除应由乙方承担的费用后，承租保证金无息退还乙方。

六、关联交易的必要性以及对上市公司的影响

公司本次续租交控硅谷的房产作为公司日常生产经营办公场所，旨在保障公司办公场所的稳定性与连续性，避免搬迁带来的运营中断及额外成本，有效保障业务连贯性。该物业地理位置优越，上下游合作伙伴对本位置熟悉，配套设施成熟，有利于提升办公效率与企业形象。

本次关联交易属于公司正常生产经营活动，有利于公司业务的发展，且交易双方在平等、自愿的基础上协商一致达成，遵循平等、自愿、等价有偿的原则，关联交易价格以第三方评估机构出具的评估结果为依据协商确定，定价公允、合理，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

七、关联交易的审议程序

(一) 董事会审议情况

公司于2025年9月10日召开第四届董事会第五次会议，审议通过了《关于与北京交控硅谷科技有限公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。关联董事李飞先生、邓爱群女士进行了回避表决。本次与北京交控硅谷科技有限公司签订房屋租赁合同暨关联交易事项遵循了公平交易的市场原则，不存在损害全体股东利益的情形。本次关联交易尚需提交股东大会审议，与本次交易相关的京投公司将回避表决。

（二）独立董事专门会议审议情况

独立董事认为：公司向关联方北京交控硅谷科技有限公司承租房屋作为办公场所，系公司正常经营需要，且该交易遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，关联交易金额定价以市场行情为依据，承租价格参照具有相关资产评估业务资质的评估机构出具的评估结果协商确定，遵循公平、公正的原则，交易价格公允、合理，符合相关法律法规及公司制度的规定，不存在损害公司及公司股东特别是中小股东利益的情形。独立董事一致同意公司本次关联交易事项，并同意将该议案提交公司董事会审议。

八、上网公告附件

北京中天华资产评估有限责任公司出具的“中天华资评报字[2025]第11282号”资产评估报告

特此公告。

交控科技股份有限公司董事会

2025年9月11日