

# 京投发展股份有限公司

## 关于签署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、准确性和完整性承担法律责任。

### 重要内容提示：

● 京投发展股份有限公司（以下简称“公司”）拟与控股股东北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）及其子公司北京京投轨道交通置业开发有限公司（以下简称“轨道交通置业”）签署租赁合同，租赁其位于北京市海淀区玲珑路9号院东区9号楼的东侧10、11层房屋，租赁面积为2,885.23平米，租赁期自2026年5月1日起至2029年9月30日止（含153天免租期），租金合计19,447,604.37元（含增值税），物业管理费合计3,075,655.18元。

● 本次签署租赁合同事项构成关联交易。

● 本次交易不构成重大资产重组。

● 关联交易事项已经公司第十二届董事会第二十三次会议审议通过。会议召开前，全体独立董事已召开独立董事专门会议对本次关联交易事项进行了事前审核，经全体独立董事审议通过《关于签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》，并一致同意提交董事会审议。本事项无需提交公司股东会审议。

● 累计关联交易金额：2026年年初至本公告披露日，京投公司向公司及控股子公司（含孙子公司）提供借款金额48,450.00万元。过去12个月内，京投公司向公司及控股子公司（含孙子公司）提供借款金额425,250.00万元。过去12个月内，公司与京投公司及其子公司未发生过租赁相关的交易。

### 一、关联交易概述

## （一）基本情况

公司在北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层的办公场所将于2026年10月到期，为满足公司日常经营办公需要，公司拟与控股股东京投公司及其子公司轨道交通置业签署《京投港·琨御府项目京投发展办公租赁合同》（以下简称《办公租赁合同》），租赁其位于北京市海淀区玲珑路9号院东区9号楼的东侧10、11层房屋，租赁面积为2,885.23平米，租赁期为41个月，自2026年5月1日起至2029年9月30日止（含153天免租期），租金合计19,447,604.37元（含增值税），物业管理费合计3,075,655.18元。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易构成关联交易。具体关联关系详见“二、关联方基本情况”。

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，无需经过其他有关部门批准。

截至本次关联交易止，过去12个月内公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易达到3,000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上，已履行股东会程序。根据相关规定，本次关联交易事项无需提交公司股东会审议。

## （二）审议程序

2026年3月20日，公司召开独立董事专门会议2026年第二次会议，以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交公司第十二届董事会第二十三次会议审议。

2026年3月26日，公司召开第十二届董事会第二十三次会议，以6票同意、0票反对、0票弃权、3票回避的表决结果审议通过了《关于签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》，关联董事刘建红先生、洪成刚先生、李洋女士已回避表决。本议案无需提交公司股东会审议。

## 二、关联方基本情况

### （一）北京市基础设施投资有限公司

#### 1、关联关系介绍

截至2025年9月30日，京投公司持有公司40%的股权，为公司控股股东。根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，京投公司系公司关联法人。

## 2、基本情况

住 所：北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼9层908室

公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：郝伟亚

注册资本：20,506,571.41万元

成立日期：1981年02月10日

经营范围：制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

实际控制人：京投公司是由北京市人民政府国有资产监督管理委员会出资成立的国有独资公司。

截至2024年12月31日，京投公司总资产9,276.21亿元、净资产3,148.97亿元；2024年度营业收入141.97亿元、净利润27.66亿元。（经审计，合并报表口径）

截至2025年9月30日，京投公司总资产9,553.45亿元、净资产3,287.61亿元；2025年1-9月营业收入88.84亿元、净利润20.63亿元。（未经审计，合并报表口径）

### （二）北京京投轨道交通置业开发有限公司

#### 1、关联关系介绍

截至2025年9月30日，京投公司持有公司40%的股权，为公司控股股东。轨道交通置业为京投公司全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，轨道交通置业系公司关联法人。

#### 2、基本情况

住 所：北京市东城区东直门外大街39号院2号楼航空服务楼6层612

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：刘衍峰

注册资本：5000 万元

成立日期：2004 年 10 月 27 日

经营范围：房地产开发；施工总承包；项目投资；投资管理；物业管理；销售自行开发的商品房；设计、制作、代理、发布广告；机动车公共停车场服务；仓储服务；设备租赁；销售建筑材料；营销策划；技术开发、技术咨询、技术转让、技术培训；经济信息咨询；酒店管理；轨道交通线网资产管理；出租办公用房；出租商业用房；会议服务。（领取本执照后，应到市住建委取得行政许可；应到区县停车管理部门备案。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。）

股东：京投公司持有 100% 股权。

截至 2024 年 12 月 31 日，轨道交通置业总资产 1.25 亿元、净资产 0.82 亿元；2024 年 1-12 月营业收入 0.78 亿元、净利润 0.09 亿元。（经审计，合并报表口径）

截至 2025 年 9 月 30 日，轨道交通置业总资产 1.4 亿元、净资产 0.8 亿元；2025 年 1-9 月营业收入 0.62 亿元、净利润-0.01 亿元。（未经审计，合并报表口径）

### 三、关联交易标的基本情况

本次交易标的为承租的办公场所，位于北京市海淀区玲珑路9号院东区9号楼的东侧10、11层，租赁面积为2,885.23平米。

本次交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及妨碍权属转移的其他情况。

### 四、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易定价以市场化原则为基础，租金及物业标准参考了周边地区同等物业条件、同等租赁方式等，交易定价及条款设计遵循公允、公平、公正原则，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

### 五、办公租赁合同主要内容

#### （一）合同主体

出租人：北京市基础设施投资有限公司

承租人：京投发展股份有限公司

经营管理人：北京京投轨道交通置业开发有限公司

## （二）合同主要内容

### 1、租赁标的

租赁房屋位于北京市海淀区玲珑路9号院东区9号楼的东侧10、11层房屋，租赁面积为2,885.23平方米。

### 2、租赁期限

自2026年5月1日起至2029年9月30日止。免租期时间为自2026年5月1日起至2026年9月30日止。

### 3、租金及物业费用

租金：6.15元/日/平方米，合同期内租金合计为人民币19,447,604.37元，其中不含税租金总额为人民币17,841,838.87元。

物业管理费：26元/月/平方米，合同期内物业管理费为人民币3,075,655.18元。

### 4、保证金

承租保证金为人民币1,596,974.81元。

### 5、支付方式

1) 承租人按季度支付租金及物业费。

2) 《办公租赁合同》签署后5日内，承租人需向京投公司支付保证金为人民币1,596,974.81元；支付三个月的物业管理费（2026年5月1日-7月31日期间）合计人民币225,047.94元。

### 6、违约责任

《办公租赁合同》签署后，一方无故提前终止/解除本合同的，视为违约，违约方应向守约方支付3个月租金作为违约金。若违约金不足以弥补守约方损失，守约方有权进一步向违约方主张赔偿。

## 六、关联交易对公司的影响

本次关联交易能够切实满足公司经营需要，有利于提升公司整体经营效率，推动公司实现长期稳定发展。本次关联交易不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

## 七、关联交易审议程序

### （一）董事会审议情况

2026年3月26日，公司第十二届董事会第二十三次会议，以6票同意、0票反对、0票弃权、3票回避的表决结果审议通过了《关于签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》，关联董事刘建红先生、洪成刚先生、李洋女士已回避表决。本次交易事项在公司董事会审批权限范围内，无需履行公司股东会审议程序。

## **（二）独立董事专门会议审议情况**

2026年3月20日，公司召开独立董事专门会议2026年第二次会议，以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》。经审议，全体独立董事一致认为，公司与控股股东北京市基础设施投资有限公司及其子公司北京京投轨道交通置业开发有限公司签署租赁合同事项为关联交易。本次关联租赁事项是为满足公司正常的业务需求，本次关联交易定价以市场化原则的基础上协商确定，交易不会影响公司的独立性，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

因此，我们同意《关于签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》，并一致同意将上述议案提交公司第十二届董事会第二十三次会议审议。

## **八、历史关联交易情况**

2026年年初至本公告披露日，京投公司向公司及控股子公司（含孙子公司）提供借款金额48,450.00万元。过去12个月内，京投公司向公司及控股子公司（含孙子公司）提供借款金额425,250.00万元。过去12个月内，公司与京投公司及其子公司未发生过租赁相关的交易。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会

2026年3月26日