

证券代码：000931

证券简称：中关村

公告编号：2026-098

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司 关于下属公司北京华素与国美美鲜超市签署 写字楼租赁合同暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司（以下简称：公司）于 2026 年 10 月 9 日召开第九届董事会 2026 年度第六次临时会议，审议通过《关于下属公司北京华素与国美美鲜超市签署写字楼租赁合同暨关联交易的议案》，具体情况如下：

一、关联交易概述

1、前次关联交易审议情况

经第八届董事会 2024 年度第十二次临时会议审议通过，公司全资子公司北京中关村四环医药开发有限责任公司之控股子公司北京华素制药股份有限公司（以下简称：北京华素）与国美电器有限公司（以下简称：国美电器）之全资子公司北京国美咨询有限公司之全资子公司国美家生活科技有限公司签订鹏润大厦《写字楼租赁合同》《写字楼租赁合同之补充协议》，续租位于北京市朝阳区霄云路 26 号“鹏润大厦”第 22 层 06/07 号房间作为办公场所，建筑面积为 798.96 平方米，含税租金为人民币 155,797.20 元/月，含税物业费为人民币 71,906.40 元/月，租期两年。

2、本次关联交易情况

鉴于上述租赁合同将于 2026 年 11 月 3 日到期，经双方协商，北京华素拟与国美零售控股有限公司（00493.HK，以下简称：国美零售）的下属全资公司国美美鲜超市有限公司（以下简称：国美美鲜超市）在北京签订鹏润大厦《写字楼租赁合同》，续租 27 个月零 27 天，含税租金标准由 195 元/月/建筑平方米调整

为 150 元/月/建筑平方米，含税物业费标准由 90 元/月/建筑平方米调整为 30 元/月/建筑平方米，每月的含税租金为 119,844.00 元及含税物业费为 23,968.80 元。

本次交易金额包括租金 3,342,170.07 元、物业费 668,434.01 元，总计 4,010,604.09 元，占公司 2025 年度经审计净资产的 0.25%。

有关《写字楼租赁合同》尚未签署。

本次交易对方国美美鲜超市系国美零售的下属全资子公司，亦为持有公司 5% 以上股份的股东国美电器的一致行动人，根据《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.3 条第一款第（三）条规定，本次交易对方为公司关联法人，该交易构成关联交易。

本次关联交易在提交董事会审议前已经公司独立董事专门会议审议通过，全体独立董事同意将该事项提交董事会审议。

因国美电器过去十二个月内为控股股东国美控股集团有限公司（以下简称：国美控股）的一致行动人，根据《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.8 条规定，本议案表决时，国美控股推荐董事许钟民、黄秀虹、邹晓春、陈萍、张晔，及过去十二个月内曾为国美控股推荐董事的职工代表董事侯占军，均应回避表决，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，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。

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《深圳证券交易所股票上市规则》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，无须提交股东会审议。

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，不构成重组上市，无需经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

1、基本情况

名称	国美美鲜超市有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	北京市石景山区八角西街 36 号一号主楼三层 319

法定代表人	董晓红		
注册资本	5,000 万元人民币		
统一社会信用代码	91110107MA01X0R427		
成立日期	2020 年 11 月 4 日		
营业期限	2020 年 11 月 4 日至无固定期限		
经营范围	一般项目：食用农产品零售；非居住房地产租赁；食用农产品批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；未经加工的坚果、干果销售；针纺织品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品批发；日用品销售；日用品批发；文具用品零售；文具用品批发；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；日用杂品销售；个人卫生用品销售；化妆品零售；化妆品批发；仪器仪表销售；机械设备销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；母婴用品销售；服装服饰零售；服装服饰批发；鞋帽零售；鞋帽批发；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；通讯设备销售；家用电器销售；办公用品销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；金银制品销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织文化艺术交流活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；贸易经纪；企业管理咨询；公共事业管理服务；数字创意产品展览展示服务；餐饮管理；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）		
主要股东	北京国美国际酒业贸易有限公司持股 100%		
实际控制人	无		
主要财务数据	财务指标（元）	2025 年 12 月 31 日/ 2025 年度 （未经审计）	2026 年 6 月 30 日/ 2026 年 1-6 月 （未经审计）
	总资产	20,945,319.93	31,471,176.42
	净资产	-1,183,775.56	-932,330.19
	营业收入	9,879,876.80	1,534,389.82
	净利润	7,458,349.54	263,364.65

2、历史沿革及发展状况

国美美鲜超市成立于 2020 年 11 月，设立之初定位零售主体，前期主要从事

销售食用农产品、生鲜果蔬、日用百货、家居厨具、化妆品、服装鞋帽、家用电器等零售业务，聚焦于实体购物中心、开展线下门店，同时通过多元化的线上渠道，利用平台运营手段，实现线上线下融合。经业务调整后，目前主要开展写字楼租赁业务。

3、关联关系说明

国美美鲜超市系国美零售的下属全资子公司，亦为持有公司 5%以上股份的股东国美电器的一致行动人，根据《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.3 条第一款第（三）条规定，本次交易对方为公司关联法人，该交易构成关联交易。

4、通过中国执行信息公开网查询，国美美鲜超市不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

本次承租位于北京市朝阳区霄云路 26 号“鹏润大厦”第 22 层 06/07 号房间，建筑面积为 798.96 平方米。合同期限为 27 个月零 27 天，交易金额总计为 4,010,604.09 元，占公司 2025 年度经审计净资产的 0.25%。

四、关联交易的定价政策及定价依据

根据国美美鲜超市提供的书面文件，参考国美美鲜超市与其他承租人的定价标准协商定价。

五、关联交易协议的主要内容

出租方/甲方：国美美鲜超市有限公司

承租方/乙方：北京华素制药股份有限公司

1、租赁期限：2026 年 11 月 4 日起，至 2029 年 2 月 28 日止，共计 27 个月零 27 天。

2、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 B 座”第 22 层 06/07 号房间（以下简称：所租物业），计租面积为 798.96 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）。

3、租金和物业管理费：

所租物业的租金标准为人民币 150 元/月/建筑平方米（其中不含税租金标准为 137.61 元/月/建筑平方米，增值税为 12.39 元/月/建筑平方米），含税物业管理费标准为人民币 30 元/月/建筑平方米（其中不含税物业管理费标准为 28.30 元/月/建筑平方米，增值税为 1.70 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 119,844.00 元及含税物业管理费金额为人民币 23,968.80 元。

4、乙方应于 2026 年 11 月 4 日前交付 2026 年 11 月 4 日起至 2027 年 1 月 31 日期间的租金及物业管理费，金额为人民币 415,284.09 元。以后每付款月 25 日前按协议约定的租金及物业管理费标准交纳下 3 个月租金及物业管理费（按自然月份计）。

5、乙方应于 2026 年 11 月 4 日之前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 431,438.40 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。

六、本次关联交易不涉及其他安排

七、关联交易目的和对上市公司的影响

公司下属公司北京华素本次向关联方租赁房屋，系公司日常经营所需，是在原有租赁合同期满后进行的续租，能够保障公司日常经营活动，存在交易的必要性；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。本次关联交易国美美鲜超市无支付资金义务，无履约能力风险。

八、2026 年 1 月 1 日至披露日与该关联人累计发生的关联交易情况

单位：元

关联方名称	关联方关系说明	交易类型	交易金额
国美家生活科技有限公司	持有公司 5%以上股份法人的一致行动人	收取公司房租	1,143,465.68
国美家生活科技有限公司	持有公司 5%以上股份法人的一致行动人	收取公司物业管理费	610,526.04
北京国美网咖科技有限公司	持有公司 5%以上股份法人的一致行动人	收取公司服务费	67,500.00
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	过去十二个月受同一主体控制	收取公司物业管理费	326,552.03
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	过去十二个月受同一主体控制	收取公司保洁费	29,886.49
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	过去十二个月受同一主体控制	收取公司停车费	186,692.40
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	过去十二个月受同一主体控制	收取公司水电费	34,112.14
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	过去十二个月受同一主体控制	收取公司电话线路维修费	1,879.26
北京万盛源物业管理有限责任公司北京分公司	过去十二个月受同一主体控制	门禁卡工本费	209.43
国美地产控股有限公司	过去十二个月受同一主体控制	收取公司房租	6,142,546.63
天津国美融资租赁有限公司	过去十二个月受同一主体控制	收取融资租赁利息	16,200.00
共 计	-	-	8,559,570.10

九、独立董事过半数同意意见

公司召开第九届董事会独立董事专门会议 2026 年度第四次会议，独立董事认为：本次公司下属公司北京华素向关联方租赁房屋，系公司日常经营所需，是在原有租赁合同期满后进行的续租，能够保障公司日常经营活动，存在交易的必要性。本次交易定价公允，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，也不会影响公司的独立性。全体独立董事同意该关联交易，并同意提交公司董事会审议。

十、备查文件

- 1、第九届董事会 2026 年度第六次临时会议决议；
- 2、第九届董事会独立董事专门会议 2026 年度第四次会议决议；
- 3、《写字楼租赁合同》（拟签署）；

4、国美美鲜超市出具的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

二〇二六年十月九日