

上海市北高新股份有限公司

关于控股子公司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、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 交易内容：控股子公司上海市北高新云盟汇企业发展有限公司（以下简称“云盟汇”）拟与公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司（以下简称“市北集团”）签订房屋租赁合同，承租市北集团持有的上海市静安区共和新路 3201 弄 6 号、7 号（以下简称“该房屋”）。该房屋建筑面积为 2819.18 平方米，合同期限 10 年（自 2025 年 6 月 1 日起至 2035 年 5 月 31 日止），租金总额为人民币 27,183,661.23 元。

● 鉴于市北集团为公司控股股东，本次云盟汇与市北集团签订房屋租赁合同构成关联交易。

● 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，本次关联交易在董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

● 过去 12 个月内，市北集团于 2024 年 6 月 14 日向云盟汇提供股东同比例借款 360 万元；于 2024 年 12 月 26 日向云盟汇提供股东同比例借款 1,419.8191 万元；于 2025 年 2 月 5 日向云盟汇提供股东同比例借款 2,040 万元及 2,370 万元。市北集团于 2024 年 12 月 27 日与公司全资子公司上海聚能湾企业服务有限公司（以下简称“聚能湾”）签订《SAP（中国）科创赋能中心委托服务协议》，由市北集团支付运营专项资金 2,581,783.87 元；签订《数据要素×案例培育工作委托服务协议》，由市北集团支付运营费用 490,000.00 元。公司全资子公司上海开创企业发展有限公司（以下简称“开创公司”）与上海数通链谷企业管理服务有限公司（以下简称“数通链谷公司”）于 2025

年4月10日签订房屋租赁合同，数通链谷公司承租开创公司持有的上海市静安区康宁路288弄2号12层和上海市静安区康宁路288弄5号4层03和04室，合同期限3年，租赁面积为2223.64平方米，租金总额为人民币9,441,101.38元。

一、交易概述

为打造载体多元、设施完善与配套丰富的园区产业发展空间，构建市北高新园区产业功能配套体系，推动静安国际科创社区内老厂房区域的商业焕新。公司控股子公司云盟汇拟与市北集团签订房屋租赁合同，承租市北集团持有的上海市静安区共和新路3201弄6号、7号。该房屋建筑面积为2819.18平方米，合同期限10年（自2025年6月1日起至2035年5月31日止），租金总额为人民币27,183,661.23元，主要用于打造市北高新园区产业功能配套体系，推动静安国际科创社区内老厂房区域的商业焕新。

鉴于市北集团为公司控股股东，本次云盟汇与市北集团签订房屋租赁合同构成关联交易。

公司于2025年5月19日召开了第十届董事会第二十二次会议，以同意4票，反对0票，弃权0票审议通过了《关于控股子公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，其中关联董事孙中峰先生、卢醇先生和王晓丹女士在审议表决时已予以回避，其余4名董事一致同意通过该议案。

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，本次关联交易在董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

至本次关联交易为止，本公司过去12个月内与同一关联人的关联交易金额已达到3,000万元，未达到公司最近一期经审计净资产绝对值的5%以上。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

市北集团为公司控股股东，根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第5号——交易与关联交易》相关规定，市北集团为公

司的关联法人。

(二) 关联方基本情况

上海市北高新(集团)有限公司

地址: 上海市江场三路238号16楼

法定代表人: 孙中峰

注册资本: 人民币215,000万元

企业类型: 有限责任公司(国有独资)

经营范围: 投资与资产管理,市政工程,企业管理咨询,物业管理,在计算机技术专业领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让,经济信息咨询服务(除经纪)。

【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】

上海市北高新(集团)有限公司成立于1999年4月,由上海市闸北区国有资产监督管理委员会出资组建,为本公司的控股股东。

截至2023年12月31日,市北集团资产总额人民币1,141,750.98万元,净资产人民币287,746.98万元;2023年实现营业收入人民币11,895.19万元,净利润人民币222.45万元。

(以上数据已经审计)

截至2024年12月31日,市北集团资产总额人民币1,144,906.66万元,净资产人民币296,024.36万元;2024年实现营业收入人民币11,570.10万元,净利润人民币8,277.38万元。(以上数据已经审计)

三、关联交易标的基本情况

(一) 交易标的的名称和类别

本次交易标的为市北集团持有的上海市静安区共和新路3201弄6号、7号。

本次交易类别为房屋租赁。

(二) 交易标的的基本情况

交易标的的所有权人: 上海市北高新(集团)有限公司

租赁面积: 2819.18平方米

权属情况说明: 本次交易标的的产权清晰,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、交易标的的评估、定价情况

根据上海加策房地产估价有限公司出具的《关于上海市静安区共和新路 3201 弄 6、7、15-23、25 号全幢文化展览用途房地产市场租金评估咨询报告》（沪加房咨字[2025]第 0030 号），本次评估采用比较法测算，评估对象上海市共和新路 3201 弄 6、7、15-23、25 号全幢文化展览房地产，建筑面积为 15,006.18 平方米，于咨询时点 2025 年 4 月 30 日，市场租金咨询结果为：租金单价区间人民币 3.0-3.6 元/平方米/天。基于上述评估结果，经双方协商确定本次云盟汇承租市北集团持有的上海市静安区共和新路 3201 弄 6 号、7 号，建筑面积为 2819.18 平方米，合同期限 10 年，租金总额为人民币 27,183,661.23 元。

本次交易的价格在基于评估结果的基础上经双方协商确定，本次交易为正常的商业行为，定价原则合理、公允，遵守了自愿、等价、有偿的原则，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为，也不存在损害公司及公司股东，特别是中小股东利益的情形。

五、房屋租赁合同的主要内容

（一）租赁房屋

市北集团同意云盟汇承租上海市静安区共和新路 3201 弄 6 号、7 号(下称“该房屋”)，该房屋建筑面积为 2819.18 平方米。

（二）租赁用途

云盟汇租赁该房屋仅用于自身企业经营，具体内容为展览，云盟汇的活动必须遵守政府部门的法律法规和政策规定，必须遵守园区的管理规范要求。

（三）租金及租赁期限

合同期限 10 年，从 2025 年 6 月 1 日起至 2035 年 5 月 31 日止。租金总额为人民币 27,183,661.23 元。

（四）支付方式

云盟汇应在 2027 年 8 月 1 日前向市北集团支付首期租金人民币 778,093.68 元，自第二期租金起，租金每三个月支付一次，先付后用，每期租金提前 10 日支付。逾期支付的，每逾期一日，则云盟汇须按应付未付租金金额的万分之五支付违约金。

（五）其他费用

租赁期间，云盟汇使用该房屋所发生的水、电、通讯、设备、停车、物业管理等一切费用均由云盟汇自行承担。云盟汇自行向有关部门申请办理电话、网络等开通手续，申请安装和注销安装所发生的一切费用由云盟汇自行承担。

（六）适用法律及争议的解决

本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中国法律、法规。凡因履行本合同所产生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，任意一方可向该房屋所在地的人民法院起诉，对双方均具有约束力。

六、对公司的影响情况

本次公司控股子公司云盟汇向控股股东市北集团租赁房屋是正常的商业行为，对公司的独立性不会产生影响。本次交易定价合理、公允，遵守了自愿、等价、有偿的原则，不会对公司财务状况、经营成果产生不利影响，不存在利用关联交易输送利益或侵占上市公司利益的情形，没有损害公司及全体股东，特别是中小股东的利益。

七、本次交易应当履行的审议程序

公司独立董事于 2025 年 5 月 19 日召开了第十届董事会独立董事 2025 年第三次专门会议，一致同意通过了《关于控股子公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，并发表如下审查意见：本次关联交易符合公司正常经营发展需要，不会对公司独立性产生影响，对关联方不会形成依赖。本次关联交易严格遵循了“公平、公开、公正”原则，交易的价格在基于评估结果的基础上经双方协商确定，董事会对此议案审议程序的表决合法、有效，符合相关法律法规要求，不存在损害股东尤其是中小股东利益的情形。

公司于 2025 年 5 月 19 日召开了第十届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于控股子公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，其中关联董事孙中峰先生、卢醇先生和王晓丹女士在审议表决时已予以回避，其余 4 名董事一致同意通过该议案。本次关联交易在董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。按照相关规定，本次关联交易无需经过有关部门批准。

公司于 2025 年 5 月 19 日召开了第十届监事会第九次会议，审议通过了《关于全资子公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。经核查，监事会认为：本次公司控股子公司签订房屋租赁合同暨关联交易事项系公司生产经营的正常所需，交易具有商业合理性，交易的价格在基于评估结果的基础上经双方协商确定，遵循了公平、公正、公允的市场化原则，不会对公司财务状况、经营成果产生不利影响，不影响公司的独立性，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

八、历史关联交易情况

(一) 2021 年 10 月 18 日，公司召开第九届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于向公司控股子公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的议案》。公司控股子公司云盟汇与三方股东签署《借款展期协议》，对原借款协议进行展期，展期期限为原借款协议顺延三年，协议期满，若双方均未提出终止或修改合同，即视为自动延期一个合同期限。借款展期的借款额度不变，不超过人民币 20,000 万元，其中公司借款不超过人民币 7,000 万元，泛业投资借款不超过人民币 7,000 万元，市北集团借款不超过人民币 6,000 万元，并在该额度内可以循环使用，借款金额以实际发生为准。借款采用固定利率，新增借款以每次支付借款前一个工作日全国银行间同业拆借中心发布的壹年期贷款市场报价利率（LPR）确定，借款期限内利率不变。原协议项下余额借款利率以 2021 年 10 月 20 日 LPR 上浮 50bp 确定，借款期限内利率不变。详见公司通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于向公司控股子公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的公告》（临 2021-031）。市北集团于 2024 年 6 月 14 日向云盟汇提供股东同比例借款 360 万元；于 2024 年 12 月 26 日向云盟汇提供股东同比例借款 1,419.8191 万元；于 2025 年 2 月 5 日向云盟汇提供股东同比例

借款 2,040 万元。

(二) 2024 年 12 月 13 日, 公司召开了第十届董事会第十五次会议, 审议通过了《关于向公司控股子公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》。公司与公司全资子公司上海泛业投资顾问有限公司(以下简称“泛业投资”)、控股股东上海市北高新(集团)有限公司按股权比例同比例向公司控股子公司上海市北高新云盟汇企业发展有限公司提供借款合计不超过人民币 50,000 万元, 其中公司借款不超过人民币 17,500 万元, 泛业投资借款不超过人民币 17,500 万元, 市北集团借款不超过人民币 15,000 万元。本次借款期限为自 2024 年 12 月 17 日起至 2029 年 12 月 16 日止, 本金可分次发放, 借款到期日不变。借款采用固定利率, 为合同签订时全国银行间同业拆借中心受权公布的 5 年期贷款市场报价利率(LPR), 借款期限内利率不变, 付息方式为合同到期后一次性支付。详见公司通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于向公司控股子公司提供股东同比例借款暨关联交易的公告》(临 2024-054)。市北集团于 2025 年 2 月 5 日向云盟汇提供股东同比例借款 2,370 万元。

(三) 2024 年 12 月 27 日, 公司召开了第十届董事会第十六次会议, 审议通过了《关于全资子公司签订 SAP(中国) 科创赋能中心委托服务协议暨关联交易的议案》, 同意公司全资子公司聚能湾与公司控股股东市北集团根据 SAP(中国) 科创赋能中心运营目标的完成情况以及该项目运营费用的审计情况, 签订《SAP(中国) 科创赋能中心委托服务协议》, 由市北集团支付运营专项资金 2,581,783.87 元。

(四) 2024 年 12 月 27 日, 公司召开了第十届董事会第十六次会议, 审议通过了《关于全资子公司签订数据要素×案例培育工作委托服务协议暨关联交易的议案》, 同意公司全资子公司聚能湾与公司控股股东市北集团根据数据要素×案例培育工作项目的完成情况签订《数据要素×案例培育工作委托服务协议》, 由市北集团支付运营费用 490,000.00 元。

(五) 2025 年 4 月 10 日, 公司召开了第十届董事会第二十次会议, 审议通过了《关于全资子公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》, 同意数通链谷公司承租开创新公司持有的上海市静安区康宁路 288 弄 2 号 12 层和上海市静安区康宁路 288 弄 5 号 4 层 03 和 04 室, 合同期限 3 年, 租赁面积为 2223.64 平方米, 租金总额为人民币

9,441,101.38 元。

九、上网公告附件

- (一) 公司第十届董事会第二十二次会议决议；
- (二) 公司第十届监事会第九次会议决议；
- (三) 市北高新第十届董事会独立董事 2025 年第三次专门会议审核意见。

特此公告。

上海市北高新股份有限公司董事会

二〇二五年五月二十日