

中信出版集团股份有限公司

关于与信悦商业管理（北京）有限公司

签署《房屋租赁合同》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。

中信出版集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2026年8月24日分别召开第六届董事会第二次独立董事专门会议、第六届董事会第六次会议，审议通过了《关于与信悦商业管理（北京）有限公司签署〈房屋租赁合同〉暨关联交易的议案》，该事项尚需公司股东会审议。现将相关事项公告如下：

一、关联交易概述

（一）交易概述

公司现租赁办公场地租赁合同将分别于2027年10月31日、2028年12月31日到期，现拟向关联法人信悦商业管理（北京）有限公司（以下简称“信悦商管”）租赁位于北京市朝阳区新源南路6号京城大厦的部分办公区域作为新办公场所，租赁面积为15,150.81平方米。“首期租赁房屋”租赁期限自2027年11月1日起至2034年10月31日止，双方同意期满后自动延长租期14个月，“第二期租赁房屋”租赁期限自2029年1月1日起至2035年12月31日止。

鉴于本合同期限超过三年，需每三年重新履行相关审议程序，首个三年的截止日期为2030年10月31日，若届时该事项未获得股东会审议通过，将提前终止合同。

（二）关联关系说明

公司实际控制人与信悦商管实际控制人均为中国中信集团有限公司，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的关联方认定规则，信悦商管为公司关联法人，本次交易构成关联交易。

（三）履行的审议程序

2026年8月24日，公司第六届董事会第二次独立董事专门会议审议通过了

《关于与信悦商业管理（北京）有限公司签署〈房屋租赁合同〉暨关联交易的议案》，全体独立董事一致同意该议案。公司第六届董事会第六次会议以 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本议案。该交易符合中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 7 号——交易与关联交易》（2025 年修订）及《公司章程》《关联交易管理办法》等制度的有关规定。董事会同意将该议案提交公司股东会审议。

（四）其他说明

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，亦不构成重组上市，无需经过有关部门批准。

本次关联交易事项尚需获得股东会的批准，关联股东需在股东会上对本议案回避表决。

二、关联方介绍

1.基本情况

名称：信悦商业管理（北京）有限公司

统一社会信用代码：91110000101715419H

法定代表人：方丽

注册资本：21,475.213379 万元人民币

成立日期：1987 年 4 月 4 日

住所：北京市朝阳区建国门外大街 19 号 1 号楼 7 层 05 室

经营范围：一般项目：企业管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；非居住房地产租赁；酒店管理；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；供应链管理服务；软件开发；软件销售；计算机软硬件及辅助设备零售；物联网技术服务；物联网应用服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；人工智能行业应用系统集成服务；智能控制系统集成；专业设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；物业管理；会议及展览服务；市场营销策划；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；大数据服务；数据处理服务；项目策划与公关服务；广告设计、代理；食品销售（仅销售预包装食品）；日用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；农副产品销售；服装服饰零售；化妆

品零售；电子产品销售。（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：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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。）

股权结构如下：

中国中信有限公司持有中信和业投资有限公司 100%股权，中信和业投资有限公司持有信悦商业管理（北京）有限公司 100%股权。

2.主要财务数据

经审计，截至 2025 年 12 月 31 日，信悦商管资产总额 4.21 亿元，所有者权益合计 2.14 亿元。2025 年度实现营业总收入 0.28 亿元；实现利润总额 0.26 亿元，实现税后净利润 0.26 亿元。

截至 2026 年 7 月 31 日，信悦商管净资产为 4.89 亿元（未经审计数据）。

3.关联关系说明

信悦商管与公司的实际控制人均为中国中信集团有限公司，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

经查询，信悦商管不属于失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

标的位置：北京市朝阳区新源南路 6 号

标的面积：本次租赁房屋的建筑面积为 15,150.81 平方米。

权属情况说明：中国中信集团有限公司（所有权人）委托中信京城大厦有限责任公司（下称“京城大厦”）对该房屋进行经营管理，京城大厦现授权信悦商管租赁运营该房屋并委托第三方提供物业管理服务。该房屋未设定抵押，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍租赁的其他情况。

四、交易的定价政策及定价依据

本次关联交易价格参考房屋所处位置周边租赁市场价格情况，以及信悦商管出租给无关联第三方的价格，在历史价格的基础上，结合公司所租赁房屋的楼层、面积等具体情况，经双方友好协商确定，交易定价公允，价格低于房屋所在商圈的市场均价。

五、交易协议的主要内容

（一）协议签署主体

出租人：信悦商业管理（北京）有限公司

承租人：中信出版集团股份有限公司

（二）租赁周期及面积

1.出租房屋情况

出租人将位于中国北京市朝阳区新源南路6号京城大厦的部分办公区域出租给承租人。本次租赁房屋的建筑面积为15,150.81平方米，其中低栋ABC座1层建筑面积为2,200.87平方米、低栋A座2-9层及低栋B座2-6层建筑面积12,949.94平方米。

2.租赁期

“首期租赁房屋”租期自2027年11月1日起至2034年10月31日止。双方同意期满后自动延长租期14个月。“第二期租赁房屋”租期自2029年1月1日起至2035年12月31日止。

（三）合同金额价款

1.租金

租赁期内，首期租赁房屋租金总额为人民币3,989.46万元（含税）；第二期租赁房屋租金总额为人民币12,831.20万元（含税）。

2.设施配置费

出租人应承租人要求，为租赁房屋提供个性化设施配置，包括设计费、材料费、施工费、监理费等，设施配置费总额为人民币4,567.82万元（含税）。

3.物业管理费

首期租赁房屋月应付物业管理费为人民币16.51万元（含税），第二期租赁房屋月应付物业管理费为人民币61.83万元（含税）。

4.前三年应支付的租金、设施配置费及物业管理费

首期租赁房屋自2027年11月1日至2030年10月31日期间应支付的租金、设施配置费及物业管理费合计人民币2,716.93万元（含税）；第二期租赁房屋自2029年1月1日至2030年10月31日期间应支付的租金、设施配置费及物业管理费合计人民币5,664.93万元（含税）。

（四）押租

承租人应向出租人支付租金押租及物业管理费押租人民币1,671.53万元，本合同签署后10日内支付50%，于2027年3月1日前支付剩余50%。

（五）滞纳金

若承租人迟延支付本合同项下任何应付款项的，应按应付未付款项金额每日0.05%的标准向出租人支付滞纳金。

（六）违约金

1.承租人提前十二个月及以上解除本合同的，应额外支付三个月租金金额的违约金。未提前十二个月解除合同的，应额外支付相当于六个月租金金额的违约金。

2.除非本合同另有约定，出租人提前十二个月及以上解除本合同的，出租人应额外向承租人支付相当于三个月租金金额的违约金。未提前十二个月解除合同的，出租人应额外向承租人支付相当于六个月租金金额的违约金。

六、涉及关联交易的其他安排

该关联交易事项不涉及其他安排，亦不影响本公司独立性。

七、交易目的和对上市公司的影响

本次交易目的系为满足公司日常经营办公需要，不会影响公司生产经营的正常运行，对公司本年度及未来的财务状况、经营成果、现金流量等方面无重大影响。交易价格参照房屋所在地及周边的市场价格、配套物业设施等实际情况，经双方友好协商确定，定价公允合理，不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东利益的情形。

八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

本年年初至披露日，除本次关联交易外，公司及子公司与信悦商管累计已发生的各类关联交易总金额为29.90万元，均在2026年度日常关联交易额度范围内。

九、报备文件

- 1.第六届董事会第六次会议决议；
- 2.第六届董事会第二次独立董事专门会议决议。

特此公告。

中信出版集团股份有限公司董事会

2026 年 8 月 25 日