

证券代码：600693

证券简称：东百集团

公告编号：临 2018—057

## 福建东百集团股份有限公司 关于签署重大租赁合同公告

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个别及连带责任。

### 重要内容提示：

● 合同类型及金额：公司与永辉超市股份有限公司及其子公司福建永锦商贸有限公司就承租运营红星苑三期商场部分物业事项签署《租赁合同》，租赁面积共计约 53,139.97 平方米，租金标准为基本租金加利润抽成。

● 租赁期限：交付日（2018 年 8 月 1 日前）起至 2033 年 8 月 31 日

### 一、交易概述

近日，公司与永辉超市股份有限公司（以下简称“永辉超市”）、福建永锦商贸有限公司（以下简称“永锦商贸”）就承租运营红星苑三期商场部分物业事项签署《租赁合同》，租赁面积共计约 53,139.97 平方米，租赁期限为交付日（2018 年 8 月 1 日前）起至 2033 年 8 月 31 日（含免租期 6 个月），租金标准为基本租金加利润抽成（具体租金详见本公告第三部分“合同主要内容”）。

2018 年 7 月 26 日，公司召开第九届董事会第十三次会议，与会董事以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过《关于公司承租红星苑三期商场部分物业相关事项的议案》，同意公司上述租赁事项，并授权公司管理层全权办理与本次租赁事项相关的具体事宜，包括但不限于签署相关协议、新设公司运营该租赁项目等事项。公司独立董事亦发表了同意的独立意见。本次交易无须提交公司股东大会审议。

### 二、交易对方及合同标的情况

#### （一）交易对方情况

1、公司名称：永辉超市股份有限公司

类 型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

注册资本：957,046.2108 万元人民币

住 所：福州市西二环中路 436 号

法定代表人：张轩松

经营范围：农副产品、粮油及制品、食品饮料、酒及其他副食品、日用百货、家用电器及电子产品、通讯器材、针纺织品、服装、文化体育用品及器材、音像制品、出版物及电子出版物、珠宝、金银饰品、汽车摩托车零配件、汽车装潢、消防器材、工艺品、五金交电、仪器仪表、五金家具及室内装潢材料、花卉、玩具等的零售和批发，以及提供相关的配套服务；零售和批发预包装食品、散装食品、保健食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；零售和批发医疗器械；零售香烟（限分支机构在行业许可的期限和范围内开展经营活动）；组织部分自营商品的加工及农副产品收购；出租部分商场设施或分租部分商场的场地予分租户从事合法经营（以上全部项目另设分支机构经营）；物业管理、仓储服务、广告服务；信息咨询（证券、期货、金融等行业咨询除外）；以特许经营方式从事商业活动；自营商品的进口，采购国内产品的出口（以上商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品）。（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）。

主要股东：永辉超市系在上海证券交易所挂牌的上市公司（证券简称：永辉超市，证券代码：601933），其实际控制人为张轩松先生及张轩宁先生，截止2018年3月31日，两人合计持有永辉超市股份2,151,061,462股，占永辉超市总股本的22.48%。

最近一年主要财务指标：截止2017年12月31日，永辉超市总资产为3,287,046.67万元，净资产为1,999,477.41万元，2017年度营业收入为5,859,134.34万元，归属于上市公司股东的净利润为181,679.41万元（上述数据已经审计）。

2、公司名称：福建永锦商贸有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：福建省福州市台江区鳌峰路与连江中路（鳌峰大桥）交汇处的红星苑三期商场（B1-5F）

注册资本：3,000万元人民币

法定代表人：张进义

经营范围：销售钟表、眼镜；企业管理服务；商业管理服务；商业运营管理；商业管理咨询；房产居间服务；企业形象设计；品牌管理；企业产品及销售策划代理；物业管理；仓储服务（不含危险品）。

主要股东：福建省永辉商业有限公司（永辉超市全资子公司）及永辉超市分别持有51%、49%的股份。

最近一年主要财务指标：截止2017年12月31日，永锦商贸总资产为17,482.70万元，净资产为-1,700.04万元，2017年度营业收入为799.64万元，净利润为-1,780.18万元（上述数据已经审计）。

## （二）租赁标的

本次租赁标的位于福州市台江区鳌峰路与连江中路（鳌峰大桥）交汇处，房屋性质为商业，产权分属三家单位，其中：福州台江国有资产营运有限公司产权 51,798.11 平方米（商场一至五层）、福州江滨建设开发公司产权 1,085.53 平方米（一层斗门、大堂、负二层停车位、负三层 3-6 轴/F-G 轴区域）、福州台江鳌峰街道曙光经济合作社产权 256.33 平方米（一层东南角敞开式店面）。

永辉超市及永锦商贸（以下合称“永辉方”）向以上产权方承租含上述面积在内的场地用于经营商场及超市，租赁期限尚未到期。本次交易系永辉方将部分承租面积（即本次租赁标的）转租给公司使用。截止本公告日，永辉方除尚未取得福州江滨建设开发公司的授权外，已取得另外两家产权方的授权文件，本次租赁合同已就因房屋权属导致合同不能履行事项做违约条款设定，因此，不存在因合同履行不能而对公司造成经济损失的风险。

除上述情况外，租赁标的不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，以及存在妨碍权属转移的其他情况。

## 三、合同主要内容

出租方（甲方一）：永辉超市股份有限公司

出租方（甲方二）：福建永锦商贸有限公司

承租方（乙方）：福建东百集团股份有限公司

### （一）租赁标的

甲方（含甲方一、甲方二）将其位于福州市台江区鳌峰路与连江中路（鳌峰大桥）交汇处的红星苑三期商场一至五层、一层东南角敞开式店面、一层大堂、斗门、负二层部分机动车位、负三层 3-6 轴/F-G 轴区域出租给乙方（不含永辉超市及地下停车场），计租面积为 53,139.97 平方米（以实际测量或产权面积为准，上下浮动 2% 内以合同约定为准）。

### （二）租赁期限

租赁期为约定交付日起至 2033 年 8 月 31 日止，物业改造期（即免租期）为实际交付日起 6 个月，期满之日的次日为租金起算日。

### （三）主要费用及支付方式

1、租赁费用：基本租金加利润抽成租金。

基本租金：乙方按照甲方前期与三个产权方签署的租赁合同及相关补充协议约定标准按月向甲方缴纳（租金按租赁区域设置不同标准，平均月租金为 163.88 万元，其中一层敞开店面部分租金每两年递增 8%，其余区域每三年递增 5%）。

利润抽成租金：乙方按经营租赁场所产生的年度税前利润总额的 49% 按年支付。

2、物业综合管理费：乙方与物业公司另行签订物业管理合同，物业综合管理费按计租面积 2 元/平方米/月的标准计算。

3、履约保证金：478.26 万元，乙方在合同签订后 7 个工作日内支付。

#### （四）房屋交付及装修

1、甲方应按合同约定交付标准于 2018 年 8 月 1 日前将租赁场所交付乙方。甲方须在合同签订后 15 日内取得产权方的同意转租证明函。

2、双方前期成立清铺小组根据规划的方案完成主力店之外商户的清退解约或场地的调整签约工作。甲方负责跟原有商户的主谈判工作，乙方负责商户的提前终止合同补偿工作和调整签约工作。

#### （五）转让

如乙方以租赁场所为注册地址新设企业法人，并以乙方新设企业履行本合同项下乙方义务的，该乙方新设企业的行为视为乙方的行为，甲方及管理公司向该乙方新设企业履行本合同项下甲方义务的，视为已向乙方履行。

#### （六）主要违约责任

1、除另有约定外，有下列情形之一视为甲方根本违约，乙方有权提前解除合同，合同于解除通知送达之日起终止，甲方应双倍返还乙方已支付的履约保证金及预付租金，并赔偿乙方因此遭受的损失，同时乙方有权向甲方追索本合同项下的违约责任：

（1）甲方逾期交付租赁房屋超过 30 天的（因国资委导致的原因除外）；

（2）因甲方原因导致乙方开业后连续闭店超过 7 天或累计超过 30 天的；

（3）出租房屋权属不清或因甲方与产权方租赁合同终止，造成乙方无法继续承租的；

（4）如甲方未能履行或拒绝履行本合同的其他条款，且甲方未能在乙方发出通知之日起 30 日内纠正的。

2、除另有约定外，有下列情形之一视为乙方根本违约，甲方有权提前解除合同，合同于解除通知送达之日起终止，甲方有权没收乙方支付的履约保证金，向乙方追索本合同项下的违约责任，并要求乙方按本合同退还租赁场所之相关约定退还租赁场所：

（1）因乙方原因逾期超过 30 天未能支付、不支付或者延迟支付租赁费用或其他应付给甲方的费用；

（2）乙方因自身原因延迟接收房屋超过 30 天的，或者在本合同有效期内擅自停业或歇业超过 30 日的（装修期、改造期、不可抗力除外），或者乙方因其自身原因而被吊销营业执照的或者乙方利用经营场所从事违法犯罪活动的；

(3) 如乙方未能履行或拒绝履行本合同的其他条款，且乙方未能在收到甲方通知之日起 30 日内纠正。

3、任何一方根本违约或存在其他严重影响对方利益之行为导致本合同提前终止或解除的，违约方除应按本合同约定承担相应违约责任外，还应向守约方支付相当于合同终止当月基本租金标准 8 倍的违约金。

#### (七) 其他

1、租赁期间如出现不可抗力致使租赁场所灭失或租赁合同无法履行的，经双方协商一致，可以提前终止合同，互不承担责任。

2、租赁期间如遇政府征收或者政府拆迁未到期的租赁场所的，甲乙双方均有权解除合同。有关征收、拆迁补偿事宜，无论甲方是否为产权人，该房屋的停产停业损失补偿款及属于乙方装修、设施设备的补偿款归乙方所有，该房屋的搬迁补偿款、临时安置补偿款、提前搬迁奖励款及属于甲方装修、设施设备全部归甲方所有。

3、因合同履行所产生的纠纷，双方应协商解决，协商未果，可提请租赁场所所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

4、本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

### 四、合同履行对上市公司的影响

本次租赁标的位于福州市台江区鳌峰路与连江中路（鳌峰大桥）交汇处，属于金融街和闽江北岸商务区，系福州当前重点发展片区，租赁标的将用于经营商场，可进一步扩充公司在福州区域的商业零售布局，符合公司经营发展需要，不存在损害中小股东利益的情形。

该项目预计于 2019 年上半年开业，不会对公司本年度业绩产生重大影响，租赁合同的签订及履行不影响公司业务的独立性，亦不存在对交易方形成依赖的情况。

### 五、风险分析

受相关政策及市场环境变化等因素影响，后续租赁标的能否顺利运营存在一定的不确定性，公司将不断完善管理体系及商业运营机制，严控成本，以保障项目的顺利运营。公司将持续关注项目后续进展情况，及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

### 六、备查文件

- (一) 公司第九届董事会第十三次会议决议
- (二) 公司独立董事关于第九届董事会第十三次会议相关审议事项之独立意见
- (三) 《租赁合同》

特此公告。

福建东百集团股份有限公司

董事会

2018年7月27日