

股票代码：600858

股票简称：银座股份

编号：临 2024-004

银座集团股份有限公司 关于全资子公司签署租赁合同的公告

特别提示：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。

银座集团股份有限公司（以下简称“公司”）第十三届董事会 2024 年第二次临时会议审议通过了《关于全资子公司签署<滨州帝堡广场 3 号楼项目租赁合同>的议案》，该项交易不构成关联交易，具体情况公告如下：

一、交易概述

为进一步满足消费者需求，扩大市场份额，公司全资子公司滨州银座商城有限公司（以下简称“滨州银座商城”）拟与滨州中海城市投资开发集团有限公司（以下简称“中海城投”）签订租赁合同，租赁位于滨州经济技术开发区黄河五路 345 号的帝堡商业广场 3 号楼（以下简称“租赁场所”）用于商业经营。该租赁场所总建筑面积约 66,844 平方米，承租建筑面积共 55,143 平方米，租赁期限 20 年，租赁期限计算日为 2024 年 2 月 3 日至 2044 年 2 月 2 日止。合同签订后公司拟设立新公司，全权负责该项目的运营。

此项交易不构成关联交易。经测算，本次交易的总租赁费用不超过公司最近一期经审计净资产的 50%，该租赁事项在公司董事会决策权限范围内。

二、交易对方介绍

名称：滨州中海城市投资开发集团有限公司

统一社会信用代码：91371600059046249P

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：滨州市渤海十八路 667 号

法定代表人：沙月鹏

注册资本：100,000 万人民币

成立日期：2012 年 12 月 24 日

经营期限：2012 年 12 月 24 日至无固定期限

经营范围：城市基础设施建设融资、投资；政府授权范围内的国有资产运营管理；政府授权土地开发整理；保障性住房及其他房地产开发经营；资产重组和经营；固定资产租赁经营；国内贸易。（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）

三、租赁标的基本情况

租赁标的位于滨州经济技术开发区黄河五路 345 号的帝堡商业广场 3 号楼，中海城投已依法取得其使用权。该租赁场所总建筑面积约 66,844 平方米，结构规划为地下二层，地上六层，其中一层 8,663.67 平方米、二层 7,962.71 平方米、三至六层每层 8,093.33 平方米、地下一层 6,844.30 平方米、地下二层 11,000 平方米。滨州银座商城承租建筑面积共 55,143 平方米，中海城投同意免费提供给滨州银座商城的场地面积包括地下一层面积 701 平方米、地下二层面积 11,000 平方米的专用停车场（平面停车位 407 个）、租赁场所外围经规划和住建部门批准的专用停车位 160 个及地面广场等其他场地。

四、租赁合同主要条款

（一）租赁期限

该租赁场所的租赁期限计算日为 2024 年 2 月 3 日（称“租期起始日”）至 2044 年 2 月 2 日止，租赁期限为 20 年。租赁期满后，同等条件下滨州银座商城有权优先承租。

（二）租金标准及支付方式

1. 租金标准

租赁费用采用“固定租金+浮动租金（利润总额分成）”的计算方式，后付费，具体计算及支付约定如下：

固定租金数额为 500 万元/年，固定租金 500 万元计入经营成本后的利润总额分成比例为：第 1 年至第 5 年，中海城投 80%，滨州银座商城 20%；第 6 年至第 20 年，中海城投 70%，滨州银座商城 30%。在合同即将到期续租时，按“固定租金+浮动租金（利润总额分成）”方式，双方再行商定固定租金额度和利润总额分成比例。

2. 租金支付时间

租期起始日至租期起始日所在自然季度最后一日期间的租金（只含浮动租金），滨州银座商城在该自然季度届满后 15 日内支付；此后滨州银座商城均以自然季度（3 个月）为周期向中海城投支付租金，并于该自然季度届满后 15 日内支付。

滨州银座商城向中海城投支付的每期租金金额，由滨州银座商城暂按租赁场所当期的利润总额（未经审计）确定。自租赁首租期届满后的第二年起，每年 4 月 15 日前，滨州银座商城按照审计后确认的年利润总额结算上一年度租赁场所租金，多退少补。

3. 为了便于中海城投解决原小业主纠纷问题，合同签订后 10 日内，滨州银座商城一次性预先支付三年的固定租金 1,500 万元，款项由滨州银座商城汇入中海城投名下的

双方监管账户，以保证专款专用。

4. 中海城投以“滨州市渤海三十路 576 号滨州经济技术开发区高端装备制造产业园标准厂房项目 3 号综合楼 101 和 4 号标准厂房 101”为中海城投履行本合同项下的行为及全部义务过程中，三年内因中海城投原因导致的滨州银座商城损失提供担保。

（三）租赁场所的移交

中海城投应在 2024 年 6 月 20 日（即“约定移交日”）前完成合同约定的全部事项并将租赁场所移交滨州银座商城。

（四）其他

1. 新公司成立后，中海城投应配合滨州银座商城与新成立公司签订主体变更协议，将合同项下滨州银座商城所有权利义务转由新公司继受，并由滨州银座商城对合同的履行承担担保责任。

2. 中海城投同意在本合同签署时向滨州银座商城提供抵押权人（如有）出具的同意滨州银座商城承租租赁场所的承诺函。

五、交易的定价政策及定价依据

本次签订租赁合同系根据实际情况，参考周边市场价格，并且遵循自愿、平等、互惠互利、公平公允的原则，经双方友好协商后确定。

六、对上市公司的影响及风险分析

本次租赁事项符合公司经营需要，在满足消费者需求的同时，有利于进一步提高公司品牌影响力和市场占有率，增强区域综合竞争能力。同时，由于租赁期限较长，亦存在交易对方因经营状况变化或其他原因导致不能履约的风险，公司将加强租后风险管理和监控，充分保障公司及全体股东的利益，敬请广大投资者注意投资风险。

七、备查文件目录

公司第十三届董事会 2024 年第二次临时会议决议
特此公告。

银座集团股份有限公司董事会

2024 年 2 月 3 日