

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011、200011 股票简称：S*ST 物业 *ST 物业 B 编号：2008—30 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司 关于签订房产租赁合同公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整、及时、公平，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本公司及本公司合营公司——深圳国贸天安物业有限公司（下称：国贸天安公司）分别与天虹商场股份有限公司（下称：天虹商场公司）于 2008 年 5 月 9 日在深圳签署房产租赁合同，具体情况如下：

一、关于房产租赁合同

1、国贸大厦房产租赁合同

本公司将位于广东省深圳市罗湖区人民南路 3002 号的国贸大厦 A 区 1-5 层及周边部分自有房产，建筑面积合计约 2 万余平方米租赁给天虹商场公司。天虹商场公司租赁该房产用于开设经营百货商场及相关配套的商业项目（包括但不限于餐饮、娱乐等辅助项目）。

2、天安商场房产租赁合同

本公司合营公司——国贸天安公司（本公司拥有国贸天安公司 50%权益），将位于深圳市罗湖区人民南路天安商场一至四层部分房产，建筑面积合计约 1.4 万余平方米租赁给天虹商场公司。天虹商场公司租赁该房产用于开设经营百货商场及相关配套的商

业项目（包括但不限于餐饮、娱乐等辅助项目）。

二、合同风险提示

1、合同生效条件。

鉴于国贸大厦 A 区部分房产、天安商场部分房产因办理银行抵押贷款的原因，目前抵押于相关银行，上述**国贸大厦房产租赁合同、天安商场房产租赁合同**均具有如下生效条件：

合同在签约双方法定代表人（或授权代表）签字盖章并满足以下条件后生效：本公司及国贸天安公司需向天虹商场公司提供相关银行出具的“抵押权人同意函”。

目前已获得必要的相关银行出具的“抵押权人同意函”。

2、合同的履行期限。

国贸大厦房产租赁合同的租赁期限为自“租赁起始日”起算，持续至满 15 个租赁年度。租赁起始日应不迟于 2008 年 6 月 30 日。

天安商场房产租赁合同的租赁期限为自“租赁起始日”起算，持续至满 15 个租赁年度。租赁起始日应不迟于 2008 年 7 月 15 日。

3、合同的重大风险及重大不确定性。

本公司着力将国贸大厦与天安国际大厦这两栋商业裙楼共同打造成以国贸大厦 A 区商场为主体的商业旗舰店，在设计、装修和商业布局上注重并讲究两栋建筑的互通性和一体性，因此，若本公司或国贸天安公司单方面解除与天虹商场公司分别独立签订的《房产租赁合同》，天虹商场公司有权选择从两栋商业裙楼全部撤场，并要求违约方承担赔偿责任。

4、本次房产租赁合同的签订和履行对本公司 2008 年度的经营成果不会产生重大影响。

三、合同当事人介绍

1、国贸大厦房产租赁合同出租方为本公司，本公司与天虹商场公司不存在关联关系。

2、天安商场房产租赁合同出租方为：深圳国贸天安物业有限公司（“国贸天安公司”），法定代表人：陈玉刚。注册资本 888 万美元。注册地址：深圳市罗湖区人民南路天安国际大厦 A 座 21 层 05-08 室。经营范围：建造并经营天安国际大厦。本公司拥有合营公司——国贸天安公司 50% 权益。国贸天安公司与天虹商场公司不存在关联关系。

3、国贸大厦房产租赁合同及天安商场房产租赁合同的承租方均为：天虹商场股份有限公司（“天虹商场公司”），法定代表人：吴光权。注册资本 2.5 亿元人民币。注册地址：深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 20-24 层。经营范围：日用百货、纺织品、服装、食品等各类商品的批发、零售及相关配套服务等。

4、本公司、国贸天安公司在最近三个会计年度均未与天虹商场公司发生过任何购销金额。

5、履约能力分析：

天虹商场公司是一家连锁百货零售企业，根据专业会计师事务所审计的该公司 2005-2007 年度的合并利润总额分别为 1.7 亿元、2.4 亿元、3.8 亿元。本公司认为，天虹商场公司具备履行上述房产租赁合同的能力。

四、合同的主要内容

1、租赁期限：

国贸大厦房产租赁合同的租赁期限为自“租赁起始日”起算，持续至满 15 个租赁年度。租赁起始日应不迟于 2008 年 6 月 30 日。

天安商场房产租赁合同的租赁期限为自“租赁起始日”起算，

持续至满 15 个租赁年度。租赁起始日应不迟于 2008 年 7 月 15 日。

2. 租金及支付方式:

国贸大厦房产租赁合同: 起始年租金及服务费收入约为人民币 1655 万元; 第 4 年起, 租金每年递增一次; 天虹商场公司以银行转账方式按月支付租金。

天安商场房产租赁合同: 起始年租金及服务费收入约为人民币 1129 万元; 第 4 年起, 租金每年递增一次; 天虹商场公司以银行转账方式按月支付租金。

3、违约责任

(1)在出租方无违约情形时, 因承租方拒绝履行或迟延履行租金支付义务超过 30 天, 出租方除有权解除本合同、没收租赁保证金, 且承租方向出租方承担由此发生的损失。

(2)出租方迟于规定时间交付租赁房产的, 若迟延天数在 30 天以内的, 则双方约定的免租期顺延; 若超过 30 天, 在 90 天以内的, 除原约定的免租期顺延外, 出租方额外给予承租方免租期, 免租期天数按延迟天数减 30 天后的剩余天数计算; 延迟天数超过 90 天或出租方明确告知不能交付租赁房产的, 履约保函失效, 承租方有权单方面解除合同, 出租方需赔偿与履约保函金额相同的钱款, 同时还需要赔偿承租方因此所遭受的损失。

4、争议解决方式

合同有效期内产生的任何争议应由双方通过友好协商解决。协商不成或不愿协商的, 任何一方可向深圳市有管辖权的人民法院提起诉讼解决争议。

5. 其他

按照《深圳经济特区房屋租赁条例》规定，《房产租赁合同书》当事人应自签订租赁合同之日起十日内到主管部门登记或备案。

五、合同对本公司的影响

上述房产租赁合同的签订将盘活本公司闲置房产，使本公司未来增加较为稳定的租金收入，减少空置房产物业管理费的支出，对本公司主营业务及业务独立性未构成影响；对房屋租赁业务有一定影响，合同期限为 15 年，合作期间公司有持续的租金收入，构成本公司该项业务收入的重要组成部分。

六、其他相关说明

本公司将在今后的定期报告中披露对上述租赁合同的履行情况。

七、备查文件

- 1、《国贸大厦房产租赁合同》；
- 2、《天安商场房产租赁合同》。

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2008 年 5 月 10 日