

股票代码：000006

股票简称：深振业 A

公告编号：2011-012

深圳市振业(集团)股份有限公司

第七届董事会 2011 年第五次会议决议公告

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

深圳市振业（集团）股份有限公司第七届董事会 2011 年第五次会议于 2011 年 4 月 6 日以通讯表决方式召开，会议通知于 2011 年 3 月 31 日以网络形式发出，经认真审议，会议以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过《关于出租振业星海商业广场负一层至三层的议案》，具体情况如下：

一、概述

振业星海商业广场是公司开发的星海名城七期项目商业裙楼部分，共七层（含负一层）建筑面积约 3.6 万平方米，拟定于 2011 年 8 月竣工。公司决定将振业星海商业广场负一层、一层部分以及二层、三层出租给天虹商场股份有限公司。出租物业账面价值约 11,780 万元，折旧年限为 30 年。该项出租业务不构成关联交易。本交易生效需经董事会审批，不需要经过股东大会或政府有关部门批准。

二、承租方情况介绍

（一）基本情况

名称：天虹商场股份有限公司

住所：深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 20-24 层

企业类型：国有控股上市公司

法定代表人：吴光权

注册资本：40010 万元

主营业务：百货、超市等

承租方与本公司不存在关联关系。

（二）最近三个会计年度承租方与本公司未发生交易。

（三）履约能力分析

承租方是国内拥有百货商场数量最多的连锁百货企业之一，目前已在全国开设商场四十多家，连续八年入选中国连锁百强企业，实力较为雄厚；承租方资产

负债率不高（53.7%），具有较强的盈利能力(2010 年加权平均净资产收益率达 21.4%)，且现金流充裕（每股 3.15 元），财务风险较低，信用状况良好。综合以上判断，承租方具有较强的履约能力。

三、租赁合同的主要内容

（一）租赁期限：自房屋交付之日起 15 年；

（二）租金计算方式及租金总额：自装修免租期满次日起前三年为固定租金，自计租第四年开始，每年租金在上一租赁年度的基础上按照固定比例进行递增，据此计算的租金总额约 25,516 万元。

（三）结算方式：承租方于每月 10 日前以银行转账的方式支付当月租金；

（四）保险：承租方应及时为装修和经营期间可能发生的风险购买保险，并在保险公司赔偿金额不足的情况先承担相关赔偿责任。

（五）双方的义务：

1、本公司义务：

（1）公司不得将租赁房屋整体或任何部分重复出租给任何第三方，并保证承租方在租赁期间享有合法有效的承租权。

（2）公司如需在承租方租赁房屋周边用地红线范围内进行任何新建、改建事宜均须提前书面知会承租方并办理有关政府报批手续，并以不妨碍承租方经营的形式进行。

（3）公司免费协助承租方办理经营、设计、装修或改建扩建所需的规划、环保、水、电、通讯、卫生及其他国家规定的申请报批手续。

（4）若在本项目内出现其它使用者干涉承租方经营的，公司应负责协调处理等

2、承租方义务

（1）承租方应将租赁房屋用于本合同规定的用途，不得擅自改变上述用途，并按照规定办理有关经营证照。

（2）承租方若需进行涉及租赁房屋主体结构、公共设施以及消防、空调、电梯的改造和商场外立面的改造，应在改造前提供相应的设计图纸和施工方案交公司，应在得到公司认可后实施。

（3）经事先告知承租方后，公司可对承租方的装修和改造进行监督。

（4）因承租方的经营行为发生的人员伤亡以及对顾客的法律責任由承租方自行负责。

（5）租赁期限内承租方应合理使用租赁房屋及公司的设备、设施，不得故意损害租赁房屋及公司的设备、设施。

（6）按约定交纳租金等。

四、出租事项对公司的影响

（一）出租事项对公司当期的财务状况没有影响，开业后将增加公司的营业收入并给公司带来持续稳定的现金流量。

（二）出租事项不影响对公司业务独立性，公司相关业务不对承租方形成依赖。

六、风险及对策分析

（一）目前国内连锁百货业的竞争日趋激烈，承租方在高速扩张的过程中一旦出现经营困难，可能会影响到租赁合同的履行。

对策：向承租方收取租赁保证金，并在合同中约定相关违约条款，一旦出现承租方不能履行合约的现象，公司可以通过没收保证金、解除合同等措施最大限度地保护公司的利益免受损失。

（二）承租方所处的行业及承租面积决定了租赁期限较长，一旦因经济增长、通货膨胀或项目所在区域商业繁荣导致商业物业租金水平比目前大幅上升，公司可能面临租金收入减少造成的损失。

对策：租赁合同约定自第四年起每年租金价格在前一年度的基础上按照固定比率递增，大大降低了因社会整体租金水平提高而使公司遭受损失的风险。另外，合同对每一层的租赁价格分别进行约定，在公司认为租金收入不能充分体现租赁房屋的价值且市场销售价格合理的情况下，可以选择将租赁房屋进行销售，最大限度地保护公司的利益。

（三）百货商场人流量大，容易出现消防、治安等安全问题。

对策：租赁合同要求对方严格落实各项安全措施，对相关安全責任加以明确，并单设“保险”一条，要求承租方及时购买相关保险，尽量避免安全事故、避免

公司因安全事故遭受损失。

特此公告。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一一年四月七日