

证券代码：600778

证券简称：友好集团

编号：临 2014-010

**新疆友好（集团）股份有限公司
关于租赁位于塔城地区乌苏市新市区黄河路 1111 号
的商业房产开设超市大卖场的公告**

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：

●交易内容：新疆友好（集团）股份有限公司（以下简称为“公司”或“本公司”）租赁由乌苏宏源时代房地产开发有限公司（以下简称“宏源时代房地产公司”）拥有产权的位于新疆维吾尔自治区塔城地区乌苏市新市区黄河路 1111 号地下一层至地上一层共计约 21,000 平方米的商业房产（以下简称为“租赁场所”）开设超市大卖场。

●公司与该商业房产的出租方（产权方）不存在任何关联关系，以上交易不构成关联交易。

●本次交易已经公司第七届董事会第二十次会议审议通过。

●本次租赁资产不构成重大资产重组。

●本次交易无需提交公司股东大会审议。

一、交易概述

本公司租赁由乌苏宏源时代房地产开发有限公司拥有产权的位于新疆维吾尔自治区塔城地区乌苏市新市区黄河路 1111 号地下一层至地上一层共计约 21,000 平方米的商业房产开设超市大卖场。租赁期限为 15 年。

上述租赁事项已经公司第七届董事会第二十次会议审议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过。本次交易无需提交公司股东大会审议。

二、项目基本情况

1、交易对方基本情况：

名称：乌苏宏源时代房地产开发有限公司（以下简称“宏源时代房地产公司”）

营业执照号码：654202050006857

注册地址：乌苏市新市区办事处乌伊东路 796 号

法定代表人：孟庆斌

注册资本：1,000 万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发与销售。

公司股东构成及其投资情况：

法人名称 (或自然人姓名)	营业执照号码 (身份证件号码)	投资额 (万元)	投资比例 (%)
王红军	650300196603112816	800	80
孟庆斌	230602197104252115	100	10
董 妍	650300197106210647	100	10

公司与该商业房产的出租方 (产权方) 不存在任何关联关系, 以上交易不构成关联交易。

2、项目基本情况

①地址：该项目位于乌苏市新市区黄河路 1111 号。

②租赁场所及面积

该项目共两层，地下一层至地上一层，使用性质为商业。各层面积如下：

地下一层约：20,000 平方米；

地上一层约：1,000 平方米。

以上面积合计约：21,000 平方米。

三、租赁场所的交付和期限

1、宏源时代房地产公司应在 2015 年 10 月 1 日前按照公司要求将租赁场所及设备设施交付公司, 并承诺租赁场所所在楼宇的全部配套设备设施不存在任何形式的纠纷, 保证公司能进场装修。租金从 2016 年 10 月 1 日开始计算, 租赁期满后公司如决定继续租赁, 应在租赁期限届满前三个月通知宏源时代房地产公司, 取得宏源时代房地产公司书面同意后, 双方在租赁期限届满前 60 日 (陆拾日) 内协商签订续租合同, 在同等条件下, 公司有优先租赁权。

如公司的装修施工因宏源时代房地产公司原因受阻, 宏源时代房地产公司应负责解决, 同时租金起算日相应顺延。

2、租赁期限为 15 年, 自 2015 年 10 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日。

四、关于房产租金的起算日、标准、缴纳方式及期限

1、租金的起算日：2016 年 10 月 1 日。

2、房产租金：2016 年 10 月 1 日—2020 年 9 月 30 日租金单价为每天每平方米 0.6 元；2020 年 10 月 1 日—2025 年 9 月 30 日租金单价为每天每平方米 0.7 元；2025 年 10 月 1 日—2030 年 9 月 30 日租金单价为每天每平方米 0.8 元。租赁期间 (十五年) 租金共计人民币 75,883,500 元。

3、具体租金金额及支付期限如下表所示：

期数	租金缴纳起止日期	面积 (平方米)	租金单价 (元/平方米/天)	期租金 (元)
第一期	2016 年 10 月 1 日—2017 年 9 月 30 日	21,000	0.60	4,599,000.00

第二期	2017 年 10 月 1 日—2018 年 9 月 30 日	21,000	0.60	4,599,000.00
第三期	2018 年 10 月 1 日—2019 年 9 月 30 日	21,000	0.60	4,599,000.00
第四期	2019 年 10 月 1 日—2020 年 9 月 30 日	21,000	0.60	4,599,000.00
第五期	2020 年 10 月 1 日—2021 年 9 月 30 日	21,000	0.70	5,365,500.00
第六期	2021 年 10 月 1 日—2022 年 9 月 30 日	21,000	0.70	5,365,500.00
第七期	2022 年 10 月 1 日—2023 年 9 月 30 日	21,000	0.70	5,365,500.00
第八期	2023 年 10 月 1 日—2024 年 9 月 30 日	21,000	0.70	5,365,500.00
第九期	2024 年 10 月 1 日—2025 年 9 月 30 日	21,000	0.70	5,365,500.00
第十期	2025 年 10 月 1 日—2026 年 9 月 30 日	21,000	0.80	6,132,000.00
第十一期	2026 年 10 月 1 日—2027 年 9 月 30 日	21,000	0.80	6,132,000.00
第十二期	2027 年 10 月 1 日—2028 年 9 月 30 日	21,000	0.80	6,132,000.00
第十三期	2028 年 10 月 1 日—2029 年 9 月 30 日	21,000	0.80	6,132,000.00
第十四期	2029 年 10 月 1 日—2030 年 9 月 30 日	21,000	0.80	6,132,000.00

4、上述租金均为含税租金。

5、租金缴纳方式及期限：

1、支付方式：租金按年支付，每一承租年度为一个租赁期；

租赁场所房产租金按期进行缴纳，公司应在租赁场所交付后 5 个工作日内一次性向宏源时代房地产公司支付 2016 年 10 月 1 日至 2017 年 9 月 30 日期间租金 4,599,000 元，宏源时代房地产公司在收取租金时应向公司提供合法有效的房产租赁发票。下一期租金公司在 2017 年 10 月 1 日前向宏源时代房地产公司缴纳，以此类推，宏源时代房地产公司在收取租金时应向公司提供合法有效的房产租赁发票。

2、除租赁合同约定的费用，公司不再向宏源时代房地产公司另行支付其他任何费用。

五、违约责任

1、宏源时代房地产公司若发生以下违约行为，每逾一日，宏源时代房地产公司应按合同总金额的千分之二向公司支付违约金，违约金不足以弥补所造成损失（损失包括但不限于直接和间接经济损失、商誉损失、支出之各项费用等）的，宏源时代房地产公司还应继续承担赔偿责任；逾期 30 日，公司有权单方解除《租赁合同》，由宏源时代房地产公司按合同总金额的 25%向公司支付违约金，违约金不足以弥补公司损失（损失包括但不限于直接和间接经济损失、商誉损失、支出之各项费用等）的由宏源时代房地产公司继续承担赔偿责任：

①宏源时代房地产公司未依照约定条件按时完成租赁场地及租赁场所所在楼宇全部配套设施设备交付的，或造成公司无法对租赁场所进行装修、改造的；

②宏源时代房地产公司交付停车场不符合《租赁合同》约定或停车场因非公司原因无法正常使用的；

③宏源时代房地产公司未按《租赁合同》约定完成租赁场地及设施、设备改造、修缮的；

④宏源时代房地产公司原因导致公司水、电、暖、空调等不能正常供应，影响公司实际经营的；

⑤租赁房屋出现质量问题，宏源时代房地产公司未及时维修的；

⑥其他非公司原因影响公司正常装修和营业的。

2、宏源时代房地产公司若发生以下违约行为，公司有权单方解除所签订的《租赁合同》，宏源时代房地产公司按合同总金额的 25 %向公司支付违约金，违约金不足以弥补公司损失（损失包括但不限于直接和间接经济损失、商誉损失、支出之各项费用等）的由宏源时代房地产公司继续承担赔偿责任：

①如因非公司原因致使公司无法经营、或致使公司无法使用租赁场所（含室外停车场）、或造成《租赁合同》无法继续履行的；

②宏源时代房地产公司将此租赁场所租给公司后，未经公司同意，又将此租赁场所重复租给他人的；

③租赁场所交付后，宏源时代房地产公司单方解除《租赁合同》或以实际行动表明解除《租赁合同》，致使合同无法继续履行的；

④宏源时代房地产公司丧失租赁场所转租权或因产权方原因公司无法实际使用租赁场所的；

⑤除上述相关约定之外，宏源时代房地产公司违反《租赁合同》或附件所约定的内容的，导致合同无法履行的。

3、公司若发生以下违约行为，每逾一日，公司应按《租赁合同》总金额的千分之二向宏源时代房地产公司支付违约金，违约金不足以弥补所造成损失（损失包括但不限于直接和间接经济损失、商誉损失、支出之各项费用等）的，公司还应继续承担赔偿责任；逾期 30 日，宏源时代房地产公司有权单方解除《租赁合同》，由公司按合同总金额的 25%向宏源时代房地产公司支付违约金，违约金不足以弥补宏源时代房地产公司损失（损失包括但不限于直接和间接经济损失、商誉损失、支出之各项费用等）的由公司继续承担赔偿责任：

①公司未按《租赁合同》约定及时支付租金的；

②因公司原因导致房屋受损未能及时修复的；

③公司违反《租赁合同》约定对所交付的设备设施因公司原因造成的故障，未及时进行维修保养的；

④其他因公司原因影响《租赁合同》正常履行的。

4、公司若发生以下违约行为，公司按合同总金额的 25 %向宏源时代房地产公司支付违约金，违约金不足以弥补宏源时代房地产公司损失（损失包括但不限

于直接和间接经济损失、商誉损失、支出之各项费用等)的由公司继续承担赔偿责任:

①公司单方违约解除合同,致使造成《租赁合同》无法继续履行的;

②公司将租赁场所部分转租的租期超过公司承租期的;

③租赁场所交付后,公司单方解除《租赁合同》或以实际行动表明解除《租赁合同》,致使合同无法继续履行的;

④除上述相关约定之外,公司违反《租赁合同》或附件所约定的内容的,导致合同无法履行的。

5、《租赁合同》生效后,双方严格依约履行,租赁场所交付前如有一方拒不履行合同导致合同无法履行,则由违约方向守约方支付违约金人民币壹亿元整,违约金不足以弥补对方损失(损失包括但不限于直接和间接经济损失、商誉损失、支出之各项费用等)的由违约方继续承担赔偿责任。本款约定建立在双方充分了解《租赁合同》的基础上,双方自愿遵照执行,不因本条款与《租赁合同》其他条款约定冲突而主张该条款无效。

六、预计该项目开业前尚需投入:①装修改造费用:4,100.00 万元,②设备购置及消防费用:505.00 万元,③电子设备购置:168.68 万元,④营运资金:300.00 万元,合计 5,073.68 万元。资金来源为公司自筹或银行贷款。

七、该租赁行为系公司围绕商业主营业务发展所进行的日常经营活动,公司与项目出租方(产权方)之间不存在任何关联关系。该议案无需提交公司股东大会审议。

八、该租赁项目对公司的影响

1、本次租赁有利于扩大公司主营业务在疆内的市场占有率,符合公司积极拓展百货零售业务的战略发展规划。

2、本次租赁业务的开展不会对公司的主营业务产生重大影响。

九、上网公告附件:项目市场分析暨可行性研究报告。

十、备查文件

1、公司第七届董事会第二十次会议决议。

2、《租赁合同》草案。

特此公告。

新疆友好(集团)股份有限公司董事会

2014 年 3 月 12 日