

昆明百货大楼（集团）股份有限公司关于 全资子公司昆明百货大楼商业有限公司续签房屋租赁合同的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述及风险提示

1. 交易概述

为盘活资产存量，改善财务结构，经昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）2003年6月28日召开的2002年度股东大会同意，本公司将位于昆明市东风西路99号（现已变更为东风西路1号）的固定资产新纪元广场B座商场（又称“新纪元店”、“B座产权商场”、“昆明新百货大楼”或“本物业”）分割为若干个销售单位进行出售，再由本公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司（以下简称“昆百大商业公司”）按一定的租金水平进行回租，并统一经营管理。售后返租租赁期限自2003年12月31日至2009年12月31日止。上述售后返租到期后，昆百大商业公司与B座产权商场资产持有方（以下简称“业主”）续签租赁合同，租赁期限延长至2015年12月31日。

鉴于上述租赁合同到期，昆百大商业公司与B座产权商场业主就续租事宜进行反复沟通谈判，形成租赁方案提交该物业最高权力机构业主大会投票表决同意后，昆百大商业公司与业主逐一签订新的《房屋租赁合同》（以下简称“租赁合同”），以年租金总额4,600万元（含税）继续租赁新纪元广场B座产权商场进行商业零售经营，新纪元广场B座产权商场总面积为20,173.52平方米，租赁期限六年，六年预计合计支付租金总额27,600万元。上述租金来源为昆百大商业公司的自有资金。

2. 合同风险提示

（1）合同的生效条件

根据B座产权商场业主大会《议事规则》相关约定，业主大会作出的决议、确定本物业租赁合同的签署，必须经占投资比例1/2以上的业主同意且同意的业

主人数超过业主总人数的 50%以上通过方为有效。截止目前，已签订《房屋租赁合同》的业主人数占总业主人数的 53.1%，原始投资额占总原始投资额的 56.7%，上述租赁合同生效。

(2) 合同的风险及不确定性

①由于 B 座产权商场涉及 800 多名业主，数量众多且分散，截止目前，仍有部分业主尚待签署租赁合同。

②根据租赁合同之特别约定，从租赁期的第四年起，本合同是否继续执行存在不确定性或存在对租赁合同条款进行调整的可能。

③B 座产权商场的租赁期限为六年，租金每六年重新调整一次，2009 年续租及本次续租的租金均持续上涨。每一租期内的租金为刚性支出，在市场环境波动的情况下，对昆百大商业公司的经营造成较大压力。

3. 审批情况

本公司 2016 年 12 月 9 日召开的第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于全资子公司昆明百货大楼商业有限公司续签房屋租赁合同的议案》，本次续签租赁合同事项与本公司日常经营有关，不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《深圳证券交易所股票上市规则》及本公司章程的相关规定，本合同金额属本公司董事会审批权限，不需经股东大会批准。

二、合同当事人介绍

1. 合同交易对方基本情况

合同对方为 B 座产权商场 800 多名业主，即拥有新纪元广场地下一层～地上六层商场内各铺面的产权人。

本次与昆百大商业公司签署《房屋租赁合同》的 B 座产权商场业主不涉及本公司持股 5%以上的股东及董事、监事、高级管理人员，不存在可能或已经造成本公司对其利益倾斜的其他关系。本合同签署不构成关联交易。

2. 承租方基本情况

(1) 名称：昆明百货大楼商业有限公司；

(2) 统一社会信用代码：91530100734296867L；

- (3) 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；
- (4) 注册资本：2500 万人民币；
- (5) 住所：昆明市东风西路 1 号；
- (6) 成立日期：2001 年 12 月 30 日；
- (7) 营业期限：2011 年 12 月 30 日至 2021 年 12 月 30 日；
- (8) 法定代表人：谢勇；
- (9) 经营范围：国内贸易、物资供销；市场调研；黄金及黄金制品加工；
以下经营范围限分支机构经营：对昆百大拥有的物业进行委托管理；小型儿童游乐。
- (10) 股东持股情况：本公司持有昆明百货大楼商业有限公司 100% 股权。

3. 合同交易标的基本情况

本次签署的《房屋租赁合同》的租赁标的为位于昆明市东风西路 99 号（现已变更为东风西路 1 号）地下一层～地上六层的新纪元广场 B 座产权商场，产权商场商铺总建筑面积为 20,173.52 平方米，铺位总个数为 1205 个。

三、租赁合同主要内容

在 B 座产权商场业主大会以占投资比例 1/2 以上的业主同意且同意的业主人
数超过业主总人数的 50% 以上通过租赁方案后，承租方昆百大商业公司（以下又
称“乙方”）开始逐一与业主（以下又称“甲方”）签订《房屋租赁合同》（以
下又称“本合同”），主要内容如下：

1. 租赁期限

租赁期限为六年，自 2016 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止。

2. 租金及支付方式

B 座产权商场年租金总额为 4,600 万元（含税），投资回报率为产权商场出
售时原始投资额（34,638.37 万元）的 13.2801%。乙方扣除甲方因出租该房屋
依法应缴纳的税、费后，按季度向甲方支付租金。甲方因获得租金收益依法应缴
纳的各项税费由其全额承担，乙方代扣代缴。

3. 双方的主要权力与义务

- (1) 甲方保证拥有租赁房屋的所有权及土地使用权，并按法律规定承担租

赁期间的国家规定的相关税费。并遵守昆明新百货大楼 B 座产权商场业主大会《议事规则》和昆明新百货大楼 B 座产权商场《管理规约》的规定。合同有效期内，若甲方欲将租赁房屋的部分或全部转让的，应提前十五日书面通知乙方，转让时乙方在同等条件下享有优先购买权。若租赁房屋被部分或全部转让的，甲方应保证受让人继续履行本合同的全部义务，保证乙方的承租权不受任何影响，确保乙方实现合同目的。

(2) 乙方在租赁期内对承租房屋拥有使用权，且有权按其商业规划开展经营活动和拥有经营自主权，有权以转租、分租及与第三方联营等方式使用租赁房屋。合同约定租赁期届满，若乙方不再续租时，乙方应于合同期满六个月前以书面形式通知甲方和商场业委会。本合同终止时，乙方应按合理使用后的现状返还租赁房屋和相关设施设备，并结清承租期间的水电等费用。

4. 续租

本合同有效期届满，若乙方需续租，应于租期届满之日前六个月，以书面形式向甲方和商场业委会提出续租要求，并进行协商，同时，告知商场业委会就乙方提出的续租方案组织召开业主大会进行表决。

5. 违约责任

租赁期间，乙方未按本合同约定支付租金的，每逾期支付一日，应以欠付租金金额为基数，按万分之二向甲方支付违约金；如乙方逾期支付租金时间达六个月，甲方有权解除合同，收回租赁房屋，并要求乙方结清欠付租金，按前述约定承担违约金。任何一方未按合同约定提前解约，违约方按年租金的 20% 支付违约金。违约金不足以弥补守约方损失的，还须承担实际赔偿责任。

6. 特别约定

(1) 在租赁期内，甲方应按约定缴费比例向乙方支付公共维修基金。该基金按季度提取，由乙方在应支付甲方租金中扣除。该公共维修基金由乙方集中管理，专款专用，包干使用。

(2) 本合同约定租赁期的第四年起，如有租金支付条件更高的第三方欲与甲方合作或承租甲方房屋的，本合同自甲方和商场业委会做出的书面解除合同通知书送达乙方之日起，满六个月之日解除，甲方无须承担任何违约责任。

(3) 本合同约定租赁期的第四年起，如乙方因经营困难可提前六个月书面

通知甲方和商场业委会解除本合同，届时本合同自乙方书面解除合同通知书送达甲方和商场业委会之日起满六个月之日解除，乙方无须承担任何违约责任。

(4) 任何一方因上述原因提前解除本合同的，在六个月的过渡期内，须保证商场正常经营秩序，过渡经营期间的租金由乙方按本合同约定支付。

(5) 租赁期内，甲方确认商场、楼宇内外墙面及楼顶的使用权、电梯间墙面的使用权、楼宇命名权等与租赁物有关的使用权和收益权均由乙方享有，且乙方无需另外付费。

7. 其他

本合同自甲乙双方签章之日起生效。

四、租赁目的及对上市公司的影响

基于公司持续经营和发展的需要，同时为保障员工及供应商的稳定，昆百大商业公司拟继续租赁B座产权商场房屋进行统一管理经营。由于本次续租租金上涨，同时受宏观经济增速放缓、电商冲击及人力成本等主要经营费用较高等多重因素影响，昆百大商业公司将面临较大的经营压力及挑战，其将通过适时调整经营策略，优化结构、降低费用及积极拓展引领未来发展的优质业务和优质资产等措施实现公司业务稳定增长。新纪元店为昆百大商业经营管理的众多物业之一，其经营面积占公司商业总经营面积的7.5%，公司的主要业务不会因为履行合同而对交易对方形成依赖。

五、备查文件目录

1. 公司第八届董事会第四十九次会议决议；
2. 《房屋租赁合同》。

特此公告。

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

董 事 会

2016年12月10日