

## 天津松江股份有限公司

### 关于子公司开展长租公寓项目合作的公告

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，并对内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### 一、交易概述

公司全资子公司天津松江置地有限公司（以下简称“松江置地”、“甲方”）与天津市泊寓商业运营管理有限公司（以下简称“天津泊寓”、“乙方”）签署了《松江置地广场（美湖里）办公楼泊寓项目合作经营管理合同》（以下简称“经营管理合同”），松江置地将其持有的松江置地广场部分房屋委托天津泊寓经营管理，天津泊寓受托经营的该项目用途为长租公寓，品牌为泊寓及泊寓长租公寓的衍生产品系品牌，合作经营项目总建筑面积为 11969.22 平米，合作经营期限为 240 个月。

2017 年 12 月 13 日召开的公司第九届董事会第三十次会议审议通过《关于公司全资子公司签订〈松江置地广场（美湖里）办公楼泊寓项目合作经营管理合同〉的议案》，该交易事项不构成关联交易，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，合同产生的收入金额属于本公司董事会审批权限，不需经股东大会批准。上述经营管理合同已正式生效。

#### 二、交易对方基本情况介绍

公司名称：天津市泊寓商业运营管理有限公司

注册地址：天津自贸试验区（东疆保税港区）洛阳道 600 号海丰物流园 3 幢 2 单元-102（天津东疆商服商务秘书服务有限公司托管第 554 号）

法定代表人：刘国发

注册资本：500 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：酒店管理；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务；停车场服务；家具家装；场地租赁；洗衣服务；市场营销策划；广告设计、制作、发布、代理；企业形象策划；企业管理服务；组织、策划文化艺术交流活动；礼仪庆典服务；财务信息咨询。（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）

天津泊寓为珠海市泊寓公寓管理有限公司的全资子公司，不构成公司关联方。

#### 三、标的物基本情况介绍

松江置地广场项目位于南开区鞍山西道与白堤路交口处，规划总用地面积 16969.70 m<sup>2</sup>，可建设用地面积 9243.8 m<sup>2</sup>，总建筑面积 106400 m<sup>2</sup>。该项目包含三种业态：35 层甲级写字楼，建筑面积 5.78 万平米；27 层精英公寓，建筑面积 2.2 万平方米；5 层一站式综合商业中心，建筑面积 2.3 万平米。本次合作经营管理的为 35 层甲级写字楼的 16-21 层部分。该项目目前已经完工，尚未取得竣工验收备案。

#### 四、经营管理合同主要内容

##### 1、合作双方

持有方（以下简称甲方）：天津松江置地有限公司

运营方（以下简称乙方）：天津市泊寓商业运营管理有限公司

## 2、标的物情况

合作项目位于天津市南开区白堤路 180 号（白堤路与鞍山西道交口西南侧），层数 16 至 21 层，总建筑面积约为 11969.22 平米（具体面积以实际交付面积为准）。

## 3、经营用途

合作期间，乙方受托经营的该项目用途为长租公寓，品牌为泊寓及泊寓长租公寓的衍生产品系品牌。

## 4、合作经营期限

自该项目实际交付之日起，乙方拥有 6 个月装修筹备期；装修筹备期结束后的次日起算，甲乙双方合作经营期限共计 240 个月。

## 5、合作模式

本合约签订后在甲方项目取得竣工验收备案后并书面告知乙方之日起 15 日内，乙方需向甲方缴纳 200 万元（人民币贰佰万元）保证金。甲方承担自交付日期开始后半年期间（即装修筹备期期间）的物业空置房费和能源费（指房屋的供暖及制冷费用）。乙方投入项目硬装及软装。运营收入为经营该项目所收取的客户的租金。自筹备期结束之日起至合作经营期届满期间的运营收入由乙方收取，并由乙方向甲方支付当期项目运营收入（扣除物业费及能源费后）的 55% 作为经营税前收益分成。

## 6、其他费用

（1）合作经营期间，该项目房产所发生的运营成本、人力成本等费用由乙方承担。

（2）合作经营期间，由甲方指定物业管理公司对该项目进行物业管理，经营期间的空置物业费及能源费由双方按照收入分成比例共同承担，具体费用标准以与物业公司签订的合同为准。

（3）合作经营期间，乙方向客户收取物业费及能源费不计入公寓的运营收入中，不参与经营收入的分成。

## 7、主要违约责任

（1）合作经营期限内，非本合同约定的情况甲方擅自解除本合同或因甲方原因导致本合同无法继续履行，需提前收回该房屋的，甲方应当赔偿乙方的所有损失。除无条件返还保证金外，需支付剩余年限数乘以保证金作为经济赔偿。

（2）合作经营期限内，乙方未取得甲方书面同意在经营区域内进行任何建筑物的搭建、改建、增建或增设，甲方可以要求乙方恢复房屋原状或者赔偿损失。

（3）合作经营期限内，乙方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成甲方财产损失的，乙方承担赔偿责任。

（4）合作经营期限内，非本合同约定的情况，乙方中途擅自退出经营的，乙方应当赔偿甲方的所有损失。损失按乙方向甲方支付剩余年限乘以保证金作为经济赔偿，其中保证金作为经济赔偿的一部分甲方有权先行扣除。

（5）乙方在已充分了解甲方委托的房屋的性质及规划用途的前提下，承担甲方房屋运营事宜，因项目的房屋性质及规划用途发生不能继续经营的情况，甲乙双方互不追究法律责任并各自承担自身的损失。

## 8、特别约定

（1）甲方在双方合作经营期限内销售该项目时，最多可将该合作房产出售给 6 位购房人，但甲方保证这 6 位购房人须继续与乙方履行本合同及附件内的所

有条款。售出部分由新的购房人与乙方继续履行本合同，未售部分由甲乙双方按本合同履行。

(2) 在合同经营期限内，若甲方整体转让本项目，应提前 15 日书面通知乙方，乙方拥有优先购买权，若乙方决定不购买，乙方应予配合，但甲方应保证新的受让人继续与乙方履行本合同及附件内的所有条款。

#### **五、出租资产的目的及对上市公司的影响**

松江置地广场项目是公司全资子公司开发的商业地产项目，本次委托经营的实质属于对外出租，与万科旗下的长租公寓品牌泊寓展开合作有利于提升项目价值，促进项目销售，同时发挥资源价值，增加业务收入。鉴于该项目合作所产生的租金收入取决于后续的运营管理收入水平，因此暂无法预计本次物业租赁对公司利润的具体影响。本次交易符合公司整体利益，未损害公司和其他股东的权益。

#### **六、风险提示**

鉴于该项目合作所产生的租金收入取决于后续的运营管理收入水平，而长租公寓的运营状况将受到经济环境、政策制度、行业周期、市场变化等多种因素影响，因此该项目面临不能实现预期效益等风险。公司将随时关注该项目的后续进展情况并及时做好信息披露工作，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

天津松江股份有限公司董事会

2017 年 12 月 14 日