

股票代码：600865

股票简称：百大集团

编号：临 2018-022

**百大集团股份有限公司
关于和海徠（天津）生活服务有限公司签署租赁合同的公告**

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：

- 公司拟将位于杭州市下城区延安路 546 号范围内的部分物业（即杭州大酒店所在物业）出租给海徠（天津）生活服务有限公司，用于经营酒店、酒店式公寓、餐饮及配套商业使用。租赁期限至该部分物业下的国有建设用地使用期限届满为止。
- 受物业交付后装修期的影响，预计对公司本年度的收入和利润将产生负面影响；新酒店正式营业以后，对公司未来会计年度的资产总额、资产净额和净利润将产生正面影响。
- 风险提示：
 - 1、租赁物的装修、改建尚需获得政府相关部门审批，存在一定的不确定性。
 - 2、本次签署的租赁时间较长，存在交易对手方经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险。
- 本次交易实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。
- 本次交易尚需提交股东大会审议批准。

一、交易概述

1、百大集团股份有限公司（以下简称“公司”或“出租人”）、海徠（天津）生活服务有限公司（以下简称“天津海徠”或“承租人”）于 2018

年 5 月 21 日在杭州签署《关于浙江省杭州市下城区延安路 546 号大厦部分物业的租赁合同》（以下简称“《租赁合同》”），拟将位于杭州市下城区延安路 546 号范围内的部分物业（即杭州大酒店所在物业）出租给天津海徕，用于经营酒店、酒店式公寓、餐饮及配套商业使用。

2、2018 年 5 月 21 日，公司召开九届十次董事会，经表决一致审议通过了《关于将杭州大酒店部分物业进行出租的议案》，该议案尚需提交股东大会审议批准。

二、交易对方的情况

1、工商登记信息

企业名称：海徕（天津）生活服务有限公司

统一社会信用代码：91120118MA05TRKA25

类型：有限责任公司

法定代表人：张喜芳

注册资本：6600 万人民币

住所：天津自贸试验区（空港经济区）空港国际物流区第二大街 1 号 312 室

成立日期：2017 年 7 月 21 日

经营范围：居民服务业；酒店管理；企业管理咨询；物业管理；公寓管理；房屋租赁代理；市场信息咨询与调查；清洁服务；家具、家电、食品、日用百货销售；房地产经纪；企业形象策划、设计；市场营销策划；餐饮服务；住宿业（限分支机构经营）；新产品及高新技术的研究开发；网络技术开发；网络工程；计算机软件的开发、设计、制作（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）

2、天津海徕是泛海控股股份有限公司（000046.SZ）控股的酒店、公寓管理公司，致力于为客户提供内饰舒适、富有活力的生活空间，并通过海徕生活服务平台满足客户精致时尚的生活方式，为业主合作伙伴创造更多长期价值。

3、泛海控股股份有限公司通过其全资子公司泛海股权投资管理有限公司间接持有天津海徕 77.27%的股权。截至 2017 年 12 月 31 日，泛海控股股份有限公司的资产总额 1877.75 亿元、归属于母公司所有者的净资产 200.69 亿元、营业收入 168.76 亿元、归属于母公司所有者的净利润 28.91 亿元。

4、天津海徕与公司之间不存在关联关系、产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

5、本次交易发生前，天津海徕与公司不存在任何业务往来。

三、标的物业的基本情况

公司此次拟出租的标的物业系位于杭州市下城区延安路 546 号范围内的部分物业（即杭州大酒店所在物业）。标的物业产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、租赁合同主要条款

1、租赁面积

（1）《租赁合同》项下之租赁物系坐落于浙江省杭州市下城区延安路 546 号范围内的杭州百货大楼主楼大厦物业的部分建筑物、构筑物、附属设备设施及附属物，租赁面积总计为 21812.19 平方米（即杭州大酒店所在物业）。

（2）租赁物所在大厦物业之顶楼屋面（含 32 层屋面及 32 层旋转餐厅之上屋面）虽不在租赁范围之内，若经出租人事先同意对该等屋面进行建筑物加建、改建设计（加建、改建部分的权属归出租人所有），并获得政府相关主管部门的审核批准，同意用于经营活动的，则该部分面积应新增计入租赁面积（实际面积以审核批准面积为准），租金亦应相应调整（物业管理费免做调整）。

2、租赁期限

(1) 租赁期自出租人向承租人交付租赁物之日起，至 2033 年 12 月 14 日止。

(2) 租赁物所在的国有建设用地使用权使用期限为 2033 年 12 月 14 日止，该使用期限届满后，如出租人继续取得浙江省杭州市下城区延安路 546 号国有建设用地使用权，且届时双方均同意继续租赁的，租赁期限、租金、费用及其他相关条件自动延续，直至自交付日起计算的实际租赁期（不含装修期）满壹拾伍年。

(3) 租赁期限内设装修期。自物业交付日起可按照不超过 7 个月计算装修期。如果实际装修过程不足 7 个月的，则装修期按照实际情况相应缩短。如果实际装修过程超过 7 个月的，超过部分不属于装修期范围。

(4) 租赁物的交付日：《租赁合同》生效后，双方共同推动租赁物改造装修的事前政府审批流程。审批完成后，承租人应在出租人指定的银行设立双方共管账户且存入专项改造资金。专项改造资金到账后 15 天内，出租人应将租赁物按现状交付承租人。

(5) 租赁优先权：自租赁期限届满之日前的 6 个月内，在出租人拥有合法所有权、处置权的前提下，双方可协商租赁期限续展，在同等条件下，承租人对租赁物享有优先承租权。

3、租金、费用和支付

(1) 租金

装修期的租金标准为人民币 50 万元/月。装修期届满次日起，第一年的租金为人民币 1600 万元/年、第二年的租金为人民币 1820 万元/年、第三年的租金为人民币 1960 万元/年，第四年和以后年度，每一年度租金比上一年度增加 2%。

(2) 物业服务费

租赁期内，出租人或出租人下属的物业服务分公司为承租人提供物业管理服务，承租人应支付物业服务费。装修期的物业服务费标准为人民币 10 万元/月。装修期届满次日起，第一年的物业服务费为人民币 700 万元/年、第二年的物业服务费为人民币 720 万元/年、第三年的物业服务费为

人民币 740 万元/年，第四年和以后年度，每一年度物业服务费比上一年度增加 2%。

（3）字号使用费

租赁期内，双方同意“杭州大酒店”字号应由承租人在租赁物内新酒店延续使用。“杭州大酒店”字号所有权人为出租人，承租人应向出租人支付字号使用费。装修期免收字号使用费。装修期届满次日起，第一年及第二年的字号使用费均为人民币 400 万元/年、第三年的字号使用费为人民币 420 万元/年，第四年和以后年度，每一年度字号使用费比上一年度增加 2%。

（4）如租赁物所在大厦物业之顶楼屋面（含 32 层屋面及 32 层旋转餐厅之上屋面）经审批同意用于经营活动而增加租赁面积的，此部分新增租赁面积的租金标准为人民币 4.45 元/平方米/天，装修期免计，第二年和以后年度每一年度租金金额应比上一年度增加 2%。

租赁期内，上述租金及费用应该遵循先付后用的原则，按季支付。

4、其他费用

（1）承租人应重新设计、大规模改造租赁物外墙（含玻璃幕墙及非玻璃外墙）。如设计方案装修期届满前始终未获政府审批，则租赁期内，承租人需要向出租人支付额外租金。

（2）出租人所有的杭州百货大楼南楼北侧墙界和杭州大酒店大堂台阶南侧之间的地面区域（以双方书面确认的图纸为准）由承租人负责重新设计和美化，承租人应按实际使用场地的期限补偿出租人该场地经营（如停车费等）损失。

5、酒店管理、咨询和服务费用

经双方协商，承租人同意在租赁期内由出租人在新酒店业务范围内提供管理和咨询服务，承租人应向出租人支付的基础管理服务费为人民币 100 万元/年，装修期免付。

6、外墙收益权

租赁期内，承租人之租赁权益不包括外墙收益权。无论出租人或承租

人有意利用外墙用于经营收益（例如发布广告）的，均应另行协商约定。

7、特殊情况的处置

《租赁合同》履行过程中如遇租赁物开发动迁、市政规划，动迁等情况时，若政府部门就拆迁该租赁物给予经济补偿，应由双方协商一致确定各自获得的补偿比例。双方协商的基础原则是：土地、建筑物、原有设施设备补偿归出租人，承租人装修及购置的设施设备补偿归承租人。

8、其他

（1）承租人承诺新酒店应该在交付日后壹年之内开业并且在《租赁合同》约定的租赁期限内，未经出租人同意，不得在租赁物周边 1 公里范围内自营或受托经营、或实际控制其他酒店项目。

（2）出租人向承租人交付租赁物后，承租人完成装修、改造前，承租人单方无理由提前解除合同，除向出租人赔付已经支付的租赁押金和装修保证金外，还需一次性额外赔偿出租人人民币 3000 万元的违约金。若该违约金金额合计仍不足以使出租人将租赁物恢复原状的，承租人还应增加赔偿，以补足出租人为恢复原状所支出的费用。

（3）承租人未经出租人书面同意，超出承租范围装修或增设附属设施并引致出租人损失的，出租人可以要求承租人恢复超出承租范围的原状。承租人收到通知后十日内不予恢复的，出租人可自行恢复，承租人应按出租人开具或提供的恢复费用发票承担费用，并向出租人按照双倍费用加损失金额赔偿。出租人自行恢复期间，若影响承租人经营活动的，并不视为出租人违约。

（4）租赁期内，出租人或承租人任何一方违约，均需赔偿对方人民币 3000 万元的违约金，其他实际损失另计。

9、物业出租给天津海徕开设新酒店后，原杭州大酒店员工将继续留用。

10、合同生效条件

《租赁合同》在双方签署后，经出租人股东大会决议通过或同意并公告后生效。

五、对上市公司的影响

该部分物业出租将为公司带来长期稳定的租赁收入。受物业交付后装修期的影响，预计对公司本年度的收入和利润将产生负面影响；新酒店正式营业以后，对公司未来会计年度的资产总额、资产净额和净利润将产生正面影响。

六、合同履行的风险分析

- 1、租赁物的装修、改建尚需获得政府相关部门审批，存在一定的不确定性。
- 2、本次签署的租赁时间较长，存在交易对手方经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险。

七、备查文件

- 1、百大集团股份有限公司第九届董事会第十次会议决议；
- 2、《关于浙江省杭州市下城区延安路 546 号大厦部分物业的租赁合同》。

特此公告。

百大集团股份有限公司董事会

二〇一八年五月二十二日