

证券代码：601366

证券简称：利群股份

公告编号：2023-057

债券代码：113033

债券简称：利群转债

利群商业集团股份有限公司

关于全资子公司与关联方到期续签租赁合同的公告

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：

● 为保证公司经营的持续性和稳定性，利群商业集团股份有限公司部分全资子公司拟与关联方利群集团股份有限公司及其子公司到期续签租赁合同，本次租赁项目主要涵盖购物中心、综合商场、超市、停车场及办公区等业态，均用于公司商业经营活动，总建筑面积 654,438.49 平方米，租赁期限为 2-3 年，年平均租金为 23,270.00 万元，租期内总租金合计 59,470.19 万元。

● 根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易，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。本次交易尚需提交公司股东大会审议。

● 本次交易由具有从事证券、期货相关评估业务资格的青岛德铭资产评估有限公司以 2023 年 11 月 30 日为评估基准日对拟承租房产的租金市场价值进行了评估，交易双方参考评估值进行交易定价，交易价格公允。

一、关联交易概述

为保证公司经营的持续性和稳定性，利群商业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“利群股份”）全资子公司利群集团胶州购物广场有限公司、利群集团青岛利群商厦有限公司、利群集团海琴购物广场有限公司、利群集团胶南购物中心有限公司、利群集团城阳购物广场有限公司、利群集团青岛利群商厦有限公司莱西分公司、利群集团诸城购物广场有限公司、利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司、利群集团连云港商业广场有限公司、青岛金鼎广场有限公司、利群集

团平度购物中心有限公司（以下简称“胶州广场”、“利群商厦”、“海琴广场”、“胶南中心”、“城阳广场”、“诸城广场”、“莱西商厦”、“即墨广场”、“连云港广场”、“金鼎广场”、“平度广场”）拟与关联方利群集团股份有限公司、青岛利群投资有限公司、青岛德源泰置业有限公司、青岛宜居置业有限公司、连云港德源泰置业有限公司、青岛建设房地产开发有限公司（以下简称“利群集团”、“利群投资”、“德源泰置业”、“宜居置业”、“连云港德源泰”、“建设房地产”）到期续签租赁合同。本次租赁项目主要涵盖购物中心、综合商场、超市、停车场及办公区等业态，均用于公司商业经营活动，总建筑面积 654,438.49 平方米，租赁期限为 2-3 年，年平均租金为 23,270.00 万元，租期内总租金合计 59,470.19 万元。

关联租赁项目相关情况如下：

产权持有人	承租方	租赁项目	租赁业态	建筑面积 (平方米)	租赁期限	年平均租金(万元)	合计租金 (万元)
利群集团	胶州广场	胶州广场 (一期及二期)	购物中心、超市、停车场	171,479.06	2024.11.16-2026.12.31	5,200	11,055.34
	利群商厦	利群商厦	综合商场、超市	34,485.51	2024.01.01-2026.12.31	2,820	8,460
利群投资	海琴广场	海琴广场	超市、停车场	39,263.00	2024.01.01-2026.12.31	990	2,970
	胶南中心	胶南中心	综合商场、超市	31,593.00	2024.01.01-2026.12.31	1,430	4,290
德源泰置业	城阳广场	城阳广场	综合商场、超市、停车场	55,315.12	2024.01.01-2026.12.31	2,610	7,830
	诸城广场	诸城广场	综合商场、超市、停车场	59,534.00	2024.01.01-2026.12.31	1,700	5,100
	莱西商厦	莱西商厦	超市、停车场	17,238.42	2024.01.01-2026.12.31	290	870
宜居置业	即墨广场	即墨广场	超市、停车场	31,434.89	2024.01.01-2026.12.31	440	1,320
连云港德源泰	连云港广场	连云港广场	超市、停车场	52,967.67	2024.01.01-2026.12.31	780	2,340
建设房地产	金鼎广场	金鼎广场	购物中心、超市、停车场、办公区	137,560.50	2024.11.01-2026.12.31	6,500	14,086.30
	平度广场	平度广场	超市、停车场、办公区	23,567.32	2024.10.01-2026.12.31	510	1,148.55
合计				654,438.49	2-3 年	23,270	59,470.19

利群投资、连云港德源泰为利群集团全资子公司，德源泰置业、宜居置业、建设房地产为利群集团控股子公司，利群集团为公司第一大股东，利群投资为公司第三大股东。根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易，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。本次交易尚需提交股东大会审议。

二、关联方介绍

1、企业名称：利群集团股份有限公司

企业性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

注册地：青岛市崂山区崂山路 67 号

法定代表人：徐恭藻

注册资本：80467.2 万人民币

主营业务：一般项目：日用百货销售；软件开发；软件销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；国内贸易代理；商业综合体管理服务；酒店管理；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；企业管理；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理咨询；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；停车场服务；计算机及办公设备维修；食品销售（仅销售预包装食品）；初级农产品收购；农副产品销售；保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；食用农产品初加工；食用农产品批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医护人员防护用品零售；医护人员防护用品批发；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；广告制作；广告发布；体育健康服务；健身休闲活动；柜台、摊位出租；互联网销售（除销售需要许可的商品）；鲜肉零售；鲜肉批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；水产品零售；水产品批发；服装服饰零售；服装服饰批发；鞋帽零售；鞋帽批发；化妆品零售；化妆品批发；五金产品零售；五金产品批发；日用品销售；日用品批发；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；珠宝首饰回收修理服务；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；汽车零配件零售；汽车零配件批发；食品用洗涤剂销售；办公用品销售；家居用品销售；照相机及

器材销售；劳动保护用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；通讯设备销售；通讯设备修理；单用途商业预付卡代理销售；家用电器销售；家用电器零配件销售；日用电器修理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金银制品销售；汽车装饰用品销售；电子产品销售；安防设备销售；摄影扩印服务；针纺织品及原料销售；光缆销售；工程管理服务；洗染服务；机动车修理和维护；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；保温材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务；食品销售；食品生产；生鲜乳收购；药品零售；药品批发；出版物零售；房地产开发经营；餐饮服务；住宿服务；建设工程施工；住宅室内装饰装修；烟草制品零售；电子烟零售；烟草专卖品进出口；道路货物运输（不含危险货物）；歌舞娱乐活动；理发服务；洗浴服务；第二类增值电信业务；电影放映；呼叫中心；巡游出租汽车经营服务；人防工程防护设备安装；网络文化经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

主要股东：青岛钧泰实业发展有限公司持股 68.34%。

最近一年经审计的主要财务指标：2022 年 12 月 31 日总资产 995,326.53 万元，2022 年 12 月 31 日净资产 196,711.81 万元，2022 年度归母净利润 12,182.89 万元。

2、企业名称：青岛利群投资有限公司

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地：青岛市市北区台东三路 77 号 206 房间

法定代表人：徐恭藻

注册资本：15000 万人民币

主营业务：以自有资金投资；动产及不动产租赁。企业管理咨询、经济信息咨询、商务咨询服务；物业管理；仓储服务（不含危险品及违禁品）；会议及展览服务（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）。

主要股东：利群集团股份有限公司持股 100.00%。

最近一年经审计的主要财务指标：2022 年 12 月 31 日总资产 61,433.20 万元，2022 年 12 月 31 日净资产 36,797.29 万元，2022 年度归母净利润 2,688.10 万元。

3、企业名称：青岛德源泰置业有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：青岛胶州市南外环路以北杭州路以西

法定代表人：狄同伟

注册资本：5000 万人民币

主营业务：房地产开发、销售，室内外装饰装修，建筑材料销售，园林绿化，物业管理服务；动产及不动产租赁。（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）

主要股东：利群集团股份有限公司持股 80%，青岛利群投资有限公司持股 20%。

最近一年经审计的主要财务指标：2022 年 12 月 31 日总资产 116,451.34 万元，2022 年 12 月 31 日净资产 9,545.29 万元，2022 年度归母净利润 908.19 万元。

4、企业名称：青岛宜居置业有限公司

企业性质：其他有限责任公司

注册地：青岛即墨市鹤山路 939 号

法定代表人：王健

注册资本：30000 万人民币

主营业务：房地产开发经营（凭资质经营）；室内外装饰装修；批发零售建筑材料；园林绿化；物业管理服务；动产及不动产租赁；停车场服务。以下限分支机构经营：批发零售：五金交电、化工产品（不含化学危险品、限制或禁止经营的产品）、家具、装饰装潢材料；钟表眼镜维修（不含隐形眼镜）；商品陈列及展览展示；国内广告业务。（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）。

主要股东：利群集团股份有限公司持股 90%，青岛钧泰实业发展有限公司持股 10%。

最近一年经审计的主要财务指标：2022 年 12 月 31 日总资产 35,787.49 万元，2022 年 12 月 31 日净资产 31,066.62 万元，2022 年度归母净利润-408.47 万元。

5、企业名称：连云港德源泰置业有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地：连云港市海州区建设东路南、巨龙路东（售楼处）

法定代表人：狄同伟

注册资本：19000 万人民币

主营业务：房地产开发经营；室内外装饰、装修；建筑材料销售；园林绿化；动产及不动产租赁；物业管理服务。（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）

主要股东：利群集团股份有限公司持股 100%。

最近一年经审计的主要财务指标：2022 年 12 月 31 日总资产 31,827.18 万元，
2022 年 12 月 31 日净资产 18,356.99 万元，2022 年度归母净利润 278.31 万元。

6、企业名称：青岛建设房地产开发有限公司

企业性质：其他有限责任公司

注册地：青岛市崂山区崂山路 67 号

法定代表人：王健

注册资本：39000 万人民币

主营业务：许可项目：建筑智能化工程施工；建筑智能化系统设计；住宅室内装饰装修；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程监理；建设工程设计；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：停车场服务；房地产经纪；企业形象策划；平面设计；房地产咨询；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；项目策划与公关服务；礼仪服务；会议及展览服务；办公服务；专业设计服务；工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；房地产评估；机械设备租赁；物业管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；市场营销策划；市政设施管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

主要股东：利群集团股份有限公司持股 91.79%，青岛钧泰实业发展有限公司持股 8.21%。

最近一年经审计的主要财务指标：2022 年 12 月 31 日总资产 258,527.07 万元，2022 年 12 月 31 日净资产 40,287.99 万元，2022 年度归母净利 9,032.14 万元。

三、关联交易价格确定的一般原则和方法

本次交易由具有从事证券、期货相关评估业务资格的青岛德铭资产评估有限公司以 2023 年 11 月 30 日为评估基准日对拟承租房产的租金市场价值进行了评估，并出具了[2023]德所评字第 106 号评估报告，评估方法为：市场法。

四、关联交易的主要内容和履约安排

1、交易价格：参考青岛德铭资产评估有限公司的评估值，本次签订的租赁合同年平均租金为 23,270.00 万元，租期内总租金合计 59,470.19 万元。

2、支付方式：按月支付，每月月底前支付当月租金，不满整月的按天计算租金。

3、违约责任：协议签署后，任何一方违约，违约方赔偿守约方由此造成的相关经济损失。

五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次关联租赁有利于公司下属商场的持续稳定经营，对公司的长期发展有积极作用，符合公司战略规划和未来发展需要。

本次关联租赁条件及定价公允，符合交易公平原则，并按照相关规定履行审批程序。交易双方遵守了自愿平等、诚实可信的市场原则，本次关联交易没有损害公司利益和中小股东的利益，不会对公司未来的财务状况和经营成果产生不利影响，公司主要业务不会因此类关联交易而对实际控制人控制企业形成重大依赖。

六、该关联交易应当履行的审议程序

（一）独立董事专门会议审议情况

关于本次关联交易事项，独立董事召开了专门会议，认真审阅了董事会提供的关于公司全资子公司与关联方到期续签租赁合同的有关资料，认为：

1、本次关联交易事项符合《公司法》、《证券法》以及上市规则和公司章程的相关规定，并积极履行相关审批程序。

2、本次关联交易经青岛德铭资产评估有限公司评估，遵循了公开、公平、公正的原则，关联交易价格公允，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

3、我们同意本次关联交易事项，并同意将该事项提交公司董事会审议。

（二）董事会审议情况

2023年12月22日，公司召开第九届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司全资子公司与关联方到期续签租赁合同的议案》，公司关联董事徐恭藻、徐瑞泽、丁琳回避表决，全体独立董事一致同意，此项交易尚须提交公司股东大会审议。

特此公告。

利群商业集团股份有限公司

董事会

2023年12月23日