

证券代码：002277

证券简称：友阿股份

编号：2025 - 013

## 湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

### 关于拟签署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的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 特别提示：

1、本次湖南友谊阿波罗商业股份有限公司（以下简称“公司”）对外出租房产能更有效盘活资产，提高资产的使用效率。

2、本次公司对外出租房产事项已经公司第七届董事会第四次会议审议通过。根据《深圳证券交易所上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》《公司章程》等相关规定，本次事项无需提交股东大会审议。

3、本次交易行为不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

#### 一、事项概述

公司拟签署房屋租赁合同，出租公司位于长沙市芙蓉区八一路1号负1-4层共计80,012.63 m<sup>2</sup>的租赁物的部分面积。具体情况如下：

1、公司于2024年11月12日在长沙国有资产电子交易系统公开网络竞价湖南龙骧交通发展集团有限责任公司（以下简称“龙骧集团”）在长沙联合产权交易所公开挂牌长沙市芙蓉区八一路1号负1-4层整体租赁（租期二十年）（原为阿波罗商业广场经营场所的租赁物业），租赁面积共计80,012.63 m<sup>2</sup>，并与龙骧集团签订了《租赁合同》。具体详见公司于2024年12月06日在巨潮资讯网上披露的《关于签订资产租赁合同的公告》（公告编号：2024—051）。

2、公司目前已与湖南八和九胜商业管理有限公司（以下简称“八和九胜”）共同成立合资公司湖南友和胜商业管理有限公司（以下简称“友和胜”），注册资本为人民币2,000万元整，预计总投资为10,000万元整。

公司与八和九胜出资金额、持股比例如下：

股东名称	认缴出资额	出资比例	出资方式
湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	400 万元	20%	货币
湖南八和九胜商业管理有限公司	1,600 万元	80%	货币

3、公司拟将其从龙骧公司承租的、坐落在湖南省芙蓉区长沙市八一路1号负1-4层共计80,012.63 m<sup>2</sup>建筑面积(计容产权面积)中的部分物业,共计74,080.63 m<sup>2</sup>建筑面积的租赁场地出租给友和胜,租赁期共计为236个月,从2025年4月1日起至2044年11月30日止。

## 二、交易对手方情况介绍

(一) 交易对手方: 湖南友和胜商业管理有限公司基本情况

1、名称: 湖南友和胜商业管理有限公司

2、法定代表人: 卢鹏宇

3、注册资本: 2000 万元

4、主营业务: 房地产业; 商业综合体管理服务; 商业、饮食、服务专用设备销售; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 企业管理; 企业管理咨询; 餐饮管理; 品牌管理; 企业总部管理; 市场营销策划; 组织文化艺术交流活动; 体育竞赛组织; 项目策划与公关服务; 会议及展览服务; 信息技术咨询服务; 广告制作; 广告发布; 广告设计、代理; 物业管理; 国内贸易代理; 专业保洁、清洗、消毒服务; 停车场服务。

5、注册地址: 湖南省长沙市天心区五一大道635号锦绣大厦L3-308号。

6、与公司关系: 友和胜是公司直接持股20%的参股公司。

7、最近三年公司与交易对手方发生类似交易情况: 无。

(二) 交易对手方的控股股东: 湖南八和九胜商业管理有限公司基本情况

1、名称: 湖南八和九胜商业管理有限公司

2、法定代表人: 林麒龙

3、注册资本: 1000 万元

4、主营业务: 商务服务业; 商业综合体管理服务; 商业、饮食、服务专用设备销售; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 企业管理; 企业管理咨询; 餐饮管理;

品牌管理；企业总部管理；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；体育竞赛组织；项目策划与公关服务；会议及展览服务；信息技术咨询服务；广告发布；广告制作；广告设计、代理；物业管理；国内贸易代理；专业保洁、清洗、消毒服务。

5、注册地址：湖南省长沙市天心区五一大道 635 号锦绣大厦 L5-503。

6、是否与公司存在关联关系：否。

### 三、协议主要内容

甲方（出租方）：湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

乙方（承租方）：湖南友和胜商业管理有限公司

1、租赁物的地址、用途及面积：

（1）甲方将其从龙骧集团承租的、坐落在湖南省长沙市八一路 1 号负 1-4 层共计建筑面积（计容产权面积）74,080.63 m<sup>2</sup>的租赁物出租给乙方。

（2）租赁物乙方用于商业经营及办公，租赁期内乙方如需对租赁物整体改变租赁物用途，应提前 30 个工作日书面通知甲方并附相关资质证明。甲方书面同意的，甲乙双方签订补充协议后乙方方可改变租赁物用途。

2、租赁期：236 个月，从 2025 年 4 月 1 日起至 2044 年 11 月 30 日止。

3、免租期：12 个月，2025 年 12 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日、2026 年 12 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日、2027 年 12 月 1 日至 2028 年 2 月 28 日。

4、租赁费用：租赁费用由租金及管理费组成，首期租赁费用标准为每月人民币 1,796,149 元（含税价），其中租金含税为 1,257,274.64 元，管理费含税为 538,874.36 元。租赁费用递增计算，递增标准为自地铁 7 号线一期工程正式开通运营之日（以正式公告或媒体新闻为准）起满两年后开始递增，每 2 年递增 3%。

5、租赁费用支付方式：合同所约定的租赁费用，由乙方按半年度向甲方支付，每一半年度的租赁费用应在上一半年度期限届满前且乙方收到甲方开具的等额合法增值税专用发票后五个工作日内支付给甲方。签订合同后 7 日内乙方应向甲方缴纳第一个半年度的租赁费用。

6、履约保证金：房屋租赁合同签订后 7 个工作日内，乙方一次性向甲方缴纳履约保证金 5,388,447 元（大写：伍佰叁拾捌万捌仟肆佰肆拾柒元整）。

#### 四、对公司的影响

1、本次租赁资产交易系公司与友和胜首次合作，本次交易前，公司已实际使用位于湖南省长沙市八一路1号负1—4层的租赁物27年用于商业百货经营，公司将此租赁物转租能更有效盘活资产，提高资产的使用效率。

2、租赁价格以公司与龙骧集团签订的《租赁合同》为依据，结合友和胜总体承担的租赁面积、承租期限，总体租金价格公允，符合市场水平。

3、本次交易不会对公司财务状况和经营成果产生重大不利影响，不存在损害公司及公司中小股东合法利益的情形。

#### 五、风险提示及相关情况说明

租赁合同履行期限较长，如日后交易对方经营情况恶化，公司可能存在无法按时收款的风险；如合同在执行过程中遇到政策、市场、环境、自然灾害等不可预计的或不可抗力等因素的影响，可能导致租赁合同无法如期或全部履行，影响公司收益。敬请广大投资者注意投资风险。

#### 六、备查文件

- 1、第七届董事会第四次会议决议；
- 2、第七届监事会第四次会议决议。

特此公告。

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

董事会

2025年3月21日