

新疆友好（集团）股份有限公司 关于拟与京东五星电器集团有限公司 签订《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法律责任。

重要内容提示：

●交易内容：新疆友好（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）拟与京东五星电器集团有限公司（以下简称“京东五星电器集团”）签订《租赁合同》，将本公司位于新疆乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路 668 号“友好红山 MALL 购物中心”地下一层（部分区域）至地上四层的自有商业房产租赁给京东五星电器集团，租赁面积（建筑面积）共计 33,666.27 平方米，租赁期限 14 年，租赁期间租金及物业管理费总额为 16,281.85 万元。

●本公司与承租方京东五星电器集团不存在任何关联关系，本次交易不构成关联交易。

●本次交易已经公司第十一届董事会第二次会议审议通过，尚需提交公司股东会审议。

一、交易概述

为进一步优化公司商业物业资源配置，提升存量物业运营效率和综合效益，公司拟与京东五星电器集团签订《租赁合同》，将公司位于新疆乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路 668 号“友好红山 MALL 购物中心”地下一层（部分区域）至地上四层的自有商业房产租赁给京东五星电器集团，租赁面积（建筑面积）共计 33,666.27 平方米，租赁期限 14 年，租赁期间租金及物业管理费总额为 16,281.85 万元（其中租金总额 13,025.48 万元，物业管理费总额 3,256.37 万元）。京东五星电器集团拟使用该租赁场所开设“京东 MALL”。

公司于 2026 年 8 月 10 日召开了第十一届董事会第二次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《公司关于拟与京东五星电器集团有限公司签订租赁合同的议案》，根据相关法律、法规和《公司章程》的规定，该议案尚需提交公司股东会审议。

本公司与承租方京东五星电器集团不存在任何关联关系，本次交易不构成关

联交易。

二、承租方基本情况介绍

（一）承租方基本情况

企业名称	京东五星电器集团有限公司
住所	南京市中山北路 241 号一层部分、二层部分
类型	有限责任公司
注册资本	209,535 万元
成立日期	1998-12-17
法定代表人	董永恩
统一社会信用代码	91320100704047384L
经营范围	许可项目：食品销售；酒类经营；餐饮服务；食盐批发；农药批发；兽药经营；第二类增值电信业务；道路货物运输（不含危险货物）；拍卖业务；出版物零售；出版物批发；出版物互联网销售；电气安装服务；住宅室内装饰装修；建设工程施工；燃气燃烧器具安装、维修；建设工程设计（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：家用电器销售；家用电器零配件销售；家用电器安装服务；日用电器修理；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；电子产品销售；通讯设备销售；通讯设备修理；计算机及办公设备维修；制冷、空调设备销售；照相器材及望远镜零售；照相器材及望远镜批发；厨具卫具及日用杂品零售；厨具卫具及日用杂品批发；卫生洁具销售；日用品销售；日用品批发；日用杂品销售；家居用品销售；日用百货销售；家具销售；家具零配件销售；家具安装和维修服务；办公用品销售；办公设备销售；智能家庭消费设备销售；可穿戴智能设备销售；新能源汽车整车销售；汽车销售；新能源汽车电附件销售；汽车零配件零售；汽车零配件批发；智能车载设备销售；充电桩销售；汽车装饰用品销售；自行车及零配件零售；自行车及零配件批发；电动自行车销售；电动自行车维修；助动自行车、代步车及零配件销售；摩托车及零配件零售；摩托车及零配件批发；服务消费机器人销售；工业机器人销售；智能机器人销售；工业机器人安装、维修；仪器仪表销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；电工器材销售；机械设备销售；电子元器件零售；电子元器件批发；五金产品零售；五金产品批发；机械电气设备销售；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；金银制品销售；建筑装饰材料销售；日用陶瓷制品销售；特种陶瓷制品销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；信息安全设备销售；集成电路销售；集成电路芯片及产品销售；专用设备修理；通用设备修理；电子、机械设备维护（不含特种设备）；普通机械设备安装服务；食品销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；食用农产品零售；食用农产品批

	发；礼品花卉销售；母婴用品销售；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售；畜牧渔业饲料销售；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；肥料销售；牲畜销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；化妆品零售；化妆品批发；服装服饰零售；服装服饰批发；针纺织品及原料销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；乐器零售；乐器批发；乐器零配件销售；乐器维修、调试；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；钟表与计时仪器销售；园艺产品销售；渔具销售；销售代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；单用途商业预付卡代理销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源销售；旧货销售；二手日用百货销售；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；租赁服务（不含许可类租赁服务）；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件外包服务；智能机器人的研发；信息系统集成服务；计算机系统服务；商务代理代办服务；信息技术咨询服务；办公服务；会议及展览服务；企业形象策划；摄影扩印服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；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）；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；物业。
--	---

京东五星电器集团股东情况：

股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例（%）
北京京东世纪贸易有限公司	209,535	100%

京东五星电器集团最近一年及最近一期的主要财务指标：

单位：万元

年份	期末总资产	期末所有者权益	营业收入	净利润
2025 年	4,883,633.73	167,781.23	1,373,076.28	59,317.10
2026 年 1-6 月	5,917,407.97	184,170.22	749,264.62	16,388.98

注：上述 2025 年财务数据为经审计数据；2026 年 1-6 月财务数据为未经审计数据，数据由京东五星电器集团提供。

（二）公司与京东五星电器集团不存在关联关系，亦不存在可能导致公司对其利益倾斜的其他关系。

（三）履约能力分析

本次交易的承租方京东五星电器集团系京东集团股份有限公司旗下的线下零售企业，拥有丰富的商业运营管理经验和良好的发展前景，运营规模、财务状况及资信情况良好，企业经营规范，现金流充足，公司认为其具备持续经营和支

付租金的履约能力。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的基本情况

本次交易标的系公司位于新疆乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路 668 号“友好红山 MALL 购物中心”地下一层（部分区域）至地上四层建筑面积共计 33,666.27 平方米的自有商业房产。该租赁场所产权清晰，目前由公司整体运营，京东五星电器集团所租赁的场所拟用于开设“京东 MALL”，该商业楼剩余面积仍由公司自持经营。

（二）定价情况

本次交易的租金定价遵循公平、合理的原则，以同等条件下的市场公允价格为基准，经交易双方共同协商确定。本次交易不存在损害公司和公司全体股东利益的情形。

四、租赁合同的主要内容

出租人：本公司

承租人：京东五星电器集团

1. 租赁标的物

出租人同意依照本合同的条款和条件向承租人出租，且承租人同意依照本合同的条款和条件向出租人承租位于新疆乌鲁木齐沙依巴克区友好南路 668 号的地下负一层部分区域、地上第一、二、三、四层以及本合同所述之车位和装卸货区域。租赁标的物的建筑面积合计 33,666.27 平方米，共计 5 层，其中：

地下一层建筑面积 1,923.44 平方米；

地上一层建筑面积 7,176.37 平方米；

地上二层建筑面积 7,735.59 平方米；

地上三层建筑面积 8,450.01 平方米；

地上四层建筑面积 8,380.86 平方米。

2. 租赁期限

本合同约定的租期为 14 个租约年。出租人同意给予承租人 9 个月的免租施工期，该免租施工期包括在 14 个租约年内，即租期的开始日为免租施工期的开始日。除非本合同提前终止或本合同续约，否则，租期应于第 14 个租约年的最后一日终止。

出租人完成本合同约定的交付条件，经双方书面确认后，本合同租期（免租

施工期)开始起算,该交付日期至迟不晚于2027年3月31日。但若由于出租人的原因导致承租人无法在免租施工期内完成租赁标的物内商场开业所需要的装修安装建筑施工和准备工作的,则免租施工期顺延至租赁标的物内承租人商场开业日的前一日。

3. 优先续租权: 租期届满前60日,在承租人书面通知出租人且经出租人书面同意的前提下,承租人在同等条件下拥有优先租赁权。

4. 租金、物业管理费及其支付方式

4.1 租期内租赁标的物的租金明细如下:

单位: 元 币种: 人民币

租约年	年度租金不含税金额	年度租金增值税税额 (税率5%)	年度租金价税合计
第一年(含免租期)	2,340,607.34	117,030.37	2,457,637.71
第二年至第十四年 (每年)	9,362,429.37	468,121.47	9,830,550.84
合计	124,052,189.15	6,202,609.48	130,254,798.63

4.2 租期内租赁标的物的物业管理费明细如下:

单位: 元 币种: 人民币

租约年	年度物业管理费不含税金额	年度物业管理费增值税税额 (税率6%)	年度物业管理费价税合计
第一年(含免租期)	579,631.54	34,777.89	614,409.43
第二年至第十四年 (每年)	2,318,526.14	139,111.57	2,457,637.71
合计	30,720,471.36	1,843,228.30	32,563,699.66

上述租赁标的物租金及物业管理费以每3个月为一个支付周期支付,出租人应在每个支付周期的前10日内向承租人提供符合法律规定和税务行政主管部门要求的房屋租赁增值税专用发票,承租人在收到出租人按约出具的房屋租赁增值税专用发票、物业管理费增值税专用发票后的7日内(遇法定节假日顺延),向出租人支付租金和物业管理费。

5. 停车区

出租人同意在停车区向承租人提供20个免费停车位。承租人商场的顾客可付费使用出租人或出租人指定的物业公司统一管理下的停车区,该停车区包括位于停车楼及地面的停车位,承租人无需为上述停车区向出租人支付任何费用。

6. 转让、分租和优先购买权

在租期内,如出租人准备向任何第三方将租赁标的物部分或全部转让或出售,则出租人须向承租人发出书面通知,并向承租人提供该第三方所提出的价格及购

买条件的书面证明。承租人在收到该通知后，有权按照与通知及证明中所述的第三方所提出的相同的价格和条件优先购买部分或全部租赁标的物。

出租人同意，在租期内，经承租人书面通知出租人，承租人可将本合同项下的部分或全部权益及义务转让给承租人的关联公司；承租人有权在任何时候将部分租赁标的物分租或转租给任何第三方（出租人竞争对手除外），但不得在任何时候将全部租赁标的物整体转租给任何第三方。

7. 提前终止

7.1 在整个租期以及续约期内，承租人有权解除本合同，但是应当至少提前90天通知出租人。90天通知期满后，承租人应当支付给出租人相当于届时2个月租金及物业管理费的赔偿金。

7.2 若承租人提前解除本合同是在第三个租约年及以后做出的，并在合同终止前提前至少90天通知出租人的，90天通知期满后，本合同终止且承租人无需承担任何责任。

8. 合同的违约和争议

8.1 承租人违约

承租人违约系指发生以下情形：（1）承租人连续拖欠租金3个月或以上，且在收到出租人的书面违约通知之日起15个工作日内未采取补救措施；（2）承租人连续拖欠水、电费达3个月或以上，且在收到出租人的书面违约通知之日起15个工作日内未采取补救措施；（3）承租人未经出租人同意及有关部门批准，自行改变租赁标的使用用途或将租赁标的物整体转租，并且在收到出租人的书面违约通知之日起30日内未能予以修正的。

如上述任何一项承租人违约情形发生，出租人有权解除本合同，且如果上述情形造成出租人损失的，则出租人有权要求承租人赔偿法律允许出租人主张的全部损失。

8.2 出租人违约

出租人违约系指发生以下情形：（1）出租人未能履行本合同项下的任何金钱给付义务，且在承租人向其发出书面违约通知之日起15个工作日内未采取补救措施；（2）出租人未能履行本合同项下的任何非金钱给付义务，且在承租人向其发出书面违约通知之日起30日内未能采取及时补救；（3）出租人违反本合同的约定，使承租人无法按其经营目的或营运需要使用租赁标的物；（4）出租人违反本合同的规定，未经承租人事先书面同意将楼体的任何部分或周围由其占用或控制或管理的任何物业或区域的任何部分出租给与承租人公司相竞争的或经营业态形式与承租人经营业态形式相同或相似的经营者；（5）因出租人的原因，承租

人在租赁标的物内从事经营的营业执照被吊销或因其它原因不被允许继续经营，承租人可解除本合同而无须承担任何责任；（6）除因承租人过错外，本合同提及的任何设施不能持续地提供服务，且该状态持续 30 天或以上，承租人有权不予支付该等设施不能持续提供服务期间的租金或书面通知出租人终止本合同。

9. 合同生效

本合同自双方法定代表人或授权代表人签字并加盖合同专用章之日起成立。待出租人涤除租赁标的物上全部抵押确保产权清洁，或出租人协调抵押权人出具同意出租且保证受让人继续履行本合同的不可撤销的承诺函后，本合同生效。

五、本次交易对上市公司的影响

本次交易符合公司正常经营发展需要，有利于公司优化商业物业资源配置，提升存量物业运营效率和综合效益；有利于公司拓宽合作渠道，实现双方资源优势互补，为未来深化合作奠定了基础。该交易能够为公司带来长期稳定的租赁收益，符合公司及公司全体股东的共同利益。

特此公告。

新疆友好（集团）股份有限公司董事会

2026 年 8 月 11 日