

证券代码：600859

证券简称：王府井

编号：临 2025—064

王府井集团股份有限公司

关于子公司签署租赁合同暨关联交易的公告

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：王府井集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）之子公司拟租赁北京燕莎中心有限公司（以下简称“燕莎中心”）所属位于北京市朝阳区亮马桥路 52 号物业（以下简称“项目”），用于经营燕莎友谊商城商业项目。

● 本次交易构成关联交易，但不构成重大资产重组。

● 本次交易已经公司 2025 年第四次独立董事专门会议及公司第十一届董事会第二十三次会议审议通过。

● 本次交易新合同期内累计租金总额为 47,666.66 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 2.42%；截至 2025 年 6 月 30 日，过去 12 个月内公司与首旅集团及其关联方累计发生的日常关联金额为 26,758 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为 1.36%；公司与首旅集团及其关联方发生的共同投资类关联交易总额为 48,900 万元以及配套提供的提供财务资助 2,842 万元（均已经股东大会批准），占公司最近一期经审计净资产的比例分别为 2.49%及 0.14%。

剔除前述已经股东大会批准的关联交易外，截至本次关联交易为止，公司与首旅集团及其关联方发生的各类关联交易总额占公司最近一期经审计净资产的比例未达到 5%。公司未与不同关联人之间发生相同交易类别下标的相关的关联交易。

一、关联交易概述

公司子公司北京燕莎友谊商城有限公司（以下简称“燕莎商城”）及北京新燕莎控股（集团）有限责任公司（以下简称“新燕莎控股”）拟与燕莎中心签署《租赁合同》及《补充协议》，租赁其位于北京市朝阳区亮马桥路 52 号物业部分

区域，用于经营燕莎友谊商城项目，项目总建筑面积 45,744.22 平方米。

由于燕莎中心为本公司控股股东北京首都旅游集团有限责任公司（以下简称“首旅集团”）的全资子公司，故本交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。经测算，本次交易的租赁期内累计租金总金额未超过公司最近一期经审计净资产的 5%，同时，至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与同一关联人发生的关联交易中未履行股东会审议程序的部分及与不同关联人之间相同交易类别下标的相关的关联交易总额亦未达到公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%。本次关联交易无需提请公司股东会批准。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

首旅集团持有本公司 33.17%的股权，同时持有燕莎中心 100%的股权，由于本公司及燕莎中心同受首旅集团控制，本次交易构成关联交易。

（二）关联人基本情况

公司名称：北京燕莎中心有限公司

法定代表人：周晴

成立日期：1987-10-12

统一社会信用代码：91110000600015978H

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市朝阳区亮马桥路 50 号

注册资本：33,897.91 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：出租客房、公寓、写字楼、商业设施；经营风味餐厅；经营会议室、展览厅、康乐服务设施；提供收费停车服务。

股东情况：首旅集团持有其 100%股权。

关联人的资信状况：燕莎中心资信良好，未被列为失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的名称和类别

本次交易标的为：北京市朝阳区亮马桥路 52 号的建筑物的部分区域（自 B1 层至 F6 层），建筑面积 45,744.22 m²，交易类别为承租场地。该交易标的产权清晰，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。

（二）关联交易价格确定的一般原则及方式

本次关联交易的定价遵循了公允性原则，租金标准参考了北京地区同等物业条件、同等租赁方式、同为零售行业项目的租金标准，并综合考虑租赁标的历史情况、具体商业地理位置以及国有企业房地产出租管理的相关规定等因素进行定价。

四、关联交易的主要内容和履约安排

（一）交易背景

自1988年9月起，公司子公司新燕莎控股的前身北京市友谊商业服务总公司与燕莎中心签订《北京燕莎中心第二友谊商店租赁合同》，其后签订相关补充协议，燕莎中心将位于朝阳区亮马桥的39,958平方米的房屋出租给燕莎商城使用，用于经营百货门店，由燕莎商城实际履行合同并缴纳租金。

2022 年 12 月 31 日，相关租赁合同及补充协议已到期，公司综合考虑门店所处亮马河畔的地理位置、发展前景以及社会影响等因素，决定对门店进行续租，并就租金标准及经营内容与燕莎中心开展谈判，前期始终未达成一致意见，无法与其签署相关协议或合同，但门店处于正常经营中。

公司已将租赁经营燕莎商城事项纳入日常关联交易，2023 至 2025 年度租金标准已经公司独立董事专门会议及董事会审议通过，详见公司分别于 2023 年 4 月 15 日、2024 年 4 月 20 日及 2025 年 4 月 26 日在《中国证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上发布的《关于 2023 年度预计发生日常关联交易的公告》、《关于 2024 年度预计发生日常关联交易的公告》、《关于 2025 年度预计发生日常关联交易的公告》。

目前，公司与燕莎中心就续租事项达成一致。2025 年 8 月 28 日，公司第十一届董事会第二十三次会议审议通过了《关于子公司签署租赁合同暨关联交易的议案》。2025 年 8 月 29 日，新燕莎控股、燕莎商城与燕莎中心签署了租赁合同及续租协议。

（二）租赁合同概述

本次续租分为两个阶段并签订两个不同的协议：

第一阶段：以新燕莎控股及燕莎商城为签约主体，与燕莎中心签订自2023年至2025年8月31日的续租协议，有关情况如下：

签约主体	租赁起始日期	租赁终止日期	租赁面积 (平方米)	租金标准
新燕莎控股 及燕莎商城	2023年1月1日	2024年12月31日	40,837.22	6,000万元/年
	2025年1月1日	2025年8月31日		2,666.67万元

第二阶段：以燕莎商城为签约主体，与燕莎中心签订自2025年9月1日至2035年8月31日的租赁合同，租赁面积由主体租赁标的房屋和扩租部分标的房屋两部分组成，有关情况如下：

签约主体	租赁起始日期	租赁终止日期	租赁面积 (平方米)	租金标准
燕莎商城	2025年9月1日	2025年12月31日	44,204.22	1,333.33万元
	2026年1月1日	2030年12月31日	45,744.22	4,600万元/年
	2031年1月1日	2034年12月31日		5,000万元/年
	2035年1月1日	2035年8月31日		3,333.33万元

（三）协议的主要内容

1. 续租协议

（1）合同主体：

出租人：北京燕莎中心有限公司

承租人一：北京新燕莎控股（集团）有限责任公司（本公司之全资子公司）

承租人二：北京燕莎友谊商城有限公司（本公司持股 50%并实际控制）

（2）双方一致同意，原合同租赁期满次日起，由承租人继续租赁标的房屋，租赁期限自2023年1月1日起延续至2025年8月31日止。在本协议约定的固定租期届满后，如出租人仍未就标的房屋与承租人或者任何第三方主体达成新租赁协议的，则承租人同意继续租赁使用标的房屋，租赁期限为不定期。

（3）租金标准

（3.1）关于2023年1月1日至2024年12月31日期间的租金标准为60,000,000.00元/年（含税）。

（3.2）关于2025年1月1日至标的房屋交还日期期间的租金标准自2025年

1月1日起至标的房屋交还日止,双方同意将固定租金标准调整为40,000,000.00元/年(含税)。如果截至2025年12月31日,标的房屋仍未交还,则租金标准由出租人和承租人另行协商。

2. 新租赁合同主要内容

(1) 合同主体:

出租人:北京燕莎中心有限公司

承租人:北京燕莎友谊商城有限公司

(2) 标的房屋

标的房屋由“主体租赁标的房屋”和“扩租部分标的房屋”两部分组成,总租赁建筑面积为45,744.22平方米。具体如下:

(2.1) 主体租赁标的房屋

主体租赁标的房屋为出租人开发的位于北京市朝阳区亮马桥的北京燕莎中心所在燕莎友谊商城部分商业面积,总租赁建筑面积为40,837.22平方米。

(2.2) 扩租部分标的房屋

由承租人于2025年扩租标的项目其他部分商业面积,扩租部分标的房屋建筑面积共计4,907平方米,其中:扩租部分I建筑面积共计557平方米,扩租部分II建筑面积共计1,540平方米,扩租部分III建筑面积共计2,810平方米。

(3) 交房时间及交房条件

(3.1) 主体租赁标的房屋的交付

鉴于承租人自1992年起一直是主体租赁标的房屋实际占有、使用人,故双方确认本合同签署生效后除需于主体租赁标的房屋正式交付日签订《主体租赁标的房屋移交确认书》外,无需再另行办理交接查验手续。

(3.2) 扩租部分标的房屋的交付

(3.2.1)扩租部分I由出租人于2025年12月31日前按照房屋现状向承租人交付。

(3.2.2)扩租部分II由出租人于2026年9月30日前按照房屋现状向承租人交付。

(3.2.3)扩租部分III于合同签订后15个工作日内,由出租人撤出扩租部分III内其拥有所有权的物品以及其他可移动资产,按撤出后物业现状向承租人交付。

(4) 非因可以归责于承租人的事由或不可抗力，出租人违反约定逾期交房，每逾期一日，按 2,000 元/天向承租人支付违约金。逾期 90 日不能交房，视为出租人不能交房，承租人除有权收取上述逾期违约金外，承租人有权解除本合同，届时出租人应以承租人对标的房屋进行实际投资的当时净值赔偿承租人的经济损失，并赔偿承租人相关实际经济损失。如本合同解除时，尚处于承租人抵扣租金期的，出租人还应一次性偿还承租人尚未抵扣完的租金。

非因可以归责于出租人的事由或不可抗力，承租人违反约定逾期收房，则自约定的交付之日起，视为出租人已完成交房，出租人有权按本合同约定收取租金。若逾期 90 日承租人仍未收房的，视为承租人拒不收房严重违约，出租人除有权收取上述租金外，还有权解除本合同，并追究承租人违约责任。

(5) 租赁期限、正式计租日和计租年度

(5.1) 租赁期限共计 10 年，预计自 2025 年 9 月 1 日起至 2035 年 8 月 31 日止。若主体租赁标的房屋实际交付日期与暂定交付日期不一致的，则租赁期限应以主体租赁标的房屋实际交付日期为准起算，总租赁期限不变，租期届满日期相应顺延。

(5.2) 主体租赁标的房屋正式交付日为正式计租日。正式计租日以后每月或每年之相应日期为计租对应日。

(5.3) 租期届满后，在同等条件下，承租人有优先续租权。

(6) 租金计租方式及押金

(6.1) 租金的计租方式：采取固定租金的计租方式，具体如下：

(6.1.1) 2025 年 9 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日租金为 13,333,333.33 元（含税）；

(6.1.2) 2026 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日租金标准为 46,000,000.00 元/年（含税）；

(6.1.3) 2031 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日租金标准为 50,000,000.00 元/年（含税）；

(6.1.4) 2035 年 1 月 1 日至 2035 年 8 月 31 日租金为 33,333,333.33 元（含税）。

(6.2) 承租人向出租人支付押金，押金标准及支付方式如下：

(6.2.1) 第一计租年度至第五计租年度，此期间押金为金额 11,500,000.00

元，该笔押金由承租人于双方签订《主体租赁标的房屋移交确认书》后 7 个工作日内向出租人支付，由出租人向承租人开具相应收据；

（6.2.2）第六计租年度至第十计租年度，此期间押金为金额 12,500,000.00 元。承租人需于 2030 年 8 月 31 日前向出租人补充支付 1,000,000.00 元，由出租人向承租人开具相应收据。

（7）争议解决

因履行本合同及其附件或补充协议所发生的争议，双方应首先尽一切努力通过友好协商解决。双方本着“以继续履行本合同为优先，以变更或解除本合同为例外”的原则，在解决争议时优先适用。若双方最终不能达成协商意见，由标的房屋所在地有管辖权的人民法院管辖。

五、关联交易的目的以及对上市公司的影响

（一）燕莎友谊商城项目位于北京市朝阳区核心地带，是整个燕莎商圈的主要商业项目，区域经济和消费力强劲，交通发达，地理位置极为优越，具有良好的区位优势。

（二）本次续租，租金标准较前期大幅下降，有利于降低项目成本。续租本项目，有利于稳定公司在北京的布局，符合公司战略需要。

（三）未来燕莎友谊商城将充分结合周边浓厚的国际商务及休闲娱乐氛围，以文化演艺+夜经济及临河休闲为主题，引入国际化的沉浸式演出项目及高品质的国际餐饮，有机融合商业、文化、自然、社交等多重元素，为消费者打造文商旅一体化的多元体验场景，是公司为焕新激活存量百货项目而进行的再次探索，将进一步增强公司核心竞争力，实现健康、可持续发展。

（四）本次续租事项对公司本年度现金流无重大影响。

六、关联交易应当履行的审议程序

（一）独立董事专门会议意见

公司独立董事专门会议审议通过了《关于子公司签署租赁合同暨关联交易的议案》，全体独立董事一致同意将本次租赁经营事项提交董事会审议，并发表审核意见如下：公司子公司租赁经营燕莎友谊商城事项是基于正常经营活动需要而产生，有利于稳定公司在北京的布局，符合公司的战略需要。本次交易定价公允，

符合相关法律法规及公司制度的规定，不存在损害公司和非关联股东、尤其是中小股东利益的情形，同意将该议案提交公司董事会审议，关联董事应回避表决。

（二）董事会审议情况

公司第十一届董事会第二十三次会议审议通过了《关于子公司签署租赁合同暨关联交易的议案》，该议案涉及关联交易，关联董事白凡、尚喜平、郭芳回避表决，非关联董事 7 名，以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权，表决通过该议案。

特此公告。

王府井集团股份有限公司

2025 年 8 月 30 日