

证券代码：600778

证券简称：友好集团

编号：临 2025-024

新疆友好（集团）股份有限公司 关于拟与博乐市和瑞俊发房地产开发有限公司续签《租赁合同》 的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担法律责任。

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”）拟与博乐市和瑞俊发房地产开发有限公司续签《租赁合同》，继续租赁其开发的位于新疆博乐市北京路与新华路交汇处地下负一层至地上四层整层及地上五层部分区域的商业房产经营公司“博乐友好时尚购物中心”项目，租赁期限 16 年，租金总额 20,159.31 万元。

●公司与该商业房产的出租方（产权方）不存在任何关联关系，以上交易不构成关联交易。

●本次交易已经公司第十届董事会第十七次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

●本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

一、交易概述

经公司第七届董事会第十三次会议和 2012 年第三次临时股东大会审议通过，公司于 2012 年与博乐市和瑞俊发房地产开发有限公司签订了《租赁合同》，租赁其开发的位于新疆博乐市北京路与新华路交汇处地下负一层至地上五层的商业房产用于开设大型综合性购物中心，该项目租赁面积确认为 38,354.86 平方米（证载面积），租赁期限 15 年，自 2013 年 11 月 1 日起至 2028 年 10 月 31 日止。具体详见公司分别于 2012 年 7 月 27 日、2012 年 8 月 15 日及 2017 年 3 月 9 日在《上海证券报》《中国证券报》和上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)披露的临 2012-030 号、2012-031 号和临 2017-006 号公告。该项目被命名为“博乐友好时尚购物中心”，于 2014 年 5 月正式开业。

鉴于该项目自开业以来运营情况良好，客源充足稳定，在当地具有较高的市场占有率，且该项目自 2018 年至今持续盈利，对公司提供了较为稳定的业绩贡献，为巩固公司持续向好的经营态势和在博乐区域的市场份额，助力该地区经济、商业繁荣，保障民生和就业，提供友好品质服务，经公司与博乐市和瑞俊发房地产开发有限公司协商一致，拟续签该商业房产租赁合同，继续租赁该商业房产经

营博乐友好时尚购物中心，租赁期限 16 年，自 2028 年 11 月 1 日起至 2044 年 10 月 31 日止，租金总额 20,159.31 万元。

公司于 2025 年 5 月 20 日召开了第十届董事会第十七次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《公司关于拟与博乐市和瑞俊发房地产开发有限公司续签〈租赁合同〉的议案》，该议案尚需提交公司股东大会审议。

公司与该商业房产的出租方（产权方）不存在任何关联关系，以上交易不构成关联交易，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。

二、基本情况

1、交易对方基本情况：

名称：博乐市和瑞俊发房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91652701572544898P

法定代表人：沈喧博

成立日期：2011 年 5 月 16 日

注册资本：2,000 万元

注册地址：新疆博州博乐市新华路中央名筑 5 号楼 4 层

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发经营；房屋租赁。（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）

股东构成及其投资情况：

| 股东名称 | 出资金额（万元） | 投资比例（%） |
|-----------------|----------|---------|
| 新疆俊发房地产开发有限责任公司 | 1,100 | 55 |
| 新疆和瑞商业投资集团有限公司 | 900 | 45 |

2、交易标的基本情况

交易标的系位于新疆博乐市北京路与新华路交汇处地下一层至地上四层整层及地上五层部分区域的商业房产，总建筑面积为 38,354.86 平方米（证载面积），其中：

地下一层商业用房：9,491.681 平方米；

地上一层商业用房：6,708.151 平方米；

地上二层商业用房：6,856.655 平方米；

地上三层商业用房：6,856.655 平方米；

地上四层商业用房：6,822.169 平方米；

地上五层商业用房：1,619.546 平方米。

该商业房产现为公司下属门店“博乐友好时尚购物中心”经营场所，该项目经营情况良好，客源充足稳定，继续租赁经营该项目可实现平稳过渡和有序衔接，

公司无需对租赁场所进行停业交接，亦无需再次进行大范围装修改造投入。

三、租赁合同主要内容

甲方（出租方）：博乐市和瑞俊发房地产开发有限公司

乙方（承租方）：新疆友好（集团）股份有限公司

1. 租赁场地：甲方同意将其位于新疆博乐市北京路与新华路交汇处地下一层至地上四层整层及地上五层部分区域的商业房产和相应设施等资产租赁给乙方使用。

2. 租赁面积：租赁场所总面积 38,354.86 平方米。

3. 租赁期限：租赁期限共计 16 年，自 2028 年 11 月 1 日起至 2044 年 10 月 31 日止。

4. 租赁场所的交付：甲方按照租赁物现状向乙方交付租赁场所及配套设备、设施。

5. 租金及租金缴纳期限

5.1 租金计算起止日自 2028 年 11 月 1 日起至 2044 年 10 月 31 日止，共计 16 年。

5.2 租金标准：租金单价为 0.9 元/m²/天，年租金为 1,259.96 万元，不递增。租赁期间租金总计为 20,159.31 万元。

5.3 租金支付方式：双方约定租金一年一付。乙方应于本合同约定的每一年度租金计算日前 30 日完成租金缴纳，即每年 10 月 1 日前完成租金缴纳。若因甲方未按时提供增值税专用发票导致乙方未能按期支付租金，乙方可顺延付款日期。

6. 其他费用的承担及缴纳

6.1 乙方在实际经营过程中发生的水费、电费、天然气费、暖气费、通讯费、政府等职能部门行政收费等以及其他乙方经营中所发生的费用，均由乙方自行承担。

6.2 甲方移交给乙方的设备设施需维修保养的由乙方负责并承担费用。乙方更换的设备设施归乙方所有。

6.3 租赁场所的物业管理由乙方自行负责，除固定租金及本合同约定由乙方自行承担或支付的费用以及政府职能部门新增相应取费外，乙方不再向甲方支付任何费用。

7. 其他场所的提供

7.1 停车位：租赁期内，甲方将室外停车场无偿提供给乙方使用，甲方保证乙方对该室外停车场拥有完全的使用权（包括管理、使用、收益权等），停车场的日常维护及相关费用由乙方承担。

7.2 外墙（广告位）使用：租赁期内，乙方对租赁场所外墙享有完全的使用权（包括管理、使用及收益权等），包括但不限于广告发布、商业宣传等用途，

乙方有权通过广告位获取全部收益。

8. 违约责任

8.1 非因甲方原因，乙方未按照本合同约定向甲方支付到期租金的，每逾期一日，乙方每日按照年度租金的万分之六向甲方支付逾期违约金，逾期违约金总额不超过年租金的 50%。

8.2 因甲方原因导致乙方无法使用租赁物的，甲方按照乙方无法使用的租赁面积的比例向乙方支付违约金，违约金计算标准为：无法使用的租赁面积÷租赁总面积×50,000 元/日。如乙方承租区域的地上第一层整体无法使用的，则甲方按照 50,000 元/日向乙方支付违约金，违约金总额不超过年租金的 50%。甲方应尽快采取措施恢复乙方对租赁物的使用。

8.3 除本合同明确约定的违约事项外，一方违反本合同，应在收到另一方通知后 5 日内予以更正。逾期未能更正的，违约方因违约事项给守约方造成的损失由违约方承担。

9 合同解除

9.1 有下列情形之一的，乙方有权解除本合同，甲方承担违约金 1,000 万元，并向乙方返还当年已缴纳但未使用期间的租金。

9.1.1 甲方因租赁物产权纠纷、资产被扣押、被法院执行查封导致甲方丧失出租权利或甲方出现其他重大违约致使乙方无法使用 50%以上租赁面积达 30 日的。

9.1.2 甲方因租赁物房屋主体结构问题导致乙方无法使用 50%以上租赁面积达 30 日的。

9.2 有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，乙方承担违约金 1,000 万元。

9.2.1 非甲方原因，乙方逾期超过 30 日未足额缴纳租金的。

9.2.2 乙方利用租赁场所进行违法经营且该事项经甲方书面告知后超过 30 日拒不整改，给甲方造成损失的；

9.3 未经双方协商一致，一方无故解约的，由违约方向守约方赔偿违约金 1,000 万元。

9.4 如一方违约，守约方要求解除合同的，应书面通知另一方，另一方应在接到通知后 30 日内办理租赁场所交接，结算费用并赔偿守约方所遭受的损失。甲、乙任何一方在限定期限内未进行交接的，每逾期一日按照上一年度日租金标准的 1.2 倍赔偿对方，直至交接完毕，赔偿总额不超过年度租金总额的 50%。

9.5 如甲乙双方签订应收账款质押合同，在应收账款质押担保期内，未经乙方书面同意，甲方不得以任何理由解除本合同或导致乙方无法继续承租，如出现甲方解除本合同或导致乙方无法继续承租的情况，则甲方应在质押担保的债务范围内就未履行部分的金额向乙方进行赔偿。本合同 9.3、9.4 条款的行使与本条款约定有冲突的，以本条款约定为准。

四、该租赁事项对公司的影响

公司租赁该商业房产经营的博乐友好时尚购物中心项目经营情况良好，在当地具有较高的市场占有率，自 2018 年至今持续盈利，对公司提供了较为稳定的业绩贡献，继续租赁该商业房产可实现博乐友好时尚购物中心经营管理的平稳过渡和有序衔接，有助于公司稳固当地市场份额，符合公司发展战略，不会对公司的财务状况、经营业绩以及持续经营能力产生不利影响。

五、备查文件

- 1、公司第十届董事会第十七次会议决议；
- 2、《租赁合同》（草案）。

特此公告。

新疆友好（集团）股份有限公司董事会

2025 年 5 月 21 日