

证券代码：000861

证券简称：海印股份

公告编号：2023-54号

# 广东海印集团股份有限公司

## 关于全资子公司广州海印天新商业管理有限公司

### 签署《京华广场商业项目经营管理服务合同》的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要提示：

1、履约的风险及不确定性：本合同已对合同双方的权利和义务等作出明确约定，但合同履行过程中可能存在因法规政策、市场环境等不可抗力因素而导致的合同无法履行的风险。

2、对上市公司当年业绩的影响：本合同的签署对公司2023年度经营业绩不会构成重大影响。

#### 一、合同签署概况

##### （一）基本情况

2023年9月25日，广东海印集团股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司广州海印天新商业管理有限公司（以下简称“海印天新”）与佛山联海商业管理有限公司（以下简称“佛山联海商业”）签署《京华广场商业项目经营管理服务合同》，佛山联海商业委托海印天新招商运营管理佛山京华广场商业项目。

##### （二）审批程序

1、本次合同的总金额未超过公司最近一期经审计净资产的 10%（注：公司 2022 年未经审计净资产为 3,255,446,130.29 元）。根据《公司章程》及相关法律法规的规定，本事项在管理层审批权限范围内，无需提交公司董事会审议。

2、本次交易事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、项目概况

京华广场位于佛山千灯湖 CBD 核心区，占地约 6 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 52 万 m<sup>2</sup>，是佛山桂城集购物、休闲、娱乐、餐饮、办公、教育培训和星级酒店于一体的中高端都市商业综合体。本次签约双方合作的是京华广场商业项目，商业经营面积为 16.8 万 m<sup>2</sup>。

## 三、合同对方的基本情况

### （一）基本情况

名称：佛山联海商业管理有限公司

法定代表人：马永祺

住所：佛山市南海区桂城街道融和路 16 号京华广场 8 座 326 铺

统一社会信用代码：91440605MA5559Q409

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：1700 万元人民币

成立日期：2020 年 8 月 14 日

经营范围：其他企业管理服务；批发业、零售业（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）；文化活动服务；广告业；物业管理；房地产租赁经营；会议、展览及相关服务；洗染服务；其他道路运输辅助活动（专业停车场服务）。（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。）

股东情况：

股东名称	持股比例
广东联海物业管理有限公司	47.50%
佛山市南海区友来达投资有限公司	42.50%
佛山市南海区嘉林迪骏物业投资有限公司	10%
合计	100%

（二）本公司与佛山联海商业不存在关联关系。

（三）公司最近三年与合同当事人不存在交易情形。

（四）合同当事人资信状况良好，具有良好的支付能力与履约能力。

#### 四、合同的主要内容

甲方：佛山联海商业管理有限公司

乙方：广州海印天新商业管理有限公司

#### 第一条 定义与解释：

除另有特别说明外，甲、乙双方一致认可本合同中下列术语具有如下含义

1. 业主 1:指不动产权证书(编号:粤(2021)佛南不动产权第 0029380号)记载的权属人佛山市翹楚投资有限公司。

2. 业主 2: 除业主 1 之外的其他业主，包括本协议签订前已出售物业的权属人、本协议签订后出售物业的新权属人。

#### 第二条 合作标的

1. 佛山京华广场的建筑物以及建筑物相关的区域（不含 6 座和 1、2、3、5 座塔楼，建筑物相关区域包括门前广场、停车场、屋顶、外立面等），整体占地面积约 60512.95 m<sup>2</sup>，建筑面积合计约 168895.68 m<sup>2</sup>。

2. 甲方经本项目业主 1 授权已取得合作标的承租权、使用权、转租权、出租权及合法经营权等，有权实施本合同项下委托经营事宜。甲方委托乙方经营范围：京华广场建筑物以及建筑物相关的区域（不含 6 座和 1、2、3、5 座塔楼，建筑物相关区域包括门前广场、停车场、屋顶、外立面等），整体占地面积约 60512.95 m<sup>2</sup>，建筑面积合计约 168895.68 m<sup>2</sup>。

### 第三条 合作模式及期限

1. 合作模式为甲方提供场地委托乙方招商运营管理，乙方拥有管理运营权，甲乙双方各自负责工作如下：

#### 1.1 甲方负责以下工作：

（1）根据乙方提出的商业规划经甲方确认认可的，甲方对项目进行改造；

（2）除非满足法律规定及本合同约定的解除条件，在本合同期限内甲方授权乙方与租赁方沟通协商租赁事宜；

（3）乙方协助甲方与新招租户办妥签订双方租赁协议事宜。

1.2 乙方负责以下工作：利用乙方资源平台，通过组建招商运营团队，制定商业规划方案，负责招商及日常商业运营，甲方有权随时监督、检查乙方规划、运营等履约情况，且甲方有权提出合理的修改、纠正意见：

（1）项目定位（包括但不限于目标消费者群体定位、目标商家定位、商业经营定位）、规划、主题概念、业态布局、商业动线、租户组合等；

（2）项目整体招商商务条件（包括但不限于租赁价格且租赁价格不得低于该商铺所在楼层商铺的平均租金价格、免租期、租赁期、租金收取方式、租赁保证金、招商业态、规划布局、意向品牌）由乙方确定，并根据实际情况进行动态修订；同时向甲方更新报备。如引入商铺租金低于该商铺所在楼层商铺的平均租金价格、或涉及其他计租方式的，则由甲乙双方另行商议。

（3）推广招商、经营和管理。包括但不限于：

a) 项目日常管理：为物业管理（包括清洁、安保、电梯维护、消防系统维护）和车场管理提供整改建议及经营指导、节能减耗指导；

b) 为项目软硬件提供整改整修建议和指导意见（不含具体施工设计费用）；

c) 对外发布招商广告；

d) 拟定并向甲方提交租赁限期，租赁计划，租赁条款，租赁责任及推广费标准及其他相关招商商务条件；

e) 设计制作招商工具，确定招商流程；

f) 品牌、租户筛选及实质性谈判；

g) 在为甲方争取最大利益为原则下，与租户进行设店位置沟通、租赁条件之谈判协商；

h) 租户进场、开业等租户协调管理工作；

i) 市场推广，包括但不限于制定与执行开业计划、制定与行市场推广方案、推进租户参与整体推广活动。乙方制定市场推广预算方案，首年甲方应从项目收入基准数年度总额中支出 3%的比例用于项目推广，自第二年起甲方每年应从项目年度总收入支出 3%的比例用于项目推广。如当年度的推广费用仍有余额，则在不影响下一年度推广预算的情况下，余额累积至下一年度使用。

j) 为项目物业招商销售提供咨询意见。

2. 合作期间：自 2023 年 10 月 1 日起至 2033 年 9 月 30 日止，为期 10 年。具体时间以实际情况为准。

3. 合作期满前，乙方如愿续约，应于合作期满前 90 日通知甲方并得到甲方的书面同意。若甲方不同意乙方续约的，应在合作期满前 60 日向乙方发出书面通知。

4. 甲方应当免费提供面积不低于 50 平方米办公室给乙方用于办公，乙方可安排营运团队进场招商。

5. 甲方保证乙方系本项目商业运营管理服务甲方唯一的受托人，乙方在合同期限内拥有委托经营范围内的物业全部的招商和运营服务权利，包括但不限于策划、招商、协调物业管理等及有权重新定位项目的商业业态并实行专业化商场管理；本协议另有约定外，乙方不得整体对外转委托项目经营权。

6. 品牌使用：如甲方需使用乙方品牌、商标，则双方须另行协商一致方可实施。

7. 乙方经营管理团队架构。

#### 第四条 经营管理服务费

1. 项目总收入指：项目的全部收入（含税），包括：项目的物业出租收入（包括但不限于滞纳金、违约金、可转化为收入的定金及保证金、追回的租赁费用、其他因出租衍生的租赁费用）、场地出租收入、物业管理费收入、广告位租金收入、停车经营收入等项目经营中的实际收入。

2. 乙方经营管理服务费由基础服务费和项目收入分成两部分构成。

##### （1）基础服务费：

基础服务费为 20 万元/月，该服务费仅包含乙方经营管理团队薪资。其余成本包括但不限于项目推广费、办公费、物业整改费以及外包物业管理服务费等由甲方承担。

##### （2）项目收入分成：

设定项目收入基准数为月收入 145 万元。

月度项目总收入超出基准数的，则超出部分以分段累计方式提取项目收入分成，具体为：超出部分金额在 0 元-50 万元（含本数）区间内的，乙方按 20% 提取项目收入分成；超出部分金额在 50 万（不含本数）以上的，乙方按 30% 提取项目收入分成。

##### 3. 结算方式：

（1）双方于每半年结束后 30 日内先行按项目收入基准数根据甲方提供的加盖甲方公章的项目总收入报表对刚结束的半年的项目总收入完成预结算。

（2）年度结算时，双方于每年结束次日起 30 日内根据甲方提供的加盖甲方公章的项目总收入报表，对全年的月度项目收的平均数完成结算，多退少补。若双方对项目总收入报表存在异议且 5 个工作日内无法达成解决共识，则以第三方审计机构的审计结果为最终结算依据。

#### 4. 服务费支付方式：

（1）基础服务费：按自然月结算，不足一月的按实际使用天数计算。项目总收入均由甲方收取。甲方每月 5 号前支付乙方当月基础服务费 20 万/月；

（2）项目收入分成：双方完成结算次日起 3 个工作日内，由甲方向乙方支付项目收入分成。

### 第六条 甲方的权利与义务

1. 按照本合同约定按时向乙方支付基础服务费、项目收入分成及其他合同约定费用。

2. 甲方应向乙方出示包括但不限于房产证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证以及规划、消防、环保及工程等竣工验收合格证明文件等文件的原件。乙方办理与乙方受托经营项目有关的国家和地方的审批手续和证照，甲方需协助乙方办妥。

3. 甲方应当保证合作期内项目整体使用权的稳定，若因甲方的权属纠纷、债权债务纠纷、行政处罚、诉讼仲裁等原因影响乙方正常经营的，甲方应及时解决并承担由此产生的相关责任。

4. 在本合同签订之前或因本合同签订之前的事项而产生的与项目物业有关的债权债务纠纷、仲裁、诉讼概由甲方自行解决。



5. 合作期内甲方或业主 1 处分项目自有的物业时（本款所称“处分”包括但不限于出售、转让、出租等行为），甲方应当提前 30 天书面通知乙方。

6. 甲方保证其在本协议上签字的代表已获得必要授权，甲方签署本协议和履行本协议项下之义务已履行必要的内部批准手续，本协议对甲方具有法律约束力。

7. 本合同有效期内，甲方应保证本项目持续地符合出租条件，并使本项目物业出租所需的所有许可或批准等文件保持有效。

8. 本项目的水、电及一切公用设备、设施运营产生的费用支出由租户及甲方共同承担。

9. 与租户的租赁合同需要甲方签署的，甲方应当在收到待签署合同之日起 3 个工作日内盖章并交给乙方及租户。若甲方未能及时签署合同并超过 3 个工作日，则前述的项目收入基准数按照未签合同中产生收入对应扣减，即调低考核标准。

10. 在该项目出租期间，甲乙双方不得以关联交易、阴阳合同等形式损害对方利益，否则违约方以前述形式而获得的全部收入全部作为违约金赔偿给守约方。

11. 若出现租户、租户逾期付款、意外、逃避债务的情况，则由乙方配合甲方追索租金及其它费用，以及通过正常的司法途径进行追讨。甲方应于每月 15 号前向乙方提供未履行租赁合同支付租金的租户名单，以便乙方通过正常渠道追讨欠款。

12. 甲方均对项目内建筑物、设备设施等有着监管和自行保护的责

任，甲方有义务为项目建筑物、设备设施等购买公众责任险、装修保险等商业险，如因建筑或其设施设备导致租户或第三方有所损失的与乙方无关。

### 第七条 乙方的权利与义务

1. 乙方对项目，除本合同规定的限制外，享有充分的经营管理权。乙方在项目内的经营管理活动应遵守项目物业的正常管理。

2. 乙方有权按时收取本合同项下的各项费用。

3. 乙方有权对项目整体进行广告宣传。

4. 乙方保证其在本协议上签字的代表已获得必要授权，乙方签署本协议和履行本协议项下之义务已履行必要的内部批准手续，本协议对乙方具有法律约束力。

5. 乙方不得以甲方的信用对外作出担保。

### 第十二条 违约责任

1. 自合同生效起第一年内，任何一方无故提前终止本合同的继续履行，违约方向守约方支付 6 个月基础服务费作为违约金。

2. 合作期内，若甲方不按合同约定按时支付合同款的，除须补足合同款外，每逾期一日，还须按应付款总额的 0.5‰向乙方支付违约金，逾期超过 30 天的，则按甲方无故解除合同处理。

3. 无论合同因何种原因终止，乙方应依约按时清场并交还办公室，否则，每迟延 1 日，按乙方年度基础服务费 0.5‰计算滞纳金。如甲方原因导致合同提前解除的，在甲方付清合同约定的费用及违约金（如有）后，乙方按合同相应约定清场并交还办公室。

4. 甲乙双方应诚信经营，诚信使用各自品牌商标等，依法依规履行本合同约定的义务，因任何一方虚假宣传、欺诈等违法违规经营行为，导致租户、甲乙任一方被追责的、受到行政处罚等一切损失的，违约方应予以赔偿，守约方有权解除本合同，且违约方应向守约方支付6个月基础服务费作为违约金。

5. 任一方对其所提交的资料、文件真实性负责，若其所获得的资料、文件与实际情况不一致的，而造成本合同终止或无法履行的，守约方有权解除本合同，且违约方应向守约方支付6个月的基础服务费作为违约金。

6. 甲方保证乙方系本项目唯一招商运营方。如甲方违反本条约定，则甲方自行招商或者委托第三方招商的收入应纳入本项目总收入，作为计算乙方经营管理服务费收入数据。

7. 除本合同另有规定外，如一方不履行或违反本合同任何条款和条件，守约方有权就其因此而遭受的实际损失及所产生的仲裁费、律师费、公证费、鉴定费、评估费、审计费、保全费、担保费以及工作人员误工费、差旅费等费用、开支要求违约方作出赔偿。

## 五、合同对上市公司的影响

本次海印天新与佛山联海商业签署《商业项目经营管理服务合同》，旨在充分发挥公司品牌优势和管理经验优势向商业氛围活跃的地区输出管理，实现轻资产运营模式的对外拓展。公司可通过出租该物业为公司带来长期稳定的项目收入，预计对公司本年度及未来年度的业绩产生

积极影响。

未来公司将持续在巩固优势区域领先地位的同时，通过轻资产运营模式实现服务品质与服务内容的快速复制，进一步提升公司的市场影响力和品牌价值。

## 六、风险提示

本合同已对合同双方的权利和义务等作出明确约定，合作方具备履约能力，但合同履行过程中可能存在因法规政策、市场环境等不可抗力因素而导致的合同无法履行的风险。

## 七、备查文件

海印天新与佛山联海商业签署的《京华广场商业项目经营管理服务合同》。

特此公告

广东海印集团股份有限公司

董事会

二〇二三年九月二十六日