

重庆百货大楼股份有限公司

关联交易公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 交易风险：本项目为期房，存在交易对方未按期交房的风险。
- 过去 12 个月，公司与重庆铜梁县中天实业有限公司之间没有关联交易发生。公司与其他关联人进行过本次交易类别（租赁房产）相关的交易金额为 3744.32 万元。

一、关联交易概述

公司决定租赁由公司大股东—重庆商社（集团）有限公司（以下简称“商社集团”）所属全资子公司重庆中天物业发展有限公司下属全资子公司重庆铜梁县中天实业有限公司开发建设的铜梁“商社汇”商业购物中心负一至四层建筑面积约为 28000 m²商业用房创办铜梁新商场，规划业态为“百货+超市+电器”。租赁合同将在董事会审议通过后签订。

本次交易对方为公司大股东—商社集团所属全资子公司重庆中天物业发展有限公司所属子公司，本次交易构成了公司的关联交易。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

至本次关联交易为止，过去 12 个月内，公司与重庆铜梁县中天实业有限公司之间没有关联交易发生。与不同关联人之间交易类别（租赁房产）相关的关联交易达到 3,000 万元以上，但未占本公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

本次交易对方为商社集团所属全资子公司重庆商社中天物业发展有限公司所属子公司。

（二）关联人基本情况

单位名称：重庆铜梁县中天实业有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地：重庆市铜梁县东城街道办事处东莘路599号2幢1-2号

法定代表人：张海波

注册资本：1000万元

成立日期：2014年3月21日

关联关系：符合《上海证券交易所股票上市规则》第10.1.3条第（二）款规定的关联关系情形。

经营范围：房地产开发经营（待取得许可证后方可经营）；房屋租赁；销售：日用百货、汽车（不含九座以下乘用车）；从事建筑相关业务（凭相关许可证或资质证书执业）。

最近三年主要业务发展状况为：重庆铜梁县中天实业有限公司成立于 2014 年 3 月 21 日，目前主要负责商社汇·铜梁购物中心项目的开发建设。商社汇·铜梁购物中心项目总投资约 6.5 亿元，总建筑面积 139,014.11 平方米，作为市民吃喝玩乐全套服务的一站式购物中心，欲打造成铜梁新城区具有地标性的城市综合体建筑。项目目前正在开发建设过程中，预计 10 月份将对外进行销售。

2014 年主要财务指标为：资产总额 3,921.80 万元、资产净额 1000 万元、营业收入 0 万元、净利润 0 万元。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的内容

公司决定租赁由公司大股东--商社集团所属重庆中天物业发展有限公司子公司重庆铜梁县中天实业有限公司开发的铜梁“商社汇”商业购物中心负一至四层建筑面积约为 28000 m² 商业用房（其中卖场 24334 m²、库房 3666 m²）创办铜梁新商场，规划业态为“百货+超市+电器”。铜梁“商社汇”商业购物中心位于铜梁东部新城最核心位置，紧邻步行街中心广场，周边为新城高端住宅区，它的建成将满足当地居民一站式家庭消费需求。项目总建筑面积 138917 m²，其

中商业面积 77795 m²（商业街为-1F-6F，主力百货-1F-5F）、写字楼 21813 m²、项目地下车库及设备用房面积 39309 m²。适合开设百货商场。

该项目租期为 20 年, 20 年租金均价为 36.55 元/月·M²。

项目投资总额为 2760 万元，投资利润率 23.5%。项目商场部分预计 2018 年 12 月投入使用，超市预计 2018 年 1 月 1 日试营业。

（二）关联交易价格确定的一般原则和方法

本次关联交易中的租金及支付方式参照公司与其他非关联合合作方的合作方式及铜梁区周边租金水平协商确定。

四、关联交易的主要内容和履约安排

《经营场地租赁合同》主要条款：

（一）协议主体：

出租方：重庆铜梁县中天实业有限公司（以下简称甲方）

承租方：重庆百货大楼股份有限公司（以下简称乙方）

（二）租赁物业状况

1、租赁物业地址：重庆市铜梁区东部新城核心商圈（以实际取得的房地产权证载明地址为准，届时双方签订补充协议进行明确）。

2、租赁物业权属情况：

甲方保证对出租物业享有独立、完整、合法的所有权或者经所有权人书面正式授权的出租权，甲方保证出租物业为商业用房，符合商业用房规范，为合法建筑，没有设置抵押、担保等他项权利。

3、计租面积：以租赁使用面积计算，暂计 28000M²。

租赁区域位于负一层至第四层横向约 16 轴—41 轴，纵向约 P 轴—h 轴范围内；

以上使用面积以附件租赁范围红线图为依据，扣除共用功能用房、通道等面积后（但不扣除单独为乙方服务的功能用房、通道等面积），由双方工程人员现场测量确认的使用面积为准。

4、租赁物业附属条件

（1）租赁物业设独立的配电、空调系统、扶梯、货梯等。租赁场地交房标准及设施、设备配置要求，由甲方组织实施并承担费用。

(2) 乙方商场的主出入口设在 K-S/40 轴，宽度不低于 7 米，下口高度不低于 3.5 米。

(3) 乙方租赁场地梁下净高为 B1F 层 3.8、1F 层 5.1、2F 层 4.5、3F 及 4F 层 3.9 米，荷载为 350kg/m²。

(4) 甲方无偿为乙方提供以下设置店招及广告的位置，并确保具有相应审批手续。

5、合作方式

甲方将由甲方投资建设的商社汇·铜梁购物中心项目部分物业以租赁的方式给乙方作为商业经营。乙方承诺以“新世纪百货”商号在商社汇·铜梁购物中心项目开设“新世纪百货铜梁商都”。

(三) 租赁期限及交房时间

1、租赁期限为 20 年，租期开始时间确定在甲、乙双方签署房屋初步移交确认书之日起满 6 个月（如遇春节，则再延长 30 日）的次日开始计算。乙方接房日至租期开始日期间为免承租费装修期，免承租费装修期不计算在租期内。租赁期满，甲方若继续出租，在同等条件下乙方有优先承租权，届时双方可另行签订书面租赁合同确认。

2、房屋交付时间

(1) 本合同约定房屋交付分为初步移交和最终移交。

(2) 初步移交的交付日定为 2017 年 05 月 01 日。

(3) 最终移交定为初步移交后 45 天。

(四) 定金、承租费的标准及支付

1、本合同生效后 10 个工作日内，乙方凭甲方开具的收据一次性向甲方支付租房定金 80 万元（大写：捌拾万元）。

2、租赁费

租赁期内第 1-20 年租赁费为 25 元/M²·月--43 元/M²·月

(三) 承租费的支付

承租费按季度支付，乙方自开始计算承租费之日起凭甲方开具的发票在每季度首月前 10 日内以转帐支票方式支付当季度承租费，若乙方未按时支付承租费，

每逾期一日，乙方按当季度应付未付承租费总额的 0.5% 缴纳滞纳金给甲方。甲方应在乙方付款期限到来前 10 个工作日内先行向乙方出据足额、合法的运营管理和租金发票，否则乙方有权拒绝向甲方付款。

五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次关联交易是公司新设网点的正常经营行为，公司在铜梁区原有经营网点租期即将到期，公司需要在铜梁区寻找合适且较为稳定的经营场地。“商社汇”商业购物中心位于铜梁东部新城最核心位置，紧邻步行街中心广场，具有商业价值。本次交易能使公司在铜梁区经营网点扩大销售、利润，提高影响力。

六、该关联交易应当履行的审议程序

（一）董事会表决情况

2015 年 10 月 16 日，公司第六届三十三次董事会会议审议通过了《关于在铜梁区投资创办综合商场的议案》，关联董事何谦先生、涂涌先生、高平先生、回避表决，其余一名非关联董事和三名独立董事一致同意此交易。

（二）独立董事意见

公司独立董事对本次关联交易事项进行了事前审查并认可，同意将相关议案提交公司第六届三十三次董事会审议。

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《重庆百货大楼股份有限公司独立董事制度》和《公司章程》等相关规章制度的有关规定，公司独立董事对第六届三十三次董事会会议审议的《关于在铜梁区投资创办综合商场的议案》发表独立意见如下：

“我们认为，公司租赁大股东-重庆商社（集团）有限公司所属子公司商业用房创办综合商场是属于公司正常经营行为。公司在铜梁区原有经营网点租期即将到期，公司需要在铜梁区寻找合适的经营场地。“商社汇”商业购物中心位于铜梁东部新城最核心位置，紧邻步行街中心广场，具有商业价值。本次交易能使公司在铜梁区经营网点扩大销售、利润，提高影响力。本次交易双方的关联交易行为在定价政策、结算方式上遵循了公开、公平、公正的原则，未有损害中小股东利益的行为发生。”

本次关联交易无需经过有关部门批准。

七、上网公告附件

- (一) 经独立董事事前认可的声明
- (二) 经独立董事签字确认的独立董事意见

特此公告。

重庆百货大楼股份有限公司董事会

2015年10月20日