

新疆友好（集团）股份有限公司

2021 年第一次临时股东大会 会议资料

2021 年 2 月

目 录

会议议程	2
会议须知	3
议案：公司关于拟与新疆领先超市有限公司签订变更协议及租赁合同的议案	5
附件 1：《商业管理及咨询服务合同》之变更协议	9
附件 2：房屋租赁合同	10

新疆友好（集团）股份有限公司 2021 年第一次临时股东大会会议议程

一、会议时间：

1、现场会议召开时间为：2021 年 2 月 10 日上午 11:00（会议签到时间为上午 10:30-11:00）（北京时间）。

2、网络投票的系统、起止日期和投票时间：

①网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

②网络投票起止时间：自 2021 年 2 月 10 日至 2021 年 2 月 10 日

③采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25，9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

二、现场会议地点：新疆乌鲁木齐市友好北路 548 号公司 7 楼会议室

三、出席现场会议对象

1、截至 2021 年 2 月 3 日下午收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司股东。因故不能亲自出席会议的股东，可以委托授权代理人参加会议，代理人可以不是本公司股东。

2、公司董事、监事、高级管理人员。

3、公司聘请的见证律师。

四、见证律师：新疆天阳律师事务所律师

五、现场会议议程：

1、参会人员签到、股东进行发言登记（10:30-11:00）

2、主持人宣布现场会议开始

3、主持人向大会报告出席现场会议的股东人数及其代表的股份数

4、宣读会议须知

5、推举 2 名股东代表和 1 名监事代表参加计票和监票、分发现场会议表决票

6、对以下议案进行审议和投票表决：

序号	议案内容	是否为特别决议事项
1	公司关于拟与新疆领先超市有限公司签订变更协议及租赁合同的议案	否

7、股东发言

8、参会股东及股东代表对该议案进行现场表决

- 9、监票人代表宣读现场表决结果
- 10、主持人征询现场参会股东及股东代表对现场表决结果是否有异议
- 11、休会（统计现场投票表决结果、合并网络投票表决结果）
- 12、监票人代表宣读现场表决与网络表决合并后的表决结果
- 13、宣读股东大会决议
- 14、律师宣读见证意见
- 15、签署股东大会决议和会议记录
- 16、主持人宣布会议结束

新疆友好（集团）股份有限公司 2021 年第一次临时股东大会会议须知

为了维护全体股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，保证股东大会的顺利进行，根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规则》、《公司章程》及《公司股东大会议事规则》的有关规定，特制定如下会议须知：

一、董事会以维护全体股东的合法权益、维持大会正常秩序和提高议事效率为原则，认真履行《公司章程》规定的职责，做好召集、召开股东大会的各项工作。

二、股东（包括股东代理人，下同）参加股东大会依法享有发言权、质询权、表决权等权利。股东参加股东大会，应认真履行其法定权利和义务，不得侵犯其他股东的权益，不得扰乱大会的正常秩序。

三、股东要求在股东大会上发言的，应当举手示意，由会议主持人按照会议的安排进行；会议进行中只接受股东的发言和提问。股东发言或提问应围绕本次会议议案进行，简明扼要，每次发言时间一般不超过 5 分钟；股东要求发言时，不得打断会议报告人的报告或其它股东的发言，并不得超出本次会议议案范围；在大会进行表决时，股东不再进行大会发言；股东违反上述规定，大会主持人有权加以拒绝或制止。公司相关人员应认真负责、有针对性地集中回答股东提出的问题。

四、本次会议未收到临时提案，仅对已公告议案进行审议和表决。

五、会议投票表决的有关事宜：

（一）本次股东大会，按照《友好集团关于召开 2021 年第一次临时股东大会的通知》中的议案进行审议。本次会议审议议案时采取普通投票方式，即股东

所持每一股份享有一票表决权。

（二）本次股东大会不采取累积投票制表决方式。

（三）本次股东大会无特别决议表决议案。

（四）根据中国证监会发布施行的【2016】22号《上市公司股东大会规则（2016年修订）》的规定及《公司章程》的要求，公司本次股东大会采用的表决方式为现场投票与网络投票相结合的方式：

1、网络投票：本公司将通过上海证券交易所股东大会网络投票系统向股东提供网络形式的投票平台，公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的，既可以登陆交易系统投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登陆互联网投票平台（网址：<http://vote.sseinfo.com>）进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的，投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

2、现场投票：本次股东大会现场会议采取记名投票方式表决。请出席现场会议的股东及股东代理人在表决票上写明姓名和实际持有（或代表）的股份数量。

3、根据《沪港股票市场交易互联互通机制试点若干规定》《上海证券交易所沪港通试点办法》《香港中央结算有限公司参与沪股通上市公司网络投票实施指引（2015年修订）》以及《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则（2015年修订）》等规定，投资者参与沪股通业务所涉公司股票，由香港中央结算有限公司作为名义持有人登记于公司的股东名册。投资者参与沪股通业务所涉公司股票的投票权，可由香港中央结算有限公司在事先征求投资者意见的条件下，以香港中央结算有限公司的名义为投资者行使。

六、表决统计及表决结果的确认：

（一）根据《公司法》《上市公司股东大会规则》及《公司章程》的有关规定，本次股东大会现场会议监票小组由2名股东代表和1名监事代表组成，负责现场表决情况的统计核实；由到会律师见证，监票人和律师需在现场会议表决结果上签字。现场会议议案表决结果由监票人当场宣布，出席现场会议的股东或股东代理人对会议的表决结果有异议的，有权在宣布表决结果后，立即要求重新点票。

（二）由监票人根据上海证券交易所信息网络有限公司提供的网络和现场投票合并统计结果，形成本次股东大会决议。

七、其他事项：

公司董事会聘请的新疆天阳律师事务所执业律师出席本次股东大会，并出具法律意见书。

议案：

公司关于拟与新疆领先超市有限公司签订 变更协议及租赁合同的议案

各位股东：

一、关联交易概述


（一）本次关联交易概述

1、公司拟与新疆领先超市有限公司（以下简称“领先超市公司”）就前期签署的《商业管理及咨询服务合同》签订《变更协议》，将受托为领先超市澳龙广场店（地址：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）长春中路 1355 号澳龙广场商业综合楼第 1 栋地下一层）提供商业管理咨询服务的面积由 21,900.00 平方米变更为 14,198.68 平方米，减少 7,701.32 平方米，原《商业管理及咨询服务合同》其他条款不变。

2、公司拟与领先超市公司就上述领先超市澳龙广场店 7,701.32 平方米的场地签订《房屋租赁合同》，租赁区域为超市内区经营场地，租赁期限 19 年，租金总额为 2,257.86 万元。

本次关联交易事项已经公司于 2021 年 1 月 25 日召开的第九届董事会第二十二次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。本次关联交易事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（二）过去 12 个月内与同一关联人发生的关联交易

公司第九届董事会第十六次会议及 2019 年年度股东大会审议通过了《关于公司拟签订〈商业管理及咨询服务合同〉的议案》，公司与新疆领先实业（集团）有限责任公司（以下简称“领先集团”）及其控股子公司领先超市公司分别签订了《商业管理及咨询服务合同》，将本公司拥有的“”商标、“友好”商号有偿提供给领先集团及领先超市公司下属五家指定超市使用，并为前述五家超市提供商业管理及咨询服务。

二、关联方介绍

（一）关联关系介绍

领先集团持有领先超市公司 60% 的股份，持有本公司控股子公司新疆友好集团库尔勒天百商贸有限公司 49% 的股份，新疆友好集团库尔勒天百商贸有限公司系对本公司具有重要影响的控股子公司。根据《上海证券交易所股票上市规则》第十章 10.1.3 第（五）款及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》第二章第八条第（五）款的相关规定，本次交易构成关联交易。

（二）关联人基本情况

企业名称	新疆领先超市有限公司
住所	新疆乌鲁木齐高新区（新市区）长春中路 1355 号“澳龙广场”商业及商务综合楼第 1 栋第-1 层超市 42 号
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	5,000 万元
成立日期	2016 年 01 月 27 日
法定代表人	张健
统一社会信用代码	91650100MA775H35XP
经营范围	“卷烟零售、雪茄烟零售”；销售：食品、纺织、服装及家庭用品、文化、体育用品及器材、机械设备、五金产品及电子产品、化工产品、建材、金属制品；首饰、工艺美术品；图书、汽车用品、宠物用品；肉制品及副产品加工及销售；珠宝玉器加工；医药及医疗器材；蔬菜、园艺作物种植；住宿业，餐饮服务，儿童室内娱乐活动，停车场服务，洗车服务；商务服务；票务代理；房屋租赁；物业管理。

领先超市公司股东及其持股比例（截至 2020 年 9 月 30 日）：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
新疆领先实业（集团）有限公司	3,000.00	60.00
张健	2,000.00	40.00
合计	5,000.00	100.00

领先超市公司最近一年及最近一期的主要财务指标如下表所示：

单位：万元

年份	总资产	所有者权益	营业收入	净利润
2019 年	17,796.89	7,036.07	13,157.50	-497.76
2020 年 1-9 月	12,346.40	7,104.92	8,430.01	68.84

注：上述 2019 年财务数据为经审计数据；2020 年 1-9 月财务数据为未经审计数据。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的基本情况

标的名称：领先超市澳龙广场店

地址：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）长春中路 1355 号澳龙广场商业综合楼第 1 栋地下一层

提供商业管理咨询服务的面积：14,198.68 平方米

租赁经营面积：7,701.32 平方米

领先超市澳龙广场店位于乌鲁木齐市新市区长春路核心地段，周边商业氛围浓厚，交通便利，居住人口密集，区域内居民整体生活水平较高，拥有巨大的潜

在消费群体。该超市于 2016 年 9 月由业主方开业运营，由于在超市品牌资源方面的局限，运营期间存在一定面积的场地空置。公司租赁经营该超市内区区域，可充分发挥公司超市资源优势，并且无需对租赁区域再次进行装修改造投入。

（二）定价情况

本次房屋租赁的定价政策是以房屋所在地的市场租赁价格为基础，并经双方协商后确定。

四、关联交易的主要内容和履约安排

（一）《〈商业管理及咨询服务合同〉之变更协议》主要条款

甲方：新疆领先超市有限公司

乙方：本公司

1、原合同第一条第一款第一项约定：“1. 项目指定区域：1) 新疆领先超市有限公司，坐落于新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）长春路 1355 号澳龙广场商业及商务综合楼第 1 栋第-1 层超市 42 号，共计 21900 m²。”

现变更为：“1. 项目指定区域：1) 新疆领先超市有限公司，坐落于新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）长春路 1355 号澳龙广场商业及商务综合楼第 1 栋第-1 层超市 42 号，共计 14198.68 m²（最终面积以测绘报告为准）。”

2、本协议与原合同具有同等法律效力，对甲、乙双方法定受让人或继承人具有同等约束力。

（二）《房屋租赁合同》主要条款

甲方（出租方）：新疆领先超市有限公司

乙方（承租方）：本公司

1、租赁场所：乌鲁木齐市高新区（新市区）长春中路 1355 号澳龙广场商业及商务综合楼第一栋地下一层，双方约定租赁面积为 7701.32 平方米，具体以《租赁房屋平面图》及该区域《测绘报告》为准。

2、租赁期限：甲方向乙方出租房屋的租赁期限为 19 年（大写：壹拾玖年），自 2021 年 1 月 1 日起至 2039 年 12 月 31 日止。合同期届满，乙方如继续租赁该房屋，具有优先租赁权，但须在合同期满前 90 日内向甲方提出书面申请，双方另行签订合同。

3、租金标准：第一年度至第三年为免租期，乙方无须向甲方支付租金。第四年到第五年租金（含税）均为 100 万元（壹佰万）人民币，自第六年起租金（含税）按 100 万元基数每年递增 5%。

4、租金缴纳周期明细表（含税租金）：

租金支付期数	起始日	终止日	租金成交额（单位：万元）
第一期	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日	免租
第二期	2022 年 1 月 1 日	2022 年 12 月 31 日	免租
第三期	2023 年 1 月 1 日	2023 年 12 月 31 日	免租
第四期	2024 年 1 月 1 日	2024 年 12 月 31 日	100.00
第五期	2025 年 1 月 1 日	2025 年 12 月 31 日	100.00
第六期	2026 年 1 月 1 日	2026 年 12 月 31 日	105.00
第七期	2027 年 1 月 1 日	2027 年 12 月 31 日	110.25
第八期	2028 年 1 月 1 日	2028 年 12 月 31 日	115.76
第九期	2029 年 1 月 1 日	2029 年 12 月 31 日	121.55
第十期	2030 年 1 月 1 日	2030 年 12 月 31 日	127.63
第十一期	2031 年 1 月 1 日	2031 年 12 月 31 日	134.01
第十二期	2032 年 1 月 1 日	2032 年 12 月 31 日	140.71
第十三期	2033 年 1 月 1 日	2033 年 12 月 31 日	147.75
第十四期	2034 年 1 月 1 日	2034 年 12 月 31 日	155.13
第十五期	2035 年 1 月 1 日	2035 年 12 月 31 日	162.89
第十六期	2036 年 1 月 1 日	2036 年 12 月 31 日	171.03
第十七期	2037 年 1 月 1 日	2037 年 12 月 31 日	179.59
第十八期	2038 年 1 月 1 日	2038 年 12 月 31 日	188.56
第十九期	2039 年 1 月 1 日	2039 年 12 月 31 日	197.99
合计	2,257.86 万元		

5、租金支付:租金自第四年起一年一付,乙方在每个租赁期前 30 个工作日,在收到甲方提供的增值税专用发票 10 个工作日内支付相应租赁费。如因甲方未能提供增值税专用发票,乙方不承担逾期支付的责任,如遇法定节假日,则乙方在该法定节假日结束后第一个工作日进行支付。

6、合同解除

6.1 经甲乙双方协商一致并签署书面文件,本合同可提前终止或解除。

6.2 本租赁合同第四年起,如该租赁场所连续亏损两年,本着双方合作利益最大化的原则,乙方有权单方在提前至少 90 日书面通知甲方的情况下提前解除本合同,乙方无须就该等提前解除给予甲方任何赔偿或补偿。

6.3 甲乙双方租赁关系自终止日起 15 日内乙方将自己的商品清理完毕并将房屋交还给甲方,该 15 日不计算租赁费用,按实际发生承担公共事业性费用。

6.4 本合同无论因何种情况提前解除或终止,乙方均不承担对房屋恢复原状或赔偿的责任。

五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次关联交易有利于发挥本公司主营业务经营优势，进一步完善区域经营布局，有助于扩大超市业态市场份额，符合公司超市业态连锁化发展的战略。本次关联交易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，符合公司及公司全体股东的共同利益。

本议案已经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，详见公司于 2021 年 1 月 26 日在《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）发布的“临 2021-003 号”公告。现将本议案提交公司股东大会审议。

新疆友好（集团）股份有限公司董事会

2021 年 2 月 3 日

附件 1:

《商业管理及咨询服务合同》之变更协议

甲方：新疆领先超市有限公司

乙方：新疆友好（集团）股份有限公司

甲、乙双方于 2020 年 5 月 20 日签订了《商业管理及咨询服务合同》（以下简称“原合同”）。现经甲、乙双方友好协商，对原合同以下条款进行变更达成一致，双方以资共同遵守：

一、原合同第一条第一款第一项约定：

“1. 项目指定区域：新疆领先超市有限公司及下属 3 家分公司（超市），分别位于：1) 新疆领先超市有限公司，坐落于新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）长春路 1355 号澳龙广场商业及商务综合楼第 1 栋第-1 层超市 42 号，共计 21900 m²。”

现变更为：

“1. 项目指定区域：新疆领先超市有限公司及下属 3 家分公司（超市），分别位于：1) 新疆领先超市有限公司，坐落于新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）长春路 1355 号澳龙广场商业及商务综合楼第 1 栋第-1 层超市 42 号，共计 14198.68 m²（最终面积以测绘报告为准）。”

二、本协议与原合同具有同等法律效力，对甲、乙双方法定受让人或继承人

具有同等约束力。

三、本协议一式肆份，每份具有同等法律效力，甲、乙双方各执贰份，自双方签字盖章之日起生效。

四、本协议未涉事宜，双方均按照原合同约定履行各自权利义务。

甲方：新疆领先超市有限公司

乙方：新疆友好（集团）有限公司
股份有限公司

法定代表人：

法定代表人：

授权代理人：

授权代理人：

签订时间：

签订时间：

附件 2：

房屋租赁合同

甲方（出租方）：新疆领先超市有限公司

乙方（承租方）：新疆友好（集团）股份有限公司

甲、乙双方本着平等、自愿、互利、诚信的原则，通过协商一致同意按照本协议约定，订立以下合作条款，以共同遵守。

第一条 租赁房屋基本情况

1.1 该租赁房屋位于：乌鲁木齐市高新区（新市区）长春中路 1355 号澳龙广场商业及商务综合楼第一栋地下一层，双方约定租赁面积为 7701.32 平方米，具体以《租赁房屋平面图》及该区域《测绘报告》（附件一）为准。甲方需提供租赁房屋产权证明《不动产权证书》（附件二），同时保证房屋及其内部设施（包括但不限于给排水系统、供电系统、大厦自带消防系统、空调通风系统和电梯）能够作为商场经营用途使用，并符合中国有关法律、法规、政策的规定。

1.2 该租赁房屋如存在抵押情形，甲方需提供《抵押权人同意出租的证明》（附件三），并承诺如因抵押导致乙方无法继续承租，甲方承担根本违约责任。

第二条 租赁期限及租赁房屋配套设施设备

2.1 房屋租赁期限

甲方向乙方出租房屋的租赁期限为 19 年（大写：壹拾玖年），自 2021 年 1 月 1 日起至 2039 年 12 月 31 日止（下称“租赁期限”）。合同期届满，乙方如继续租赁该房屋，具有优先租赁权，但须在合同期满前 90 日内向甲方提出书面申请，双方另行签订合同。

2.2 租赁房屋所在楼宇外墙广告位的使用

在租赁期限内，甲方将现有的 2 个店招位置免费提供给乙方使用，乙方用于安装店招及公司 LOGO 展示，详见《店招位及广告位位置图》（附件四）。

2.3 停车位

甲方需向乙方提供该租赁房屋配套数量的停车位 2 个，详见《停车位布局图》（附件五）。

2.4 双方在交付场地时对保障环境和经营的设备设施，按现场确认的《设备设施清单》（附件六）进行交接。甲方确保交接场地中所有的设备设施合格、完整、运行正常，且能够满足乙方正常经营需要。

2.5 租赁房屋所在场地现有全部供电量 2500KVA，乙方租赁区域经营需要电量不超过 1200KW，甲方保证在房屋交付时电量优先满足乙方需求。如因甲方原因租赁房屋供电量满足不了乙方经营需求时，由甲方负责电量调配或增容，费用由甲方承担。

第三条 租金和付款方式

3.1 租金标准：第一年至第三年为免租期，乙方无须向甲方支付租金。第四年到第五年租金（含税）均为 100 万元（壹佰万元）人民币，自第六年起租金（含税）按 100 万元基数每年递增 5%。

3.2 租金缴纳周期明细表（含税租金）

租金支付期数	起始日	终止日	租金成交额 (单位：万元)
第一期	2021 年元月 1 日	2021 年 12 月 31 日	免租
第二期	2022 年元月 1 日	2022 年 12 月 31 日	免租
第三期	2023 年元月 1 日	2023 年 12 月 31 日	免租
第四期	2024 年元月 1 日	2024 年 12 月 31 日	100.00
第五期	2025 年元月 1 日	2025 年 12 月 31 日	100.00
第六期	2026 年元月 1 日	2026 年 12 月 31 日	105.00
第七期	2027 年元月 1 日	2027 年 12 月 31 日	110.25

第八期	2028年元月1日	2028年12月31日	115.76
第九期	2029年元月1日	2029年12月31日	121.55
第十期	2030年元月1日	2030年12月31日	127.63
第十一期	2031年元月1日	2031年12月31日	134.01
第十二期	2032年元月1日	2032年12月31日	140.71
第十三期	2033年元月1日	2033年12月31日	147.75
第十四期	2034年元月1日	2034年12月31日	155.13
第十五期	2035年元月1日	2035年12月31日	162.89
第十六期	2036年元月1日	2036年12月31日	171.03
第十七期	2037年元月1日	2037年12月31日	179.59
第十八期	2038年元月1日	2038年12月31日	188.56
第十九期	2039年元月1日	2039年12月31日	197.99
合计	2257.86万元		

3.3 除乙方在本合同项下应付的租金和本合同明确约定的费用之外,对于承租房屋,乙方不应被要求且无义务向甲方支付其他任何费用;相关物业或房屋的任何不动产相关的政府税费(包括但不限于房产税、城市房地产税、场地使用费、土地使用费)无需乙方承担。

3.4 付款

3.4.1 租金自第四年起一年一付,乙方在每个租赁期前30个工作日,在收到甲方提供的增值税专用发票10个工作日内支付相应租赁费。如因甲方未能提供增值税专用发票,乙方不承担逾期支付的责任,如遇法定节假日,则乙方在该法定节假日结束后第一个工作日进行支付。

3.4.2 甲方指定的收款银行账户:

单位全称:

纳税人识别号:

开户行:

行号:

帐号:

电话:

地址:

如甲方变更收款银行账号的,应至少提前30日书面通知乙方,否则因账号变更而引起的损失和责任由甲方承担。

第四条 能源及其他费用

4.1 水、电费:按照租赁区域实际产生的能耗以国家相关标准为依据进行计费。甲方在自本合同签订之日前协助乙方完成水、电分户手续,费用由甲方承担。

4.2 暖气费：租赁场地为市政集中供暖，冬季供暖温度需按国家规定标准执行。乙方按合同约定使用面积缴纳暖气费，单价 22 元/平方米。

4.3 空调费：乙方在甲方确保夏季空调温度达到 20-26℃ 度之间的条件下（非该区间乙方将免于空调费的缴纳），按一个送冷期，向甲方缴纳空调使用费，单价 35 元/平方米。

4.4 由甲方代扣代缴的能耗费用，甲方需在收缴前 5 个工作日向乙方开具增值税专用发票，否则乙方有权延期付款且不承担任何责任，直至甲方提供增值税专用发票时止。

第五条 房屋交付及房屋质量保证

5.1 甲方交付的房屋必须满足如下条件：

- （1）甲方的出租权证明合法有效（如租赁房屋存在抵押情形）；
- （2）房屋通过消防验收及竣工验收；
- （3）房屋无任何权利瑕疵（包括但不限于产权争议、司法查封措施等）
- （4）本合同约定的设施设备齐全，并向乙方无偿提供用于正常经营的设备

设施直到本合同终止；

- （5）房屋空置或所有经营商户与甲方已终止合作。

5.2 在甲方满足 5.1 条的前提下，房屋交付时间为 2021 年 2 月 11 日。

5.3 租赁房屋交付签署交接清单及接收确认单（附件七），由双方授权代表书面签字确认。如甲方没有按本合同约定的时间向乙方交付符合本合同约定的房屋，甲方还应承担迟延交付的责任。

5.4 甲方承诺：本租赁房屋（包括但不限于楼梯、楼板和墙体的承重，楼板和墙体的防水性，电气的安全性等）符合国家相关标准并已通过国家相关部门质量检验合格。如出现非乙方原因造成的上述房屋质量、结构等问题、空调配套设施故障，由甲方负责协调维修，乙方不承担费用。

第六条 双方为履行合同作出的保证与承诺

6.1 甲方必须在租赁房屋交付之前或交付的同时向乙方提供符合国家法律规定的一次消防验收合格证，双方确认任何文件均不能替代一次消防验收合格证的效力。

6.2 租赁期间，乙方在租赁范围内因自身经营调整，需要进行消防变更、调整事宜，甲方需配合乙方完成相关手续的办理，费用由乙方承担。

6.3 甲方将乙方承租以外部分租赁给第三方的，甲方应对因第三方装修行为

给乙方造成的损失承担连带的赔偿责任。

6.4 乙方自行办理营业执照，甲方应向乙方提供办照所需的与租赁房屋有关的各种证件。

6.5 乙方有权对租赁区域进行封闭式管理及封闭式装修。

6.6 除本合同明确约定的乙方享有单方解除合同权利的情形外，如因乙方原因无故提前终止合同的，乙方向甲方支付租赁期限内租金总额的 20%作为违约金及甲方预期可得利润。但任何情形下乙方均不承担对房屋恢复原状的责任。

6.7 租赁期限内，如遇政府统一规划，租赁场所被征收、拆迁等情况，甲方应提前 90 天通知乙方，所引起的任何有关投资、经营、装修、设备、搬迁等方面的补偿，乙方可按国家和当地有关房屋拆迁管理的规定享有直接获得补偿的权利。

6.8 乙方享有转租权：本合同期限内，甲方同意乙方在其经营范围内进行转租、分租或与第三方开展任何形式的合作。但任何情况下，乙方不得整体转租，乙方不得以第三方的名义和商号进行经营。

6.9 关于租赁房屋的其他约定：乙方需确保在该租赁房屋中除必要的办公区外，均用于有偿经营性的场所。

第七条 违约责任

7.1 任何情况下，因租赁房屋及相关设施的质量问题而使租赁房屋存在任何现实或潜在的不安全因素，经国家具有相应资质的机构认证后，乙方有权解除合同，甲方按本合同约定承担根本违约责任。

7.2 因甲方交付房屋及相关设施（包括但不限于空调、电梯等）的质量原因或甲方未按合同约定履行维修保养义务造成乙方或第三方人身、财产损失的，甲方应承担全部赔偿责任。

7.3 甲方迟延交付房屋，每迟延一天应向乙方支付 500 元/天的违约金。

7.4 乙方无正当理由迟延交付租赁费用的，每迟延一天，按 500 元/天向甲方支付迟延履行金。乙方无正当理由逾期交付租赁费用超过 7 日，且在甲方以书面形式通知乙方交付租赁费用后 3 个工作日内乙方仍未支付租赁费用的，视为乙方违约，甲方有权解除合同。

7.5 本租赁房屋妨碍第三方相邻权或其他合法权益的，由甲方承担责任，乙方有权暂停向甲方支付下期租赁费用直至甲方处理完毕相应事宜或提供乙方认可的担保为止。因本租赁房屋妨碍第三方相邻权或其他合法权益而影响乙方正常

经营或使乙方涉诉的，甲方应赔偿乙方全部损失。

7.6 如人民法院下达法律文书要求乙方协助执行应支付给甲方的租赁费用，乙方按法院规定协助执行即视为按合同约定向甲方支付了相应金额的租赁费用，甲方不持任何异议并按乙方要求提供增值税专用发票。

7.7 甲方有下列情形之一的，视为甲方根本违约，乙方有权解除合同，甲方向乙方支付租赁期限内租金总额的 20%作为违约金。同时赔付乙方全部损失（包括装修费、广告费、预期可得利润等）。

(1) 甲方单方提前解除合同或提前收回租赁房屋；

(2) 未按约定时间交付符合合同约定房屋达 30 日的；

(3) 租赁房屋的产权、出租权、房屋用途、消防验收合格、房屋质量不符合本合同约定或存在虚假伪造问题；

(4) 因甲方不承担约定的维修义务或其他甲方原因致使乙方无法正常使用该房屋及相关设施（包括但不限于空调、电梯等）达到连续 72 小时的；

(5) 甲方发生本合同明确约定的其他根本违约情形或具有其他违反合同约定的行为，经乙方书面催告 7 日后仍未改正的。

第八条 合同解除

8.1 经甲乙双方协商一致并签署书面文件，本合同可提前终止或解除。

8.2 本租赁合同第四年起，如租赁项目经营连续亏损两年，本着双方合作利益最大化的原则，乙方有权单方在提前至少九十日书面通知甲方的情况下提前解除本合同，乙方无须就该等提前解除给予甲方任何赔偿或补偿。

8.3 甲乙双方租赁关系自终止日起 15 日内，乙方将自己的商品清理完毕并将房屋交还给甲方，该 15 日不计算租赁费用，乙方按实际发生承担公共事业性费用。

8.4 本合同无论因何种情况提前解除或终止，乙方均不承担对房屋恢复原状或赔偿的责任。

第九条 其它

9.1 甲乙双方可以按照本合同规定的原则签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。补充合同与本合同不一致的以后签的补充合同为准。

9.2 因本合同产生纠纷，双方应协商解决。协商不成的，通过诉讼方式解决，由租赁房屋所在地的法院管辖。

9.3 合同有效期内，双方发生争议并通过协商或向法院起诉时，除争议事项外，双方继续行使其在本合同中的其他权利并履行其他义务。

9.4 不可抗力是指严重自然灾害及其他本合同双方在订立本合同时人力不能预见，其发生或后果不能避免且不能克服的事件。因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

9.5 投保责任

9.5.1 甲方负责投保租赁场所所属建筑物（包括作为房产附属部分的设备）并承担费用。

9.5.2 租赁场所内的设备、设施及公众责任险由乙方负责投保并承担费用。

9.6 送达代表

任何与本合同有关的文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达至下述地址或联系代表。下列甲、乙双方的地址、联系代表电话、微信、电子邮件地址等为双方确定的、有法律效力的联系方式。因受送达人在合同中提供或者确认的送达地址或联系代表信息不准确、送达地址或联系代表变更未及时告知或拒绝签收的，文书或电子信息寄、发出之日即为送达之日。

甲方：新疆领先超市有限公司

地址： 邮编：

联系人电话： 微信： 电子邮箱：

乙方：新疆友好（集团）股份有限公司

地址： 邮编：

联系人电话： 微信： 电子邮箱：

9.7 本合同自双方法定代表人或授权的签约代表签字并加盖单位公章（或合同专用章）之日起生效。本合同一式六份，甲方执两份，乙方执四份，具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

（公章）

（公章）

授权代表签字：

授权代表签字：

日期：

日期：