

证券代码：600697

证券简称：欧亚集团

公告编号：临 2019—013

长春欧亚集团股份有限公司 关于全资子公司之全资子公司租入资产的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

●本次交易为长春欧亚新生活购物广场有限公司租入吉林省盛世房地产开发有限公司拥有的盛世城物业（租期 2019 年 04 月 9 日至 2036 年 10 月 18 日），交易金额 169,080 万元。

●本次交易未构成关联交易。

●本次交易未构成重大资产重组。

●交易实施不存在重大法律障碍。

●本次交易已经公司九届三次董事会审议通过，尚需提交公司 2018 年年度股东大会审议通过。

一、交易概述

（一）交易的基本情况

长春欧亚新生活购物广场有限公司（以下简称欧亚新生活）系公司全资子公司长春欧亚集团商业连锁经营有限公司（以下简称商业连锁）之全资子公司。2019 年 4 月 9 日，欧亚新生活与吉林省盛世房地产开发有限公司（以下简称盛世房地产）签署了《租赁合同》。欧亚新生活拟租入盛世房地产拥有的盛世城物业（以下简称标的物），租赁期限自 2019 年 04 月 9 日起至 2036 年 10 月 18 日止，交易金额 169,080 万元。

（二）董事会审议情况

2019 年 4 月 9 日，本公司在六楼第一会议室以现场与视频相结

合的方式召开了九届三次董事会，应到董事 9 人，现场实到 7 人，视频 2 人。公司监事和部分高管人员列席了会议。会议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于全资子公司之全资子公司租入资产的议案》。为稳步推进公司“中三星”战略，不断扩大经营规模和经济效益，提高市场占有率和竞争力，公司董事会同意：欧亚新生活租入盛世房地产拥有的标的物，租赁期限自 2019 年 04 月 9 日起至 2036 年 10 月 18 日止，租金合计 169,080 万元。

本公司独立董事王哲、张义华、张树志事前对提交本次董事会审议的《关于全资子公司之全资子公司租入资产的议案》进行了审议，对欧亚新生活与盛世房地产签署的《租赁合同》进行了审核，该事项得到公司独立董事的事前认可后提交公司本次董事会进行表决。独立意见认为：本次交易，遵循了诚实信用、平等互利原则，履行了交易表决程序，审议程序合规，交易价格确定的一般原则和方法依据充分，符合公司和全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的情形。同意欧亚新生活本次租入标的物行为。

（三）本次租赁交易无需政府有关部门批准，已经公司九届三次董事会审议通过，尚需提交公司 2018 年年度股东大会审议批准。

二、交易对方情况介绍

公司董事会对盛世房地产的基本情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查。公司董事会认为：盛世房地产业务发展正常，资信情况良好，其拥有的出租资产产权清晰，具有履约能力。

交易对方名称：吉林省盛世房地产开发有限公司。类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。住所：吉林省长春市高新北区吉星大厦 2116 室。法定代表人：韩强。注册资金：2,000 万元。

业务范围：房地产开发（房地产开发企业资质证书有效期至 2019 年 11 月 23 日）；物业管理（凭资质证经营）；停车场服务（以上各项法律、法规和国务院决定禁止的项目，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；一般经营项目可自主选择经营；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）。其股东和实际控制人均为龙翔投资控股集团有限公司。

盛世房地产最近三年业务发展正常。

除本次将拥有的出租标的出租欧亚新生活外，交易对方与本公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

盛世房地产最近一年财务资料属商业秘密，不便于披露。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的

标的物位于长春市朝阳区延安大街 99 号。建筑面积 240,614.70 平方米。其中：地上七层，建筑面积 132,684.46 平方米；地下三层，建筑面积 107,930.24 平方米。标的物所占国有土地使用权面积 155,864 平方米，使用权类型出让，土地用途其他商服用地，使用年限：79,530 平方米至 2046 年 11 月 14 日，76,334 平方米至 2044 年 7 月 27 日。

（二）权属状况说明

标的物产权明晰，房产和国有土地使用权不存在被依法采取查封、冻结、扣押或监管等限制或禁止租赁的强制措施，不涉及诉讼、仲裁事项。标的物存在部分抵押情形，抵押权人为长春农村商业银行股份有限公司春城大街支行；抵押建筑面积合计 77,005.43 平方米。盛世房地产书面承诺上述抵押情况不影响其对外出租及欧亚新生活

的承租权，否则由此造成的经济损失由盛世房地产承担。

（三）相关资产运营情况的说明

标的物目前由欧亚新生活使用，现处于正常经营状态中。

四、租赁合同的主要内容和履约安排

（一）租赁合同主体

出租方(以下简称甲方)：吉林省盛世房地产开发有限公司

承租方(以下简称乙方)：长春欧亚新生活购物广场有限公司

（二）主要条款

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及相关法规的规定，本着平等互利、诚实信用的原则，经协商一致，签订本租赁合同。

1、标的物位于长春市朝阳区延安大街 99 号。建筑面积 240,614.70 平方米。其中：地上七层，建筑面积 132,684.46 平方米；地下三层，建筑面积 107,930.24 平方米。所占国有土地使用权面积 155,864 平方米，使用权类型出让，土地用途其他商服用地，使用年限：79,530 平方米至 2046 年 11 月 14 日，76,334 平方米至 2044 年 7 月 27 日。

2、租赁期限

租赁期限自 2019 年 04 月 9 日起至 2036 年 10 月 18 日止。

3、租金及支付期限和方式

（1）租金确定依据：因标的物处长春市地标性繁华商圈，经济发展潜力可观，参考市场同类商业用房租金标准、标的物商业价值、货币的时间价值、经营的持续稳定性等因素，双方本着科学、客观、公正的原则及对经济增长趋势的研判，依据相关法律法规、准则规定，经协商确定。

(2)租赁期限：自 2019 年 04 月 9 日起至 2021 年 10 月 18 日止，年租金为人民币 3,000 万元整；自 2021 年 10 月 19 日起至 2026 年 10 月 18 日止，年租金为人民币 5,400 万元整；自 2026 年 10 月 19 日起至 2031 年 10 月 18 日止，年租金为人民币 9,720 万元整；自 2031 年 10 月 19 日起至 2036 年 10 月 18 日止，年租金为人民币 17,496 万元整。

(3)支付方式：租金支付为下打租，壹个租赁年度分二次支付租金，即每满 6 个月支付一次租金，甲方应于第 7 个月的上旬向乙方提供正规租金发票，乙方在收到租金发票 10 个工作日内，将前 6 个月的租金用银行转账方式支付给甲方（遇节假日顺延）。如因甲方未能及时提供正规租金发票，乙方有权延付租金且不承担延付责任。

首期租金自 2019 年 04 月 9 日起计至 2019 年 10 月 18 日，租金为壹仟伍佰万元整；第二期租金自 2019 年 10 月 19 日起计至 2020 年 4 月 18 日，租金为壹仟伍佰万元整；此后的“租赁年度”，从 2020 年 4 月 18 日起，向后推算，满壹拾贰个月为壹个租赁年度。

4、甲方保证及责任

(1) 保证具有签订和履行本合同主体资格，拥有合法以出租方式处置的权利，保证该标的物不存在任何权属争议。

(2) 保证在本合同签订生效前，其未收到任何政府主管部门有关标的物可能面临拆迁的书面或口头通知。

(3) 保证在本合同签订生效时，标的物房产和国有土地使用权没有被依法采取查封、扣押或监管等限制或禁止租赁的强制措施；如有上述事实，甲方应在本合同签订前向乙方提供相关权利人认可本《租赁合同》的文件，并保证乙方承租权不因此受到任何影响。

(4) 保证在本合同履行过程中，甲方除履行本合同的约定义务外，不得以任何不正当理由或借口干涉乙方正常运营；若有第三方以任何理由对乙方使用标的物主张任何权利，且对乙方承租权造成重大影响的，由甲方负责解决纠纷并承担与此相关的一切费用及损失。

(5) 甲方出租标的物对应产生的房产税、土地使用费、租赁登记管理费和当地有关部门规定应由房屋所有权人承担的全部费用等均由甲方承担。

(6) 甲方若违反本合同约定，按本合同第十一条约定承担违约责任；若因此导致乙方不能正常营业的，乙方有权延付租金，并免除不能正常营业期间租金；若因此导致乙方无法继续经营或本合同不能继续履行，乙方有权解除本合同。上述甲方违约行为给乙方造成经济损失的，甲方应承担全部赔偿责任。

5、乙方保证及责任

(1) 保证具有签订和履行本合同的主体资格。

(2) 保证在甲方无违约情形发生时，按本合同的约定向甲方交纳租金。

(3) 保证按使用规范正常、合理使用标的物，对标的物进行善意、有效的管理、维护、维修。

(4) 乙方因经营需要，在不危及建筑物主体结构的情况下，可自行对标的物的商业布局进行装修、调整，所需费用由乙方自行承担。

(5) 若乙方违反本合同约定，按本合同第十一条约定承担违约责任；若因此导致本合同无法继续履行，甲方有权解除本合同，上述乙方违约行为给甲方造成经济损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

6、优先权

(1) 租赁期届满，若甲方欲转让全部或部分标的物，乙方在同等条件下享有优先购买权。

(2) 租赁期届满，乙方如需继续租用标的物，应于租赁期届满前 90 天向甲方提出续租申请，在同等条件下享有优先承租权。

7、违约责任

双方应严格履行合同约定义务，任何一方不履行或者不完全履行合同约定义务，视为违约。经守约方书面催告后，违约方的违约行为未及时改正或补救的（任何一方应在收到另一方的书面通知后三十日内对违约行为进行改正或补救，从第三十一日起视为逾期），按逾期天数计算违约金，违约方应向守约方支付违约金，给守约方造成损失，还应赔偿守约方所遭受的损失。若超过 60 日违约方的违约行为还未改正或补救的，守约方有权选择解除合同，并要求违约方赔偿全部经济损失。

8、附则

合同经甲乙双方签字盖章后，经长春欧亚集团股份有限公司董事会通过，并经长春欧亚集团股份有限公司股东大会审议通过后，发生法律效力。

五、涉及租入资产的其他安排

本次租入盛世房地产的标的物不涉及人员安置，不会产生关联交易，租金由欧亚新生活支付。

六、交易的目的是对公司的影响

欧亚新生活开业以来，打造的集购物、休闲、娱乐、餐饮等为一体的大型全新体验式购物中心，赢得了市场和消费者的普遍认可，成为长春城市的一张新名片。目前，欧亚新生活良性经营态势较为明显，

本次租入盛世房地产标的物，旨在保证欧亚新生活经营的持续性，稳步提高经济效益。进一步强化区域市场地位，不断提高市场占有率和竞争力。该项交易对公司未来经营和财务状况亦会产生积极的影响。

七、上网公告附件

- 1、经独立董事签字确认的独立董事事前认可声明；
- 2、经独立董事签字确认的独立董事意见。

特此公告。

长春欧亚集团股份有限公司董事会

二〇一九年四月十日