

百大集团股份有限公司 关于签署房屋租赁合同的公告

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：

- 百大集团股份有限公司（下称“公司”或“出租人”）将位于杭州市拱墅区湖墅南路 103 号的部分物业出租给上海背包十年酒店管理有限公司（下称“背包十年”或“承租人”）用于经营酒店，租赁期限自物业交付之日起 12 年。
- 本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。
- 本次交易实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易已经董事会审议通过，无需提交股东大会审议。
- 风险提示：租赁物业存在不能按期交付、交付后装修延迟的风险；由于租赁期限较长，存在交易对手方因经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险。

一、交易概述

2022 年 1 月 24 日，公司以通讯表决方式召开第十届董事会第十一次会议，全体董事一致审议通过了《关于拟出租湖墅南路物业内一层、二层及四层部分房屋的议案》，同意将位于杭州市拱墅区湖墅南路 103 号的“百大花园”裙房 1-4 层中的一层、二层及四层部分房屋共计 2,536 平方米（下称“该物业”）出租给背包十年用于经营酒店，租赁期限自物业交付之日起 12 年。2022 年 1 月 25 日，公司与背包十年签署了《房屋租赁合同》。

公司董事会同意授权公司董事长在以下范围内具体决定、审批如下事项，并签署相应的补充协议：

- 1、以《房屋租赁合同》约定的租赁总面积为基数，上下浮动 30%以内的

面积调整。

2、以《房屋租赁合同》约定的租金、物业服务费及其他费用的总额为基数，上下浮动 30%以内的金额调整。

3、《房屋租赁合同》项下日常管理决策，包括但不限于：

- (1) 结合该物业现状，决定该物业交付时机；
- (2) 结合实际情况，决定租金等款项的支付周期调整；
- (3) 结合承租人经营需求，审批该物业装修改造申请。

上述交易事项在董事会权限范围之内，无需提交股东大会审议。

二、交易对方情况

1、工商登记信息

企业名称：上海背包十年酒店管理有限公司

统一社会信用代码：91310114MA1GUC3U4X

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：张金鹏

注册资本：5000 万人民币

住所：上海市嘉定区西冈身路 569 号 2 幢 303 室

成立日期：2017 年 11 月 7 日

经营范围：酒店管理（不含食品生产经营）、会务服务、展览展示服务等。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。

2、股东及财务指标

背包十年股东均为自然人。截止本公告披露日，按工商登记信息，背包十年第一大股东为自然人张金鹏，持股比例 32.82%。截止 2021 年 12 月 31 日，背包十年的资产总额 1000 万元、负债合计 0 元、营业收入 0 元、净利润 0 元，以上数据未经审计。

3、主要业务发展状况

背包十年主营的“背包十年青年公园（Desti Youth Park）”是一个打造集住宿、咖啡、精酿、阅读、出游、文化、展览、文创为一体的中国年轻人旅行生态圈的住宿品牌。从 2014 年至 2021 年，在全国各大旅游热门城市（如西安、成都、重庆、丽江、香格里拉、长沙、苏州）有超过 10 家门店，1000+床位，形成以旅行目的地店、户外体验店、城市潮流店

为不同侧重点的精品青旅矩阵。

4、背包十年与上市公司之间不存在关联关系，不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

三、标的物业基本情况

公司此次出租的物业位于杭州市拱墅区湖墅南路 103 号“百大花园”裙房 1-4 层中的一层、二层及四层部分房屋，合计租赁面积 2,536 平方米。截止本公告披露日，该物业产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情形，也不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、租赁合同的主要内容

1、位置、面积及用途

(1) 租赁地址：杭州市拱墅区湖墅南路 103 号“百大花园”裙房 1-4 层中的一层 10 室商铺、二层 09 室商铺及四层部分区域。

(2) 租赁面积：建筑面积及计租面积为 2,536 平方米。

(3) 租赁用途：仅用于商业经营使用，具体经营内容为酒店。

2、租赁期限及交付

租赁期限自交付日起共计 12 年。该物业交付日暂定为 2022 年 5 月 1 日，最晚不迟于 2022 年 8 月 31 日，除非因政府要求等不可抗力因素导致实际交付日相应顺延，具体以双方签署的《房屋交接确认书》日期为准。

3、租金、物业服务费及其他

(1) 租金：首个租约年的租金为 1,205,039 元/年，第二及第三个租约年租金均为 1,872,633 元/年，自第四个租约年开始，租金每三年递增 5%，整个租赁期内总租金为 23,546,255 元。

(2) 物业服务费：租赁期内，公司授权下属物业服务分公司管理该物业所属物业，物业服务费标准为 106,512 元/年，整个租赁期内的物业管理费总额为 1,278,144 元。

(3) 其他费用：租赁物业水电费、垃圾清运费等由承租人承担、公司代收代缴，其他由出租人代收代缴的费用按面积或设施量分摊。公司另行收取垂直电梯使用费。

(4) 租金及物业服务费支付：除首期租金及物业服务费外，均按季为周期预付。

4、《房屋租赁合同》签署生效后 5 个工作日内承租人支付 200,000 元作为履约保证金。

5、合同的变更和解除

(1) 《房屋租赁合同》签订后，该物业实际承租人即经营主体，未经出租人事先书面同意，不得发生调整。如确有必要变更，承租人应事先告知出租人，经出租人书面同意后，该实际经营主体成为《房屋租赁合同》的承租人，三方共同签署主体变更协议，但原承租人仍应承担连带保证责任。

(2) 承租人出现拖欠任一应付款项超过一定期限、未及时足额支付保证金、擅自变更租赁主体或租赁用途等情形的，出租人有权单方通知解除合同。

(3) 因出租人原因导致标的物业逾期交付超过一定期限或无法对外经营等情形的，承租人亦有权单方通知解除合同。

(4) 无合同内约定或法定解除情形的，任一方提前解除合同，均应提前 60 天书面通知对方，并承担相应的违约赔偿责任。出租人提前解除合同的，应赔偿承租人按剩余租赁期限计算的装修(仅限首次装修)投入余值。承租人提前解除合同的，应赔偿出租人损失 180 万元，且保证金不予退还。未按约定期限通知的，还应额外承担通知期限对应的租金。

6、违约责任

(1) 任一方违约达到约定或法定解除条件的，应支付双倍保证金金额的违约金，并按合同约定承担相应的损失。

(2) 任一方违约，除按约定承担违约责任外，还需承担对方主张债权所需支付的所有合理费用(包括但不限于律师费、公证费、诉讼费、差旅费等)。

7、其他

承租人股东之一张金鹏向出租人就《房屋租赁合同》项下承租人所有款项的支付义务提供连带责任保证担保，并在《房屋租赁合同》签署后 5 个工作日内按约定格式提供有效担保函至出租人。

8、合同生效

合同自双方盖章之日起成立，自出租人董事会审议批准之日起生效。

五、对上市公司的影响

该物业具体交付时间尚存在不确定性，尚无法准确预计对公司本年度的收入和利润的影响。该物业交付后，对公司未来会计年度的收入和利润将产生正面影响。

六、风险提示

- 1、公司尚需对该物业进行拆除加固等恢复原状工作，受施工进度或其他不可抗力因素影响存在装修延期，导致公司不能按期交付物业的可能。
- 2、物业交付后至开业前尚需装修，存在因政府部门审批等原因导致装修无法进行的可能。
- 3、本次物业出租期限较长，存在交易对手方因经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险。

七、备查文件

- 1、公司第十届董事会第十一次会议决议。
- 2、公司与上海背包十年酒店管理有限公司签署的《房屋租赁合同》、《商铺物业服务协议》及《商铺装修管理协议》。

特此公告。

百大集团股份有限公司董事会
二〇二二年一月二十六日