

证券代码：603123  
债券代码：188895

证券简称：翠微股份  
债券简称：21 翠微 01

公告编号：临 2022-040

## 北京翠微大厦股份有限公司

### 关于翠微店 B 座房屋租赁变更的公告

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。

#### 一、 交易概述

为保障北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“公司”）下属门店翠微店 B 座的长期可持续经营及规划发展，降低门店运营成本，近期公司与该物业两个产权方北京市海淀区玉渊潭农工商总公司（以下简称“玉渊潭农工商”）及其授权方北京中意鹏奥御瑞酒店管理有限责任公司（原名“北京中意鹏奥酒店管理有限责任公司”，以下均简称“中意鹏奥”）、北京金嘉年设备成套有限公司（以下简称“金嘉年”）就变更租赁标的（位于北京市海淀区复兴路 29 号地下一层至地上五层商业用房）的租赁期限、租金标准等合作条件进行了友好协商，拟将分别与玉渊潭农工商、中意鹏奥、金嘉年签订提前终止原租赁合同的《解除协议》，并分别与中意鹏奥、金嘉年签订《房屋使用协议》、《房屋租赁合同》，约定的租赁期限分别为 2022 年 7 月 31 日起至 2032 年 12 月 31 日止、2022 年 9 月 15 日起至 2033 年 3 月 14 日止。

##### （一）公司与玉渊潭农工商（中意鹏奥）的租赁变更

公司与玉渊潭农工商分别于 2008 年 7 月 22 日、2008 年 12 月 10 日、2008 年 12 月 29 日、2010 年 10 月 28 日签订了《房屋租赁合同》及《补充协议（一）》、《补充协议（二）》、《补充协议》，并于 2016 年 5 月 12 日与玉渊潭农工商下属四级全资子公司中意鹏奥签订《房屋使用协议》，租赁其所拥有的北京市海淀区复兴路 29 号地上一至五层、地下一层共计建筑面积 30,250.14 m<sup>2</sup>的房产及其附属设备设施，租赁用途为商业经营，租赁期限分别自 2008 年 9 月 30 日起、2010 年 2 月 10 日起、2016 年 5 月 16 日起至 2024 年 5 月 29 日止，合同总金额共计 118,137.27 万元（含物业费）。

为保障门店的长期持续经营和未来规划发展，降低租金成本，公司与玉渊潭农工商及中意鹏奥就下调租金标准、延长租赁期限等合作条件进行了友好协商，拟将与玉渊潭农工商及中意鹏奥分别签署《<房屋租赁合同>之解除协议》和《<房屋使用协议>之解除协议》，于 2022 年 7 月 30 日解除原合同。中意鹏奥根据玉渊潭农工商的授权将与公司按照新的合作条件签订《房屋使用协议》，租赁标的、租赁用途与租金支付方式不变，租赁期限自 2022 年 7 月 31 日起至 2032 年 12 月 31 日止，合同总金额共计 68,221.40 万元（含物业费），首年租金标准为 5.8 元/m<sup>2</sup>/日（含物业费），年费用为 6,403.95 万元。

## （二）公司与金嘉年的租赁变更

公司与金嘉年于 2008 年 7 月 22 日签订了《房屋租赁合同》，于 2009 年 10 月 12 日签订了《<房屋租赁合同>补充协议（地下面积及车位部分）》，于 2009 年 10 月 13 日签订了《<房屋租赁合同>补充协议》，于 2010 年 5 月 31 日签订了《补充协议》，于 2011 年 12 月 26 日签订了《补充协议》，于 2012 年 11 月 29 日签订了《关于增加 200 平方米补充协议》，于 2013 年 9 月 11 日签订了《<房屋租赁合同>补充协议（地下面积及车位部分）之补充确认协议》，于 2020 年 2 月 28 日签订了《复兴路 29 号地下一层部分面积续租协议书》，租赁其所拥有的北京市海淀区复兴路 29 号地上一至五层、地下一层共计建筑面积 8,601 m<sup>2</sup>的房产及其附属设备设施，租赁用途为商业经营，租赁期限自 2008 年 12 月 15 日起至 2024 年 9 月 14 日止，合同总金额共计 40,310.40 万元（不含物业费）。

为保障门店的长期持续经营和未来规划发展，降低租金成本，公司与金嘉年就下调租金标准、延长租赁期限等合作条件进行了友好协商，拟将与金嘉年签署《<房屋租赁合同>之解除协议》，于 2022 年 9 月 14 日解除原合同。金嘉年将与公司按照新的合作条件签订《房屋租赁合同》，租赁标的、租赁用途与租金支付方式不变，租赁期限自 2022 年 9 月 15 日起至 2033 年 3 月 14 日止，合同总金额共计 19,933.67 万元（含物业费），其中，租金 19,238.05 万元，物业费 695.62 万元。首年租金标准为 6.0 元/m<sup>2</sup>/日（含物业费），年费用为 1,883.62 万元。

2022 年 10 月 28 日，公司第七届董事会第二次会议以通讯表决方式审议通过了《关于翠微店 B 座房屋租赁变更的议案》，同意上述租赁事项，授权董事长签署本次交易相关合同、协议等具体事宜。表决结果：同意 9 票，反对 0 票，

弃权 0 票。

公司与中意鹏奥、金嘉年不存在关联关系，本次房产租赁事项不构成关联交易。根据上海证券交易所《股票上市规则》和公司章程的相关规定，本次交易经董事会审议通过后即可实施。

## 二、交易标的及交易对方情况

### （一）交易标的情况

租赁标的为位于北京市海淀区复兴路 29 号、现名北京机电产品交易市场裙楼部分地上一至五层、地下一层共六层的房屋、场地及附属的设备设施，房屋用途为商业，建筑面积合计 38,851.14 m<sup>2</sup>。其中：产权人玉渊潭农工商持有房屋产权建筑面积 30,250.14 m<sup>2</sup>，产权人金嘉年持有房屋产权 8,601 m<sup>2</sup>。

### （二）交易对方情况

1、产权方/出租方：北京市海淀区玉渊潭农工商总公司/北京中意鹏奥御瑞酒店管理有限责任公司

中意鹏奥为玉渊潭农工商的四级全资子公司，经玉渊潭农工商授权与公司签署《房屋使用协议》。

#### （1）产权方：北京市海淀区玉渊潭农工商总公司

企业名称：北京市海淀区玉渊潭农工商总公司

企业类型：集体所有制

法定代表人：杨琪

注册资本：5,000 万元人民币

注册地址：北京市海淀区阜成路 73 号

经营范围：销售针纺织品、日用品、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、土产品、计算机及外围设备、化工轻工材料、金属材料、机械电器设备、建筑材料；物业管理；酒店管理；种植果树、苗木；出租房屋；房地产开发；销售自行开发的商品房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

#### （2）出租方：北京中意鹏奥御瑞酒店管理有限责任公司

企业名称：北京中意鹏奥御瑞酒店管理有限责任公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：史昆

注册资本：1,000 万元人民币

注册地址：北京市海淀区复兴路 29 号

经营范围：一般项目：酒店管理；企业管理；物业管理；非居住房地产租赁；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；停车场服务；办公服务；日用百货销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宿服务；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、产权方/出租方：北京金嘉年设备成套有限公司

企业名称：北京金嘉年设备成套有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：关成仁

注册资本：200 万元人民币

注册地址：北京市海淀区复兴路 29 号

经营范围：销售机械电器设备、冻融实验机；机械技术工程咨询服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 三、交易合同的主要内容

（一）公司拟将与中意鹏奥按照新的合作条件签订《房屋使用协议》，主要条款如下：

1、租赁期限：自 2022 年 7 月 31 日起至 2032 年 12 月 31 日止。

免租期限：自 2022 年 7 月 31 日起至 2022 年 12 月 31 日止。免租期内公司须向中意鹏奥支付物业费，物业费为 0.4 元/建筑平方米/天。

2、租金及支付：房屋使用费（含物业费）起算日为 2023 年 1 月 1 日。

第一年至第三年费用为单价 5.8 元/建筑平方米/天，年总费用为 64,039,546.38 元。第四年起每满三年递增 5%，第十年在第九年基础上递增 5%。

房屋使用费（含物业费）按季度上付款结算方式预付，公司应于每个计费季度开始之前十个工作日向中意鹏奥支付相关费用。

（二）公司拟将与金嘉年按照新的合作条件签订《房屋租赁合同》，主要条款如下：

1、租赁期限：自 2022 年 9 月 15 日起至 2033 年 3 月 14 日止。

免租期限：6 个月（分别为 2025 年 9 月 15 日至 11 月 14 日；2028 年 11 月 15 日至 2029 年 1 月 14 日；2033 年 1 月 15 日至 3 月 14 日，共 6 个月），在此期间公司向金嘉年正常支付物业费。

2、租金及支付：

第一年至第三年（自 2022 年 9 月 15 日至 2025 年 11 月 14 日）租金为单价 5.8 元/建筑平方米/天，三年租金总额为人民币 54,674,836.80 元。第四年起每满三年递增 5%，第十年租金同第九年租金一致，不再递增。

租金需按 3 个月为一个周期采用上付款方式支付。必须于每个计租周期开始前十五个工作日内向金嘉年预付下个周期的相关费用。

物业管理费用标准为 0.2 元/平方米/天，每满三年递增 5%，第十年物业费同第九年一致不再递增。收费采用上付款方式，每 3 个月一付，必须于每个计租周期开始前十五个工作日内预付下个周期的物业费用。

上述相关协议、合同，待各方履行完毕相关程序后即可签署，目前各方正在抓紧落实最后环节。

#### 四、交易对公司的影响

公司所属翠微店由 A 座和 B 座构成，A 座为自有物业，B 座为租赁物业，是经过多年市场培育、市场认知度高、业绩贡献大的成熟门店，按照北京市对于公主坟商圈改造规划部署，翠微店 A 座于 2021 年完成了转型调整，并规划研究 B 座的调整。鉴于 B 座将于 2024 年租赁到期及租金较高的情形，公司与相关方就租期变更、租金调整等事宜协商一致。本次交易将有利于保障翠微店的市场地位、持续稳定经营和长期规划发展，降低租金支出提高经营效益，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

本次新签租赁合同的租金标准与原租赁合同剩余租赁期的租金水平相比有较大下降。新合同 2022 年支付的租金及物业费合计为约 8,400 万元，预计将减

少租金及物业费支出合计约 4,300 万元，2023 年支付的租金及物业费合计约为 8,288 万元，预计将减少租金及物业费支出合计约 4,850 万元。

鉴于本次新签租赁合同实质是属于对原租赁合同的变更重新签订，结合新租赁准则的会计处理方法，变更后的使用权资产和未确认融资费用重新计量，导致变更后的折旧和财务费用较高。经财务部门初步测算，本次交易与变更之前相比，对 2022 年当期财务报表利润影响金额为约-500 万元。以上数据仅为初步核算数据，最终将以公司正式披露的经审计后的财务数据为准。

特此公告。

北京翠微大厦股份有限公司董事会

2022 年 10 月 29 日

●报备文件

《第七届董事会第二次会议决议》。