

# 四川大通燃气开发股份有限公司

SICHUAN DATONG GAS DEVELOPMENT Co., LTD

证券代码：000593

证券简称：大通燃气

公告编号：2017-021

## 四川大通燃气开发股份有限公司 关于与北京华联综合超市股份有限公司签订 双桥商场整体租赁合同的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2017年4月27日，公司召开第十届董事会第三十次会议审议通过了《关于与北京华联综合超市股份有限公司签订双桥商场整体租赁合同的议案》，同意公司与北京华联商厦股份有限公司（以下简称“华联股份”）、北京华联综合超市股份有限公司（以下简称“华联综超”）三方协商解除原“双桥商场租赁系列合同”，并签订三方《协议书》；同时，同意公司将双桥商场物业整体出租给华联综超用于开设大型商业项目（零售及生活配套），并签订《房屋租赁合同》。

### 一、合同风险提示

- 1、合同的生效条件：双方代表人签字并加盖双方公司印章后成立和生效。
- 2、合同的租赁期限：二十年，自2017年4月11日起至2037年4月10日止；免租期自2017年4月11日起至2018年1月10日止；如华联综超不能在此期间开业运营，公司同意再给华联综超最多不超过3个月期限的租赁折扣期，在此期间按正常租金标准的50%收取租金。
- 3、合同的重大风险及重大不确定性：承租方商业项目开业以后，如发生连续亏损达到12个月的情况，承租方有权以提前3个月以书面通知的形式解除本

合同，但需交清应付租金及其它费用；双方也可协商调整租金、租赁面积等条款，以便在互利共赢的基础上继续履行本合同。

## 二、合同签订的背景介绍

1、公司与北京华联综合超市有限公司于 2001 年 2 月 6 日签署《房屋租赁合同》；公司与北京华联综合超市有限公司于 2002 年 3 月 29 日签署《〈房屋租赁合同〉补充协议》；公司、华联股份与北京华联综合超市有限公司于 2002 年 7 月 11 日签署《协议书》；公司、华联股份与北京华联综合超市股份有限公司于 2010 年签署《合同权利义务转让协议》；上述合同或协议统称为“双桥商场租赁系列合同”。

2、公司于 2016 年 12 月收到华联股份出具的《解除〈房屋租赁合同〉通知书》，因华联股份经营计划调整拟终止《房屋租赁合同》及补充协议约定的双桥商场项目地下一层、地下二层、地下停车场、地上一至五层的房屋租赁关系，请求解除“双桥商场租赁系列合同”。

“双桥商场租赁系列合同”约定的主要条款如下：

出租方：四川大通燃气开发股份有限公司；

承租方：北京华联商厦股份有限公司；

标的资产：公司拥有的位于成都市蜀都大道水碾河段与经华路交叉路口西北侧地块上的房地产项目之地上一、二、三、四、五层商业用房和地下负一层、负二层之房屋、停车场；（以下称“双桥商场”）；

承租期限：20 年；

租金约定：第 11 至第 15 个租赁年度为 1399.68 万元/年（2013 年 2 月 11 日至 2018 年 2 月 10 日执行标准），第 16 至第 20 个租赁年度为 1511.65 万元/年。

3、经过公司与北京华联各方的沟通与谈判，各方就以下事项最终达成一致：

- 1) 由公司、华联股份和华联综超三方协议解除原“双桥商场租赁系列合同”，并签订三方《协议书》；
- 2) 由华联综超整体承租原“双桥商场租赁系列合同”对应的双桥商场物业，并签订新的《房屋租赁合同》。

### 三、合同当事人介绍

#### 1、“双桥商场租赁系列合同”原承租方：北京华联商厦股份有限公司

注册地址：北京市通州区永乐经济技术开发区永开路1号

法定代表人：阳 烽

注册资本：2,226,086,429 元人民币

经营范围：销售百货、针纺织品、工艺美术品、珠宝首饰、银饰品、花卉、家具、日用杂品、土产品、五金交电化工（不含危险化学品）、电子计算机软硬件及外部设备、传真机、移动电话、寻呼机及配件、饮食炊事机械、制冷空调设备、劳保用品、金属材料、机械电器设备、汽车(不含小轿车)及配件、化工轻工材料、建筑材料、民用建材；仓储、洗衣、劳务服务；摄影、彩扩、打字服务；承办展览展示；企业管理、信息咨询（中介除外）；组织文化交流活动(演出除外)；连锁店经营管理；家居装饰；出租商业设施；日用品修理；技术开发、咨询、服务、培训；资产经营；零售：包装食品、副食品、粮食（限零售）、饲料、烟、内销黄金饰品(限分支机构经营)；零售、邮购公开发行的国内版书刊(限分支机构经营)；销售：音像制品、汽车配件、自行车、电动车、摩托车及配件、健身器材设施(限分支机构经营)；美容美发、复印、健身服务、电子游艺、餐饮(限分支机构经营)；房地产开发和经营；房地产租赁（承租、转租、分租等形式）；维护、维修、翻新等工作；物业管理和服务；房地产咨询、房地产中介服务、培训；经营场地租赁；商业设施租赁；对外投资。

华联股份目前在深圳证券交易所公开上市（股票代码 000882）。

#### 2、交易对方、双桥商场物业新签承租方：北京华联综合超市股份有限公司

注册地址：北京市西城区阜外大街1号四川经贸大厦负2层3号

法定代表人：罗志伟

注册资本：665,807,918 元人民币

经营范围：销售医疗器材、包装食品、包装饮料、酒；中餐（含制售主食、西食制品）；西餐；零售、邮购公开发行的国内版书刊；零售烟；以下项目限分支机构经营：销售生鲜蔬果、粮油食品、副食品、定型包装食品（含乳冷食品）、

散装直接入口食品、散装非直接入口食品、熟食制品、水产、鲜肉、禽蛋、茶叶、腐蚀品、次氯酸钠溶液、药品零售（具体以药品经营许可证中核定的为准）；零售乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、预包装食品、避孕器械、音像制品；现场制售：主食（油炸食品、米面制品）、肉制品、熟食制品、焙烤食品、烤鸡、烤鸭、寿司、中西糕点（含裱花蛋糕）及面包、豆制品、豆腐、豆浆；现场分装销售熟肉制品；加工农副产品；美容美发；普通货运；经营保健食品；以下项目限北京地区以外的分公司取得专项许可后开展经营活动：现场加工蔬菜水果坚果，现场制售方便食品（含米面熟制品、方便菜）；销售百货、针纺织品、日用杂品、五金交电、化工轻工材料（不含危险化学品及一类易制毒产品）、土产品、建筑材料、装饰材料、工艺美术品、首饰（金银饰品除外）、家具、电子计算机及其外部设备、制冷空调设备、饮食炊事机械、劳保用品、金属材料、机械电器设备、橡胶制品、塑料制品、陶瓷制品、仪器仪表、农机具、花卉；打字；零售内销黄金、白银饰品；劳务服务；日用品修理；摄影；仓储服务；承办展览、展示；组织文化艺术交流活动（演出除外）；信息咨询；以下项目限分支机构经营：销售通信器材、文化办公用品、汽车配件、电动车、摩托车及配件、健身器材设施；收购、销售农副产品；洗衣服务；复印；健身服务；经营场地出租；技术开发、技术转让、技术服务；设计、制作、代理、发布广告。（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）。

华联综超目前在上海证券交易所公开上市（股票代码 600361）。

**3、公司与华联股份、华联综超均不存在任何关联关系。**

**4、履约能力分析**

- 1) 华联股份与华联综超两家上市公司的控股股东均为北京华联集团投资控股有限公司。
- 2) 华联股份主营商业百货商场的投资与经营，自 2001 年起承租公司双桥商场物业，期间履约情况良好。
- 3) 华联综超主营综合超市的投资与经营，公司经营情况良好。根据华联综超公告的中诚信国际 2016 跟踪 0600 号信用等级通知书，公司目前的主

体信用等级为 AA，展望为稳定。

#### 四、合同的主要内容

##### 1、三方解约《协议书》

甲方：四川大通燃气开发股份有限公司

乙方：北京华联商厦股份有限公司

丙方：北京华联综合超市股份有限公司

- 1) 甲、乙双方商定，本协议书签订生效之时，“双桥商场租赁系列合同”将予以解除，没有履行的不再履行。甲、乙双方确认，截止到 2017 年 4 月 10 日，乙方欠付甲方租金人民币叁佰肆拾玖万玖仟贰佰 ¥3,499,200.00 元。在本协议签订生效后的 10 个工作日内，由丙方向甲方一次性清偿上述费用，甲方向丙方提供正规房屋租赁增值税发票。
- 2) 甲、丙双方商定，丙方将整体承租甲方拥有的原“双桥商场租赁系列合同”项下所对应的标的房屋（成都市成华区经华北路 2 号地下二层至地上五层），双方将签订新的房屋租赁合同，对相关事项予以明确。甲、丙双方明确，丙方将直接从乙方手中接受标的房屋，在此过程中甲方不实际收回租赁物业，也不对租赁物业的交付状态承担责任。
- 3) 各方基于本协议项下的权利义务全部履行完毕且甲方和丙方最终签署的《房屋租赁合同》生效后，双桥商场租赁系列合同同时解除，甲、乙双方基于双桥商场租赁系列合同的权利、义务归于消灭。无论何种原因，若甲方和丙方未能最终签署新的《房屋租赁合同》或新的《房屋租赁合同》未生效，甲方有权立即解除本协议书。

##### 2、新签《房屋租赁合同》

甲方：四川大通燃气开发股份有限公司

乙方：北京华联综合超市股份有限公司

- 1) 标的房屋租赁期限为 20 年，自 2017 年 4 月 11 日起至 2037 年 4 月 10 日止。
- 2) 自 2017 年 4 月 11 日起至 2018 年 1 月 10 日，甲方给予乙方 9 个月的免

租期，以备乙方商业项目的招商和开业筹备、试营业等。如乙方不能在上述 9 个月的免租期内实现项目的开业运营的，甲方同意给乙方另行延长最多不超过 3 个月期限的租赁折扣期，在此期间按正常租金标准的 50%收取租金，租赁折扣期满后无论乙方是否开业均按正常租金标准计收租金。免租期内乙方不需交纳租金。

- 3) 因乙方整体承租“双桥商场”全部物业，双方确认标的房屋计租方式为整体计租。自起租日开始，按租赁年度计租，年租金标准为 13,996,800.00（大写：壹仟叁佰玖拾玖万陆仟捌佰）元人民币，该租金标准每 3 个租赁年度递增一次，每次在上期租金基础上递增 3%。
- 4) 双方明确，标的房屋已经由乙方接管，甲方不对租赁物业的交付状态承担责任。双方确认，物业的交付日期为 2017 年 4 月 11 日。
- 5) 经双方协商一致，可变更或解除本合同。
- 6) 乙方商业项目开业以后，如发生连续 6 个月经营亏损的，乙方应 10 日内向甲方书面预报亏损情况；如连续亏损达到 12 个月以上的，乙方有权以提前 3 个月以书面通知的形式解除本合同，但需交清应付租金及其它费用；双方也可协商调整租金、租赁面积等条款，以便在互利共赢的基础上继续履行本合同。
- 7) 本合同由双方代表人签字并加盖双方公司印章后成立和生效。

#### 四、合同对上市公司的影响

1、根据公司发展战略，商业零售业务已不再是公司的战略方向之一，公司持有的商业物业以保值与增值管理为主。

2、双桥商场物业自 2001 年 2 月起由华联综超和华联股份整体承租，公司与北京华联方面合作多年，双方履约情况良好，有着较好的合作基础。

3、近年来，商业零售行业经营环境恶化，双桥商场物业的设计结构和装修装饰老旧，无法适应新的体验式消费需求；考虑到华联综超拟投入大量资金对卖场进行改造，公司相应给予合理的免租期，有利于提升物业的价值，实现双方共赢。

4、本次租赁租金价格在原有基础上没有大的变化，可以继续为公司未来的发展提供一定的现金流，有助于公司集中资源专注于燃气产业的业务发展。

5、综上，本次租赁符合公司发展战略，有利于公司新业务的发展，避免了协议各方因违约和潜在诉讼导致的现金损失与时间成本增加，符合公司和股东的利益。

#### **五、备查文件及其他相关说明**

- 1、公司第十届董事会第三十次会议决议；
- 2、三方解约《协议书》；
- 3、新签《房屋租赁合同》；
- 4、公司将在定期报告中披露重大合同的履行情况。

特此公告。

四川大通燃气开发股份有限公司董事会

二〇一七年四月二十九日