

证券代码：600778

证券简称：友好集团

公告编号：临 2025-001

新疆友好（集团）股份有限公司 关于与乌鲁木齐瑞泰资产管理有限公司 签订《变更协议》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法律责任。

一、事项概述

2014年7月，公司与乌鲁木齐瑞泰资产管理有限公司（以下简称“瑞泰资产管理公司”）签订《房产租赁合同》（以下简称“原合同”），租赁位于新疆乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路17号瑞泰商厦地上第一层（部分区域除外）至地上第四层共计38,264.25平方米的商业房产开设综合性购物中心（以下简称“该项目”）。上述事项已经公司第七届董事会第二十一次会议及公司2013年年度股东大会审议通过，相关公告分别于2014年4月17日和2014年5月14日发布在《上海证券报》《中国证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。该项目已于2015年4月30日开业，现名为“友好城市奥莱”。

结合市场环境和行业竞争趋势，为增强该项目后续发展动力，经公司与出租方瑞泰资产管理公司协商一致，拟就该项目《房产租赁合同》签订《变更协议》，对剩余租赁期限的租金予以减免，并就相关事宜进行约定。合同主要变更内容为：①将该项目租赁到期日由2030年3月15日变更为2030年7月15日，并将剩余全部租期第十期至第十五期（即2024年7月16日至2030年7月15日）的房产租金总额由23,421.74万元减少至10,800.00万元，六年合计减少房产租金12,621.74万元；②将该项目自2024年3月16日至2030年7月15日的停车场租金予以免除；③将原合同测量租赁面积38,264.25平方米核准并变更为不动产权证证载面积36,932.66平方米，并新增加5,200平方米免租金面积。

本次签订《变更协议》的事项已经公司2024年12月31日召开的第十届董事会第十三次临时会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。公司与该租赁场所的出租方、产权方、物业管理方均不存在任何关联关系，本次交易不构成关联交易。

二、交易对方基本情况

企业名称	乌鲁木齐瑞泰资产管理有限公司
住所	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 168 号
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	800 万元
注册日期	2009-04-28
法定代表人	安启虎
统一社会信用代码	91650103686482816J
经营范围	停车服务, 物业服务, 场地、柜台租赁, 货运代理, 商务信息咨询及服务; 销售: 日用百货, 针纺织品, 服装鞋帽, 照像器材, 化妆品, 钟表眼镜, 机电产品, 机械设备, 五金交电及电子产品, 一类医疗器械, 通讯器材, 文化用品, 办公用品, 珠宝玉器, 农畜产品, 健身器材企业管理与策划, 房地产投资, 房屋出租, 酒店管理, 招商投资, 广告制作发布住宿服务(限分支机构经营), 餐饮服务(限分支机构经营), 足浴服务(限分支机构经营), 批发兼零售: 预包装食品兼散装食品; 会议、展览及相关服务, 销售建筑装饰材料; 代收水电费及其他费用; 广播电视、电影制作, 文化艺术交流策划, 图文设计制作, 摄影服务, 动漫设计、策划及制作等(限分支机构经营)(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)

三、变更协议的主要内容

甲方: 乌鲁木齐瑞泰资产管理有限公司

乙方: 本公司

1、根据不动产权证证载面积, 将该项目租赁面积由原合同 38,264.25 平方米变更为 36,932.66 平方米, 具体如下:

楼层	变更前面积(平方米)	变更后面积(平方米)
地上第一层	8,079.57	8,079.57
地上第二整层	1,0061.56	9,818.78
地上第三整层	1,0061.56	9,545.84
地上第四整层	1,0061.56	9,488.47
合计	38,264.25	36,932.66

2、将该项目租赁到期日由原合同约定的 2030 年 3 月 15 日变更为 2030 年 7 月 15 日, 租金支付周期及含税房产租金相应调整为:

期数	变更前		变更后		租金变动(元)
	租期	每期租金(元)	租期	每期租金(元)	
第十期	2024 年 03 月 16 日 -2025 年 03 月 15 日	37,150,760.33	2024 年 07 月 16 日 -2025 年 07 月 15 日	16,000,000.00	-21,150,760.33
第十一期	2025 年 03 月 16 日	37,150,760.33	2025 年 07 月 16 日	16,000,000.00	-21,150,760.33

	-2026年03月15日		-2026年07月15日		
第十二期	2026年03月16日 -2027年03月15日	37,150,760.33	2026年07月16日 -2027年07月15日	18,000,000.00	-19,150,760.33
第十三期	2027年03月16日 -2028年03月15日	40,921,702.16	2027年07月16日 -2028年07月15日	18,000,000.00	-22,921,702.16
第十四期	2028年03月16日 -2029年03月15日	40,921,702.16	2028年07月16日 -2029年07月15日	20,000,000.00	-20,921,702.16
第十五期	2029年03月16日 -2030年03月15日	40,921,702.16	2029年07月16日 -2030年07月15日	20,000,000.00	-20,921,702.16
合计	/	234,217,387.47	/	108,000,000.00	-126,217,387.47

3、将该项目租金缴纳方式变更为：

本变更协议签订生效后5个工作日内，乙方向甲方支付第十期（2024年7月16日至2025年7月15日）租金1,420万元（已扣除乙方前期已支付的第十期部分租金180万元整）。

后续租金按照每年支付一次的方式由乙方向甲方支付，支付时间为每年7月6日前支付下一期租金。甲方在收取房产租金前应向乙方提供合法有效的正规房产租金增值税专用发票，否则乙方有权拒绝支付且不承担任何责任。

4、其他约定

（1）甲方同意自2024年3月16日至2030年7月15日不再向乙方收取室外停车场的一切费用，由乙方负责全面运营管理自负盈亏。

（2）甲方同意将该项目地下一层南面5,200平方米的区域交由乙方无偿使用，不收取任何费用，并保证以上区域由乙方作为经营场所整体进行统一规划管理，乙方的使用权及收益权均不受甲方或任何第三方的限制和干扰。

四、对上市公司的影响

签订上述《变更协议》，可减少公司对该项目剩余租期内房产租金的支付合计12,621.74万元、停车场租金的支付合计750万元。其中可减少公司2024年租金支付1,078.97万元（减少房产租金支付979.31万元，减少停车场租金支付99.66万元）；减少2025年租金支付2,240.08万元（减少房产租金支付2,115.08万元，减少停车场租金支付125万元），从而降低该项目经营成本，有利于提升该项目剩余租期内的经营业绩，优化公司资产负债结构，助力公司后续发展。

五、备查文件

（一）公司第十届董事会第十三次临时会议决议；

(二)《房产租赁合同》变更协议(草案)。

特此公告。

新疆友好(集团)股份有限公司董事会

2025年1月1日