

证券代码:600785 证券简称:新华百货 编号:2025-021

银川新华百货商业集团股份有限公司

关于租赁关联方房产的公告

特别提示

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:

- 公司新设北京宁新商业有限公司拟与北京美惠万家商业有限公司（以下简称“美惠万家”）签订房产租赁协议，租赁位于北京市西城区新街口北大街1号商业用房，总租赁面积约4.49万平方米（地上1-6层）（地下负二、负三层约1.2万平方米停车场配套使用），首期租金5,000万元每年，租期15年，年均租金约5,416万元（含递增）；
- 美惠万家与本公司符合《上海证券交易所股票上市规则》第6.3.3条第（二）款规定的关联关系情形；
- 本次交易不构成重大资产重组；
- 本房产租赁事项需公司2025年第二次临时股东大会审议通过，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权；
- 过去12个月，公司未与美惠万家发生关联交易，亦未与其他关联人发生交易类别相关的关联交易。

一、交易概述

公司全资子公司宁夏新百商业管理有限公司拟在北京市投资设立新公司“北京宁新商业有限公司”。为确保新公司有较稳定的基础发展资源，新公司将与美惠万家签订房产租赁协议，租赁位于北京市西城区新街口北大街1号商业用房，根据规划设计需要，后续将对所租赁房产进行必要装修改造。商业用房总租赁面积约4.49万平方米（地上1-6层）（地下负二、负三层约1.2万平方米停车场配套使用），新公司通过所租商业房产，将在北京零售市场发展购物中心业务，在满

足当地消费者需求的同时，力求通过首都北京的区域影响力，吸引周边城市的消费者，扩大市场覆盖范围，提升新华百货的品牌知名度和市场份额，并依此逐步形成新华百货在北京地区零售市场发展的新平台。

美惠万家与本公司符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第（二）款规定的关联关系情形。

2025 年 6 月 10 日，公司召开了 2025 年第二次独立董事专门会议，审议通过了《关于租赁关联方房产的议案》，认为该关联交易事项符合公司经营发展的实际需要，并同意提交公司董事会审议。

公司于 2025 年 6 月 11 日召开了第九届董事会第十九次会议，以同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票审议通过了《关于租赁关联方房产的议案》，其中关联董事曲奎先生、于滨先生和王金录先生回避表决。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，本次关联交易尚需提交公司 2025 年第二次临时股东大会审议。至本次关联交易为止，过去 12 个月，公司未与美惠万家发生关联交易，亦未与其他关联人发生交易类别相关的关联交易。

二、关联人介绍

（一）关联人关系介绍

北京美惠万家商业有限公司与本公司符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第（二）款规定的关联关系情形。

（二）关联人基本情况

北京美惠万家商业有限公司

统一社会信用代码：911101027951299158

注册地：北京市西城区新街口北大街 1 号

成立时间：2006 年 10 月 23 日

法定代表人：刘宗仁

注册资本：1000 万人民币

主要股东或实际控制人：北京物美商业集团股份有限公司

主营业务：食品销售（仅销售预包装食品）；礼品花卉销售；第一类医疗器械销售；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械电气设备销售；建筑装饰材料销售；日用杂品销售；电子产品销售；办公用品销售；户外用品销售；家具销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；钟表销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；洗烫服务；洗染服务；摄影扩印服务；停车场服务等。

主要财务指标（截止 2024 年 12 月 31 日，数据未经审计）：

资产总额：2,049.24 万元，净资产：-15,230.54 万元，营业收入：22,960.43 万元，净利润：-1,521.76 万元。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的名称和类别

本次交易标的为北京市西城区新街口北大街 1 号商业用房，本次交易类别为房产租赁。

2、交易标的权属状况

本次交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及妨碍权属转移的其他情况。

3、拟租赁房产的权属所有人为北京物美置地房地产开发有限公司，其已与北京美惠万家商业有限公司签订房屋委托管理证明，同意将位于北京市西城区新

街口北大街1号楼地上1-6层建筑面积44,905.89平方米的房屋委托给北京美惠万家商业有限公司管理（期限自2025年1月1日起至2040年12月31日止）。

4. 交易标的对应实体不存在失信被执行情况。

四、交易标的的评估情况

根据北京坤元志诚资产评估有限公司出具的《银川新华百货商业集团股份有限公司拟了解租金水平所涉及的位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层租金水平评估咨询报告》（京坤评报字[2025]0532号），本次采用市场法进行评估，并作为最终评估结论。本次评估以2025年5月31日为基准日，经评估位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层评估基准日的年租金水平为：5,463.17万元/年（含增值税、不包含物业费及能源费）。

经租赁双方参考房产租赁评估结果并协商确定，本次拟租赁位于北京市西城区新街口北大街1号商业用房，总租赁面积约4.49万平方米（地上1-6层）（地下负二、负三层约1.2万平方米停车场配套使用），首期租金5,000万元每年，租期15年，年均租金约为5,416万元（含递增）。

本次租赁价格参考评估结果并经双方协商确定，定价原则公允、合理。

五、房产租赁协议的主要内容

（一）租赁协议的主要条款

1、交易主体

出租方：北京美惠万家商业有限公司

承租方：北京宁新商业有限公司

北京宁新商业有限公司租赁房产将用于商业连锁经营活动及其他相关的附属商店、餐饮、娱乐、教培、健身等配套经营活动。

2、租赁房产位于北京市西城区新街口北大街1号楼地上一至六层（总租赁面积约4.49万平方米）及地下负二、负三层（约1.2万平米停车场配套使用）。

3、租赁房产的租金支付方式为按月度支付。

（二）租赁协议特别约定

租赁双方同意在门店开业24个月后，如该租赁房产内开设的商场经营亏损的，出租方同意承租方按照合同约定租金的50%支付租金，直至承租方扭亏为止。如降租仍不能弥补亏损的，则考虑到双方的长久利益，承租方可提前一个月书面通知出租方解除合同，承租方需另行支付2个月租金作为补偿，此外双方互不承担其他违约责任。

六、关联交易对上市公司的影响

1、长期以来，公司的业务发展主要分布在宁夏及周边西北区域，市场覆盖有限，进军北京可打破地域局限，拓展业务版图，接触更广泛的消费群体和商业资源。同时拓展北京地区业务能够与公司现有业务在供应链、营销、品牌管理等方面形成协同效应，可提升新华百货品牌的知名度与美誉度，吸引更多优质资源，增强公司的市场竞争力和影响力。

2、北京不仅是国内消费市场的核心，还对周边地区具有强大的辐射带动作用。公司通过在北京地区发展购物中心业务，不仅可以满足本地消费者的需求，还能通过北京的区域影响力，吸引周边城市的消费者，扩大市场覆盖范围，提升公司的知名度和市场份额。同时公司将依此为发展契机，积极拓展北京及周边零售市场，逐步形成新华百货在北京市场发展的新平台。

3、北京正在全力推进国际消费中心城市建设，包括鼓励商业设施的升级改造、品牌首店的引进，以及消费场景的创新等政策支持，将为公司开拓北京市场业务提供有利的政策机遇。

4、未来新华百货在北京市场将专注于购物中心业务的发展，相关关联方将

专注于已有超市业态业务的发展，双方将依据实质重于形式的监管原则，严格进行经营业务的划分，避免出现业务重叠情况的发生。

七、本次关联交易应当履行的审议程序

公司于 2025 年 6 月 10 日召开了第九届董事会 2025 年第二次独立董事专门会议，全体 3 名独立董事马生元先生、于晓鸥女士、刘小玲女士参加了会议，并推举于晓鸥女士主持会议，会议的召开符合《公司法》、《上市公司独立董事管理办法》及《公司章程》的有关规定，会议以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议通过了《关于租赁关联方房产的议案》，全体独立董事认为公司本次关联交易事项符合公司经营发展的实际需要，各方遵循市场化原则并参考评估机构的评估价格为定价依据，定价公允、合理，不存在损害公司及股东，特别是中小股东利益的情形。一致同意将上述议案提交公司第九届董事会第十九次会议审议。

公司于 2025 年 6 月 11 日召开了第九届董事会第十九次会议，以同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票审议通过了《关于租赁关联方房产的议案》，其中关联董事曲奎先生、于滨先生和王金录先生回避表决。

本次关联交易事项需提交公司 2025 年第二次临时股东大会审议，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

本次关联交易事项无需经过有关部门的批准。

八、备查文件

- 1、公司第九届董事会第十九次会议决议；
- 2、独立董事 2025 年第二次专门会议决议；
- 3、资产评估报告。

银川新华百货商业集团股份有限公司

董 事 会

2025 年 6 月 11 日