

新疆友好（集团）股份有限公司 关于拟与新疆广汇房地产开发有限公司续签《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法律责任。

重要内容提示：

●交易内容：新疆友好（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）拟与新疆广汇房地产开发有限公司续签《租赁合同》，继续租赁位于新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）广汇美居物流园美林花源小区南一区、北一区地下一层至地上四层的商业房产经营公司“长春路友好时尚购物中心”项目，租赁面积为49,815.48平方米，租赁期限10年，租金总额21,629.76万元。

●公司与该商业房产的出租方（产权方）不存在任何关联关系，以上交易不构成关联交易。

●本次交易已经公司第十届董事会第二十一次会议审议通过，尚需提交公司股东会审议。

一、交易概述

2011年，经公司第六届董事会第十五次会议和2011年第三次临时股东大会审议通过，公司租赁位于新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）长春南路广汇美居物流园美林花源小区南一区、北一区地下一层至地上四层的商业房产开设大型综合购物中心（以下简称“该项目”），租赁期限15年。该项目被命名为“长春路友好时尚购物中心”，于2012年8月开业。相关公告详见公司在《上海证券报》《中国证券报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）发布的临2011-012号、临2011-015号、临2014-065号和临2018-034号公告。

该项目符合公司向城市新兴商圈布局的运营战略，填补了公司在城北核心地段经营布局的空白，自开业以来，该项目所在商圈发展日益成熟，商业氛围浓厚，周边小区及配套设施齐全，积累了大量较为稳定的消费客群。鉴于该项目租赁合同将于2026年10月到期，为了保障公司主营业务的市场占有率和区域商业版图

的战略需求，综合考量该项目未来经营发展预期，同时考虑公司前期投入的装修成本将于 2026 年 10 月摊销完毕，后期经营成本将大幅下降，经公司与出租方新疆广汇房地产开发有限公司协商一致，拟续签该商业房产租赁合同，继续租赁该商业房产经营长春路友好时尚购物中心，租赁期限 10 年，自 2026 年 11 月 1 日起至 2036 年 10 月 31 日止，租金总额 21,629.76 万元。

公司于 2026 年 3 月 19 日召开了第十届董事会第二十一次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《公司关于拟与新疆广汇房地产开发有限公司续签〈租赁合同〉的议案》，该议案尚需提交公司股东会审议。

公司与该商业房产的出租方（产权方）不存在任何关联关系，以上交易不构成关联交易。

二、基本情况

1、交易对方基本情况

企业名称	新疆广汇房地产开发有限公司
住所	新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）苏州路广汇美居物流园 K 座负一层
类型	有限责任公司(台港澳与境内合资)
注册资本	320,094 万元
成立日期	1994-10-07
法定代表人	刘华
统一社会信用代码	91650100625554732E
经营范围	开发、经营房地产及健身娱乐设施；餐饮，美容美发，住宿，洗浴服务，KTV，小商品零售；场所租赁，停车场服务，物业管理；货物与技术进出口（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）

股东构成及其投资情况：

股东名称	出资金额（万元）	投资比例（%）
广汇置业服务有限公司	282,539.72	88.27
富高利建筑材料有限公司	37,554.28	11.73
合计	320,094.00	100.00

2、交易标的基本情况

本次交易标的系位于新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）长春南路广汇美居物流园美林花源小区南一区、北一区地下一层至地上四层的商业房产及相应设备设施等资产。该租赁场所的房屋产权证总面积为 51,358.22 平方米，其中未使用面积 1,542.74 平方米，不计入租赁面积，故租赁场所计租面积为 49,815.48 平方

米。该交易标的各区域建筑面积（产权证面积）具体如下：

区域	楼层	建筑面积（平方米）
北一区 (24,611.34 平方米)	地下一层	5,006.51
	地上一层	4,520.82
	地上二层	4,994.65
	地上三层	4,967.36
	地上四层	5,122.00
南一区 (26,746.88 平方米)	地下一层	5,685.43
	地上一层	4,556.05
	地上二层	5,010.11
	地上三层	5,645.38
	地上四层	5,849.91
合计		51,358.22

3、交易标的定价情况

本次交易标的的租金定价系基于周边市场行情，双方遵循公平、合理的原则共同协商确定。本次交易不存在损害公司和公司全体股东利益的情形。

三、租赁合同主要内容

甲方（出租方）：新疆广汇房地产开发有限公司

乙方（承租方）：新疆友好（集团）股份有限公司

1. 租赁场地：甲方同意将其位于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）长春南路广汇美居物流园美林花源小区南一区、北一区地下一层至地上四层的房屋及相应设备设施等资产租赁给乙方使用。

2. 租赁面积：49,815.48 平方米

3. 租赁期限：共计 10 年，自 2026 年 11 月 1 日起至 2036 年 10 月 31 日止，其中 2026 年 11 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日为免租期，免租期内甲方免收乙方场地租金。

4. 租赁场所的交付：甲方按照租赁物现状向乙方交付租赁场所。交付时，甲方保证租赁场所及所有设备设施已经过有关部门验收合格。

5. 租金及租金缴纳期限

5.1 租金计算起止日：2027 年 2 月 1 日至 2036 年 10 月 31 日（2026 年 11 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日为免租期）

5.2 租金标准：租金单价为 1.22 元/m²/天，年租金为 2,218.28 万元，租赁期间租金不递增，租金总额 21,629.76 万元。

5.3 租金支付方式：租金按期支付，第一期租金自本合同签订之日起 10 个

工作日内，乙方按以下标准向甲方支付；自第二期至第十期，在每期租金起始日前 10 个工作日内，乙方按以下标准向甲方支付租金。

期数	租金计算起止日期	每期租金（万元）
第一期	自 2027 年 02 月 01 日至 2028 年 07 月 31 日	3,324.39
第二期	自 2028 年 08 月 01 日至 2028 年 10 月 31 日	559.13
第三期	自 2028 年 11 月 01 日至 2029 年 10 月 31 日	2,218.28
第四期	自 2029 年 11 月 01 日至 2030 年 10 月 31 日	2,218.28
第五期	自 2030 年 11 月 01 日至 2031 年 10 月 31 日	2,218.28
第六期	自 2031 年 11 月 01 日至 2032 年 10 月 31 日	2,218.28
第七期	自 2032 年 11 月 01 日至 2033 年 10 月 31 日	2,218.28
第八期	自 2033 年 11 月 01 日至 2034 年 10 月 31 日	2,218.28
第九期	自 2034 年 11 月 01 日至 2035 年 10 月 31 日	2,218.28
第十期	自 2035 年 11 月 01 日至 2036 年 10 月 31 日	2,218.28
合计		21,629.76

6. 其他费用的承担及缴纳

6.1 本合同签订后，乙方在实际经营过程中发生的水费、电费、天然气费、暖气费、通讯费、职能部门行政收费等以及其他乙方经营中所发生的费用，由乙方自行承担。

6.2 乙方因经营需要对租赁场所进行装修改造时不得影响建筑主体结构和消防要求，在不改变房屋主体结构及不对设备设施造成安全隐患的前提下进行装修改造。

6.3 甲方移交现有物业及设备设施，需满足乙方使用，如乙方后续扩大经营规模，所用水、用电无法满足经营需要，由甲方负责增容，增容所发生的费用由甲方承担。

6.4 租赁场所的物业管理由乙方自行负责，除固定租金及本合同明确约定的费用，乙方不再向甲方支付任何费用。

7. 其他场所的提供

7.1 停车位：在租赁期内，甲方将室外停车场无偿提供给乙方使用，并且甲方保证乙方对该室外停车场拥有完全的使用权，包括管理、使用、收益权等。停车场的日常维护及相关费用由乙方承担。

7.2 外墙使用及广告位：在租赁期内，乙方对租赁场所外墙享有完全的使用权，包括但不限于广告发布、商业宣传等用途，乙方有权通过广告位获取全部收益。乙方利用外墙发布商业广告的，不得损害建筑物结构安全及外观整体协调。

8. 甲方的权利和义务

8.1 租赁期内如甲方对租赁场所进行任何抵押、担保、转让、出售或继承等行为，须以书面形式通知乙方，同时须以不影响本合同的继续、正常履行为条件，且不得影响本合同乙方享有的承租权。

8.2 甲方不得干涉乙方经营范围内合法的经营活动，乙方享有租赁场所的完全使用权、收益权。

8.3 在租赁期限、租赁范围内，由甲方承担房屋主体结构的修理修缮工作。如甲方未履行房屋主体结构修理修缮义务，造成乙方及第三方损失的，由甲方负责赔偿。因乙方非正常使用导致房屋主体结构损毁的，由乙方负责修缮或解决并赔偿甲方及第三方损失。

8.4 如甲方提供的基础设施、设备到达使用年限不能正常使用，或经相关行政主管部门检查或检测，认定不符合国家、行业现行安全使用标准且无法通过维修整改达标的，由甲方负责更新并承担费用且须通过验收合格。

9. 乙方的权利和义务

9.1 乙方应按照本合同规定依期按数支付租金及合同内约定的其他费用。

9.2 乙方应保证其租赁期内从事经营活动时，应遵守国家有关安全生产的法规，做好安全、消防工作，不得在租赁场所内存放当地公安、消防机关禁止存放的易燃、易爆、有毒等危险物品。

9.3 乙方应按时向公共事业部门缴纳租赁场所的水费、电费、暖气费、天然气费、通讯费等费用，如因乙方迟延缴纳造成的停水、停电、停暖、停天然气、停通讯等情形，由乙方自行承担相应的责任。非因甲方故意或重大过失，且非因乙方违约行为导致的，因公共事业部门、政府行为或不可抗力所致的供水、供电等必要设施供应中断，甲方应及时协调并通知乙方，但甲方不承担违约责任。若因甲方可归责的普通过失导致前述中断，且连续中断超过 72 小时的，乙方有权要求甲方按中断影响面积及时间比例减免该期间的租金。

9.4 乙方负责管理其存放于经营场所内的商品并承担风险。

10. 违约责任

10.1 非因甲方原因，如乙方未能按照本合同规定向甲方支付到期租金，每逾期一日，乙方按年度租金的万分之六/日的标准向甲方支付逾期违约金，逾期违约金总额不超过年租金的 50%。

10.2 因甲方原因导致乙方无法使用租赁物的，甲方应按日租金的 1.5 倍向乙方支付违约金，违约金总额不超过年租金的 50%，且甲方应尽快采取措施恢复乙方对租赁物的使用。

10.3 除本合同明确约定的违约事项外，一方违反本合同，应在收到另一方

的通知后 5 日内予以更正。逾期未能更正的，违约方因违约事项给守约方造成的损失由违约方承担。

11. 合同解除

11.1 有下列情形之一的，乙方有权解除本合同，甲方承担的违约金按本合同租赁期限内租金总额的 10% 计算，并返还当年已缴纳但未使用的租金。

11.1.1 甲方因租赁物产权纠纷、资产被扣押、被法院执行查封导致甲方丧失出租权利或甲方出现其他重大违约致使乙方无法使用 30% 以上租赁物达 30 日的。

11.1.2 甲方因租赁建筑物主体结构问题导致乙方无法使用 30% 以上租赁物达 30 日的。

11.1.3 甲方必须且有义务协助乙方因租赁业务按政府规定办理经营、设计、装修等可能发生的规划、环保、水电、通讯、消防、卫生及其他申请报批手续，如因甲方原因造成乙方 30% 以上租赁面积关停达 30 日的。

11.2 有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，乙方承担的违约金按本合同租赁期限内租金总额的 10% 计算。

11.2.1 非甲方原因，经甲方书面催告后乙方逾期超过 30 日仍未足额缴纳租金的。

11.2.2 未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁物用途和租赁物结构，拆改承重墙、开挖地面、增设夹层，导致租赁物或附属设施严重损坏的；乙方利用租赁场所进行违法经营且该事项经甲方书面告知后超过 60 日拒不整改，且该事项给甲方造成严重经济损失的。

11.3 未经双方协商一致，一方无故解约的，违约金按本合同租赁期限内租金总额的 10% 计算。

11.4 租赁期限内，乙方连续两个自然年度经第三方审计机构审计确认单年净利润均为负数的，乙方享有无责提前解除本合同的权利（乙方也可根据自身经营情况选择继续履约）。

11.5 本合同终止或解除后，甲、乙双方应在 30 日内按照租赁场所的即时现状进行交接。

四、本次交易的影响

公司本次续租上述商业房产继续经营长春路友好时尚购物中心项目，有利于公司稳固商业布局和市场份额，符合公司的发展战略，能够实现该项目经营管理的平稳过渡和有序衔接，同时公司前期对该项目投入的装修成本将于 2026 年 10

月摊销完毕，后期经营成本将大幅下降，预计本次交易对公司的财务状况、经营业绩以及持续经营能力将产生积极影响。

五、备查文件

- 1、公司第十届董事会第二十一次会议决议；
- 2、公司董事会战略委员会 2026 年第一次会议决议；
- 3、《租赁合同》（草案）；
- 4、《项目可行性研究报告》。

特此公告。

新疆友好（集团）股份有限公司董事会

2026 年 3 月 20 日