

天津松江股份有限公司

关于公司拟签订房屋租赁合同的公告

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:

- 合同类型及金额: 租赁合同、总租金合计为人民币 24,014.15 万元
- 本租赁合同对上市公司当期业绩无重大影响
- 特别风险提示: 本次拟签订的《租赁合同》期限为 20 年, 时间较长, 虽在租赁合同中约定因乙方原因未能按时支付租金需缴纳违约金, 但仍存在交易对手方经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险。

一、交易概述

天津松江股份有限公司(以下简称“公司”)拟与天津冠寓商业运营管理有限公司(以下简称“天津冠寓”)签订《租赁合同》, 就公司空港经济区华睿广场部分物业开展龙湖集团推出的“冠寓”品牌长租公寓业务合作。

2018年6月4日, 公司召开第九届董事会第三十九次会议审议通过了《关于公司与天津冠寓商业运营管理有限公司签订〈租赁合同〉的议案》, 同时授权公司管理层办理上述业务后续事宜, 包括但不限于合同的签订、交接工作的进行以及后期为保障业务顺利开展所进行的合作方案调整等。

二、租赁物和交易对方基本情况

(一) 租赁物基本情况介绍

租赁物包括租赁房产与配套设施。其中:

(1) 租赁房产为空港经济区华睿广场1号楼3-11层(建筑面积13088.35平方米)、2号楼3-11层(建筑面积12842.2平方米), 计租面积合计25930.55平方米。

(2) 配套设施的承租范围。配套设施为电梯、机电设备、给排水设备、照明装置、管道、消防设施、停车位。

(二) 交易对方基本情况介绍

公司名称: 天津冠寓商业运营管理有限公司

注册地址: 天津市河西区友谊南路梅江中心大厦-15层-5

法定代表人: 魏健

注册资本: 伍佰万元人民币

公司类型: 有限责任公司(法人独资)

经营范围: 商业企业管理服务; 企业管理咨询; 提供企业孵化服务; 组织文化艺术交流活动; 经济贸易咨询; 房地产信息咨询; 软件技术开发、转让、咨询、服务; 企业形象策划等。

与上市公司关系: 天津冠寓为冠寓商业管理有限公司的全资子公司, 不构成公司关联方。

三、租赁合同的主要内容

1、合作双方

出租方（以下简称甲方）：天津松江股份有限公司

承租方（以下简称乙方）：天津冠寓商业运营管理有限公司

2、标的物情况：租赁物包括租赁房产与配套设施。其中：

（1）租赁房产为空港经济区华睿广场1号楼3-11层（建筑面积13088.35平方米）、2号楼3-11层（建筑面积12842.2平方米），计租面积合计25930.55平方米。

（2）配套设施的承租范围。配套设施为电梯、机电设备、给排水设备、照明装置、管道、消防设施、停车位。

3、经营用途

甲方同意按本合同约定的条件将上述租赁物及实际使用范围出租给乙方商业经营使用（即长租公寓经营），租赁物包含租赁房产及配套设施。

4、合作经营期限

双方签署《房屋交接书》次日起计算，租赁期限为：20年（包括免租期10个月）。

5、合作模式

乙方按季度向甲方支付房屋租金，20年合同期总租金合计为24,014.15万元。

6、物业管理

（1）租赁物及实际使用范围内的物业管理工作由乙方自行负责。

（2）租赁物及实际使用范围外公共部位物业管理，由项目前期物业公司负责。

（3）乙方与项目前期物业公司须就物业管理界限划分及权责，另行签订协议。

（4）租赁物及实际使用范围内如有属于公共配套设施或用房，乙方不得占用，甲方或物业如使用乙方需提供便利。

7、主要违约责任

（1）甲方确保乙方在租期内就租赁物拥有合法完整的承租权，如因甲方或租赁物的原因造成乙方合法完整的承租权受到损害的，或者因甲方造成该租赁物、乙方物品等被司法查封、扣押、强制执行时且导致合同目的无法实现的。甲方无权收取（乙方已经支付的，甲方应当返还）受到影响部分的租金并应接受影响部分的天数每日向乙方支付受影响天数租金作为违约金。不足以赔偿损失的，甲方须赔偿乙方的直接及间接经济损失。若导致合同无法实现，乙方有权单方面解约。

（2）甲方侵犯乙方优先承租权或优先购买权的，须向乙方支付人民币600万元，该违约金不足以赔偿乙方损失的，甲方须赔偿乙方的直接及间接损失。

（3）如因甲方原因未能如期交付租赁物，则甲方应根据乙方合理要求改善满足交付条件后交接，房屋交付日按《房屋交接书》确认交接时间或约定，免租期和租赁期限的开始和届满日期均相应顺延。

（4）乙方未能按约定归还租赁物，自迟延之日，每逾1日，向甲方支付7万元为违约金；超过30日，乙方仍未将其全部或部分财产和自置设备（包括装修）、物品搬出该租赁物，视为乙方自愿放弃该财产或物品，同意甲方或甲方授权的代理人或者甲方委托的第三方直接进入房屋将其房屋内的上述财产与物品予以处理，并无需给予乙方任何经济补偿，甲方有权直接进入收回该租赁物，并有权要求乙方按上述标准支付自迟延之日起至甲方实际收回房屋期间的各类费用。

（5）因乙方原因未能按时支付租金，则甲方有权每日按欠付租金万分之五要求乙方支付违约金，乙方逾期30日，且书面催告后仍未补齐欠付租金，甲方有权单

方解约，乙方应补齐租金，并向甲方支付600万元，不足赔偿损失的，乙方须赔偿甲方的直接及间接损失。

(6) 甲方擅自将租赁物业转让或抵押给第三人，造成合同无法履行，甲方向乙方支付人民币600万元，不足以赔偿损失的，甲方须赔偿乙方的直接及间接损失。

(7) 乙方如无正当理由拒绝接收租赁物，自甲方通知接收租赁物之日起，逾期30日仍未接收，则甲方有权解约，乙方已付定金不予返还。本合同生效后，如甲方违反本合同约定与其它任何第三方签订基于本租赁物的租赁合同，造成本合同无法履行而解除的，按照第(8)条之规定处理。

(8) 除本合同另有约定外，任何一方违反本合同项下做出的承诺、保证及其他义务的，或者因一方违约导致本合同提前终止的，违约方应承担违约责任，向守约方支付人民币600万元违约金，不足以弥补损失的，另行赔偿损失。

(9) 如甲方擅自单方解约，应当支付违约金600万元，不足以补偿损失的，应继续承担赔偿责任。如乙方擅自单方解约，应补齐减免的租金，并支付违约金600万元，不足以补偿损失的，应承担赔偿责任。

(10) 除另有约定，违约方未能履行合同约定的其他相关义务的，经守约方书面通知后10日内仍未整改的，守约方有权单方解约，违约方应支付违约金600万元。

8、特别约定

(1) 甲方在租赁期限内销售该租赁物时，最多可将该租赁物出售给6位购房人，但甲方保证这6位购房人须继续与乙方履行本合同及附件内的所有条款。售出部分由新的购房人与乙方继续履行本合同，未售部分由甲乙双方按本合同履行。在租赁期内，乙方享有同等条件下的优先购买权，乙方在收到甲方欲出售的书面通知逾期30日未作出购买意向的视为乙方放弃优先购买权。乙方未行使优先购买权的，不影响乙方按照本合同的约定条件继续承租的权利。

(2) 在租赁期内，乙方享有同等条件下的优先购买权，乙方在收到甲方欲出售的书面通知逾期30日未作出购买意向的视为乙方放弃优先购买权。乙方未行使优先购买权的，不影响乙方按照本合同的约定条件继续承租的权利。

四、合同履行对上市公司的影响

华睿广场项目是公司持有的商业地产项目，本次与龙湖集团冠寓品牌的合作，有利于提升公司项目品牌价值，充分盘活资产，尽快发挥资产价值，为公司和股东创造效益，本次交易符合公司整体利益，未损害公司和其他股东的权益。

五、合同履行的风险分析

本次拟签订的《租赁合同》期限为20年，时间较长，虽在租赁合同中约定因乙方原因未能按时支付租金需缴纳违约金，但仍存在交易对手方经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险。

特此公告。

天津松江股份有限公司董事会
2018年6月6日