

哈尔滨秋林集团股份有限公司

关于签署合作框架协议的公告

本公司董事会及全体董事（公司董事长李亚、副董事长李建新仍处于失联状态）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：

●本次签署的《合作框架协议》为协议各方的合作框架约定，本协议的实施内容和进度尚存在不确定性。

●该事项后续尚需签订一系列相关正式协议，本公司董事会已授权公司管理层负责签署及办理后续协议相关事项。

一、概述

哈尔滨秋林集团股份有限公司（以下简称“秋林集团”、“公司”或“甲方”）于2019年9月15日，经公司第九届董事会第二十五次会议审议通过，公司与黑龙江北大仓集团有限公司（以下简称“北大仓”或“乙方”）签署了《合作框架协议》，双方拟整合资源，发挥各自优势，将通过对商圈内物业进行重新规划、进行升级改造，提升整个商圈档次及商业价值，进而提升整体百货物业的收益水平，实现双方合作共赢。

本次会议应参与表决董事9名，实际参与表决董事6名。其中，公司董事长李亚、副董事长李建新仍处于失联状态；独立董事白彦壮收到本次会议通知，但未参加本次会议及表决。会议的召集、召开、表决符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的规定。本协议的签署无需经过公司股东大会审批。公司董事会授权公司管理层负责继续洽谈和基于本框架协议基本内容与合作各方签署正式协议等后续工作。

二、合作方基本情况

公司名称：黑龙江北大仓集团有限公司

地址：黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区海山胡同10号

注册资金：人民币壹亿叁仟壹佰叁拾柒万柒仟元整

主要股东：隋熙明，出资12086.7万元，占股本比例的92%

法定代表人：隋熙明，男，1957年生人，中国国籍，无境外永久居留权。

经营范围：白酒生产,其他酒(配制酒)生产,粮食收购,钢材、五金产品、建材、化工产品(危险品除外)、饲料、煤炭批发、零售,经营本企业生产的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外),经营本企业的进料加工和“三来一补”业务,矿业企业投资。

三、合作框架协议主要内容

鉴于：

1、甲方持有物业与乙方同一控制人控制下的关联企业-哈尔滨百货大楼股份有限公司所持有的商业物业（以下称：“百货大楼商场”）均位于哈尔滨核心商圈，该商圈内双方的商业物业紧邻、仅一墙之隔，但双方的商业物业都局限于规模较小、业态不够完整，导致双方的收益水平较低。

2、甲方的黄金业务目前处于停滞阶段，商业物业存在面积小、体量小、业态单一（纯百货商场），在行业竞争中处于不利地位，难以支撑甲方的业绩要求。但同时甲方又具备百年秋林品牌，在商场运营管理中也具备丰富的经验。

3、乙方因缺乏商场运营管理的经验，其拥有的百货大楼商场尚未开业。但乙方具有良好的销售能力及渠道，在写字楼和酒店运营中也具备丰富的经验。

4、基于上述情况，双方拟整合资源，发挥各自优势，将通过对商圈内物业进行重新规划、进行升级改造，提升整个商圈档次及商业价值，进而提升整体物业的收益水平，实现双方合作共赢。

现甲乙双方本着平等互利、合作共赢的原则，经友好协商后，达成合作协议如下：

第一条 合作内容

一、甲方将其持有的项目房产共五栋楼（简称“项目房产”）出租给乙方。

二、甲方利用其品牌及管理优势负责将商圈内甲方拥有的商场和乙方关联企

业拥有的商场打通，形成一体并负责两个商场的经营管理。

三、乙方负责对位于哈尔滨核心商圈的百货大楼商场、甲方出租给乙方的物业统一进行重新规划，并对上述物业进行装修、改造、提档升级，将其打造成集高中端商场、高端写字楼、高端酒店、博物馆、体验式食品加工厂等为一体的高档城市商业综合体，提升该商圈内所有物业的商业价值，从而提升双方的收益水平。

第二条 物业出租

一、物业情况

甲方出租给乙方的项目房产共五栋楼，其中四栋楼为甲方所有，一栋为甲方全资子公司哈尔滨秋林食品有限责任公司（简称“秋林食品”）所有，项目房产具体情况如下：

（一）甲方出租物业情况

东大直街 319 号 1 号楼，2 号楼，3 号楼，11 号楼，建筑面积 52911.39 m²。

（二）秋林食品出租物业情况

东大直街 319 号 12 号楼，建筑面积 2277.57 m²。

二、租金

甲方及其子公司秋林食品出租给乙方的上述物业的租金合计为人民币 850 万元/年，按年支付。

三、租赁期限

甲方及其子公司秋林食品将上述项目房产出租给乙方的期限为 18 年。

甲、乙双方的租赁期限届满后，乙方在同等条件下享有优先承租权。租赁期限届满前，双方同意延期的，双方在本协议终止之日前三十日，另行协商并签署租赁协议。

四、原秋林商场继续由甲方负责经营。

第三条 委托经营

一、委托经营物业情况

乙方负责将其关联企业哈尔滨百货大楼股份有限公司拥有的百货大楼商场委托给甲方经营，乙方百货大楼商场的情况如下：

百货大楼商场（项目房产 6），房屋确权登记号编号【04533】，位于奋斗路 367 号（现为果戈里大街），共地上 9 层地下 1 层，建筑面积 31247.29 m²，该房

产目前装修工作已大部分完成，拟用于商业百货、饮食、娱乐、文化体育等。

乙方保证其关联企业哈尔滨百货大楼股份有限公司对百货大楼商场享有合法的所有权、权属不存在争议，且该房产不存在任何形式的抵押、查封以及其他权利受限情况。

二、双方同意将双方相邻的商场打通，进行一体化经营和管理。

三、委托经营期限及收益

乙方委托甲方经营的期限为 18 年，乙方自向甲方交付之日起前 6 个月的招商期不计算在内。

在受托经营期间，甲方授权百货大楼商场对外以秋林品牌冠名，授权期限与委托经营期限相同。

甲方受托经营期间，甲方按照固定收益 500 万元/年加上受托经营商业物业净利润的百分之八十作为委托经营收益支付给乙方，按年支付；若发生亏损，甲方仅向乙方支付 500 万元/年的固定委托收益。

乙方有权自行或者委托第三方每年对委托经营的百货大楼商场进行审计。

第四条 其他

一、在正式合作协议基础上，双方就不同的物业或属于主体之间另行签署租赁协议、委托经营协议等具体协议，约定双方的权利义务。

二、上述条款所约定协议中的委托经营相关协议与房屋租赁相关协议同时生效。

四、对上市公司的影响

1、对公司业绩影响

本协议中所涉及房屋租赁协议、委托经营协议等将在 2019 年 9 月 15 日或之后签署，同时双方均约定了 6 个月的免租期，免租期内原有租户缴纳的租金归秋林集团所有，所以租金收入不会对秋林集团的收入及利润指标造成影响；百货大楼委托给秋林集团经营，预计开业时间在本年度 12 月以后，其收入及利润不会对秋林集团当期业绩产生影响。

从长期来看，百货大楼由秋林集团受托经营后，秋林集团百货业务的营业面积增加一倍多，业态更加全面和丰富，将吸引更多人流，且形成秋林百货新的运营模式，增加秋林商业业务向外扩张发展的机会。

2、对公司经营影响

秋林集团历史上的传统业务以百货零售业为主，本次北大仓集团将已装修完毕的百货大楼委托给秋林集团经营，秋林商场不仅增加了营业面积，还改善了秋林商场目前业态比较单一的劣势，增强了秋林商场在区域内同行业的竞争优势，与秋林集团原有的业务形成良好的协同效应。

五、风险提示

(1) 本次签署的《合作框架协议》为协议各方的合作框架协议，本协议的实施内容和进度尚存在不确定性；

(2) 公司对外租赁房产有租金回收的风险，公司将积极采取先行收取等措施避免该风险；

(3) 公司受托经营百货大楼，有一定的招商风险，公司将利用公司原有客户优势，双方商场打通后的优势，以及秋林诚信品牌优势，最大限度降低和避免该风险；

(4) 整体打通后新商场经营规模扩大，经营管理的成本控制风险，公司将进一步加强管理，建立新的管理模式，在合作方的监督下，发挥规模效益，将风险降到最低；

(5) 传统百货业受互联网冲击的风险。公司地处哈尔滨土地的最高点，是哈尔滨市最核心的商圈，人流量大。形成规模和丰富的业态后，将吸引更多人群驻留。通过线上和线下的互动结合，将有利地促进流通和发展，不仅降低互联网的冲击，同时利用好互联网发展线上业务，以降低该风险。

针对以上风险，公司除调研外也做了详细的商业计划书。对于协议后续执行事宜，公司会严格按照相关规定，履行相关程序并做好信息披露，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

哈尔滨秋林集团股份有限公司

2019年9月16日