公司代码:600697　　公司简称:欧亚集团

长春欧亚集团股份有限公司

2018 年度报告摘要

一 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

拟以2018年末总股本159,088,075股为基数,向全体股东每10股派发现金红利3.90元(含税),共计发放红利62,044,349.25元。本年度公司不进行资本公积金转增股本。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	欧亚集团	600697	S欧亚

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	苏焱	
办公地址	长春市飞跃路2686号	
电话	0431-87666905	
电子信箱	ccoyjt@sina.com	

2 报告期公司主要业务简介

本公司为商贸企业,全渠道营销,以实体零售经营为主。覆盖现代百货、商业综合体、商超连锁三种业态模式,形成了不同发展阶段的门店梯次,推进“商都做精、卖场做大、商业连锁做多”的方向定位,精塑消费体验的现代百货、强化服务元素的商业综合体、完善社区功能的商超连锁三大业态的合理布局。现代百货业品牌形象突出,购物环境优雅,保持了商品结构的调控能力和市场主导地位。商业综合体规模大、业态新、功能全、高体验,具有良好的聚客力和竞争力。商超连锁会员基数大、网点多、集群联动强、拓展性、外延性及影响力不断提高。线上线下融合趋势逐渐加强,欧亚e购、掌尚欧亚APP、欧亚微店、欧亚到家等多渠道与实体零售形成互动,在线电商影响力逐步提高,线上线下融合度不断加强。房地产继续推进以自建商业项目为主,配套开发住宅项目。

报告期内,公司的主要业务未发生重大变化。

公司主要采用自营、联营和租赁三种经营模式。

自营模式:公司采用自营模式销售的商品主要是大型电器、化妆品及超市中烟酒类、生鲜果蔬类、卫生用品类、洗涤洗化类、饮品类、休闲食品类、冷冻食品类等种类。

联营模式:公司采用联营模式经营的商品主要是服饰、珠宝首饰、家居用品、小家电、钟表眼镜等种类。

租赁模式:公司采用租赁模式经营的商品主要是家具、建材、餐饮等种类。

核心业态及经营模式下营业数据详见下表:

业态	经营模式	建筑面积(㎡)	经营面积(㎡)	营业收入(元)	营业成本(元)	综合毛利率(%)
购物中心(百货店)	自营	348,309	207,944	1,601,177,574.17	1,446,405,287.09	9.67
	联营	871,635	599,640	5,436,029,492.13	4,820,113,386.86	11.33
	租赁	944,976	574,275	985,420,774.97	122,638,828.99	87.55
	小计	2,164,920	1,381,859	8,022,627,841.27	6,389,157,502.94	20.36
大型综合卖场	自营	109,318	48,079	654,075,775.52	608,900,522.26	6.91
	联营	334,714	156,149	2,703,923,291.75	2,372,921,199.19	12.24
	租赁	678,451	312,615	928,553,173.08	74,090,060.29	92.02
	小计	1,122,483	516,843	4,286,552,240.35	3,055,911,781.74	28.71
连锁超市	自营	215,926	179,688	1,193,111,023.35	1,063,052,692.33	10.90
	联营	214,564	186,673	1,041,223,741.44	932,190,728.76	10.47
	租赁	112,568	95,828	286,599,011.75	34,476,265.91	87.97
	小计	543,058	462,189	2,520,933,776.54	2,029,719,687.00	19.49
其他				147,750,094.31	65,049,527.78	55.97

注:1.以上数据为主营业务收入中的商品流通行业收入及其他业务收入,不含主营业务收入中的房地产收入、物业租赁收入及旅游餐饮业收入。

2.上表购物中心(百货店)指公司现代百货,大型综合卖场指公司商业综合体,连锁超市指公司商超连锁,下同。

3.上表购物中心(百货店)建筑面积、经营面积中不含2018年12月31日纳入合并范围的长春欧诚、吉林欧诚。

(二)行业情况说明

公司为商贸业,存在一定的周期性特点。2018年,全国社会消费品零售总额380,987亿元,其中限额以上单位消费品零售额145,311亿元,增长5.7%。按经营地统计,城镇消费品零售额325,637亿元,增长8.8%;乡村消费品零售额55,350亿元,增长10.1%。按消费类型统计,商品零售额338,271亿元,增长8.9%;餐饮收入额42,716亿元,增长9.5%(数据为统计数据)。

2018年,吉林省社会消费品零售总额增幅略有收窄。全省实现社会消费品零售总额比上年增长4.8%,其中限额以上企业实现社会消费品零售总额增幅较上一年下降4.1个百分点。按经营单位所在地分,城镇消费品零售额比上年增长4.8%,农村消费品零售额增长4.9%。按消费类型分,商品零售额增长4.6%,餐饮收入额增长6.5%(吉林省统计局数据发布)。

本公司是中国商业第一方阵企业,报告期,公司整体销售保持了持续增长态势,实现销售(统计数据)453.69亿元,增幅高于全国限额以上单位1.2个百分点,高于吉林省限额以上单位11个百分点(根据吉林省统计局官方网站数据)。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

	2018年	2017年	本年比上年增减(%)	2016年
总资产	22,422,613,148.84	21,764,059,442.14	3.03	18,157,593,351.84
营业收入	15,599,919,717.89	13,981,423,951.75	11.58	13,023,604,486.19
归属于上市公司股东的净利润	259,778,924.66	305,182,563.24	-14.88	327,285,610.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	218,173,227.49	275,329,998.90	-20.76	312,519,061.88
归属于上市公司股东的净资产	3,099,893,163.89	2,937,954,970.95	5.51	2,728,041,126.63
经营活动产生的现金流量净额	1,574,960,122.87	1,660,651,992.65	-5.16	1,017,143,380.18
基本每股收益(元/股)	1.63	1.92	-15.10	2.06
稀释每股收益(元/股)	1.63	1.92	-15.10	2.06
加权平均净资产收益率(%)	10.72	10.68	增加0.04个百分点	16.32

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元　币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	3,659,531,718.72	3,962,871,967.75	3,720,958,459.39	4,256,557,582.03
归属于上市公司股东的净利润	50,161,050.37	77,908,375.92	70,714,609.79	60,994,888.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	45,474,259.62	74,467,979.18	67,995,273.39	30,235,715.30
经营活动产生的现金流量净额	266,670,612.09	631,325,581.60	461,664,453.40	215,299,475.78

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位: 股

截止报告期末普通股股东总数(户)	15,580
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	14,474
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

前10名股东持股情况

股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
长春市汽车城商业有限公司	0	39,013,891	24.52	0	无		国家
安邦人寿保险股份有限公司-保守型投资组合	15,892,891	23,847,285	14.99	0	未知		其他
上海高毅资产管理合伙企业(有限合伙)-高毅邻山1号远望基金	7,500,000	7,500,000	4.71	0	未知		其他
曹和平	968,100	4,151,046	2.61	0	质押	1,800,000	境内自然人
中国工商银行股份有限公司-富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	3,920,065	3,920,065	2.46	0	未知		其他
长春市朝阳区双欧机械制造有限公司	0	3,305,500	2.08	3,305,500	未知		其他
长春市兴业百货贸易公司	0	2,113,158	1.33	0	未知		其他
中国建设银行股份有限公司-景顺长城量化精选股票型证券投资基金	1,467,321	1,467,321	0.92	0	未知		其他
香港中央结算有限公司	-2,204,527	1,320,307	0.83	0	未知		其他
温泉	963,300	953,300	0.60	0	未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	前10名股东中,长春市汽车城商业有限公司、长春市朝阳区双欧机械制造有限公司之间无关联关系或一致行动关系。并分别与无限售条件股东无关联关系或一致行动关系。其他股东之间是否存在关联关系或一致行动关系本公司不详。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用　√不适用

5 公司债券情况

√适用　□不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
长春欧亚集团股份有限公司2011年公司债券	11欧亚债	122127	2012年3月20日	2019年3月21日	4.7	7.00	本次债券采用单利按年计息,不计复利。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

本报告期,本公司已按时兑付公司债券的应付利息,详见2018年3月10日登载在《上海证券报》、《中国证券报》、上海交易所网站http://www.sse.com.cn的公司《关于“11欧亚债”公司债券付息公告》(临2018-003号)。

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

公司发行的公司债券资信评级机构为鹏元资信评估有限公司(以下简称“鹏元”),报告期,鹏元在对公司经营状况进行综合分析与评估的基础上,出具了《长春欧亚集团股份有限公司2011年公司债券2018年跟踪信用评级报告》。跟踪评级结果为:本期债券信用等级维持为AA+,发行主体长期信用等级维持为AA,评级展望维持为稳定。详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用　□不适用

主要指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.27	76.36	-1.09
EBITDA全部债务比	0.22	0.20	10.00
利息保障倍数	3.08	3.72	-17.20

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

详见公司年度报告全文第一部分经营情况讨论与分析相关内容。

主营业务分行业、分产品、分地区、分商品类别情况详见公司年度报告全文主营业务分析1. 收入和成本分析(1)、(2)。

2 导致暂停上市的原因

□适用　√不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用　√不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用√不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用√不适用

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

本公司纳入合并财务报表范围的主要子公司详见“九、在其他主体中的权益”的相关内容。与上年相比,本年因非同一控制下企业合并纳入合并范围的子公司有西宁大十字百货商店有限公司、上海欧诚商贸有限公司、长春欧诚商贸有限公司、吉林欧诚商贸有限公司、包头市包百嘉峻置业有限公司,本年因新设纳入合并范围的子公司有长春市九台区欧亚商超宾馆有限公司,本年因注销减少子公司有长春欧星商贸有限公司、长春欧亚集团坚港欧亚购物广场有限公司、白山市合兴电子商务有限公司。

董事长:曹和平

长春欧亚集团股份有限公司

二〇一九年四月九日

证券代码:600697　证券简称:欧亚集团　公告编号:临2019—007

长春欧亚集团股份有限公司九届三次董事会决议公告

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个别及连带责任。

长春欧亚集团股份有限公司(以下简称公司)第九届董事会于2019年3月30日以电子邮件的方式,发出了召开第九届董事会第三次会议的通知,并于2019年4月9日上午9:00时,以现场结合视频会议的形式在公司六楼第一会议室召开了九届三次董事会。应到董事9人,现场到会7人,视频2人。公司监事和部分高管人员列席了会议。会议符合公司法和公司章程的有关规定。会议由副董事长、总经理于志良主持。会议以9票同意、0票反对、0票弃权,审议通过了如下议案:

一、审议通过了《2018年度董事会工作报告》;

二、审议通过了《2018年度财务决算报告》;

三、审议通过了《2019年度财务预算报告》;

四、审议通过了《2018年度利润分配预案》;

根据公司章程所载利润分配政策,并结合公司所处行业特点、发展阶段和盈利水平、资金需求等因素,制定本预案。

1、二〇一八年度利润实现情况

根据信永中和会计师事务所有限公司XYZH/2019CCA20423号审计报告确认,2018年公司实现利润总额820,166,410.67元,扣除所得税费用210,597,026.90元及少数股东损益349,790,459.11元,归属于上市公司股东净利润为259,778,924.66元。

2、税后利润分配情况

2018年度公司税后利润按如下顺序和比例进行分配:因公司提取的法定盈余公积金已达到股本的50%,本期未提取法定盈余公积金,分红基金计259,778,924.66元,加年初可供分配利润1,794,509,902.76 元;减2017年度第一期永续中期票据支付利息36,000,000.00元;减本年度发放2017年度红利58,862,587.75元;加少数股东权益调整158,743.19元,本年度可供股东分配的利润为1,959,584,982.86元。拟以2018年末总股本159,088,075股为基数,向全体股东每10股派发现金红利3.90元(含税),共计发放红利62,044,349.25元。本年度公司不进行资本公积金转增股本。

2018年度利润分配预案拟发放的红利,占公司本年度合并报表中归属于上市公司股东净利润的23.88%。

3、对本次利润分配预案的说明

2018年度利润分配预案,符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的相关要求,符合《公司章程》的规定和公司发展阶段成长期的实际情况,低于公司本年度合并报表中归属于上市公司股东净利润的30%,与《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的相关要求尚有差距。

鉴于:2019年公司将继续推进市场战略布局,陆续确定主业项目投资,且目前公司处于发展阶段成长期,主业发展需要较大资金支出。着眼于长远和可持续发展,在综合分析公司经营及资金状况、项目投资资金需求、维护股东依法享有资产收益等因素的基础上董事会提出该预案。

公司未分配利润,将继续用于公司主业发展,为全体股东创造价值。

4、独立董事意见

独立董事对公司2018年度现金分红的合理性发表了独立意见。鉴于:公司目前处于发展阶段成长期,主业发展需要较大资金支出。着眼于长远和可持续发展,在综合分析公司经营实际、资金状况、项目投资资金需求、盈利水平、维护公司股东依法享有资产收益权等因素的基础上,董事会提出的该利润分配预案,符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》,符合《公司章程》的规定和公司发展阶段成长期的实际情况,分红标准和比例明确清晰。为保证公司的可持续发展和对股东的持续回报,我们同意公司《2018年度利润分配预案》,并同意董事会将《2018年度利润分配预案》提交公司2018年年度股东大会审议。

五、审议通过了《2018年度内部控制评价报告》;

六、审议通过了《2018年度经理层工作报告》;

七、审议通过了《关于续聘2019年度审计机构的议案》;

公司拟续聘信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2019年度财务报表和内部控制审计机构。拟支付财务报表审计费用140万元,内部控制审计费用70万元。

八、审议通过了《2018年年度报告和摘要》;

九、审议通过了《关于修改公司章程的议案》;

详见2019年4月10日登载在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn的公司临时公告2019-009号。

十、审议通过了《关于修改董事会议事规则的议案》;

详见2019年4月10日登载在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn的公司临时公告2019-010号。

十一、审议通过了《关于修改董事会审计委员会实施细则的议案》;

详见2019年4月10日登载在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn的公司临时公告2019-011号。

十二、审议通过了《关于修改董事会秘书工作细则的议案》;

详见2019年4月10日登载在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn的公司临时公告2019-012号。

十三、审议通过了《关于全资子公司之全资子公司租入资产的议案》;

长春欧亚集团新生活购物广场有限公司(以下简称欧亚新生活)系公司全资子公司长春欧亚集团商业连锁经营有限公司(以下简称商业连锁)之全资子公司。2019年4月9日,欧亚新生活与吉林省盛世房地产开发有限公司(以下简称盛世房地产)签署了《租赁合同》。欧亚新生活拟租入盛世房地产拥有的盛世城物业(以下简称标的物),租赁期限自2019年04月9日起至2036年10月18日止,交易金额169,080万元。

董事会对欧亚新生活租入资产的交易事项进行了审慎审议,认为:欧亚新生活开业以来,打造的集购物、休闲、娱乐、餐饮等为一体的大型全新体验式购物中心,赢得了市场和消费者的普遍认可,成为长春城市的一张新名片。目前,欧亚新生活良性经营态势较为明显,本次租入盛世房地产标的物,旨在保证欧亚新生活经营的持续性,稳步提高经济效益。进一步强化区域市场地位,不断提高市场占有率和竞争力。该项交易对公司未来经营和财务状况亦会产生积极的影响。

董事会同意:欧亚新生活租入盛世房地产拥有的标的物,租赁期限自2019年04月9日起至2036年10月18日止,租金合计169,080万元。

详见2019年4月10日登载在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn的公司临时公告2019-013号。

十四、审议通过了《关于申请银行授信额度的议案》;

根据公司经营需要,同时鉴于公司在部分银行授信额度已到期,董事会同意:向下列银行申请综合授信额度共计380,000万元人民币。

1、向中国农业银行股份有限公司长春春城支行申请集团综合授信额度人民币80,000万元。授信期限一年,担保方式为信用。具体为:

(1)公司本部综合授信额度45,000万元,授信品种为短期信用、国内信用证。

(2)长春欧亚卖场有限责任公司(以下简称欧亚卖场)的授信额度30,000万元,授信品种为短期信用、国内信用证。

(3)长春欧亚集团股份有限公司营销分公司(以下简称营销分公司)的授信额度5,000万元,授信品种为银行承兑汇票。

2、向中国光大银行股份有限公司长春分行申请集团综合授信额度人民币50,000万元。授信期限一年,担保方式为信用。授信品种为流动资金贷款30,000万元,银行承兑汇票20,000万元。

3、向中国建设银行股份有限公司长春西安大路支行申请集团综合授信额度人民币210,000万元。授信期限二年,担保方式为信用。具体为:

(1)公司本部授信额度为人民币155,000万元,授信品种为流动资金贷款85,000万元,股权投资类理财产品50,000万元,债券投资额度20,000万元。

(2)公司本部以外的其他企业的授信总额度为人民币55,000万元。授信品种均为流动资金贷款,使用时由公司本部提供连带责任保证。授信额度具体为长春欧亚超市连锁经营有限公司(以下简称超市连锁)20,000万元,商业连锁10,000万元,欧亚卖场20,000万元,白山合兴实业股份有限公司(以下简称白山合兴)5,000万元。

4、向招商银行股份有限公司长春分行申请集团综合授信额度人民币40,000万元。授信期限一年。授信品种为流动资金贷款,人行电票承兑、银行承兑票承兑、国内实方保理。具体为:

(1)欧亚卖场的授信额度20,000万元。担保方式为信用。

(2)超市连锁的授信额度20,000万元。担保方式为公司本部提供保证。

(3)营销分公司在 2020 年 12 月 31 日前向招商银行股份有限公司长春分行申请办理余额不超过40,000 万元的保理业务(占用欧亚卖场和超市连锁在招商银行股份有限公司长春分行的授信额度)。

十五、审议通过了《关于为子公司综合授信及子公司为购房抵押贷款者提供连带责任保证的议案》;

本次担保金额合计142,000万元,担保期限三年,其中:为子公司提供的担保金额为117,000万元人民币,实际为其提供的担保余额为105,829万元人民币;子公司为购房抵押贷款者提供的担保金额为25,000万元,实际为其提供的担保余额为0万元人民币。

1、对子公司综合授信提供连带责任保证

根据公司经营及子公司筹资需要,公司为子公司综合授信总计117,000万元人民币,担保期限三年。具体为:

(1)全资子公司长春欧亚柳影路超市有限公司(以下简称柳影路超市)、长春欧亚卫星路超市有限公司(以下简称卫星路超市)、公司控股子公司长春欧亚集团通化欧亚购物中心有限公司,分别向中国工商银行股份有限公司长春自由大路支行申请一年期授信额度为3,000万元、3,000万元、6,000万元人民币的流动资金贷款。

(2)控股子公司欧亚车百之全资子公司长春欧亚超市连锁经营有限公司(以下简称超市连锁)、公司控股子公司长春欧亚卫星路超市有限公司(以下简称卫星路超市)、公司控股子公司长春欧亚集团通化欧亚购物中心有限公司(以下简称通化欧亚)、分别向中国工商银行股份有限公司长春自由大路支行申请一年期授信额度为3,000万元、3,000万元、6,000万元人民币的流动资金贷款。

(3)支付方式:担金支付为下打租,壹个租赁年度分二次支付租金,即每满6个月支付一次租金,甲方应于第7个月的上旬向乙方提供正规租金发票,乙方在收到租金发票10个工作日内,将前6个月的租金用银行转账方式支付给甲方(遇节假日顺延)。如因甲方未能及时提供正规租金发票,乙方有权延付租金且不承担延付责任。

首期租金自2019年04月9日起计至2019年10月18日,租金为壹仟伍佰万元整;第二期租金自2019年10月19日起计至2020年4月18日,租金为壹仟伍佰万元整;此后的“租赁年度”,从2020年4月18日起,向后推算,满壹拾贰个月为壹个租赁年度。

4、甲方保证及责任

(1)保证具有签订和履行本合同主体资格,拥有合法以出租方式处置的权利,保证该标的物不存在任何权属争议。

(2)保证在本合同签订生效前,其未收到任何政府主管部门有关标的物可能面临拆迁的书面或口头通知。

(3)保证在本合同签订生效时,标的物房产和国有土地使用权没有被依法采取查封、扣押或监管等限制或禁止租赁的强制措施;如有上述事实,甲方应在本合同签订前向乙方提供相关权利人认可本《租赁合同》的文件,并保证乙方承租权不因此受到任何影响。

(4)保证在本合同履行过程中,甲方除履行本合同的约定义务外,不得以任何不正当理由或借口干涉乙方正常运营;若有第三方以任何理由对乙方使用标的物主张任何权利,且对乙方承租权造成重大影响的,由甲方负责解决纠纷并承担与此相关的一切费用及损失。

(5)甲方出租标的物对应产生的房产税、土地使用费、租赁登记管理费和当地有关部门规定应由房屋所有权人承担的全部费用等均由甲方承担。

(6)甲方若违反本合同约定,按本合同第十一条约定承担违约责任;若因此导致乙方不能正常营业的,乙方有权延付租金,并免除不能正常营业期间租金;若因此导致乙方无法继续经营或本合同不能继续履行,乙方有权解除本合同。上述甲方违约行为给乙方造成经济损失的,甲方应承担全部赔偿责任。

5、乙方保证及责任

(1)保证具有签订和履行本合同的主体资格。

(2)保证在甲方无违约情形发生时,按本合同的约定向甲方交纳租金。

(3)保证按使用规范正常、合理使用标的物,对标的物进行善意、有效的管理、维护、维修。

(4)乙方因经营需要,在不危及建筑物主体结构的情况下,可自行对标的物的商业布局进行装修、调整,所需费用由乙方自行承担。

(5)若乙方违反本合同约定,按本合同第十一条约定承担违约责任;若因此导致本合同无法继续履行,甲方有权解除本合同,上述乙方违约行为给甲方造成经济损失的,乙方应承担全部赔偿责任。

6、优先权

(1)租赁期届满,若甲方欲转让全部或部分标的物,乙方在同等条件下享有优先购买权。

(2)租赁期届满,乙方如需继续租用标的物,应于租赁期届满前90天向甲方提出续租申请,在同等条件下享有优先承租权。

7、违约责任

双方应严格履行合同约定义务,任何一方不履行或者不完全履行合同约定义务,视为违约。经守约方书面催告后,违约方的违约行为未及时改正或补救的(任何一方应在收到另一方的书面通知后三十日内对违约行为进行改正或补救,从第三十一日起视为逾期),按逾期天数计算违约金,违约方应向守约方支付违约金,给守约方造成损失,还应赔偿守约方所遭受的损失。若超过60日违约方的违约行为还未改正或补救的,守约方有权选择解除合同,并要求违约方赔偿全部经济损失。

8、附则

合同经甲乙双方签字盖章后,经长春欧亚集团股份有限公司董事会通过,并经长春欧亚集团股份有限公司股东大会审议通过后,发生法律效力。

五、涉及租入资产的其他安排

本次租入盛世房地产的标的物不涉及人员安置,不会产生关联交易,租金由欧亚新生活支付。

六、交易的目的以及对公司的影响

欧亚新生活开业以来,打造的集购物、休闲、娱乐、餐饮等为一体的大型全新体验式购物中心,赢得了市场和消费者的普遍认可,成为长春城市的一张新名片。目前,欧亚新生活良性经营态势较为明显,本次租入盛世房地产标的物,旨在保证欧亚新生活经营的持续性,稳步提高经济效益。进一步强化区域市场地位,不断提高市场占有率和竞争力。该项交易对公司未来经营和财务状况亦会产生积极的影响。

七、上网公告附件

1、经独立董事签字确认的独立董事事前认可声明;

2、经独立董事签字确认的独立董事意见。

特此公告。

长春欧亚集团股份有限公司董事会

二〇一九年四月十日

证券代码:600697　证券简称:欧亚集团　公告编号:临2019—008

长春欧亚集团股份有限公司九届三次监事会决议公告

本公司监事会及全体监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。

长春欧亚集团股份有限公司第九届监事会于2019年3月30日以书面送达的方式,发出了召开第九届监事会第三次会议的通知。并于2019年4月9日下午13:30分在公司六楼第一会议室召开了九届三次监事会。应到监事5人,实到5人。会议符合公司法和公司章程的有关规定。会议由监事会主席张立丽主持。经与会监事审议,以5票同意、0票反对、0票弃权,通过了如下议案:

一、审议通过了《2018年度监事会工作报告》;

二、审议通过了《2018年度财务决算报告》;

三、审议通过了《2019年度财务预算报告》;

四、审议通过了《2018年度利润分配预案》;

监事会在综合分析公司资金状况、项目投资资金需求、维护公司股东依法享有资产收益权等因素的基础上,同意董事会提出的《2018年度利润分配预案》。认为:该预案符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》,符合《公司章程》的规定和公司发展阶段成长期的实际情况,分红标准和比例明确清晰,决策程序完备,充分保护了股东特别是中小股东的合法权益。

五、审议通过了《关于续聘2019年度审计机构的议案》;

六、审议通过了《内部控制自我评价报告》;

监事会对公司2018年度《内部控制自我评价报告》进行了审阅,认为:2018年,根据相关监管规定,结合公司实际情况,持续开展了内控工作,进一步构建体系完备的企业内部控制规范体系,对内控制度进行了梳理和完善,通过完善,合理地保证内部控制有效运行,同时,在内控日常监督和专项监督的基础上,公司通过内部控制评价和测试,内部控制体系运行情况良好,未发生影响内控评价报告有效性结论的事项,达到了内控预期目标。

七、审议通过了《2018年年度报告及摘要》。

监事会对公司2018年度报告及摘要进行了认真审核,并提出如下审核意见:

1、公司2018年度报告及摘要的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定。

2、公司2018年度报告及摘要的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各方面真实地反映公司2017年度的经营管理和财务状况等事项。

3、在提出本意见前,未发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

八、审议通过了《关于全资子公司之全资子公司租入资产的议案》。

会议审阅了公司之全资子公司长春欧亚集团商业连锁经营有限公司之全资子公司长春欧亚新生活购物广场有限公司(以下简称欧亚新生活)与吉林省盛世房地产开发有限公司签署的《租赁合同》,审阅了租赁资产和本次交易标的有关资料。监事会认为:欧亚新生活开业以来,打造的集购物、休闲、娱乐、餐饮等为一体的大型全新体验式购物中心,赢得了市场和消费者的普遍认可,成为长春城市的一张新名片。目前,欧亚新生活良性经营态势较为明显,本次租入盛世房地产标的物,旨在保证欧亚新生活经营的持续性,稳步提高经济效益。进一步强化区域市场地位,不断提高市场占有率和竞争力。该项交易对公司未来经营和财务状况亦会产生积极的影响。

董事会同意:欧亚新生活租入盛世房地产拥有的标的物,租赁期限自2019年04月9日起至2036年10月18日止,租金合计169,080万元。

本公司独立董事王哲、张义华、张树志事前对提交本次董事会审议的《关于全资子公司之全资子公司租入资产的议案》进行了审议,对欧亚新生活与盛世房地产签署的《租赁合同》进行了审核,该事项得到公司独立董事的事前认可后提交公司本次董事会进行表决。独立意见认为:本次交易,遵循了诚实信用、平等互利原则,履行了交易表决程序,审议程序合规,交易价格确定的一般原则和方法依据充分,符合公司和全体股东的利益,不存在损害中小股东利益的情形。同意欧亚新生活本次租入标的物行为。

(三)本次租赁交易无需政府有关部门批准,已经公司九届三次董事会审议通过,尚需提交公司2018年年度股东大会审议批准。

二、交易对方情况介绍

公司董事会对盛世房地产的基本情况及交易履约能力进行了必要的尽职调查。公司董事会认为:盛世房地产业务发展正常,资信情况良好,其拥有的出租资产产权清晰,具有履约能力。

交易对方名称:吉林省盛世房地产开发有限公司,类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),住所:吉林省长春市高新北区吉星大厦2116室。法定代表人:韩强。注册资金:2,000万元。业务范围:房地产开发(房地产开发企业资质证书有效期至2019年11月23日);物业管理(凭资质证经营);停车场服务(以上各项法律、法规和国务院决定禁止的项目,不得经营;许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营;一般经营项目可自主选择经营;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)。其股东和实际控制人均为龙翔投资控股集团有限公司。

盛世房地产最近三年业务发展正常。

除本次将拥有的出租标的的出租欧亚新生活外,交易对方与本公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

盛世房地产最近一年财务资料属商业秘密,不便于披露。

三、交易标的基本情况

(一)交易标的

标的物位于长春市朝阳区延安大街99号。建筑面积240,614.70平方米。其中:地上七层,建筑面积132,684.46平方米;地下三层,建筑面积107,930.24 平方米。标的物所占国有土地使用权面积155,864平方米,使用权类型出让,土地用途其他商服用地,使用年限:79,530平方米至2046年11月14日,76,334平方米至2044年7月27日。

(二)权属状况说明

标的物产权明晰,房产和国有土地使用权不存在被依法采取查封、冻结、扣押或监管等限制或禁止租赁的强制措施,不涉及诉讼、仲裁事项。标的物存在部分抵押情形,抵押权人为长春农村商业银行股份有限公司春城大街支行;抵押建筑面积合计77,005.43平方米。盛世房地产书面承诺上述抵押情况不影响其对外出租及欧亚新生活的承租权,否则由此造成的经济损失由盛世房地产承担。

(三)相关资产运营情况的说明

标的物目前由欧亚新生活使用,现处于正常经营状态中。

四、租赁合同的主要内容和履约安排

(一)租赁合同主体

出租方(以下简称甲方):吉林省盛世房地产开发有限公司

承租方(以下简称乙方):长春欧亚新生活购物广场有限公司

(二)主要条款

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及相关法规的规定,本着平等互利、诚实信用的原则,经协商一致,签订本租赁合同。

1、标的物位于长春市朝阳区延安大街99号。建筑面积240,614.70平方米。其中:地上七层,建筑面积132,684.46平方米;地下三层,建筑面积107,930.24 平方米。所占国有土地使用权面积155,864平方米,使用权类型出让,土地用途其他商服用地,使用年限:79,530平方米至2046年11月14日,76,334平方米至2044年7月27日。

2、租赁期限

租赁期限自2019年04月9日起至2036年10月18日止。

3、租金及支付期限和方式

(1)租金确定依据:因标的物地处长春市地标性繁华商圈,经济发展潜力可观,参考市场同类商业用房租金标准、标的物商业价值、货币的时间价值、经营的持续稳定性等因素,双方本着科学、客观、公正的原则及对经济增长趋势的研判,依据相关法律法规、准则规定,经协商确定。

(2)租赁期限:自2019年04月9日起至2021年10月18日止,年租金为人民币3,000万元整;自2021年10月19日起至2026年10月18日止,年租金为人民币5,400万元整;自2026年10月19日起至2031年10月18日止,年租金为人民币9,720万元整;自2031年10月19日起至2036年10月18日止,年租金为人民币17,496万元整。

(3)支付方式:租金支付为下打租,壹个租赁年度分二次支付租金,即每满6个月支付一次租金,甲方应于第7个月的上旬向乙方提供正规租金发票,乙方在收到租金发票10个工作日内,将前6个月的租金用银行转账方式支付给甲方(遇节假日顺延)。如因甲方未能及时提供正规租金发票,乙方有权延付租金且不承担延付责任。

首期租金自2019年04月9日起计至2019年10月18日,租金为壹仟伍佰万元整;第二期租金自2019年10月19日起计至2020年4月18日,租金为壹仟伍佰万元整;此后的“租赁年度”,从2020年4月18日起,向后推算,满壹拾贰个月为壹个租赁年度。

4、甲方保证及责任

(1)保证具有签订和履行本合同主体资格,拥有合法以出租方式处置的权利,保证该标的物不存在任何权属争议。

(2)保证在本合同签订生效前,其未收到任何政府主管部门有关标的物可能面临拆迁的书面或口头通知。

(3)保证在本合同签订生效时,标的物