

荣盛房地产发展股份有限公司关于与天津肯德基有限公司、北京必胜客比萨饼有限公司、沧州市巴蜀小镇餐饮服务有限公司签订合作框架协议的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

根据公司发展战略需要，经双方友好协商，近日，公司（或简称“甲方”）就项目布局城市的大型商业综合餐饮项目分别与天津肯德基有限公司（以下简称“肯德基公司”）、北京必胜客比萨饼有限公司（以下简称“必胜客公司”）、沧州市巴蜀小镇餐饮服务有限公司（以下简称“巴蜀小镇”）签订了合作框架协议（以下简称“协议”）。根据《协议》，公司拟与肯德基公司、必胜客公司、巴蜀小镇在满足各自战略发展理念的前提下，缔结战略合作关系，共同探索商业发展新模式，增强市场竞争能力，通过强强合作，实现双赢。现将有关内容公告如下：

一、交易对方情况及协议审批情况

天津肯德基有限公司，地址：天津市南开区南开二马路 25 内 3-1 号；企业类型：有限责任公司（外国法人独资）；法定代表人：朱宗毅；注册资本：710 万美元；主营业务：经营中西餐饮、制作各式餐厅食品和冷热饮料、酒类零售、出售相关促销产品（限分支机构经营）；提供餐饮所需的科学管理办法、食品制作方法及技术支援以及咨询、顾问与餐饮相关的配套服务；从事餐饮代理或中介业务；提供与餐饮相关的配套服务以及外送服务。

北京必胜客比萨饼有限公司，地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 B 座 6 层；企业类型：有限责任公司（外国法人独资）；法定代表人：高耀；注册资本：人民币 2350.88 万元；主营业务：中西式餐饮服务；制作餐厅食品和冷热饮料；向在本公司消费的客人零

售酒及带有经授权许可使用的商标的纪念品；对百胜中国餐饮集团品牌的经营者和关联公司提供经营餐饮所需的管理服务、技术服务。

沧州市巴蜀小镇餐饮服务有限公司，地址：沧州市运河区天成郡府1#商业楼1层102铺；企业类型：有限责任公司；法定代表人：孙加彬；注册资本：人民币15万元；主营业务：中餐类制售、含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品；零售：卷烟、雪茄烟；中餐类制售。

公司与肯德基公司、必胜客公司及巴蜀小镇不存在关联关系。

与上述三家公司之间的协议属于框架性协议，具体内容尚有待逐步落实。公司将根据项目具体进展情况履行相应的审批程序及披露义务。

二、协议主要内容

（一）与肯德基公司协议的主要内容

公司与肯德基公司为加强合作，促进共同发展，经友好协商，双方同意就京津冀蒙区域签署策略联盟框架协议，公司代表投资或管理的子公司、项目公司在投资的地产项目范围内与肯德基及其子公司（在公司与肯德基公司的协议中简称“乙方”）协商一致，租赁或销售房屋给乙方用于协议约定的餐厅，具体内容如下：

1、在满足相应条件时，公司应将相关的场地优先出租（售）给乙方开设本协议约定的乙方旗下的品牌餐厅。

2、公司提供场地涉及的范围包括由公司及投资和管理的子公司、项目公司在拥有开发权、产权或管理权的已建成、正在规划、正在建设以及将会取得的地产项目的双方议定的相关区域。

3、乙方下属品牌的范围：肯德基汽车穿梭餐厅、肯德基标准餐厅。

4、公司同意乙方为其唯一提供优先租赁权的餐饮企业，除法律和技术的原因为外，公司承诺在其提供场地涉及的范围内优先按乙方的要求提供适当的位置供乙方开设餐厅。

5、合作的基础条件

①餐厅位置：公司同意优先考虑将所拥有的项目内符合总体规划的、符合乙方需求的相关位置提供给乙方开设餐厅；

②使用面积：肯德基汽车穿梭餐厅（周边有公共停车场的，占地 600-800 平方米；周边无公共停车场的，占地 1500-2500 平方米，建筑 450-600 平方米）、肯德基标准餐厅（350-450 平方米）；

③合作方式：乙方通过购买公司房产开设其下属餐厅，双方根据具体项目协商确定合同条件；乙方通过租赁公司房产开设其下属餐厅，双方租金条件根据项目协商确定；

④合作期限：若采取租赁方式合作，租赁期限为 15 年至 20 年；如租赁的项目用于开设肯德基汽车穿梭餐厅则租赁期限为 20 年。

6、双方承诺，对因履行协议而知悉的对方的商业秘密承担保密义务。

（二）与必胜客公司协议的主要内容

公司与必胜客公司为加强合作，促进共同发展，经友好协商，双方同意就京津冀蒙区域签署策略联盟框架协议，公司有权代表投资或管理的子公司、项目公司在投资的地产项目范围内与必胜客公司及其子公司（在公司与必胜客公司的协议中简称“乙方”）协商一致，租赁或销售房屋给乙方，以用于协议约定的餐厅，具体内容如下：

1、在满足相应条件时，公司应将相关的场地优先出租（售）给乙方开设协议约定的乙方旗下各品牌餐厅。

2、公司提供场地涉及的范围包括由公司及投资和管理的子公司、项目公司在拥有开发权、产权或管理权的已建成、正在规划、正在建设以及将会取得的地产项目的双方议定的相关区域。

3、乙方下属品牌的范围：必胜客餐厅、必胜客宅急送餐厅、东方既白餐厅。

4、公司同意乙方为其唯一提供优先租赁权的餐饮企业，除法律和技术的原因为外，公司承诺在其提供场地涉及的范围内优先按乙方的要求提供适当的位置供乙方开设餐厅。

5、合作的基础条件

①餐厅位置：公司同意优先考虑将所拥有的项目内符合总体规划的、符合乙方需求的相关位置提供给乙方开设餐厅；

②使用面积：必胜客餐厅（450-550 平方米）、东方既白（400-500 平方米）、必胜客宅急送（120-150 平方米）；

③合作方式：乙方通过购买公司房产开设其下属餐厅，双方根据具体项目协商确定合同条件；乙方通过租赁公司房产开设其下属餐厅，双方租金条件根据项目协商确定；

④合作期限：若采取租赁方式合作，租赁期限为 15 年至 20 年。

6、双方承诺，对因履行协议而知悉的对方的商业秘密承担保密义务。

（三）与巴蜀小镇公司协议的主要内容

公司与巴蜀小镇公司（在公司与巴蜀小镇公司的协议中简称“乙方”）本着共同发展、合作双赢的原则，经友好协商一致同意在中华人民共和国境内建立全面的战略合作伙伴关系，具体内容如下：

1、合作方式

公司承诺将在中国境内投资建设或控制的商业地产项目中的自有部分房产及受托租赁部分房产租赁给乙方或其关联方使用；乙方承诺进驻公司自有或控制地商业地产项目，承租前述房产用于其开设经营巴蜀小镇、川粤食光、掌门鱼项目。

2、合作原则

双方约定，每个合作项目中乙方巴蜀小镇、川粤食光、掌门鱼项目的租赁期为不少于 5 个租约年；租赁面积约为 400 平方米建筑面积。租金按照实际约定方式计算。

3、合作范围

双方的合作范围为在中华人民共和国境内建设开发的特有或控制商业地产项目；公司可在在建或规划中的项目进行商业推广时运用乙方的品牌及标识。

4、协议期限

本协议自双方签订协议之日起 10 年内为有效期。本协议有效期届满前三个月内任何一方未书面提出终止的，则本协议的有效期自动续展五年。

三、上述协议的签署对公司的意义和影响

通过签署上述三个框架性协议，公司将与肯德基公司、必胜客公司、巴蜀小镇公司的合作从单个项目提升到区域性、全国性的战略合作高度，将为公司在全国商业项目的战略布局实施提供良好的基础，为现有商业项目的运营提供良好的保证，为未来拓展商业新项目提供了更为优秀的餐饮主力店选择。随着公司与肯德基公司、必胜客公司、巴蜀小镇等战略合作伙伴之间关系的确定与建立，将有利于公司商业地产战略更好地实施与实现。

四、风险提示

鉴于上述协议属于框架协议，协议具体内容尚待逐步落实，存在一定的不确定性，提请广大投资者注意。

公司将根据本协议内容的落实情况，及时履行信息披露义务。
特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇一四年九月十一日