

证券代码：603069 证券简称：海汽集团 公告编号：2023-068

## 海南海汽运输集团股份有限公司 关于对外出租公司部分资产的公告

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。

### 一、交易概述

海南海汽运输集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 7 月 31 日召开第四届董事会第十八次会议，审议通过了《关于对外出租公司部分资产的议案》，同意将海口汽车总站房产主体楼房屋及场地 6941.8 m<sup>2</sup>出租给海口中山医院有限公司，承租条件为：年租金 220 万元（18.33 万元/月），递增条件不低于每 3 年递增 3%、租赁期限为 9 年（不含装修筹备期），9 年租金合计人民币 19,428,514.29 元（含增值税金额），装修筹备期 6 个月、租金支付按季度支付，合同保证金 60 万元、经营业态为商业、娱乐、医疗、教育培训、办公场所等合法化经营业态。

公司于 2022 年 8 月 26 日召开第四届董事会第五次会议审议通过《关于审议海口汽车总站二期项目服务中心大楼招租方案的议案》，同意将海口汽车总站二期服务中心大楼一层部分房产及三至九层全部房产（共计约 19656.17 平方米）租给海南佳捷酒店管理有限公司（以下简称“海南佳捷酒店公司”），租期 18 年，18 年租金合计人民币 160,201,647.36 元（含增值税金额）。具体内容详见公司披露于上海证券交易所网站的《关于海口汽车总站二期项目服务中心大楼公开招租的公告》（公告编号：2022-101 号）、《关于海口汽车总站二期项目服务中心大楼公开招租项目比选结果的

公告》（公告编号：2022-115 号）、《关于海口汽车总站二期项目服务中心大楼对外招租的进展公告》（公告编号：2023-023 号）。

公司于 2023 年 2 月 21 日召开总经理常务会，审议通过《研究陵水新汽车站综合楼整体出租事宜》，同意陵水分公司对陵水新汽车站综合楼 3442.62 平方米房产及前广场 700 平方米场地进行公开招租，具体条件为：年租金不低于 120 万元（10 万元/月），递增条件不低于第三年起每年递增 3%、租赁期限不超过 9 年（不含装修筹备期），装修筹备最长不超过 6 个月、租金支付不低于按半年度支付，合同保证金不低于 3 个月租金、经营业态为商业、办公、酒店、医疗等合法化经营业态等。经公开招租，最终，陵水黎族自治县城乡建设有限公司为第一候选人，中选人报价为租金为 120 万元/年。该事项发生时点未达到董事会审议标准。

公司于 2023 年 4 月 27 日召开第四届董事会第十六次会议审议通过《关于海口汽车总站（二期）服务中心大楼一二层房产预招商的议案》，同意按《海口汽车总站（二期）服务中心大楼一二层房产预招商方案》对海口汽车总站（二期）服务中心大楼一二层 6478.23 平方米房产先按分层分块方式作为商业业态整体进行公开预招商。最终海南佳捷酒店公司作为中选第一候选人，中选人报价为一二层房产平均租金为 52 元/平方米·月。具体内容详见公司披露于上海证券交易所网站的《关于对海口汽车总站（二期）服务中心大楼一二层房产开展预招商的公告》（公告编号：2023-044 号）、《关于海口汽车总站（二期）服务中心大楼一二层房产公开招租比选结果的公告》（公告编号：2023-052 号）。

公司于 2023 年 6 月 16 日召开第四届董事会第十七次会议审议通过《关于出租屯昌汽车站客运大楼一楼部分房产的议案》，同意公司全资子公司屯昌海汽交通建设开发有限公司（以下简称“屯昌海汽开发公司”）按《屯昌海汽交通建设开发有限公司商业招租方案》对屯昌汽车站客运大楼一层

约 2946.8 m<sup>2</sup> 部分房产进行商业出租，租赁期限最长不超过 8 年，首年租金不低于 93 万元（月租金 7.75 万元）进行公开招租。最终屯昌屯城苏格里酒吧（以下简称“苏格里酒吧”）作为中选第一候选人，中选人报价为租金为 93 万元/年。具体内容详见公司披露于上海证券交易所网站的《关于全资子公司出租屯昌汽车站客运大楼一楼部分房产的公告》（公告编号：2023-057 号）、《关于全资子公司出租屯昌汽车站客运大楼一楼部分房产公开招租比选结果的公告》（公告编号：2023-060 号）。

上述交易事项除《关于审议海口汽车总站二期项目服务中心大楼招租方案的议案》，该笔交易已经与承租方签订房屋（场地）租赁合同外，其余交易事项均未与承租方签订房屋（场地）租赁合同。

上述交易事项均不构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，按照连续 12 个月累计计算原则，2022 年 8 月 26 日至本次董事会决议公告日，公司在相同交易类别下，上述交易事项在合同期内预计可实现净利润达到公司经审计最近一期净利润的 50% 以上，就本次交易事项（尚未签订房屋（场地）租赁合同事宜）尚需提交股东大会审议。

## 二、交易标的基本情况

出租方	承租方	标的	标的的位置	面积(平方米)
陵水分公司	陵水黎族自治县城乡建设有限公司	陵水新站综合楼部分房产及综合楼前广场部分场地	陵水县椰林镇站前路海汽陵水新站	4142.62
公司	海南佳捷酒店公司	海口汽车总站一二楼部分房产	海南省海口市龙华区迎宾大道东侧、凤翔路南侧	6478.23
屯昌海汽开发公司	苏格里酒吧	屯昌汽车站一层部分房产	海南省屯昌县屯城镇屯昌大道北侧	2946.8

海口站务分公司	海口中山医院有限公司	海口汽车东站部分房产	海口市琼山区海府路148号	6941.8
---------	------------	------------	---------------	--------

### 三、相同交易类别下对方基本情况

#### (一) 承租方：陵水黎族自治县城建设有限公司

法定代表人：丁仕剑

类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：壹亿圆整

注册地址：海南省陵水县椰林镇中州酒店B座8楼

主营业务：承担城乡基础设施及市政公用项目的建设、运营、管理任务；从事授权范围内国有投资建设工作，盘活城建存量资产及有助于实现国有资产保值目标的相关业务，广泛吸纳社会资本，实现项目投资和管理、资产受益管理、产权监管、资产重组和经营。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

#### (二) 承租方：海南佳捷酒店管理有限公司

法定代表人：王东云

注册资本：500万元

注册地址：海南省海口市琼山区滨江街道办博雅路528-1号2号楼309室

主营业务：酒店经营管理及设计、装修、日用百货、预包装食品、土特产品、服装销售、商品贸易、商务服务、机票代理、会议接待、旅游接待咨询（不含旅行社业务）、房屋租赁、场地租赁、商业管理、文化特色小吃、地方特色小吃、中西餐、客房、足底保健、美发、茶艺、咖啡、简餐、物业服务（以上经营范围分公司均可经营）。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件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。）

### **(三) 承租方：屯昌屯城苏格里酒吧**

经营者：郭联波

类型：个体工商户

经营场所：海南省屯昌县屯城镇屯昌大道北侧 01 号

经营范围：小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；小餐饮；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；酒类经营；烟草制品零售；电子烟零售；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；食品互联网销售；食品经营（销售散装食品）（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）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；电子烟雾化器（非烟草制品、不含烟草成分）销售；音响设备销售；网络设备销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

### **(四) 承租方：海口中山医院有限公司**

法定代表人：陈天新

注册资本：1000 万元

注册地址：海南省海口市龙华区南海大道 32 号海口汽车南站

经营范围：医疗服务；母婴保健技术服务；依托实体医院的互联网医院服务；保健食品（预包装）销售；食品销售（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）一般项目：医院管理；远程健康管理服务；养老服务；心理咨询服务；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；人工智能公共服务平台技术咨询服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；信息技术咨询服务；人体干细胞技术开发和应用；人体基因诊断与治疗技术开发（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

## **四、房屋（场地）租赁合同主要内容**

### **(一) 公司与陵水黎族自治县城乡建设有限公司签署的《房屋（场地）**

## 租赁合同》主要条款

甲方（出租方）：海南海汽运输集团股份有限公司陵水分公司

乙方（承租方）：陵水黎族自治县城乡建设有限公司

丙方（保证人）：陵水黎族自治县城乡建设集团有限公司

### 1、房屋基本情况

甲方租赁房屋（场地）位于陵水县椰林镇站前路海汽陵水新站综合楼3442.62平方米房产和综合楼前广场700平方米场地。

### 2、租赁用途

办公。

### 3、租赁期限

租赁期限为9年，自2023年9月16日至2032年9月15日止。

### 4、租金及支付方式

(1)第1年至第2年期间(2023年9月16日至2025年9月15日)，每月租金100,000.00元，年租金共计人民币1,200,000.00元；第3年期间(2025年9月16日至2026年9月15日)，每月租金103,000.00元，年租金共计人民币1,236,000.00元；第4年期间(2026年9月16日至2027年9月15日)，每月租金106,090.00元，年租金共计人民币1,273,080.00元；第5年期间(2027年9月16日至2028年9月15日)，每月租金109,272.70元，年租金共计人民币1,311,272.40元；第6年期间(2028年9月16日至2029年9月15日)，每月租金112,550.88元，年租金共计人民币1,350,610.57元；第7年期间(2029年9月16日至2030年9月15日)，每月租金115,927.41元，年租金共计人民币1,391,128.89元；第8年期间(2030年9月16日至2031年9月15日)，每月租金119,405.23元，年租金共计人民币1,432,862.76元；第9年期间(2031年9月16日至2032年9月15日)，每月租金122,987.39元，年租金共计人民币1,475,848.64元；18年租金合计人民币11,870,803.26

元(含增值税金额)。

(2) 租金支付：按半年度支付，每半年度届满前 20 日内支付下半年租金；

#### 5、争议的解决

甲、乙、丙三方就履行本合同发生纠纷，应通过友好协商解决；协商解决不成的，任何一方可向租赁房屋(场地)所在地的人民法院提起诉讼。

### **(二) 公司与海南佳捷酒店公司签署的《房屋（场地）租赁合同》主要条款**

甲方（出租方）：海南海汽运输集团股份有限公司

乙方（承租方）：海南佳捷酒店管理有限公司

#### 1、房屋基本情况

甲方租赁房屋（场地）位于海口市迎宾大道东侧、凤翔路南侧的海口汽车总站（二期）服务中心大楼一二层 6478.23 平方米房产。

#### 2、租赁用途

商业经营，不得经营 KTV、酒吧等有噪音有污染业态。

#### 3、租赁期限

租赁期限为 18 年，自 2024 年 10 月 1 日至 2042 年 9 月 30 日止。

#### 4、租金及支付方式

(1) 第 1 年至第 3 年期间(2024 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日)，每月租金 336,867.96 元，年租金共计人民币 4,042,415.52 元；第 4 年至第 6 年期间(2027 年 10 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日)，每月租金 346,974.00 元，年租金共计人民币 4,163,688.00 元；第 7 年至第 9 年期间（2030 年 10 月 1 日至 2033 年 9 月 30 日），每月租金 357,383.22 元，年租金共计人民币 4,288,598.64 元；第 10 年至第 12 年期间（2033 年 10 月 1 日至 2036 年 9 月 30 日），每月租金 368,104.72 元，年租金共计人民币 4,417,256.64

元；第 13 年至第 15 年期间（2036 年 10 月 1 日至 2039 年 9 月 30 日），每月租金 379,147.87 元，年租金共计人民币 4,549,774.44 元；第 16 年至第 18 年期间（2039 年 10 月 1 日至 2042 年 9 月 30 日），每月租金 390,522.31 元，年租金共计人民币 4,686,267.72 元；18 年租金合计人民币 78,444,002.88（含增值税金额）。

（2）租金支付：按季度支付，每季度届满前 15 日内支付下一季度租金；

#### 5、争议的解决

甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过友好协商解决；协商不成的，任何一方可向租赁房屋（场地）所在地的人民法院提起诉讼。

### （三）公司全资子公司与苏格里酒吧签署的《房屋（场地）租赁合同》 主要条款

甲方（出租方）：屯昌海汽交通建设开发有限公司

乙方（承租方）：屯昌屯城苏格里酒吧

#### 1、房屋基本情况

甲方租赁房屋（场地）位于屯昌县屯城镇屯昌大道 01 号的屯昌汽车站客运大楼一层出租给乙方，出租面积为 2946.8 平方米，其中含一个车库（面积：527.18 平方米），一个客运大楼一楼一层（面积：2419.62 平方米）。

#### 2、租赁用途

酒吧、KTV、办公、商业等。

#### 3、租赁期限

租赁期限为 8 年，自 2024 年 1 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日止。

#### 4、租金及支付方式

（1）第 1 年至第 3 年期间（2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日），



每月租金 77,500 元，年租金共计人民币 930,000 元；第 4 年至第 6 年期间（2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日），每月租金 79,825 元，年租金共计人民币 957,900 元；第 7 年至第 8 年期间（2030 年 1 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日），每月租金 82,219.75 元，年租金共计人民币 986,637 元；8 年租金合计人民币 7,636,974 元(含增值税金额)。

(2) 租金支付：按季度支付，每季度届满前 15 日内支付下一季度租金；

#### 5、争议的解决

甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过友好协商解决；协商不成的，任何一方可向租赁房屋(场地)所在地的人民法院提起诉讼。

#### (四) 海口站务分公司与海口中山医院有限公司签署的《房屋(场地)租赁合同》主要条款

甲方（出租方）：海南海汽运输集团股份有限公司海口站务分公司

乙方（承租方）：海口中山医院有限公司

#### 1、房屋基本情况

甲方租赁房屋（场地）位于海口市琼山区海府路 148 号海口汽车东站房产，主体楼房屋及场地面积共计 6941.8 平方米（其中房屋 4971.44 平方米，前后场地 1970.36 平方米）房产出租给乙方。

#### 2、租赁用途

商业、娱乐、医疗、教育培训、办公场所。

#### 3、租赁期限

租赁期限为 9 年，自 2023 年 12 月 1 日至 2032 年 11 月 30 日止。

#### 4、租金及支付方式

(1) 第 1 年至第 3 年期间（2023 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日），每季度租金(含增值税金额)共计人民币 550,000.00 元；其中房屋

4971.44 平方米，每季度租金 393,888.04 元，前后场地 1970.36 平方米，每季度租金 156,111.96 元。第 4 年至第 6 年期间(2026 年 12 月 1 日至 2029 年 11 月 30 日)，每季度租金(含增值税金额)共计人民币 566,500.00 元；其中房屋 4971.44 平方米，每季度租金 405,704.6 元，前后场地 1970.36 平方米，每季度租金 160,795.32 元。第 7 年至第 9 年期间(2029 年 12 月 1 日至 2032 年 11 月 30 日)，每季度租金(含增值税金额)共计人民币 583,495 元。其中房屋 4971.44 平方米，每季度租金 417,875.82 元，前后场地 1970.36 平方米，每季度租金 165,619.18 元。9 年租金合计人民币 19,428,514.29 元(含增值税金额)。

(2) 租金支付：按季度支付，每季度届满前 15 日内支付下一季度租金；

#### 5、争议的解决

甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过友好协商解决；协商不成的，任何一方可向租赁房屋(场地)所在地的人民法院提起诉讼。

### 五、本次交易对公司的影响

本次对外出租资产有利于提高资产使用效率，为公司带来稳定的租赁收益，对公司未来财务状况会产生一定的积极影响。本次出租资产为公开对外招租，交易价格符合市场定价原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

### 六、相关风险提示

上述交易实施期限较长，在租赁合同履行过程中如受到政策、市场环境、自然灾害等不可预见的或不可抗力等因素的影响，可能导致租赁合同无法如期履行或全部履行，从而影响公司收益。公司将持续强化项目风险管控能力，严格执行合同条款，确保公司利益不受损害。

公司将严格按照相关规定及时履行信息披露义务，请广大投资者理性

投资，注意投资风险。

特此公告。

海南海汽运输集团股份有限公司董事会

2023年8月1日