

西安饮食股份有限公司 关于所属陕西桃李旅游烹饪技术学校 租赁房屋作为新校址的公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、交易概述

1、西安饮食股份有限公司（以下简称“公司”）所属陕西桃李旅游烹饪技术学校（以下简称“桃李学校”，乙方）与西安海纳善缘隆置业有限公司（以下简称“海纳置业”，甲方）签订租赁合同，桃李学校租赁其房屋作为新的校址。首年租金为 512 万元，之后租金每三年递增 5%。

2、本次交易对方为海纳置业。本次交易事项不构成公司的关联交易。

3、本次交易标的位于西安市莲湖区桃园西路 2 号原西安微电机研究所老厂区内，租赁房屋建筑面积 12,610 m²。

4、本次交易经 2021 年 5 月 24 日公司第九届董事会第十三次会议审议通过。本次交易无需提交公司股东大会审议。

二、交易对方基本情况

1、企业基本情况：

企业名称：西安海纳善缘隆置业有限公司

统一社会信用代码：91610104MAB0Q9QP3A

注册资本：500 万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2021 年 1 月 18 日

法定代表人：邓志强

住所地：西安市莲湖区环城西路 368 号海纳汽配城 L-36 号

经营范围：一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；承接总公司工程建设业务；土石方工程施工；对外承包工

程；金属门窗工程施工；数字视频监控系统销售；办公用品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；环境监测专用仪器仪表销售；日用品批发；有色金属合金销售；办公设备销售；林业产品销售；礼品花卉销售；办公设备租赁服务；房地产咨询；柜台、摊位出租；酒店管理；认证咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；环保咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；社会经济咨询服务；房屋拆迁服务；从事体育培训的营利性民办培训机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训）；招生辅助服务；养老服务；机构养老服务；健身休闲活动；供暖服务；汽车零配件批发；成品油批发（不含危险化学品）；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：建筑智能化工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；住宅室内装饰装修；各类工程建设活动。（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。具体经营项目以审批结果为准）

股东情况：高兰持有海纳置业52%股权，邓志强持有海纳置业48%股权。

2、本次交易事项不构成公司的关联交易。

3、未获知海纳置业与公司前十名其他股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面存在关系。

4、海纳置业为非失信被执行人。

三、交易标的基本情况

1、本次交易标的位于西安市莲湖区桃园西路 2 号原西安微电机研究所老厂区内，租用房屋建筑面积 12,610 m²，房屋为砖混结构，包括 2-4 号楼、8-10 号楼。

2、该房产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，也不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项。

四、本次交易的定价政策及定价依据

本次交易的价格制定依据是参照了周边同类交易的市场价格，根据不同年份确定年租金：首年租金为512万元，之后租金每三年递增5%。

五、本次交易合同的主要内容

1、租赁房产情况

(1) 租赁房屋坐落于西安市莲湖区桃园西路2号微电机研究所老厂区内，房屋建筑面积12,610m²，房屋为砖混结构，包括2-4号楼、8-10号楼。

(2) 甲方承诺房屋没有产权纠纷且房屋给乙方使用完全符合国家法律、法规的规定。有关按揭、涉税及其他有关可能影响乙方使用的事项以及甲方作为房屋业主所必须履行的各项法定义务等，甲方均已在向乙方交付房屋前全部办妥。本合同订立后，若甲方原因导致的乙方不能正常经营使用房屋，导致使乙方所遭受的全部经济损失，由甲方负责赔偿。

(3) 该房产为西安微机电研究所所有，甲方为承租方，租期10年，甲方签定本合同时已取得房屋实际所有权人同意转租的授权书。房屋所有权人同意甲方部分转租给乙方，甲方向乙方转租期限和甲方房屋所有人签订的承租期限相同。

2、租赁期限

(1) 合同期限自2021年5月18日起至2031年2月28日止。经双方商定，免租期为2021年5月18日至 2021年8月9日。

(2) 本合同期满后，乙方有优先续租权，如乙方要求续租应提前六个月向甲方提出续租要求，并签订书面续租合同。

3、租金及押金

(1) 租金等费用及支付方式

年租金：首年租金512万元。乙方2021年4月22日已向甲方支付50万元定金，合同签订后该部分定金直接冲抵乙方首次半年租金。签订本合同后3个工作日内，乙方应支付首次半年租金，后期租金等费用按每半年一次的方式支付，并应提前二个月支付。付款时间为：每年6月10日、12月10日前支付。甲方提供相应的税务增值税专用发票（首次付款提供增值税普通发票），乙方见发票付款。甲方未能提供发票的，乙方有权延迟付款，不视为违约。乙方支付的租金为含税价，相关税费均由甲方自行承担。

(2) 押金：本合同签订3个工作日内，乙方支付甲方房屋押金50万元，在合同到期当日退回乙方。（考虑押金时间过长问题，每二年年末12月30日，甲方将押金50万元全额无息退回给乙方，乙方当日重新转付甲方50万元。）

(3) 租金的递增方式为：每三年进行一次调整，即每三年的租金在上一年度租金的基础上递增5%。

4、租赁房屋的用途

乙方租赁用途：包括教育培训、办公、餐饮、住宿、托养等。甲方允许乙方转租、分租房屋，如因乙方原因需要转租、分租的，需提前一个月通知甲方，但甲方应配合乙方取得转租授权。

5、本次合同的生效条件

经双方签字、盖章，并经双方各自履行《公司章程》规定的审批程序后生效。

六、进行本次交易的目的以及本次交易对公司的影响

1、本次交易的目的

桃李学校现有租赁办学场所的合同即将到期，加之现校舍的各项教学功能及住宿条件已无法满足新时代学生和家长的 demand，严重影响学校招生，制约学校的长足发展。经多次市场调研考察，现租赁西安市莲湖区桃园西路2号原西安微电机研究所房屋作为新校址。

2、本次交易对公司的影响

本次交易完成后，新校舍可容纳1,300名学生的食宿和教学，确保桃李学校具有较强的竞争优势，有利于桃李学校后续发展。同时，对公司的持续发展项目进行高技能、专业人员的培养和储备，提供扎实的人才供应和保障。

七、备查文件

- 1、董事会决议
- 2、交易对方相关资料文件
- 3、上市公司交易情况概述表

特此公告。

西安饮食股份有限公司董事会

2021年5月24日