

证券代码：002260

证券名称：\*ST 德奥

公告编号：2021-054

# 德奥通用航空股份有限公司

## 关于签署房屋租赁合同的公告

**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，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。**

近日，德奥通用航空股份有限公司(以下简称“公司”)控股子公司云南伊立浦工贸有限公司(以下简称“伊立浦工贸”)与云南闽华酒店管理有限公司(以下简称“云南闽华”)签署《房屋租赁合同》，将伊立浦工贸持有的位于云南省昆明市经开区信息产业基地春漫大道55号迅图国际5栋1层2层6---16层(共计13层)出租给云南闽华，作为酒店经营使用。

上述交易事项不涉及关联交易，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。

### 一、交易对方情况

- 1、名称：云南闽华酒店管理有限公司
- 2、住所：中国(云南)自由贸易试验区昆明片区经开区洛羊街道办事处信息产业基地春漫大道55号5栋科研办公楼8层805号
- 3、法定代表人：陈惠
- 4、注册资本：1,500万元人民币
- 5、登记日期：2021年9月15日
- 6、统一社会信用代码：91530100MA6QKCJ124
- 7、经营范围：许可项目：住宿服务；餐饮服务；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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：酒店管理；餐饮管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁；食品销售(仅销售预包装食品)；(严禁涉及租房业务)
- 8、关联关系：公司与云南闽华无关联关系
- 9、最近一年又一期公司与交易对方发生类似交易情况：无

## 二、租赁协议的主要内容

出租方(以下简称甲方): 云南伊立浦工贸有限公司

承租方(以下简称乙方): 云南闽华酒店管理有限公司

第二条: 坐落、面积、装修、设施情况。

1、甲方租给乙方的地及附属建筑物位于经开区信息产业基地春漫大道 55 号迅图国际 5 栋 1 层 2 层, 6-16 层。

2、租赁标的物面积约 13,304.55 平方米, 含公摊面积、过道及柱位面积。详见不动产权证。

3、租赁标的物状态为: 毛坯房 。

第三条: 用途及期限

1、该标的物乙方租赁用途为: 酒店经营(希尔顿欢朋品牌)。

2、该标的物的租赁期为二十一年, 甲方给予乙方一年的装修免租期, 租赁期自 2021 年 10 月 1 日起至 2042 年 9 月 30 日止, 免租期为 2021 年 10 月 1 日至至 2022 年 9 月 30 日。

3、甲、乙双方自本合同签署后 10 日内办理标的物的移交手续, 并以书面方式对租赁物移交形成记录并对移交内容进行书面确认。

4、租赁期限届满, 如乙方要求续租的, 则必须在租赁期满前 30 天书面通知甲方, 乙方享有同价优先权, 经甲方同意后重新签订租赁合同。

第四条: 租金及支付方式

1、双方一致确认, 本协议租金支付的具体方式为: 一年一付, 第一年免租金, 第二年租金 25 元/平方/月, 每年租金人民币万元(小写: 3,991,365 元整)。合同期内租金每三年按 5% 递增。后续租金如下表:

2、本协议签订后 3 个工作日内, 乙方向甲方一次性支付第一次(2021.10.1--2023.9.30)的租金人民币叁佰玖拾玖万壹仟叁佰陆拾伍元整(小写: 3,991,365 元整)。以后每年度租金, 乙方提前一个月内支付, 每年一付。

第五条: 租赁期间相关费用

1、物业管理费、综合管理费、等因乙方实际使用租赁物发生的各项费用由乙方自行承担, 收费项目和标准以市场的收费管理办法为依据。

2、保证金

合同签订时，乙方应同时支付甲方人民币叁拾伍万元保证金。租赁期满或经双方协商一致解除本合同后，乙方无违约行为及欠费行为的，甲方在双方结算完成后3日内一次性不计息返还给乙方。

#### 第六条：房屋修缮与使用

1、乙方应合理使用其所承租标的物及其附属设施。如因使用不当造成房屋及相关设施、设备损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。

2、在租赁其内，防火安全、环境卫生、综合治理，乙方应执行当地有关部门规定承担全部责任，并听从甲方检查劝告。

3、乙方装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。否则，甲方有权没收乙方交纳的保证金，并由乙方赔偿由此造成的一切损失。

#### 第七条：甲、乙双方的权利和义务

##### 1、甲方的权利和义务

(1)根据本合同的有关条款，甲方有权在约定的时间向乙方收取租金。

(2)按时将租赁物交付乙方使用。

(3)负责协调有关方面工作，确保水电畅通(非人为和不可抗拒因素除外)，且给排水，电的变压器等公共实施需满足需求，如不满足需求由甲方负责协调物业更换，费用由甲方支出。后期所有公共设施维修保养更换等费用由乙方支出。搞好公共环境卫生，为乙方创造良好的经营环境。

(4)四栋与五栋之间连廊建设由甲方协调职能部门许可，并办理相关手续，建设费用由乙方支出。

(5)房屋使用性质由办公变更为商用，所有手续由甲方办理。

##### 2、乙方的权利和义务

(1)乙方根据本合同的约定，享有承租标的物的合法使用权和经营权。

(2)乙方自行办理工商营业执照，税务登记证等经营手续，并严格遵守国家法令法规，依照营业执照规定范围独立自主从事经营活动，甲方无权干涉。同时，乙方也应遵守各项管理规定制度，服从统一管理。并自觉维护经营秩序、环境卫生、履行防火义务。

(3)根据本合同规定，按期足额向交付房屋租金。

(4)自行承担在经营期间所发生的一切经济、法律的责任。

(5)乙方自行负责承租范围以内的安全生产、消防安全和安全保卫等各项安全管理工作，严格遵照国家相关法律法规要求开展经营，并自行承担相关责任。

(6)在租赁合同的有效期内，乙方按照本合同约定的房屋用途进行经营，未经甲方书面同意，不得将房屋转租、转借、抵押或超越本合同约定范围以外的其他用途。

(7)承租范围内设施、设备的维修保养，水，电等材料及易耗品的更换费用由乙方自理。

(8)乙方须做好安全和消防工作，确保标的物周边的消防通道畅通，遵照国家消防等安全法律法规的规定进行经营。

#### 第八条：合同的变更、解除与终止

1、双方可以协商变更或终止本合同。

2、甲方如不能按本合同约定提供房屋，乙方有权解除合同。

3、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋：

(1)未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构；

(2)损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

(3)未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途；

(4)利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动；

(5)逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用；

(6)乙方承租的标的物转租、转借、抵押、任何名义向外招租或以任何方式与第三方进行合作。

4、租赁期满，乙方要继续租赁的，应当在租赁期满前 30 天书面通知甲方。如甲方在租期届满后仍要对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

5、租赁期满合同自然终止。

6、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

#### 第九条：房屋交付及收回的验收

1、甲方应保证租赁区域本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

2、验收时双方共同参与，对硬件设施、设备有异议应当场提出。

3、乙方应于租赁期满后，将承租房屋交还甲方。

4、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权处置。

5、乙方必须按时将房屋交还于甲方，并结清相关费用，逾期交还的，甲方有权按逾期每日 1,000 元处罚，逾期五日，甲方有权强制收回该租赁区域。

#### 第十条：违约责任

1、乙方改造装修费用约需人民币 4,000 万元，如甲方不能保证乙方正常使用标的物 20 年，甲方除需支付违约金人民币 300 万元外，还需按此赔偿乙方的实际损失。

2、乙方未能按时付款的，按照应付未付租金的日万分之五向甲方承担违约金，乙方提前要求解除合同的，乙方须向甲方支付 3 个月房租金额的违约金。

#### 三、交易事项存在的风险及风险控制措施

##### 1、可能存在的风险

租赁合同履行期限较长，如日后交易对方经营情况恶化，公司可能存在无法按时收款的风险；如合同在执行过程中遇政策、市场、环境、自然灾害等不可预计的或不可抗力等因素的影响，可能导致租赁合同无法如期或全部履行，影响公司收益。请投资者注意投资风险。

##### 2、风险控制措施

公司财务部将及时跟进租赁合同的履约情况，公司内审部门将对出租事项进行检查，及时上报董事会审计委员会核查；公司将严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等规定，持续关注出租事项的情况，及时履行信息披露义务。

#### 四、对公司的影响

公司将闲置资产出租是在确保公司正常经营的前提下开展的，不会影响公司其他业务的开展，不会影响公司的日常经营运作；公司将闲置资产出租可有效盘活资产，提高资产的使用效率，增加公司收益，符合公司及全体股东的利益。

特此公告。

德奥通用航空股份有限公司董事会

2021年11月2日