

海南航空控股股份有限公司

关于全资子公司出租房产的公告

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。

重要内容提示：

- 海南航空控股股份有限公司（以下简称“海航控股”或“公司”）全资子公司中国新华航空集团有限公司（以下简称“新华航空”）拟将部分闲置房产出租给北京众合鑫源酒店管理有限公司（以下简称“众合鑫源”），租赁期 20 年，租赁金额合计约 2.6 亿元。

- 本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

- 2025 年 1 月 27 日，公司第十届董事会第三十五次会议审议通过了《关于全资子公司出租房产的议案》，该事项无需提交股东大会审议。

- 本次出租房产，有利于公司现有闲置房产的盘活，提升公司资产使用效率，符合公司及股东利益。

一、交易概述

公司全资子公司新华航空为盘活闲置资产，提升资产整体运营效率和资源配置效率，拟将部分闲置房产出租给众合鑫源，租赁期 20 年，租赁金额合计约 2.6 亿元。

（一）交易标的概况

本次出租的房产位于北京市顺义区天竺镇府前一街 17 号，占地面积 19,941.4 平方米，包含 6 栋公寓楼（含办公区）（共计 536 间客房，建筑面积 22,413.22 平方米）及 1 栋 3 层建筑单体，建筑面积约 1440 平方米。

（二）本次交易已履行的审议决策程序

本次交易已经公司第十届董事会第三十五次会议审议通过，公司董事会在审议此项交易时，以 11 票同意、0 票反对、0 票弃权、1 票回避表决通过了上述议案。

前期公司根据《海南航空控股股份有限公司及其十家子公司重整计划》安排执行有财产担保债权留债，并根据《留债协议》将上述房产质押于国家开发银行海南省分行。董事欧哲伟先生作为国家开发银行海南省分行委派董事已回避表决。

本次交易金额在董事会决策授权范围内，无需提交公司股东大会审议。

二、交易对方情况介绍

（一）公司名称：北京众合鑫源酒店管理有限公司

（二）统一社会信用代码：91110113MA020PAY9G

（三）成立时间：2021 年 3 月 9 日

（四）注册地址：北京市顺义区空港街道安泰大街九号院 20 号楼 109-1171

（五）法定代表人：燕文瀚

（六）注册资本：200 万元

（七）经营范围：一般项目：酒店管理；停车场服务；数据处理服务；市场调查（不含涉外调查）；企业管理咨询；社会经济咨询服务；企业形象策划；广告发布；广告制作；广告设计、代理；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；餐饮管理。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（八）控股股东：北京中采创新科技有限公司，持股 99%。

（九）主要财务数据：最近一年又一期的主要财务指标

单位：人民币元

项目/报表日	2023年12月31日	2024年9月30日	项目/报表年度	2023年1-12月	2024年1-9月
总资产	6,956,864.19	3,494,264.83	营业收入	0	10,992,367.69
总负债	6,961,637.46	2,997,906.6	利润总额	-4,773.27	501,131.5
净资产	-4,773.27	496,358.23	净利润	-4,773.27	490,938.07

注：以上数据未经审计。

三、交易标的基本情况

本次拟出租房产为新华航空自有资产，产权清晰，前期公司根据《海南航空控股股份有限公司及其十家子公司重整计划》安排执行有财产担保债权留债，并根据《留债协议》将上述房产质押于银行机构。除上述质押情况外，相关房产不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在被采取查封、冻结等司法措施，也不存在限制对外出租的情况。

四、交易标的定价情况

本次租赁通过公开招商方式选择合作方，启动该招商项目时，已做充分的成本测算及市场调研，保证租金符合市场价格。本次出租采取竞拍方式，价高者得，众合鑫源以 1250 万元/年的竞标价格中标。本次交易公开透明，交易定价公平合理，不存在损害公司及股东利益的情形。

五、协议的主要内容

（一）合作各方

甲方：中国新华航空集团有限公司

乙方：北京众合鑫源酒店管理有限公司

（二）房屋基本情况

出租房屋位于顺义区天竺镇府前一街 17 号，占地面积 19941.4 平方米，包含 6 栋公寓楼（含办公区），共计 536 间客房，建筑面积 22413.22 平方米，及 1 栋 3 层建筑单体，1 层为餐厅、2 层为办公室、3 层为包间及库房，建筑面积约 1440 平方米。

（三）承租房屋用途、转租要求

乙方将承租房屋用于经营公寓、酒店或其他用途。为了经营的需要，乙方可以将承租房屋的全部或部分面积转租给第三方使用，但乙方转租第三方后，不得拒绝履行该合同项下所有义务并应对第三方行为向甲方承担连带责任。

（四）租赁期限、免租期、承租房屋交付

1. 本合同租赁期限自 2025 年 3 月 1 日起至 2035 年 2 月 28 日止。该合同到期后，自动延续十年，合同项下条款维持不变。鉴于甲方承租房屋 1、2、3 号楼现权属证明非商业用途，乙方按照城市更新事由办理租赁房屋的用途变更手续并承担相关费用。

如果 2025 年 3 月 1 日之前 1、2、3 号楼用途变更手续获得批准，则起租日为 2025 年 3 月 1 日；如果在 2025 年 3 月 1 日到 6 月 1 日期间获得批准，则起租日为实际批准的日期；如果在 2025 年 6 月 1 日之后获得批准，则起租日为 2025 年 6 月 1 日。与此相应，租赁期限、免租期顺延。

2. 免租期为五个月，自合同起租日起算，免租期届满次日开始计收租金。免租期内，甲方免于收取乙方租金，但水费、电费等所产生的据实结算费用由乙方承担。如果合同因乙方原因被提前终止，则应按比例核算确认免租期（因不可抗力导致的合同提前终止除外）。按照提前退租的书面通知时间，对应合同 10 年租期计算未履约租期的比例，将合同约定 5 个月免租期按照首年租金标准按比例进行核算支付给甲方作为补偿。

3. 乙方按合同约定缴纳履约保证金后 5 日内，甲方向乙方交接承租房屋。甲方按现状向乙方进行承租房屋交付。

（五）租金标准和支付：

1. 首年含税租金标准:12,500,000.00 元（大写：壹仟贰佰伍拾万元整）。在甲乙双方合作的 20 年期间（含本合同期限 10 年+续约 10 年），租金每五年增长一次，每次增长 5%。

2. 首期租金为计租日至 2025 年 12 月 31 日的租金，分两次缴纳：本合同签订后先缴纳一个月租金，起租日再缴纳剩余的首期租金。除首期租金外，乙方均按自然季度预付。

（六）履约保证金

乙方应于本合同签订当日起 10 日内向甲方支付承租房屋履约保证金 2,000,000.00 元。

（七）甲方同意乙方为经营目的对承租房屋进行装修改造。乙方需在合同生效 10 个工作日内按甲方要求支付装修押金 800,000.00 元。乙方完成装修改造后，向甲方提交竣工手续，甲方应于 30 个工作日内无息退还该押金至乙方指定账户。

（八）退租交还标准

乙方退租时，按退租时的承租房屋现状交付给甲方，可移动物品由乙方搬离腾空，

不可移动、不可拆卸的相应附属装修设施、设备应无偿归甲方所有。

（九）违约责任

1. 乙方有擅自转让、抵押房屋，擅自拆改房屋，擅自改变租赁用途或进行非法活动，拖欠保证金、押金、租金达 15 日等情形之一的，甲方有权立即单方面解除合同，乙方应按照三个月租金的标准向甲方支付违约金，赔偿由此给甲方造成的全部损失，并应于本合同解除后五日内将房屋按本合同约定的交还标准交还甲方，且乙方应承担其他违约责任及赔偿甲方因此而遭受的全部损失。

2. 在租赁期限内，一方如果未经对方同意中途擅自解除本合同的，应按当年租金标准的 12 个月租金向对方支付违约金；若支付的违约金不足抵付对方损失的，还应赔偿对方因此而遭受的额外损失。

3. 租赁合同如因期满或其他原因终止。乙方应于合同终止当日内完成搬迁并按本合同约定的交房标准将承租房屋交还给甲方，超出终止日后，乙方仍未对房屋内物品处置作出具体告知的，视为乙方放弃所有权，甲方不再为乙方保管，双方同意按照甲方意愿处置，处置所得由甲方所有，处置费用全部由乙方承担。如处置所得价款不足覆盖处置费用支出的，不足覆盖的部分由乙方承担，甲方垫付后有权继续向乙方追偿（包括但不限于因维权产生的律师费、诉讼费、保全费、担保费等损失）。

4. 乙方逾期归还房屋的，每逾期一日，应当按照房屋日租金的 2 倍支付房屋占有使用费。

5. 乙方在房屋使用中，不得发生损害第三方利益、有碍公共秩序、损害公共设施及其他配套设施的行为。如有发生须承担全部赔偿责任。

6. 乙方逾期交付履约保证金、装修押金、水电能源费（如涉及甲方垫付）、租金的，属违约行为，每延迟一日的，按应付未付款的万分之五，向甲方支付违约金，直至缴清所有欠款费用之日为止。

7. 本合同所称的损失赔偿，包括直接损失、可得利益损失，以及受损失方因此支付的律师费、诉讼费、公证费、鉴定费、差旅费等一切合理支出和行政处罚罚金等。

8. 甲方有延迟交付房屋达 30 日，局部承担应由甲方承担的相关政府性费用等情形之一的，乙方有权单方解除本合同：

9. 甲方未按约定时间交付房屋的，每逾期一日，应按日租金的 2 倍标准支付违约金。

10. 甲方未按本合同约定退还乙方的租金、保证金、装修押金的，每逾期一日，应按应退未退款的万分之五，向乙方支付违约金。

11. 乙方如果经营出现困难，有权提前 3 个月向甲方发出书面通知提前终止本合同而不属于违约。乙方因此提前终止合同的，同意 200 万元履约保证金不退回且按当季度租金标准向甲方支付 1 个月房租作为补偿。

（十）合同生效

本合同自双方法定代表人或者授权代表签字并加盖合同专用章或公章之日起生效。

六、对公司的影响

本次出租部分房产有利于盘活公司闲置资产，有效提升公司资产整体运营效率和资源配置效率，增加收入，对公司未来财务状况将产生一定的积极影响。本次交易遵循公平、公正、公开的原则进行，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

特此公告。

海南航空控股股份有限公司

董事会

二〇二五年一月二十八日