

证券代码：300208

证券简称：*ST 中程

公告编号：2024-057

青岛中资中程集团股份有限公司

关于出租闲置资产暨签订租赁合同的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

青岛中资中程集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2024年9月27日召开第四届董事会第十次会议，审议通过了《关于出租闲置资产暨签订租赁合同的议案》，同意公司将位于青岛市城阳区月河路11号的房屋建筑物（场地）（以下称“目标不动产”）对外出租，面积35,735.89平方米（具体以不动产权属证记载为准）。公司依照相关法律法规的规定，在平等自愿、协商一致的基础上，拟与青岛华通都市产业园投资运营（集团）有限责任公司（以下简称“青岛华通”）就目标不动产出租签订《房屋建筑物、场地租赁合同》。本合同租赁期限10年，即从2024年9月27日起至2034年9月26日止，合同总金额5,350.5万元。

承租方青岛华通与公司无关联关系，本次交易不构成关联交易。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》及《公司章程》等规定，本次交易事项在董事会决策权限范围内，无需提交股东大会审议。本次交易亦未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方基本情况

（一）承租方基本情况

- 企业名称：青岛华通都市产业园投资运营（集团）有限责任公司
- 企业性质：国有企业（100%国企控股）
- 注册地：市北区馆陶路3号
- 主要办公地点：崂山区海口路66号
- 法定代表人：邵艳涛
- 注册资本：50000万元
- 营业执照号：91370212MA3CM59M4U

8、主要经营范围：房地产开发经营；园区管理服务；创业空间服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁等

9、主要股东：青岛华通国有资本投资运营集团有限公司

10、承租方未被列入涉金融严重失信人名单

11、关联关系或其他业务联系说明：承租方目前与公司不存在关联关系或其他业务联系。

三、租赁合同的主要内容

（一）合同双方

甲方(出租方)：青岛中资中程集团股份有限公司

乙方(承租方)：青岛华通都市产业投资运营（集团）有限责任公司

（二）出租建筑物情况

目标不动产位于青岛市城阳区月河路 11 号，权属证书号：2024 青岛市城阳区不动产权第 0019678 号，权利人为：青岛中资中程集团股份有限公司。面积 35735.89 平方米(具体以不动产权属证载为准)。

（三）交付条件

乙方已现场察看目标不动产并作了充分了解，同意按现状承租目标不动产。乙方必须具备国家法律法规要求的安全条件和相关手续后方可投入使用。

（四）租赁期限

目标不动产租赁期限 10 年，双方约定合同起始日自于甲方通过其董事会并作出有效决策之日起计算，合同执行需同步完成现场资产及设备交接（交接条件根据本协议第七条第一款第四条约定执行）。

目标不动产租期自 2024 年 9 月 27 日起至 2034 年 9 月 26 日止。甲方同意给乙方 90 天的免租期，即自 2024 年 9 月 27 日起至 2024 年 12 月 26 日止，用于乙方承租不动产的装修。合同正式起租日为园区所有资产，包含电梯、吊车、箱变（箱变根据乙方实际需求甲方配合办理启用手续）等特种设备交接完成之日。租赁期限届满后，甲方如继续出租目标不动产，若乙方符合续租条件，则乙方在同等条件下享有优先承租权。

租赁期限内，如甲方转让目标不动产，应提前 60 天通知乙方，乙方在同等条件下，享有优先购买权，但乙方需在接到甲方通知后 60 日内作出书面答复，

逾期未答复视为乙方放弃优先购买权。乙方放弃优先购买权的，甲方须保证目标不动产买受人继续履行本租赁合同，保证乙方按照本合同约定条件承租目标不动产。

（五）租赁用途

乙方承租目标不动产用于生产经营，未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更租赁目标不动产用途，否则视为乙方违约。

（六）租金及其交纳方式

乙方承租目标不动产的年租金详见附表

房租明细如下表：

序号	租期	金额（元）
第一年	2024年9月27日~2025年9月26日	5,220,000
第二年	2025年9月27日~2026年9月26日	5,220,000
第三年	2026年9月27日~2027年9月26日	5,220,000
第四年	2027年9月27日~2028年9月26日	5,220,000
第五年	2028年9月27日~2029年9月26日	5,220,000
第六年	2029年9月27日~2030年9月26日	5,742,000
第七年	2030年9月27日~2031年9月26日	5,742,000
第八年	2031年9月27日~2032年9月26日	5,742,000
第九年	2032年9月27日~2033年9月26日	5,742,000
第十年	2033年9月27日~2034年9月26日	5,742,000
合计		54,810,000

乙方每年分1次预先支付甲方租金。

1. 2024年10月10日前，支付甲方第一年房租人民币3,915,000元，第一年房租甲方给予90天的租金减免。

2. 2025年9月15日前，支付甲方人民币5,220,000元。

3. 2026年9月15日前，支付甲方人民币5,220,000元。

4. 2027年9月15日前，支付甲方人民币5,220,000元。

5. 2028年9月15日前，支付甲方人民币5,220,000元。

6. 2029年9月15日前，支付甲方人民币5,742,000元。

7. 2030年9月15日前，支付甲方人民币5,742,000元。

8. 2031年9月15日前，支付甲方人民币5,742,000元。

9. 2032年9月15日前，支付甲方人民币5,742,000元。

10. 2033年9月15日前，支付甲方人民币5,742,000元

本合同总金额53,505,000元，其中不含税金额50,957,142.86元，增值税额2,547,857.14元。

甲方青岛中资中程集团股份有限公司收取房租。甲方收到乙方租金后，甲方负责开具相应税务发票（含税）给乙方（人防工程甲方出具《山东省非税收入通用票据》）。

（七）保证金

本合同签订当日，乙方向甲方支付不动产承租保证金人民币1,305,000元（大写：壹佰叁拾万零伍仟元整），甲方收取该保证金。乙方支付的前述保证金将用于担保目标不动产及其附属设施完好、未交纳的各项费用及用于恢复原状，如出现乙方原因的损坏现象，甲方有权按照市场价格从保证金中扣除相应的赔偿金额，不足部分由乙方负责继续赔偿。

合同期满，经甲方确认乙方没有违约行为、没有损害目标不动产及其附属设施后，甲方在乙方腾空不动产交还甲方并经甲方验收合格后的5个工作日内，无息退还全部保证金。

（八）双方权利义务

甲方权利义务

1. 甲方应于本合同约定的租赁期限开始当日，将目标不动产交付乙方。
2. 甲方有权随时对乙方承租不动产的经营、使用和安全等情况进行检查，并要求乙方对不合格的安全因素进行整改，乙方应积极协助配合。
3. 甲方在交付目标不动产前，应当完成相应费用、税费的缴纳，乙方不承担租赁期限开始前的所有费用、滞纳金及罚金等。
4. 甲方按照现状交付，目标不动产因长期闲置，现场电梯、配电室、行车等特种设备，应经第三方维保公司鉴定可正常使用后，经现场测试可恢复正常使用情况下，双方进行交接。交接后，特种设备相关一切手续应交由乙方，租赁期间内由乙方进行维保。

乙方权利义务

1. 租赁期内，目标不动产所发生的经营管理费用均由乙方承担并应及时足额交纳，水、电、气、网络、通信、供暖等费用和逾期交纳各项费用而产生的滞纳金及罚金等。目标不动产的土地税、房产税由甲方承担。

2. 乙方不得擅自变更租赁目标不动产建筑结构和使用功能，不能随意在土地上建造房屋及其它建筑物。如需对目标不动产进行改造、装修、增添设备或者利用房屋的其它功能（例如做外墙和屋面广告）等，费用由乙方自理，须书面告知甲方并经甲方同意。

乙方需装修施工时，应当按照国家相关法律法规执行，保证按要求安全施工。租赁期满后，可拆卸、可移动的附属设备归乙方所有。

3. 若乙方需对目标不动产进行装修施工，施工费用由乙方自行承担，施工期间安全及管理工作由乙方负责，与甲方无关。

4. 租约到期后，乙方在同等条件下享有优先续租权。乙方若符合续租条件并自愿续租的，应至少提前 1 个月书面提出续租申请。甲方同意继续租赁的，续租价格应按市场价格重新确认，并在租期届满前 30 天签订租赁合同。如甲方不同意续租目标不动产，则乙方必须在租赁期限届满后 30 日内腾空目标不动产并将不动产维持良好使用状态下交还甲方。

5. 乙方交还目标不动产后，对未经同意留存物品，甲方有权自行处置，所得收益归甲方所有。

6. 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施（详见附件清单）的使用权。交付后目标不动产的附属设施由乙方自行维护、维修并自担费用。行车、电梯等特种设备甲方负责办理相关的启用手续并取得质量监督局的准许启用手续，费用由甲方承担。

7. 乙方在租赁期满或合同提前终止时，应提前将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。

8. 若乙方需供电增容，或者开通配电室内现有变压器，则其手续由甲方协助申办，因办理供电增容所需缴纳的全部费用由乙方承担，增加的配电设备、设施归乙方所有。

9. 乙方不得利用承租的目标不动产进行违法活动,并承担租用目标不动产进行经营活动的全部治安及法律责任。

10. 因乙方使用不当或者其它乙方原因致使目标不动产结构损坏的,乙方负责赔偿或给予修复,恢复原有使用功能或确保可正常使用。

甲乙双方税费承担义务

因签订和履行本合同所发生的税金、费用,由甲、乙双方按本合同约定各自承担,本合同未约定的,按照税法相关法律法规的规定承担。

(九) 转租

租赁合同签订后,乙方为园区整体运营管理单位,甲方配合乙方出具可转租证明,转租部分的管理工作由乙方负责,包括向转租户收取租金、处理一切纠纷、以及承担因转租而产生的税、费等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变,转租内容必须在原有甲、乙双方租赁合同的基础上约定执行。

(十) 违约责任

乙方违约责任

1. 乙方有下列情形之一的,视为乙方违约,乙方应向甲方支付违约金,同时,甲方有权终止合同,收回目标不动产:

- (1) 乙方拖欠租金累计达叁个月。
- (2) 乙方拖延交还目标不动产达壹个月的。
- (3) 乙方未经甲方许可,擅自改变不动产结构的。
- (4) 乙方利用承租不动产进行非法活动或损害社会公共利益的。
- (5) 交还目标不动产时,不动产及其附属设施损坏的(因自然属性而导致的损耗除外)。
- (6) 因乙方违法经营导致安全责任事故。
- (7) 乙方其他严重违反合同义务或违反法律法规的行为。

2. 对违约金的约定

上述违约行为中,除足额支付租金外,乙方还应向甲方支付相当于日租金的千分之五的违约金,且甲方有权单方无条件解除租赁合同;发生安全事故的,根据上级安全管理职能部门开具的事故责任认定书承担相应责任。

3. 租赁期内，乙方因各种原因提前退租的，应提前 3 个月书面通知甲方，甲方扣除保证金作为违约金。

4. 如乙方支付的违约金不足以弥补甲方损失，甲方有权继续向乙方追偿。

甲方违约责任

甲方逾期向乙方交付目标不动产，甲方按每日日租金的千分之五向乙方支付违约金。

因一方违约或其他原因导致诉讼的，违约方应承担守约方由此而产生的诉讼费、保全费、律师费等相关费用。

合同解除或终止后，乙方应在合同解除或者终止后三十日内撤出属乙方的物品，并将不动产归还给甲方（交回不动产时乙方装修费用以及损失由乙方承担），逾期不搬离，视为乙方放弃不动产内的物品，甲方有权对其进行处置。

免责条款和责任豁免

甲方对下列情形（包括但不限于）造成的损失不负赔偿责任：

因不可抗力或政府行为导致租赁合同无法履行时，双方互不承担违约责任，租金按实际租用天数计算；甲方应将已支付剩余租金、保证金退还乙方。

（十一）安全责任

1. 乙方在租赁期间，必须严格遵守《中华人民共和国消防法》、《山东省消防条例》及《山东省安全生产条例》实施细则等有关制度，积极做好消防、安全生产工作，承担由消防安全引起的一切责任及损失。

2. 乙方应在租赁期内按有关规定配置符合国家标准、行业标准的消防设施，严禁将消防设施用作其它用途。

3. 乙方在租赁期内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时（含电焊、气焊等明火作业），须经消防主管部门批准，并自行聘用有安全生产资质和能力的人员操作。

4. 乙方应按照消防部门等有关部门规定，全面负责目标不动产内的防火等安全生产工作，确保安全生产不能出现问题。甲方有权对目标不动产定期或不定期进行安全检查，对发现的安全隐患（交接前已存在的相关安全隐患除外），甲方有权向乙方发出整改通知书，乙方不能按通知书要求按期整改完毕的，甲方有权解除合同并不退还乙方所交租金及保证金。

（十二）补偿条款

租赁期限内，甲方因城市规划、土地征收、旧城改造等不可抗力原因引起对所出租不动产动迁或拆除的，需要收回不动产的，甲方应提前（根据实际情况提前3个月）书面通知乙方，乙方在接到甲方书面通知后应当积极配合，甲方不承担违约责任，但应就拆迁制度给予乙方经营性补偿，甲乙双方据实结算剩余租金。

（十三）生效及其他

1. 本合同在履行过程中，如有任何未尽事宜，甲、乙双方可另行协商后签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 合同目标不动产示意图以及乙方营业执照复印件或身份证复印件为本合同附件，附随合同之后。

四、本次交易对公司的影响

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，为公司带来稳定的租金收益，增加公司业务收入，在合同履行期内对公司各年度财务状况将产生一定的积极影响，但不会对本年度业绩产生重大影响。

本次交易遵循公平、公正、公开的原则进行，交易价格符合市场定价原则，不存在损害公司股东特别是中小股东利益的行为，符合公司及全体股东的利益。

五、备查文件

（一）第四届董事会第十次会议决议。

（二）《房屋建筑物、场地租赁合同》。

青岛中资中程集团股份有限公司
董事会

二零二四年九月二十七日