

海南大东海旅游中心股份有限公司 关于签订租赁合同框架协议的公告

本公司及董事会全体成员保证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、准确和完整承担个别及连带责任。

海南大东海旅游中心股份有限公司（以下简称“公司”或“甲方”）第十届董事会第十一次会议审议通过了《关于签订租赁合同框架协议的议案》，同意将公司分公司南中国大酒店以下部分资产出租给自然人胡永志（以下简称“乙方”）使用，详情如下。

一、交易概述

1、2024年12月30日，南中国大酒店与自然人胡永志签署了《租赁合同框架协议》，公司拟将南中国大酒店海边临海别墅区面朝大海的右边第一家原明月阁、第二家原观海阁、第三家与大东海广场相邻的原I渡餐吧（原合作铺面）出租给自然人胡永志使用。

2、本次出租资产经公司第十届董事会第十一次会议、第十届监事会第十一次会议审议通过，除独立董事吴涛弃权外，其他非独立董事、独立董事、监事均同意此项交易。

3、本次出租资产不构成关联交易。

4、董事会授权公司董事长签署本《租赁合同框架协议》以及以上租赁资产分别签署租赁合同等所有文件。

二、交易对方基本情况

自然人，胡永志，与公司没有关联关系。

三、租赁合同框架协议的主要内容

甲方（出租人）：海南大东海旅游中心股份有限公司南中国大酒店

乙方（承租人）：胡永志

鉴于甲方系位于三亚市吉阳区榆海路2号南中国大酒店的土地使用权人及地上建筑物的所有权（或使用权）权利人，现甲方拟将部分建筑物出租给乙方，乙方亦愿意承租。乙方自愿自行承担所有装修改造等费用先行将租赁物进行装修、改造后再由双方另行签署正式的租赁合同，故为明确双方包括但不限于装修改造期间的权利义务，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，签署本租赁合同框架协议：

（一）承租范围、租金等

1、承租范围（本协议中统称“租赁物”）

第1款 南中国大酒店海边临海别墅区面朝大海的右边第一家，与别墅区相邻的钢结构建筑物原明月阁及旁边的空地草坪总面积约1007平方米（其中，明月阁面积约627平方米、草地面积约380平方米），以下简称“原明月阁”。

第2款 南中国大酒店海边临海别墅区面朝大海的右边第二家，原观海阁，面积约86平方米，以下简称“原观海阁”。

第3款 南中国大酒店海边临海别墅区面朝大海的右边第三家，与大东海广场相邻的原I渡餐吧，包括1间将军房、3间小木屋，具体四至界线为：面海正前方海岸防沙墙（包括一突出圆形小平台）至停车场靠后绿化带、面海靠游泳池下海通道右侧至防沙墙、面海方向酒店后门至防沙墙便道左侧，不包括冲淡房，面积约2750平方米，以下简称“原合作铺面”。

第4款 上述第1款至第3款统称“租赁物”。

2、租赁物现状

第1款 甲方以现状向乙方移交租赁物，租赁范围内存在部分临时建筑，无论是本协议还是未来签署的正式租赁合同，双方对于租赁面积及租金的计算均以本协议所载内容为准，租赁面积与实际差异不影响租金标准，乙方对此充分知悉且不提异议。

第2款 乙方装修改造施工时不得拆除或损坏原有建筑，如因施工行为本身或施工过程中、施工后导致的政府拆除，或乙方自身原因不愿意承租，或第三人原因（包括但不限于政府及其相关部门禁止经营，或临时建筑政府强制拆除，或第三人阻挠导致无法经营等），或甲方变更第一大股东，或甲方变更实际控制人，或甲方拆除重建，或不可抗力等原因导致后续租赁合同无法签署或本协议及后续签订的租赁合同不能履行时，本协议及租赁合同自行终止，由此产生的一切损失由乙方承担，乙方不得以任何理由向甲方主张装修费等任何形式费用的补偿。

第3款 乙方明确知晓租赁物存在的风险（包括但不限于距海岸线200米控制红线），故因为政府或有关部门要求拆除，由此产生投资、经营、施工装修等一切损失均由乙方自行承担，乙方不得以任何理由向甲方索赔。

3、租金

第1款 原明月阁。租金标准：年租金标准为不低于¥360,000元（大写人民币叁拾陆万元整），乙方按季度支付，每季度金额¥90,000元（大写人民币玖万元整），最终以正式版租赁合同为准。

第2款 原观海阁。租金标准：年租金标准为不低于¥200,000元（大写人民币贰拾万元整），乙方按季度支付，每季度金额¥50,000元（大写人民币伍万元整），最终以正式版租赁合同为准。

第3款 原合作铺面。租金标准：年租金标准为不低于¥1,380,000元（大写人民币壹佰叁拾捌万元整），乙方按月支付，每月金额¥115,000元（大写人民币壹拾壹万伍仟元整），最终以正式版租赁合同为准。

第4款 支付时间：乙方于签署正式的租赁合同之日起二个月内支付首个一季度或首月的租金金额，之后乙方应当于下一个季度或月度前5日内支付下一个季度或月度的租金。

第5款 支付方式：乙方通过银行将租金汇入甲方指定的账户（银行：中国银行三亚大东海支行，户名：海南大东海旅游中心股份有限公司南中国大酒店，账号：267500097010）。

4、租期

第1款 租金起算时间以及租赁期限以甲乙双方另行签署的正式版租赁合同中予以明确，正式版租赁合同不晚于2025年6月30日前完成签署，否则未签署租赁合同的租赁物甲方有权收回。

第2款 在正式的租赁合同签署前，乙方不得擅自使用场地，否则甲方有权拒绝乙方使用场地直至租赁合同签署完成。

5、租赁押金

第1款 原明月阁。租赁押金为¥90,000元（大写人民币玖万元整），在正式版租赁合同中另行约定缴纳时间。

第2款 原观海阁。租赁押金为 ¥50,000.00元（大写伍万元整），在正式版租赁合同中另行约定缴纳时间。

第3款 原合作铺面。租赁押金为¥300,000.00元（大写：叁拾万元整），在正式版租赁合同中另行约定缴纳时间。

第4款 乙方拖欠甲方的租金及其他应向甲方支付或交纳的任何款项或者费用、违约金，甲方有权单方面从保证金中先予以扣除，乙方应于10日内及时足额向甲方补交保证金。

6、水费、电费、气费、通讯费等各项费用

乙方租赁经营期间承担其自身消耗的包括但不限于水费、电费、通讯费等各项费用，按表计量，每月终了后5日内乙方向甲方缴款结清。

（二）移交时间及方式

1、移交时间

双方约定租赁物移交时间在甲乙双方另行签署场地移交协议中明确。

2、移交方式

在移交当日，双方代表应在租赁物现场进行交接，共同对租赁物范围内的设施等进行清点，并签署场地移交协议。

（三）租赁物装修期间的施工及安全风险责任

1、乙方责任

第1款 自租赁物移交之日起，乙方作为租赁物接收方，对场地装修期间的安全风险承担全部责任。乙方应建立完善的施工安全管理体系，包括但不限于制定安全管理制度、安全操作规程、应急预案等，并确保这些制度和规程在施工过程中得到有效执行。

第2款 乙方应对施工人员进行全面的安全教育和培训，使其熟悉施工现场的安全风险和操作规程。乙方必须为施工人员配备必要的安全防护设备，并确保其正确使用。若因乙方人员未遵守安全规定导致安全事故发生，乙方应承担全部责任。

第3款 在施工过程中，乙方应采取合理的安全防护措施，如设置围挡、警示标志、防护栏等，以保护施工现场人员和游客的安全。对于危险性较大的施工环节（如高处作业、动火作业等），乙方应制定专项安全方案，并严格按照方案实施。若发生安全事故，乙方应承担由此产生的一切法律责任和经济损失。

第4款 乙方有责任对施工场地及周边环境进行定期安全检查和监测，及时发现并消除安全隐患。若发生安全事故，乙方应承担全部责任。同时，乙方应负责对施工过程中使用的机械设备、工具等进行安全检查和维护，确保其安全运行。若发生安全事故，乙方应承担全部责任。

第5款 乙方产生大噪音的施工必须在9：00—12：00，15：00—21：00这个时段内施工，以避免影响客人休息，如有不按照规定的时间施工，每次罚款200元。

2、甲方责任

在租赁物施工期间，甲方有权对乙方的施工安全管理工作进行监督检查。若甲方发现乙方存在安全隐患，有权要求乙方限期整改。若乙方拒绝整改或整改不力，甲方有权采取必要措施以避免安全事故的发生，由此产生的费用由乙方承担。但甲方的监督检查行为不减轻或免除乙方应承担的施工安全风险责任。

（四）保险与赔偿

第1款 乙方应在施工开始前购买足额的工程一切险、施工人员意外伤害险等相关保险，保险范围应涵盖施工过程中可能出现的各类安全事故导致的人员伤亡、财产损失以及第三方责任。保险期限应自施工开始之日起至施工结束且场地清理完毕之日止。

第2款 在施工期间发生安全事故后，乙方应立即启动应急预案，并按照保险合同的约定向保险公司报案并申请理赔。若保险赔偿不足以弥补事故造成的全

部损失（包括但不限于人员伤亡赔偿、财产损失修复费用、第三方索赔等），乙方应自行承担剩余的赔偿责任。若甲方因履行本合同过程中，遭受本合同外的第三人主张的包括但不限于合同之债、侵权之债、无因管理之债、不当得利之债进而造成损失的，有权全额向乙方追偿。

（五）保密条款

双方应对在场地移交过程中知悉的对方商业秘密等信息予以保密。未经对方书面同意，任何一方不得将该等信息泄露给第三方。本条款的保密期限为自本协议生效之日起1年。

（六）违约责任

第1款 任何一方违反本协议的约定，给对方造成损失的，违约方应承担相应的赔偿责任。损失包括但不限于直接损失、间接损失、因处理违约事宜而支出的合理费用（如律师费、诉讼费、鉴定费等）。

第2款 若乙方未能履行其施工安全风险承担责任，导致安全事故发生且给甲方造成损失的，乙方除应承担对第三方的赔偿责任外，还应赔偿甲方因此遭受的损失。若甲方违反其责任导致乙方损失的，甲方应承担相应赔偿责任。

（七）争议解决

双方在本协议履行过程中如发生争议，应首先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向有三亚市城郊人民法院提起诉讼。

（八）其他条款

第1款 本协议内容构成后续甲乙双方另行签署的正式版租赁合同内容的重要组成部分，后续甲乙双方另行签署的正式版租赁合同内容与本协议内容不一致的，以本协议内容为准。

第2款 本协议自双方签字盖章并由甲方董事会决议通过之日起生效。本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第3款 本协议未尽事宜，可由双方另行签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

四、出租资产的目的和对公司的影响

近年来餐饮行业经营低迷，本次出租资产有利于提升公司资产利用效率，增加公司收入，未对公司财务及经营情况产生不利影响，未损害公司利益。

五、独立董事意见

本次交易租赁价格定价公允、客观、合理，本次资产出租有利于盘活公司资产，提高资产利用效率，增加公司收入。交易公平、合理，不存在损害上市公司利益和广大中小股东的情形，同意租赁事项、租赁合同框架协议内容以及授权公司董事长签署所有相关文件。

六、备查文件

- （一）第十届董事会第十一次会议决议；
- （二）第十届监事会第十一次会议决议；
- （三）第十届董事会第十一次会议独立董事意见；
- （四）租赁合同框架协议。

特此公告。

海南大东海旅游中心股份有限公司董事会

二〇二四年十二月三十一日