

## 桂林旅游股份有限公司关于 桂林桂圳投资置业有限责任公司 部分资产整体公开招租的进展公告

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

桂林桂圳投资置业有限责任公司（以下简称“桂圳公司”）为桂林旅游股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）的控股子公司，注册资本 6,000 万元，本公司持有该公司 65%的股权，自然人文良天持有该公司 35%的股权，桂圳公司主要运营桂林天之泰大厦。

公司 2025 年 3 月 19 日召开的第七届董事会 2025 年第一次会议审议通过了关于桂圳公司部分资产整体公开招租的议案，公司董事会同意桂圳公司将部分资产在北部湾产权交易所挂牌整体招租，本次招租的资产为桂林市象山区翠竹路 35 号天之泰大厦裙楼 1-5 层（建筑面积 22,171 平方米）和天之泰大厦西塔楼 1、6-12 层（建筑面积 8,921 平方米），招租总建筑面积合计 31,092 平方米；租金以评估值为基础，天之泰大厦裙楼 1-5 层起始租金不低于每平方米 36.5 元/月，天之泰大厦西塔楼 1、6-12 层起始租金不低于每平方米 20 元/月；租赁期 9 年 11 个月（含免租期）。具体详见公司 2025 年 3 月 21 日发布的《桂林旅游股份有限公司关于桂林桂圳投资置业有限责任公司部分资产整体公开招租的公告》（公告编号：2025-005）。

### 二、交易进展

桂圳公司将桂林市象山区翠竹路 35 号天之泰大厦裙楼 1-5 层（建筑面积 22,171 平方米）及西塔楼 1、6-12 层（建筑面积 8,921 平方米），在北部湾产权交易所挂牌整体公开招租，挂牌起止期限为 2025 年 3 月 21 日至 2025 年 4 月 11 日，总建筑面积 31,092 平方米，起始租金挂牌价格为 987,661.50 元/月（天之泰大厦裙楼 1-5 层起始租金 36.5 元/平方米/月、天之泰大厦西塔楼 1、6-12 层

起始租金 20 元/平方米/月)。

2025 年 4 月 15 日，桂圳公司收到北部湾产权交易所发来的《电子竞价成交确认书》。依据《电子竞价成交确认书》，桂林市象山区翠竹路 35 号天之泰大厦裙楼 1-5 层及西塔楼 1、6-12 层整体招租，起始价 987,661.50 元/月，竞买人为广西元创商业运营管理有限公司（以下简称“广西元创”），成交价 987,661.50 元/月。

2025 年 4 月 15 日，公司与承租方广西元创签署了关于天之泰大厦裙楼 1-5 层的《租赁合同》以及天之泰大厦西塔楼 1、6-12 层的《租赁合同》。

根据《租赁合同》，本次桂圳公司整体出租资产，总建筑面积 31,092 平方米，租赁期限 9 年 11 个月，租金及物业服务费合计 13,091.61 万元，其中，租金合计 11,453.95 万元，物业服务费合计 1,637.65 万元。桂圳公司已收到广西元创支付的履约保证金 197.53 万元。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的有关规定，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。

### 三、交易对方的基本情况

1. 名称：广西元创商业运营管理有限公司
2. 企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）
3. 住所：广西壮族自治区桂林市象山区安家洲 218 号综合楼
4. 法定代表人：吴华
5. 注册资本：100 万元
6. 统一社会信用代码：91450304MAE04JL348
7. 主营业务：商业综合体管理服务；企业管理；市场营销策划；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）等。
8. 股权结构：吴华（实际控制人）持有广西元创 51%的股权、谭明雨持有广西元创 49%的股权。

广西元创不是失信被执行人，与本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无关系，也不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

#### 四、交易协议的主要内容

##### (一) 天之泰大厦裙楼 1-5 层的《租赁合同》

出租人（甲方）：桂林桂圳投资置业有限责任公司

承租人（乙方）：广西元创商业运营管理有限公司

1. 房屋的基本情况：乙方承租的房屋(场地)位于桂林市象山区翠竹路 35 号天之泰大厦裙楼 1-5 层，总建筑面积 22,171 平方米。

2. 租赁期限：9 年 11 个月，即自 2025 年 4 月 15 日起至 2035 年 3 月 14 日止。

##### 3. 租金及缴纳方式

###### (1) 收费标准：

①租金：第 1-2 年每年租金单价为 36.50 元/平方米/月（含税），从第 3 年起，租金每两年按 5%递增一次。

②物业服务费：5 元/平方米/月（含税）。

###### (2) 支付约定：

###### ①租金：

A. 甲方给予乙方总计 16 个月的免租期，2025 年 12 月 31 日前乙方至少支付 4 个月租金共计人民币 3,236,966 元。自 2026 年 1 月 1 日起，租金缴纳按“支付 2 个月租金，享受 2 个月免租”的方式循环，直至免租期全部使用完毕。免租期内，乙方无需交纳租金，但仍需承担水电费、物业服务费等因使用租赁房屋而发生的所有费用。

B. 免租期使用完毕后，乙方以银行转账的方式，2 个月为一个支付周期，在每个支付期前 10 日内交纳下一周期的租金。

###### ②物业服务费：

物业服务费为人民币 110,855 元/月，乙方应在房屋交付之日起三个工作日内向甲方交纳首期 2 个月物业服务费人民币 221,710 元，后续物业服务费以 2 个月为一个支付周期，在每个支付周期前 10 日内向甲方缴纳（免租期内不免物业服务费）。

③如果乙方在免租期退租的，应按承租首年 2 倍租金标准、10 元/平方米/月的物业服务费标准，按实际租赁天数向甲方支付租金及物业服务费。

##### 4. 履约保证金

乙方应在本合同签订之日起的 5 个工作日内，向甲方缴纳 2 个月租金

作为履约保证金。

#### 5. 其他约定

甲乙双方一致同意,《电子竞价成交确认书》为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力,对双方均具有法律约束力。本合同租赁标的“桂林市象山区翠竹路 35 号天之泰大厦裙楼 1-5 层”与另一租赁标的“桂林市象山区翠竹路 35 号天之泰大厦西塔楼 1、6-12 层”为捆绑租赁关系,若任一合同非因经营不善导致违约,则甲方有权同时解除两份租赁合同,没收两份合同履约保证金。

### (二) 天之泰大厦西塔楼 1、6-12 层的《租赁合同》

出租人(甲方):桂林桂圳投资置业有限责任公司

承租人(乙方):广西元创商业运营管理有限公司

1. 房屋的基本情况:乙方承租的房屋(场地)位于桂林市象山区翠竹路 35 号天之泰大厦西塔楼 1、6-12 层,总建筑面积 8,921 平方米。

2. 租赁期限:9 年 11 个月,即自 2025 年 4 月 15 日起至 2035 年 3 月 14 日止。

#### 3. 租金及缴纳方式

##### (1) 收费标准:

①租金:第 1-2 年每年租金单价为 20 元/平方米/月(含税),从第 3 年起,租金每两年按 5%递增一次。

②物业服务费:3 元/平方米/月(含税)。

##### (2) 支付约定:

###### ①租金:

A. 甲方给予乙方总计 12 个月的免租期,2025 年 12 月 31 日前乙方至少支付 4 个月租金共计人民币 713,680 元。自 2026 年 1 月 1 日起,租金缴纳按“支付 2 个月租金,享受 2 个月免租”的方式循环,直至免租期全部使用完毕。免租期内,乙方无需交纳租金,但仍需承担水电费、物业服务费等因使用租赁房屋而发生的所有费用。

B. 免租期使用完毕后,乙方以银行转账的方式,2 个月为一个支付周期,在每个支付期前 10 日内交纳下一周期的租金。

###### ②物业服务费:

物业服务费为人民币 26,763 元/月，乙方应在房屋交付之日起三个工作日内向甲方交纳首期 2 个月物业服务费人民币 53,526 元，后续物业服务费以 2 个月为一个支付周期，在每个支付周期前 10 日内向甲方缴纳（免租期内不免物业服务费）。

③如果乙方在免租期退租的，应按承租首年 2 倍租金标准、6 元/平方米/月的物业服务费标准，按实际租赁天数向甲方支付租金及物业服务费。

#### 4. 履约保证金

乙方应在本合同签订之日起的 5 个工作日内，向甲方缴纳 2 个月租金作为履约保证金。

#### 5. 其他约定

甲乙双方一致同意，《电子竞价成交确认书》为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，对双方均具有法律约束力。本合同租赁标的“桂林市象山区翠竹路 35 号天之泰大厦西塔楼 1、6-12 层”与另一租赁标的“桂林市象山区翠竹路 35 号天之泰大厦裙楼 1-5 层”为捆绑租赁关系，若任一合同非因经营不善导致违约，则甲方有权同时解除两份租赁合同，没收两份合同履行保证金。

### 五、桂圳公司本次出租资产对公司的影响

桂圳公司本次出租资产有助于盘活公司闲置资产，提高资产使用效率，增加公司业务收入。依据《租赁合同》，租赁期间租金及物业服务费合计 13,091.61 万元，将对公司未来财务状况产生一定积极影响。

### 六、备查文件

1. 电子竞价成交确认书；
2. 租赁合同。

桂林旅游股份有限公司董事会

2025 年 4 月 16 日