

海南海汽运输集团股份有限公司 关于出租公司资产的公告

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：

- 海南海汽运输集团股份有限公司（以下简称“公司”）万宁分公司拟与海南万家福玛特商贸有限公司签订《房屋（场地）租赁合同》。
- 本次交易不构成关联交易。
- 本次交易已于2026年1月13日经公司第四届董事会第五十四次会议审议通过，无需提交公司股东会审议。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

为充分利用公司站场资源，进一步发挥公司站场优势，挖掘发展第三产业的潜力，减轻公司主营业务压力，促进企业持续健康发展。公司于2025年11月14日召开总经理办公会，审议通过《研究万宁老汽车站客运大楼整体公开出租事宜》，同意万宁分公司对万宁老汽车站站房楼房屋一至六层共计1634.46平方米房产进行公开招租，承租条件为：租赁期限为9年（装修筹备期不超过6个月）、年租金不低于评估租金，即34.134万元，月租金为28,445元、合同保证金10万元、租金支付按季度支付、租金递增幅度为每3年递增1%、经营范围为餐饮、茶艺、棋牌等合法化商业业态。最终，由海南万家福玛特商贸有限公司获得承租权。

（二）董事会审议情况

2026年1月13日，公司召开第四届董事会第五十四次会议，审议通过了《关于出租公司资产的议案》，同意将公司位于万宁市万城镇红专东路老车站客运大楼整栋出租给海南万家福玛特商贸有限公司（出租房屋面积1634.46平方米），并授权公司经理层与承租方签订房屋（场地）租赁合同，表决结果为8票同意、0票反对、0票弃权、0票回避。本次出租事项无需提交公司股东会审议。

（三）本次交易不构成《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等规定的关联交易。

（四）按照连续12个月累计计算原则，前期累计未达到披露标准的出租事项如下：

序号	出租时间	出租方	承租方	出租标的	出租期限	出租金额（万元）
1	2025年5月19日	屯昌海汽交通建设开发有限公司	纳电新能源科技发展（海南）有限公司	2#小件物流仓储中心房屋	4年11个月	120.06
2	2025年7月4日	白沙分公司	陵水中马机动车检测有限公司	新客运站项目1-4号地块	4年11个月	162.70
3	2025年7月4日	白沙分公司	白沙牙叉一路有洗汽车美容店	新客运站项目5号地块	4年11个月	36.42
4	2025年8月1日	公司	海南海汽凯迈新能源技术服务有限公司	海口汽车总站后停车场部分场地	3年	50.11
5	2025年9月12日	东方分公司	王锡珠	东河车站后停车场	4年	22.33
6	2025年9月17日	昌江分公司	昌江捷程检测服务有限公司	新汽车客运站总站项目（三期）土地	9年6个月	506.08
7	2025年9月25日	东方分公司	东方八所福佳鑫家具店	东方汽车站总站一至三层部分房产	4年7个月	274.6

序号	出租时间	出租方	承租方	出租标的	出租期限	出租金额(万元)
8	2025年9月27日	洋浦分公司	陈冠龙	洋浦车站三层房产	5年	120.23
9	2025年11月11日	屯昌分公司	陈凤精	屯昌红旗路场地	5年	36.43
10	2025年12月4日	乐东分公司	五指山鸿泰机动车检测服务有限公司	乐东汽车站维修车间和场地	9年3个月	398.73
11	2025年12月15日	琼海分公司	海南省师泓商业管理有限公司	琼海汽车站二层房产	5年	320.36

根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等有关规定，按照连续12个月累计计算原则，公司在相同交易类别下，上述交易及本次交易事项在合同期内预计可实现净利润达到公司经审计最近一期净利润的10%以上。

二、交易标的基本情况

出租方	承租方	标的	标的位置	面积(平方米)
万宁分公司	海南万家福玛特商贸有限公司	万宁市老车站客运大楼整栋	万宁市万城镇红专东路老车站	1634.46

三、交易对方基本情况

承租方：海南万家福玛特商贸有限公司

法定代表人：丁志强

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：600万元

注册地址：海南省琼海市嘉积镇银海路123号鸿瑞大厦

主营业务：食品销售；保健食品（预包装）销售；酒类经营；烟草制品零售；餐饮服务；出版物零售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；城市配送运输服务（不含危险货物）（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）一般项目：日用

品销售:针纺织品销售;化妆品零售:服装服饰零售:鞋帽零售:鞋帽批发:皮革制品销售:五金产品零售:家用电器销售:纸制品销售:农副产品销售:体育用品及器材零售:计算机软硬件及辅助设备零售:珠宝首饰零售:钟表与计时仪器销售:玩具销售;电子产品销售:照相机及器材销售:新鲜水果零售:新鲜蔬菜零售:食品销售(仅销售预包装食品):水产品零售:鲜肉零售:鲜蛋零售:塑料制品销售:第一类医疗器械销售;第二类医疗器械销售:游乐园服务:摄影扩印服务:柜台,摊位出租:广告设计、代理:停车场服务(除许可业务外:自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

四、拟签订的房屋(场地)租赁合同主要内容概述

甲方(出租方):海南海汽运输集团股份有限公司万宁分公司

乙方(承租方):海南万家福玛特商贸有限公司

(一)租赁房屋(场地)的面积(范围)及用途

1、甲方同意将位于万宁市万城镇红专东路老车站客运大楼整栋出租给乙方,房屋面积为1634.46平方米。

2、租赁用途:茶艺、餐饮棋牌等合法经营业态等。

(二)租赁期限、租金及水电费用

1、租赁期限为9年(含装修筹备期3个月),租金(含增值税金额)合计人民币叁佰零壹万柒仟陆佰壹拾元(¥3,017,610元)。

第1年(含装修筹备期3个月),年租金256,014元;第2年,年租金341,352元;第3年,年租金341,352元;第4年,年租金344,760元;第5年,年租金344,760元;第6年,年租金344,760元;第7年,年租金348,204元;第8年,年租金348,204元;第9年,年租金348,204元。

2、乙方同意按下列第2种方式向甲方支付租金:

(1)自签订本合同后3日内一次性全额支付所有租金;

(2)自签订本合同后3日内向甲方支付第一笔租金(前3个月),共计人民币捌万伍仟叁佰叁拾捌元(¥85,338元)。

剩余租金按下列方式支付:按季度支付,每季度届满前10日内支付下一季度租金;

甲方收到乙方租金后应向乙方提供与收款金额相等的增值税发票。

3、为统一管理，乙方接受由甲方指定的物业公司进行物业管理，同时由甲方按现行标准代收取物业管理费。若租赁期间物业管理费收费标准发生变动，乙方也应接受变动后的收费标准。

4、乙方应自签订本合同后 3 日内向甲方支付履约保证金，作为乙方按时支付租金和合同约定的各项费用的保证，该保证金金额共计人民币壹拾万元（¥100,000 元）。合同关系终止时，乙方付清全部租金和合同约定的各项费用，并按合同约定将租赁物及其他全部财产交付甲方后 10 个工作日内，甲方将该保证金无息退还乙方。

5、乙方所租赁房屋（场地）的水电费、物业费及相关分摊费用由乙方承担。

（三）双方的权利与义务

1、甲方权利与义务

（1）有权向乙方收取本合同约定的租金及其他费用。
（2）保证按时将租赁房屋（场地）交付给乙方使用。
（3）本合同所租赁的房屋和场地权属归属甲方，保证甲方对租赁房屋（场地）有合法的所有权及处分权。

（4）如乙方构成违约，甲方可采取相应的财产保全措施，包括但不限于中断该房屋和场地的水、电、扣除履约保证金，敦促乙方更正其违约行为。

2、乙方权利与义务

（1）按本合同约定按时足额支付租金及其他费用，否则甲方有权切断水电供应。
（2）未经甲方同意，不得以任何形式转租、转让、抵押租赁房产（场地）及房产（场地）使用权，否则甲方有权收回租赁房屋（场地）并要求乙方搬离，逾期搬离的，应支付房屋（场地）占用费。
（3）不得改变租赁房屋（场地）的用途。
（4）自主经营、自负盈亏、自主办理各种证照，合法经营，照章纳税，遵守国家法律法规及当地政府有关规定，承担因经营所产生的各种责任，不得以甲方的名义从事任何经营活动或贷款。

(5) 遵守甲方的各项管理要求及物业管理规定，积极配合甲方做好流动人口的治安管理。

(6) 自行负责租赁房屋（场地）的“门前三包”工作，做好日常卫生清洁，保持整洁美观的经营形象，不得进行任何可能产生噪音、油污、明火、水渍等污染环境的活动。

(7) 不得损坏消防、水电等附属设备设施，如有损坏将承担赔偿责任。

(8) 乙方进场前应对承租的房屋进行安全检查及确认，如有问题须与甲方联系，乙方进场后将视为所承租的房屋已达到安全管理基本条件。乙方对在所承租的房屋所进行的生产经营等活动负有安全主体责任。

(9) 乙方不得利用承租的房屋、场地从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体危险物质和其他违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

(10) 乙方在生产经营过程中，应做好所承租的房屋原有设备设施的维护工作，日常性安全隐患自查工作，并及时消除安全隐患。乙方要及时对甲方安全检查时提出存在的安全问题进行整改。

（四）租赁房屋（场地）经营管理

1、在不影响外观形象的前提下，经甲方同意，乙方所租赁房产可预留部分面积给乙方作招牌使用，但招牌的具体位置、面积必须由甲方指定。乙方不得将该指定区域用作招牌以外的其他用途，亦不得以任何形式给予第三者使用，否则，甲方有权立即收回该指定区域。

2、租赁期间，乙方如需利用门前场地进行营销、宣传、策划活动的，必须经甲方及政府相关职能部门同意，由此而产生的各项费用，一概由乙方负责。乙方应确保场地秩序井然，保持人员和车辆的畅通和卫生整洁，如发生事故导致人员伤亡或财产损坏的，由乙方承担全部赔偿责任。

3、若乙方对租赁标的物有重大修缮的，如土地（场地）平整、设施设备新增、构筑物添附等，应报甲方批准后实施，产生的费用由乙方承担，不得向甲方主张。

4、租赁期间，乙方的工作人员与甲方没有任何劳动合同关系。

（五）房屋的装修及修缮

1、在不影响甲方房屋和场地主体结构及不破坏甲方房屋整体风格、外观及消防、水电等附属设施设备的前提下，由乙方负责按照行业规定标准对租赁房屋进行内外部装修或对（场地）进行处理，费用由乙方承担。损坏租赁房屋和场地（包括但不限于土地平整、开挖回填等）及甲方设施设备的，乙方应当负责恢复原状；无法恢复原状的，乙方应当赔偿经济损失且不得要求甲方支付任何的装修费用或土地平整费用。

2、乙方的装修方案及装修施工计划应报甲方审核同意，并报消防等主管部门审批同意后，方可进行装修施工。

3、乙方在对租赁房屋进行装修和经营时，消防责任由乙方承担，必须严格执行《消防法》等国家法律法规规定，配齐相应的安全生产设备、消防安全设施及各类安全生产物资，确保经营安全，因装修、经营行为导致的一切责任、后果与甲方无关。

4、租赁期间，乙方负责租赁房屋室内外乙方装修部分的修缮工作。

5、乙方对租赁物进行装修的，应与装修方、甲方签订三方协议，明确装修费用由乙方承担，与甲方无关。开工前应与施工方明确租赁物的归属，并不得拖欠房屋装修工程款项，拖欠款项的施工方不得向甲方追讨，如因乙方拖欠装修款项造成施工方向甲方追讨的，乙方应负责处理并承担责任，因此造成甲方损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

（六）合同解除或终止后相关事宜的处理

1、乙方应于合同解除或终止后，将承租房屋（场地）及附属设备、设施归还甲方，房屋（场地）收回验收时双方应共同参与。乙方归还房屋（场地）时不能向甲方主张任何关于房屋（场地）租赁期内的改造、装修等费用。

2、本租赁合同期满或合同解除后，属乙方投资的动产（此处动产是指不附着于房产，且移动后不损害其经济用途和经济价值的物，如货架、收银台、桌椅等），由乙方自行处置；可拆除的设施在不损害租赁标的物的情况下由承租方拆除，若 10 日内未拆除视为放弃所有权；若拆除中损害租赁标的物的，承租方应赔偿损失；其他附着于房

产的一切财产（包括但不限于因装修添附、增加的部分及附着房屋主体无法拆除的电梯、中央空调等），全部无偿归甲方所有，乙方不得损坏或者拆除。

3、乙方应在租赁合同期满或合同解除之日起 7 日内搬出全部动产物件（不得拆除、毁损和破坏固定装修的原貌）。逾期不搬迁的，视同放弃其所有权，甲方有权进行处理。如乙方有其他特殊情况，需要延期搬迁的，可向甲方提出书面申请，甲方可以允许乙方延期 7 天，但乙方应按本合同约定的租金标准及有关费用缴纳标准向甲方缴纳延期租金及有关费用。搬迁后 3 日内，房屋里仍有余物的，如双方无约定，视为乙方放弃所有权，甲方可全权处理。

（七）违约责任

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同、收回房屋（场地），并不返还乙方已缴纳的履约保证金；造成甲方损失的，甲方还有权要求乙方承担损害赔偿责任：

- （1）非因不可抗力或者甲方违约等原因，乙方无故解除合同的；
- （2）擅自将租赁房屋（场地）全部或部分转租、转让或转借第三人或设置担保的；
- （3）擅自改变租赁房屋（场地）租赁用途，或者利用房屋（场地）进行违法活动的；
- （4）故意损害房屋（场地）及附属设施、设备的；
- （5）因乙方原因导致甲方受到第三方追讨，或造成甲方租赁物被查封、阻挠开业及其他损失的。

2、如乙方不按时足额缴纳租金及其他费用，拖欠期限超过 7 日的，甲方有权解除合同，同时不予退还保证金；若乙方收到解除通知，不积极配合合同解除后续工作进行，自通知载明期限截起，每逾期 1 天须按未支付款项的 1‰向甲方支付违约金，违约金数额的计算至乙方结清租金及相关费用为止。同时，乙方应赔偿因其违约给甲方造成的损失。

3、乙方损坏或者擅自拆除应由甲方处置的财产的，甲方有权要求乙方赔偿损失，该损失应相当于乙方损坏或拆除的财产价值。

4、在房屋装修、租赁期间，乙方是消防、经营等安全责任人，对安全工作负主体责任，须严格执行《安全生产法》《消防法》等法律法规，配备应有的消防设施设备，

严格房屋安全管理；在此期间，租赁区域发生的事故，包括但不限于消防、安全（事故）、经营行为、人身意外伤亡等，责任均由乙方负责；若上述任一责任事故发生后，因事故导致第三方向甲方请求赔偿的，甲方可在承担相关赔偿责任后有权要求乙方偿还其全部损失。

5、房屋租赁期间乙方应做好门前三包工作，不得违法违规经营，否则，导致甲方被行政机关处罚或任意第三方追究有关责任的，视为乙方违约，相应处罚款、赔偿款均由乙方承担，同时甲方有权解除合同，若因此导致甲方其他损失的，也应由乙方承担。

6、租赁期间，若因政府决定征用、收购或拆除房屋（场地）的，甲方需提前收回房屋（场地）的，甲方应提前1个月通知乙方搬迁，乙方应当无条件服从，因此造成乙方的损失，甲方不予负责，亦不承担违约责任。

7、甲方若因生产、开发、改建、重建需要，要提前收回出租场地的，甲方应提前1个月通知乙方搬迁，乙方应当无条件服从，甲方对此不承担任何违约责任。

8、若因乙方取得政府相关部门许可证等失效的，本合同自动终止，甲方不为此承担任何责任。

（八）争议解决方式

甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过友好协商解决；协商解决不成的，任何一方可向租赁房屋（场地）所在地的人民法院提起诉讼。

（九）其他条款

本合同自双方签字盖章且乙方向甲方足额缴纳履约保证金后生效。未尽事宜双方可另行签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

五、本次交易对公司的影响

本次出租资产有利于提高资产使用效率，为公司带来稳定的租赁收益，对公司未来财务状况会产生一定的积极影响。本次出租资产为公开对外招租，交易价格符合市场定价原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

六、相关风险提示

本次交易实施期限较长，在租赁合同履行过程中如受到政策、市场环境、自然灾害等不可预见的或不可抗力等因素的影响，可能导致租赁合同无法如期履行或全部履行，从而影响公司收益。公司将持续强化项目风险管控能力并及时跟进租赁合同履行情况，确保公司利益不受损害。

特此公告。

海南海汽运输集团股份有限公司董事会

2026年1月14日