

证券代码：301239

证券简称：普瑞眼科

公告编号：2023-003

## 成都普瑞眼科医院股份有限公司 关于拟签订房屋租赁合同的公告

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。

成都普瑞眼科医院股份有限公司（以下简称“公司”）于2023年1月3日召开第三届董事会第七次会议审议通过了《关于拟签订房屋租赁合同的议案》，现就相关情况公告如下：

### 一、交易概述

因经营业务需要，公司拟与深圳市安华新桃园饮食娱乐发展有限公司（以下简称“深圳安华新桃园”）签署《房屋租赁合同》，承租位于深圳市南山区桃园东路10号新桃园大厦（以下简称“租赁物业”）为公司经营所在地，租赁期限为自租赁物业交付之日起十年，租赁总额约人民币2.25亿元。

本次签订房屋租赁合同的事项不构成关联交易，不属于《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。根据《中华人民共和国公司法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，本次交易在公司董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

### 二、交易对方信息

公司名称：深圳市安华新桃园饮食娱乐发展有限公司

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91440300192435745R

注册地：深圳市南山区桃园路10号大楼

法定代表人：曹胜春

注册资本：1,080.59万元人民币

经营范围：一般经营项目是：中餐制售、西餐制售、卡拉OK、歌舞厅、宾馆（以上项目仅限分支机构凭有效前置审批文件经营；分支机构场地执照另

办），许可经营项目是：机动车停放服务。

交易对方与公司不存在关联关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

经查，深圳安华新桃园不属于失信被执行人。

### 三、房屋租赁合同的主要内容

#### 1. 合同当事人

出租方（甲方）：深圳市安华新桃园饮食娱乐发展有限公司

承租方（乙方）：成都普瑞眼科医院股份有限公司

#### 2. 租赁物业概况

租赁物业坐落于深圳市南山区桃园东路10号新桃园大厦1-14层。租赁范围：租赁物业房屋权证所属下的土地及房屋以及任何附加建筑使用、楼内所有配套设施设施等。深圳星廷曼骊酒店有限公司、罗向阳同意将权利人为深圳市田厦实业股份有限公司的租赁物业中各自承租的全部物业委托给甲方转租给乙方。甲方保证租赁物业房屋建设手续齐全、合法、有效，权属明确，被设定抵押部分不存在威胁和阻碍乙方经营使用的情况。

#### 3. 租赁期限

租赁期限为自租赁物业交付之日起十年。第一个10年租赁期限届满后，如乙方没有违约行为，合同租赁期满后租赁物业甲方产权的部分自动续期5年，权利人为深圳市田厦实业股份有限公司名下的部分甲方配合另行协商。租金递增按合同约定10年最后一年标准递增。待第二个5年期满后，同等情况下乙方享有优先承租权，乙方需继续承租租赁物业的，则提前向出租方提出续租书面要求，经出租方同意后重新签订房屋租赁合同。

#### 4. 费用及支付方式

（1）自本合同约定的计租日起，该租赁物业的月租金每平米为人民币壹佰元，即第一年每月租金为人民币1,888,737元，第一年度租金为人民币22,664,844元（以实际产证面积为准）；此后，租赁期限内租金自第四年起每三年在上一年度租金标准基础上每平米递增5%，直至租赁期结束。双方同意，装修免租期为八个月，分8年8期每年减免1个月为合同装修免租期。

依据以上租金计算方式，本合同约定的租金包含增值税、房产税及其它甲

方应承担的相关税费。

(2) 为确保双方履行本合同项下约定的义务，双方约定在本合同生效后10日内乙方应向甲方支付当年12个月（一年）租金人民币22,664,844元作为租赁期间履约保证金。甲方收到乙方支付的款项后，由甲方在15日内开具全额保证金收据给乙方。（注：履约保证金第一年不扣除，从第2年起至第7年每年从履约保证金中抵扣1个月租金（共6个月），剩余6个月租金的金额作为最终的履约保证金）。

(3) 本合同项下租金采取“先付后用”方式。合同签订并双方书面确定“房屋交付日”后，乙方应在交付后10日内支付11个月租金（已扣除第一年的1个月免租）为人民币20,776,107元给甲方，第一年不再支付租金。从第二年起，每年在合同约定的免租期及保证金抵扣租金完毕之日的前10日支付后三个月的租金，以此类推，租金每三个月支付一次。

(4) 因本租赁合同而产生的一切税费，如印花税、登记费等按政府部门有关规定各自承担。

(5) 租赁期间，实际发生的电、水、电话、燃气等费用由乙方承担。甲方同意在有关规定许可的前提下将乙方消费的水、电、燃气（如有）、电话、网络等使用户名依法变更为乙方，以便乙方直接向当地有关单位结算。租赁期满或合同提前终止后如乙方不再续租，乙方应配合甲方将前述户名恢复为甲方。

## 5. 房屋交付与移交验收

自甲方将租赁物业退出，双方即可确定交付日期。甲方应不迟于本合同生效及甲方收到乙方保证金后2个月内进行交付。

甲方按租赁物业场地现状交付。双方在约定的移交日，共同对租赁物业进行交接并确认，交接完毕后签署接收证明即《房屋交付确认书》。

## 6. 双方权利和义务

(1) 双方承诺不因自身原因影响本合同的履行。甲方承诺不因自身原因而使租赁物业被政府和司法机关查封、冻结、或者被裁决向第三方支付租金或占有使用费等；如因甲方原因，乙方被司法机关要求协助向法院或第三方支付租金或占有使用费等，视同乙方已向甲方履行了给付义务，甲方仍需按合同要求提供相关符合税法要求的发票。

(2) 甲方保证对租赁物业及其附属设施拥有独立的完整的所有权、使用权，

有权独立签订本租赁合同；保证与任何第三方的债权债务关系不影响甲方出租给乙方使用；保证该标的房屋不会因房屋的原建设手续瑕疵、权利瑕疵或者权利负担或者因第三人主张权利或因任何其他涉及租赁物业的纠纷影响乙方营业或使用，否则乙方有权单方解除合同，甲方应按本合同约定承担违约责任并赔偿乙方损失。

(3) 乙方承诺不因自己引起的与任何第三方的纠纷而产生的租赁物业使用障碍，而停付或少付租金。

(4) 房屋租赁期间，经甲方同意，乙方可将租赁房屋整体或部分转租。

(5) 甲方同意乙方有权将本合同所有权利和义务转让至其成立的关联公司（该关联公司以租赁物业为登记注册地）。

(6) 甲方如需出售处置租赁物，或因资不抵债、银行等抵押或质押需要处理租赁物的，应提前一个月书面通知乙方，乙方拥有在同等条件下的优先购买权。若出售第三方则须带租出售。

(7) 本合同履行过程中如遇房屋动迁/征收、征用等情况，乙方须按照政府主管部门要求的时间节点及时搬迁。乙方应获得的补偿包括但不限于乙方的装修补偿、营业损失补偿等。属于土地及房屋价值的补偿归属甲方所有。甲方应本着诚信公平原则如实告知已知或应知的租赁物业拆迁/征收、征用信息，如政府部门对该房屋有征用、拆迁/征收意向时，则应及时通知乙方。

(8) 甲方保证房屋存在的抵押情况不影响乙方租赁该房屋，如因房屋的抵押问题而导致租赁合同解除、终止或发生其他造成乙方损失的情况，甲方应承担违约责任。甲方如后续再次抵押租赁物，应当提前一个月书面告知乙方，并告知抵押权人本租赁合同内容，确保不影响乙方的承租权。

## 7. 违约责任

(1) 乙方严重违反本合同的约定和承诺保证的，经甲方书面通知仍未在合理期限内纠正或采取有效补救措施的，甲方有权单方解除合同，并按本合同约定的赔偿方式要求乙方赔偿甲方因违约行为所造成的经济损失。

甲方严重违反本合同的约定和承诺保证的，经乙方书面通知仍未在合理期限内纠正或采取有效补救措施的，乙方有权单方解除合同，并按本合同约定的赔偿方式要求甲方赔偿乙方因违约行为所造成的经济损失。

(2) 任何一方违反本合同约定的，守约方有权按照本合同的约定向违约方

追索。如仍不足以弥补损失的，则守约方仍有权追索，直至全部损失得到赔偿、补偿。

(3) 如果守约方依法可解除本合同而未解除的，守约方可以延迟履行本合同的所有合同义务，直至对方的违约事实消除。

(4) 因房屋损坏而造成一方财产损失或人身伤害的，根据房屋损坏的原因，由过错方承担相关法律责任。

#### 8. 争议解决的约定

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；也可由有关部门调解；协商或调解不成的，依法向不动产所在地的人民法院起诉。本合同如需公证，公证费按公证部门规定，甲乙双方各承担50%。

#### 9. 合同生效

本合同经双方代表签字并盖章起成立。

### 四、交易的定价政策及定价依据

租赁价格乃按现行市场租金协商厘定，符合市场定价原则，租赁合同乃按正常商业条款及公平原则订立，租赁合同的条款公平合理，不存在损害公司股东，特别是中小股东利益的行为。

### 五、本次交易目的及对公司的影响

公司为了贯彻“全国连锁化+同城一体化”发展战略，签署本次房屋租赁合同，该房屋将用作公司在广东省深圳市新建眼科专科医院的经营场所，租赁房屋地理位置优越，交通便捷，符合公司发展战略与经营需求，不存在损害公司及其他股东尤其是中小股东利益的情形。

### 六、备查文件

1、第三届董事会第七次会议决议。

特此公告。

成都普瑞眼科医院股份有限公司

董事会

二〇二三年一月三日