

北京空港科技园区股份有限公司 关于全资子公司出租房屋的公告

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个别及连带责任。

一、事项概述

公司全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司（以下简称“乙方”或“天瑞置业”）拟与北京临空经济核心区管理委员会（以下简称“甲方”或“核心区管委会”）签署《北京临空经济核心区管理委员会北京空港天瑞置业投资有限公司房屋租赁协议》（以下简称“《房屋租赁协议》”），将乙方拥有的位于北京临空经济核心区融慧园的总建筑面积 21164.59 平方米的 6 号楼出租给甲方使用。本次交易双方不存在关联关系，不构成关联交易。

二、事项履行的审议程序

2015 年 11 月 11 日，公司第五届董事会第四十次会议审议通过了《关于全资子公司出租房屋的议案》，同意天瑞置业与核心区管委会签署《房屋租赁协议》，将其拥有的位于北京临空经济核心区融慧园的总建筑面积 21164.59 平方米的 6 号楼出租给核心区管委会使用。

三、承租方情况

根据北京市机构编制委员会《关于同意整合北京临空经济核心区相关管理机构的批复》京编委[2014]19 号文件，北京临空经济核心区管理委员会为市政府派出机构，委托顺义区代管。其主要职责是：贯彻落实国家及本市的法律、法规和政策；组织或参与编制北京临空经济核心区发展规划、空间规划、产业布局规划并组织实施；负责组织制定、实施园区开发建设方案；协调开展区域内企业管理与服务工作；承办市政府交办的其他工作，具体情况如下：

（一）机构名称：北京临空经济核心区管理委员会

(二) 机构类型：机关法人

(三) 地址：北京市顺义区天柱路 28 号

四、出租标的基本情况

(一) 标的基本情况

本次出租标的位于北京临空经济核心区融慧园 6 号楼，共 1 栋楼宇，总建筑面积 21164.59 平方米，房屋为 9 层结构，交付状态为毛坯。经过甲乙双方调研，参考租赁标的周边及同等规模及等级租赁标的市场转让价格，本协议下租赁标的的市场价格约为 2.9 亿元左右。

(二) 交易定价依据

根据《中华人民共和国合同法》规定，本着互利互惠的原则，经双方友好协商一致确定租赁价格。

五、《房屋租赁协议》主要条款

(一) 租赁期限

租赁期共 12 年，自 2015 年 11 月 11 日起至 2027 年 11 月 10 日止。租期届满后，乙方同意将此标的给甲方无偿使用，甲乙双方不再签订租赁协议。

(二) 租金及支付方式

1、此标的租金为 3.2 元人民币/平方米/天。以此计算，年租金为 2472.02 万元。

2、甲方自合同生效之日起 6 年内，向乙方缴纳 12 年租赁期的全部租金，租金总额为 29664.24 万元人民币，具体支付日期及金额如下：

自 2015 年 11 月 11 日起 3 日内，甲方向乙方一次性缴纳相当于 3 年的租金共 7416.06 万元人民币。

自 2016 年 11 月 11 日起至 2020 年 11 月 10 日止，甲方于每年 11 月 11 日向乙方一次性缴纳相当于 2 年的租金 4944.04 万元人民币。4 年累计支付相当于 8 年租金总额 19776.16 万元人民币。

自 2020 年 11 月 11 日起 3 日内，甲方向乙方一次性缴纳剩余租金共 2472.02 万元人民币。

3、自 2021 年 11 月 11 日起，甲方不再向乙方支付租金。

（三）有关履约保证与违约责任

1、甲方的权利和义务

（1）甲方拟将此标的用于“北京临空创新创业示范基地”（拟定名）项目使用。

（2）甲方有权在此标的内进行统筹布局和管理，将此标的转租给符合“北京临空创新创业示范基地”入驻条件的各类投资项目或机构使用。

（3）甲方有义务协调使用方与乙方的关系，以及使用期间遇到的问题。

（4）甲方应要求使用方遵守乙方关于楼宇使用的规章制度，确保使用方不得从事违背楼宇用途、违反国家法规的一切经营活动。

（5）甲方或使用方有权在不损坏楼体结构和公共设施的条件下，对此标的进行功能分区和内部装饰装修。

2、乙方的权利和义务

（1）乙方应于本合同生效后 3 日内将租赁标的交付甲方使用。

（2）乙方应配合甲方拟在此标的内引进项目的落地事宜，在企业工商注册、税务登记等投资过程中，提供合法的产权证明文件。

（3）乙方有权统一安排、管理甲方使用的公共设施。

（4）乙方应保证此标的水、电、照明、中央空调等设备的正常运转，如出现故障及时检查维修。

（5）乙方应保持楼宇外观良好，定期进行必要的检查和修缮。

3、违约责任

（1）甲方中途单方面宣布退租，属甲方违约，乙方应按照甲方实际已使用年度，从甲方预付的租金中，扣除应缴付的租金和一定比例的违约金后，将剩余租金返还甲方；反之，乙方中途单方面宣布终止租赁，属乙方违约，乙方应退还甲方预付的剩余租金，并承担由此给甲方带来的经济损失。

（2）乙方未按合同规定向甲方交付合乎要求的房屋，负责赔偿甲方因此造成的经济损失。

（四）其他事宜

本协议签订后,甲方与乙方另行签订管理合同(含服务、维修、水、电、暖及能源等费用),同时甲方承担标的物使用期间的房产税和土地使用税。

六、交易目的和对公司的影响

天瑞置业本次出租上述标的,丰富了天瑞置业存货处置方式,加快了公司资金周转速度,对公司本期及未来的财务状况、经营成果及现金流量情况有积极影响。

七、备查文件目录

- (一) 经与会董事签字确认的第五届董事会第四十次会议决议;
- (二) 《北京临空经济核心区管理委员会北京空港天瑞置业投资有限公司房屋租赁协议》。

特此公告。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2015年11月11日