

证券代码:000796

证券简称:凯撒旅游

公告编号:2017-018

海航凯撒旅游集团股份有限公司 关于全资子公司重大诉讼事项的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、本次重大诉讼事项的基本情况

海航凯撒旅游集团股份有限公司(以下简称“本公司”)全资子公司宝鸡国贸大酒店有限公司(以下简称“宝鸡国贸大酒店”)已于2017年4月6日前往宝鸡市中级人民法院递交《民事诉状》,以宝鸡国贸大酒店整体房屋租赁事项的合同纠纷为由,起诉宝鸡市华创天利工贸有限责任公司、宝鸡市国恒金贸大酒店有限公司及其两家公司法定代表人海峰先生,陕西国茂实业有限公司列为第三人,公司已于2017年4月11日接到《陕西省宝鸡市中级人民法院案件受理暨交费通知书》(2017宝中收字第39号)。

二、有关本案的基本情况

(一)诉讼当事人

原告:宝鸡国贸大酒店有限公司

统一社会信用代码:91610300713514642H

法定代表人:张玉阁 职务:公司执行董事;

住所:陕西省宝鸡市渭滨区经二路155号;邮编:721000;

被告:宝鸡市华创天利工贸有限责任公司

统一社会信用代码:916103026751466225

法定代表人:海峰 职务:公司执行董事兼总经理;

住所:陕西省宝鸡市渭滨区经二路155号楼1层1号

邮编：721000；

被告：宝鸡市国恒金贸大酒店有限公司

统一社会信用代码：91610302071252643T

法定代表人：海峰 职务：公司执行董事；

住所：陕西省宝鸡市渭滨区经二路155号

电话：13909179929 13109179929； 邮编：721000；

被告：海峰，男，汉族，1972年1月16日出生，陕西省宝鸡市人，身份证号：610*****0014，私营业主，系第一、二被告法定代表人，现住陕西省宝鸡市渭滨区金陵新村2区6号楼1单元201号。

第三人：陕西国茂实业有限公司

统一社会信用代码：91610000555658244X

法定代表人：李忠义 职务：公司执行董事兼总经理；

住所：陕西省宝鸡市渭滨区经二路155号； 邮编：721000；

(二)诉讼请求：

1、判令依法解除原告以及第三人与被告宝鸡市华创天利工贸有限责任公司签署的《国贸大酒店整体房产租赁合同书（主楼）》、《陕西国茂实业有限公司房产租赁合同》、《国贸大酒店房产租赁合同书（后四楼）》、《补充协议》及《补充协议二》，判令被告向原告移交房屋等租赁资产。

2、判令被告支付原告宝鸡国贸大酒店有限公司租赁费1295万元（暂且算至2017年3月31日）。

3、判令被告支付原告受让第三人陕西国茂实业有限公司租赁费666,666.80元（暂且算至2017年3月31日）。

4、判令被告支付原告水电费318,422.63元（暂且算至2016年12月31日）。

5、判令被告支付原告综合服务费20万元（2014-2017年度）。

6、判令被告支付违约金60万元；

第2-6项合计：14,735,089.43元。

7、判令被告承担自2017年4月1日起至租赁合同关系解除时产生的租赁费，

自2017年1月1日起产生的水电费；自2018年1月1日起产生的综合服务费。

8、判令被告承担自租赁合同关系解除后至租赁房屋等资产实际交付之日止租赁资产实际占用期间产生的比照租赁费计算的占用费和水电费。

9、判令被告承担本案诉讼费等实现债权的一切合理费用。

以上请求，由三被告承担连带责任。

(三)事实与理由：

2012年10月8日，原告宝鸡国贸大酒店有限公司（下称原告）、陕西国茂实业有限公司（下称第三人）同被告宝鸡市华创天利工贸有限责任公司（下称第一被告）就宝鸡国贸大酒店整体租赁用于酒店经营事宜达成一致意见，分别签订了《国贸大酒店整体房产租赁合同书（主楼）》、《陕西国茂实业有限公司房产租赁合同》、《国贸大酒店房产租赁合同书（后四楼）》及《补充协议》。

其中，原告与第一被告签署的《国贸大酒店整体房产租赁合同书（主楼）》约定：甲方（即原告，下同）同意将位于宝鸡市经二路155号的房产，即宝鸡国贸大酒店主楼内一楼至四楼、八楼至十九楼（不含正门外东西两侧门面房）整体出租给乙方（即第一被告，下同）用于酒店经营；租赁期限为12年，即自2012年10月08日起至2024年10月07日止；乙方装修免租期为10个月，即自2012年10月08日起至2013年08月08日止；2013年08月08日为租赁费起算日；租赁费为每月34万元，合计年租赁费为408万元；乙方应按合同月缴纳租赁费，每月租赁费应提前5个工作日汇入甲方指定的账户；同时自合同签订之日，乙方向甲方交纳合同保证金90万元（无息）；租赁期内（含装修期间），乙方所使用的水、电、燃气、通讯、网络等公共事业所产生的全部费用乙方应按时足额向甲方缴纳（或由甲方代收）；并约定乙方如未按期足额缴纳租赁费，逾期应付双倍租金；如发生争议，任何一方均可向租赁房产所在地人民法院起诉。

由原告与第一被告签署的《国贸大酒店房产租赁合同书（后四楼）》还约定：甲方同意将位于宝鸡市经二路155号宝鸡国贸大酒店后院内附属楼的房产整体出租给乙方用于酒店经营；租赁费为每月1万元，合计年租赁费12万元；同时乙方向甲方交纳合同保证金10万元（无息）。

同时，第三人与第一被告还签订了《陕西国茂实业有限公司房产租赁合同》，该合同约定：甲方（即第三人，下同）同意将位于宝鸡市经二路155号的房产，即宝鸡国贸大酒店主楼内二楼、二十楼至二十二楼及二十五楼整体出租给乙方（即第一被告，下同）用于酒店经营；租赁费为每月16667.00元，每年20万元；同时乙方向甲方交纳合同保证金10万元（无息）。其余关于租赁期限、免租期、租赁费用支付方式、水电费等缴纳办法、逾期付款的违约责任及争议解决的方式等约定，也与前述《国贸大酒店整体房产租赁合同书（主楼）》约定一致。

同日，原告、第三人和第一被告三方又就租赁房屋存在的相关问题，包括：遗留问题处理、综合服务费用及人员安置问题又共同签订了《补充协议》一份。该协议约定：乙方（即第一被告，下同）同意承担甲方（即原告，下同）因原八楼合同纠纷的和解费用人民币50万元；乙方应在2012年10月08日前将和解费用一次性足额支付给甲方；租赁期内乙方须自第二年起每合同年度开始前向甲方支付人民币5万元综合服务费（含水、电、气等公共事业费用代收代缴服务及外部协调费用）；乙方承诺于2012年10月08日起至2024年10月07日止承担甲方不超过96名员工除社保（五险、公积金、企业年金）外的全部人工成本，并以提供劳务岗位等方式妥善安置甲方员工；同时就违约责任和争议解决方式等约定为：如发生争议协商不成时，任何一方均可向租赁房产所在地人民法院起诉。

上述合同及补充协议签订后，原告和第三人（下称原告方）均按时向第一被告移交了房屋等租赁资产和相关必要信息资料以及人员安置的名单和工资明细表等，并提供相应的综合服务。不仅如此，原告于2013年6月还同意第一被告将上述合同项下的资产转租给第三被告海峰，用于其投资设立的第二被告宝鸡市国恒金贸大酒店有限公司，以便于三被告经营所租赁的房屋等资产。

三被告在上述合同及补充协议签订，且在第二被告2013年6月成立并开业经营租赁资产后，也向原告支付了部分租金，此后就以资金紧张为由持续拖欠；连其使用的水电费都未能及时交清，更未按照合同约定就其租赁房产内财产及设施设备向保险公司投保。

原告、第三人和第一被告后经多次协商于2015年12月31日共同签订了《补充

协议二》，该协议除了将2013年12月至2015年12月第一被告拖欠第三人和原告租赁费及综合服务费进行确认外，还约定：将“乙方（即第一被告，下同）装修免租期延长八个月；乙方承诺自2015年12月至2016年6月30日，每月保证支付租金不少于15万元，2016年6月30日前全部缴清拖欠的租赁费；乙方承诺若在2016年6月30日前未能还清所有欠款；否则，需向甲方（即原告，下同）和丙方（即第三人，下同）支付违约金60万，且本协议第一至第四条不再执行，本协议无效，甲乙丙三方继续执行原合同。”该协议签订后，因诸被告依然未能按时按量支付拖欠的租金等各项费用，且在2016年6月30日《补充协议二》约定的欠款缴清之日仍未能全部缴清；原告方也于2016年7月5日向第一被告发函，告知其根据《补充协议二》中关于违约责任的约定，该《补充协议二》无效，该协议第一至第四条不再执行，继续执行《国贸大酒店整体房产租赁合同书（主楼）》、《陕西国茂实业有限公司房产租赁合同》、《国贸大酒店房产租赁合同书（后四楼）》及《补充协议》，同时保留追究违约责任的权利。

另外，2017年3月16日原告与第三人签署《债权转让协议书》，原告受让了第三人基于《陕西国茂实业有限公司房产租赁合同书》、《补充协议》和《补充协议二》对三被告所享有的全部债权，并于同日联合向被告发出了债权转让通知书，并督促其履行合同义务。

遗憾的是三被告依然无视原告方的督促，仍不履行支付租赁费等义务，甚至擅自破坏性改造、拆除属于原告和第三人的配电设施等租赁资产。截至2017年3月31日，仅仅租赁费一项，三被告累计拖欠就高达13,616,666.80元（暂且算至2017年3月31日）。

原告认为，原告方与被告之间的租赁合同关系以及原告方之间的债权转让协议依法成立并受法律保护，三被告持续和根本性违约行为不仅给原告方造成了巨大的损失，更使得原告方无法实现合同的目的。因此，原告主张依据我国合同法第九十四条和九十六条之规定解除租赁合同，并要求三被告承担支付租赁费等法律责任有事实和法律依据。

原告还认为，三被告应依法向原告承担连带责任。其理由：一是第一被告

和第三被告均为租赁合同关系的承租人和次承租人，即属于合同关系的当事人；二是第一被告为第三被告投资的一人独资公司。第二被告也为第三被告设立并控股有限公司，第三被告还兼任第一、二被告的法定代表人；三是第二被告是租赁房屋等资产的实际经营者，且第二被告在租赁期间多次主动以自己名义向原告方发函和回函，足以证明其为合同权利与义务的承受者；四是被告方前期支付的部分租赁费和水电费均是由第二被告和第三被告履行的。故原告有权要求三被告就上述诉讼请求中的全部债务承担连带清偿责任。

同时，鉴于原告与第三人均为本公司的全资子公司，不仅租赁房产系相互关联的整体；且上述租赁合同、补充协议中有关水电费和综合服务等均属于混同的共享债权，因此，原告受让第三人债权后，就给付标的同为金钱性质的债权，合并一案诉讼有事实和法律依据。

三、其他尚未披露的诉讼仲裁事件

截至本公告日，公司及全资子公司不存在应披露而未披露的其他重大诉讼、仲裁事项。

四、本次公告的诉讼事项对公司本期利润或期后利润的可能影响

因对方自2013年12月份开始一直拖欠租金，公司出于谨慎性原则，在2014年3月至12月，未确认租赁收入及相关税金。2015年末本公司与承租方签订补充协议，主要约定：补充协议签订后，承租方先行向本公司支付欠付的租金600,000.00元；截止2015年12月31日，本公司原《租赁合同书》累计应收未收承租方8,850,000.00元（含25个月租金及100,000.00元综合管理费），在本公司减免其中8个月租金2,800,000.00元的基础上，承租方应于2016年6月30日前付清所欠租金及综合管理费6,050,000.00元，且每月至少支付15万元。基于本公司已于2015年末按补充协议收悉承租方60万元，且承租方按补充协议约定在上年报告期后（2016年1至2月份）陆续回款，每月各15万元，本公司在2015年度确认了承租方自2014年3月份以来欠付的租金收入，减免后具体金额为5,233,333.30元。但承租方仅在2016年1至5月支付了3笔15万元，其他租金截止本报告出具日前仍未

支付，导致补充协议自动失效，双方应按原《租赁合同书》继续执行。鉴于该应收款项的收回有较大的不确定性，基于谨慎性原则，本公司未确认2016年全年的租赁收入445万元并将前期应收款项754万元全额计提坏账准备（最终计提坏账准备金额以年度审计报告为准），待后续通过诉讼等形式收回款项后再做确认和转出。

公司将根据诉讼的进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

五、备查文件

1. 《民事诉状》
2. 《陕西省宝鸡市中级人民法院案件受理暨交费通知书》

特此公告。

海航凯撒旅游集团股份有限公司

2017年4月12日