

证券代码：600568

证券简称：ST 中珠

公告编号：2025-047 号

中珠医疗控股股份有限公司

关于全资子公司对外出租资产的公告

特别提示

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：

●交易简要内容：中珠医疗控股股份有限公司（以下简称“中珠医疗”或“公司”）全资子公司珠海中珠红旗投资有限公司（以下简称“中珠红旗”）与珠海市夏湾益健豪庭假日大酒店（以下简称“益健酒店”）签署《商铺租赁合同》，将位于广东省珠海市香洲区迎宾南路 2001 号首层商场出租给益健酒店，租赁面积约 5,375.46 平方米，租赁金额 7,179.30 万元（含税），租赁期限自 2025 年 10 月 1 日至 2044 年 7 月 13 日止。

●交易对方与公司、中珠红旗均不存在关联关系，本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

●本次交易已经公司第十届董事会第十一次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

●本次签署的出租合同履行期限较长，可能存在合同无法继续履行的风险。公司将严格防范法律风险并及时跟进合同履行情况，同时将严格遵守相关法律法规及规范性文件的规定，及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

为盘活闲置资产，提高资产的运营效率，公司全资子公司中珠红旗拟将位于广东省珠海市香洲区迎宾南路 2001 号首层商场出租给益健酒店，租赁面积约 5,375.46 平方米，租赁金额 7,179.30 万元（含税），租赁期限自 2025 年 10 月 1 日至 2044 年 7 月 13 日止。租赁期满，益健酒店在市场同等条件下享有优先续租权，但益健酒店应在最迟不少于租赁期满六个月前向中珠红旗提出续租要求，

经中珠红旗同意后重新签订租赁合同。

《商铺出租合同》签订之日起五个工作日内，益健酒店需向中珠红旗支付履约保证金人民币 623,554 元。如益健酒店在合同期正常履约届满，双方不再续签合同，中珠红旗于益健酒店满足合同约定的全部退租条件之日起 10 个工作日内，将履约保证金余额无息退还益健酒店。若因益健酒店违约导致中珠红旗提前解除合同的，履约保证金不予退回。

双方约定租金自 2025 年 10 月 1 日起计收，起始含税月租金为人民币 311,777 元/月，并于第 6 年起按每五年递增 5% 调整租金。各期具体租金如下：

第一期月租金 311,777 元/月，自 2025 年 10 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日。

第二期月租金 327,366 元/月，自 2030 年 10 月 1 日至 2035 年 9 月 30 日。

第三期月租金 343,734 元/月，自 2035 年 10 月 1 日至 2040 年 9 月 30 日。

第四期月租金 360,921 元/月，自 2040 年 10 月 1 日至 2044 年 7 月 13 日。

租赁期合计租金 71,792,916.97 元。首月租金自合同签订之日起五个工作日内向中珠红旗支付。

上述事项已经公司 2025 年 9 月 25 日召开的第十届董事会第十一次会议审议通过，本次交易不构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次出租资产事项在公司董事会审批范围内，无需提交公司股东大会审议。

按照连续 12 个月累计计算的原则，前期累计未达到披露标准的出租事项如下：

单位：万元

序号	出租时间	出租方	承租方	出租标的	出租期限	出租金额	出租用途
1	2023 年 12 月 25 日	珠海心安物业管理有限公司	珠海市致祥房地产开发有限公司	珠海市香洲区迎宾南路 2001 号首层商场（临迎宾南路侧）	2 年	230.2839	销售中心
2	2024 年 5 月 1 日	珠海心安物业管理有限公司	艾威	珠海市香洲区迎宾南路 2001 号首层商场 2 栋卡一	3 年	23.5992	便利店
3	2025 年 6 月 10 日	珠海心安物业管理有限公司	张天艳	珠海市香洲区迎宾南路 2001 号首层商场（临迎宾南路 5、	5 年	485.7700	品牌摄影

				6 号铺)			
合计						739.6531	

备注：珠海市香洲区迎宾南路 2001 号首层商场现有租户已就本次对外出租事项出具了确认函，同意办理现有租赁合同主体变更手续。益健酒店也已在《商铺出租合同》中明确表示同意按现状承租。

二、交易对方的基本情况

公司名称：珠海市夏湾益健豪庭假日大酒店

统一社会信用代码：92440400L19953656T

成立时间：2007 年 11 月 21 日

地址：珠海市夏湾珠平路 29 号 1 栋五、六楼

法定代表人：罗文杰

企业类型：个体工商户

经营范围：许可项目：住宿服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；停车场服务；机动车充电销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

益健酒店与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。益健酒店非失信被执行人，本次交易资金均为其自筹资金，不存在影响本次交易的因素。

三、交易标的基本情况

本次出资的资产为位于广东省珠海市香洲区迎宾南路 2001 号的首层商场，出租面积共计约 5,375.46 平方米，出租用途为商业、办公。

截至目前，上述标的房产及场地产权清晰，不存在被采取查封、冻结等司法措施的情况。

四、《商铺出租合同》的主要内容

2025 年 9 月 25 日，中珠红旗与益健酒店签署《商铺出租合同》，主要内容如下：

甲方：珠海中珠红旗投资有限公司（出租方）

乙方：珠海市夏湾益健豪庭假日大酒店（承租方）

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确双方的权利和义务关系，甲、乙双方在平等自愿的原则下经过充分协商，订立本租赁合同。

第一条：商铺地址、租赁面积、经营用途

- 1、商铺地址：珠海市香洲区迎宾南路 2001 号首层。
- 2、租赁面积：建筑面积约 5375.46 平方米。
- 3、经营用途：商业、办公。

第二条：租赁期限

租赁期限：自 2025 年 10 月 1 日至 2044 年 7 月 13 日止。

第三条：免租期及相关约定

免租期：免租 12 个月。分六期，每一期免租 2 个月：

第一期：2026 年 8 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日

第二期：2027 年 8 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日

第三期：2028 年 8 月 1 日至 2028 年 9 月 30 日

第四期：2029 年 8 月 1 日至 2029 年 9 月 30 日

第五期：2030 年 8 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日

第六期：2031 年 8 月 1 日至 2031 年 9 月 30 日。

第四条：租金、管理费、履约保证金、费用

1、履约保证金：

（1）本合同签订之日起五个工作日内，乙方向甲方支付履约保证金 ¥623,554 元（人民币大写：陆拾贰万叁仟伍佰伍拾肆元整）。

（2）甲方有权从履约保证金中直接扣除以下费用，包括但不限于：乙方未按时交纳的租金、经双方确认或法院判决的违约金及其他应当交纳的相关费用。

履约保证金不足时，甲方应向乙方发出书面催款通知，乙方应于接到补交履约保证金的书面通知后 10 个工作日内补足。乙方逾期未足额支付或补足履约保证金的，按未支付金额每日万分之五的标准向甲方支付违约金，直到全部结清为止。

（3）履约保证金退还

本合同期满，如双方不再续签合同时，甲方于乙方满足以下全部条件之日起 10 个工作日内，将履约保证金余额无息退还乙方：按照本合同约定清退商铺并返还甲方，并将商铺钥匙返还甲方；完成以商铺地址开立的公司注册、税务登记、开业许可等账户的注销手续（如有）；结清本合同项下的所有款项（包括但不限于所欠租金、物业费、水电费、网络费、违约金（如有）、场地占用费（如有）等）。

若因乙方违约导致甲方提前解除合同的，履约保证金甲方不予退回。

2、租金：

甲、乙双方商定，租金为含税价格，租金自 2025 年 10 月 1 日起计收，起始含税月租金为¥311,777 元/月(人民币大写：叁拾壹万壹仟柒佰柒拾柒元整)，不足一个月的按当期租金*实际天数/当月天数计算租金。租金递增自第 6 年起按每五年递增 5%调整租金，各期租金如下：

第一期月租金 311777 元/月，自 2025 年 10 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日。

第二期月租金 327366 元/月，自 2030 年 10 月 1 日至 2035 年 9 月 30 日。

第三期月租金 343734 元/月，自 2035 年 10 月 1 日至 2040 年 9 月 30 日。

第四期月租金 360921 元/月，自 2040 年 10 月 1 日至 2044 年 7 月 13 日。

3、该商铺的物业管理费、电费、水费、网络费及经营活动产生的一切费用一概由乙方负责向甲方、或物业公司、或政府批准的相关单位缴交上述应缴费用，如因乙方欠费造成第三方向甲方追缴时，甲方有权向乙方追缴或在乙方履约保证金中扣除。

4、租金缴纳及发票：租金按自然月每月支付一次，乙方每月 5 号前向甲方支付对应当月款项，如遇法定节假日顺延。乙方首月的租金¥311,777 元，本合同签订之日起五个工作日内向甲方支付。

发票：本合同约定租金的价格已包含该费用发票所产生的税费，税金由甲方承担。甲方收到乙方支付的租金后 10 个工作日内按照国家的法律法规及当地地区税务部门的要求向乙方开具正规合法等额的发票交予乙方。

如甲方逾期未开具发票，每逾期一日应向乙方支付相当于当期应开票金额万分之五的违约金。因税务机关政策调整、系统故障等非甲方过错导致逾期开票的，甲方应于知晓后 5 日内书面通知乙方，开票期限顺延至障碍消除后 10 个工作日，期间不承担违约金。

如甲方拒绝开具发票或开具虚假发票的，则乙方有权无责迟延支付下一期费用，直至甲方提供房屋租赁发票后 10 个工作日内止。

如甲方逾期超过 30 日未开具合规发票的，乙方有权按应缴税额抵扣后续租金，并在甲方未开具合规发票期间顺延支付租金的时间不计入违约金计算，甲方不得以此为由追究乙方违约责任，直至甲方补开发票为止。

5、乙方必须按时支付租金，乙方迟延缴纳的，甲方应向乙方发出催款通知

(包括但不限于书面、微信、短信等形式), 自乙方收到通知后 5 个工作日内仍未支付的, 甲方有权要求乙方自逾期之日起以欠缴款项为基数按照每天万分之五的标准向甲方支付违约金, 直到全部结清为止。在合同期内乙方因自然灾害或不可抗力或甲方原因导致逾期支付租金, 违约金不予计收, 且甲方应给予合理宽限期不少于 10 个工作日。如乙方拖延支付租金等费用超过 60 日的, 甲方有权单方解除本合同, 没收履约保证金、通过收铺等制约措施收回场地另行出租, 因此而解除本合同的, 乙方还需向甲方支付免租期内实际免租租金, 甲方保留通过法律途径追讨乙方所欠一切费用和造成甲方实际损失的权利。

第五条: 甲方的权利和义务

1、甲方按现状交铺给乙方使用, 已有 3 个在经营中的租客未经租客同意不得改变其经营现状。

2、本合同履行期间, 产权方珠海市春晓房地产投资有限公司出售该物业给第三方时, 甲方在获悉前述出售事实后 10 日内书面通知乙方, 该物业所有权的出售不影响本合同的继续履行。如因出售该物业导致本合同不能全部或部分履行且给乙方造成损失的, 甲方应赔偿乙方的实际损失。

3、甲方确认, 租赁标的上不存在任何抵押权, 典权, 未结的争议诉讼、或可能导致争诉的事由、以及其他权利负担。合同期内, 若因他人实现抵押权、典权或其他权利而导致乙方不能正常使用租赁标的, 乙方有权单方无责任解除本合同, 甲方应退还乙方已支付的未到期租金及全额履约保证金, 按照本合同第七条第 2 点的约定承担违约责任, 并赔偿乙方损失。

第六条: 乙方的权利和义务

1、在本合同租赁期内, 乙方不得将全部物业转租给第三方, 但是可以分租给第三方及和第三方合作经营, 乙方承诺按时交纳租金, 不能影响甲方的整体租金收入。

2、合同期内乙方因经营和装修需要对承租的物业进行装修和改造, 应于动工前 7 天将全套装修改造图纸送达甲方备案。如装修和改造涉及到建筑结构等结构性工程, 须经甲方书面同意。乙方在装修改造过程中要注意安全, 乙方在装修和改造过程中造成安全隐患和事故发生的, 由乙方负责一切的经济责任和法律责任。

第七条: 合同终止、违约及续约

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权采取包括但不限于责令停业整顿、单方面解除合同且履约保证金不退还乙方等处置措施，因此解除本合同的，乙方还需向甲方支付免租期内实际免租租金，导致甲方经济损失的，甲方有权要求乙方赔偿甲方的实际损失，具体损失金额以实际发生为准：

(1) 乙方未经甲方书面同意擅自将商铺整体转租给第三方的。

(2) 乙方拖欠租金、物业管理费、水费、电费等费用及违约金超过 60 日（含 60 日）或累计欠费总金额超过履约保证金的。

2、甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同，甲方应于合同解除之日起 60 日内返还乙方所交的履约保证金，同时甲方应当向乙方支付相当于租赁期 2 个月租金数额的违约金。导致乙方经济损失的，乙方有权要求甲方赔偿乙方的实际损失，具体损失金额以实际发生为准：

(1) 在租赁期间，由于甲方的原因包括但不限于如物业发生权属纠纷，或因房屋存在抵押、查封等原因导致房屋被查封、拍卖、扣押、冻结、或第三方主张权利，甲方或甲方上属公司将整体物业转让给第三方造成合同无法继续履行的，造成乙方经济损失的，甲方应该按乙方的实际损失赔偿给乙方。

(2) 未经双方协商一致，租赁期内甲方单方调增租金的。

3、经甲乙双方协商一致解除本合同，乙方应当按照本合同约定完成商铺清退、并清偿欠付款项。甲方对乙方的固定装修、设备价值等不作补偿，双方在签定终止合同协议后乙方应在 20 日内清理租赁场地一切物品，乙方逾期撤场的，甲方将按日租金标准的 2 倍收取乙方房屋占用费。

4、合同签订后，无法定或约定事由，乙方解除合同的，乙方应提前六个月书面通知甲方，提出通知六个月期满后本合同自动终止，甲方有权收回该租赁商铺，并要求乙方支付免租期内的实际免租租金。乙方应按本合同约定缴清租金、水费、电费及其他全部费用并退场，同时乙方缴纳的履约保证金甲方不予退回。导致甲方其他经济损失的，甲方有权要求乙方赔偿甲方的实际损失，具体损失金额以实际发生为准。

5、合同签订后，无法定或约定事由，甲方解除合同的，甲方应提前六个月书面通知乙方，提出通知六个月期满后本合同自动终止，甲方应返还乙方所交的剩余履约保证金及已预付但未使用的租金（若有）。导致乙方其他经济损失的，乙方有权要求甲方赔偿乙方的实际损失，具体损失金额以实际发生为准。

6、本合同到期或因任何原因提前解除的，乙方应在 20 日内拆卸可移动设备及设施（如：监控设备、分体或中央空调、厨房设备、电脑设备、网络设备、桌椅、投影、办公用品、家具家电等）、腾空房屋、结清相关费用。房屋可移动的设备乙方可自行撤离，乙方拆卸及撤离设备设施时，不能故意破坏既有的固定建筑和装修，剩余的固定建筑和装修等归甲方所有。拆卸及帮运等所有费用由乙方自行承担。

7、租赁期内，因乙方装修及使用造成的建筑结构破坏的由乙方负责修复到合格为止。

8、租赁期满，乙方在市场同等条件下享有优先续租权，但乙方应在最迟不少于租赁期满前六个月向甲方提出续租要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

9、乙方须按政府或者消防部门相关规定，依法向相关政府或消防部门申请建设工程消防设计审核、验收或出具相关建筑消防安全评估报告，否则如因此造成的一切不利后果均由乙方自行承担。

10、当双方发生争议，友好协商解决，解决不了的，向珠海市香洲区人民法院提起诉讼。

第八条：其它约定

1、现有租赁商户包括张天艳（大师肖像）、艾威（合家欢便利店）、珠海市致祥房地产开发有限公司（观宸 246 生活馆）的《商铺出租合同》自本合同生效之日起由乙方承接该三户原租赁合同项下出租方的权利义务，全部租金由乙方负责收取，甲方已收取的履约保证金由甲方转交给乙方或由商户在与乙方签订《商铺出租合同》时由商户向乙方直接缴纳。

2、双方确认：本合同签订之日起五个工作日内乙方向甲方另行支付¥20 万元（大写：贰拾万元整），甲方向乙方开具发票。

五、本次交易对公司的影响

本次对外出租物业有利于盘活公司闲置资产，提高资产的运营效率，为公司带来稳定的租赁收益，对公司未来财务状况将产生一定的积极影响。本次交易的定价参考市场行情和标的物的实际情况，在自愿、公平、合理的原则下，经交易双方共同协商确定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

六、本次交易可能存在的风险

本次拟签署的租赁合同履行期限较长，在合同执行过程中，如遇到政策、

市场、环境等因素及自然灾害等不可抗力因素的影响或承租方自身的情况变化等，可能会导致合同无法如期或全部履行。公司将严格防范法律风险并及时跟进合同履行情况，同时将严格遵守相关法律法规及规范性文件的规定，及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告

中珠医疗控股股份有限公司董事会

二〇二五年九月二十六日