

## 甘肃陇神戎发药业股份有限公司 关于公司签订《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。

2016年10月17日，公司位于甘肃省兰州市榆中县定远镇国防路10号新生产基地获得甘肃省食品药品监督管理局颁发的《药品GMP证书》，即日起公司新生产基地全面投产，公司位于甘肃省兰州市和平经济开发区薇乐大道227号的老厂区不再从事药品生产。现因公司老厂区闲置，为提高公司资产使用率，更好的发挥效能，提高公司收益，公司委托甘肃省产权交易所将公司老厂区（含附属设施、设备）标的以网络竞价方式进行公开挂牌竞价出租。最终由甘肃华梦实业有限公司竞价获得公司和平老厂区承租权。

2017年8月4日，甘肃陇神戎发药业股份有限公司（以下简称“公司”）以通讯表决方式召开了第二届董事会第二十次会议，审议通过了《关于公司签订〈租赁合同〉的议案》。公司与甘肃华梦实业有限公司（以下简称“华梦实业公司”）签订了《租赁合同》（以下简称“合同”，“本合同”），详细情况如下：

### 一、合同风险提示

- 1、合同的生效条件：本合同自签订之时起生效。
- 2、合同的履行期限：本合同租赁期自2017年8月8日起至2027年8月7日止。
- 3、合同履行对公司的影响：本次交易双方不存在关联关系，不构成关联交易，对公司2017年经营业绩有正相关影响。

### 二、交易对方的基本情况

名称：甘肃华梦实业有限公司

注册地址：甘肃省兰州市城关区东岗东路1583号5F

法定代表人：黄田锋

注册资本：人民币5,000万元

经营范围：文化生态旅游项目开发；房地产开发；商品房销售；物业管理；生态农业项目开发；室外游乐园项目开发；中医养生保健；计算机软件及网络技术领域内的技术开发，转让及咨询服务；网络工程；国内各类广告设计、制作、代理、发布；动漫设计；图文设计；企业形象策划；会务会展服务；企业管理咨询；商务信息咨询（不含金融证券保险及个人征信业务）；文化用品、工艺品、建筑材料、机电产品、办公用品、金属材料批发零售。

公司最近三个会计年度均未与华梦实业公司发生购销业务往来。

公司与华梦实业公司不存在关联关系。

### 三、合同的主要内容

#### （一）基本内容

1、公司于2017年8月4日，与华梦实业公司签署了《租赁合同》。公司将位于兰州市榆中县和平镇（薇乐大道227号）老厂区（含附属设施、设备）出租给华梦实业公司使用，租赁标的占地面积19311.77 m<sup>2</sup>，建筑面积约12000 m<sup>2</sup>，土地用途为工业用地，租期为10年，自2017年8月8日起至2027年8月8日止。

2、华梦实业公司享有4个月的免租期，采用分期免租，前2个租赁年度每个租赁年度末免租两个月（租赁年度是指签订合同日期至第二年同期）。免租期内，华梦实业公司无需交纳租金，但仍需承担免租期间产生的水费、电费等所有费用。

3、租赁标的的土地使用权性质为工业用地，华梦实业公司应根据标的情况适宜进行使用，合法依规。

公司同意华梦实业公司根据自身经营计划，在法律允许范围内对租赁标的自主经营使用，租赁标的在华梦实业公司租赁使用期间，由消防、环保、公安及卫生等使用主体责任由华梦实业公司自主承担，公司不对其一切行为承担责任。

#### （二）合同约定的租金及支付方式

1、双方约定，每年租金为人民币3,600,000.00元（大写：叁佰陆拾万元整）。

2、双方约定，租金采取预付制，前三年每半年付一次款，后七年为年付。租金每3年上浮一次，浮动率为8%。

3、华梦实业公司应在每个租赁年度结束前向公司交纳租金，第一次租金华梦实业公司应在2017年8月4日前向公司交纳。之后租赁期的租金前三年分别在2月8日前和8月8日前缴纳，后七年应在8月8日前缴纳，乙方应在租赁期满

前 10 日向甲方支付。

### (三) 租赁押金的约定

1、华梦实业公司应在合同签订当日缴纳租赁押金人民币 720,000.00 元。

2、返还条件：在承租期限终止时，如华梦实业公司未违反合同规定且全额缴清应付租金、水电费及其他应付费用的，公司应将无息租赁押金退还给华梦实业公司。

3、返还时间：租赁合同终止或解除，华梦实业公司退还租赁标的并经公司接收可正常使用的房屋并双方签署交割单据起 5 个工作日内，公司应一次性无息返还。

4、除非本租赁合同终止或解除，该租赁押金不充抵华梦实业公司应交付的租金或任何费用。

### (四) 租赁期间相关费用的承担

1、办理租赁登记备案手续所需费用由华梦实业公司自行承担，公司配合。

2、华梦实业公司在收到甲方缴费通知单之日起五个工作日将水电费交至公司或公司指定账户。

3、出租标的物所产生的各项税费按国家法律法规规定各自承担。

### (五) 租赁标的的交付

华梦实业公司向公司足额交纳了半年租金、租赁押金完毕之日起 7 个工作日内，公司向华梦实业公司交付租赁标的，双方签订租赁交割单，视为租赁标的物已完成交付。

### (六) 合同的终止与解除

1、双方的权利和义务履行完毕，且合同到期自然终止。

2、因不可抗力致使合同无法继续履行时，经双方协商一致合同终止。合同终止后，租金以实际租赁时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

3、在租赁期间，如遇国家征收土地、房屋拆迁、政府政策变化等造成合同不能继续履行的，合同自然终止。

4、公司有以下情形之一的，华梦实业公司有权单方解除合同，并要求公司承担年租金 50%的违约责任：

(1) 未按本合同约定的时间交付租赁标的，超过 30 日的；

(2) 由于公司原因，致使华梦实业公司无法按合同约定的用途使用的；

(3) 由于公司原因，致使该租赁标的被司法机构或其他行政机关查封、冻结、扣押等，导致华梦实业公司无法继续正常使用的；

(4) 法律、法规规定或本合同约定的其他情形。

5、华梦实业公司有以下情形之一的，公司有权单方解除合同，收回租赁标的，并要求华梦实业公司承担年租金 50%的违约责任；

(1) 未经公司书面同意，擅自改变和破坏房屋主体结构，且经公司书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的；

(2) 利用该标的存放危险物品或从事非法活动的；

(3) 拖欠租金、物业费、水电暖费及其他费用达 30 日以上（包括 30 日）或未付应付费用的；但因公司未通知账户变更或未开具发票等原因除外。

(4) 因华梦实业公司对租赁标的物的使用致使公司被政府问责的，或对第三方造成重大侵权损害的；

(5) 法律、法规规定或本合同约定的其他情形。

#### (七)违约责任

1、公司未按合同约定交付租赁标的的，每逾期一天，应向华梦实业公司支付合同第一年租金的千分之二违约金。

2、华梦实业公司未按合同约定的时间和金额支付租金、水电暖、物业费等相关费用的，每逾期一天，应向公司支付尚欠费用的千分之二的违约金，逾期三十天以上的，公司有权采取停水停电措施，甚至单方终止合同，华梦实业公司同时应按一年租金的 50%向公司支付违约金，因此造成华梦实业公司的损失，华梦实业公司自行承担；因此造成公司的损失，华梦实业公司全部承担，因公司原因致使付款迟延的除外。

3、公司擅自解除合同提前收回租赁标的的，应返还已收取的未租赁期间的租金，同时应按一年租金的 50%向华梦实业公司支付违约金，华梦实业公司因此对外承担违约责任的，公司应当赔偿华梦实业公司该部分经济损失。

4、华梦实业公司擅自解除合同提前退租的，公司已收取的未租赁期间的租金、租赁押金、水电费不再返还，同时华梦实业公司应按一年租金的 50%向公司支付违约金。

5、华梦实业公司擅自改变和破坏租赁场地主体结构的，应按设计要求恢复原状，所需费用由华梦实业公司自行承担，因此给公司或第三方造成损失应由华

梦实业公司全部承担。

6、租赁期间，一方与第三人所发生的任何纠纷和债权债务均与对方无关，但如所发生的纠纷和债权债务影响到对方的，则应赔偿对方所遭受的所有损失，包括但不限于主张权利或者对方主张权利的支出。

7、出现解除合同应付违约金情形的，违约金的支付时间为违约责任确定之日起5日内，否则，每逾期一天，应向守约方支付应付费用的千分之二的违约金。

#### (八) 租赁标的收回

1、华梦实业公司应保证租赁标的的消防系统工程、环保系统工作、管理系统设备等安全技术符合相关管理部门的要求，并处于正常使用状态。

2、华梦实业公司应于租赁期满或合同解除之日起30日内，将承租标的及附属设施、设备交还公司，并应负责清理房屋。对未经公司同意留存物品，视为华梦实业公司放弃其所有权，公司有权自行处置。华梦实业公司逾期交还标的及附属设施、设备的，逾期期间，应向公司支付相当于双倍租金的房屋占用费。华梦实业公司发出交房申请之日起五日内，公司应当对标的进行接收，如公司无故或者不及时接收的，则视为华梦实业公司已经交还。但华梦实业公司的装修、扩建、改建没有得到公司书面同意的或华梦实业公司恶意破坏标的及其设施的，公司有权拒绝接收，但华梦实业公司破坏部分系因公司原因解除合同后公司不接收或不赔偿的部分除外。

3、华梦实业公司交还租赁标的时如标的物被华梦实业公司恶意损坏的，华梦实业公司应及时修缮，或由公司负责修缮，公司修缮后，有权向华梦实业公司就修缮产生的费用进行追索。华梦实业公司违约拆除固定装修、装饰物的，应按装修、装饰物的市值向公司赔偿。但因公司原因解除合同，且公司明确不接收华梦实业公司装修、添附部分或虽接收但不予补偿的，华梦实业公司可自行拆除。

4、华梦实业公司交还租赁标的时，华梦实业公司应付清租金、水电费、违约金等一切因使用租赁标的所产生的费用。

5、华梦实业公司逾期未交还租赁标的的，公司有权随时强行收回租赁标的及其附属设备设施。对因此而搬腾的华梦实业公司物品，公司并不负责保管，或因此造成华梦实业公司物品损坏、遗失的，也不负赔偿责任，其后果由华梦实业公司自行承担。公司因强行收回租赁标的而产生的委托第三人的费用等全部由华梦实业公司承担。

6、如遇政府征用土地、规划拆迁，机构重组、划拨、转让等不可抗力因素及其他非公司原因导致合同不能履行的，华梦实业公司必须及时按公司要求归还租赁标的，公司退还华梦实业公司所缴纳租金的剩余部分（租金以实际租赁时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补）及无息租赁押金。因政府原因导致华梦实业公司产生损失的，因华梦实业公司添附、新建的附着物所获补偿归华梦实业公司所有。华梦实业公司在公司原有房屋上进行装修、添附的，则装修、添附、增建部分的补偿归公司所有，合同终止时间为华梦实业公司配合政府征收（征用）之日。

#### **四、合同履行的风险分析**

本次租赁合同条款中已对合同价格、合同履行等内容做出了明确约定，合同双方也均具备履约能力，但在合同履行过程中如遇到政策、市场、环境等不可预计的或不可抗力等因素的影响，可能会导致合同部分或全部无法正常履行。敬请广大投资者注意投资风险。

#### **五、本次合同履行对公司的影响**

由于公司生产线及办公已全部搬迁至定远新厂区，导致公司和平老厂区闲置。公司与华梦实业公司签订《租赁合同》，在适当的租赁期内，标的资产可充分发挥效能，增加公司现金收益，对公司业绩有正相关影响。

#### **六、合同的审议程序**

公司于2017年8月4日召开第二届董事会第二十次会议，审议通过了《关于公司签订〈租赁合同〉的议案》。根据《公司章程》等相关规定，此事项属于公司董事会审批权限，不需提交股东大会审批。

#### **七、备查文件**

- 1、第二届董事会第二十次会议决议；
- 2、《租赁合同》。

特此公告。

甘肃陇神戎发药业股份有限公司 董事会

2017年8月4日