

## 北京利德曼生化股份有限公司 关于签订一期、二期自建房产租赁合同的公告

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。

北京利德曼生化股份有限公司(以下简称“公司”)于 2014 年 9 月 3 日与北京宏阳万通投资管理有限公司(以下简称“宏阳万通”)、签订了《房屋租赁合同》(以下简称“合同”)，将公司位于北京市北京经济技术开发区宏达南路 5 号的一期、二期两栋自有房产整体出租给宏阳万通。本次交易双方不存在关联关系，不构成关联交易。

### 一、租赁情况概述

2014 年 9 月 3 日，公司与宏阳万通签署了《房屋租赁合同》，将公司位于北京市北京经济技术开发区宏达南路 5 号的一期、二期两栋自有房产整体出租给宏阳万通，租用建筑面积为 15,025.82 平方米(以房屋产权证记载为准)，其中位于一期房屋的生产区由公司暂留自用，该区域将于 2014 年 12 月 31 日前交付给宏阳万通使用。

### 二、交易对方的基本情况

#### 1、基本情况：

公司名称：北京宏阳万通投资管理有限公司

企业住所：北京市石景山区双园路 1 号 1 号楼 202 室

注册资本： 200 万元

法定代表人：王小循

营业执照号：110107012851152

主要股东： 王小循、王昕、樊幼诚

经营范围： 法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。

## 2、与公司及公司前十大股东的关系

宏阳万通与公司及公司前十名股东不存在产权、业务、资产、债权、债务、人员等方面的关系。

## 三、租赁合同主要内容

1、租赁标的：本次租赁标的系公司位于北京市北京经济技术开发区宏达南路 5 号的一期、二期两栋自有房产，其中一期房产共五层，总面积 9,282.9 平方米，二期房产共四层，总面积 5,742.92 平方米(以房屋产权证记载为准)。

2、租赁期限：共 5 年，自 2014 年 9 月 1 日起至 2019 年 8 月 31 日止。租赁期限届满，宏阳万通未书面提出不续租申请，则租赁期限自动顺延五年。租赁合同每次续租期限为五年，但总租赁期限不超过 20 年。

3、租赁用途：在满足相关政策规定并依法办理相关批准备案手续的前提下，进行经营、租赁办公、租赁厂房或其他合法用途。

4、租金规定：租赁期第一年至第二年(即自 2014 年 9 月 1 日至 2016 年 8 月 31 日)，房屋租金为 1.8 元/平方米/天，年度租金共计人民币 9,871,963.74 元(人民币玖佰捌拾柒万壹仟玖佰陆拾叁圆柒角肆分)；第三年至第四年(即自 2016 年 9 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日)，房屋租金为 1.9 元/平方米/天，年度租金共计人民币 10,420,406.17 元(人民币壹仟零肆拾贰万零肆佰零陆圆壹角柒分)；第五年(即自 2018 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日)，房屋租金为 2.0 元/平方米/天，年度

租金共计人民币 10,968,848.60 元(人民币壹仟零玖拾陆万捌仟捌佰肆拾捌圆陆角);如双方在租赁期满后继续租的,则续租期间,每年的租金为在上一租赁年度房屋租金的基础上递增 2%。公司给予宏阳万通 7 个月的免租装修期,即 2015 年给予宏阳万通 3 个月的免租装修期,2016 年给予宏阳万通 2 个月的免租装修期,2017 年、2018 年给予宏阳万通各 1 个月的免租装修期,共计 7 个月。

5、租金支付方式:按季度(每三个月)支付。

6、租赁保证金:本合同签订后三日内,宏阳万通交纳 500,000 元(人民币伍拾万元整)作为租赁保证金。

7、其他费用:房屋的卫生、保安、水电、电话、网络通信、消防、空调、取暖、物业管理、日常管理、维护、修缮费用以及其他基于宏阳万通承租、使用该租赁房屋而产生的费用,均由宏阳万通自行承担并负责购买房产保险。

8、违约责任:任何一方需提前解除合同的应提前 6 个月通知对方,违约方需向守约方支付违约金 3,000,000 元(叁佰万圆整)。

9、合同生效条件:本次公司与宏阳万通签订的《房屋租赁合同》自双方签字盖章并经公司董事会审议批准之日起生效。

#### **四、交易定价依据**

根据公平、公正的原则进行交易,按照国家政策和市场原则,通过招租的方式,参照租赁房屋所在地的市场价格及其他各方的意向报价,经双方协商一致确定租赁价格。

#### **五、房屋租赁合同签署前应履行的审批程序**

公司于 2014 年 3 月 26 日召开第二届董事会第十二次会议,审议通过了《关于拟将公司一期、二期自建房产对外租赁的议案》,同意将位于北京市北京经济技术开发区宏达南路 5 号的一期、二期两栋(生产区除外)房产闲置部分对外出租(详见公司于 2014 年 3 月 27 日在巨潮

资讯网刊登的《第二届董事会第十二次会议决议公告》，公告编号：2014-018)。

2014年9月3日，公司召开第二届董事会第十八次会议，审议通过了《关于公司一期、二期自建房产对外租赁的议案》，同意公司与宏阳万通签订《房屋租赁合同》(详见公司于2014年9月4日在巨潮资讯网刊登的《第二届董事会第十八次会议决议公告》，公告编号：2014-060)。

#### **六、合同签署对公司的影响**

根据公司与宏阳万通签订的《房屋租赁合同》，公司通过出租房产，取得的租金可以在未来五年内持续稳定地产生现金流入。本次租赁合同的签署将对公司本期及期后利润构成积极影响。

#### **七、风险提示**

本合同不存在重大风险及不确定性，但如果遇到不可预计、不可避免又不能克服的不可抗力事件，或者出现违约情况，有可能会影响合同的履行，请投资者注意风险。

#### **八、备查文件**

- 1、北京利德曼生化股份有限公司第二届董事会第十二次会议决议；
  - 2、北京利德曼生化股份有限公司第二届董事会第十八次会议决议；
  - 3、北京利德曼生化股份有限公司第二届监事会第十七次会议决议；
  - 4、公司与北京宏阳万通投资管理有限公司签订的《房屋租赁合同》。
- 特此公告。

北京利德曼生化股份有限公司

董事会

2014年9月3日