

北京利德曼生化股份有限公司 关于公司签订房屋租赁合同的公告

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。

为盘活固定资产，提高资产使用率，北京利德曼生化股份有限公司(以下简称“公司”)于2021年10月9日与北京永泰生物制品有限公司(以下简称“永泰生物”)签订了《关于“北京经济技术开发区兴海路5号1幢”的厂区五层及四层部分区域、办公楼六层部分区域物业的租赁合同》(以下简称“合同”)，公司本次对外出租的厂房和办公楼区域面积共计18,835平方米，租赁期限为5年。本次签订合同的主要内容如下：

一、交易对方基本情况

- 1、承租方名称：北京永泰生物制品有限公司
- 2、法定代表人：谭铮
- 3、注册资本：60000万元人民币
- 4、注册地址：北京市北京经济技术开发区康定街1号4幢2层
- 5、经营范围：生产扩增淋巴细胞培养基；开发和研究淋巴细胞扩增技术，提供技术咨询、技术服务、技术转让；销售自产产品；批发医疗器械I类；货物进出口，技术进出口，代理进出口。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

公司与永泰生物不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。根据

《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，本次交易事项已经公司第四届董事会第三十八次会议审议通过，且在董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

二、合同主要条款

本次合同订立双方如下：

甲方（出租方）：北京利德曼生化股份有限公司

乙方（承租方）：北京永泰生物制品有限公司

1、出租物业和租赁用途

出租物业的租赁面积为位于北京市北京经济技术开发区兴海路 5 号 1 幢的厂区五层整层、厂房四层部分区域、首层污水处理设施区域、地下室锅炉机房区域的合计面积 17,235 平方米，及出租物业的租赁面积为位于北京经济技术开发区兴海路 5 号 1 幢的办公楼六层部分区域的 1,600 平方米。

乙方同意承租出租物业，并可以乙方的名义使用出租物业进行北京经济技术开发区管理委员会工商行政管理部门批准的入区项目（“使用用途”），如乙方利用出租物业从事其他活动，应提前 7 个工作日向甲方申请并得到甲方同意后方可进行。

2、租期

（1）乙方承租出租物业的租期为 5 年，自甲方实际交付出租物业之日起算。自甲方实际交付出租物业之日起至次年同月前一日为第一个租赁年度，依此类推。

（2）乙方享有“厂区五层整层、厂房四层部分区域、首层污水处理设施区域、地下室锅炉机房区域合计面积 17,235 平方米”的从合同签订日起算 3 个月的免租期。免租期内，除产生的水电气费、通讯费、供暖费、有线电视及网络费等公共事业费及能源费用外，乙方无需支付任何

租金或任何其他费用。若乙方在免租期内退租或因乙方原因导致本合同被提前解除或终止的，视为乙方自始不享有免租期，乙方应按本合同规定的第一年的租金标准补缴免租期内的租金及相应税款。

乙方租赁办公楼六层部分区域 1,600 平方米的起租日为 2022 年 4 月 1 日（不设免租期），自 2022 年 4 月 1 日起开始计算租赁租金。

（3）本合同期满后，双方有权续约五年，但须在本合同期满前至少三个月以书面形式通知对方。续约条件及租金等另行商议确定。

3、租金及支付方式

（1）2021 年 10 月 9 日至 2022 年 1 月 8 日（3 个月），为免租期（仅厂区五层整层、厂房四层部分区域、首层污水处理设施区域、地下室锅炉机房区域合计面积 17,235 平方米）；

（2）厂房区：自 2022 年 1 月 9 日至 2024 年 10 月 8 日，出租物业的厂房区租金单价（包含税率为 9% 的增值税、园区物业费）为：人民币 2.6 元/天/平方米；自 2024 年 10 月 9 日至 2026 年 10 月 8 日，出租物业的厂房区租金单价（包含税率为 9% 的增值税、园区物业费）为：人民币 2.73 元/天/平方米。

办公区：自 2022 年 4 月 1 日至 2024 年 10 月 8 日，出租物业的办公区租金单价（包含税率为 9% 的增值税、园区物业费）为：人民币 3.2 元/天/平方米；自 2024 年 10 月 9 日至 2026 年 10 月 8 日，出租物业的办公区租金单价（包含税率为 9% 的增值税、园区物业费）为：人民币 3.36 元/天/平方米。

（3）乙方应自免租期届满后按月向甲方支付租金。

4、履约保证金

本合同签署生效后的 15 个工作日内，乙方应当向甲方指定账户汇入人民币 150 万元的履约保证金，以担保乙方支付本合同项下的租金和其

他应付费用。

5、出租物业的交付

双方同意于 2021 年 10 月 9 日按照本合同附件三约定的交付条件向乙方交付出租物业。

6、违约和终止

(1) 除了双方可书面一致同意终止本合同外，倘若发生以下情况中的任何一项，任何一方可解除或终止本合同，双方互不承担责任，但不影响双方在终止之日前享有的任何权利：任何一方由于发生第 13 条定义的不可抗力事件无法履行其义务或无法经营出租物业超过三个月。政府部门要求征用或拆除本建筑物（在此情况下，甲方应在得知政府相关规划后立即通知、邀请和协助乙方参加关于征用和/或拆除本建筑物的政府补偿的所有会议，乙方应当依法获得政府对经营者的补偿）。非因甲乙双方的原因，出租物业毁损、灭失或者被鉴定为危险物业甲方在 90 日内无法修复或恢复的。甲方根据甲乙双方与北京经济技术开发区管理委员会签订的《三方协议》而与乙方解除或终止合同的。甲方依据北京经济技术开发区管理委员会指示与乙方解除或终止本合同的。我国法律法规规定的其他解除或终止合同的情况。

(2) 出现归因于乙方的事由，导致甲方解除合同或终止合同的，乙方须向甲方支付的违约金为人民币 300 万元。若上述违约金不足以弥补甲方的损失，乙方应另行赔偿差额。

(3) 出现归因于甲方的事由，导致乙方解除合同的，乙方除了享有本合同项下的其他权利之外，还有权书面通知甲方终止本合同，并就造成的任何损失承担全额补偿责任。

(4) 租赁期内，乙方未按本合同约定交纳租金、水电费、有偿服务费等费用的全部或部分的，每逾期一天，应向甲方支付欠付金额的千分

之三的违约金。

(5) 除本合同另有规定外，任何一方未按本合同约定履行其他义务的全部或部分的，经另一方书面通知后 30 日内仍未改正的，每逾期一天，应按月租金总额的千分之三向另一方支付违约金。

7、争议解决

因本合同引起或与本合同有关的任何争议，由双方当事人协商解决；自争议产生之日起 30 日内协商解决不成的，依法向出租物业所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

8、合同生效

本协议附生效条件，具体包括：(1) 本协议需由甲方及乙方全部合格的内部决策机构审议通过；(2) 双方已获得出租物业所在地的政府主管部门的审批（包括但不限于双方与开发区管委会签署三方协议等）。

本合同应自双方签署后且前述约定条件全部满足后生效，双方签署指应由双方加盖各自公章或合同章或双方法定代表人（或合法授权代表）签字。

三、对上市公司的影响

本次出租的房产目前处于闲置状态，公司将其对外出租可有效盘活资产，提高资产利用率，在租赁期限内公司可获得稳定的租金收入和现金流入，增加公司收益。本次交易价格公允，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

四、备查文件

- 1、第四届董事会第三十八次会议决议；
- 2、公司与永泰生物签订的《关于“北京经济技术开发区兴海路 5 号 1 幢”的厂区五层及四层部分区域、办公楼六层部分区域物业的租赁合同》。

特此公告。

北京利德曼生化股份有限公司

董 事 会

2021 年 10 月 11 日