

河南华英农业发展股份有限公司 关于与河南乐为农牧业开发有限公司签订 《工业厂房租赁合同》的公告

本公司及全体董事保证公告内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏

一、协议概况

1、河南华英农业发展股份有限公司（以下简称“公司”）于近日与河南乐为农牧业开发有限公司（以下简称“乐为农牧”）签订《工业厂房租赁合同》，公司拟租赁乐为农牧坐落在虞城县刘集乡范楼村东侧工业厂房用于生产经营活动。

2、租赁期限共计 10 年，自 2018 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，租赁开始日即为计租日。租金为 360 万元/年（每月 30 万元），租金每半年支付一次。

3、根据《深交所股票上市规则》、《公司重大经营与投资决策管理制度》等相关规定，公司本次签订租赁协议无需董事会审议，不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、合作方情况介绍

名称：河南乐为农牧业开发有限公司

注册地址：虞城县刘集乡范楼村东侧

法定代表人：孙红松

注册资本：8282 万元

成立日期：2011 年 03 月 14 日

经营范围：樱桃谷、枫叶种蛋销售；樱桃谷、枫叶鸭苗孵化、销售；鸭养殖、销售（限分支机构经营）；肉鸭屠宰、分割、销售。

关联关系说明：乐为农牧及自然人孙红松，与公司、公司实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员及持有公司 5%以上股份的股东均不存在关联关系。

三、《工业厂房租赁合同》的主要内容

1、合同双方

甲方(出租方)：河南乐为农牧业开发有限公司

地址：虞城县刘集乡范楼村东侧

法定代表人：孙红松

乙方(承租方)：河南华英农业发展股份有限公司

地址：信阳市潢川县产业集聚区工业大道 1 号

法定代表人：曹家富

2、租赁范围

租赁范围：甲方坐落于虞城县刘集乡范楼村东侧工业厂房范围内全部建筑物及配套设施、附属设施，包括专用区域和地面构筑物、附属设施（具体范围以合同约定为主）。

甲方为上述租赁范围合法所有权人，有权出租上述工业厂房及相关附属设施。

3、租赁物业用途

（1）乙方承租的厂房用途为：家禽的屠宰加工，商品禽孵化，饲料生产等。

（2）甲方同意乙方将租赁工厂作为乙方或乙方控股公司注册或营业地点使用。

(3) 在租赁期间，乙方按照上述用途使用厂房，甲方不予干预。乙方在使用厂房期间，应严格遵守本合同和附件及中国法律、法规的规定。

4、租赁期限

(1) 租赁期限共计 10 年，自 2018 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，租赁开始日即为计租日，甲方应在 2017 年 12 月 20 日前向乙方交付本协议约定的全部租赁资产并由双方进行清点确认后制作移交确认书。若甲方现有工厂的土地性质变更为国有出让土地性质后双方实现合资时，经乙方同意租赁期间提前终止，甲方返还乙方已支付的剩余租金。

(2) 如乙方在租期届满后续租，需在本租期结束前 60 日内向甲方提出书面申请，双方另行签订租赁合同；如在本合同期满前乙方未提出续租申请或双方不能就新的租赁合同达成一致，则本合同到期时将自行终止。

(3) 本合同租期届满，甲方继续出租该厂房的，乙方在同等条件下有优先承租权。

(4) 本合同期限届满前，乙方应保证将在租赁期满时将租赁物移交甲方，租赁物中包含的设备设施等自然损耗、折旧或其他原因（如政府拆迁、改建及其他政策调整或非乙方原因）导致的损坏或无法正常使用，不在乙方移交范围之内。

5、租金及支付

(1) 租金标准为：合同第二项下约定的租赁范围内的全部租赁物的租金为 360 万元/年（每月 30 万元）。

(2) 上述租金标准，还包含所租赁厂房现存的全部固定资产、建筑物、构筑物，以及占用的相应土地的土地使用权租赁费用、土地

使用费，以及附属设施使用费用。

上述租金不包括乙方在租赁物业期间发生的水电通讯等各种能源通讯费用及物业费。

（3）支付方式：每半年支付一次，分别于每年的 1 月 20 日前和 7 月 20 日前支付当期半年租金。首期租金支付于双方资产交付后 20 个工作日支付。

甲方在收到乙方的当期租金后，在五个工作日内向乙方提供当期租金的正式发票。

（4）前款规定的租金支付日和提供发票日如遇法定节假日则日期相应顺延至节假日结束后的次日。

（5）乙方所租赁的甲方资产在租赁期间如由于其他原因（如政府拆迁、改建及其他政策调整或非乙方原因）导致的毁损、灭失、减少等情况，双方同意另行协商减少租赁期内的租金，具体减少金额由双方另行协商确认，如未能协商一致，乙方有权单方面解除本协议且无需承担任何责任。

6、合同变更和解除

（1）出租人享有解除权的情形如下：

1) 承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状的；

2) 承租人未经出租人同意转租的；

（2）承租人享有解除权的情形如下：

1) 因不可抗力致使不能实现合同目的的；

2) 出租人未按约定交付房屋，经承租人催告在合理期限内仍拒不交付房屋的；

3) 因不可归责于承租人的事由致使租赁物部分或全部毁损、灭

失，致使合同目的不能实现的；

4) 司法机关或者行政机关依法查封租赁房屋导致承租人不能使用的；

5) 租赁房屋权属有争议导致承租人不能使用的；

6) 不符合《建筑法》、《消防法》等法律关于房屋使用条件的强制性规定并导致承租人不能使用的。

(3) 合同解除时，因出租人违约导致合同解除，承租人无法按照约定的租赁期限使用房屋，也不能完全享用附合的装饰装修物价值，承租人有权要求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修物残值损失并返还承租方提前支付的剩余租期的租金。

7、厂房使用要求和维修责任

(1) 甲方交付租赁资产时应充分向乙方说明租赁资产的现状及使用情况，租赁期内对租赁资产的日常维护由乙方自行负责。

(2) 对于该厂房及附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方应及时通知甲方修复，甲方应在接到乙方通知后进行免费维修。

(3) 租赁期间，甲方保证该厂房及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该厂房进行检查、养护，应提前五日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该厂房的影响。

(4) 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的同意，按规定须向有关部门审批的，则还应由甲方报请有关部门批准后方可进行。

8、特殊约定：

在乙方承租期间，甲方应负责协调乙方生产经营时的各类周边关

系，为保障乙方顺利开展生产经营，甲方同意在进行租赁资产交接时一并向乙方移交甲方目前持有的所有客户资料、技术资料、设备设施资料等文件，并将上述全部技术文件及资料信息复印备份交付乙方。

四、关于签订《工业厂房租赁合同》对公司的影响

乐为农牧现具备商品鸭年屠宰加工 1500 万只、近 2000 万只商品禽孵化能力，且其配套了标准化饲料厂，在商丘市具有较高品牌知名度。

此次公司租赁乐为农牧厂房、设备，降低了公司新建厂房增加产能可能带来的资金压力，将进一步增强公司在种禽繁育、商品鸭屠宰加工板块的生产经营能力，有利于公司降低生产经营成本，增强盈利能力。此次租赁行为是对公司“十三五”战略规划的具体落实，符合国家“控制增量，优化存量，推动企业兼并重组”的“去产能”指导思想。

五、备查文件

1、《工业厂房租赁合同》。

特此公告

河南华英农业发展股份有限公司董事会

二〇一七年十二月二十六日