

兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司 关于全资子公司签订租赁合同的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

● 合同类型及金额：兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司（以下简称“公司”）的全资子公司丽尚国潮（浙江）控股有限公司（以下简称“丽尚控股”）拟分别与浙江剑锋物业有限公司（以下简称“剑锋物业”）、杭州菁华妇儿医院有限公司（以下简称“菁华医院”）签订租赁合同。对于该项租赁业务，丽尚控股需向剑锋物业支付2.8亿元的租金，租赁期限内丽尚控股分期向菁华医院收取租金。

● 合同履行期限：租赁期限为自2021年6月1日起至2037年5月31日止，共计16年。

● 对上市公司当期业绩的影响：本次签订的租赁合同在公司经营范围内，预计未来能够取得固定收益。本次合同履行预计对公司未来会计年度财务状况、经营成果不会构成重大影响。

● 风险提示：本次合同签订的租赁时间较长，且存在合同对方在经营过程中可能受市场环境、行业发展、经营管理等不确定因素的影响，经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险。敬请广大投资者注意本次出租物业所产生的相关风险，谨慎投资。

一、本次签订合同概述

（一）签订合同的基本情况

为了进一步增加公司收益，提高公司盈利水平，公司的全资子公司丽尚控股拟分别与剑锋物业、菁华医院签订租赁合同。约定：剑锋物业将位于西湖区天目山路182号浙江省医学科学院科研楼A座及裙楼区域及其附属设备和配套设施（以下简称“租赁物”）出租给丽尚控股，丽尚控股再将租赁物出租给菁华医院使用，租赁期限为自2021年6月1日起至2037年5月31日止，共计16年。对于该项租赁业务，丽尚控股需向剑锋物业支付2.8亿元的租金，租赁期限内丽尚控股分期向菁华医院收取租金，合计约6.06亿。

按照目前5年期银行贷款利率4.65%折现计算，未来16年的租金收益现值约为4.32亿，与目前支付成本相比，公司预计能够取得平均9.64%的年化收益率。

（二）审议程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》相关规定，本次签订租赁合同事项于2021年6月22日经公司第九届董事会第二十四次会议审议通过，此次合同金额未超过公司董事会权限，无需提交公司股东大会审议。

二、合同标的和对方当事人情况

（一）合同标的基本情况

合同标的情况：合同标的为浙江省医学科学院科技医疗综合楼A座（5-19层，顶层为机房层）和1-4层的部分裙楼，建筑面积为24,099.18平方米，位于浙江省杭州市西湖区天目山路182号。

权属状况说明：上述合同标的产权清晰，所有权人为浙江省医学科学院。浙江省医学科学院于2014年4月28日与剑锋物业签署了《浙江省医学科学院科技医疗综合楼A座及裙楼租赁合同书》，将其拥有的浙江省医学科学院科研楼A座及裙楼出租给剑锋物业。

合同标的不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及妨碍租赁权属转移的其他情况。

（二）合同当事人情况

1、菁华医院的基本情况

企业名称：杭州菁华妇儿医院有限公司

注册资本：24000万人民币

法定代表人：陈静怡

统一社会信用代码：91330106MA2AXQW63M

成立日期：2017年10月31日

注册地址：浙江省杭州市西湖天目山路182号A座

经营范围：许可项目：医疗服务；诊所服务；食品经营（销售预包装食品）；餐饮服务；美容服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：中医养生保健服务（非医疗）；养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）（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)。

公司股东情况：杭州菁华医疗投资管理有限公司持股80%，杭州文华医疗管理有限公司20%。

最近一个会计年度的主要财务数据：截止2020年12月31日，该公司总资产为214,856,423.55元，总负债54,229,197.79元，净资产160,627,225.76元；2020年该公司实现营业收入20,945,620.36元，净利润-16,639,623.09元。以上数据未经审计。

是否与本公司存在关联关系：菁华医院与本公司不存在关联关系。

履约能力：菁华医院于2020年4月正式对外营业，当期虽受到疫情影响，营业收入仍稳健增长。2021年1-5月累计实现销售现金流入3,176.43万元，实现销售收入2,872.23万元，未来利润水平将稳步提升。预计2021年将达到现金收支平衡，2022年将实现会计上的盈利。目前菁华医院具备一定的融资能力，有相应的资产作抵押。综上其具有较为良好的履约能力。

2、剑锋物业的基本情况

企业名称：浙江剑锋物业有限公司

注册资本：1000万人民币

法定代表人：何建平

统一社会信用代码：91330104077319810U

成立日期：2013年8月30日

注册地址：浙江省杭州市西湖区教工路197号322室

经营范围：服务：物业管理（凭有效许可证经营）、酒店管理、房产中介；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）

公司股东情况：杭州巨鲸黎曼投资管理合伙企业（有限合伙）持股85%，何建平持股15%。

最近一个会计年度的主要财务数据：截止2020年12月31日，该公司总资产为298,278,299.88元，总负债309,134,063.00元，净资产-10,855,763.12元；2020年该公司实现营业收入0元，净利润-8,680,167.57元。以上数据未经审计。

是否与本公司存在关联关系：剑锋物业与本公司不存在关联关系。

3、丙方1（担保方）：陈勇建

性别：男

国籍：中国

身份证号码：3325211970*****

住址：杭州市西湖区文三西路85号丹桂公寓

近三年职业及职务情况：主要从事医疗、教育等领域的投资建设、运营管理等方面工作。

丙方2（担保方）：何建平

性别：女

国籍：中国

身份证号码：3305111970*****

住址：湖州市吴兴区织里镇元通桥村长家舍58号

近三年职业及职务情况：担任浙江剑锋物业有限公司法人、董事长

丙方1、丙方2合称“丙方”。

三、租赁合同的主要内容

（一）丽尚控股与剑锋物业签订的租赁合同主要内容

甲方：浙江剑锋物业有限公司

乙方：丽尚国潮（浙江）控股有限公司

1、租赁物情况

租赁物是指坐落于西湖区天目山路 182号浙江省医学科学院科研楼A座及裙楼区域及其附属设备和配套设施。甲乙双方确认计付租金的租赁面积为24,099.18平方米，其中附楼面积为7,938.18平方米，主楼面积为16,161平方米。附属设备和配套包括：新风系统、中央空调等。

2、租赁期限

本合同项下租赁期限为自2021年6月1日起至2037年5月31日止，共计16年。

3、租金支付方式

甲、乙双方约定，本合同项下租金总额为28,000万元，分两期支付。

自协议签订之日起五个工作日内，乙方以银行转账的方式将第一笔租金人民币20,000万元汇入甲方指定的银行账户。

剩余租金8,000万元应于2022年3月31日之前以银行转账的方式汇入甲方指定的银行账户。

在乙方支付租金前，甲方应向乙方出具该笔租金金额相应的增值税专用发票。

甲乙双方确认，租赁期限内因出租该房屋产生的各项税费由甲乙双方按相关法律法规、政策规定各自承担并缴纳。。

4、违约责任

如一方违反本合同中任何约定而致使另一方利益遭受损失，另一方有权要求违约方予以纠正及赔偿。

如甲方在合同期内单方面解除合同，则甲方应将合同金额全部退还并处以合同总金额一倍罚款。

如乙方在合同期内单方面解除合同，甲方租金不予退还。

若在乙方租赁该房屋期限内，该房屋或其占用的土地被依法提前收回，甲方应按如下公式计算应补偿金额并在收回之日起15天内支付给乙方：应支付补偿金额=28000/16×n*[1+8%×(16-n)]。其中，n为剩余租赁期，单位为万元。

5、其他约定

若在乙方租赁该房屋期限内，因社会公共利益或城市建设需要被征用、使用的，在本合同违约责任第四款的基础上，甲方收到任何因征收征用房屋政府发放的补偿均由乙方享有，甲方收到补偿后应支付给乙方。

如因不可抗力影响导致本合同无法履行或无法继续履行，则由双方按本合同约定的方式对于已经履行部分进行结算，剩余租金甲方应退给乙方。

自本合同签订之日起，甲方不得将该租赁房屋出租给任何第三方。

甲、乙双方就本合同发生争议的，应通过协商解决；若经协商、调解未能达成一致，任何一方均可以向房屋所在地人民法院起诉。

本合同自甲、乙双方盖章及代表签字之日起成立。

（二）丽尚控股与菁华医院签订的租赁合同主要内容

甲方：丽尚国潮（浙江）控股有限公司

乙方：杭州菁华妇儿医院有限公司

丙方1（担保方）：陈勇建

丙方2（担保方）：何建平

1、租赁物情况

租赁物是指坐落于西湖区天目山路 182号浙江省医学科学院科研楼A座及裙楼区域及其附属设备和配套设施。甲乙双方确认计付租金的租赁面积为24,099.18平方米，其中附楼面积为7,938.18平方米，主楼面积为16,161平方米。附属设备和配套包括：新风系统、中央空调等，出租房屋的状况为：现状交房，包括水、电、通讯、通风、排烟、消防、燃气的各个接口、布局和容量满足乙方正常经营标准和条件。

2、租赁期限

租赁期限为自2021年6月1日起至 2037年5月31日止。

3、租金支付方式和支付期限

甲、乙双方约定，在签订本合同后，乙方于七日内支付第一年租金，之后每年6月1日前一个月支付下一年租金，共计十六期，具体应支付金额如下表：

期数	支付截止日期	收取租金（万元）
1	签订合同之日起7个工作日内	3,257.88
2	2022年5月31日前	3,257.88
3	2023年5月31日前	3,453.41
4	2024年5月31日前	3,453.41
5	2025年5月31日前	3,453.41
6	2026年5月31日前	3,660.36
7	2027年5月31日前	3,660.36
8	2028年5月31日前	3,660.36
9	2029年5月31日前	3,879.89
10	2030年5月31日前	3,879.89
11	2031年5月31日前	3,879.89
12	2032年5月31日前	4,112.60
13	2033年5月31日前	4,112.60
14	2034年5月31日前	4,112.60
15	2035年5月31日前	4,359.35
16	2036年5月31日前	4,359.35
合 计		60,553.24

自合同签署之日起七日内，乙方应将履约保证金人民币250万元支付给甲方。合同到期或协议解除时，乙方无其他违约及拖欠款项情况，甲方于十个工作日内全额无息退还。

甲乙双方确认，租赁期限内因出租该房屋产生的各项税费由甲乙双方按相关法律法规、政策规定各自承担并缴纳。

乙方向甲方支付的租金及其他费用采用银行转账方式。

4、担保责任

丙方同意以自有财产为乙方履行本合同向甲方提供连带保证责任，乙方不履行或没有能力履行本协议约定的义务时，由丙方承担连带保证义务。保证范围包括但不限于全部合同金额、保险费、违约金、损失赔偿金和甲方实现债权的合理费用（包括但不限于催收费用、公证费用、诉讼费、保全费、公告费、执行费、拍卖费用、律师费、差旅费及其它因实现债权所发生的合理费用）等。

如因乙方提前解除合同、因乙方经营不善导致破产或乙方其他行为表明其无法继续支付租金的，则丙方应在前述情况发生之日起十日内将本合同项下剩余全部租金支付给甲方。

丙方1、丙方2之间对于本合同支付义务承担连带共同担保责任。

5、违约责任、合同的变更和解除

如一方违反本合同中任何约定而致使另一方利益遭受损失，另一方有权要求违约方予以纠正及赔偿；

合同有效期间，除其他约定第一款的情况外，任何一方不得随意提前解除合同，甲乙双方不受股东改变的影响，严格履行合同；乙方提前解除合同的，丙方应根据第六条承担剩余租赁期间全部租金支付义务；

出现下列情况之一，甲方有权解除本合同，乙方已付履约保证金予以没收，不予退还，并有权向乙方追索欠付的租金及相当于当年度租金6个月数额的违约金，同时由乙方承担因此给甲方造成的一切损失，丙方对于违约金及损失赔偿义务承担连带担保责任；

乙方延迟支付租金或其他应缴费用（包括但不限于水、电、电话、电视、网络、停车位、物业管理等费用）超过90天的（任何一期）；

乙方未经甲方书面同意将租赁物业的全部或部分转租、转借他人的；

乙方未经甲方书面同意及有关部门批准，对租赁房屋进行改建而导致承租房产结构和功能严重破坏而无法正常使用的。

6、其他约定

如合同期内该租赁房屋被业主提前收回，甲方不承担相应责任。

如因不可抗力影响导致本合同无法履行或无法继续履行，则由双方按本合同约定的

方式对于已经履行部分进行结算。

甲、乙双方就本合同发生争议的，应通过协商解决；若经协商、调解未能达成一致，任何一方均可以向房屋所在地人民法院起诉。

本合同自甲、乙双方盖章及代表签字之日起成立。

四、本次合同履行对上市公司的影响

本次合同履行预计对公司未来会计年度财务状况、经营成果不会构成重大影响。公司的主要业务不会因本次合同履行而发生变化。本次合同定价公允、合理，不存在损害公司和全体股东利益，特别是中小股东利益的情形。

五、合同履行存在的风险

本次合同签订的租赁时间较长，且存在合同对方在经营过程中可能受市场环境、行业发展、经营管理等不确定因素的影响，经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险。敬请广大投资者注意本次出租物业所产生的相关风险，谨慎投资。

特此公告。

兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司董事会

2021年6月23日