

新疆西部牧业股份有限公司

关于控股子公司参与资产租赁竞拍的进展公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

新疆西部牧业股份有限公司（以下简称“公司”）于2023年7月6日召开了第三届董事会第三十六次会议和第三届监事会第三十五次会议，审议通过了《关于控股子公司拟参与资产租赁竞拍的议案》，同意控股子公司新疆石河子花园乳业有限公司（以下简称“花园乳业”）参与竞拍关联法人新疆西部天山乳业有限公司（以下简称“天山乳业”）挂牌出租的乳品加工厂部分在建工程、固定资产及一宗土地使用权。具体内容详见同日公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于控股子公司拟参与资产租赁竞拍的公告》（公告编号：临2023-031）。

一、交易进展情况

近日，花园乳业先后收到新疆产权交易所出具的成交价格确认单及《新疆产权交易所产权交易凭证》，花园乳业中标成为承租方，并与天山乳业签订了房产及设备租赁合同。

二、合同的主要内容

签订的房产及设备租赁合同主要条款如下：

甲方（出租方）：新疆西部天山乳业有限公司

乙方（承租方）：新疆石河子花园乳业有限公司

第一条 租赁资产的基本情况

1、房屋区位及交通：公司厂区位于新疆石河子市国家经济技术开发区 74 小区，该地具有良好的区位条件、自然条件、政策条件，拥有较好的基础设施条件和经济社会条件，东三路可直通石河子火车站，天山路、东十路可通往 312 国道和连霍高速公路。

2、房屋及设备各项经济指标

(1)地址：公司厂区坐落于北一东路 28 号；

(2)建筑结构形式：生产车间为框排架、收奶与能源中心为框排结构、酸碱库为砖混结构、辅料库房为轻钢架结构、宿舍食堂为砖混结构、污水处理为钢结构、辅助用房钢架结构；

(3)建筑层数：生产车间地上二层、收奶与能源中心为地上一层、酸碱库为地上一层、辅料库房为地上一层、宿舍食堂为地上四层、污水处理为地上一层、辅助用房地上一层；

甲方将上述厂房及厂内所有生产和生活设施设备的使用权整体租赁给乙方用于生产经营。双方以最终盖章确认的书面交接的资产清单为准。

第二条 租赁资产的状态

1、生产车间、收奶与能源中心、酸碱库、辅料库房、宿舍食堂、警卫室、污水处理、消防水池等在建工程（土建工程）原用途为：乳品生产加工及配套的辅助用房。

2、机器设备、电子设备、在建工程（机器设备）等租赁设备用途为：乳制品生产设备及辅助设备。乙方在租赁期内合理使用设备，妥善维护设备，确保设备在使用年限能够正常使用。

乙方对于上述租赁资产所发生的维护修缮费用由乙方承担，所产生的资产类费用（设备尾款、债务纠纷、附属设备及附件等）由乙方垫付的冲抵后期租金。

3、土地使用权：土地编号新（2017）石河子市不动产权证第0000484号，于2021年6月25日已抵押给中国农业发展银行石河子兵团分行，作为新疆西部天山乳业有限公司在该行银行贷款叁亿贰仟万元的抵押物，并签订了抵押合同，抵押期限2021年6月25日起至2030年6月24日。

该抵押不得影响本合同履约和乙方独立自主经营，否则视为甲方违约，乙方有权解除合同。由此产生的一切纠纷和损失由甲方负责。

第三条 租赁期限

本合同房屋及设备租赁期七年，即自2023年7月1日至2030年6月30日。如甲方未能如期办理移交，则租赁期及租金交付日期相应后移。

第四条 厂房及设备租金

1、第一阶段：

时间：自2023年7月1日至2025年6月30日，共计2年。

年租金：（小写）：¥0元；（大写）：零元。

2、第二阶段：

时间：自2025年7月1日至2028年6月30日，共计3年。

租金：年租金：（小写）：¥700万元（大写）：柒佰万元，三年共计2100万元。

3、第三阶段：

3.1、时间：自2028年7月1日至2030年6月30日，共计2年。

3.2、租金：年租金：（小写）：¥1000万元（大写）：壹仟万元，两年共计2000万元。

3.3、租金支付时间：每年租金支付时间为当年3月1日之前，一次性支付。

3.4、租金支付方式：由乙方直接将租金汇入甲方指定帐号。

3.5、甲方收取租金前，应向乙方开具增值税专用发票。

第五条 其他费用

租赁期内，与该房屋及设备有关的各项费用由乙方承担方式：

(一)费用明细如下

1、物业管理费（包含厂区垃圾清运费）；

2、蒸汽费：生产、生活（食堂宿舍）；

3、天然气费（食堂）；

4、水费：（生产及绿化用水）；

5、电费；

6、电话及网络费；

7、环境检测费、排污费；

8、房屋建筑物及设备保养维护费、特种设备及仪器检测费：租赁期内乙方应合理使用租赁资产，做好房屋及其附属设施、消防、环保设施的正常维护、更换及修缮工作产生的费用；

9、综合治理费。

甲乙双方应保存并相互出示相关缴费凭据。

第六条 甲方对乙方装饰装修工程要求

乙方对出租建筑物进行二次装饰装修工程时，不得改变原有建筑物的承重结构。

第七条 转租

(一)除甲、乙双方另有约定以外，乙方经甲方书面同意转租该出租物的，乙方需将转租合同副本交甲方备案。

(二)乙方转租该房屋，应按规定与接受转租方订立书面转租合同，

并向房屋租赁管理行政机关办理房屋租赁合同登记备案手续。

(三)接受转租方对该房屋及其附属设施造成损坏的,应由乙方向甲方承担赔偿责任。

第八条 房屋租赁合同中所有权变动

租赁期内甲方不得转让和转租该房屋。

第九条 双方权利、义务

一、甲方的权利和义务

1、保证出租房屋及设备设施的产权无争议,支持乙方开展正常的生产经营活动;

2、收回乙方缴纳的租赁金,确保国有资产的保值增值;

3、监督乙方合理正常使用租赁资产,确保乙方经营合法合规。

二、乙方的权利和义务

1、按时给甲方缴纳租赁金,确保国有资产保值增值;

2、按照国家和当地政府规定缴纳各项税费;

3、做好消防、安全、综合治理、卫生管理的相关工作。

第十条 其它约定

1、乙方在租赁期内,必须合法合规开展经营活动,甲方无权单方终止合同。

2、乙方在租赁期内不得在承租房屋内从事违法活动。

3、乙方在租赁期内要全力做好安全工作,在承租房屋中发生人身伤亡(包括第三者)、财产损失或行政处罚的,由乙方负责承担赔偿责任一切经济损失,如构成犯罪依法承担刑事责任。

4、合同期满,乙方如果继续租赁,须提前三个月通知甲方,优先续租,另签合同。

第十一条 违约责任

1、甲方逾期交付出租标的房屋的，租期相应顺延。

2、甲方租赁资产所有权发生争议，导致本合同无法履行，或甲方无故解除合同，须按乙方实际支出价格赔偿乙方装饰、装修损失和退还乙方购买的设备设施外，并支付乙方合同全部租金的 30%违约金，则双方合同终止。

3、乙方逾期时间超过十五个工作日，视为乙方违约，由违约方支付违约金。

4、乙方无故解除合同，乙方所投入的装饰、装修、设备和设施无偿留给甲方外，并须再向甲方支付当年租金的 30%违约金，则双方合同终止。

第十二条 合同变更和解除

1、在租赁期内若该房屋被列入城市整体规划进行拆迁改造或被征收的，本合同自行解除，双方不承担违约责任和补偿责任。乙方二次装修装饰的补偿款可以在房屋装修装饰补偿金额(或经评估确定的房屋装修装饰补偿金额)中区分的，对应款项归乙方所有，补偿款剩余部分归甲方所有；无法区分的，按照乙方和装修装饰单位的合同，在合同确定装修范围内对应部分的装饰装修款的补偿款归乙方所有。

2、在合同履行期间如发生以下情况，合同将自动解除：

(1) 发生不可抗力的自然灾害致使合同无法履行。

(2) 国家和人民政府政策的重大调整，不能继续履行合同。

第十三条 争议的解决方式

甲乙双方因履行本合同产生争议的，由双方协商解决，协商不成的，依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

三、本次交易对公司的影响

花园乳业本次成功竞得天山乳业出租的乳品加工厂部分在建工程、固定资产及一宗土地使用权，将有助于花园乳业迅速扩大乳制品生产规模，提升综合竞争力，提升盈利能力，符合花园乳业长远规划。

特此公告。

新疆西部牧业股份有限公司董事会

二〇二三年七月十八日

备查文件：

1. 成交价格确认单；
2. 新疆产权交易所产权交易凭证；
3. 新疆产权交易所房产及设备租赁合同。