

## 天水众兴菌业科技股份有限公司

### 关于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。

#### 一、交易事项概述

天水众兴菌业科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年12月17日召开第五届董事会第二十次会议审议通过了《关于拟参与资产租赁竞拍的议案》，董事会同意公司参与河北省邢台市临西县光明路1号厂房10年租赁权的竞拍。2025年12月18日，公司收到上海交易集团有限公司不动产租赁平台出具的《竞价结果通知》，公司成为河北省邢台市临西县光明路1号厂房10年租赁权项目的承租方。具体内容详见公司刊登在信息披露媒体《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《关于参与资产租赁竞拍的公告》（公告编号：2025-082）及《关于参与资产租赁竞拍的进展公告》（公告编号：2025-083）。

#### 二、交易事项进展情况

2025年12月29日，公司与出租方河北九道菇生物科技有限公司签署了《厂房及生产设备租赁合同》及《安全管理协议书》。

##### （一）交易对方基本情况

- 1、公司名称：河北九道菇生物科技有限公司
- 2、统一社会信用代码：91130535335902890T
- 3、公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 4、成立日期：2015年03月23日
- 5、法定代表人：张洪伟

6、注册资本：5,000 万元

7、注册地址：河北省邢台市临西县光明路 1 号

8、经营范围：一般项目：食用菌种植；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；货物进出口；技术进出口；蔬菜种植；新鲜蔬菜零售；畜牧渔业饲料销售；非居住房地产租赁；机械设备租赁；特种设备出租（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）许可项目：食品生产；食品销售；饲料生产（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，具体经营项目以批准文件或许可证件为准）。

9、股权结构：上海九道菇生物科技有限公司持有其 100% 股权，实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

10、河北九道菇生物科技有限公司及其实际控制人与公司均不存在关联关系。

11、交易对方不是失信被执行人。

## （二）《厂房及生产设备租赁合同》主要内容

甲方（出租方）：河北九道菇生物科技有限公司

乙方（承租方）：天水众兴菌业科技股份有限公司

甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的厂房及设备事宜，订立本合同。

### 第一条 出租厂房土地情况和租赁用途

1、甲方将坐落在河北邢台市临西县光明路 1 号厂区内的土地、生产车间、办公楼、宿舍楼、食堂等厂房建筑物及生产设备（以下简称“租赁物”）出租给乙方。该厂区建筑面积为 144,978.20 平方米，土地面积为 305.53 亩，承租人使用面积与租金计算以实际面积以及设备清单为准，该厂房、土地、设备在订立本合同前未设定抵押、租赁等权利受限情形。

2、甲乙双方现场对乙方需要的厂房设施、生产设备进行清点移交，并制作双方签字确认的设备清单。

3、甲方将该厂房设施现状、水电气表底数等信息告知乙方，乙方确认该厂房土地类型、状况、功能和设施、设备等符合其经营使用要求、满足其租赁目的，

乙方向甲方承诺，承租该厂房土地严格按照市场监管部门核准的生产经营范围和该厂房土地合法的使用性质，用于食药用菌、中草药、农产品的研发、工业生产、加工、销售、运输、储藏相关业务等用途。乙方保证，未经甲方书面同意并且按规定经有关部门审批（如需），不擅自改变上述租赁用途。

4、乙方从事上述经营活动，如涉及批准证书、环境影响和排污、卫生许可证及消防许可证等相关批准与证照办理的，由乙方自行办理，所需费用由乙方自行承担，甲方应给予必要配合和协助。如乙方未能成功办理，应自行承担相应后果并继续向甲方承担本合同约定之义务。乙方在租赁期间严格遵守国家和本市有关厂房土地租赁和使用、物业管理规定，以及该厂房土地所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约。

5、租赁期间，乙方可使用的该厂房土地的范围，厂房土地质量状况，现有的装修、附属设施、设备状况以及需约定的有关事项，由甲、乙双方在本合同附件中加以列明，作为甲方交付该厂房土地设施设备和本合同终止时乙方返还该厂房土地设施设备的验收依据。

厂区内，有产证之外土地（约 30 亩）由乙方与当地县政府沟通后续使用事宜，若有费用由乙方承担，地上建筑物甲方不再另行收取租赁费。

厂区内，有燃气锅炉属于当地县政府资产，后期乙方是否使用，由乙方与当地政府自行沟通，若有费用由乙方承担。

## **第二条 租赁期限和交付日期**

1、甲、乙双方约定，该厂房土地、设备租赁期限 10 年。自 2026 年 01 月 01 日起至 2035 年 12 月 31 日止（若甲方营业执照营业期限在租赁期内到期，甲方应及时完成续期变更登记，不得影响乙方租赁）。该厂房土地租赁金额或其他构筑物使用费、设备租赁费（以下简称“租金”）起算日为 2026 年 01 月 01 日。

2、甲、乙双方同意，甲方于 2026 年 01 月 01 日前将该厂房土地及附属设施、设备交付给乙方，除第五条第一款列明的事项外，建筑物及附属设施均按现状交付，其中生产设备全部按现状交付。双方在交接该厂房土地、设备时，应签署《厂房土地交接确认书》《建筑物附属设施清单》《租赁设备清单交接书》，甲方若因特殊情况需延期交付的，需经双方协商同意。

## **第三条 租金及支付方式**

1、甲、乙双方约定，首期年总租金为 1,320 万元整人民币（含税）。其中厂房场地租金 870 万元、生产设备租金 450 万元，后期厂房和设备租金均按该比例分别开具发票。具体支付租金如下：

2026 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日期间，每年度租赁费为 1,320 万元；

2029 年 1 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日期间，每年度租赁费为 1,386 万元；

2032 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日期间，每年度租赁费为 1,455.30 万元。

2、甲、乙双方约定，在租赁期限内，未经双方协商一致，任何一方不得擅自调整租金标准。日租金按年 365 日计算，厂房与设备整体租赁，乙方承租后不得要求减少租赁物，据此提出减少租金。

3、本合同采用先付租金后使用厂房土地、其他构筑物及附属设施、设备的原则。租金每 3 个月支付一次，除第一期租金外，乙方应于每季度最后一个月 25 日之前支付下季度租金。逾期支付的，每逾期一日，则乙方应按应付租金的 0.04% 向甲方支付违约金。

4、乙方应于本合同签署后七天内，向甲方支付首笔租金，即 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 03 月 31 日的租金，共计 330 万元整。

5、甲方于每季度最后一个月 20 日之前开具下季度相应金额租金普通发票。

#### 第四条 租赁保证金和其他费用

1、甲、乙双方约定，本合同签订之日起七日内，乙方须向甲方支付租赁保证金，保证金相当于壹个月的租金，即 110 万元整。甲方收取保证金后，应向乙方开具收款凭证。

本合同终止时，甲方收取的租赁保证金除用以抵充本合同约定由乙方承担的费用外，剩余款项在双方费用结清后 10 个工作日内无息归还乙方。如保证金不足冲抵乙方应付费用的，甲方有权要求乙方另行支付。

2、租赁期间，该厂房土地所发生的水、电、气、通信、空调、有线电视等费用由乙方承担，并按规定及时向有关部门结清。乙方应及时自行向有关部门申请办理供电、供水、通讯等公用事业的接装过户手续，申请接装而产生的相关费用由乙方承担。办理手续过渡期间，由甲方代收代付。

3、除上述费用外，发生政府有关部门收取的与该厂房土地相关的本合同未列出的项目费用由乙方承担（房屋土地税除外）。

## 第五条 厂房土地、设备使用要求和维修责任

1、租赁物交付前，厂房土地及本合同附件中列明的以下附属设施有损坏或故障时，由甲方负责维修并承担维修费用：

厂房主体结构：包括但不限于地基、承重墙、承重梁柱、屋顶（含防水层、保温层）、外墙、承重楼板及厂房主体框架等，以及供水、供电、消防，由甲方负责维修至能够正常使用状态。

2、双方交接验收以后，租赁物所有的维修、维护均由乙方负责，费用由乙方承担。

## 第六条 转租及其他使用方式

1、租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得将该厂房土地、其他构筑物的部分或全部及生产设备转租他人，且乙方不得以交换、赠与、合作、合伙、变更控股股东或实际控制人等形式将该厂房土地、其他构筑物转交第三方使用。

2、在公共交易平台摘牌后或者在乙方运营过程中，乙方在租赁物所在地新设子公司（含全资或者控股子公司，注册资本1亿元人民币）承担租赁物实际经营主体的，自乙方新设子公司成立时，本合同项下乙方权利义务全部由新设子公司承接；若乙方新设子公司注册资本不足1亿元，在本合同有效期内，乙方对注册资本不足部分承担连带责任担保，担保期限自新设子公司成立时至本合同约定的租赁期限届满之日。

## 第七条 抵押、出售和动迁

1、租赁期间，甲方需抵押该厂房土地的，应当在抵押前书面告知乙方，甲方的抵押行为不得影响乙方的正常生产经营。

2、租赁期间，甲方需出售该厂房土地的，合同签署三年内不得出售（由于乙方前期改造投入较大），若三年后甲方在不影响乙方后续正常租赁前提下出售该资产的应提前三个月书面告知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权，并按国有资产处置的相关规定办理交易手续。乙方在收到甲方书面告知三十日内未明确表示购买的，视为放弃优先购买权。

3、租赁期间，在不影响乙方正常使用租赁物的前提下，甲方将该厂房土地出售或者无偿划拨给其关联公司，或者按照上级主管单位/国有资产主管部门的指示将该厂房土地出售或者无偿划拨给其他第三方的，乙方不得行使优先购买

权。转让该厂房土地前需实地察看的，甲方应提前告知乙方，乙方（含乙方成立的新公司）应积极配合，包括合同主体变更。

4、租赁期间，该厂房土地、其他构筑物需要动迁（包括征收、储备、商业开发、按政府部门或上级主管部门要求统一改造、规划等）的，甲方应在接到通知后3日内通知乙方，乙方应服从动迁规定。按照法律、法规、动迁补偿政策的规定依法应该由乙方享有的动迁补偿归乙方所有。按照法律、法规、动迁补偿政策的规定应该由甲方享有的动迁补偿归甲方所有。

5、在本合同履行过程中，甲方任何关于租赁物权属的变更，均不得侵害乙方的租赁权利，如果由于甲方的权属变更原因造成乙方损失的（包括但不限于投资损失、投资收益损失、经营损失、预期收益损失等全部经济损失），由甲方承担。

#### **第八条 续租**

1、甲、乙双方约定，该厂房土地、其他构筑物、生产设备租赁期满甲方不再继续出租的，应于租期届满前六个月书面通知乙方，乙方应按合同约定及时返还该厂房土地。

2、甲、乙双方约定，该厂房、其他构筑物租赁期满乙方意向续租的，应于租期届满前六个月书面通知甲方，甲方同意续租的，双方重新签订租赁合同。甲方将根据届时的市场情况对续租合同的租金等条款进行调整。如双方在租赁期届满前一个月内未能签订续租合同的，则视为双方未达成绩续租合意，甲方有权将该厂房土地出租/出售给第三方，本合同将在租赁期届满时自行终止，乙方应在租赁期届满之日前根据本合同约定将该厂房土地返还给甲方。

#### **第九条 厂房土地及生产设备的返还**

1、除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满时返还该厂房土地、其他构筑物。

2、乙方未经甲方书面同意逾期返还该厂房土地、其他构筑物、生产设备的，每逾期一日，应按日租金的2倍向甲方支付厂房土地使用费。

3、除本合同另有约定外，乙方返还该厂房土地、其他构筑物时，应负责恢复该厂房土地、其他构筑物至交房时的原状，该厂房土地、其他构筑物及其装修、附属设施和设备应当符合正常使用后的状态。乙方拒绝恢复或未能在本合同解除或终止之日前恢复该厂房土地、其他构筑物原状的，甲方有权代为恢复原状，相

关费用由乙方承担，甲方有权在租赁保证金中扣除，如有不足的甲方有权向乙方追索。

4、乙方搬离该厂房土地、其他构筑物后，如该厂房土地、其他构筑物内有遗留下的装饰、家具、设备或其他任何物品，视为乙方放弃该等物品，甲方有权自行处置；如处置该等物品导致甲方承担费用或遭受损失的，乙方须负责赔偿。因拆除该厂房土地、其他构筑物内乙方的附属物、装置及附加物，甲方无需给予乙方补偿。

5、乙方如出现拖欠租金、物业管理费、停车费、公用事业费等费用的情况时，在付清应付的所有费用前，未经甲方同意，乙方不得将该厂房内物品搬离该厂房土地、其他构筑物。甲方有权留置该厂房土地、其他构筑物内的物品，并有权申请法院拍卖、变卖上述物品，对拍卖、变卖所得价款甲方享有优先受偿权，因此造成的乙方或第三方的损失由乙方承担。

6、如乙方和/或其关联公司将该厂房土地作为注册地址（包括该厂房内乙方注册的燃气表等全部注册登记之户名）的，乙方和/或其关联公司应在本合同解除或终止后三个月内办理完毕注册地址迁出的相关手续。逾期迁出的，每逾期一日，乙方应按照日租金的1倍向甲方支付违约金，甲方有权从租赁保证金中扣除该违约金。

7、租赁合同期限届满或解除后，如有第三方占有该厂房土地、其他构筑物的，乙方应负责其按照本合同约定迁出，否则，乙方应对第三方占用该厂房土地而引起甲方的所有损失和费用承担责任。

#### **第十条 合同的生效及争议解决**

1、本合同自双方法定代表人本人或委托代理人签章并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件为本合同不可分割的一部分。

3、当违约方向守约方支付的违约金不足以弥补守约方的损失时，违约方还应当赔偿守约方超过违约金部分的损失。守约方的损失包括但不限于：守约方因此遭受的实际损失、可得利益损失、起诉产生的诉讼费、公证费、鉴定费、评估费、财产保全担保费、律师费、差旅费等费用。

4、双方在履行本合同过程中若发生争议的，甲、乙双方可协商解决。协商

不成的，依法向该厂房土地所在地人民法院提起诉讼。

### （三）《安全管理协议书》主要内容

在甲乙双方签署《厂房及生产设备租赁合同》的基础上，为进一步加强出租场所的安全管理，保护租赁经营场所的人员和财产安全，明确出租方与承租方双方安全责任，遵照“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及河北省地方政府等有关法律、法规和规章制度，经甲、乙双方共同协商，对甲乙双方的安全管理职权、规范安全管理行为、法律责任等事项做出约定。

### 三、对公司的影响

本次交易是为了进一步拓展公司发展战略规划，满足项目建设储备需求。本次交易租金分期支付，不会对公司财务状况和经营成果产生重大不利影响，且本次交易通过竞拍方式取得，遵循公平合理原则，不存在损害公司及全体股东利益的情形。本次租入资产厂房状态为空置，有利于公司快速实施项目改造，满足项目建设需求，同时该标的资产可长期用于公司食（药）用菌项目经营，有利于满足公司及子公司业务发展的需求。

### 四、其他事项说明及风险提示

1、本次交易的租赁期限较长，期间内协议双方内外部条件的变化都可能对本次租赁合同的正常履行造成影响，同时政策、市场环境等不可预计或不可抗力等因素影响，亦可能会导致合同无法如期或全面履行的情形。

2、本次交易资产可能存在改造成本超预期风险，同时项目在未来运营过程中可能存在政策风险、行业环境及市场变化风险、技术风险、运营管理风险、公司治理风险、不可抗力风险等，存在公司投资收益不达预期的风险。

公司将持续关注本事项的进展情况，严格按照相关规定及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

### 五、备查文件

《厂房及生产设备租赁合同》及《安全管理协议书》

特此公告

天水众兴菌业科技股份有限公司董事会

2025年12月30日