

证券代码：002457

证券简称：青龙管业

公告编号：2018-013

## 宁夏青龙管业股份有限公司

### 关于在北京租赁办公房产的公告

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。

#### 一、对外投资概述

1、近期，公司拟在北京承租房屋作为办公场所。租赁房屋位于北京市朝阳区酒仙路10号恒通商务园39幢B55号。该房产为京东方科技集团股份有限公司所有，授权于其下属子公司北京京东方物业发展有限公司（以下简称“京东方物业”）予以出租。租赁期3年，房屋租金及物业费三年共计约1,193万元，年均费用约400万元。

2、2018年2月26日，公司第四届董事会第十次会议以通讯表决的方式审议通过了《宁夏青龙管业股份有限公司关于在北京租赁办公房产的议案》，同意公司在北京租赁物业，同时授权经营管理层安排办理此办公房产租赁的后续相关事宜。

根据《深交所股票上市规则》（2014年修订）的相关规定，此项交易涉及的金额达到公司2016年经审计净利润的10%以上，未达到50%，在董事会权限范围内，无需提交股东大会审议。

3、根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定，上述交易不构成关联交易。

#### 二、交易对手方介绍（信息来源于网络公开信息查询）

1、出租方：北京京东方物业发展有限公司

2、企业类型：有限责任公司（法人独资）

3、法定代表人：范子恒

4、注册资本：人民币500万元

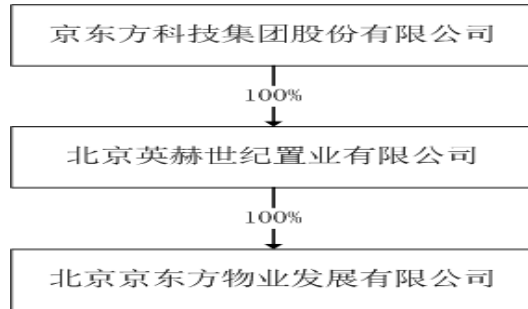
5、住 所：北京市朝阳区酒仙桥路10号55幢四层101室

6、统一信用代码：91110105768478554H

7、经营范围：物业管理；工程项目管理；工程技术咨询；风景园林工程设计；餐饮管理；体育运动项目经营（不含棋牌）；从事房地产经纪业务；房地产信息咨询；机动车公共停车场服务；清洁服务；会议及展览服务；租摆花卉；企业管理咨询；出租办公用房；销售

五金交电、文具用品、花卉；技术咨询。

8、股权结构：京东方物业是北京英赫世纪置业有限公司（以下简称“英赫世纪”）的全资子公司，英赫世纪是京东方科技集团股份有限公司（股票代码：000725 股票简称：京东方A）的全资子公司。



公司与京东方科技集团股份有限公司、英赫世纪、京东方物业不存在关联关系。

### 三、《房屋租赁合同》主要条款摘要

#### 第一条：租赁期限

租赁房屋租赁期限为【3】年，自【2018】年【5】月【1】日起至【2021】年【4】月【30】日止。装修期为【2】个月，自【2018】年【3】月【1】日（交房日）起至【2018】年【4】月【30】日止。

#### 第二条：租金支付方式

1、租赁房屋租金标准为【234】元/建筑平方米·月。

2、房屋租金支付方式：自计租日（【2018】年【5】月【1】日）起的房屋租金，承租方应按约定预先支付给出租方，租金按天数乘以日租金计算，日租金的计算方式为月租金除以30天。

#### 第三条：出租方的权利和义务

1、出租方有权依据本合同约定，向承租方收取房屋租金及履约押金等各项费用，并有权依法向承租方主张各项权利。

2、出租方有权监督承租方安全合法地使用租赁房屋，承租方违反相关法律法规或本合同的约定使用租赁房屋时，出租方有权要求承租方立即整改；承租方严重违反相关法律法规或违反合同约定时，出租方有权依据法律或本合同第九条第3款的约定解除合同。

3、在本合同期满前【3】个月内，出租方应事先通知承租方，经承租方同意后，出租方可带领其他有租赁意向的客户在承租方正常工作时间到房屋内观看，但应尽可能避免对承租方日常运作产生影响。

4、出租方应确保租赁房屋及其附属设施在租赁期内处于良好的可使用状态。

5、出租方或物业方的工作人员对租赁房屋内的公共设施进行检查、维修和养护时，应提前通知承租方，但紧急情况除外。承租方对此应予必要协助。因承租方拒绝或阻挠而产生的后果，概由承租方负责。

6、出租方拟对园区或租赁房屋整体或局部进行改造、维修或养护时，应提前通知承租方并将该等行为对承租方造成的影响降至最低，保证承租方的经营行为正常开展。

7、承租方提出不满意物业管理服务的，出租方应予以积极调查并责成物业方加以改善。

8、出租方或物业方应于本合同签订时，向承租方提供《客户使用手册》等相关管理规范文本供承租方阅读。

#### 第四条：承租方的权利和义务

1、承租方承诺其具有完全的权利和权限签署和履行本合同，且截至本合同签署之日，不存在任何事由影响承租方根据本合同向出租方付款的能力。承租方承诺将按本合同约定的时间和金额向出租方支付押金、租金等费用，承租方逾期向出租方支付房屋租金或其他相关费用的，除如数补交外，每逾期一日，应向出租方支付相当于拖欠额 3% 的违约金。若承租方拖欠房屋租金或其他相关费用（未全额支付）达 21 日以上时，除须按上述比例支付违约金外，出租方有权协同物业服务方停止对承租方的一切服务（包括但不限于停止供应水电，停办停车位，停止使用租赁房屋等），并无需对承租方因此遭受的损失负任何责任。若因出租方原因逾期交房的，将房屋起租日、首期物业费缴纳日进行依次顺延。

2、承租方应遵守国家法律、法规，并按照合同中双方确认的租赁用途依法使用房屋。承租方应保证安全用水、用电，不得将房屋作为住宅或寝室使用，不得使用明火，不得从事超出租赁用途、违法、违规及其他任何有损出租方利益的事项，自行约束雇员及访客。

3、承租方是安全生产事故隐患排查、治理和防控的责任主体，是租赁房屋的第一安全责任人。

4、承租方签约前已阅读并同意《客户使用手册》等出租方的相关文件，承诺爱护并合理使用租赁房屋及附属设施（包括园区环境），不得对租赁房屋（含相关附属设施）进行拆、改、扩建。因承租方使用、维护不当而造成租赁房屋或相关设施损坏的，由承租方负责进行不低于损坏前品质的修复或按现行市场价进行赔偿。承租方应妥善爱护其占有管理的租赁房屋和设备设施，如发现依据本合同应由出租方负责的任何问题及其预兆，应及时告知出租方，以便及时解决相关问题，因未及时告知而产生的损失扩大部分由承租方承担。

5、承租方应遵守与其业务活动有关的一切国家及地方环境保护的法律、法规及规章，

不得将垃圾、废物、废料或其他违反国家、北京市法律、法规、出租方规定的物品丢弃在租赁房屋或其他公共区域，不得在租赁房屋内外或租赁房屋所处园区内外造成任何环境污染或损害。

6、承租方不得并不能允许第三方在租赁房屋或大楼内或在恒通商务园内运输、使用、贮放、处理、废弃任何武器、燃性油品及任何其它易爆、易燃、放射、腐蚀性的危险品或违禁品、以及任何可能污染环境或招致房屋或房屋周边用户不适的物品。否则，因此给房屋造成的任何损害，承租方承担全部责任。

7、因承租方不履行或违反本合同的相关条款、规定或条件，使出租方或第三方遭受相关损失、损害及有关部门的相关处罚或发生额外费用的，由承租方向出租方及第三方做出偿付或赔偿。

8、建议承租方在租赁期间和延续期间内在一家资质、信誉良好的保险公司投保，就租赁区域（包括分租面积在内）持续持有一份充分的公众责任险保单，并就承租方在租赁房屋内的动产持有一份火险保单。但承租方投保的行为并不减免任何承租方对出租方或第三方应负的责任。

9、合同解除或终止之日，承租方应按照租房时签署的《房屋交接单》，将租赁房屋中的基础设施（门、窗、照明设备、空调设备等）以良好可出租的状态归还给出租方。承租方延期归还租赁房屋的，每逾期一日，承租方应向出租方交付日房租3倍的违约金并赔偿出租方因此遭受的全部损失（包括根据出租方与第三方所签署合同的约定，出租方因延期交房而对第三方应付的违约赔偿责任）。逾期归还租赁房屋的，出租方有权随时收回租赁房屋。承租方归还出租房屋的具体要求如下：

9.1 本合同提前解除或合同终止之日，承租方应自行搬离其所有可移动物品（属于出租方或者应由出租方负责的物品除外），将房屋腾空交付给出租方，并向出租方支付其所有应付而未付的费用（包括但不限于房屋租金、补偿金、违约金等）。承租方应按照本合同约定，使交回的租赁房屋和附属设备设施处于良好和可出租的状态（正常磨损以及结构或固有瑕疵除外）。

9.2 承租方交回租赁房屋前，承租方应腾空租赁房屋，并搬走带进租赁房屋的一切可移动的物品（属于出租方或者应由出租方负责的物品除外），并修理和修缮对租赁房屋所造成的一切损坏（正常磨损除外），前述费用由承租方负担。

9.3 承租方应向出租方交出进入租赁房屋的所有钥匙及开锁装置，并应自费拆除由承租方在租赁房屋的任何内部的门、墙或窗户上设置的所有字体及区别性标记或标志。在租期期

满或其提前终止之后留在租赁房屋内承租方的任何可移动财产,或在出租方通知承租方后的合理期限内承租方仍未处理或搬出的,均视为承租方的丢弃物,视为承租方同意出租方将其视为己方财产而保留或以其它方式任意处理。

10、房屋租赁期限内,若承租方因变更企业名称等事项需要出租方配合完成相应工商行政手续 或其他手续的,承租方应提前一个月向出租方提出书面申请。经出租方同意的,出租方可配合承租方办理,但承租方须相应支付伍仟元/次的工作费用。

#### 第五条: 租赁房屋的续租条款

租赁期限届满前【6】个月内,出租方有权向承租方发出书面通知,要求承租方确定是否续租。如承租方在出租方发出书面通知之日起【10】个工作日内未予书面回函表达续租意思,则视为承租方放弃续租;如承租方回应续租,则双方应就续租的具体事宜进行谈判。此时承租方在同等条件下对租赁房屋有续租的优先权。如到距本合同租赁期限届满日之前【90】天时,双方仍未就续租问题签署协议,亦视为承租方放弃续租。承租方放弃续租的,出租方可与第三方签署租赁合同。本租赁合同项下租赁期限届满时,承租方不能按本合同约定交回租赁房屋的,应赔偿出租方的损失,上述情况下,承租方需赔偿的损失应包括按出租方与第三方签署合同所约定的出租方对第三方的违约赔偿(而不论该赔偿是否已经由出租方支付)。

#### 第六条: 租赁房屋的转租

承租方不得将租赁房屋进行转租。

#### 第七条: 合同的终止与解除

1、租赁房屋因不可抗力原因导致毁损,使合同无法履行,本合同自动解除,双方互不承担责任。

2、在合同期内,如遇政府征用租赁房屋或要求拆除租赁房屋的,在政府相关文件下达至出租方时,出租方应第一时间通知承租方。双方确认以政府相关文件要求腾退房屋时间为准,本合同届时自然终止,出租方无需向承租方进行经济补偿。但,出租方承诺出现上述事由时,在出租方负责招商出租房屋范围内如有适租的房屋优先提供给承租方过渡使用。届时,双方另行签订补充协议确定过渡期间的房屋租金价格等相关权利义务。

3、发生下列情形之一的,出租方有权单方面解除合同:

- 3.1 承租方逾期接收租赁房屋达【5】个工作日的。
- 3.2 未经出租方书面同意,承租方将承租的房屋转租的。
- 3.3 承租方私自拆改承租房屋、装修(含附属设施)或改变用途的。
- 3.4 承租方拖欠租金或其他应缴费用(含未全额支付的)累计达21日以上的。

3.5 承租方在租赁房屋内从事任何违法、违规活动的。

3.6 承租方的行为严重违反国家有关标准、规定，给园区环境或其他客户造成严重影响的。

3.7 承租方超标排放污染物（如废气、污水、粉尘、震动、噪声等），虽未超过相关标准，但已对其他租户的正常工作和生活造成影响，在收到出租方书面通知 7 个工作日内仍未进行整改（消除影响）的。

3.8 其他严重违反本合同约定的行为。

因上述原因导致出租方单方面解除合同的，承租方应当向出租方支付相当于 6 个月房屋租金的违约金（租金标准以合同解除时最近一个月的租金标准为准），届时承租方已预付而未实际发生的房屋租金以及本合同项下的押金将全部用于冲抵违约金，不足部分，承租方应于【5】个工作日内另行向出租方补足。此外，因承租方违约给出租方造成其他损失的，承租方还应另行赔偿出租方的损失。

4、如果出租方或承租方由于其自身原因在租期内提出提前终止本合同，要求提前终止的一方应提前【6】个月书面通知另一方；并应在本合同终止之日前【10】个工作日内对另一方进行经济补偿，补偿金计算方式如下：

4.1 如解除合同时间在本合同生效之日起至【2020】年【4】月【30】日（含当日）期间，提前终止的一方应向另一方支付相当于【6】个月租金的总和（租金标准以合同解除时最近一个月的租金标准为准）的补偿金；

4.2 如解除合同时间在【2020】年【5】月【1】日（含当日）至【2021】年【4】月【30】日（含当日）期间，提前终止的一方应向另一方支付相当于【3】个月租金的总和（租金标准以合同解除时最近一个月的租金标准为准）的补偿金；

若提前终止的一方未能按本条款要求提前通知另一方的，除上述补偿金外，提前终止合同的一方应另向另一方加付相当于【3】个月的房屋租金的总和（租金标准以合同解除时最近一个月的租金标准为准）的补偿金。

#### 第八条：争议的解决

出租方和承租方之间对于本合同的争议，不能协商解决时，提请北京仲裁委员会按仲裁规则仲裁解决。

#### 第九条：合同生效

本合同正本一式肆份，经双方有权机构审议通过，授权代表签字盖章后生效。出租方执贰份，承租方执贰份，具有同等法律效力。

#### **四、租赁房屋的目的、存在的风险和对公司的影响**

1、本次房屋租赁交易主要为充分利用北京的政治、经济、文化中心优势，人力资源优势，研发优势，信息优势，以更好地满足公司开展人才队伍建设、研发及创新型业务需要；稳定便利的办公场所所有利于公司发展战略的实施，同时，良好的办公环境也有利于提升研发和创新速度，推动公司生产技术的发展。

2、房屋租金及物业费三年共计约1,193万元，年均产生费用约400万元。

#### **五、合同审议程序**

2018年2月26日，公司第四届董事会第十次会议以通讯表决的方式审议通过了《宁夏青龙管业股份有限公司关于在北京租赁办公房产的议案》，同意公司在北京租赁物业，以便于更好的开展人才队伍建设、研发及创新型业务等工作。同时，授权经营管理层安排办理此办公房产租赁的后续相关事宜。

#### **六、备查文件**

加盖董事会印章并附表决票的第四届董事会第十次会议决议。

特此公告。

宁夏青龙管业股份有限公司董事会

2018年2月26日