

证券代码：000710

证券简称：贝瑞基因

公告编号：2024-005

成都市贝瑞和康基因技术股份有限公司  
关于全资子公司租赁资产的公告

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、交易概述

### （一）交易基本情况

成都市贝瑞和康基因技术股份有限公司（以下简称“贝瑞基因”或“公司”）全资子公司福建贝瑞和康基因技术有限公司（以下简称“福建贝瑞”）拟与福州滨海临空开发建设有限公司（以下简称“福州临空建设”）共同成立合资公司并收购福建贝瑞持有的福建产业园资产。具体内容详见公司同日于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于设立合资公司及出售资产的公告》（公告编号：2024-004）。

根据双方约定，合资公司设立并完成资产收购后，福建贝瑞向合资公司租赁贝瑞产业园的部分房屋以自用和招商并签订《产业园租赁合同》。其中，自用租赁部分的租赁期限为12年，租金总额为7,495.86万元；招商租赁部分的租赁期限为自交付之日起至2034年12月31日，租金总额为12,146.99万元。

### （二）审批程序

公司于2024年2月3日召开第十届董事会第六次会议，以7票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于全资子公司租赁资产的议案》。本次交易不构成关联交易，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情况。根据《公司章程》及《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，上述事项在董事会审议权限内，无需提交股东大会审议。

## 二、租赁合同的主要内容

### （一）《产业园租赁合同A》（即自用租赁合同）

#### 1、协议签署方

甲方（出租方）：合资公司

乙方（承租方）：福建贝瑞和康基因技术有限公司

## 2、租赁房屋的位置、面积和租赁用途

(1) 甲方愿将座落在福州市长乐区文松路668号福建贝瑞和康基因技术有限公司数字生命产业园一期南区1#楼和2-2#楼（以下简称“租赁房屋”或“该房屋”）出租给乙方。甲方已取得该房屋的所有权并有权对外出租，乙方对该房屋做了充分了解，愿意承租该房屋作为研发、办公的用途，如乙方需开展其他符合新型产业用地（M0）标准的产业等用途的，审批手续由乙方自行负责办理，甲方予以配合。

(2) 租赁房屋建筑面积为17,313.33平方米，租赁面积以测绘单位测绘报告或福州市不动产登记中心核定备案的建筑面积为准，本合同签订后，乙方即不得就合同面积差异主张任何权利。

## 3、租赁期限

该房屋的租赁期限为12年，暂定自2024年4月1日至2036年3月31日止，具体自交付日实际起算，租赁期限保持12年不变。

## 4、租金及租赁保证金

(1) 该房屋不设免租装修期。

(2) 交付日（暂定2024年4月1日）至2026年12月31日的租金（含税）人民币14,647,077元（大写：壹仟肆佰陆拾肆万柒仟零柒拾柒元整）应一次性支付，乙方应于收到《资产收购合同》项下第三期交易对价款之日起三个工作日内一次性支付至甲方指定账户。每自然年度上半年和下半年分别为一个租赁计算期，以此类推，租金按先付后用原则，于每年1月1日前支付该年度上半年度租金，于每年7月1日前支付下半年度租金。因交付日可能与租金计算期起点不一致，届时任一租赁计算期内存在部分租金已预付的情形下，未预付的租金仍按照该租赁计算期开始前支付的原则进行补足。

(3) 租金（含税：**【9】%**）：

- 1) 交付日至2025年12月31日租金单价为**【25】**元/月/m<sup>2</sup>；
- 2) 2026年1月1日至2027年12月31日租金单价为**【26.75】**元/月/m<sup>2</sup>；
- 3) 2028年1月1日至2029年12月31日租金单价为**【28.62】**元/月/m<sup>2</sup>；
- 4) 2030年1月1日至2031年12月31日租金单价为**【30.63】**元/月/m<sup>2</sup>；

5) 2032年1月1日至2033年12月31日租金单价为【32.77】元/月/m<sup>2</sup>;

6) 2034年1月1日至2035年12月31日租金单价为【35.06】元/月/m<sup>2</sup>;

7) 2036年1月1日至租赁期届满之日租金单价为【37.52】元/月/m<sup>2</sup>。

计算方式：例：租赁计算期租金=租赁面积\*租金单价\*6个月

交付日所属的租赁计算期和最后一个租赁计算期可能不足六个月，届时租期不足一个月的，按实际承租天数计租。

(4) 租赁保证金：乙方在应于收到《资产收购合同》项下第三期交易对价款之日起三个工作日内向甲方支付租赁保证金即人民币200万元（大写：贰佰万元）。乙方如未能在上述约定期限内足额支付租赁保证金的，每逾期一日，应按未支付租赁保证金的金额的万分之三向甲方支付逾期违约金。逾期超过30日的，甲方有权解除本合同，且乙方还应向甲方支付人民币400万元（大写：肆佰万元）的违约金。

#### 5、租赁房屋的交付

(1) 交付日即为起租日。截至本协议签订之日，租赁房屋已由乙方实际占用，故双方无需再行办理本合同项下租赁房屋的移交/接收手续，直接以《资产收购合同》约定的标的资产交割日视为租赁房屋交付日，交付日即为起租日。

(2) 如租赁房屋因《资产收购合同》约定的标的资产未按期交割的原因导致无法交付，甲方可要求延迟交付日，双方同意顺延上述交付日直到租赁房屋可被交付，且租赁期亦相应顺延，每自然年度的租金标准保持不变，递延后的自然年度租金应继续按照上浮标准（每两年在前一年基础上浮7%）继续上浮，甲方不承担其他责任。

#### 6、合同的生效

合同自甲乙双方签字盖章之日起成立，与《资产收购合同》同时生效。

### (二) 《产业园租赁合同B》（即招商租赁合同）

#### 1、协议签署方

甲方（出租方）：合资公司

乙方（承租方）：福建贝瑞和康基因技术有限公司

#### 2、租赁房屋的位置、面积和租赁用途

(1) 甲方愿将座落在福州市长乐区文松路668号福建贝瑞和康基因技术有限公司数字生命产业园2-1#楼、3#楼、10#楼、11#楼整栋及12#楼的3-5层（以下简称“租赁房屋”或“该房屋”）出租给乙方。乙方对该房屋做了充分了解，愿意承租该房屋作为研发、办公的用途，如乙方需开展其他符合新型产业用地（M0）标准的产业等用途的，审批手续由乙方自行负责办理，甲方予以配合。

#### (2) 房屋状态

2-1#楼、3#楼为毛坯；10#楼、11#楼、12#楼的3-5层现为在建工程，在竣工验收合格后以毛坯状态交付乙方。

(3) 甲、乙双方确认该房屋的租赁建筑面积明细如下（以下简称“租赁面积”）：

| 楼栋单元 | 2-1#楼                 | 3#楼                    | 10#楼                    | 11#楼                   | 12#楼3-5层               |
|------|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| 建筑面积 | 7935.19m <sup>2</sup> | 10090.05m <sup>2</sup> | 约11216.96m <sup>2</sup> | 约9757.93m <sup>2</sup> | 约4181.97m <sup>2</sup> |

本合同签订后，乙方即不得就2-1#楼、3#楼合同面积差异主张任何权利。10#楼、11#楼、12#楼的3-5层竣工验收完成并交付后即以测绘单位的测绘报告或福州市不动产登记中心核定备案的建筑面积为准，乙方不持异议。

#### 3、租赁期限

该房屋的租赁期限自2-1#楼、3#楼房屋交付日（含当日）至2034年12月31日止。

#### 4、招商租赁

(1) 甲乙双方同意，本合同签署后，乙方可将该房屋自用或对外分租。甲方允许乙方招商导入企业等主体（以下简称“入园企业”）向乙方租赁该房屋，入园企业与乙方应另行签订租赁合同，乙方招商率、乙方与入园企业的租赁关系不影响甲乙双方在本合同项下的权利义务。

(2) 综合考虑乙方的装修周期、招商节奏等，租赁房屋的租金起算日为乙方实际自用或对外分租该房屋之日，但不晚于2025年1月1日。租赁房屋的租金按下列方式执行：

自2025年1月1日起，不低于10%租赁面积（即约4318.21平方米）的租赁房屋起算租金，且持续计算租金直至2025年12月31日止；

自2026年1月1日起，不低于30%租赁面积（即约12954.63平方米）的租赁房屋起算租金，且持续计算租金直至2026年12月31日止；

自2027年1月1日起，不低于50%租赁面积（即约21591.05平方米）的租赁房屋起算租金，且持续计算租金直至2027年12月31日止；

自2028年1月1日起，不低于70%租赁面积（即约30227.47平方米）的租赁房屋起算租金，且持续计算租金直至2028年12月31日止；

自2029年1月1日起，不低于100%租赁面积（即约43182.10平方米）的租赁房屋起算租金，且持续计算租金直至租期届满。

为免疑义，各方确认，无论10#楼、11#楼、12#楼的3-5层是否已交付，本条租赁面积比例的计算基数为本合同项下2-1#楼、3#楼、10#楼、11#楼、12#楼的3-5层的租赁面积合计数量。

(3) 租赁期间，乙方实际自用和对外分租的面积如无法达到(2)约定的任一年度需持续计算租金的最低面积（以下简称“兜底面积”）的，乙方实际自用和对外分租的租赁房屋面积与兜底面积之间的差额部分均视为乙方自用租赁面积，乙方支付每期租金时，乙方仍应依据(2)约定的兜底面积向甲方计付租金（简称“兜底租金”）；乙方实际自用和对外分租的租赁房屋面积超过兜底面积的，乙方应按照乙方实际自用和分租的面积向甲方支付租金。

(4) 关于合同提前终止的特别约定：租赁期间，如乙方在任一时间点提前完成(2)约定的租赁期限内全部租赁年度累计租金支付义务，即乙方已依约支付租金累计达到人民币121,469,862元（大写：壹亿贰仟壹佰肆拾陆万玖仟捌佰陆拾贰元）（简称“租金总额”，最终金额以双方根据本条核算的最终租金总额为准）本合同自动提前终止。

## 5、租金及租赁保证金

(1) 该房屋不设免租装修期。

(2) 2025年1月1日前预付2025年上半年度的兜底租金，自2025年1月1日开始满6个月为一个租赁计算期，以此类推，租金按先付后用原则，于每年1月1日前支付该年度上半年度兜底租金，于每年7月1日前支付下半年度兜底租金。

(3) 在乙方实际自用和对外分租的租赁房屋面积超过兜底面积的情形下，每个租赁计算期超出兜底租金的部分，由乙方在该租赁计算期届满后的下个租金

支付日支付（即每年1-6月超出兜底租金的部分在该年度7月1日前支付；每年7-12月超出兜底租金的部分在次年1月1日前支付）。

（4）租金（含税；9%）标准按照自然年度计算，每间隔1个自然年度上调一次租金标准，上调标准为在上一个自然年度租金标准基础上递增7%，具体如下：

- 1) 交付日至2025年12月31日租金单价为25元/月/m<sup>2</sup>；
- 2) 2026年1月1日至2027年12月31日租金单价为26.75元/月/m<sup>2</sup>；
- 3) 2028年1月1日至2029年12月31日租金单价为28.62元/月/m<sup>2</sup>；
- 4) 2030年1月1日至2031年12月31日租金单价为30.63元/月/m<sup>2</sup>；
- 5) 2032年1月1日至2033年12月31日租金单价为32.77元/月/m<sup>2</sup>；
- 6) 2034年1月1日至2034年12月31日租金单价为35.06元/月/m<sup>2</sup>。

计算方式：例：租赁计算期租金=租赁面积（不低于兜底面积）\*租金单价\*6个月

租期不足一个月的，按实际承租天数计租。

（5）租赁保证金：乙方应在收到《资产收购合同》项下第三期交易对价款之日起三个工作日内向甲方支付租赁保证金，即2500万元（大写：贰仟伍佰万元）。乙方如未能在上述约定期限内足额支付租赁保证金的，每逾期一日，应按未支付租赁保证金的金额的万分之三向甲方支付逾期违约金。逾期超过30天的，甲方有权解除本合同，且乙方还应向甲方支付900万元（大写：玖佰万元）的违约金。

## 6、租赁房屋的交付

租赁房屋交付日按照下列约定执行：

（1）2-1#楼、3#楼：截至本合同签订之日，租赁房屋2-1#楼、3#楼已由乙方实际占用，故双方无需再行办理本合同项下该部分房屋的移交/接收手续，直接以《资产收购合同》约定的南区一期交割日视为租赁房屋交付日。

（2）10#楼、11#楼、12#楼的3-5层：10#楼、11#楼、12#楼的3-5层的竣工验收合格之日起6个月内为租赁房屋交付日，具体以甲方通知的租赁房屋交付日为准。

（3）如交付日前，乙方尚未按合同约定时间交清首期租金、租赁保证金的，乙方应按合同约定缴纳逾期违约金。

（4）如租赁房屋因《资产收购合同》约定的标的资产未按期交割的原因、

北区在建工程施工工期延误、有关政府部门验收延迟等原因导致租赁房屋的全部或部分无法及时交付，双方按照下列方式执行：

1) 甲方可要求延迟交付日，双方同意顺延上述交付日直到租赁房屋可被交付。如2-1#楼、3#楼在2024年12月31日前未交付或10#楼、11#楼、12#楼的3-5层在2026年12月31日前未交付的，则每自然年度的租金标准保持不变，递延后的自然年度租金应继续按照上浮标准（每两年在前一年基础上浮7%）上浮，双方应另行协商签订补充协议，以确保甲方租金总额不降低。

2) 除需依据本条对相关要素进行调整外，甲方不承担其他责任。

#### 7、合同的生效

合同自甲乙双方签字盖章之日起成立，与《资产收购合同》同时生效。

### 三、交易的目的和对公司的影响

本次租赁资产交易系公司与福州临空建设合作的组成部分，本次交易前，福建贝瑞已实际使用福建产业园一期南区1#楼和2-2#楼用于日常生产经营，因此未来福建贝瑞租回该部分房屋面积符合公司生产经营需要。

福建贝瑞需承担交易后的产业园部分招商和租赁兜底义务，最终承担的自用租赁与招商租赁面积合并不超过产业园整体面积的70%，剩余30%面积由合资公司负责招租，上述招租条款主要基于本次商业合作的谈判确定，以实现公司在福州新区当地的深耕运营、可持续发展之目的，立足公司在福州当地的长远发展。

租赁价格以所在区域的市场租赁价格为依据，结合福建贝瑞总体承担的租赁面积、承租期限，总体租金价格公允，符合市场水平。

本次交易不会对公司财务状况和经营成果产生重大不利影响，不存在损害公司及公司中小股东合法利益的情形。

### 四、独立董事意见

经审查租金条款，并通过公开平台查阅周边地区的市场租金水平，结合福建贝瑞总体承担的租赁面积、承租期限，本次交易约定的公司及子公司未来承租产业园的租金价格公允，符合市场水平。

## 五、备查文件

- 1、第十届董事会第六次会议决议；
- 2、产业园租赁合同。

特此公告。

成都市贝瑞和康基因技术股份有限公司董事会

2024年2月4日