

证券简称：兴发集团

证券代码：600141

公告编号：临 2015—024

## **湖北兴发化工集团股份有限公司 关于与湖北悦和创业投资有限公司签订 房屋租赁合同的公告**

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：**

1、湖北兴发化工集团股份有限公司（以下简称“公司”）租赁湖北悦和创业投资有限公司（以下简称“悦和创投”）下属的悦和创投工程技术中心大楼部分写字楼。

2、过去 12 个月公司与悦和创投的交易次数为 0 次，交易金额为 0 元。过去 12 个月公司与其他关联人签署房屋租赁协议为 1 次，交易金额为 480 万元。

3、本次租赁事宜经公司七届二十九次董事会审议通过，关联董事李国璋先生、舒龙先生、孙卫东先生、易行国先生、熊涛先生回避表决。

### **一、关联交易概述**

2015 年 3 月 8 日，湖北兴发化工集团股份有限公司（以下简称“公司”）七届二十九次董事会审议通过了与湖北悦和创业投资有限公司签订房屋租赁合同的议案。悦和创投为公司董事、监事以及高管参股的公司，为公司关联方，本次签订合同事宜构成关联交易。关联董事李国璋、舒龙、孙卫东、易行国、熊涛回避表决。独立董事就该事项发表了事前

认可及独立意见。

## 二、关联方基本情况

湖北悦和创业投资有限公司成立于 2011 年 1 月，公司注册地址：宜昌市发展大道 11 号；法定代表：李兴富；注册资本：4000 万元；悦和创投是由控股股东宜昌兴发集团有限责任公司董事、监事和高管及本公司董事、监事和高管以自有资金出资设立的公司，股东人数 28 人，其中公司董监高人数为 15 人。经营范围：对商业、农业、工业、建筑业、林业、畜牧业、交通运输业、仓储业、租赁业、采矿业、计算机软件及服务、水利水电业、基础设施建设进行投资；五金交电、建筑材料、金属材料、纺织品、日用百货、办公用品、机械设备、电子产品、电线电缆、化工产品、矿产品、农产品销售；投资管理服务。截止 2014 年 12 月 31 日，悦和创投总资产 15364.98 万元、净资产 4049.86 万元。2014 年实现净利润 230.64 万元、未产生营业收入（以上数据未经审计）。

悦和创投目前仅从事房地产开发、房产租赁等业务，此前未与上市公司发生关联交易，也与上市公司不构成同业竞争。上市公司董监高虽是其股东，并未在其公司担任任何经营管理职务。

## 三、关联交易标的基本情况

悦和创投工程技术中心大楼由悦和创投投资建设，是一栋集金融、酒店、办公于一体的综合楼。项目位于宜昌高新区发展大道 62 号，占地面积 10.3 亩，规划总建筑层数 29 层（其中地上 26 层、地下 3 层），总建筑面积 39000 平方米（其中写字楼为 17—26 最上面十层约 12000 平方米），项目土地性质为商业出让用地，产权 40 年，项目总投资 1.3 亿元。该项目与宜昌国家级高新区一宜昌高新区管委会相对，毗邻高速公路进出口，区位和交通条件极为便利，是比较理想的总部办公之地。

近年来，随着公司规模化的发展，对人才、资金和信息的要求越来越

越高，作为湖北省域副中心城市的宜昌已经成为公司的主要经营地。为了提高工作效率，降低工作成本，公司部分职能部门和销售部门已长期在宜昌城区办公。但目前由于在城区没有集中办公场所，办公区域分布较为分散，管理相对不便，且主要办公场所三峡商城由于投用时间久设备老化、物业管理跟不上等原因，还存在极大的用电、电梯使用的安全隐患，急需通过一个集中的新办公场所来解决工作矛盾并化解安全隐患。根据公司发展实际情况，本次租赁后，公司宜昌城区原有办公场所将停止租赁、转租、外租或者出售。

截止 2014 年底，公司在宜昌城区上班的人员近 400 人。考虑到公司进一步发展的需要，公司拟租赁 18—26 楼共九层写字楼用于公司在宜昌城区办公的部门和单位集中办公，其建筑面积约 9920 平米，使用面积约 6450 平米，预计可容纳 480 人办公。

#### **四、租赁费用**

目前，宜昌城区写字楼租金根据区位和楼型环境有波动，且作为市场租赁行为，经业主和租赁人协商价格会有微调，一般标准写字楼租金价格为 30-45 元/平米/月。根据市场公允原则以及实际情况，经双方协商一致，公司对悦和公司大楼按照 30 元/平米/月的标准交纳租金，租赁期限为 5 年。悦和大楼每层面积约 1100 m<sup>2</sup>，每年需支出租金 39.6 万元/层，租用 9 层，每年租金共 356.4 万元。

#### **五、租赁协议的主要内容**

##### **（一）合同主体**

出租方（以下简称甲方）：湖北悦和创业投资有限公司

承租方（以下简称乙方）：湖北兴发化工集团股份有限公司

##### **（二）租金及支付方式**

出租房屋的每月租金为 30 元/平米。

### （三）租赁期限、用途

该房屋租赁期共 60 个月。自 2015 年 11 月 1 日起至 2020 年 10 月 31 日止，租赁该房屋作为办公使用。

### （四）房屋的转让、转租与退租

租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该出租的房屋，转让后，本合同对新的房屋所有人和乙方继续有效。未经甲方同意，乙方不得转租、转借承租房屋。甲方出售房屋，须在 1 个月前书面通知乙方，在同等条件下，乙方有优先购买权。

乙方退租时，甲方承诺按照当时市场公允价值购买乙方添附于房屋的装饰装修工程及相关设施设备。

### （五）生效条件

本合同自双方签（章）且经各自权力机构审批通过后生效。

## 六、关联交易的目的及对公司的影响

本次交易将给公司在宜昌城区提供了良好的办公场所，有效解决宜昌城区办公分散的问题，有利于公司提高办公效率，建立良好的企业外部形象，持续推动公司经营业务的发展，提高对公司员工的吸引力和凝聚力。

## 七、关联交易履行的审议程序

本次关联交易已经公司七届二十九次董事会审议通过，关联董事李国璋先生、舒龙先生、孙卫东先生、易行国先生、熊涛先生回避了该关联交易的表决。本次关联交易事宜尚需提交股东大会审议。

本公司事前就上述涉及的关联交易通知了独立董事，提供了相关资料并进行了必要的沟通，获得了独立董事的认可。独立董事发表独立意见认为：公司与湖北悦和创业投资有限公司签订房屋租赁合同符合公司经营业务需要，本次关联交易有利于公司提高办公效率，建立良好的企

业外部形象。本次关联交易的定价原则遵循了公平、公正的市场价格原则以及平等协商的契约自由原则，在审议时，关联董事分别作了回避表决，决策程序符合相关规定，没有损害公司及股东利益。

特此公告。

湖北兴发化工集团股份有限公司

董 事 会

二〇一五年三月八日