

宁夏西部创业实业股份有限公司

关于对外出租葡萄种植基地暨签署合作

框架合同及承租合同的公告

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。

风险提示

1. 经 2017 年 4 月 6 日召开的第八届董事会第四次会议审议通过，同意广夏（银川）贺兰山葡萄酒销售有限公司与宁夏国际葡萄酒交易博览中心签署《葡萄种植基地合作框架合同书》及《葡萄种植基地承租合同书》，本事项尚需提交 2016 年度股东大会审议。

2. 根据《葡萄种植基地承租合同书》约定，葡萄种植基地租赁期限为 10 年。

3. 重大风险及重大不确定性

(1) 葡萄基地租赁期较长，如宁夏国际葡萄酒交易博览中心管理不善或公司监控不力，可能会对葡萄基地资产的完整性、安全性带来不利影响。

(2) 《葡萄种植基地合作框架合同书》、《葡萄种植基地承租合同书》存在因主、客观原因不能履行或不能完全履行

的风险。

(3) 公司葡萄基地整体出租可能会导致公司葡萄酒业务的经营模式发生改变，进而影响这块业务的发展，具体影响目前尚不能准确预测。

4. 《葡萄种植基地合作框架合同书》、《葡萄种植基地承租合同书》的签署和履行不影响公司的资产和负债状况，不会对公司 2016 年度的经营成果构成影响，对 2017 年度及以后年度经营成果的影响将在定期报告中反映。

一、概述

为提高资产使用效率，减少资金投入，降低葡萄酒库存，经 2017 年 4 月 6 日召开的第八届董事会第四次会议审议通过，同意公司全资子公司广夏（银川）贺兰山葡萄酒销售有限公司与宁夏国际葡萄酒交易博览中心（有限公司）签署《葡萄种植基地承租及合作框架合同书》及《葡萄种植基地承租合同书》，将公司 15,000 亩葡萄种植基地通过整体打包方式出租给宁夏国际葡萄酒交易博览中心（有限公司），并与其开展品牌建设和市场推广方面的合作。葡萄种植基地租赁期限为 10 年，租金合计为 4,500 万元。

广夏（银川）贺兰山葡萄酒销售有限公司向宁夏国际葡萄酒交易博览中心（有限公司）出租葡萄种植基地不构成关联交易和重大资产重组。因葡萄种植基地对外出租对公司净

利润的影响额预计超过 2016 年度经审计净利润的 50%，且绝对值超过 500 万元，本次租赁事项尚需提交股东大会审议。

二、合同各方的基本情况

1. 广夏（银川）贺兰山葡萄酒销售有限公司基本情况

公司名称：广夏（银川）贺兰山葡萄酒销售有限公司（以下简称“销售公司”）

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

注册地址：银川市金凤区北京中路 168 号 C 座 410 室

法定代表人：薛小梅

注册资本：1000 万元

统一社会信用代码：9164110073596330XQ

成立日期：2002 年 9 月 3 日

经营期限：至 2022 年 9 月 2 日

经营范围：经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需原辅材料、机械设备、零配件及技术的进口业务，但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品和技术除外；酒类、食品、枸杞系列、保健品系列的开发研制、委托加工及销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务，品牌形象设计；网页设计与制作；房屋租赁；葡萄、果蔬、林木的种植；食用农产品的种植和销售；动物养殖、销售（不含国家法律法规禁止和许可经营项目）。

主要股东：宁夏西部创业实业股份有限公司，持股比例

100%。

2. 宁夏国际葡萄酒交易博览中心（有限公司）基本情况

公司名称：宁夏国际葡萄酒交易博览中心（有限公司）
（以下简称“博览中心”）

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

注册地：银川市兴庆区南薰西街 60#

注册资本：4000 万元整

法定代表人：赵增柱

统一社会信用代码：916400000835314556

成立日期：2014 年 1 月 28 日

经营期限：2014 年 1 月 28 日至 2034 年 1 月 27 日

经营范围：批发兼零售 预包装食品；葡萄酒的博览、展示、商务会议接待、葡萄酒文化推广；葡萄酒现货电子交易；设备租赁；葡萄酒相关产品的销售及技术服务。

主要股东：宁夏回族自治区葡萄花卉产业发展局，持股比例 100%。

主要财务指标（未经审计）：截止 2016 年末，博览中心总资产为 23,008.28 万元，净资产为 10,247.57 万元，2016 年度营业收入为 318.45 万元，净利润为 112.85 万元。

2015 年，公司曾向博览中心销售酿酒葡萄 715.759 吨，合计价款 708.584 万元，博览中心已足额支付。

三、租赁标的基本情况

本次对外出租的葡萄种植基地约 15,000 亩，包括地上附着的葡萄树、林木等生物资产、防护林以及相关配套的水利设施、滴灌、水泥杆、拉丝、管理用房等，和为该基地提供配套支持的所有房屋及设施设备。

上述葡萄基地分别属于宁夏宁东铁路有限公司和本公司，具体情况如下：

1. 宁夏宁东铁路有限公司所属酿酒葡萄种植基地（以下简称“二基地”）

二基地位于宁夏青铜峡市甘城子，总面积约 8891 亩（林权证面积 8000 亩），系 2012 年 8 月宁夏宁东铁路有限公司通过公开拍卖方式购得。

2. 本公司所属酿酒葡萄种植基地（以下简称“三基地”）

三基地位于银川植物园植兴公路南侧，总面积约 6212 亩，系 2014 年初根据公司与宁夏贺兰山葡萄酒业有限公司等签署的《关于原广夏三号葡萄基地使用权的划分协议》和《关于变更广夏三号葡萄种植基地使用权的协议》收回的基地，土地使用权过户手续尚在办理中。

2017 年 3 月 1 日，本公司、宁夏宁东铁路有限公司分别向销售公司出具《授权委托书》，委托销售公司经营、处置、管理二、三基地。授权范围包括：代为对上述土地进行租赁、经营、处置和日常管理；代为负责谈判并签署与经营、处置上述土地有关的协议及相关书面文件；在上述土地对外出租

或进行其它经营活动时，代为行使、履行与该土地经营活动有关的权利义务；代为收取因上述土地所产生的收益，并开具发票；代为行使基于上述土地所享有其它权利，并履行其义务，代为办理法律法规规定应由本公司、宁夏宁东铁路有限公司负责管理的其它事务。

除上述授权委托之外，二、三基地不存在抵押、质押和第三人权利，也不存在重大争议、诉讼或仲裁事项以及查封、冻结等情形。

四、《葡萄种植基地合作框架合同书》的主要内容

（一）租赁葡萄种植园事宜

1. 销售公司将自己所有、或有处置权的位于青铜峡二基地和金凤区三基地的约 15,000 亩的葡萄种植基地(以下简称标的物)，通过整体打包的形式出租给博览中心进行经营，博览中心同意承租，并利用自己的资源、资金、技术优势对承租葡萄园进行更新改造和进行本合同约定的合作。

2. 租赁标的物的意向租赁期限为 20 年，具体租赁期限及租赁费用以双方签订正式的租赁合同为准。

（二）关于合作建立中新马尔堡酒庄和原酒的处理

1. 为共同开展品牌建设和市场推广，双方后续拟在租赁的二基地和三基地各建一个占地 200 亩左右的酒庄(中新马尔堡培训酒庄)，酒庄原则由博览中心投资建设。双方应就酒庄建设事宜另行订立合同约定具体事项。

2. 博览中心和酒庄可在销售公司许可下使用属于销售公司的银广夏(葡萄酒)商标, 博览中心不再另行向销售公司支付商标使用费。具体事项以双方订立的正式合同为准。

3. 对于销售公司库存的原酒, 博览中心根据需要收购。由双方认可的第三方评估机构对产品的质量与品质等进行论证、检验和评估后, 另行协商订立《买卖合同》。

(三) 双方的权利和义务: 本合作框架协议中双方约定的权利和义务在《葡萄种植承租合同书》中均有表述, 具体内容参见下文。

(四) 其他:

1. 本合同为框架性合作协议, 应是双方今后长期合作的指导性文件, 也是双方签订相关合同的基础, 双方间的相关合作均以最终签订的正式协议或合同为准。

2. 双方应对本合同内容或其通过工作接触和通过其他渠道得知的有关对方商业秘密严格保密, 未经对方事先书面同意, 不得向第三方进行披露。除本合同约定工作所需外, 未经对方事先同意, 不得擅自使用、复制对方的技术资料、商业信息及其他资料。

3. 本合同自双方签字并盖章后生效。

五、《葡萄种植基地承租合同书》的主要内容

(一) 租赁期限及租赁费用

1. 本合同租赁期限为10年。自2017年4月7日起至2027年4月6日止。每年租金为：第1年租金为人民币300万元；第2年至第4年每年租金为人民币400万元；第5年至第10年每年租金为人民币500万元。10年租金合计人民币4,500万元。

2. 租金支付方式：博览中心于合同签订且完成交接后15个工作日内支付当年租金的50%。2017年12月30日前支付当年剩余租金。以后每个年度的6月30日之前，支付当年应支付全年租赁费的50%；在每个年度的12月30日之前，支付全年租赁费另外50%。

3. 博览中心每支付一笔租赁费之前，销售公司须先向博览中心提供正规发票，否则博览中心有权拒绝付款。

（二）租赁物的交付

1. 销售公司制作详尽的租赁物平面图作为本合同的附件。租赁面积最终以实际测量的面积为准，包括基地区域内的沟、渠、路等非种植区域。

2. 双方对租赁标的物内葡萄树、林木和现有资产的数量、面积、长度、质量、现状等进行清点后，进行书面交接。书面交接清单双方签字确认后作为本合同的附件。租赁物到期之后，双方凭该书面清单进行交接与结算（该清单也是拆迁补偿的依据）。

3. 销售公司于本合同生效后的15个工作日内进行标的物交付。

（三）销售公司的权利和义务

1. 销售公司保证对标的物有所有权或者处置权，标的物的土地使用权仍然归销售公司所有。租赁期间若博览中心严重违约，销售公司有权单方解除本合同，收回租赁标的物，追究博览中心违约责任并承担赔偿责任。

2. 销售公司对博览中心的劳动生产过程有监督的权利，但不得影响博览中心的正当生产经营活动和侵犯博览中心的商业秘密和合法权益。

3. 租赁期内，如遇政府开发建设需征收、征用土地时，土地补偿、原销售公司林木的补偿及销售公司原有的其他设施的补偿归销售公司所有，博览中心用于生产而新增建设的林木(含博览中心种植的葡萄树)、建筑物和土地上的经营补偿等生产附属设施补偿归博览中心。

4. 在二基地和三基地建设中新马尔堡酒庄时，销售公司应积极配合博览中心办理相关酒庄建设的土地(用地)、规划、建设、验收竣工、办证等手续，对外发生的相关费用由博览中心承担。销售公司必须提供相应的便利和与之相关的相邻关系。

5. 本合同期内，对于政府因公益事业而附设的各种管线穿越该土地的所造成对地上生物资产的损坏，销售公司无需对博览中心作任何工程上的修补或经济上的补偿，政府若对相关损坏给予补偿，则补偿金的 50%归博览中心。双方应从

资产清单中扣除该部分资产。

（四）博览中心的权利和义务

1. 本合同生效后，博览中心将享有标的物独立的占有、使用、收益的权利，并承担相关义务。

2. 博览中心在租赁期内对标的物进行生产管理所产生的费用及经营所产生的盈亏均由博览中心自行承担，与销售公司无关。

3. 博览中心在租赁期间，按照双方经讨论确定的书面技改方案对租赁物进行技术改造。博览中心如有其他重大决定或园区整改等可能影响生产经营的重大决定事宜，需与销售公司积极协商，按销售公司书面认可的协商方案办理。

4. 博览中心接管葡萄园后，必须本着使租赁标的物增值保值的原则进行经营。需要销售公司配合时，销售公司应给予积极协调和配合，因此而发生的费用由博览中心承担。

5. 博览中心为顺利履行本合同，有权根据需要在租赁物内添附用于生产经营的设施设备(包括机械设备等)，设施设备的所有权归博览中心。

6. 博览中心在租赁期间，应采取有效措施和技术手段，促使葡萄树生长旺盛并提高葡萄的质量，出现苗木死亡时应及时补种，保证合同期满后葡萄树的成活率不低于现有成活率（现有成活率以交接清单上记载的葡萄树数量为准），租赁期满后或合同解除后，超过交接清单的葡萄树归博览中心

所有，届时双方按照本合同约定处理。如葡萄树数量低于交接清单数量，博览中心应无偿补栽。

7. 对于原有的租赁标的物上的管理人员的劳动合同的履行与解除等问题，全部由销售公司协调解决，与博览中心无关。

8. 按照谁投资谁受益的原则，在租赁期内博览中心投资新增所形成的机械设备、房屋、建筑物、大型物资等各项资产，其所有权归博览中心所有，博览中心修建房屋、建筑物、构筑物等不可移除的固定设施时，应事先征得销售公司书面同意。如双方就博览中心新增资产处置另行达成协议的，以协议为准。

9. 博览中心不得将租赁标的物对外转让、抵押、担保、投资入股。但博览中心可以以合作形式共同经营。

10. 本合同解除、终止或届满，博览中心应按照交接清单向销售公司交付租赁范围内的资产，除正常使用折旧外不得短缺、损坏或丢失，如果短缺、损坏和丢失应负责赔偿。

11. 博览中心应当按期支付租金，逾期六个月仍未支付租金的，视为博览中心放弃继续履行协议，销售公司可自动接手租赁土地的管理，违约责任由博览中心承担。

（五）优先承租权

合同期满后，销售公司向博览中心保证如果继续出租的，博览中心享有同等条件下的优先承租权。如以招标方式进行

后续租赁，销售公司保证届时对外发布招标公告的，投标方的条件不应低于如下条件：投标方系国有企业或者国有控股企业；投标方每年的投资强度应在3,000万元以上；具有符合销售公司项目规划下的葡萄树种植和酒庄经营的技术优势和资源优势。

（六）合同终止后博览中心新增资产和支出的补偿

因本合同履行期内博览中心仅租金就要支付 4,500 万元，且投入巨大，为使博览中心积极履行本合同，鼓励博览中心放心投资建设，销售公司承诺如本合同 10 年到期后，如双方无法就续租事项达成一致，则销售公司同意按照如下方式对博览中心新增资产和支出进行补偿。

1. 经销售公司同意后由博览中心出资修建的房屋、建筑物、构筑物等不可移除的非生物资产和固定资产（酒庄除外），销售公司按照双方认可的具有资质的评估公司的评估价值回购（评估费用双方各承担 50%）。

2. 博览中心新增的林木、葡萄树等生物资产，销售公司按照双方认可的具有资质的评估公司的评估价值回购（评估费用双方各承担 50%）。

3. 上述补偿金，在合同到期后的三个月之内向博览中心全额支付。

（七）违约责任

1. 销售公司提供的租赁物应当是有权处置并能够满足博览中心需求的，如销售公司无权处置、无权订立本合同，或者不能提供租赁物的，或者严重影响博览中心正常经营的，均视为严重违约，博览中心有权立即解除合同并要求销售公司支付违约金，违约金的金额为人民币1,000万元整。支付的违约金不足以赔偿博览中心损失的，继续赔偿。该违约金与本合同约定的补偿金无关。

2. 博览中心不能按时支付租金的，按日向销售公司支付未付金额万分之五的违约金。逾期超过六个月的，视为严重违约，销售公司有权解除合同并要求博览中心支付违约金，违约金为人民币1,000万元整。

3. 本合同到期后或者非销售公司过错导致的合同解除时，若租赁标的物出现异常情况且博览中心存在过失，经第三方进行评估后，博览中心应支付销售公司相应补偿。博览中心不支付补偿金的，按照每日万分之五的标准支付迟延付款违约金。

4. 销售公司不按照合同约定向博览中心支付补偿金的，按照每日万分之五的标准支付迟延付款违约金。

（八）其他

本合同自双方签字并盖章并履行法定程序后发生法律效力。

六、出租葡萄种植基地的目的和对公司的影响

（一）出租葡萄种植基地的目的

截止 2017 年 1 月末，公司葡萄原酒库存量约为 6,269 吨，若公司自己经营葡萄种植基地，库存原酒数量还将继续增大。而公司目前的销售规模和能力有限，消化库存存在很大困难。为提高资产使用效率，减少资金投入，降低葡萄酒库存，提高公司经济效益，经过认真比对、分析，公司决定将葡萄种植基地对外出租。

（二）出租葡萄种植基地对公司的影响

1. 《葡萄种植基地合作框架合同书》、《葡萄种植基地承租合同书》的签署和履行不影响公司的资产和负债状况，不会对公司 2016 年度的经营成果构成影响，对 2017 年度及以后年度经营成果的影响将在定期报告中反映。

2. 对外出租葡萄种植基地每年可增加现金流入 300-500 万元，减少葡萄种植、加工方面的投入 1,600 万元左右，能有效缓解原酒库存压力，避免原酒管理费用的增加，降低葡萄酒业务的经营成本。具体影响数据以公司披露的定期财务报告为准。

3. 公司 2016 年度的营业收入和利润主要来源于铁路运输，葡萄酒业务的营业收入和利润所占比例较小，《葡萄种植基地承租和合作框架合同书》、《葡萄种植基地承租合同书》的签署和履行不影响公司业务的独立性，公司主要业务不会因合同的签署、履行而对交易对方形成依赖性。

4. 公司葡萄基地整体出租可能会导致公司葡萄酒业务的经营模式发生改变，进而影响这块业务的发展，具体影响目前尚不能准确预测。

（三）存在的风险

1. 葡萄基地租赁期较长，如博览中心管理不善或公司监控不力，可能会对葡萄基地资产的完整性、安全性带来不利影响。

2. 《葡萄种植基地承租和合作框架合同书》、《葡萄种植基地承租合同书》存在因主、客观原因不能履行或不能完全履行的风险。

七、其他说明

1. 公司将在定期报告中披露《葡萄种植基地合作框架合同书》、《葡萄种植基地承租合同书》的履行情况。

2. 备查文件

（1）第八届董事会第四次会议决议

（2）《葡萄种植基地承租及合作框架合同书》、

（3）《葡萄种植基地承租合同书》

（4）相关授权委托书

特此公告。

宁夏西部创业实业股份有限公司董事会

2017年4月8日