

关于对湖北中佳合成制药股份有限公司的问询函的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

湖北中佳合成制药股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 2 月 5 日收到贵司出具的《关于对湖北中佳合成制药股份有限公司的问询函》（问询函【2021】第 015 号）。公司已对问询函的相关事项进行了逐项落实并回复如下：

1、请你公司说明关联方租赁你公司仓库的交易背景及原因、定价依据、是否经过评估、交易价格是否公允、是否存在损害公司利益的情形、公司对该闲置仓库的未来规划、十年租期是否影响公司未来业务的开展。

回复：

（1）关联方租赁公司仓库的交易背景及原因

公司拥有位于天门市接官路 150 号的一处资产，土地面积 9098 平米，此地段上建有的三栋仓库面积为 2340 平米。该仓库近十年间一直未予以利用，长期处于闲置状态。截至 2020 年 12 月 31 日，该土地未经审计的账面价值为 226 万元，三栋仓库未经审计的账面价值为 97 万元。目前土地连同三栋仓库抵押给天门市农村商业银行，用于公司流动资金贷款 200 万元。

2020 年 4 月 23 日，公司实际控制人余中华和董事李云平注册成立了天门市中佳防护用品有限公司（以下简称“中佳防护用品”）。考虑到上述仓库一直闲置，关联方余中华想到租用公司的上述仓库，作为中佳防护用品的生产场地用于生产口罩，一定程度上可以弥补资产闲置损失。

（2）定价依据

公司用于租赁的仓库位于天门市高新园区，经调查了解同地段附近区域的厂房/仓库出租信息，并结合在 58 同城等线上平台查询结果，该地段的仓库租金价格在每月每平方米 4-6 元之间，故公司将本次关联方租赁仓库的价格定为每月 6 元/平方米，月租金 14,040.00 元。

（3）是否经过评估

此次租赁只是出租房产的经营权，与该处资产的价值无关，公司未对其进行价值评估。

（4）交易价格是否公允

公司对外租赁的闲置仓库属于简易仓库，且定价时参考了同地段附近区域的租赁价格，由于近年来实体经济受冲击较大，天门市高新园区有大量的空闲厂房、仓库出租，租金价格呈下降趋势，故本次定价相比 2018 年公司出租上述仓库的租金（每月 7 元/平方米）有所下降，现行租赁价格是公允的。针对继续租赁价格十年不变的条款，结合公司目前经营状况，经公司相关人员反复沟通，最终与关联方达成一致意向，决定对继续租赁期限及价格进行适当调整。公司已于 2021 年 3 月 9 日召开了第二届董事会第十二次会议，审议通过了《关于关联方租赁公司闲置仓库的房屋租赁合同的补充协议的议案》。租赁价格由原来的每月 6 元/平方米调整为租赁当年（2021 年）每月 6 元/平方米，以后每年在此基础上递增 5%。上述议案将提交公司于 2021 年 3 月 24 日召开的 2021 年第三次临时股东大会审议。

（5）是否存在损害公司利益的情形

公司此次对外出租的仓库长期闲置，且公司每年需承担较高的维护成本。该仓库出租后，每年可获取租金收入 16.85 万元，在一定程度上可以弥补公司仓库及土地的闲置成本，公司现行租赁不存在损害公司利益的情形。针对继续租赁期限较长、租赁价格不变的问题，公司已召开董事会审议通过调整租期和价格事项。调整后的租期和价格符合公司利益要求。

（6）公司对该闲置仓库的未来规划

该闲置仓库位于天门市高新园区，其土地性质为工业用地，且离居民点不足 50 米。因公司生产产品为化工原料类，受环保因素影响，该仓库不适宜公司经营使用，公司也尚未对该处资产的未来进行规划，目前出租该资产是比较可行方式。

（7）十年租期是否影响公司未来业务的开展

公司成立时的经营地址为天门市高新园区接官路 150 号，由于受环保因素影响，公司的经营地址变更为为天门市岳口镇工业园区 10 号 3 号，该工业园区主要针对化工产业，现在公司的生产和办公区均在此园区。公司计划在厂区旁边征用 30 亩土地，用于公司的发展所需，十年租期初步确定时，公司认为不会影响未来业务的开展。

鉴于上述仓库长期闲置，公司将租期原定为十年。结合公司目前经营状况，经公司相关人员反复沟通，最终与关联方达成一致意向，决定对继续租赁期限进行适当调整。公司已于 2021 年 3 月 9 日召开了第二届董事会第十二次会议，审



议通过了《关于关联方租赁公司闲置仓库的房屋租赁合同的补充协议的议案》。
租赁期限从 10 年调整为 3 年，调整后租期为 2021 年 2 月 1 日至 2024 年 1 月 31
日。公司已于 2021 年 3 月 9 日在全国股转系统指定信息披露平台披露了《关联
交易公告》、《第二届董事会第十二次会议决议公告》。

湖北中佳合成制药股份有限公司

2021 年 3 月 11 日



董事余祥卫关于对湖北中佳合成制药股份有限公司 问询函的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

湖北中佳合成制药股份有限公司董事余祥卫于2021年2月5日收到贵司出具的《关于对湖北中佳合成制药股份有限公司的问询函》（问询函（2021）第015号）。本人已对问询函的相关事项进行了逐项落实并回复如下：

【问题】： 请董事余祥卫结合目前市场公允价格、租赁期限等因素，详细说明认为本次关联交易属于关联方长期廉价占用公司资源的具体原因。

回复：

结合目前市场价格来看，2020年因新冠肺炎疫情影响，实体经济受冲击较大，天门市同等类别的仓库租金出现较大幅度下滑，目前按照租赁单价6元/平方米计算租金，尚可以接受，但租期长达十年，价格十年不变，公司收取的租金收入无法弥补仓库及土地闲置成本，有失公允。

鉴于公司目前流动资金较为紧张，保留公司对闲置仓库的出售变现能力，对公司至关重要，但公司董事会在讨论审议该租赁事项时，将租赁期限确定为十年，本人认为这将导致公司仓库后续无法用作他用，也让中佳制药失去上述资产出售变现的机会。

综上，本人认为关联方存在长期廉价占用公司资源情形。在公司及相关主体沟通协调下，公司于2021年3月9日召开了第二届董事会第十二次会议，审议通过了《关于关联方租赁公司闲置仓库的房屋租赁合同的补充协议》的议案，租赁期限从10年调整为3年，租赁价格在目前租赁单价6元/平方米定价基础上每年递增5%。本人对上述调整事项表示欢迎，认为可以接受。

湖北中佳合成制药股份有限公司

董事：余祥卫

2021年3月11日



董事王国祥关于对湖北中佳合成制药股份有限公司

问询函的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

湖北中佳合成制药股份有限公司董事王国祥于 2021 年 2 月 5 日收到贵司出具的《关于湖北中佳合成制药股份有限公司的问询函》（问询函（2021）第 015 号），本人就问询函的相关事项回复如下：

【问题】：请董事王国祥说明其认为租赁期限太长，无法保证公司仓库后续的正常使用的正常使用，但投弃权票的原因，以及是否已履行忠实、勤勉义务。

回复：

1、本人认为租赁期限太长，无法保证公司仓库后续正常使用，但投弃权票的原因

公司于 2021 年 1 月 27 日召开董事会讨论审议关联租赁事项时，本人担心租赁期确定为十年可能会导致公司仓库后续无法正常使用，也在董事会会议上提出了相关担忧和建议，但就关联租赁本人并不反对，故在董事会上投了弃权票。

2、是否已履行忠实、勤勉义务

本人在此次公司租赁闲置仓库事项中本着高度负责的态度，多次与相关董事及公司进行协调，提出修改合同相关条款的意见和建议，促成双方达成了一致意见。本人认为已较好地履行了忠实、勤勉义务。现经多方协商，承租方同意对原房屋租赁合同相关条款进行调整，本人认为上述调整后的租期（租期 3 年，从 2021 年 2 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日）和价格（2021 年每月 6 元/平方米，以后每年递增 5%）符合公司利益。

湖北中佳合成制药股份有限公司

董事 王国祥 

2021 年 3 月 11 日