

抵押合同

合同编号:【WJ2026010961506】

抵押权人(甲方): 皖江金融租赁股份有限公司

法定代表人: 左敦礼

住所地: 芜湖市鸠江区皖江财富广场 A3#楼 601 室

联系电话: 0553-3880255

传真: 0553-3880255

抵押人(乙方): 合肥非凡生物科技有限公司

法定代表人: 李华安

住所地: 合肥市包河区繁华大道 39 号

联系电话: 0551-62685377

第一部分 专用条款

一、抵押担保信息			
债务人名称 (承租人)	合肥非凡生物科技有限公司	被担保合同 (主合同)	融资租赁合同
被担保合同号 (主合同号)	WJ2026010960201	融资租赁初始 本金	人民币 70,000,000.00 元
二、抵押物信息			
抵押物	抵押物具体信息详见本合同附件一《抵押财产清单》		
三、保险信息			
保险险种	/		
四、通知信息			
收件人 (抵押权人)	皖江金融租赁股份有限公司		
联系人	徐顺达		
联系地址	合肥市包河区西藏路 1666 号滨湖时代广场 C1 号楼 19-20 层		
联系电话	15692159498		
收件人 (抵押人)	合肥非凡生物科技有限公司		
联系人	李华安		
联系地址	合肥市包河区繁华大道 39 号		
联系电话	13875435228 13875435228		
五、其他约定			
未经【皖江金融租赁股份有限公司】事先书面同意，本合同项下抵押物禁止对外转让。			

本合同由专用条款、通用条款及附件组成,各部分皆为本合同不可分割的组成部分,具有同等的法律效力(但若专用条款与通用条款约定不一致的,应以专用条款约定为准)。抵押人确认已仔细阅读了本合同的所有条款,并充分理解各条款含义,签订本合同系自身真实意思的表示。抵押人认可本合同中免除或限制抵押权人责任的条款,抵押权人采取了合理方式提请其注意并对该条款进行了说明。

抵押权人(盖公章/合同章): 皖江金融租赁股份有限公司



法定代表人/授权代表(签字/人名章):

2016年5月29日

抵押人(盖公章):【合肥非凡生物科技有限公司】



法定代表人/授权代表(签字/人名章):

唐平安

2016年5月21日

第二部分 通用条款

为确保债务人（主合同项下的“承租人”）依约正常履行其对抵押权人（即主合同项下的“出租人”）负有的合同义务（债务信息详见专用条款“抵押担保信息”，相关债务合同简称为“主合同”），抵押人自愿以其有权处分的、本合同附件一《抵押物清单》所列资产设定抵押，为主合同项下抵押权人对债务人享有的全部债权提供抵押担保。为明确抵押人、抵押权人之间的权利和义务，双方依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，达成如下协议，以兹双方信守。

第一条 抵押物

1.1 抵押人自愿以本合同附件一《抵押物清单》所列资产为债权人对债务人享有的全部债权设定抵押。抵押权人不接受抵押人未依法办理权属登记、权属不清或存在争议的抵押物。

1.2 抵押物附属在土地/林地等不动产之上的，其土地/林地等不动产使用权一并抵押；抵押物上有附属建筑物、构筑物或其他设施的，该附属建筑物、构筑物或其他设施一并抵押。

1.3 抵押存续期间，抵押权的效力及于抵押物的从物、从权利、代位权、附和物、混合物、加工物和孳息（包括抵押物分离的天然孳息和抵押人就抵押物可以收取的法定孳息）。

第二条 抵押期限

2.1 抵押权与主合同项下全部债权同时存在，主合同项下全部债权获得足额清偿后，抵押权才消灭。

2.2 如因抵押登记办理部门的要求，需明确具体抵押期限的，则根据主合同项下的债务履行期限延长6个月或登记机关认可的其他期限予以登记抵押期限。如前述抵押期限届满，而债务人在主合同项下债务未全额清偿的，则：（1）抵押权人依据本合同享有的抵押权不变；（2）抵押人应在登记期满前90日内按照抵押权人的要求办妥抵押登记展期手续。

第三条 抵押登记

3.1 本合同签订后，按照《民法典》及其他法律法规等有关规定，由抵押权人和抵押人共同前往有权登记机构办理抵押登记手续，因此产生的一切税款和费用由抵押人承担。

3.2 抵押登记手续办妥后，有关登记文件和证明原件（如有）由抵押权人保

管；如抵押人代为办理的，应在取得上述文件和证明原件（如有）后立即交由抵押权人保管。

3.3 如抵押登记期满而主合同项下债务未得以清偿完毕的，抵押人应在抵押登记期满前 90 日内积极协助抵押权人办妥抵押登记展期手续。

3.4 如因抵押登记办理部门要求需填写抵押物具体价值的，抵押物价值填写为本合同附件一所列“抵押物净值”。该“抵押物净值”仅具有参考意义，抵押物最终价值以抵押权实现时的净值为准。抵押人以抵押权实现时的全部净值为债务人承担担保责任。

3.5 如因抵押登记办理部门需要填写抵押担保债权金额的，抵押担保债权金额填写为主合同项下债务初始本金。该抵押担保债权金额仅为配合抵押登记办理部门工作而设，抵押物的担保范围以本合同第四条为准。

第四条 抵押担保的范围

抵押担保的范围为主合同项下抵押权人对债务人享有的全部债权，包括但不限于债务人按照主合同应向抵押权人支付的全部租金、租赁保证金（如有）、迟延履行违约金、违约金、损害赔偿金、提前终止合同损失金、留购价款、其他应付款项；主合同不成立、不生效、无效、部分无效、被撤销、被解除或被认定为其他法律关系时，债务人按照合同约定向抵押权人支付的损失金、违约金；抵押权人为实现债权而支付的各项费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费及租赁物取回时的运输、拍卖、评估等费用）。

第五条 抵押物的占有、管理和使用

5.1 本合同项下的抵押物由抵押人占有、管理和使用。抵押人应对抵押物妥善占有、管理、使用和维修保养，应承担由此发生的一切费用。抵押人保证在抵押期限内抵押物完好无损，确保抵押物的价值不致非正常减少；不得改变抵押物用途，抵押物及其附属物、被附属物不得转让、出租、抵押及作其他处分。抵押权人有权检查抵押物的占有、管理、使用及维修保养情况，抵押人应积极配合。

5.2 抵押物受到侵害、发生毁损、灭失或抵押人丧失或可能丧失抵押物的，抵押人应及时告知抵押权人，同时立即采取措施，防止损失扩大并恢复抵押物的原状。在抵押人丧失抵押物的情况下，抵押人应及时向抵押权人提交有关主管机关出具的抵押人丧失抵押物的原因证明，并根据抵押权人的要求另行提供令抵押权人满意的担保。

5.3 抵押人以尚未实施采伐的林权抵押的，若其已取得林木采伐许可证的，

抵押人应将已发放的林木采伐许可证原件提交抵押权人保管，双方向核发林木采伐许可证的林业主管部门进行备案登记。林权抵押期间，未经抵押权人书面同意，抵押人不得进行林木采伐。

第六条 陈述与保证

6.1 抵押人是依据中华人民共和国法律成立并有效存续的法人，拥有完全的民事权利能力和民事行为能力订立并履行本合同。

6.2 抵押人签署本合同已取得了相应的内部授权和有关主管部门的批准，且已依法办妥一切必要手续，其有权签署本合同；因抵押人无权签署本合同而产生的一切责任均由抵押人承担，包括但不限于全额赔偿抵押权人因此遭受的全部损失，包括直接损失和间接损失。

6.3 抵押人签署本合同、履行其在本合同项下的义务，均不会与抵押人公司章程或对抵押人具有约束力的任何合同、协议及其他文件相抵触。

6.4 抵押人已充分理解并全面认可主合同的规定，并根据本合同条款，自愿将抵押物抵押给抵押权人，在担保范围内向抵押权人承担全部担保责任。

6.5 抵押人保证其是本合同项下抵押物完全的、有效的、合法的所有权人（或使用权人）且有权处分抵押物。抵押物不存在被司法或行政机关采取查封、扣押等强制措施或被禁止转让的情形；未转让给或未出租给第三方，且不受任何第三方权利（包括但不限于所有权、担保物权、优先权等）的限制；抵押人与其他第三方的任何合同或权利、义务皆不影响本合同执行的有效性。

6.6 抵押人保证本合同生效前与经营、使用抵押物相关的税费、价款等已全额向相关部门或第三方缴纳，不存在拖欠税款、费用的情形。

6.7 抵押人保证抵押物如为共有，已取得共有人对本合同下抵押的书面同意。

6.8 抵押人保证经营或使用抵押物已按国家相关部门要求取得相应资质/资格证书且其有效期覆盖抵押期限。

6.9 抵押人保证其设立本合同项下的抵押不会受到任何限制，或造成不合法的情形。如因履行担保义务而引起的与债务人或第三人的任何纠纷与抵押权人无关。

6.10 抵押人保证其向抵押权人提供的有关抵押物的全部产权或使用权凭证及其他有效证明文件均是真实、合法、有效和完整的。如因抵押人原因导致本合同无效、被撤销等情形而使抵押权人遭受任何损失的，均由抵押人承担全部赔偿责任。

6.11 抵押人同意，主合同项下抵押权人向债务人发出的任何通知及其他文件，包括但不限于《租金调整通知书》等，抵押权人无须向抵押人发出（包括原件和复印件），且不影响抵押权人按照本合同向抵押人主张权利。

6.12 因国家政策调整、自然灾害等不可抗力因素或第三方的原因引起抵押人丧失抵押物，抵押人所获得的补偿金或赔偿金等应优先用于偿还本合同担保的债务。

6.13 作为抵押物全部产权或使用权凭证及其他有效证明文件和相应资料，如抵押权人认为有必要，可要求抵押人提交给抵押权人保管。抵押物如为共有，抵押人应向抵押权人提供共有人同意抵押确认书。

6.14 出质人同意，本合同独立于主合同及其他相关协议，主合同的法律关系定性不影响本合同的效力。如果主合同不成立、不生效、无效、部分无效、被撤销、被解除或被认定为其他法律关系，则抵押人在本合同约定的担保范围内对债务人因返还财产或赔偿损失而形成的债务与债务人承担连带责任。

第七条 抵押权的实现

7.1 发生下列情形之一的，抵押权人有权行使抵押权，以所得款项清偿债权：

（1）无论任何原因导致债务人未按时、足额向抵押权人支付主合同项下任何一期租金、其他应付款项或违反主合同项下其他义务；

（2）抵押人违反本合同的约定，拒绝履行本合同约定的义务，危及抵押权人的抵押权；

（3）抵押人或债务人有诉讼、仲裁或重大行政案件，可能对抵押物有不利影响；

（4）抵押人或债务人进入破产程序、歇业、被撤销、被吊销营业执照；

（5）出现使抵押权人在主合同项下的债权难以实现或无法实现的其他情况。

7.2 发生 7.1 所列情形之一时，抵押权人可以与抵押人协议以抵押物折价或者以拍卖、变卖该抵押物所得的价款优先受偿；通过林木采伐方式处置的，抵押权人与抵押人协商依法向县级以上地方人民政府林业主管部门提出林木采伐申请；双方未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押物。

7.3 抵押权人依据本合同处分抵押物时，抵押人应配合办理相关转让、过户手续，不得设置任何障碍，抵押人应当自行承担实现抵押权时有关主管部门要求缴纳的所有税费。如果抵押物为划拨所得，抵押人应当自行承担实现抵押权时有

关主管部门要求缴纳的所有费用。

7.4 对于抵押权人在本合同下所得的款项应按下列顺序清偿其债权: (1) 实现抵押权及处分抵押物所发生的费用; (2) 抵押物应当缴纳的税费 (7.3 所列税费除外); (3) 损害赔偿金; (4) 违约金; (5) 租金和其他款项。抵押权人有权随时变更上述顺序。

第八条 保险 (抵押权人有要求时适用)

8.1 抵押人应按合同约定, 自付费用以抵押权人或抵押权人指定的第三方为唯一受益人向抵押权人认可的保险公司对抵押物投保本合同专用条款约定的险种, 并使之在本合同期限内持续有效 (抵押人在每次保险到期前十个工作日办妥续保事项, 保险金额不得低于租赁本金余额 $\times$ 【110】%)。若本合同签订前抵押人已就抵押物投保的, 抵押人应变更抵押权人为保险第一受益人。

8.2 保险合同应经抵押权人认可, 其中不应有任何损害或限制抵押权人权益的条款。

8.3 主合同项下债务人未清偿全部债务之前, 若抵押物发生保险事故/或被征收, 抵押人应在发生保险事故/或收到征收消息之日起 3 日内通知抵押权人, 并将保险赔偿金/补偿金等存入抵押权人指定账户待债务到期后清偿债务或提前清偿债务。

8.4 在本合同项下所担保的全部债权未清偿之前, 抵押人应一直维持保险有效, 不得有任何导致保险公司拒绝理赔的行为。

8.5 抵押人应将抵押物的保险凭证正本交由抵押权人保管。

8.6 在本合同终止前, 抵押人不得以任何理由中断保险。如保险中断, 抵押权人有权代为办理保险手续, 一切费用由抵押人承担。抵押人应在收到抵押权人发出的载明其代为支付的保险费用的具体数额的书面通知后三个工作日内向抵押权人支付前述代为支付的费用。

8.7 因抵押人的行为或任何不可归咎于抵押权人的原因导致保险公司拒绝理赔或保险中断而导致抵押权人不能获赔的, 抵押人应承担全部的损害赔偿责任。

第九条 双方的权利和义务

9.1 抵押人的权利和义务

(1) 在本合同抵押担保范围内的债权得以全部清偿后, 抵押人有权要求抵押权人配合办理本合同项下的抵押解除手续;

(2) 在本合同终止前, 未经抵押权人书面同意, 抵押人不得将抵押物赠与、

转让、出租、再抵押或以其他方式处分；

（3）抵押期限内，若政府机构指令抵押人转让抵押物的，抵押人应立即书面通知抵押权人，并以转让价款优先清偿主合同项下的债务，不足部分由抵押人提供抵押权人认可的其他担保；

（4）抵押人承担本合同订立和履行过程中的有关税款和费用，包括但不限于财产保险、鉴定、评估、登记、过户、变更、抵押登记等费用；

（5）在抵押物受到或可能受到来自任何第三方侵害时，抵押人有义务采取措施以避免侵害并保证抵押物价值不因此而减少；

（6）如抵押权人将主合同项下的全部或部分权利义务转让给他人，抵押人仍应根据本合同约定向抵押权人的受让人承担抵押担保责任，配合抵押权人办理相关抵押变更登记手续并承担相关费用；

（7）在本合同有效期内，若抵押人决定或被命令进行合并、分立、解散、停业、申请和解、重整和破产清算等将对抵押权产生或可能产生不利影响的情况，抵押人须在作出决定前三十日或接到命令当日，书面通知抵押权人；若发生被申请重整和破产清算，应在收到法院通知当日书面通知抵押权人；若抵押人变更地址、名称、法定代表人，应在变更后七日内书面通知抵押权人；

（8）抵押期间，债务人和抵押权人变更主合同的，包括但不限于因利率调整、租赁成本变更或其他原因而依据主合同约定对租金进行调整或延长租赁期限的，抵押人仍应按本合同约定对变更后主合同项下的债权承担抵押担保责任；

（9）抵押期间，如抵押物非因抵押权人的原因价值减少或毁损灭失，抵押人应当恢复抵押物的价值或另行提供其他等值并经抵押权人认可的抵押物；

（10）抵押期限内，因任何原因导致经营、使用抵押物所涉资质、资格被吊销时，抵押人应立即告知抵押权人并根据抵押权人的要求提供新的价值相当的担保或采取抵押权人认可的其他措施。若抵押人获得补偿或赔偿性质的收入的，该等收入应优先用于偿还主合同项下的债务。

9.2 抵押权人的权利和义务

（1）当债务人未依约履行主合同项下债务时，无论抵押权人对主合同项下的债权是否拥有其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押及其他任何形式的担保）及其他担保的设立时间，抵押权人均有权直接要求抵押人承担本合同项下全部担保责任，而无须先行使其他担保权利，抵押人将不提出任何异议。

（2）抵押人的行为足以使抵押物价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停

止其行为。抵押物价值减少时，抵押权人有权要求抵押人恢复抵押物的价值，或者提供与减少的价值相当的担保；

（3）处分抵押物所得款项，清偿本合同抵押担保范围内全部债权后还有剩余的，抵押权人将剩余部分退还给抵押人；

（4）在本合同抵押担保范围内的全部债权按期得到清偿后，抵押权人协助抵押人办理抵押登记注销手续。抵押权人如保管有抵押物的使用权凭证、有效证明文件，应退还抵押人。

第十条 违约责任

10.1 本合同生效后，抵押人、抵押权人均应履行本合同约定的义务，任何一方不履行或不完全履行其法定义务、本合同所约定义务或违反本合同任何约定的，抵押人所做陈述与保证与实际不符，或违反了任何陈述与保证的，除按照本合同约定承担担保责任外，还应当赔偿由此给对方造成的损失。

10.2 如因抵押人违反或未履行其法定义务或任何其他义务，致使抵押物不能通过年检、获得延续登记、被有权机构依法注销或吊销资质的，或因抵押人过错或任何可归咎于抵押人的原因造成抵押物失效或本合同无效，抵押人应赔偿抵押权人的全部损失。

10.3 抵押人如有下列行为之一，给抵押权人造成损失的，应给予全额赔偿：

（1）隐瞒抵押物存在共有、争议、被查封、被扣押或已经设立抵押等情况的；

（2）未按抵押权人要求提供有关抵押物的完备手续和真实资料的；

（3）未经抵押权人同意擅自处分抵押物的。

10.4 本合同生效后，如抵押人拒绝配合抵押权人办理本合同项下抵押登记手续，则除赔偿抵押权人因此遭受的全部损失外，抵押人应向抵押权人支付抵押物合计评估价值 10% 的违约金，此后抵押人仍应按照抵押权人的要求按期办理本合同项下的抵押登记手续。

第十一条 合同的变更和解除

11.1 本合同生效后，抵押人、抵押权人任何一方不得擅自变更或提前终止本合同。

11.2 如本合同需要变更或解除时，应经双方协商一致，并达成书面协议。

第十二条 债权的转让

抵押权人有权将主合同项下债权全部或部分转让给第三方。此时，抵押权同

时转让，抵押权人应当以书面方式通知抵押人，抵押人应当协助办理抵押权变更登记并承担相关费用。第三方有权要求抵押人履行本合同项下之担保责任。

第十三条 通知

13.1 抵押人和抵押权人在本合同项下作出的各项通知、要求或其他通讯，应按照本合同专用条款“通知信息”内容发送至另一方。如果一方变更本条款相关信息的，应提前十个工作日通知另一方。

13.2 在本合同项下按上述地址向有关方发出的任何通知、要求或其它通讯在下述情况下应被视为送达：

（1）如果以信件形式发出，在信件发出后第三个工作日或实际送达相关地址（以时间较前者为准）时视为送达；

（2）如果以电子邮件或传真形式发出，收件人指定特定系统接收的，该电子邮件或传真进入该特定系统的，视为到达；未指定特定系统的，该电子邮件或传真进入收件人的任何系统的，视为到达。

13.3 抵押人变更注册资本、住所、通讯地址、经营范围、法定代表人等事项的，应当在有关事项变更后立即书面通知抵押权人。

13.4 抵押人同意，本合同专用条款约定的联系地址或日后书面变更后的地址可以作为人民法院向其送达诉讼文书的地址，只要发送至本合同载明的抵押人住所地或联系地址，即视为送达，并自愿承担由此产生的法律后果。

第十四条 法律适用和争议解决

14.1 本合同适用中华人民共和国法律。

14.2 本合同签订地点为安徽省芜湖市，与本合同有关的一切争议，由双方友好协商解决。如果协商不成，则双方一致同意向抵押权人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十五条 合同生效及其他

15.1 本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。

15.2 本合同经抵押权人、抵押人盖章并由其法定代表人或授权代表签字（或签章）后生效。

15.3 本合同正本一式【伍】份，抵押权人执【贰】份，抵押人执【贰】份，另【壹】份用于办理抵押登记手续；每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

附件一：《抵押财产清单》

抵押物名称	不动产登记号	位置	使用权面积
建设用地使用权及地上建筑物	合国用（2014）第028号	繁华大道与泰山路交口	18375.00 m ²

抵押人：【合肥非凡生物科技有限公司】（公章）

日期：【 】年【 】月【 】日



 皖江金融租赁股份有限公司
WANJIANG FINANCIAL LEASING CO., LTD.