

## **中源协和细胞基因工程股份有限公司**

### **关于政府有偿收回下属子公司国有土地使用权的公告**

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：**

●公司下属子公司协和华东干细胞基因工程有限公司（以下简称“协和华东”）座落于湖州市经济技术开发区田横路 988 号部分地块的土地使用权，将由湖州南太湖新区管理委员会（以下简称“南太湖新区”）收回，收回总补偿款为人民币 22,947,585 元。

●本次交易未构成关联交易和重大资产重组；交易实施不存在重大法律障碍。

●本次交易无需提交公司股东大会审议。

#### **一、交易概述**

为配合南太湖新区整体发展战略的实施，经友好协商，公司下属子公司协和华东座落于湖州市经济技术开发区田横路 988 号部分地块的土地使用权，将由南太湖新区收回，收回总补偿款为人民币 22,947,585 元。本次土地收回涉及 41,336.27 平方米，座落于湖州市经济技术开发区田横路 988 号地块，国有土地证编号：湖土国用（2009）第 9-7173 号，土地用途工业，使用权类型出让。

《土地回购协议书》待公司董事会审议通过后签署。

本次交易已经公司十届三次临时董事会会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

#### **二、交易对方基本情况**

本次交易对方为湖州南太湖新区管理委员会，具备本次交易的履约和付款能力。

南太湖新区与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的

关系，与上市公司不存在关联关系。

### 三、交易标的基本情况

#### （一）基本情况

本次土地收回涉及协和华东座落于湖州市经济技术开发区田横路 988 号部分地块，国有土地证编号：湖土国用（2009）第 9-7173 号，土地用途工业，使用权类型出让，宗地使用权面积 76,471 平方米。本次收回涉及该宗地的 41,336.27 平方米。

以上交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

协和华东分别于 2004 年 10 月 12 日、2004 年 11 月 8 日与湖州市国土资源局签署两份《国有土地使用权出让合同》，支付价款及契税等共计 341.9 万元，获得 76,471 平方米国有土地使用权。本次回购的 41,336.27 平方米土地为其中一部分，其余土地已由协和华东开发利用，回购的土地处于闲置状态，原值 184.33 万元，已摊销 188 个月，摊销金额 57.76 万元，净值 126.57 万元。

#### （二）补偿价格

截至 2020 年 7 月 1 日，本次回购土地使用权账面价值 184.33 万元，账面净值 126.57 万元。根据南太湖新区政府委托的湖州兴源房地产土地评估咨询有限公司出具的《协和华东干细胞基因工程有限公司土地估价报告》：以 2019 年 12 月 7 日为估价期日，作为国有工业工地、无他项权利限制状态下、宗地外“五通”、宗地内场地平整、土地使用年限为 34.8 年条件下，采用基准地价系数修正法和市场比较法两种方法测算结果的算术平均值作为单位土地面积地价，为 530.7 元/平方米，评估土地面积 41,336.27 平方米，总地价为 2,193.72 万元。同时考虑到估价宗地位于湖州市新一轮基准地价覆盖范围，该区域地产市场发育程度较高，参考类似土地交易的实例，上述估价公允合理。

经双方友好协商，本次收回总补偿款为人民币 22,947,585 元。其中土地评估价 2,193.72 万元；附属物评估价 39.3324 万元；绿化评估价 59.7315 万元；设备设施搬迁补损按评估价 10%予以补助，即 19.7464 万元\*10%=1.9746 万元。

本次交易不涉及债权债务转移，不构成债务重组。

### 四、协议的主要内容

## **土地回购协议主体：**

甲方：湖州南太湖新区管理委员会

乙方：协和华东干细胞基因工程有限公司

根据南太湖新区 2020 年第 2 次党工委会议精神，甲方决定对乙方田横路厂区内部分国有土地使用权予以收回，由国家收储。现甲乙双方在平等、自愿的基础上，经友好协商，就有关土地收回补偿等事宜达成如下协议：

### **1、土地收回概况**

本次土地收回涉及乙方座落于湖州市经济技术开发区田横路 988 号地块，国有土地证编号：湖土国用（2009）第 9-7173 号，土地用途工业，使用权类型出让，宗地使用权面积 76,471 平方米。本次收回涉及该宗地的 41,336.27 平方米。

### **2、收回补偿价格**

甲、乙双方协定本次收回总补偿款为人民币 22,947,585 元（大写：贰仟贰佰玖拾肆万柒仟伍佰捌拾伍元整）。其中土地评估价 2,193.72 万元；附属物评估价 39.3324 万元；绿化评估价 59.7315 万元；设备设施搬迁补损按评估价 10%予以补助，即  $19.7464 \text{ 万元} \times 10\% = 1.9746 \text{ 万元}$ 。

### **3、补偿款支付方式**

本协议所涉补偿款待国有土地证分割，完成所收土地注销、收储后支付总补偿款 50%，剩余 50%待乙方完成场地内消防管道、电缆等设施搬迁并腾出土地交甲方验收确认后一个月内予以支付。

4、本次收回过程中产生的企业所得税，其中区得部分甲方予以返还，经测算约 78.48 万元（具体返还金额以实际发生为准）。其他相关事直接按《中共湖州南太湖新区工作委员会党工委会议纪要》（【2020】2 号）执行。

5、本协议签订后，乙方同时将该宗地国有土地证交于甲方并配合甲方将土地证予以分割和将收回的土地予以注销，由国家收储，并在 2 个月内腾出土地交甲方验收确认。

## **五、涉及收购的其他安排**

本次交易不涉及人员安置、土地租赁等情况，交易完成后不会产生关联交易，与关联人不存在同业竞争。

## **六、交易目的及对上市公司的影响**

1、本次由政府回购的 41,336.27 平方米土地为协和华东闲置土地，为配合湖州南太湖新区整体发展战略，经土地评估并与南太湖新区充分协商，由南太湖新区回购。本次收回所涉及的土地使用权，不会对协和华东及公司的正常生产经营产生不利影响。

2、本次交易完成后，协和华东将获得 22,947,585 元土地回购补偿款，可增加其现金流入，综合考虑回购土地成本及所得税影响等因素，预计影响公司合并报表损益 1,663.93 万元（最终数据以会计师年度审计结果为准）。

特此公告。

中源协和细胞基因工程股份有限公司董事会

二〇二〇年七月七日