

深圳华大基因股份有限公司

关于签署联合竞买盐田区 J402-0349 地块土地使用权出让合同
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。

一、联合竞买交易概述

深圳华大基因股份有限公司（以下简称公司或华大基因）于2022年8月11日召开第三届董事会第九次会议、第三届监事会第九次会议，于2022年8月30日召开2022年第三次临时股东大会，分别审议通过了《关于拟与关联方联合竞买及合作建设盐田区J402-0349地块的关联交易议案》，同意公司使用自有资金出资与深圳华大基因科技有限公司（以下简称华大控股）、深圳华大智造控股有限公司（以下简称智造控股）、深圳华大智造科技股份有限公司（以下简称华大智造）组成联合体（华大控股、智造控股、华大基因和华大智造以下统称联合体企业），共同参与竞买位于盐田区大梅沙盐坝高速以北的J402-0349号地块及地上构筑物并共同出资在该地块上进行项目合作开发建设。公司使用自有资金不超过16.5亿元（含代建管理费，以下元均指人民币元）在联合竞买的盐田区J402-0349号宗地投资建设华大基因总部基地项目（即联合体项目中涉及华大基因建设部分），其中，公司预计与前述联合体企业联合竞买及共同建设的总金额约13亿元（此为预估价格，具体发生金额以实际发生额为准）。上述具体情况和联合体企业基本信息详见公司于2022年8月12日披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn，下同）的《关于拟与关联方联合竞买及合作建设盐田区J402-0349地块的关联交易公告》（公告编号：2022-077）、《关于拟在盐田区J402-0349地块投资建设华大基因总部基地项目的公告》（公告编号：2022-078）。公司董事会授权公司管理层签署本项目相关文件，包括但不限于《联合竞买及合作建设协议书》《产业发展监管协议》《成交确认书》《土地出让合同》等，并在法律法规、规范性文件允许的范围内和董事会权限范围内，全权决定及办理与本次交易有关的一切事宜。

联合体企业按照法定程序于2022年9月21日通过深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司举办的土地使用权挂牌出让活动，以人民币2.73亿元竞得盐田区梅沙街道盐坝高速北侧宗地号为J402-0349的土地使用权，当日与深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司签署了《成交确认书》。联合体企业于2022年9月23日与深圳市盐田区城市更新和土地整备局就J402-0349号宗地上的建筑物出让事宜签署了《建筑物出让合同书》。具体内容详见公司分别于2022年9月22日、2022年9月23日披露在巨潮资讯网的《关于联合竞得盐田区J402-0349地块土地使用权的公告》（公告编号：2022-098）、《关于签署联合竞买盐田区J402-0349地块建筑物出让合同的公告》（公告编号：2022-099）。

二、联合竞买交易进展情况

近日，联合体企业华大控股、智造控股、华大基因、华大智造与深圳市规划和自然资源局盐田管理局就 J402-0349 号宗地签署了《深圳市土地使用权出让合同书》。本次联合竞买取得国有建设用地使用权事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

三、本次签署的土地出让合同主要内容

（一）合同双方当事人

出让方：深圳市规划和自然资源局盐田管理局（简称甲方）

受让方 1：深圳华大基因科技有限公司

受让方 2：深圳华大智造控股有限公司

受让方 3：深圳华大基因股份有限公司

受让方 4：深圳华大智造科技股份有限公司

以上“受让方 1、受让方 2、受让方 3、受让方 4”合称“乙方”。

（二）地块信息

1、宗地编号：J402-0349

2、总用地面积：102,998.62 平方米

3、土地位置：盐田区梅沙街道盐坝高速北

4、土地用途：新型产业用地

5、使用年限：30年，从2022年9月27日起至2052年9月26日止。

6、总地价款：273,000,000.00元，其中公司按所占土地使用权份额的47.16%支付土地出让款，即128,746,800.00元。

（三）土地利用的主要要求

1、主体建筑物的性质：生物科技研发用房

2、建筑容积率： ≤ 3.0

3、计容总建筑面积：308,880.24平方米

3、建筑覆盖率：按《深圳市城市规划标准与准则》要求

4、建筑高度： ≤ 60.00 米

5、项目准入、建设及其它要求

（1）准入行业类别：战略性新兴产业之生物医药与健康产业

（2）本地块为带建筑物出让。建筑物为在建工程，建筑功能为研发用房、宿舍、食堂等。根据《深圳市房屋建筑面积测绘报告》（深测房（现）TB2-202100381号）及补充数据，项目总建筑面积460,999.61平方米，其中总规定建筑面积308,880.24平方米（包含规定建筑面积213,088.80平方米、核减建筑面积95,791.44平方米）、核增建筑面积152,119.37平方米。

地上建（构）筑物出让价款为人民币13.5687658119亿元。乙方需另外向盐田区城市更新和土地整备局申请支付地上建（构）筑物价款。项目地上建（构）筑物出让的缴款及交付方式与监管责任、违约责任及其他事宜以盐田区城市更新和土地整备局和乙方另行签订的地上建（构）筑物出让处置或移交协议为准。

（3）在本项目用地出让及建设期间，乙方各成员单位作为共同的土地使用权受让方，连带承担所受让土地相关的各项责任，包括但不限于：竞买保证金、地价款、地上建（构）筑物价款及项目建设资金的支付、土地使用权出让合同的签订、开竣工违约、土地闲置等内容。

6、产权要求

(1) 建设用地使用权以及附着于该土地上的建（构）筑物及附属设施，在土地出让期内不得转让、不得以股权转让或变更（导致企业控股权或实际控制权发生变化）的方式变相转让。建设用地使用权及建筑物（除移交政府物业外）由乙方按份共有，初始登记后不得办理分证。

(2) 本宗地建成后，乙方各成员单位建设用地使用权及建筑面积具体分配比例、分配范围按照各成员单位签订的联合竞买协议或其补充协议约定执行。各成员单位实际分配的建筑面积允许存在适当误差，误差部分处理按联合竞买协议或其补充协议约定执行。

(3) 建设用地使用权及建筑物（除政府物业外）允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

(4) 本地块上建筑物 B 栋对 F 栋围合的中庭空间、F 栋以及 C 栋 01 层（±0.0 标高层）空间为建成后无偿移交盐田区政府的部分，该部分总建筑面积 112,967.40 平方米，其中总规定建筑面积 105,526.65 平方米（功能为生物科技研发，含规定建筑面积 18,108.66 平方米、核减建筑面积 87,417.99 平方米）、核增建筑面积 7,440.75 平方米。另有垃圾处理站 223.4 平方米建成后无偿移交政府，产权归政府。移交政府部分物业共同享有宗地内的地下空间、楼电梯、通道等的使用权，以保障建筑功能的合理正常使用。

(5) 项目用地为多方共有产权，项目用地建筑物原则上限建设用地使用权人自用，不得出租。确有出租需要的，出租比例原则上不得超过建筑面积的 20%。

(四) 违约责任：对于双方的违约行为，按照双方签订合同的相关条款执行。

(五) 争议解决：因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，可依法向人民法院起诉。

(六) 生效日期：合同从签订之日起生效。

四、本次签署《深圳市土地使用权出让合同书》对公司的影响

本次签署的《深圳市土地使用权出让合同书》标的物系联合竞买取得的盐田区 J402-0349 号宗地的土地使用权。未来在该地块规划建设研发办公区、国际会展区等功能区域，集全球总部、研发中心、国际生命科学交流展示和体验中心于一体。项

目建设有利于满足公司未来发展对经营用地的需求，增强公司持续发展能力，为公司未来发展提供必要的保障，符合公司长期发展战略。

本次取得土地使用权交易事项系以公司自有资金支付。目前公司财务状况较为稳健，本次交易不会影响公司正常的经营活动，不会对公司当期和未来财务状况和经营成果产生重大不利影响，亦不存在损害公司及中小股东利益的情形。

五、后续事项及风险提示

本次签署联合竞买的盐田区 J402-0349 号宗地土地使用权出让合同后，未来项目建设涉及规划、消防、绿建、环评、施工许可等行政审批程序，还需获得有关主管部门批复。项目实施过程和未来运营中可能受宏观经济、行业周期、报批事项审批手续、政策调整、项目运营管理等多种因素的影响，项目实施进度可能存在一定的不确定性。因项目未来开发和建设存在一定的建设周期，项目尚存在一定的市场、经营和管理风险。

后续公司会按照相关要求积极推进项目建设工作，公司将根据项目进展情况，按照相关规定和要求及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

六、备查文件

联合体企业与深圳市规划和自然资源局盐田管理局签署的《深圳市土地使用权出让合同书》。

特此公告。

深圳华大基因股份有限公司董事会

2022年9月30日