

证券代码：300078  
债券代码：123096

证券简称：思创医惠  
证券简称：思创转债

公告编号：2023-020

## 思创医惠科技股份有限公司 关于公司签署《国有土地非住宅房屋收购补偿协议》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。

### 重要内容提示：

1、因“杭州钱塘智慧城城北园区改造提升”项目建设需要，思创医惠科技股份有限公司（以下简称“公司”）拟与杭州上城区科技经济开发建设有限公司（以下简称“经济开发公司”）签署《国有土地非住宅房屋收购补偿协议》，经济开发公司拟收购公司坐落在杭州市拱墅区莫干山路 1418-25 号的土地房屋及所属设施，本次收购补偿总金额为人民币 87,276,380 元。

2、本次被收购的土地房屋及所属设施目前用于对外出租，不作生产经营用途，因此本次收购有利于公司优化资产结构，降低资产管理成本，预计该事项对公司 2023 年度损益产生有利影响，最终数据将以审计机构的审计结果为准。

3、公司于 2023 年 3 月 22 日召开第五届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于公司签署〈国有土地非住宅房屋收购补偿协议〉的议案》。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》及《公司章程》的规定，本次交易事项尚需提交股东大会审议。

4、本次交易不属于关联交易，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，交易标的权属清晰、明确，亦不存在重大法律障碍。

### 一、交易概述

因“杭州钱塘智慧城城北园区改造提升”项目建设需要，经济开发公司与公司签署《国有土地非住宅房屋收购补偿协议》，经济开发公司拟收购公司坐落在杭州市拱墅区莫干山路 1418-25 号的土地房屋及所属设施。

### 二、交易对手的基本情况

1、企业名称：杭州上城区科技经济开发建设有限公司

2、统一社会信用代码：91330102730305041Y

3、企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

4、法定代表人：郎小华

5、注册资本：2000 万元

6、成立日期：2001 年 7 月 2 日

7、经营范围：上城区科技经济园区建设、项目投资、管理和咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8、股权情况：杭州上城区城市建设发展集团有限公司持有其 100%股权

9、关联关系：杭州上城区科技经济开发建设有限公司与公司及其前十名股东、董监高不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系

10、最近一年经审计的主要财务数据

单位：人民币万元

项目	2022 年度
资产总额	81,434.68
负债总额	18,114.92
所有者权益	63,319.76
项目	2022 年 1 月-12 月
营业收入	2,896.12
利润总额	-3,574.25
净利润	-2,680.69

11、杭州上城区科技经济开发建设有限公司不属于失信被执行人

### 三、交易标的情况

1、标的资产是公司位于杭州市拱墅区 1418-25 号的土地房屋及所属设施，

具体如下：

名称	获得方式	产权证书	面积 (m <sup>2</sup> )	性质	结构	取得时间	使用期限	运营情况
土地使用权	出让	浙江省编号 BDC330105120	9,706	工业用地	—	2005 年	2055 年 8 月 12 日止	—

		1603768738						
房屋	自建	浙(2016)杭 州市不动产权 第0028043号	14,115.78	非住宅	钢筋混凝 土结构	2006年	2055年8月 12日止	对外出租

2、截至评估基准日标的资产的账面情况

单位：人民币万元

名称	账面原值	累计折旧/摊销	账面净值
土地使用权	646.0275	228.2631	417.7644
房屋建筑物	1643.2804	1262.8569	380.4235

3、标的资产的评估情况及交易价格

根据杭州永正房地产土地资产评估有限公司出具的《思创医惠科技有限公司所有的位于杭州市拱墅区莫干山路1418-25号1幢、杭州市拱墅区莫干山路1418-25号2幢国有土地上房地产收购估价报告》(杭永房地估[2023]字第C30002号)，经采用成本法测算，以2023年2月5日为评估价值时点，公司本次被收购的房地产、装修、附属物以及配套设施设备的市场价值为人民币59,446,071元(其中土地价值为28,244,460元，房屋价值为21,026,608元，固定装修价值为8,199,243元，附属物价值为722,740元，设施设备价值为1,253,020元)。以评估结果为参考，综合考虑所在地政策，经双方协商增加相关补贴、奖励等，确定本次收购补偿总金额为人民币87,276,380元。

4、标的资产的权属情况

上述标的资产所有人为思创医惠科技股份有限公司。本次交易标的产权清晰，不存在抵押、质押的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

四、交易协议的主要内容

甲方(收购方)：杭州上城区科技经济开发建设有限公司

地址：杭州市拱墅区莫干山路1418-40号3楼

法定代表人：郎小华

乙方(被收购人)：思创医惠科技股份有限公司

地址：杭州市拱墅区莫干山路1418-25号

法定代表人：章笠中

见证方：杭州钱塘智慧城管理委员会

#### 一、乙方土地房屋情况

乙方房屋坐落于杭州市拱墅区莫干山路 1418-25 号 1 幢、2 幢，不动产权证号：浙（2016）杭州市不动产权第 0028043 号，土地使用权面积 9,706 平方米，房屋建筑面积 14,115.78 平方米，国有六级出让土地，用途为工业用地。

甲、乙双方确认，被收购房屋合法建筑面积 14,115.78 平方米（包括已经产权登记的合法建筑、未经登记但已被有关部门依法认定的合法建筑和未超过批准期限的临时建筑）。违章违法建筑和超过批准期限的临时建筑面积共 0 平方米，不在收购补偿范围之内。

乙方同意将以上土地房屋由甲方收购。

在签订本协议之前，甲方已对该土地房屋及所属设施的状况做了充分的实地察看、检查，对土地房屋及所属设施的现状已有充分了解，甲方同意向乙方收购本协议项下之土地房屋及其他资产。

#### 二、土地/房屋收购补偿金

本次收购补偿总金额为人民币 87,276,380 元（包括土地房屋及其附属建筑物价值、停产停业损失补偿、临时安置费、搬迁费、奖励费等）；

#### 三、腾空移交及水电注销

乙方应在 2023 年 6 月 30 日前，合法、合规、合情、合理完成位于莫干山路 1418-25 号的被收购土地房屋的清退腾空并按腾空后的现状移交甲方，由甲方验收确认房屋腾空，并签署《房屋腾空验收单》（附设备清单）。乙方不得拆除、故意损坏房屋，违者照价在补偿金额中扣赔。如果乙方逾期搬迁腾空房屋的，乙方遗留在房屋内的物品视作放弃处理，和被征房屋一起任由甲方处置。甲方亦有权在补偿金额中扣除清退腾空房屋的费用。

乙方应在接到甲方书面通知后 10 个工作日内进行水电注销登记。

#### 四、补偿金支付

协议书第三条规定的补偿金，双方约定支付方式为：甲方于本协议签订生效且乙方完成相关权证注销所需资料盖章后 15 个工作日内支付人民币 45,000,000 元（大写：人民币肆仟伍佰万元整）；甲方于乙方完成腾空交房且双方签署《房屋腾空验收单》后 15 个工作日内支付人民币 40,776,380 元（大写：人民币肆仟

零柒拾柒万陆仟叁佰捌拾元)；乙方完成水电注销登记后 15 个工作日内甲方支付人民币 1,500,000 元(大写：人民币壹佰伍拾万元整)。

#### 五、权证注销

乙方应在收到首期补偿款后 5 日内向甲方移交被收购国有土地使用证原件、房产证原件，保证最迟水电注销 15 日内配合甲方向相关部门办理产权注销工作。乙方未申请注销登记的，不动产登记机构将按规定办理注销登记，原权属证书收回或者公告作废。乙方保证交付的土地房屋应无法律、政策上的争议和纠纷，乙方交付的土地房屋不存在任何抵押、租赁关系，有关水、电费用自行结清并办好销户手续。乙方与第三方因被收购房屋所产生的一切纠纷由乙方自行处理，承担全部责任，并赔偿由此给甲方造成的一切损失。

#### 五、其他安排

1、本次被收购的土地房屋及所属设施目前用于对外出租，公司将在协议约定的时间内完成房屋腾空及交付工作；

2、本次被收购的房屋为公司营业执照上所列住所，公司将与相关部门沟通，尽快完成注册地址的变更手续。

#### 六、对公司的影响

本次被收购的土地房屋及所属设施目前用于对外出租，不作生产经营用途，因此本次收购有利于公司优化资产结构，降低资产管理成本，预计该事项对公司 2023 年度损益产生有利影响，最终数据将以审计机构的审计结果为准。

#### 七、备查文件

1、思创医惠科技股份有限公司第五届董事会第二十一次会议决议；

2、思创医惠科技股份有限公司独立董事关于第五届董事会第二十一次会议相关事项的独立意见；

3、《思创医惠科技有限公司所有的位于杭州市拱墅区莫干山路 1418-25 号 1 幢、杭州市拱墅区莫干山路 1418-25 号 2 幢国有土地上房地产收购估价报告》；

4、《国有土地非住宅房屋收购补偿协议》。

特此公告。

思创医惠科技股份有限公司

董 事 会

2023 年 3 月 23 日