

证券代码：000411

证券简称：英特集团

公告编号：2021-022

债券代码：127028

债券简称：英特转债

浙江英特集团股份有限公司

关于子公司签署东新路地块搬迁补偿相关事项框架协议的公告

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。

特别提示：

1、本次签订的仅为框架协议，是基于双方合作意愿的框架性、意向性约定，后续能否付诸实施存在不确定性，请广大投资者注意投资风险。

2、后续将签署正式协议和法律文件以推进落实本次合作，包括但不限于拆迁安置协议以及合资成立项目公司之投资合作协议等。相关具体协议或方案需要按照国资监管及上市公司监管的规定，履行相应的审议或审批程序。审批能否通过或合作进程能否顺利推进均具有不确定性。

3、本次搬迁不影响公司生产经营。目前目标地块土地、房屋及其他地上附着物尚未评估，拆迁补偿价格尚未确定。如能顺利征迁完成，预计对公司当期利润产生积极影响。

4、目标地块拆迁后，项目公司将通过招拍挂形式参与土地拍卖，能否成功摘牌具有不确定性。

5、公司最近三年不存在签署框架协议或意向性协议无后续进展或进展未达预期的情况。

一、合同签署概况

公司全资子公司浙江健业资产管理有限公司（以下简称“健业公司”）拥有位于杭州市下城区文晖街道江南巷2号、3号地块的土地使用权和地上建筑物及其附着物（以下简称“目标地块”）。目标地块土地使用权面积9908平方米（14.86亩），房屋总建筑面积10016.99平方米，土地性质为工业用地，房屋为原陈旧仓库改造，资产利用效率不高。经与杭州市下城区政府及下城区国有投资控股集团有限公司（以下简称“下城国投”）协商沟通，2021年3月24日，公司控股子公司浙江英特药业有限责任公司（以下简称“英特药业”）与下城国投在杭州签订框架协议：下城国投负责对目标地块实施征地拆迁；英特药业拟与下城国投组建成立项目公司对目标地块摘牌和投资开发，用于建设英特药业智慧健康中心项目，并通过

股权比例实现分配房屋面积（项目公司中，下城国投、英特药业的出资额所占股权比例分别为 51%、49%）。征地拆迁后该地块性质由工业地块性质转变为创新型产业用地，如项目公司成功摘牌，按地面积约 0.9 公顷（具体以实测为准）以及地块容积率不低于 3.0 计算，预计可建地上房屋可达到 27000 平方米以上，英特药业按项目公司股权比例可分得地上房屋 13000 平方米以上，这将进一步提高公司资产的收益，提升资产价值。

本次交易不构成关联交易，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，不需要经过有关部门批准。

下城国投对目标地块的拆迁补偿价格将以双方确认的评估结果及属地相关拆迁补偿、奖励等政策规定为依据，最终由双方协商确定。在签署正式协议时，公司将按照相关规定，履行相应的审议程序和信息披露义务。

二、交易对手方介绍

1、基本情况

交易对方名称：杭州市下城区国有投资控股集团有限公司

法定代表人：俞康

注册资本：300,000 万元

注册地址：浙江省杭州市下城区绍兴路 398 号国投大厦 1508 室

经营范围：服务：股权投资，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），企业管理咨询，物业管理。

交易对方与公司不存在关联关系。

2、最近三个会计年度类似业务交易情况：公司在最近三个会计年度与交易对方无上述类似业务发生。

3、履约能力分析：交易对方系依法存续并持续经营的独立法人主体，信誉良好，不属于失信被执行人，具备履行合作协议义务的能力。具备本次交易的履约能力。

三、合同主要内容

甲方：杭州市下城区国有投资控股集团有限公司

乙方：浙江英特药业有限责任公司

（一）征地拆迁

1、甲乙双方确认，目标地块共计土地使用权面积 9908 平方米，合 14.86 亩，房屋总建筑面积 10016.99 平方米，其中有证面积 8956.99 平方米，无证面积 1060 平方米。

2、本协议签署后，由甲乙双方共同聘请评估机构对目标地块土地、房屋及其他地上附着物进行评估，拆迁补偿价格将以双方确认的评估结果及属地相关拆迁补偿、奖励等政策规定为依据，最终由双方协商确定。

3、乙方同意根据双方协商一致的项目推进计划及时将目标地块搬迁腾退完毕并移交甲方收储。目标地块移交给甲方前，健业公司负责自己权属范围内的租户清退，房屋、土地权证和水电煤等注销工作，所产生的相关费用由健业公司自行承担。目标地块在移交甲方后由甲方负责房屋拆除、土地平整以及其余土地一并进行出让前相关手续的报批工作；土地房屋的征迁评估费用以及房屋拆除、土地平整、手续报批等的相关费用均由甲方承担。

4、征迁过程中所涉及的税费根据税务相关法规由双方各自承担。

（二）合作开发

1、纳入浙金板块后，目标地块性质将由工业地块性质转变为创新型产业用地。为实现对目标地块的合作开发，甲乙双方共同组建成立项目公司作为目标地块的实际摘牌和投资开发主体。双方同意，拟合作开发的目标地块占地面积约 0.9 公顷（具体以实测为准），地块容积率不低于 3.0，土地使用权面积、地上总建筑面积、建筑密度、绿地率等以市、区规划与自然资源局批复意见为准。

2、甲方应全力支持项目公司通过招拍挂形式参与土地拍卖，用于建设英特药业智慧健康中心项目，挂牌起始价约 300 万元/亩，具体以公告为准。

3、项目公司中，甲方出资额所占股权比例为 51%，乙方出资额所占股权比例为 49%，双方按出资份额享有股东权利、承担股东义务。

4、项目公司的注册资金原则上按照项目摘牌、建设所需资金额度确定，双方按照持股比例认缴，在建设期内根据项目实际资金需求由双方分期实缴到位。

5、关于产权分配

（1）目标地块项目建设完成后，双方同意按照股权比例分别享有一定比例面积（甲方占比 51%，乙方占比 49%）可分割的专有部分建筑物所有权（主要包括产业用房、配套用房、车位等），双方对各自分配的房屋均享有占有、使用、收益的权利，相互不得干涉，对前述以外的公有部分双方享有共有和共同管理的权利并按比例承担相应的责任。

（2）对于前述可分割的专有部分建筑物所有权的分配，双方确定按以下方法分配：按股权比例确定各自在合作项目中的房屋面积分配比例，甲方占比 51%，乙方占比 49%，分别对应和分割的地上和地下建筑物。具体分配时按楼层进行分配还是其他合理方法，由双方后续进一步商议确定。

(3) 双方确认，项目公司完成目标地块项目建设后受限于政策无法立即将目标地块建筑物所有权在双方之间进行分割转移，该等受限期间目标地块已建成房屋（含地上和地下建筑物）由双方按前述共同商定的分配方法对所分配到的专有部分建筑物分别享有占有、使用和收益权，双方均可在遵守相关法律法规的前提下按其独立意志自主使用（包括出租）所分配的房屋，而不需得到另一方或项目公司的同意。

(4) 若日后的相关政策规定可以办理本合作项目房屋产权析产过户时，双方应通力合作按前述分配情况尽快完成相关房地产权证的析产和过户工作（包括但不限于项目公司分立、解散等方式），所需费用根据法律规定由各方各自承担。

6、双方明确，项目公司成立之初应且仅应为本协议之目的承担目标地块土地摘牌及房屋建安工作，而不承担和开展任何其他生产经营活动。合作开发完成后，项目公司可视甲乙双方实际需要承担物业服务等工作，具体安排由双方届时协商确定，但双方一致同意应尽其努力确保项目公司不出现任何负债或亏损情况。

（三）其他合作安排

双方一致同意根据本协议的精神和原则在后续签署其他具体协议和法律文件以推进落实本次合作，包括但不限于拆迁安置协议以及合资成立项目公司之投资合作协议等。

（四）附则

本协议如有任何条款被认定为无效，将不会影响其他条款的效力，双方仍应继续充分履行本协议项下其他条款的约定，并应就被认定无效的条款积极协商修改以尽量不影响双方合作。本协议未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。本协议经甲乙双方签字并盖章后生效。

四、对上市公司的影响

1、本次征迁涉及的标的资产用于仓储及出租，本次征迁不会对公司正常生产经营产生影响。

2、本次征迁将会对公司当期利润产生积极影响，具体影响金额以经审计数据为准。目前尚未对目标地块土地、房屋及其他地上附着物评估，征迁补偿价格尚未确定。公司将按照《企业会计准则》的相关规定进行会计处理，具体会计处理方法以审计机构年度审计确认后的结果为准。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

3、本合作协议的履行不影响公司业务独立性，公司主要业务不会因履行合作协议而对交易对方形成依赖。

五、风险提示

1、本次签订的仅为框架协议，是基于双方合作意愿的框架性、意向性约定，后续能否付诸实施存在不确定性，请广大投资者注意投资风险。

2、后续将签署正式协议和法律文件以推进落实本次合作，包括但不限于拆迁安置协议以及合资成立项目公司之投资合作协议等。相关具体协议或方案需要按照国资监管及上市公司监管的规定，履行相应的审议或审批程序。审批能否通过或合作进程能否顺利推进均具有不确定性。

3、本次搬迁不影响公司生产经营。目前目标地块土地、房屋及其他地上附着物尚未评估，拆迁补偿价格尚未确定。如能顺利拆迁完成，预计对公司当期利润产生积极影响。

4、目标地块拆迁后，项目公司将通过招拍挂形式参与土地拍卖，能否成功摘牌具有不确定性。

5、公司最近三年不存在签署框架协议或意向性协议无后续进展或进展未达预期的情况。

六、其他相关说明

1、公司最近三年披露的框架协议情况

| 披露时间 | 合作对方 | 主要内容 | 公告编号 | 截至目前的执行情况 | 是否和预期存在差异 |
|-------------|------------------|--|----------|-----------|-----------|
| 2018年12月25日 | 北京北大未名生物工程集团有限公司 | 以股份受让方式获得北京北大未名生物工程集团有限公司持有的浙江嘉信医药股份有限公司 50.69%的股份，股份转让款为 12,800 万元。 | 2018-059 | 履行完毕 | 否 |

2、本框架协议签订前三个月内公司控股股东、持股 5%以上股东、董监高人员持股未发生变化；截至本公告披露日，公司未收到控股股东、持股 5%以上股东、董监高人员拟在未来三个月内所持限售股份解除限售及股份减持计划的通知。

七、备查文件

1、《英特东新路地块搬迁补偿及合作开发框架协议》。

特此公告。

浙江英特集团股份有限公司董事会

2021年3月25日