

证券代码：002082

证券简称：万邦德

公告编号：2024-033

万邦德医药控股集团股份有限公司 关于子公司签订《国有土地上房屋收购补偿协议书》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、交易概述

因江山市江贺经济走廊土地有机更新和整治提升需要，浙江江山经济开发区管理委员会由江山市山海建设投资有限公司（以下简称“山海建设”）对万邦德医药控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司浙江康慈医疗科技有限公司（以下简称“康慈医疗”）位于江山市江山经济开发区山海协作区汇源路20号的土地、建筑及附属物、设施设备等进行征收（以下简称“本次征收事项”）。

经双方协商，康慈医疗拟与山海建设签订《国有土地上房屋收购补偿协议书》，本次征收事项共计可获得补偿奖励款为人民币5,390.72万元，补偿方式为货币补偿。

公司于2024年8月12日召开第九届董事会第九次会议，以9票赞同，0票反对，0票弃权审议通过了《关于子公司签订〈国有土地上房屋收购补偿协议书〉的议案》，同意康慈医疗与山海建设签订上述协议。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，本次交易未构成关联交易，也未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易事项在董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

公司名称：江山市山海建设投资有限公司

住所：浙江省衢州市江山市清湖街道山海路15号

统一社会信用代码：91330881355337171L

企业类型：有限责任公司

成立时间：2015年8月31日

注册资本：100,000万人民币

法定代表人：李栋

控股股东：江山经济开发区建设投资集团有限公司

实际控制人：江山市财政局（江山市人民政府国有资产监督管理委员会）

主营业务：一般项目：建设项目投资；资产经营管理；基础配套设施建设；房地产开发、经营；房屋租赁；仓储服务（不含危险化学品及易制毒品）；土地资源开发利用、基础设施建设、水利设施建设、城镇化及新农村建设；（分支机构经营场所设在江山经济开发区江东区兴工六路6号，经营范围：电镀加工（凭有效许可证经营）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

是否失信被执行人：经查询，未发现山海建设为失信被执行人。

山海建设与公司不存在关联关系，与公司及公司前十名股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面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，且具备履约能力。

三、交易标的基本情况

1、标的资产概述：

本次征收事项涉及的资产为康慈医疗位于江山市江山经济开发区山海协作区汇源路20号的土地、建筑及附属物、设施设备（以下简称“标的资产”），土地使用权面积为23,519.00平方米，土地权属性质为国有，登记用途为工业，房屋面积为20,240.04平方米，临时建筑面积1,119.85平方米。该批资产不存在抵押、质押，不存在涉及标的资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情形。

2、标的资产价值：

标的资产账面原值合计为4,039.74万元，账面净值合计为2,195.77万元。具体情况如下：

单位：万元

资产类别	账面原值	已计提折旧值	账面净值
土地	586.43	130.97	455.46
建筑及附属物、设施设备	3,453.31	1,713.00	1,740.30
合计	4,039.74	1,843.97	2,195.77

3、定价依据及评估情况：

①资产评估

江山经济开发区管理委员会及山海建设委托 4 家评估机构对涉及资产分别进行了评估。项目评估情况如下：

1) 土地经浙江天启房地产土地评估咨询有限公司评估，出具了《房地产估价报告》（浙天启[2024](土估)字第 JS-C002 号），以 2024 年 7 月 11 日为评估基准日，采用公示地价修正法，评估价值为 7,296,299 元；

2) 建筑及附属物经衢州华辰房地产评估测绘有限公司评估，出具了《房地产估价报告》（浙衢华辰房估江字(2024)第 B0711-1 号），以 2024 年 7 月 11 日为评估基准日，采用成本法，评估价值合计为 30,039,465.75 元；其中房屋 27,921,078.50 元，临时建筑 266,530.35 元，附属物 1,851,856.90 元；

3) 大型设施及大型生产设备一次性搬迁安装费、因搬迁将导致报废无法恢复使用的不可搬迁设备、设施一次性补偿费经衢州广泽资产评估事务所评估，出具了《资产评估报告》（衢广泽评字(2024)第 145 号），以 2024 年 7 月 11 日为评估基准日，采用成本法，设备评估价值为 3,628,110 元，补偿价值为 3,181,710 元；

4) 苗木搬迁经衢州永欣资产评估有限公司评估，出具了《资产评估报告书》（衢永欣评报字(2024)第 183 号），以 2024 年 7 月 18 日为评估基准日，采用市场法，苗木评估价值为 74,515.80 元，搬迁评估价为 29,806.32 元；

以上述评估机构对涉及资产评估结果为依据，确认补偿款合计为 40,547,281.07 元。

②搬迁费及奖励费用

根据相关规定计算，搬迁及临时安置补偿费合计为 2,297,635.32 元，各项

奖励补偿合计为 11,062,317.51 元。

综合以上两项，收购补偿与奖励总计为 53,907,233.90 元。

四、交易协议的主要内容

甲方：江山市山海建设投资有限公司

乙方：浙江康慈医疗科技有限公司

1、标的资产：乙方位于江山市江山经济开发区山海协作区汇源路 20 号的土地、建筑及附属物、设施设备，土地使用权面积为 23,519.00 平方米、建筑面积为 21,359.89 平方米。

2、补偿奖励款：本次采用货币补偿方式，经双方协商确认各项补偿款项合计 42,844,916.39 元，各项奖励合计 11,062,317.51 元，共计人民币 53,907,233.90 元。

3、支付方式：

第一期：《收购补偿协议书》签订后，乙方与甲方办理不动产权属登记之日同时由甲方支付乙方总收购价款的 60%，计人民币 32,344,340.34 元；

第二期：乙方完成土地和房屋腾空后，应及时通知领办单位组织验收并交付给甲方，经领办单位、甲方等相关单位验收合格之日起 10 日内，甲方支付乙方总收购价款的 40%，计人民币 21,562,893.56 元。

4、土地移交和房屋搬迁

1) 乙方应于签约期限届满之日起 30 日内配合甲方办理不动产权属登记。

2) 乙方应在规定签约期限届满之日起 6 个月内将被收购的土地、房屋等搬迁腾空交付给甲方，由领办单位组织相关单位验收。

5、违约责任：

1) 甲方逾期支付收购价款及各项奖励的，从逾期之日起按逾期支付金额的每日万分之一向乙方支付违约金。

2) 乙方未按本协议约定的期限搬迁腾空土地、房屋并交付甲方或发生安全、环保事故和信访等不稳定事件的，取消乙方的按期腾空奖励和安全平稳腾退奖励，甲方已经支付的按期腾空奖励和安全平稳腾退奖励在收购价款余款中予以扣除。

3) 乙方未按本协议约定期限内配合甲方办理不动产产权转让登记的, 取消乙方的按期签约奖励。

4) 乙方未按本协议约定的期限搬迁腾空土地、房屋并交付甲方的, 乙方按照被收购房屋面积(含未确权部分)每月 15 元/平方米的标准向甲方支付租金; 逾期超过 3 个月, 按照被收购房屋面积(含未确权部分)每月 30 元/平方米的标准向甲方支付租金。

五、涉及出售资产的其他安排

本次征收事项不涉及人员安置、债务重组等情况, 所得款项用于公司日常经营。

六、出售资产的目的和对公司的影响

本次征收属于政府规划, 因江山市江贺经济走廊土地有机更新和整治提升需要, 公司响应配合推进此项工作。康慈医疗已于 2021 年搬迁至公司位于浙江省温岭市“中非医疗产业园”, 不会影响公司正常的生产经营。本次征收事项预计增加公司 2024 年度利润约 2,352 万元, 最终取得收益以会计师年度审计确认后的结果为准。

七、备查文件

1. 第九届董事会第九次会议决议;
2. 《国有土地上房屋收购补偿协议书》;
3. 评估报告;
4. 上市公司交易情况概述表。

特此公告。

万邦德医药控股集团股份有限公司

董 事 会

二〇二四年八月十三日