

# 浙江东方基因生物制品股份有限公司

## 关于自愿披露购买资产的公告

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、准确性和完整性依法承担法律责任。

### 重要内容提示：

● 浙江东方基因生物制品股份有限公司（以下简称“东方生物”“公司”）通过境外全资控股公司 Healgen Holding Inc.（以下简称“衡健美国控股”）拟以 2090 万美元的对价向 Wellcom Investment LLC（以下简称“Wellcom”）购买位于 330 Barker Cypress Rd and 330 Cypress Run, Houston Harris County, TX, 77094 的 ParkView 办公楼（以下简称“标的资产或标的房产”）。

● 本议案无需提交股东大会审议。本次购买资产不构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》《科创板上市公司重大资产重组特别规定》等规定的重大资产重组。

● 相关风险提示：本次购买资产的实施，以依法取得中国境外投资项目所有有权审批机构备案审批同意，境外购买资产交易对价正式支付到位为前提，尚存在政策审批和交易对价支付的不确定性风险。本次购买资产，不会对公司的财务状况与经营成果产生重大的影响。

### 一、交易概述

#### （一）本次交易的基本情况

东方生物通过境外全资控股公司衡健美国控股拟以 2090 万美元的对价向 Wellcom 公司购买位于 330 Barker Cypress Rd and 330 Cypress Run, Houston Harris County, TX, 77094 的 ParkView 办公楼。本次购买办公楼资产的评估价值为 2250 万美元，经双方协商一致的交易对价为 2090 万美元（折合人民币约 15,062 万元）。本次购买资产相关的房产交易合同将于董事会审议通过后正式签署。

公司拟通过本次购买资产交易取得上述办公楼，用作美国衡健控股在休斯敦

当地的主要办公和经营场所。

注：本公告参考 7.2 美金汇率计算，实际根据资金汇出时点的汇率计算。

## （二）对外投资的决策与审批程序

2024 年 10 月 29 日，公司召开了第三届董事会第十次会议，审议通过了《关于自愿披露购买资产的议案》，本次购买资产的议案无须提交股东大会审议。本项目投资不构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》《科创板上市公司重大资产重组特别规定》等规定的重大资产重组。

本次购买资产的实施，以依法取得中国境外投资项目所有有权审批机构备案审批同意，境外购买资产交易对价正式支付到位为前提，尚存在政策审批和交易对价支付的不确定性风险。

## 二、交易对方的基本情况

### （一）交易对方基本情况

交易对方	Wellcom Investment LLC
企业性质	有限责任公司
注册资本	3000 万美金
成立日期	2023-09-21
地址	330 Barker Cypress Rd, Houston TX 77094
主营业务	房地产管理
主要股东	NANCY TENG

**关联关系说明：**交易对方 Wellcom 不属于失信被执行人，且与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系。

## 三、交易标的基本情况

### （一）交易标的的名称和类别

本次交易属于《上海证券交易所科创板股票上市规则》中的购买资产，交易标的为位于 330 Barker Cypress Rd and 330 Cypress Run, Houston Harris County, TX, 77094 的办公楼 PARKVIEW OFFICE COMPLEX。

### （二）标的资产情况

标的资产：Parkview Office Complex 办公楼

资产用途：商用

土地面积：371,814 平方英尺

建筑面积：186,599 平方英尺

**标的资产权属状况：**标的资产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何权属限制转让的情况，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。

#### **标的资产评估情况**

1、评估机构：Texas Commercial Appraisals

2、评估对象：Parkview Office Complex, 330 Barker Cypress Rd and 330 Cypress Run, Houston, Harris County, TX, 77094

3、评估基准日：2024 年 4 月 5 日

4、报告日期：2024 年 4 月 11 日

5、评估价值：2250 万美元

#### **（三）境外标的相关事项**

本次购买资产的实施，以依法取得中国境外投资项目所有有权审批机构备案审批同意，境外购买资产交易对价正式支付到位为前提，尚存在政策审批和交易对价支付的不确定性风险。

#### **四、交易标的定价情况**

本次交易聘请德州当地的商业评估机构 Texas Commercial Appraisals 对标的资产进行了评估，并针对 ParkView 办公大楼出具了评估基准日为 2024 年 4 月 5 日的《限制用途评估报告》（PARKVIEW OFFICE COMPLEX, 330 Barker Cypress Rd and 330 Cypress Run, Houston Harris County, TX, 77094）。根据《限制用途评估报告》，标的房产于 2024 年 4 月 5 日的市场价值为 2250 万美元。

本次交易双方以标的房产上述评估价值为基础，双方协商一致确定最终的交易对价为 2090 万美元，具体交易事项以最终签署的房产交易合同为准，公司将在合同正式签署后及时办理境外投资项目相关备案审批手续，尽快推进交易实施及房产过户手续。

#### **五、交易合同的主要内容**

截至本公告披露之日，交易双方尚未签署正式的《房产交易合同》。根据衡

健美国控股与 Wellcom 公司拟签订的《COMMERCIAL CONTRACT - IMPROVED PROPERTY》，主要条款如下：

（一）协议主体

卖方：Wellcom Investment LLC

买方：Healgen Holding Inc.

（二）交易价格：以评估价格 2250 万美元为基础，双方协商一致确定最终的交易对价为 2090 万美元（折合人民币约 15,062 万元），具体交易支付以最终签署的房产交易合同为准。

（三）支付方式和支付期限

公司将根据约定在协议生效后的 3 天内向芝加哥产权公司支付 1 万美元保证金。如买方未能在约定时间内缴纳保证金，卖方有权终止本合同的交易。

买方如按时缴纳保证金，则有权在合同生效后 15 日内以任意理由以书面形式终止该合同，如买方以该形式提出终止合同，将退还买方 500 美元保证金。

如买方无法在约定期限内完成交易对价支付，可按照合同约定进一步缴纳保证金以延长交割期限。

买方将于合同签订后按照合同约定时间完成 ODI 备案并进行房产购买的价款支付。

（四）交付或过户时间安排

本标的资产预计交付时间将按照合同实际约定执行。

（五）协议的生效条件、生效时间

本协议于 2024 年 10 月 29 日经公司第三届董事会第十次会议审议通过后，经交易双方签字盖章后生效。

（六）违约条款

如公司在协议有效期内未完成房产购买的价款支付，该协议自动失效。

## 六、购买资产对上市公司的影响

（一）交易标的将用于美国衡健控股在美国休斯敦的主要办公和经营场所，有利于深耕美国市场并实施美国本土化发展计划，交易标的交付后将会增加公司的固定资产规模。

（二）本次交易的资金来源为公司自有或自筹资金，不影响公司现有主营业

务的正常开展，不存在损害上市公司及全体股东利益的情形。

## 七、风险提示

本次购买资产的实施，以依法取得中国境外投资项目所有有权审批机构备案审批同意，境外购买资产交易对价正式支付到位为前提，尚存在政策审批和交易对价支付的不确定性风险。

敬请投资者理性投资，注意二级市场投资风险。

特此公告。

浙江东方基因生物制品股份有限公司

董 事 会

2024年10月31日