

证券代码：688656

证券简称：浩欧博

公告编号：2025-040

江苏浩欧博生物医药股份有限公司

关于出售土地使用权、厂房建筑物的公告

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：

- 交易简要内容：2025年8月1日，江苏浩欧博生物医药股份有限公司（以下简称“公司”）召开了第三届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司拟出售土地使用权、厂房建筑物的议案》，公司拟向苏州芯联成软件有限公司有限公司（以下简称“芯联成公司”）出售公司拥有的不动产权证号为苏（2018）苏州工业园区不动产权第0000153号坐落于江苏省苏州市苏州工业园区星湖街218号17幢（C6栋）的土地使用权、厂房建筑物，经双方协商，本次转让价格预计为1,952.00万元（含税）。
- 本次交易不构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易已经公司第三届董事会第二十四次会议审议通过，根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》及《公司章程》有关规定，本次交易事项无需提交公司股东大会审议。
- 本次交易不存在为拟出表控股子公司提供担保、委托其理财，以及该拟出表控股子公司占用公司资金的情形。
- 本次出售资产事项尚需交易双方根据协议完成款项支付、产权交割等程序，存在一定不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

根据公司整体战略发展规划，并为进一步优化资产结构，保持资产的合理配置，公司拟将位于江苏省苏州市苏州工业园区星湖街 218 号 17 幢（C6 栋）的土地使用权、厂房建筑物出售给芯联成公司。经双方友好协商，本次出售资产的含税转让价款为 1,952 万元人民币，最终交易价格以公司与芯联成公司签署的正式出售合同为准。

2、本次交易的交易要素

交易事项	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他，具体为：_____
交易标的类型	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	江苏省苏州市苏州工业园区星湖街 218 号 17 幢（C6 栋）的土地使用权、厂房建筑物
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体含税金额（万元）：1,952.00 ☐ 尚未确定
账面成本	11,070,583.08 元
交易价格与账面值相比的溢价情况	76.32%
支付安排	☐ 全额一次付清，约定付款时点：_____ ☒ 分期付款，约定分期条款：不动产权转让合同生效后 30 个工作日内一次性向公司支付合同总价款的 95%，剩余 5%由芯联成公司在获得不动产权证的日期后 3 日内一次性付清。
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

2025 年 8 月 1 日，公司召开了第三届董事会第二十四次会议，以 7 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于公司拟出售土地使用权、厂房建筑物的议案》。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易不构成关联交易，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，该事项无需提交公司股东大会审议。

二、交易对方情况介绍

（一）交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的	对应交易金额 (万元)
1	苏州芯联成软件有限公司	江苏省苏州市苏州工业园区星湖街218号17幢（C6栋）的土地使用权、厂房建筑物	1,952.00

（二）交易对方的基本情况

法人/组织名称	苏州芯联成软件有限公司
统一社会信用代码	☒ 91320594MA1MXCJA4J ☐ 不适用
成立日期	2016/10/19
注册地址	苏州工业园区星湖街328号创意产业园7-103单元
主要办公地址	苏州工业园区星湖街328号创意产业园7-103单元
法定代表人	陈南博
注册资本	1,000万元
主营业务	软件开发、销售，并提供技术咨询、技术服务；计算机系统集成；微电子产品、实验设备的设计、销售，从事上述商品及技术的进出口业务。（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）一般项目：集成电路设计（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）
主要股东/实际控制人	陈南博

关联关系：苏州芯联成软件有限公司与公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无任何关联关系。

信用情况：经核查，公司认为苏州芯联成软件有限公司信誉良好且具备履约能力，本次交易风险较小。

三、交易标的基本情况

(一) 交易标的概况

1、交易标的基本情况

不动产权证号为苏（2018）苏州工业园区不动产权第 0000153 号坐落于江苏省苏州市苏州工业园区星湖街 218 号 17 幢（C6 栋）的土地使用权、厂房建筑物。

2、相关资产的运营情况

公司募投项目“新建年产 120 万盒自身免疫性疾病体外诊断试剂项目”和“新建年产 90 万盒过敏性疾病体外诊断试剂项目”已结项并产业化，拟转让的不动产中的主要生产线已移至募投项目新建的工厂，拟转让的不动产目前满足转让交付条件。

3、交易标的的权属情况

交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，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。

(二) 交易标的主要财务信息

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：元

标的资产名称	江苏省苏州市苏州工业园区星湖街 218 号 17 幢（C6 栋）的土地使用权、厂房建筑物	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☐ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
账面原值	17,339,100.00	17,339,100.00
已计提的折旧、摊销	6,268,516.92	5,993,979.87
减值准备	0	0
账面净值	11,070,583.08	11,345,120.13
以上数据是否经审计	☐ 是 ☒ 否	☒ 是 ☐ 否

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果

在评估价值基础上，本次出售土地使用权、厂房建筑物秉持公平、公允、合理的定价原则，经双方友好协商确定最终交易价格为 1,952.00 万元。本次交易不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

2、标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	江苏省苏州市苏州工业园区星湖街 218 号 17 幢（C6 栋）的土地使用权、厂房建筑物
定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）：1,952.00 ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/06/19
采用评估/估值结果 （单选）	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他，具体为：采用收益法和成本法进行评估、测算，综合确定
最终评估/估值结论	评估/估值价值：1,901.36（万元） 评估/估值增值率：71.75%
评估/估值机构名称	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

（二）交易标的评估情况

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司以 2025 年 6 月 19 日为价值时间点为对拟出售标的房产进行了评估。依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观和公正的原则，对不动产资产采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对公司拟转让的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，并

出具了《房地产股价报告》（宁长城房估报字[2025]第 0200 号），截至评估基准日 2025 年 6 月 19 日，拟出售的土地使用权、厂房建筑物的评估价值为 1,901.36 万元。

（三）评估结论

通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有各种资料的基础上，经过收益法、成本法综合测算，确定评估标的不动产（含国有出让土地使用权价值）在评估基准日的市场价值为 1,901.36 万元。

（四）定价合理性分析

本次交易评估按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序进行评估，交易评估定价公平合理。本次交易标的评估价值为人民币 1,901.36 万元，在此基础上经交易双方友好协商，本次资产转让价格为人民币 1,952.00 万元，交易定价公允合理，不存在损害公司及股东合法利益的情形。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

（一）不动产产权转让合同的主要条款

1、合同主体

转让方（甲方）：江苏浩欧博生物医药股份有限公司

受让方（乙方）：苏州芯联成软件有限公司

2、交易标的

资产范围：苏州工业园区星湖街 218 号 C6 栋房屋所有权及对应 57353#宗地分摊部分（57353-2#）的土地使用权（地表）。

不动产权登记证编号：苏（2018）苏州工业园区不动产权第 0000153 号。

3、交易价格及支付方式

交易价格：含税总价款 19,520,000 元。

支付方式：现金支付，具体分期如下： 第一期：合同生效后 30 个工作日内一次性支付合同总价款的 95%（18,544,000 元），乙方已支付的定金可等额抵扣； 第二期：乙方获得不动产权证后 3 日内支付剩余 5%（976,000 元）。

4、交付与过户安排

交付标准：以《C6 独栋房屋交付标准》为依据，双方签署《房屋交付确认书》即视为交付完成。

交付时间：乙方付清 95%款项后 60 个工作日内，甲方发出书面交付通知，乙方需在 3 日内办理房屋交付和验收手续；乙方逾期未验收视为无条件接收该房屋和交付完成。

过户安排： 乙方支付 95%款项后，双方配合办理该房屋不动产权证的变更登记手续，目标在 45 日内完成（以乙方取得不动产权证为准）； 过户资料由双方各自准备并承担费用； 若因甲方原因（如未及时提供资料、拒绝签字）导致延迟，甲方承担违约责任；因行政部门等甲方不可控原因延迟的，甲方无责。

5、过渡期与风险转移

费用承担：房屋交付日起，水电费、物业费等由乙方承担；交付前产生的费用由甲方承担。

风险转移：交付日或不动产权证变更登记完成日（孰早）起，房屋及附属设施的灭失、损坏风险由乙方承担；若因乙方原因导致交付或过户延迟的，风险自乙方违约之日起转移。

6、违约责任

乙方逾期付款： 每逾期 1 日，按应付款项的 1‰支付违约金；逾期超 30 日，甲方有权解除合同，乙方已支付的定金不予返还；违约金不足弥补甲方全部损失的（包括直接损失和预期利益损失等），甲方可继续向乙方追偿。

甲方逾期交付： 甲方逾期通知乙方接收房屋的，每逾期 1 日，按总价款的

1‰支付违约金；逾期超 30 日，乙方有权解除合同，甲方需支付总价款 15%的违约金；违约金不足弥补乙方损失的，乙方可继续向甲方追偿。

其他违约行为：乙方违约经催告未改的，甲方有权解除合同，乙方需支付总价款 15%的违约金，违约金不足弥补甲方全部损失的（包括直接损失和预期利益损失等），甲方可继续向乙方追偿。

7、附加条款

合同转让限制：乙方不得将本合同权利义务转让给第三方。

附件效力：《不动产权登记证》、《C6 独栋房屋交付标准》、《房屋交付确认书》为合同不可分割部分，与合同具有同等效力。

不可抗力：因自然灾害、政策变化等不可预见因素导致违约的，可免除部分或全部责任，受影响方需及时通知对方并提供证明。

特别约定：若主管部门提供的转让合同范本与本合同冲突的，以本合同为准；转让标的面积与不动产权登记证不符的，不影响房屋转让价款的金额及支付时间。

8、合同生效条件与时间

生效条件：双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

（二）董事会对付款方的支付能力的或有风险判断和说明

经评估，乙方具备履行本合同项下的所有义务和责任的一切必要的权利及能力。

六、出售资产对公司的影响

本次公司拟出售的土地使用权、厂房建筑物旨在为进一步优化资产结构，保持资产的合理配置，本次交易不影响公司的正常经营，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

特此公告。

江苏浩欧博生物医药股份有限公司董事会

2025 年 8 月 5 日