

中源协和细胞基因工程股份有限公司

关于控股子公司与天津市红磡物业经营管理有限公司签署物业服务委托合同暨关联交易的公告

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、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

●交易简要内容：因业务经营需要，经友好协商，协和干细胞基因工程有限公司（以下简称“协和干细胞”）拟继续委托天津市红磡物业经营管理有限公司（以下简称“红磡物业”）负责天津市华苑产业园区梅苑路12号区域内的物业管理服务，服务内容包括保洁、秩序、绿化、专项租摆、专项洗衣刷瓶和餐饮服务，年度服务费用为6,379,451.28元，合同期服务费用总计为19,138,353.84元。合同期限自2025年1月8日起至2028年1月7日止。

●红磡物业为公司实际控制人龚虹嘉先生控制的企业，协和干细胞为公司控股子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。

●至本次关联交易为止，过去12个月内上市公司与同一关联人或不同关联人之间交易类别相关的关联交易未达到3,000万元以上且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。

●本次关联交易未构成重大资产重组；本次关联交易无需提交公司股东大会审议。

一、关联交易概述

（一）关联交易基本情况

鉴于公司控股子公司协和干细胞与红磡物业签署的物业服务委托合同到期，因业务经营需要，经友好协商，协和干细胞拟继续委托红磡物业负责天津市华苑

产业园区梅苑路 12 号区域内的物业管理服务，服务内容包括保洁、秩序、绿化、专项租摆、专项洗衣刷瓶和餐饮服务，年度服务费用为 6,379,451.28 元，合同期服务费用总计为 19,138,353.84 元。合同期限自 2025 年 1 月 8 日起至 2028 年 1 月 7 日止。

物业服务委托合同已于 2025 年 1 月 8 日签署。

(二) 至本次关联交易为止，过去 12 个月内上市公司与同一关联人或不同关联人之间交易类别相关的关联交易未达到 3,000 万元以上且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。本次关联交易无需提交公司股东大会审议。

二、关联方介绍

(一) 关联关系

红礪物业为公司实际控制人龚虹嘉先生控制的企业，协和干细胞为公司控股子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。

(二) 基本情况

公司名称：天津市红礪物业经营管理有限公司

统一社会信用代码：911201167182654541

公司类型：有限责任公司(港澳台法人独资)

住所：天津经济技术开发区黄海路 8 号海盈公寓-1102

法定代表人：田耀宗

注册资本：肆仟叁佰万元人民币

经营范围：一般项目：物业管理；物业服务评估；停车场服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；家政服务；工程管理服务；园林绿化工程施工；房地产经纪；房地产咨询；房地产评估；住房租赁；餐饮管理；建筑装饰材料销售；门窗销售；电线、电缆经营；五金产品零售；食用农产品零售；日用百货销售；日用杂品销售；办公用品销售；户外用品销售；化妆品零售；玩具、动漫及游艺用品销售；鞋帽零售；服装服饰零售；家用电器销售；票务代理服务。

(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)(不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域)

实际控制人：龚虹嘉

红礪物业成立于 2000 年 1 月 24 日，具有多年为住宅、办公楼、政府公建、

工业园区等提供物业管理服务的专业经验，服务水平高，具备较强的履约能力。

除红磡物业为公司实际控制人龚虹嘉先生控制的企业外，红磡物业与上市公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

红磡物业资信状况良好，未被列为失信被执行人，具备履约能力。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

物业服务的标的为坐落于天津市华苑产业园区梅苑路 12 号的办公区，建筑面积：4 万平方米，绿化面积：1.35 万平方米。协和干细胞拟由红磡物业为其提供区域内的保洁服务、秩序服务、绿化服务、专项租摆服务、专项洗衣刷瓶服务、餐饮服务。

（二）定价政策

鉴于协和干细胞与红磡物业的物业合同到期，因经营需要，双方经协商继续由红磡物业为其提供物业管理服务。本次关联交易价格是结合协和干细胞实际的物业服务需求，参照市场价格的基础上由双方协商确定，最终确定年度服务费用为 6,379,451.28 元，合同期服务费用总计为 19,138,353.84 元。系正常的商业交易价格，定价合理公允。

四、关联交易的主要内容和履约安排

物业服务委托合同主体：

甲方：协和干细胞基因工程有限公司

乙方：天津市红磡物业经营管理有限公司

第一条 委托物业的基本情况

物业类型：办公

坐落位置：天津市华苑产业区梅苑路 12 号

建筑面积：4 万平方米

绿化面积：1.35 万平方米

第二条 物业服务内容、标准及人员的数量、岗位、标准

服务内容包含保洁服务、秩序服务、绿化服务、专项租摆服务、专项洗衣刷瓶服务、餐饮服务；具体服务标准及人员的数量、岗位、标准详见《协和干细胞基因工程有限公司物业服务方案》。

第三条 物业服务合同期限及工作时间

(一) 物业服务合同期限为三年，自 2025 年 1 月 8 日起至 2028 年 1 月 7 日止。经双方协商自 2025 年 1 月 8 日起至 2025 年 12 月 31 日为试用期。试用期满前一个月，甲方对乙方进行试用期综合评定（综合评定标准由甲方确定），并于试用期满（即 2025 年 12 月 31 日）前向乙方发出《予以续用通知书》或《不予续用通知书》，如甲方向乙方发出《不予续用通知书》的，则不予续用通知书载明的合同解除日期为本合同解除日。如甲方未在试用期满前发出通知书的，则视为乙方评定不合格，则本合同自试用期满之日起自动终止。自本合同解除或终止之日起，乙方退出甲方场地并向甲方交接所有物业服务项目，甲方不再向乙方支付任何费用。

第六条 服务费用

(一) 总体服务费用

本项目年度服务费用为 6,379,451.28 元/年，（大写：陆佰叁拾柒万玖仟肆佰伍拾壹元贰角捌分/年），合同期合计服务费用 19,138,353.84 元（大写：壹仟玖佰壹拾叁万捌仟叁佰伍拾叁元捌角肆分）具体分项如下：

1. 物业管理服务费用为 3,011,289.36 元/年（大写：叁佰零壹万壹仟贰佰捌拾玖元叁角陆分/年）。该费用包含乙方服务人员成本、保洁、绿化、秩序维护相关费用及乙方利润和法定税费，具体明细详见《协和干细胞基因工程有限公司物业服务方案》。乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2. 专项租摆服务费用为 108,140.88 元/年（大写：壹拾万零捌仟壹佰肆拾元捌角捌分/年）。费用已包含乙方服务人员成本、绿植服务相关费用及乙方利润和法定税费，具体明细详见《协和干细胞基因工程有限公司物业服务方案》。乙方按照上述标准收取专项租摆服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

3. 专项洗衣、刷瓶服务费用为 412,059.12 元/年（大写：肆拾壹万贰仟零伍拾玖元壹角贰分/年）。费用已包含乙方服务人员成本、洗衣、刷瓶相关费用及乙方利润和法定税费，具体明细详见《协和干细胞基因工程有限公司物业服务方案》。乙方按照上述标准收取专项洗衣、刷瓶服务费用，并按本合同约定的服务

内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

4. 餐饮服务费用为 2,847,961.92 元/年（大写：贰佰捌拾肆万柒仟玖佰陆拾壹元玖角贰分/年）。该费用包含甲方员工充值费用、食堂服务人员费用、食材成本费用、燃气费用及乙方利润和法定税费。其中本合同签署时甲方员工就餐人员 450 人，员工餐费标准为 15 元/人/天，按 22 天/人/月计算。合同期内，每月的 25 日，双方确认下月就餐人数并作为员工充值费用的结算依据，于下一期付款时“多退少补”。

（二）付款方式如下：

甲方于合同生效日起，7 日内支付首期 2 个月费用，之后每 2 个月支付一次，以此类推。合同首期 2 个月服务费自甲方控股股东董事会审议通过之日后支付。以双方确认后的《供方评定表》作为结算依据。甲方付款时乙方应向甲方出具相应物业费的增值税专用发票及餐饮费的普通发票。

第七条 物业管理用房

在合同生效之日起，甲方向乙方无偿提供并移交面积为 10 平米的物业管理用房（具体位置双方根据实际情况确定），用于物业管理服务活动。物业管理用房属甲方所有，乙方使用维护，任何单位和个人不得占用或者改作他用。

第十四条 合同生效

（一）本合同自双方盖章之日起成立，经甲方控股股东董事会审议通过后生效。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应当采取书面形式，并经双方签字确认，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

五、关联交易目的和对上市公司的影响

本次物业服务为公司正常生产经营活动所需；红磡物业是一家具有专业化物业管理服务能力和丰富经验的物业公司，已连续六年为协和干细胞提供物业服务，能够满足协和干细胞物业管理服务的需求；公司主要业务不会因本次关联交易对关联方形成依赖，不会影响公司独立性；本次交易价格是结合实际的物业需求参考市场价格的基础上经双方协商确定，公允合理，不存在损害股东尤其是中小股东利益的情形。

六、关联交易履行的审议程序

（一）公司独立董事于 2025 年 1 月 2 日召开独立董事专门会议，全票审议

通过《关于控股子公司与天津市红磡物业经营管理有限公司签署物业服务委托合同暨关联交易的议案》。作为公司独立董事，基于独立判断的立场，对审议事项发表审核意见如下：

本次物业服务为协和干细胞基因工程有限公司生产经营活动所需，同时天津市红磡物业经营管理有限公司已连续六年为其提供物业服务，能够满足其物业服务的需求。本次交易价格结合实际的业务需求并参考市场价格的基础上经双方协商确定，公允合理，不存在损害股东尤其是中小股东利益的情形。

鉴于此，我们同意上述关联交易，并同意将上述议案提交公司十一届十六次临时董事会会议进行审议，关联董事应回避表决。

（二）公司十一届十六次临时董事会会议于 2025 年 1 月 8 日以通讯表决方式召开，应出席会议的董事 9 名，实际出席会议的董事 9 名，会议符合《公司法》和《公司章程》的规定，表决有效。

以 7 票赞成、0 票反对、0 票弃权，审议通过了《关于控股子公司与天津市红磡物业经营管理有限公司签署物业服务委托合同暨关联交易的议案》，关联董事龚虹嘉先生、吴珊女士回避表决。

特此公告。

中源协和细胞基因工程股份有限公司董事会

二〇二五年一月九日