

天津力生制药股份有限公司

关于全资子公司中央药业房产收储的公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，公告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

因城市规划调整需要，天津市北辰区土地整理中心根据《土地储备管理办法》等文件的规定，拟对天津市医药集团有限公司（以下简称“医药集团”）持有的、全资子公司天津市中央药业有限公司（以下简称“中央药业”）实际使用的天津市北辰区富锦道1号地块进行协议收储，收储范围包括协议约定的所属国有土地使用权、建筑物、构筑物等资产。

由于历史原因，中央药业仅拥有北辰区富锦道1号所在地上的房屋、建筑物及构筑物的所有权，并无其所在地北辰区富锦道1号房屋建筑物所占用土地的土地使用权，该宗地的土地使用者为医药集团。

本次收储的土地面积共计**7.3942公顷（110.913亩）**，依据北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”）出具的截至评估基准日为**2019年10月31日**评估报告（中同华评报字（2019）第**131394号**）医药集团和中央药业产权属的评估值为基础，天津市北辰区土地整理中心同意协议约定此次收储综合补偿标准**200万元/亩**，共计人民币**22182.6万元整**（包括但不限于土地补偿、地上（下）建（构）筑物、机器设备及其他附着物的补偿；整理储备地块的场地调查费用；人员安置、搬迁、腾迁、误工、解除土地和房屋租赁、抵押、查封等关系的补偿及财务、相关税费等全部费用）。其中支付给医药集团综合补偿费：**11678.85万元**，支付给中央药业综合补偿费：**10503.75万元**。本次土地收储事项未构成重大资产重组。按照《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》的规定，本次交易尚需经公司股东大会审议通过后方可实施。

二、交易各方基本情况

交易三方分别为天津市北辰区土地整理中心、天津市医药集团有限公司和天津市中央药业有限公司。

本次收储事项不构成关联交易。

三、交易标的基本情况

(一) 土地、房产情况

1、土地使用权（医药集团）

宗地位置	土地使用权证号	证载土地使用者	用途	土地等级	使用权类型	开发程度	权利终止日期	评估面积(m ²)
北辰区富锦道南有机化工厂西	北辰单国用(2002更)字第022号	天津市医药集团有限公司	工业	二级	出让	七通一平	2050/06/21	72,261.80
北辰区富锦道南有机化工厂西	北辰单国用(2002更)字第023号	天津市医药集团有限公司	工业	二级	出让	七通一平	2050/06/21	1,680.20
合计								73,942

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
土地使用权评估	1	-	6,536.47	6,536.47	
合计	2	-	6,536.47	6,536.47	

2、房屋建(构)筑物（中央药业）

(1) 房屋建筑物：共计**84**项，主要为生产车间、仓库和办公楼等。

(2) 构筑物：共计**21**项，主要是蓄水池、道路、停车场等，部分已经拆除报废。

(3) 管道沟槽：共计**15**项，包括雨污水系统、排水管、循环水管、雨水口等。

中央药业建厂时间较早，对部分房屋建筑物进行了拆除、改造、扩建等，一直未更换新证，现有建筑面积与房产证记载的面积出入较大，本次申报的建筑面积为中央药业实际测量所得。中央药业公司实测建筑面积为**48015.49**平方米，其中在原有房产证中的房屋建筑物面积为**31870.93**平方米；由于改扩建等原因已取得规划许可证的房屋建筑物面积为**15944.56**平方米；无证的房屋建筑物面积为**200**平方米。

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
房屋建筑物	1	5,025.45	5,415.92	390.47	7.77
构筑物及其他	2	361.43	376.92	15.50	4.29

管道及沟槽	3	7.69	85.94	78.25	1,017.10
合计	4	5,394.57	5,878.78	484.21	8.98

（二）标的资产权属

本次交易标的资产不存在其他抵押、质押及其他任何限制转让的法定情形。不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等妨碍权属转移的司法措施。

四、收储协议主要内容

甲方：天津市北辰区土地整理中心（以下简称“甲方”）

乙方：天津市医药集团有限公司（以下简称“乙方”）

丙方：天津市中央药业有限公司（以下简称“丙方”）

（一）《收储协议》主要条款

1、收储范围:整理储备土地位于天津市北辰区富锦道南侧，四至范围东至天津市有机化工一厂；南至盛仓北道；西至高云路；北至富锦道，占地面积 **7.3942**公顷（**110.913**亩）。

2、协议总金额:**22182.6**万元整。

3、付款方式:

（1）本协议签订之日起十个工作日内，甲方向乙、丙方支付收购整理地块综合补偿费共计人民币**1000**万元整，用于此次土地整理储备启动工作。其中支付给乙方综合补偿费：**526.49**万元，支付给丙方综合补偿费：**473.51**万元。

（2）待该地块挂牌出让后、土地整理储备成本返还后**10**个工作日内，甲方向乙、丙方支付整理储备地块剩余综合补偿费共计人民币**21182.6**万元整。其中支付给乙方综合补偿费：**11152.36**万元，支付给丙方综合补偿费：**10030.24**万元。

4、相关约定:

（1）甲方负责按本合同约定及时给付土地整理储备综合补偿费，并负责协调出具相关免税文件。

（2）乙方负责向不动产登记部门申请该地块有关土地注销手续，丙方负责向不动产登记部门申请该地块有关房产注销手续，甲方协助乙、丙双方办理土地、房产注销手续。

（3）乙方负责解决整理储备地块范围内土地涉及的所有相关法律、经济等问题，并承诺向甲方交付地块时不会因历史遗留问题出现任何纠纷、法律问题及风险，如

出现任何纠纷、法律问题及风险，由乙方负责解决。

丙方负责解决整理储备地块范围内房产涉及的所有相关法律、经济等问题，并承诺向甲方交付地块时不会因历史遗留问题出现任何纠纷、法律问题及风险，如出现任何纠纷、法律问题及风险，由丙方负责解决。

(4) 乙方负责整理地块内土地租赁合同的终止及租赁户清理工作，保证无其他人主张权利。如有上述问题，乙方要在土地移交之前解决完毕。

丙方负责整理地块内房屋租赁合同的终止及租赁户清理工作，保证无其他人主张权利。如有上述问题，丙方要在土地移交之前解决完毕。

(5) 丙方负责自行办理完毕土地整理储备中涉及的自来水、排水、煤气、电力、司法、公安、人防等部门有关手续（包括结清尾水、尾电、尾气等费用）。

(6) 丙方对整理储备地块范围内地上（下）建（构）筑物及其他附着物、设备等进行拆迁，并在拆迁前3日内到区房管局办理拆房扬尘和渣土运输备案手续，并向区房管局缴纳治理拆房扬尘和渣土撒漏保证金。丙方确保按照我市中心城区治理拆房扬尘和渣土撒漏相关规定，拆房工地必须达到“6个百分百”的治理标准，并承担相关费用。

(7) 按照政策性要求，由丙方组织完成该地块土壤环境调查工作；依据环境调查报告，若需组织实施治理修复并达到土壤环境质量要求，所发生的相关费用由协议各方协商解决，另行签订补充协议。

(8) 乙、丙双方负责向甲方提供合法合规的土地整理综合补偿费票据。在甲方提供办理免收税费相关批文的前提下，于最后一笔综合补偿费支付前，向甲方提供综合补偿费总额的正式发票。

5、交付土地

(1) 乙方履行完毕全部义务且经甲、乙双方现场踏勘，甲方对整理储备地块现状验收合格后，整理储备土地视为具备交付土地条件。

(2) 2023年12月31日前，乙方必须确保整理储备地块具备交付土地条件，并将地块交付给甲方。

(3) 土地交付条件：丙方应在本协议签订一年之内，制定相应的停产搬迁计划，确保2023年12月31日前，甲、乙、丙三方履行完毕各自义务，完成房地产权证注销及所有租赁户、占用户的清理工作；完成地块内全部地上、地下建（构）筑物拆迁工作，达到场清地平；完成场地调查及污染治理工作；各方完成土地移交并签订

《土地移交确认书》。

丙方停产后应在**30**日内将涉及高峰路道路基础设施建设所需占用土地（包含**2.52**亩撬装站土地）拆迁完成移交甲方。如在丙方停产前因基础设施建设需乙、丙双方将涉及道路建设土地（包含**2.52**亩撬装站土地）提前移交，则由甲方协助丙方委托第三方机构进行燃气切改工作，保障丙方锅炉所需燃气正常供应，生产正常运营，因此燃气切改及厂院围墙修复所发生的相关费用由各方商议解决，另行签订补充协议（因除基础设施建设外的其他政策性因素或乙、丙双方自身原因需进行的燃气切改工作，由乙、丙自行解决，不再另行协商）。

6、违约责任

如有违约，违约方应向对方缴纳不超过土地整理储备补偿费用总额**5%**的违约金，如违约造成的经济损失超过违约金，双方协商解决，协商不成可向法院起诉。

五、本次收储对公司的影响及风险提示

1、本次收储的地块中央药业仍可正常使用，公司将积极推进中央药业在**2023**年底之前完成搬迁工作，不影响其正常生产经营。

2、本次收储工作预计将对公司未来经营业绩和财务状况有一定影响，但由于收储时间较长且分期支付需要满足的前提条件较多，若各方未能按照约定完成相关各项工作，存在无法按照协议约定及时或足额收到款项的风险。对公司未来年度最终会计处理及影响金额须以会计师事务所审计确认后的结果为准，尚存在不确定性。公司将根据协议履行进度，及时披露进展公告，敬请广大投资者及时关注。

3、中央药业的后续搬迁涉及的方面较多、工作量较大，能否在约定期限内完成存在不确定性，具有不满足协议约定付款条件的风险，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

天津力生制药股份有限公司

董事会

2020年1月8日