证券简称：通策医疗　　证券代码：600763　　编号：临 2021-044

通策医疗股份有限公司
关于入驻浙江大学校友企业总部经济园购买相关物业的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 本次交易事项为购买浙大创业研究院物业资产，标的为余政工出〔2020〕16号地块（178-3 号地块、D 区块）D4-1#、D4-2#，预测绘建筑面积为 2948.87 平方米；余政工出〔2019〕29 号地块（178-2 号地块、B 区块）B3 幢 1-18 层，预测绘建筑面积为 34733.54 平方米；余政工出〔2019〕28 号地块（178-1 号地块、C 区块）C4 幢部分物业，预估建筑面积约为 3117.59 平方米，合计 3 份物业，预估合作单价（人民币）1.2 万元/㎡，总成交价为 48960 万元。
- 本次交易未构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 交易实施不存在重大法律障碍。
- 完成本物业竞买后，用于口腔医院建设经营的相关风险。

一、　交易概述

1.本次交易双方为通策医疗股份有限公司（以下简称“通策医疗”）与浙江大学创新创业研究院有限公司（以下简称“浙大创业研究院”）。浙大创业研究院由浙江大学教育基金会出资设立，其注册资本为 20000 万元。

2.本次交易事项为购买浙大创业研究院物业资产，标的为余政工出〔2020〕16号地块（178-3 号地块、D 区块）D4-1#、D4-2#，预测绘建筑面积为 2948.87 平方米；余政工出〔2019〕29 号地块（178-2 号地块、B 区块）B3 幢 1-18 层，预测绘建筑面积为 34733.54 平方米；余政工出〔2019〕28 号地块（178-1 号地块、C 区块）C4 幢部分物业，预估建筑面积约为 3117.59 平方米，合计 3 份物业，总成交价为 48960 万元。

二、 本次交易的主要内容

（一）交易双方

出让方：浙江大学创新创业研究院有限公司

注册地址:浙江省杭州市余杭区仓前街道龙潭路 16 号 3 幢 206、207

营业执照注册号：91330000MA27U0C66K

法定代表人：王玲玲

经营范围：实业投资，投资管理，资产管理，企业管理咨询，物业管理服务，计算机软件开发与技术咨询，信息系统集成服务，经营进出口业务，自有房屋租赁。

受让方（以下简称乙方）：通策医疗股份有限公司

注册地址: 浙江省杭州市上城区平海路 57 号

营业执照注册号：91330000102930559P

法定代表人：吕建明

经营范围：医疗器械、日用品、消毒用品的销售，投资管理，经营进出口业务，技术开发、技术咨询及技术服务，培训服务。

（二）交易标的基本情况

本次交易标的为总部经济园物业如下：

余政工出〔2020〕16 号地块（178-3 号地块、D 区块）D4-1#、D4-2#，预测绘建筑面积为 2948.87 平方米，所需支付房款（人民币）按预测绘面积乘以单价计算为 3538.644 万元。

余政工出〔2019〕29 号地块（178-2 号地块、B 区块）B3 幢 1-18 层，预测绘建筑面积为 34733.54 平方米，所需支付房款（人民币）按预测绘面积乘以单价计算为 41680.248 万元。

余政工出〔2019〕28 号地块（178-1 号地块、C 区块）C4 幢部分物业，预估建筑面积约为 3117.59 平方米，按预估建筑面积乘以单价计算为 3741.108 万元。

上述物业产权清晰，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。

（三）合同的主要内容

1.合同主体

甲方: 浙江大学创新创业研究院有限公司（以下简称甲方）

乙方：通策医疗股份有限公司（以下简称乙方）

2. 乙方购买物业位置和类型

2.1 本协议项下乙方预定购买的总部经济园物业如下：

2.1.1 二期物业：

独栋物业：余政工出〔2020〕16 号地块（178-3 号地块、D 区块）D4-1#、D4-2#。

高层物业：余政工出〔2019〕29 号地块（178-2 号地块、B 区块）B3 幢 1-18 层。

配套物业：余政工出〔2019〕28 号地块（178-1 号地块、C 区块）C4 幢部分物业。

为免异议，本协议中的“独栋物业”、“高层物业”“配套物业”仅为双方对相应物业类型的名称约定，最终物业类型以分割时房屋主管部门颁发的房屋权属证书上的登记信息为准。

2.2 甲方同意根据乙方新公司实际购买的物业面积配备车位，每 150 平方米物业面积配 1 个车位。车位的具体位置和类型待物业交付时由甲方确定。车位仅有与土地使用年限同等时长的使用权。

3.乙方购买物业面积

3.1 二期物业：

3.1.1 独栋物业：余政工出〔2020〕16 号地块（178-3 号地块、D 区块）D4-1#、D4-2#，预测绘建筑面积为 2948.87 平方米。

3.1.2 高层物业：余政工出〔2019〕29 号地块（178-2 号地块、B 区块）B3 幢 1-18 层，预测绘建筑面积为 34733.54 平方米。

3.1.3 配套物业：余政工出〔2019〕28 号地块（178-1 号地块、C 区块）C4 幢部分物业，预估建筑面积约为 3117.59 平方米。

3.2 本条前款所指的独栋物业和高层物业面积为杭州市房地产测绘公司出具的分套预测绘图纸建筑面积，配套物业面积为预估面积，实际建筑面积以分割实测绘报告中载明的面积为准。

4.乙方购买物业价格

4.1 二期物业：

独栋物业：余政工出〔2020〕16 号地块（178-3 号地块、D 区块）D4-1#、D4-

2#，优先级合作价（人民币）1.2 万元/㎡，所需支付房款（人民币）按预测绘面积乘以单价计算为 3538.644 万元。

高层物业：余政工出〔2019〕29 号地块（178-2 号地块、B 区块）B3 幢 1-18 层，优先级合作价（人民币）1.2 万元/㎡，所需支付房款（人民币）按预测绘面积乘以单价计算为 41680.248 万元。

配套物业：余政工出〔2019〕28 号地块（C 区块）C4 幢部分物业，优先级合作价（人民币）1.2 万元/㎡，按预估建筑面积乘以单价计算为 3741.108 万元。

4.2 本条前款中的独栋物业和高层物业乙方所须支付房款暂根据杭州市房地产测绘公司出具的分套预测绘图纸建筑面积计算，最终按分割实测绘建筑面积计算。配套物业乙方所须支付房款暂根据预估建筑面积计算，最终按分割实测绘建筑面积计算。

4.3 本条前款中的优先级合作价为暂定预估价格，待本项目竣工决算审计完成后以审计成本价为准进行结算，多退少补。

5.款项支付

5.1 乙方在签订本协议之日后按如下约定向甲方分别支付以下预定物业首付款，甲方应开具等额财务收据。

5.1.1 二期物业：

独栋物业：余政工出〔2020〕16 号地块（178-3 号地块、D 区块）D4-1#、D4-2#，甲方提供该物业项目建设工程规划许可证（建字第 330110202034028 号）、施工许可证（编号 330110202011100501）经乙方审验后 30 日内，乙方按协议 5.2.1 条约定的所须支付房款的 30%作为首付款，计人民币：1061.5932 万元。

高层物业：余政工出〔2019〕29 号地块（178-2 号地块、B 区块）B3 幢 1-18 层，甲方提供该物业项目建设工程规划许可证（建字第 330110202034047 号）、施工许可证（编号 330110202011030401）经乙方审验后 30 日内，乙方按协议 5.2.1 条约定的所须支付房款的 30%作为首付款，计人民币：12504.0744 万元。

配套物业：余政工出〔2019〕28 号地块（178-1 号地块、C 区块）C4 幢部分物业，甲方提供该物业项目建设工程规划许可证（建字第 330110202034037 号）、施工许可证（编号 330110202009250901）经乙方审验后 30 日内，乙方按协议 5.2.1 条约定的支付预估房款的 30%作为首付款，计人民币：1122.3324 万元。

5.1.2 乙方应于 2021 年 12 月 31 日预付 8000 万元，大写捌仟万元整；2022 年 1

月 4 日预付 6688 万元，合计达到须支付预定物业首付款的 30%。待本协议经乙方内部有权审批机构审核通过后，预付款转为首付款；如未能通过有权审核机构审核的，乙方应以书面方式告知甲方并提供相应依据，经甲方同意后，本合同终止，乙方已支付的预付款于合同终止后 30 个工作日内原路无息返回。

5.2 乙方按如下约定分阶段向甲方分别支付物业购买款：

5.2.1 二期物业：

独栋物业：余政工出〔2020〕16 号地块（178-3 号地块、D 区块）D4-1#、D4-2#，接到甲方物业结顶的书面通知经乙方现场验收通过后 30 日内，乙方按 5.2.1 条约定支付所须支付房款的 20%作为物业阶段款，计人民币：707.7288 万元;该物业整体竣工验收合格（含消防验收），甲方书面通知乙方交付物业且已提交完整的物业交付资料清单，物业及交付资料经乙方验收合格后 30 日内，乙方按 5.2.1 条约定支付所须支付房款的 50%作为物业阶段款，计人民币：1769.322 万元。

高层物业：余政工出〔2019〕29 号地块（178-2 号地块、B 区块）B3 幢 1-18 层，接到甲方物业结顶的书面通知经乙方现场验收通过后 30 日内，乙方按 5.2.1 条约定支付所须支付房款的 20%作为物业阶段款，计人民币：8336.0496 万元;该物业整体竣工验收合格（含消防验收），甲方书面通知乙方交付物业且已提交完整的物业交付资料清单，物业及交付资料经乙方验收合格后 30 日内，乙方按 5.2.1 条约定支付所须支付房款的 50%作为物业阶段款，计人民币：20840.124 万元。

配套物业：余政工出〔2019〕28 号地块（178-1 号地块、C 区块）C4 幢部分物业，接到甲方物业结顶的书面通知经乙方现场验收通过后 30 日内，乙方按 5.2.1 条约定支付预估房款的 20%作为物业阶段款，计人民币：748.2216 万元;该物业整体竣工验收合格（含消防验收），甲方书面通知乙方交付物业且已提交完整的物业交付资料清单，物业及交付资料经乙方验收合格后 30 日内，乙方按 5.2.1 条约定支付预估房款的 50%作为物业阶段款，计人民币：1870.554 万元。

5.3 在二期物业分割办证时，以分割实测绘报告上的面积结算面积差价，单价按第 5.3 条约定的审计成本价执行。分割实测绘面积与第 4.1 条分套预测绘面积和预估面积存在差异的，房款根据误差面积多退少补，甲乙双方须在分割实测绘面积确定后 30 日内完成面积差异房款结算。

6.物业交付与管理

6.1 物业交付日期约定如下：

6.1.1 二期物业：

独栋物业：余政工出〔2020〕16 号地块（178-3 号地块、D 区块）D4-1#、D4-2#，交付时间不迟于 2023 年 12 月 31 日。

高层物业：余政工出〔2019〕29 号地块（178-2 号地块、B 区块）B3 幢 1-18 层，交付时间不迟于 2023 年 12 月 31 日。

配套物业：余政工出〔2019〕28 号地块（178-1 号地块、C 区块）C4 幢部分物业，交付时间不迟于 2024 年 12 月 31 日。

6.2 双方一致确认，物业交付乙方后尽管该等物业尚未办理产权分割登记，但乙方新公司仍然享有该物业的产权登记期待权、长期使用权、收益权及孳息。甲方亦不得以任何方式限制、阻碍、侵害乙方享有的该等权益。

6.3 甲方交付物业须经政府有关部门验收合格并通过整体项目的综合验收。甲方按约定价格提供的物业交付标准详见附件三。配套物业交付不含装修，如乙方有装修需求的，甲方可提供装修方案供乙方选择，届时由双方另行协商确定。

6.4 物业满足交付条件后，乙方应在接到甲方物业交付通知之日起 15 个工作日内，办理物业交付手续。

7.产权办理与正式物业转让协议的签订

7.1 乙方作为甲方战略合作的“优先级”客户，同时满足以下条件时，甲方将在 5 个工作日内通知乙方，对乙方新公司所购置物业予以分割办理不动产证，帮助乙方新公司办结本协议项下物业产权分割登记手续：

（1）政府部门已批准总部经济园物业的分割转让事宜；

（2）双方结算完毕差异款项；

（3）双方完成物业交付手续；

（4）甲方有权决策机构批准将总部经济园物业分割转让给乙方新公司。

7.2 物业转让与办证有关的税费及其他各项费用由双方按照相关法律规定各自承担。

7.3 本协议项下物业在签订本协议后至正式物业转让协议签订前，乙方同意甲方仅可有限用于抵押之用途。甲方承诺在本协议项下全部物业涉及正式物业转让协议签订前解除任何抵押措施，并保证在乙方新公司受让前，该等物业不存在任何权利瑕疵和权利负担；若该等物业的权利瑕疵和权利负担在乙方新公司受让前未能消除的，甲方需在 30 个工作日内彻底消除该等情形，否则甲方构成根本性违约，乙方有权单方

解除本协议，同时甲方自收到协议解除通知之日起 30 日内全额退还乙方已付款并支付协议总金额 20%标准的违约金。

7.4 乙方新公司受让后、依法分割办证至乙方新公司名下之前，甲方承诺在本协议项下全部物业不设置任何权利负担（包括但不限于抵押等），并保证在乙方新公司依法分割办证前，该等物业不存在任何权利瑕疵和权利负担；如甲方违反本款约定，乙方有权单方解除本协议，同时甲方自收到协议解除通知之日起 30 日内全额退还乙方已付款并支付乙方已付款项 20%标准的违约金。

8.违约责任

8.1 如甲方违反约定，提供虚假资料导致乙方作出错误或不当判断的，乙方有权单方通知解除本协议，如造成乙方经济损失的，由甲方全额承担；

如乙方违反约定，导致甲方作出错误或不当判断的，甲方有权单方通知解除本协议，如造成甲方经济损失的，由乙方全额承担。

8.2 如因一方原因未按约定结算相应款项的，每逾期一日，该方须按本协议总金额的 0.02%标准向对方支付违约金。逾期超过 30 日未结算的，则另一方有权单方解除本协议，该方应按照本协议总金额 20％的标准向另一方支付违约金。

8.3 如乙方新公司违反约定，随意变更企业经营范围或主营业务的，甲方有权要求乙方或乙方新公司在 15 个工作日内予以纠正。

8.4 如乙方违反约定，乙方新公司被吊销或注销的，或将注册地或经营地迁出总部经济园（含过渡物业空间），甲方有权解除本协议，并要求乙方或乙方新公司按本协议总金额的 20％标准支付违约金，在乙方已付款项中扣除违约金后的余款甲方无息足额退还。

8.5 如甲方未按约定交付物业，每逾期一日，甲方须每日按乙方已付款项金额 0.02%的标准向乙方支付违约金。逾期交付超过 30 日的，则乙方有权单方通知解除本协议，甲方须全额无息退还乙方实际支付的协议款项，并按照乙方已付款项金额的 20％标准支付违约金。

乙方逾期支付本协议约定任一款项的，每逾期一日，须每日按应付未付款总额的 0.02%标准向甲方支付违约金，逾期付款超过 30 日的，则甲方有权单方解除本协议，乙方须按照本协议逾期应付款项金额的 20％标准支付违约金，乙方已付预购房款扣除违约金后的余款甲方无息退还。

8.6 自本协议生效之日起，除符合约定外，甲方不得将本协议项下物业另行转让

或出借或租赁给第三方，否则视为甲方违约。乙方有权要求甲方继续履行本协议并撤销或终止与第三方签订的任何协议外，还有权要求甲方按乙方已付款项金额的 20％的标准支付违约金。

在本协议物业依法分割办证至乙方新公司名下之前，除符合本协议约定外，乙方不得将本协议项下物业另行转让或出借或租赁给第三方，否则视为乙方违约。甲方有权要求乙方继续履行本协议并撤销或终止其与第三方签订的任何协议外，还有权要求乙方按本协议总金额的 20％的标准支付违约金。

8.7 若一方违反本协议约定保密义务的，应向守约方承担相应的违约责任，赔偿守约方由此造成的损失。

8.8 其他由于违约方自身原因导致本协议无法继续履行或被撤销的，视为违约方根本性违约，守约方有权单方通知解除本协议，除恢复原状外，违约方还应按本协议总金额的 20%向守约方支付违约金。

8.9 本协议约定的违约金标准不足以弥补守约方损失的，守约方有权就全部损失向违约方进行追偿。

8.10 若一方因对方违约而提起诉讼,其所支付的包括但不限于律师费、财产保全费、第三方诉讼担保服务费、评估费等实现债权的费用应全部由败诉方承担。

三、涉及收购、出售资产的其他安排

本次交易对方不属于上市公司关联方，因此交易不构成关联交易。

通策医疗受让此次交易标的之后，后续将用于建设杭州未来科技城口腔医院，不存在同业竞争情况。

四、收购、出售资产的目的和对公司的影响

本项目位于杭州市余杭区浙江大学校友企业总部经济园内，可用总面积约 40800 ㎡，用于建设一家的口腔专科医院，设置儿童口腔科、口腔修复科、口腔正畸科、口腔种植科、预防口腔科、牙周病科、口腔颌面科、口腔肿瘤科、口腔整形科、耳鼻喉科、口腔颌面医学影像专业、医学检验科、临床体验、血液专业、药剂科、口腔急诊室、消毒供应室、病案室等辅助科室。

医院立足杭州市口腔医疗服务市场，面向全省，以口腔医疗服务为主，兼有疾病预防、保健、科研、教学等功能，以“全心全意为病人服务”为办院宗旨，以杭州口腔医院的医疗专家队伍为依托，以先进的医疗技术和诊疗设备为手段，引进先进的医疗管理和服务理念，为医疗需求者提供高档次、多层次、多样化的口腔医疗及保健服

务，努力争创医疗环境一流、技术水平一流、医疗设备一流、医疗服务一流的医院，创造社会效益和经济效益，促使浙江省的口腔医疗技术与服务水平再上新台阶。

七、备案文件

1、公司第九届董事会第七次会议决议。

2、项目合作协议。

特此公告。

通策医疗股份有限公司董事会

2022 年 1 月 1 日