

# 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个别及连带责任。

### 重要内容提示：

●公司控股子公司协和干细胞基因工程有限公司拟与天津市红磡物业管理服务有限公司签署物业服务委托合同，本次日常关联交易需提交公司股东大会审议。

●本次物业服务为公司正常生产经营活动所需，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。

### 一、关联交易概述

#### （一）关联交易基本情况

经友好协商，公司控股子公司协和干细胞基因工程有限公司（以下简称“协和干细胞”）拟委托天津市红磡物业管理服务有限公司（以下简称“红磡物业”）负责天津市华苑产业区梅苑路12号区域内的物业管理服务，服务内容包括保洁、秩序、绿化、租摆、餐饮服务，服务期限三年，自公司股东大会审议通过之日起算，第一年服务费用为5,160,600.36元，第二年服务费用为5,676,660.40元，第三年服务费用为6,244,326.44元。

#### （二）关联关系

鉴于红磡物业为公司实际控制人李德福先生控制的企业，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。

(三) 本次日常关联交易经公司第九届董事会第十九次会议审议通过，关联董事李德福先生、王勇先生回避表决，由其他 4 名非关联董事全票通过；尚需提交公司股东大会审议，关联股东将在股东大会上回避表决。

## 二、关联方介绍

### (一) 基本情况

公司名称：天津市红磡物业经营管理有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：天津经济技术开发区黄海路 249 号中信物流科技园 3 号单体 2 层 A185 室

法定代表人：季成明

注册资本：人民币伍佰万元

经营范围：物业管理；建筑材料批发兼零售；铝合金、塑钢门窗、电线、电缆生产（限区外分支机构）、销售；商品房销售代理；房屋置换；房屋租赁；房地产中介；家政服务；物业管理咨询；停车场管理服务；保洁服务；管道疏通；建筑工程施工；绿化工程施工；餐饮管理；食品经营（凭许可证开展经营活动）；初级农产品、日用百货、文体用品、劳保用品、化妆品、五金交电、家用电器、针纺织品、服装鞋帽、床上用品、玩具、通讯设备的批发兼零售；烟零售；汽车用品及配件零售；干洗服务；票务服务。

实际控制人：李德福

红磡物业成立于 2000 年 1 月 24 日，2017 年 12 月 31 日资产总额为 5,769.00 万元，净资产为-1,904.42 万元，2017 年 1-12 月营业收入为 4,307.45 万元，净利润为 4.04 万元。

### (二) 履约能力

红磡物业为国家一级资质物业企业，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。

## 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区梅苑路 12 号的办公区，建筑面积：4 万平方米，绿化面积：1.4 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、秩序、绿化、租摆、餐饮服务。

## （二）定价政策

协和干细胞结合市场情况对物业服务市场价格进行市场调研，在此基础上，各方就服务费用标准等进行了协商，最终确定由红磡物业提供物业服务，服务期间三年，第一年服务费用为 5,160,600.36 元，第二年服务费用为 5,676,660.40 元，第三年服务费用为 6,244,326.44 元。

## 四、关联交易协议的主要内容

### （一）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

### （二）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：1.4 万平方米

### （三）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、租摆服务、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》。

（四）物业服务合同期限为三年。自甲方控股股东股东大会审议通过之日起计算合同期限。

### （五）物业管理服务费用

1、本项目物业管理服务费用为 2,616,348.52 元 /年（大写：贰佰陆拾壹万陆仟叁佰肆拾捌元伍角贰分/年）。该费用已包含乙方服务人员成本、保洁、绿化（含租摆）、秩序维护相关费及乙方利润和法定税费。

#### 2、付款方式如下：

甲方应于每年度 10 月 15 日、4 月 15 日前分别向乙方支付半年度的物业服务费。同时，每月 15 日前双方依据经双方书面确认后的《供方评定表》及《服务人员考核细则》，作为上个月的费用调整依据，双方根据上个月实际履行情况

结算月度物业服务费，如发生相应扣减款项时，甲方有权从下一半年度的物业服务费中扣除。甲方付款时乙方应向甲方出具等额增值税专用发票。

3、乙方应按照《中华人民共和国社会保险法》的规定为在甲方服务的人员缴纳社会保险，包括基本养老保险，基本医疗保险，工商保险，失业保险，生育保险。

4、考虑合同期内各项物业服务成本的增加，合同期内第二年、第三年物业服务费用按照上年度总费用的 10%进行递增，最终金额由甲乙双方确认后进行支付。

#### （六）餐饮服务及费用

1、经统计，甲方就餐人员数量为 469 人，餐饮服务费用为 2,544,251.84 元/年（大写：贰佰伍拾肆万肆仟贰佰伍拾壹元捌角肆分/年）。该费用包含食堂人员费用、甲方员工充值费用、食堂能源费用等乙方履行本合同所支出的所有成本、应获得的利润和承担的风险及服务过程中可能产生的其它费用等。如合同期内甲方就餐人员发生变化，该项费用在甲方支付下次费用中进行相应核减或补充。

2、甲方向乙方支付餐饮服务费用与物业服务费用同时支付，乙方开具相应金额正式发票。

3、考虑合同期内各项服务成本的增加，合同期内第二年、第三年餐饮服务费用按照上年度总费用的 10%进行递增，最终金额由甲乙双方确认后进行支付。

4、加班餐及接待用餐：乙方根据甲方需求设定接待用餐标准，为甲方提供接待餐饮服务，加班餐与接待餐费用根据实际发生情况由双方确认后甲方另行支付乙方。该费用与物业服务费用同时支付，乙方开具相应金额正式发票。

#### （七）违约责任

1、甲方违反合同第四条的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，甲方承担违约责任；造成乙方经济损失的，甲方应当给予乙方经济赔偿。

2、乙方违反本合同第二、五条的约定，未能达到约定的管理服务目标，甲方有权依据《供方评定表》及《服务人员考核细则》进行相应累计扣减乙方当月服务费用。同时甲方有权要求乙方在 30 日内整改，逾期未整改的，甲方有权提

前解除合同，并要求乙方赔偿半个月服务费。

3、合同一方当事人对另一方或第三方造成侵权伤害，应当自行承担赔偿责任。

4、合同期满，乙方未按规定时间向甲方办理移交事项，乙方向甲方支付违约金 20,000 元。

5、若甲方部分人员拒绝、阻碍乙方对物业管理区域进行管理服务造成损失的，甲方应当承担赔偿责任。

6、甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当向守约方支付 20,000 元的违约金；违约方还应当承担超过违约金部分的经济损失。

#### （八）合同生效

本合同自双方盖章之日起成立，经甲方控股股东股东大会审议通过后生效。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、关联交易的目的及对上市公司的影响

红磡物业是一家具有专业化物业管理服务能力和丰富物业管理经验的公司，具有国家一级物业资质，能够满足协和干细胞物业管理服务的需求；本次物业服务为公司正常生产经营活动所需，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。

特此公告。

中源协和细胞基因工程股份有限公司董事会

2018年9月22日