证券代码：002102　　证券简称：ST 冠福　　公告编号：2022-009

冠福控股股份有限公司
关于全资子公司能特科技有限公司
相关土地使用权及土地上附属物由政府收储的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

风险提示：

1、政策风险：国家政策、地方政府政策存在变化的可能，存在政策调整风险。

2、审批风险：本次交易双方需在履行完各自内部审批程序后签署收储协议，目前尚未签署补偿协议，本交易的实施尚存在不确定性，公司将持续披露交易进展信息。

敬请广大投资者理性投资，注意投资风险！

一、交易概述

因荆州开发区产业规划发展需要，荆州市自然资源和规划局荆州开发区土地储备中心（以下简称“甲方”）根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国房地产管理法》、《土地储备管理办法》等文件的规定，拟对冠福控股股份有限公司（以下简称“公司”）之全资子公司能特科技有限公司（以下简称“能特科技”“乙方”）老厂区（位于荆州开发区东方大道 197 号）的土地使用权面积为 49,700.83 平方米及土地上附属物（不含设备）进行收储，经双方协商本次被收储的资产补偿金额为 1,900 万元。

本次交易经公司第六届董事会第四十次会议审议通过，独立董事对本次交易发表了同意的独立意见。根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，本次交易事项属于董事会审批权限。

本次交易不构成关联交易，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。

二、交易对方的基本情况

本次交易对方为荆州市自然资源和规划局荆州开发区土地储备中心，其与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员方面不存在关联关系。

三、交易标的基本情况

（一）标的资产基本情况

1、土地资产：此次政府拟收储位于荆州开发区东方大道，于 2015 年办理了不动产权登记。证载使用者为能特科技，不动产权证号为鄂（2015）荆州市不动产权第 0002924 号，证载土地使用权面积为 49,700.83 平方米（约 74.55 亩），使用权类型为出让，用途为工业用地，使用年限至 2056 年 10 月 24 日止。

2、收购宗地上现有的全部建（构）筑物、附属物。

（二）标的资产权属

本次收储的标的资产已为能特科技融资提供抵押担保，公司将在上述收储协议签署后尽快办理解除抵押担保。除上述情况外，本次标的资产权属清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利等限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

（三）标的资产账面价值情况

经湖北五环资产评估有限公司【评估报告编号：鄂五环资评字（2021）第 108-C01 号】，本次被收储的资产补偿金额为 1,900 万元。具体如下：

单位：人民币元

资产	账面原值	累计折旧/摊销	减值准备	账面净值	评估值
土地使用权	14,876,000.00	3,660,863.92	2,142,013.65	9,073,122.43	9,095,252.00
土地上建筑物及附属物	50,539,449.22	25,067,275.54	15,673,618.47	9,798,555.21	9,909,560.00
合计	**65,415,449.22**	**28,728,139.45**	**17,815,632.12**	**18,871,677.65**	**19,004,812.00**

四、交易协议的主要内容

1、收购宗地的位置及面积

拟收购宗地位于荆州开发区东方大道，于 2015 年办理了不动产权登记，证号为鄂（2015）荆州市不动产权第 0002924 号，土地使用者为能特科技，使用权

面积为 49,700.83 平方米（约 74.55 亩），使用权类型为出让，用途为工业，使用期限至 2056 年 10 月 24 日止。

2、收购补偿项目

（1）本次收购属乙方使用无争议的一宗国有土地使用权，面积为 49,700.83 平方米，折合约 74.55 亩。

（2）收购宗地上现有的全部建（构）筑物、附属物。

3、补偿金额及支付方式

（1）补偿金额：甲方委托湖北五环资产评估有限公司对上述宗地及地上建（构）筑物、附属物补偿费用进行评估，评估价值为 1,900.4812 万元，经双方协商实际补偿金额 1,900 万元。

（2）付款方式：本协议签订后 10 日内，甲方配合乙方办理该宗地不动产登记证鄂（2015）荆州市不动产权第 0002924 号注销登记手续；30 日内乙方移交全部被收购资产，甲方在确认收到乙方已移交全部收购资产并收到乙方开具的补偿款发票后，20 日内一次性付清全部补偿款到乙方指定账户。

4、移交

本协议签订后 40 日内，乙方完成被收购宗地上林木处理，并将其他土地资产按现状移交给甲方。

四 、涉及交易的其他安排

本次交易不涉及的人员安置等情况，也不存在债务重组等情况，交易所得款项将用于补充公司流动资金。

五、本次交易对公司的影响

1、因能特科技的年产 900 吨高级医药中间体搬改项目已完成验收并投产使用，本次收储土地及其建筑物不会对公司生产经营产生重大影响。

2、本次土地收储事项有利于盘活公司现有资产，优化资产结构，符合公司的长远发展目标。

3、本次交易采用市场评估价格获得合理补偿，价格公允，充分保障了广大股东权益。本次政府收储交易，对公司当期业绩不会形成负面影响，具体数据以审计确认金额为准。

六、董事会关于本次交易的说明

本次收储是为了响应地方政府的规划需求。公司将根据战略发展规划合理进行产业布局，持续提升公司核心竞争力。公司董事会将密切关注本次交易进展情况，及时履行信息披露义务。

七、独立董事关于本次交易的意见

公司独立董事认为：本次交易是为了响应地方政府的规划需求，由荆州市自然资源和规划局荆州开发区土地储备中心有偿收回，本次土地收储价格是参照具有证券、期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告协商确定的，交易公平公正，交易价格公允，不存在损害公司及全体股东利益的情况。本次土地收储不会导致公司主营业务发生变化，不会对公司正常生产经营造成重大影响。本次交易决策程序符合《中华人民共和国公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等法律法规及规范性文件规定。因此，我们同意本次公司全资子公司能特科技相关土地使用权及土地上附属物由政府收储事项。

八、备查文件

1、公司第六届董事会第四十次会议决议；

2、独立董事关于全资子公司能特科技有限公司相关土地使用权及土地上附属物由政府收储的独立意见；

3、湖北五环资产评估有限公司《荆州市自然资源和规划局荆州开发区土地储备中心拟收储之目的所涉及的能特科技有限公司所有的位于荆州市开发区东方大道厂区内的房屋建筑物、构筑物及附属设施、林木资产和土地使用权资产评估报告》【鄂五环资评字（2021）第 108-C01 号】;

4、《国有土地使用权及地上附属物收购补偿协议》。

特此公告。

冠福控股股份有限公司

董　事　会

二〇二二年二月十七日