

南京医药股份有限公司关于 购置总部企业集中办公楼及打造健康产业科创载体的公告

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：

●为实现南京区域母子企业办公区域的资源共享并提升上市公司及总部企业对外整体形象，同时打造健康产业科创载体，南京医药股份有限公司（以下简称“公司”）拟以不高于 36,551.60 万元（人民币，下同）的价格购置并装修改造位于南京市雨花台区金融科技产业园 B-4 栋科研办公用房（以下简称“目标资产”）作为总部企业集中办公楼，其中资产购置费用 33,134.90 万元，装修改造及相关费用 3,416.70 万元。

●本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。本次交易的实施不存在重大法律障碍。

●本次购置目标资产事项已经公司于2022年6月21日召开的第九届董事会第二次会议审议通过，本次交易无需提交公司股东大会审议。

●风险提示：本次公司购置目标资产事项可能存在资产交易、资产运营、协议签署风险，可能影响项目进度，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

（一）公司目前租赁南京市雨花台区软件谷云密城A栋部分楼层为办公用房，为实现南京区域母子企业办公区域的资源共享并提升上市公司及总部企业对外整体形象，同时打造健康产业科创载体，公司拟以不高于36,551.60万元的价格购置并装修改造目标资产，资金来源为自筹资金。

（二）截至本公告披露之日，目标资产主体建筑处于主体封顶，外立面装修阶段，预计最迟2023年3月底前竣工并交付使用。南京软件谷洁源云计算发展有限公司（以下简称“洁源云计算公司”）已依法取得目标资产所占宗地之《不动产权证书》并获准开发建设科研、实验楼。公司将待目标资产正式对外销售并依法履行完毕相关购房审批手续时，与洁源云计算公司正式签署目标资产相关购置协议。

（三）目标资产楼宇总建筑面积27,612.40m²（最终以房产实测面积为准），共14层。公司计划采取自用与招商运营相结合的方式对目标资产开展资产运作，其中拟自用面积11,320m²，面积占比41%，拟整体招商面积16,292.40m²，面积占比59%。

在既定的公司“十四五”战略规划下，公司将遵循“价值发现、批零协同、药械相长、适度延伸、数字赋能”发展思路，采取自用与招商运营相结合方式对目标资产开展资产运作，围绕健康产业打造创新创业载体服务，促进健康产业资源协同，发挥其整体效用，为公司可持续发展培育新增长点。

(四) 2022年6月21日, 公司第九届董事会第二次会议审议通过《关于购置总部企业集中办公楼及打造健康产业科创载体的议案》(同意9票、反对0票、弃权0票)。董事会同意公司以不高于人民币36,551.60万元的价格购置并装修改造目标资产, 其中资产购置预算费用33,134.90万元, 装修改造及相关预算费用3,416.70万元。董事会同时授权经营层全权办理本次购置房产及后续装修改造的合同签订、款项支付等具体事宜。本次交易无需提交股东大会审议。

(五) 本次交易不构成关联交易, 也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项, 本次交易的实施不存在重大法律障碍。

二、交易对方基本情况介绍

出让方: 南京软件谷洁源云计算发展有限公司

统一社会信用代码: 91320100MA1MYK2Q4N

成立时间: 2016年11月8日

注册地址: 南京市雨花台区宁双路28号6层615

法定代表人: 姚剑云

注册资本: 20,000万元

企业类型: 有限责任公司(国有控股)

主营业务: 南京软件谷发展有限公司持股51%, 南京锋泰信息科技有限公司持股49%。

三、交易标的基本情况

(一) 交易标的概况

1、目标资产基本情况

目标资产为南京市雨花台区金融科技产业园 B-4 栋科研办公用房, 位于金融科技产业园西北方向, 属于雨花台区 A7 地块, 该地块为国有出让土地, 洁源云计算公司已依法取得该宗地的苏(2017)宁雨不动产权第 0136955 号《不动产权证书》, 土地使用期限 50 年, 土地用途为科教用地(科技研发)。洁源云计算公司已获准在该地块上开发建设科研、实验楼, 并已取得《建设用地规划许可证》, 《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》。

楼宇总建筑面积 27,612.4 m² (最终以房产实测面积为准), 标准层建筑面积 20,68.67 m², 共 14 层, 层高 4 米, 楼高 59.6 米。目标资产主体建筑目前处于主体封顶、外立面装修阶段, 预计最迟 2023 年 3 月底前竣工并交付使用。

2、目标资产权属情况

目标资产所在的金融科技产业园所有权人为洁源云计算公司, 该公司为国有控股公司。目标资产所占宗地国有土地使用权已设定抵押, 抵押权人为江苏银行股份有限公司。洁源云计算公司承诺在办理不动产权证过户前依法办理解押手续。除此之外, 目标资产不存在其他任何限制转让的情况, 不涉及诉讼、仲裁或查封、冻结等司法措施, 不存在妨碍权属转移的其他情况。

(二) 目标资产定价情况

经公司与洁源云计算公司协商, 公司拟以不高于 36,551.60 万元的价格购置并装修改造目标资产, 其中目标资产购置预算费用 33,134.90 万元。公司需承诺 2021 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期间, 在金融科技产业园园区内完成 3.6 亿元实际净入库税收; 2024 年 1 月 1 日起每年净入库税收不得低于 1.3 亿元。具体条款以后期双方签署的目标资产购置相关协议为准。

（三）交易金额及资金来源

公司购置目标资产资金来源为自筹资金，包括公司前期收到原办公场所相关合同解除损失补偿金及违约金。具体内容详见 1s2019-050 之《南京医药股份有限公司关于公司承租及转租雨花台区小行尤家凹 1 号房产土地涉及违约补偿相关事项的公告》。

（四）目标资产购置后的总体规划

公司将采取自用与招商运营相结合方式对目标资产开展资产运作，发挥其整体效用，确保资产使用价值最大化及国有资产保值增值。总体规划暂定如下：

- 1、拟自用面积 11,320 m²，面积占比 41%，其中 10-14 层供公司总部及南京区域子公司集中办公，大楼一层部分面积作为入楼门厅及开设南京医药智慧药房。
- 2、拟整体招商（合作经营）面积 16,292.4 m²，面积占比 59%。公司计划选择有产业园区招商、运营及培育能力和成功经验的合作方，着力完善相关功能配置及满足入驻企业的公共支撑需求，开展品质化运营和服务，集聚各方力量共同打造以大健康产业为特色的集聚区。拟招商入驻办公楼的目标客户面向药械研发及健康服务类、科技创新类、总部类、非银行类金融机构四类规模以上或高新技术或创新创业型企业。

四、本次购置目标资产的目的和对公司的影响

（一）扩大总部企业影响力及参与总部经济发展的需要

公司拟购目标资产作为总部企业集中办公并打造健康产业科创载体，旨在提升区域型总部发展能级、扩大总部企业影响力并更好地树立上市公司品牌形象，参与总部经济发展并争取相应扶持政策，助力公司在“十四五”期间进一步做强做优做大。

（二）打造创新创业载体服务培育新增长点

在既定的公司“十四五”战略规划下，公司将遵循“价值发现、批零协同、药械相长、适度延伸、数字赋能”发展思路，采取自用与招商运营相结合方式对目标资产开展资产运作，围绕健康产业打造创新创业载体服务，促进健康产业资源协同，发挥其整体效用，为公司可持续发展培育新增长点。

（三）目标资产投资价值及租赁市场前景

雨花台区软件谷是全国首批、江苏唯一的国家新型工业化（软件和信息服务业）示范基地，综合实力列全国园区前三强。目标资产具备一定保值增值空间。

目标资产属科研办公用房，国家及省、市在大力发展科技创新及载体配套服务方面先后出台多项扶持政策，对促进科技创新、企业成果转化及现代服务业发展具有重要作用，也使目标资产的租赁市场前景较为乐观。

（四）购置目标资产经济效益可行

公司拟通过自筹资金购置目标资产，切实提升房产运营管理质量，推动资产运营效益的最大化，预计不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

五、风险提示

（一）资产交易风险

目标资产主体建筑处于主体封顶，外立面装修阶段，预计最迟 2023 年 3 月底前竣工并交付使用。公司将与洁源云计算公司进行风险责任界定，同时取得洁源云计算公司股东方履行决策程序后出具的担保函。该等担保函和所需法定审批程序均将作为公司与出售方签署目标资产购置相关协议之生效条件。

（二）资产运营风险

公司将聚焦“打造以大健康产业为特色的集聚区”目标，选择有产业园区招商、运营及培育能力和成功经验的合作方进行合作运营，采取“租金保底+股权合作+年度经营收益保底+股权退出保障”的合作模式确保合作收益和运营不达预期的退出机制，定向招商并严格审核客户资质及信用，降低空置率及违约风险，平衡入驻企业结构，避免租期集中到期风险。

（三）协议签署风险

本次公司购置目标资产尚未签署正式《购楼协议》、《房屋转让协议》等相关资产购置协议，协议条款需与交易对方进一步协商确定。公司后续将根据法律、法规、规范性文件的要求及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告

南京医药股份有限公司董事会
2022年6月23日