

证券代码：600713

证券简称：南京医药

编号：ls2025-004

债券代码：110098

债券简称：南药转债

南京医药股份有限公司关于南京鹤龄药事服务有限公司 调整租赁并改造南京中山制药有限公司部分厂房的公告

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法律责任。

重要内容提示：

●南京医药股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司南京药业股份有限公司（以下简称“南京药业”）之控股子公司南京鹤龄药事服务有限公司（以下简称“鹤龄药事”）拟调整租赁南京中山制药有限公司（以下简称“中山制药”）位于南京市经济开发区恒发路21号的部分厂房，用于仓储及办公。本次调整承租方案后，鹤龄药事租赁总面积为16,871.12 m²（与现已租赁面积一致，具体面积以不动产权证书为准），租赁期限自2024年2月1日至2042年1月31日，不超过18年。自第二计租年度起日租金每年递增3%，18年租赁总价约1.96亿元。鹤龄药事将投资不超过500万元用于购置设备及对现租赁厂房的部分区域实施改造。

●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。

●本次调整租赁并改造事项已经公司于2025年1月20-22日召开的第九届董事会临时会议审议通过，本次交易无需提交公司股东大会审议。

●风险提示：本次调整租赁并改造事项可能存在协议签署风险，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）鹤龄药事前期租赁中山制药厂房情况

1、2020年3月27日，公司第八届董事会第七次会议审议通过《关于投资建设南京鹤龄药事服务有限公司中药煎制服务中心迁址过渡项目的议案》，同意鹤龄药事投资建设中药煎制服务中心迁址过渡项目，投资总额不超过4,100万元。其中：以代建合作方式租赁中山制药按照中药煎制中心生产、存储要求新建的厂房（位于南京市栖霞区经济开发区恒发路21号），租赁建筑物面积约7,000 m²，租赁期限不超过10年，租金总额合计不超过3,193.42万元（其中包含以租金形式支付的厂房装修改造费用1,423万元）。为搬迁改造购置中药煎制服务中心生产设备等费用合计不超过906.58万元。鹤龄药事与中山制药签订租赁合同，自2021年12月起租赁综合车间二层5,400 m²厂房，租赁期10年。

2、2022年7月25-27日，公司第九届董事会临时会议审议通过《关于南京鹤龄药事服务有限公司租赁并改造南京中山制药有限公司部分厂房的议案》，同意鹤龄药事租赁并改造中山制药位于南京市经济开发区恒发路21号的厂房主楼（一层）

及主楼（一层）钢平台夹层，用于仓储及办公。租赁总面积约8,426.1 m²，租赁期10年，租赁改造总费用约5,033.45万元，其中租赁相关费用约3,920.85万元，改造及其他费用约1,112.6万元。鹤龄药事与中山制药签订租赁合同，自2022年12月起租赁综合车间一层（含夹层）8,940.13 m²厂房，租赁期9年。

3、2022年，经南京药业总经理办公会审议通过，鹤龄药事自2022年4月起租赁中山制药综合仓库，租赁面积为2,550 m²，租赁期3年，租赁总价约346.24万元。

截至目前，鹤龄公司已实现仓储、业务经营、代煎代配一体化无缝衔接。

（二）本次调整租赁并改造情况

为积极响应国家促进中医药传承创新的政策文件要求，巩固并继续拓展各级医疗机构的中药药事服务业务，以及与重点客户医院继续长期合作共建中药煎制中心，确保鹤龄药事可持续平稳发展，鹤龄药事现拟对租赁厂房的建筑功能区划分、消防系统、电力保障、新风系统、污水处理系统、尾气吸收系统等进行改造，有利于鹤龄药事新增设备以扩充产能并符合环保监测要求，更好地实施中药汤剂智能化柔性共性制造平台的长期建设工作，满足“智能化中药制剂汤煮基地”的中药药事服务战略发展要求。

鉴于鹤龄药事现租赁的中山制药部分厂房为双方以代建合作方式投资建设的定制化厂房，经鹤龄药事与中山制药以市场化原则反复商洽，鹤龄药事拟调整租赁并改造中山制药位于南京市经济开发区恒发路21号的部分厂房，用于仓储及办公，租赁价格依据评估机构出具的房产租金市场价值资产评估报告结果（日租金单价 1.36 元/m²/天）并延长整体租赁期，重新签订相应租赁合同，为鹤龄药事长期发展奠定基础。

本次调整租赁后，鹤龄药事租赁总面积为16,871.12 m²（与现已租赁面积一致，具体面积以不动产权证书为准），租赁期限自2024年2月1日至2042年1月31日，不超过18年。自第二计租年度起日租金每年递增3%，18年租赁总价约1.96亿元。鹤龄药事将投资不超过500万元以用于购置设备及对现租赁厂房的部分区域（含建筑功能区划分，消防及电力保障、新风、污水处理、尾气吸收等系统）实施改造。

（三）本次交易无需提交股东大会审议。

（四）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、交易双方基本情况介绍

（一）出租方：南京中山制药有限公司

统一社会信用代码：913201921349315802

成立时间：1992年12月28日

注册地址：南京市经济技术开发区恒发路21号

法定代表人：成俊

注册资本：11,428.6万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：片剂、胶囊剂、颗粒剂生产、销售等

主要财务状况：

单位：万元

项目	2023年12月31日（未经审计）	2024年9月30日（未经审计）
总资产	33,712.47	34,087.94
净资产	20,887.00	22,075.99
项目	2023年1-12月	2024年1-9月
营业收入	20,308.51	15,758.30
净利润	1,963.25	1,293.53

主要股东：江苏弘景医药投资有限公司持股85%，南京见行企业管理合伙企业（有限合伙）持股15%。

（二）承租方：南京鹤龄药事服务有限公司

统一社会信用代码：91320100585084405E

成立时间：2011年12月15日

注册地址：南京经济技术开发区恒发路21号综合车间（7号楼）夹层

法定代表人：张文

注册资本：5,959.96万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：药品批发；食品经营；城市配送运输服务（不含危险货物）；中草药种植；地产中草药（不含中药饮片）购销；中草药收购等

主要财务状况：

单位：万元

项目	2023年12月31日（经审计）	2024年9月30日（未经审计）
总资产	36,469.87	36,504.31
净资产	13,533.66	13,916.18
项目	2023年1-12月	2024年1-9月
营业收入	35,176.70	28,292.45
净利润	1,925.03	2,082.52

主要股东：公司控股子公司南京药业持股51%，江苏弘景医药投资有限公司持股49%。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

交易标的是位于南京市经济开发区恒发路21号智能化中药汤剂煎煮基地的房地产，总建筑面积约16,871.12 m²，其中综合车间面积约14,340.13 m²，综合仓库面积约2,530.99 m²，土地用途为工业用地/仓储，工业，科研。

2、交易标的权属情况

交易标的所有权人为中山制药，其已取得不动产权证书。交易标的不存在任何限制租赁的情况，不涉及诉讼、仲裁或查封、冻结等司法措施。交易的实施不存在重大法律障碍。

（二）交易标的定价情况

根据上海立信资产评估有限公司出具《南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路21号智能化中药汤剂煎煮基地房地产租金市场价值资产评估报告》（信资评报字（2024）第B20030号）的

评估结果，以 2024 年 2 月 1 日为评估基准日，以收益法评估，交易标的首年租金市场价值合计为 836.24 万元（含增值税）。评估采用收益法的原因：根据评估人员调查了解的情况，委估对象拥有较完整的工程资料，本次根据产权持有人提供的工程资料考虑市场变化及成新状况后，采用收益法中演变而来积算法进行评估。

（三）交易金额及资金来源

经鹤龄药事与中山制药协商，双方拟定交易标的租赁期限自 2024 年 2 月 1 日至 2042 年 1 月 31 日，不超过 18 年。第 1 年度租金（每 12 个月为 1 年度）按 1.36 元/平方米/天计收，自第二计租年度起日租金每年递增 3%，18 年租赁总价约 1.96 亿元。鹤龄药事将投资不超过 500 万元以用于购置设备及对现租赁厂房的部分区域（含建筑功能区划分，消防及电力保障、新风、污水处理、尾气吸收等系统）实施改造。具体金额以双方签订的租赁协议为准，资金来源为自筹资金。

（四）签订协议

本次调整租赁并改造事项须经公司董事会审议通过后方可签订租赁协议。本次租赁协议自双方盖章之日起成立并生效，双方之前签订的三个关于上述厂房的租赁合同于本次租赁协议约定的起租日前一日自动终止。

四、本次交易的目的和对公司的影响

为积极响应国家促进中医药传承创新的政策文件要求，继续建设好智能化柔性中药汤剂煎制基地，确保已承租的定制化厂房改造无误及长期建设“仓储+代煎”一体化的智能化柔性中药汤剂共性制造平台（该平台建设项目入选 2023 年中央补助资金支持 15 个南京市中医药传承创新发展示范试点项目，鹤龄公司是该平台建设的牵头单位），保障鹤龄公司可持续平稳发展，鹤龄药事调整原租赁方案并改造中山制药位于南京市经济开发区恒发路 21 号的部分厂房，用于仓储及办公。租赁价格参考评估结果和市场价格，并经双方协商确定，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

本次调整租赁并改造事项可能存在协议签署风险，可能影响项目进度。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
2025 年 1 月 23 日