

## 山东步长制药股份有限公司

### 关于订购写字楼事项的进展公告

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。

#### 一、背景情况

山东步长制药股份有限公司（以下简称“公司”或“步长制药”）第二届董事会第七次临时会议及 2015 年第九次临时股东大会审议通过《关于公司拟向金融街（北京）商务园置业有限公司订购写字楼物业的议案》，公司拟以不超过人民币 10 亿元的价格向金融街（北京）商务园置业有限公司（以下简称“商务园”）订购写字楼物业。

2016 年 2 月，公司与商务园签订了《金融街·园中园 B1-3 地块项目写字楼订购协议书》（以下简称“原协议”），购买金融街·园中园 B1-3 地块项目写字楼地上商品房及配套的地下商品房（含分摊的地上及地下共有共用和共用设施设备）等（包括写字楼地上商品房，以下简称“标的物一”；配套的地下商品房，以下简称“标的物二”；及地下人防工程等，以下简称“标的物三”。其中标的物一暂定建筑面积约 41,068.11 平米，购置单价为 16,660 元人民币/建筑平米；标的物二及标的物三暂定建筑总面积约 17,921.18 平米，购置单价为 7,000 元人民币/建筑平米），原协议暂定总价款为 809,642,973 元。此外，公司已按照约定支付 202,410,743 元。上述协议事项公司已于《山东步长制药股份有限公司首次公开发行股票（A 股）招股说明书》中披露。

#### 二、补充协议的签订情况

2016 年 1 月，北京市人大通过了十三五规划发展纲要，纲要中明确提出：在通州高起点规划、高水平建设市行政副中心，并且在纲要中提到：在有序疏解非首都功能方面，严控新增建设用地。本项目地处通州，所购买土地属建设用地，上述政策的限制，导致通州建设用地供应量受限，供应价格上扬。近日常公司与

商务园协商一致，对原协议部分内容进行变更，同时对原协议中未尽事宜进行补充确认，并于近日签署了《金融街·园中园 B1-3 地块项目写字楼订购协议书之补充协议一》（以下简称“补充协议”）。《补充协议》的签署在第二届董事会第七次临时会议及 2015 年第九次临时股东大会授权额度内。

《补充协议》的主要内容如下：

#### （一）交易价款计价

标的物一购置单价变更为 21,200 元人民币/建筑平米，标的物二、三购置单价仍为 7,000 元人民币/建筑平米，故暂定总价款变更为 996,092,192 元人民币。

#### （二）付款方式

1、在补充协议签署生效后 10 个工作日内，公司向商务园指定的账户支付暂定总价款的 30%，即 298,827,658 元人民币。鉴于公司在原协议签订后已支付 202,410,743 元人民币，至此公司已支付购房款共计 501,238,401 元人民币。

2、商务园取得该项目《规划方案复函》且公司收到商务园发出书面付款通知后 10 个工作日内，公司向商务园指定的账户支付暂定总价款的 30%，即 298,827,658 元人民币预付款。（说明：商务园负责《规划方案复函》的报批工作，商务园应于补充协议签订后 30 个工作日内，将申报《规划方案复函》的所有资料提交政府主管部门并取得正式受理。如商务园未按期提交申请并取得正式受理，每逾期一日，商务园应按暂定总价款万分之二的标准向公司支付违约金。逾期超过 30 日的，公司有权解除补充协议，商务园应当自解除协议通知送达之日起 30 日内退还公司已付款项并按照暂定总价款的 20%向公司支付违约金或按补充协议第十二条违约责任条款处理。如因政府政策变更等不能归咎于商务园的原因导致未能按上述期限取得正式受理，商务园不承担违约责任。）

3、商务园取得《建设工程施工许可证》且公司收到商务园发出书面付款通知后 10 个工作日内，公司向商务园指定的账户支付暂定总价款的 15%，即 149,413,829 元人民币预付款。（说明：商务园应于取得《建设工程规划许可证》后 150 日内取得《建设工程施工许可证》。如未按期取得施工许可证，每逾期 1 日，商务园应按公司已付款项的万分之二向公司支付违约金；逾期超过 60 日仍未取得的，公司有权解除补充协议，商务园应按补充协议约定的暂定总价款的 20%向公司支付违约金或按补充协议第十二条违约责任条款处理。）

4、商务园将办理产权转移登记需要其提供的全部资料提交给公司且商务园已经根据补充协议约定将办公综合楼交付给公司且公司收到商务园发出的书面付款通知后 10 个工作日内，公司向商务园指定的账户支付剩余所有款项，即 46,612,304 元人民币。

补充协议签署后，非经公司事先书面同意，商务园不得直接或间接向任何其他第三方销售或以任何方式处置公司所购办公综合楼。若因上述行为导致补充协议无法履行或商务园擅自解除补充协议的，商务园除应退还公司已经支付的全部款项外，还应向公司支付相当于暂定交易总价 40%的违约金或按补充协议第十二条违约责任条款处理，若上述违约金不足以弥补公司损失的，公司有权继续追偿。

### （三）违约责任

任何一方违约时，应当按照协议约定承担违约责任。

按照原协议及补充协议约定，因商务园违约而公司要求解除合同的，商务园除应返还公司已支付购房款外，同时公司有权选择（二选一）：

（1）要求商务园支付协议约定的违约金；

（2）与商务园另行签署订购协议/商品房买卖合同，在商务园开发的园中园项目范围内，按照补充协议约定价格购买不低于补充协议约定暂定建筑面积的相同规划用途的房屋。

### （四）生效条件

补充协议经加盖双方公章或合同专用章并经各自法定代表人或授权代表签署后生效。

## 三、交易对方介绍

金融街（北京）商务园置业有限公司

注册资本：10,000 万元

法定代表人：李亮

住所：北京市通州区新华北路 55 号 518 室

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；机动车停车服务；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者

承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股东：金融街控股股份有限公司，持股比例 80%；北京通州商务园开发建设有限公司，持股比例 20%

财务指标：

2016 年末总资产 1,000,128,624.25 元、净资产 483,778,055.76 元，2016 年度营业收入 276,414,546.96 元、净利润 33,277,105.44 元。

金融街（北京）商务园置业有限公司与公司之间不存在关联关系，也不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

#### 四、对公司的影响

为适应公司未来业务发展的需要，推进公司整体战略的顺利实施，促进人才培养与引进，提升公司整体运营环境和外部形象，公司订购本写字楼物业。

本次补充协议签署对交易价格等原协议内容进行调整，是双方依据市场正常价格波动协商确定的，预计不会对公司的当期利润产生重大影响，亦不会影响公司的正常生产经营，不会损害公司及股东的利益。

#### 五、协议履行的风险分析

（1）此次订购写字楼及相应配套设施，还需将《规划方案复函》等资料提交政府主管部门，合同履行可能存在有关资料不被受理等风险。

（2）受未来经济环境、房地产市场及国家政策等不确定性因素影响，该写字楼资产价值可能存在一定的减值风险。公司将通过适当的财务筹划及采取积极经营措施将该风险控制在较合理范围内。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

山东步长制药股份有限公司董事会

2017 年 6 月 21 日