

康芝药业股份有限公司 关于购买房产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、特别提示

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易概述

（一）康芝药业股份有限公司（以下简称“公司”或“买受人”、“乙方”）拟与广州海粤房地产发展有限公司（以下简称“海粤房地产”或“出卖人”、“甲方”）签署房屋买卖合同（以下简称“本合同”），公司拟使用自有资金购买位于广州市越秀区先烈中路69号东山广场主楼第25层2501至2511房、第25层2521房合计建筑面积为1,914.98平方米的12套写字楼房屋，购买房产金额预计42,891,722.04元，此外，过户费以及后续房屋装修费用预计2,000,000元，上述两项合计投资金额不超过45,000,000元。

（二）按照相关法律法规及《公司章程》等规定，本议案无需提交公司股东大会审议通过。

三、确定的交易对方介绍

（一）公司名称：广州海粤房地产发展有限公司（以下简称“甲方”）

（二）统一社会信用代码/注册号：91440101618425297J

（三）公司办公地址：广州市越秀区先烈中路69号2321单元

（四）法定代表人：黄创辉

（五）注册资本：13800万元

（六）实收资本：13800万元

（七）公司类型：其他有限责任公司

（八）经营范围：房地产开发经营；物业管理；自有房地产经营活动；房屋租赁；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；商品批发贸易（许可审

批类商品除外)；商品零售贸易(许可审批类商品除外)；企业自有资金投资；投资管理服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(九) 营业期限：1993年3月5日至长期。

(十) 公司与海粤房地产不存在关联关系。

四、确定的交易标的基本情况

(一) 交易标的：广州市越秀区先烈中路69号东山广场主楼第25层2501至2511房、第25层2521房，合计建筑面积为1,914.98平方米的12套写字楼房屋。

(二) 房产投资金额：42,891,722.04元，单价人民币：22398元/平方米。

(三) 建筑面积：1,914.98平方米，套内面积1,370.77平方米。

(四) 目前状态：交易标的权属清晰，存在抵押和出租的情况。交易标的已经设定抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司广州海珠支行，抵押登记日期为2015年2月8日，在过户前出卖方将办理该房产的抵押注销。现公司拟购买的部分房屋正出租给多家境内外公司使用，房产出卖方已承诺，与承租方在产权出售前协商，动员其放弃优先购买权，房屋产权过户之日起至承租到期止，房租款由承接方收取。交易标的不存在质押及其他任何转让限制的情况，不存在涉及房产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施等情况，不存在妨碍权属转移的其他情况。

(五) 价格合理性说明：经公司详细考察，并聘请了房产评估公司，对该房产所在地区周围的房产价格情况进行了详细了解，认为此次交易的价格与同地其他房产的市场价格相比，不存在重大差异，价格是公允的。

五、交易协议情况

(一) 合同总金额：42,891,722.04元(不包含税费及房屋装修费)，乙方在正式签订补充协议后的5日内向甲方支付约总房款的4.66%为定金，即人民币贰佰万元整(RMB:2,000,000.00)。

(二) 甲方每过户一套上述房产予乙方，乙方需在拿到广州市房地产交易中心开具的过户回执原件当天付清已拿到过户回执部分房产的房款(付款时甲方须将过户回执原件交予乙方)。上述12套房产总房款不变(即上述2,000,000.00元定金可用于抵扣首套房款，直至抵扣完毕为止)。

(三) 甲方收到定金付款之日起90日内完成该房产其中九套分三批的交易过户，即2504/2505/2506单元共三套为第一批次，2510/2511/2521单元共三套为

第二批次，2507/2508/2509 单元共三套为第三批次。余下 2501/2502/2503 单元共三套房产于 2018 年第一季度即 2018 年 3 月 31 日前完成过户。

(四) 上述分批过户办理包括房屋抵押注销、完税、及处理好现有租户放弃优先购买权等过户所需一切手续，甲方须将现有租户出具的放弃优先购买权的声明作为本协议的附件；

(五) 乙方必须在办理过户手续过程中及时提交相关证件及资料，并积极配合甲方办证；

(六) 公司承担房屋登记费，契税；出卖方承担增值税、城市建设费、教育附加费、地方教育附加费、堤围防护费、印花税、土地增值税及企业所得税。

(七) 甲方未按照本合同约定的期限将每套房地产交付给乙方占有、使用的，每套房产每逾期一天，甲方应按逾期交付的每套房屋总价格的万分之五支付违约金；任意一套房产逾期二个月则乙方有权取消该套房产及后续房产的交易，甲方退回已收的所有款项（已过户房产对应的房款除外）并支付未交付部分房产总额不超过 10% 的违约金。

(八) 因甲方的原因，使得未能按照本合同约定的期限在房地产交易登记中心办理交易登记手续的，每套房产每逾期一天，甲方应按逾期登记的每套房屋总价格的万分之五支付违约金；任意一套房产逾期二个月则乙方有权取消该套房产及后续房产的交易，甲方退回已收的所有款项（已过户房产对应的房款除外）并支付未办理交易登记部分房产总额不超过 10% 的违约金。

六、交易标的的交付

(一) 甲方应收到乙方对应物业房款之日起 3 天内将房屋交付给乙方使用，已出租房屋的租金从该交付之日起归属乙方所有；

(二) 甲方应在房屋交付使用同时向乙方移交有关该房屋租赁的一切手续（包括但不限于租赁协议的移交及租赁保证金、租赁房屋的交接、业主变更通知等），乙方查验后双方签订房地产交接确认书，方视为房屋交接完成。

七、本次交易的目的及对公司的影响

(一) 根据未来的发展战略，公司核心职能部门将全部设在广州，广州现有的办公场所预计无法满足公司未来的需求，因此将通过购买临近公司现有办公场所的该房产，以实施公司未来的发展战略。在目前公司职能部门暂未全部移到广州时，该房产将用作出租，并作为投资性房地产进行会计核算。

(二) 通过购买该房产能够为公司未来广州地区职能部门提供足够的办公场

所，解决公司未来办公场所紧张的局面，同时可以满足公司未来人员快速增长对办公场所的需求，带来降低沟通成本，提高管理效率；提升公司形象，促进业务深入开展；提升公司的安全性管理、保密性管理水平等诸多益处。

同时，公司将货币资金转化为营运资产，能够有效提高资金使用效率，并一定程度上促进资产的保值增值；该房产暂时将作为投资性房地产以公允价值进行计量，不计提累计折旧，此对公司影响有限。

公司在长期来看，本次购置房产适应了公司业务及规模扩张的需求，有利于推进公司可持续发展。

八、涉及关联交易情况

本次交易不构成关联交易。

九、风险提示

本次房产购置的风险主要为闲置风险。如果由于公司管理提高，电子化办公不断加强后引起到公司办公的人员减少，或者由于人才招聘不能及时到位或留不住人才等原因使办公人员不足时，此房产将存在不能充分利用或闲置的风险，该风险可通过部分出租的方式来降低。

十、独立董事意见

我们认为公司使用不超过 45,000,000 元的自有资金购买位于广州市越秀区先烈中路 69 号东山广场主楼第 25 层 2501 至 2511 房、第 25 层 2521 房合计建筑面积为 1,914.98 平方米的 12 套写字楼房屋，有利于满足未来公司核心职能部门全部设在广州时对办公场所的需求，也可以带来降低沟通成本，提高管理效率，提升公司形象，提升对高端人才的吸引力，促进业务深入开展等诸多益处。在目前公司职能部门暂未全部移到广州时，同意公司将该房产用于出租，并作为投资性房地产进行会计核算。

本次房产的购买不会对公司构成财务压力，本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产管理办法》规定的重大资产重组，公司已履行相关的审批程序，因此我们同意本议案。

特此公告。

康芝药业股份有限公司

董 事 会

2017 年 8 月 2 日