

证券代码：301257

证券简称：普蕊斯

公告编号：2025-040

普蕊斯（上海）医药科技开发股份有限公司

关于参与竞拍和立置业部分股权及相应债权的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

1、鉴于公司目前租赁的办公场地较为紧张，无法适应公司业务发展的需求，本次参与竞拍的主要目的是通过股权交易方式购置办公楼，以满足公司日益增长的办公需求。本次拟购置股权及相应债权需通过公开挂牌转让方式进行，能否竞得、最终成交价格及取得时间均存在不确定性。

2、根据《上市公司重大资产重组管理办法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》的相关规定，本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。

3、本次交易拟全部使用自有资金，本事项尚需提交公司股东大会审议通过后方可实施。

一、交易概述

为满足普蕊斯（上海）医药科技开发股份有限公司（以下简称“公司”）经营和未来发展需要、提高运营效率并优化公司资产结构，解决目前办公场所紧张且通过租赁方式使用办公场所的不稳定性，进一步提升对优秀人才的吸引力，公司于2025年7月4日召开第三届董事会第十三次会议及第三届监事会第十三次会议，审议通过了《关于参与竞拍和立置业部分股权及相应债权的议案》，同意公司通过以现金方式竞买上海外滩投资开发（集团）有限公司（以下简称“外滩投资”）在上海联合产权交易所挂牌转让其持有的上海和立置业有限公司（以下简称“和立置业”）45%股权（以下简称“标的股权”）及其对和立置业5,836.17万元债权（以下简称“相应债权”）的形式，以实现购置办公楼的目的并将和立置业名下位于上海市黄浦区外马路1010-1016号地上6层及地下1层的不动产（宗地面积为1,492.20平方米，建筑面积为7,704.60平方米，以下称“标的物”）

业”）的 45%面积（对应建筑面积 3,467.07 平方米）用于自用办公。上述事项经董事会审议通过后，尚需经公司 2025 年第二次临时股东大会审议通过后方可实施。公司管理层在公司股东大会审议通过后将根据相应授权适时办理竞拍标的股权及相应债权及签署后续协议文件等相关事宜。

标的股权及相应债权于本次公开挂牌转让的底价为 26,197.74 万元，最终交易金额以实际竞拍结果为准。同时，为支持和立置业的长期发展，满足其日常经营的资金需求，前述交易的附加要求为摘牌方需与外滩投资分别按对和立置业的持股比例向和立置业提供相同条件的股东借款，财务资助金额不超过 3,100 万元。

同日，公司与外滩投资、和立置业签署《合作意向协议书》，根据协议约定，公司拟申请参与竞拍外滩投资在上海联合产权交易所挂牌转让其持有的和立置业 45%股权及相应债权。如根据上海联合产权交易所产权交易规则，公司最终通过竞标流程完成对标的股权和相应债权的收购，则公司将持有和立置业 45%股权及相应债权，有权在符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》等上市规则、规范运作要求及相关监管规定的前提下，将和立置业名下位于上海市黄浦区外马路 1010-1016 号标的物业的 45%面积（对应建筑面积 3,467.07 平方米）用于公司自用办公。标的物业的其余 55%面积（对应建筑面积 4,237.53 平方米）由外滩投资使用，如公司存在进一步租赁需求的，公司有权自和立置业继续租赁剩余 55%的面积，以满足公司自用办公需求。外滩投资、公司及和立置业均保证，除外滩投资、公司使用标的物业外，和立置业不对外开展出租物业、物业管理、房地产开发经营等业务。外滩投资将继续推动并于未来三至五年内完成对和立置业其余 55%股权及相应债权继续挂牌转让的工作，若公司本次竞拍成功，将作为和立置业持股 45%的股东，后续根据《公司法》享有对和立置业其余 55%股权的优先购买权，参与届时其余 55%股权的竞标摘牌流程，如公司根据上海联合产权交易所产权交易规则最终取得和立置业 100%股权，则公司通过持有和立置业 100%股权的形式完成标的物业的购置，并作为公司自用办公楼。

根据《公司法》《上市公司重大资产重组管理办法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。本次拟参与竞拍事项尚需提交公司股东大会审议批准。

二、交易标的基本情况

（一）基本情况

公司名称：上海和立置业有限公司

统一社会信用代码：91310101557401530Y

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：纪德平

注册资本：2,000 万元人民币

注册地址：上海市黄浦区四川中路 276 号 701 室

营业期限：2010 年 6 月 8 日至 2040 年 6 月 7 日

经营范围：许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市政设施管理；物业管理；餐饮管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告制作；广告发布；停车场服务；健身休闲活动；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

股权结构：上海外滩投资开发（集团）有限公司 100% 持股

和立置业《公司章程》或其他文件中不存在法律法规之外其他限制行使《公司法》规定的股东权利的条款。经查询，和立置业不是失信被执行人。

资产结构和经营情况：和立置业主要资产为位于上海市黄浦区外马路 1010-1016 号的房产，该房产位于中央科创区的核心区段。根据沪（2021）黄字不动产权第 005914 号《不动产权证书》记载，该房产总建筑面积为 8,624.32 平方米，土地权利性质为出让，房屋类型为公共设施用房。

根据上海市规划管理部门 2022 年 6 月批准的《建筑工程规划许可证》【沪规建（2022）FA310000202200389】，该房产将改建为一幢地上 6 层、地下 1 层的办公楼。该建设工程已于 2024 年 7 月底完成综合竣工验收，已于 2025 年 2 月 7 日完成《不动产权证书》的登记（“沪（2025）黄字不动产权第 000891 号”），改建后总建筑面积约为 7,704.60 平方米（其中：地上建筑面积为 6,516.42 平方米，地下建筑面积为 1,188.18 平方米）。

（二）主要财务数据

单位：元

项目	2025年5月31日	2024年12月31日
资产总计	230,682,539.42	230,795,338.05
负债总计	198,703,576.48	198,544,912.84
所有者权益（或股东权益）合计	31,978,962.94	32,250,425.21
项目	2025年1-5月	2024年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-271,462.27	-760,891.36
净利润	-271,462.27	-760,891.36

以上 2024 年度财务数据取自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2025）第 1058 号）。上表中 2025 年 1-5 月财务数据未经审计。

（三）挂牌底价

根据上海联合产权交易所公告信息及外滩投资发布的《上海和立置业有限公司 45%股权及转让方对标的公司 5836.17105 万元债权》公告，上海众华资产评估有限公司出具了《上海外滩投资开发（集团）有限公司拟股权转让所涉及的上海和立置业有限公司拟股权转让涉及的股东全部权益价值评估报告》，经采用资产基础法评估，和立置业在评估基准日 2024 年 7 月 31 日资产总额账面价值为 23,075.40 万元，评估价值为 65,022.17 万元；负债总额账面价值为 19,774.23 万元，评估价值为 19,774.23 万元；股东全部权益账面价值 3,301.17 万元，评估价值为 45,247.94 万元。考虑标的公司在评估基准日的股权及相应债权金额，确定本次公开挂牌的外滩投资持有和立置业 45%股权及其对和立置业 5,836.17 万元债权参考底价为 26,197.74 万元（其中，5,836.17 万元系公司根据持股比例对外滩投资在和立置业过往开发过程中相关费用支出的债权承接）。

三、交易对方的基本情况

（一）基本情况

公司名称：上海外滩投资开发（集团）有限公司

统一社会信用代码：9131000069419868XH

企业类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：陈椰明

注册资本：912,600 万元人民币

注册地址：上海市黄浦区四川中路 276 号九层

营业期限：2009 年 9 月 7 日至无固定期限

股权结构：国有独资企业，出资人为上海市黄浦区国有资产监督管理委员会

经营范围：土地收购和储备，房地产开发经营，实业投资，房屋置换，房屋拆迁，市政配套设施建设和管理，物业管理，建筑工程，房产咨询（不含中介），停车场管理，酒店管理，会展服务，五金交电，百货，从事货物及技术的进出口业务。【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】

经查询，外滩投资不是失信被执行人。

（二）关联关系

交易对方与公司及公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

四、本次交易目的及对公司的影响

为贯彻落实《中共上海市委、上海市人民政府关于进一步深化科技创新中心建设的若干意见》，黄浦区作为上海的“心脏、窗口和名片”，着力打造具备极致彰显度和国际影响力的科创产业聚集区。本次拟参与竞拍标的主要资产为位于上海市黄浦区外马路 1010-1016 号的房产，坐落在中央科创区的核心区段，地理位置优越，交通设施便利，建筑体量适中。该房产由国际顶级建筑设计事务所德国 GMP 设计建造，设计风格定位绿色、环保、高品质，外立面高端时尚，内部功能设置合理，最大限度地考虑到入驻企业的办公需求。根据《中共黄浦区委黄浦区人民政府关于深化对接上海科创中心建设推进科技创新发展的实施意见》黄委发（2020）19 号，第三条（一）实施“科技创新主体集聚”计划，引领区域科技创新发展，引进具有国际竞争力、产业引领力的总部，优先支持生物医药等企业入驻，具备生物医药等科创产业聚集效应，具有商务办公楼的稀缺性。

目前，公司位于上海的办公场所为通过租赁方式获取，办公环境较为拥挤。若本次竞拍成功，公司将基于在标的公司持有的股权比例取得该办公楼相应面积的使用权，以满足公司规划发展对经营场地的需求，进一步推动公司大数据分析

平台和培训平台的建设，有利于优化公司资产结构、吸引优秀人才，提高整体运营效率，以便为客户提供更高水平的服务，对于提高公司竞争力具有积极意义。

本次竞买的资金来源全部为自有资金，结合公司目前的资金状况，不会对公司的财务及经营成果产生重大不利影响。

若本次竞拍成功，根据《合作意向协议书》，外滩投资将继续推动并在未来三至五年内完成其余 55% 股权挂牌出售的审批流程，公司将根据《公司法》的规定行使优先购买权的方式，参与届时其余 55% 股权的竞标摘牌流程。如公司根据上海联合产权交易所产权交易规则最终取得和立置业 100% 股权，则公司通过持有和立置业 100% 股权的形式完成标的物业的购置，并作为公司自用办公楼。

鉴于本次拟参与竞拍为公开竞价，具体竞拍金额及能否成功摘牌具有不确定性，最终竞拍结果、后续审批事项等尚存在不确定性。公司将按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《公司章程》等相关规定，公司将根据竞拍事项的进展情况及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

五、备查文件

- 1、第三届董事会第十三次会议决议；
- 2、第三届监事会第十三次会议决议。

特此公告。

普蕊斯（上海）医药科技开发股份有限公司董事会

2025 年 7 月 4 日