

证券代码：300086

证券简称：康芝药业

公告编号：2024-057

## 康芝药业股份有限公司

# 关于全资子公司沈阳康芝转变土地用途并补缴土地出让金 及小部分土地被政府有偿收储的公告

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。

2024年12月25日，康芝药业股份有限公司（以下简称“公司”）召开第六届董事会第十六次会议及第六届监事会第十四次会议，均审议通过了《关于全资子公司沈阳康芝转变土地用途并补缴土地出让金及小部分土地被政府有偿收储的议案》，相关内容如下：

### 一、基本情况

1. 沈阳康芝制药有限公司（以下简称“沈阳康芝”）地块位于沈阳经济技术开发区开发大路7甲1号，土地证号：沈开国用(2011)第327号，原证载土地面积40,462.67平方米，土地用途为工业用地，出让年限50年，土地使用权终止日期至2053年12月11日。现状已登记房屋建筑面积25,850.47平方米。

鉴于药品上市许可持有人制度的实施，公司各分子公司可以通过委托集中生产等方式，以提高公司生产基地使用效率，减少生产成本，根据沈阳现有的实际情况，沈阳康芝不再自己生产，需要生产时均委托公司其他生产基地生产，目前沈阳康芝房产为闲置状态。随着沈阳市城市化进程的加速，城市功能布局不断优化，沈阳康芝所在地块周边已逐步发展成为商业、金融等服务业集聚区。

应沈阳经济技术开发区社会经济发展计划及沈阳市铁西区有关规划调整要求，参照《沈阳市城市更新管理办法》，为了规划盘活公司闲置资产，经与沈阳市自然资源局就土地用途调整事宜协商后双方拟同意：根据规划将沈阳康芝证载土地面积40,462.67平方米的土地中36,104.22平方米用途为工业用地的土地调整为商务用地（兼容商业用地），本土地用途转变需补缴土地出让金46,213,401.6元；沈阳康芝用地范围内规划用地性质为商务用地（兼容商业用地）以外的土地（面积4,358.45平方米）由

沈阳市铁西区城市更新事务服务中心收储，并给予3,675,467.00元合理补偿；该宗地总面积将由40,462.67平方米变更为36,104.22平方米。

2. 本次转变土地用途并补缴土地出让金及小部分土地被政府有偿收储事宜已经公司第六届董事会第十六次会议及第六届监事会第十四次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

3. 本次转变土地用途并补缴土地出让金及小部分土地被政府有偿收储事宜不构成关联交易，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。

## 二、宗地用途变更情况

上述沈阳康芝40,462.67土地中36,104.22平方米用途为工业用地的土地调整为商务用地(兼容商业用地)；容积率调整为不大于2.0，建筑密度调整为不大于50%，绿地率调整为不小于20%，建筑高度调整为不大于80米；并约定项目在2025年5月31日前开工，2030年7月30日前竣工。

## 三、需缴纳的土地出让金金额及资金来源

沈阳康芝已与沈阳市自然资源局就土地用途调整事宜进行沟通，并拟签订补充合同。根据合同约定，沈阳康芝本次36,104.22平方米土地性质调整需补缴土地出让金，补缴价格为1,280元/m<sup>2</sup>，以国有建设用地使用权出让价款46,213,401.6元的价格补缴土地出让金。

本次土地出让金来源为公司自筹资金。

因城市规划及土地利用需要，沈阳康芝剩余部分土地被政府有偿收储。本次土地用途变更及收储为本地块整体化规划的结果。

## 四、政府有偿收储小部分土地概况

### 1. 基本情况

根据《沈阳市城市更新管理办法》及沈阳市铁西区有关规划，沈阳康芝用地范围内规划用地性质为商务用地(兼容商业用地)以外的土地(面积4,358.45平方米)由沈阳市铁西区城市更新事务服务中心收储，并根据《房地产估价报告书》中土地及地上附着物(含房屋、附属设施)评估总价3,675,467.00元(其中土地3,116,292.00元，房屋建筑物550,023.00元，机械设备等9,152.00元)给予全额补偿；该宗地总面积将由40,462.67平方米变更为36,104.22平方米。

上述旧厂区目前基本处于闲置状态，不是公司生产经营依赖的主要土地建筑，本次收储不影响子公司正常生产运营。

本次收储标的资产产权清晰，不存在抵押、质押或其他限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，亦不存在妨碍权属转移的其他情况，不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

## 2. 收储方情况介绍

本次收储方为沈阳市铁西区城市更新事务服务中心，与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的关系。

## 3. 定价依据

根据沈阳经济技术开发区社会经济发展计划，以及土地利用总体规划和城市发展规划的要求，根据《房地产估价报告书》，最终确定的收储补偿价格为评估金额 3,675,467.00 元。定价公允，不存在损害公司及股东利益的情形。

## 六、对公司的影响

沈阳康芝该宗土地现处于闲置状态，不会影响公司正常的生产经营，不会对公司当期损益造成重大影响。

土地用地性质变更后，公司将拥有 36,104.22 平方米商务用地(兼容商业用地)，有利于公司盘活闲置资产，实现公司资产保值增值。

本次土地用地性质变更公司需要补缴 46,213,401.6 元的土地出让金，短期内一次性支付金额较大，对公司的现金流有一定的影响，但公司将根据资金使用情况通过银行贷款等自筹方式解决，不会对公司日常经营造成重大影响。

公司拟采取自主开发、联合开发等多种方式加快实施该土地开发，缩短变现周期，实现资产价值利益最大化。

## 七、董事会意见

本次转变土地用途并补缴土地出让金及小部分土地被政府有偿收储事项不会影响公司正常的生产经营。本次交易行为符合公平、公开、公正的原则，不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组。

经审议，董事会决定：

1. 同意公司全资子公司沈阳康芝按照沈阳市铁西区有关规划调整要求，将其持有的位于沈阳经济技术开发区开发大路 7 甲 1 号，证载土地面积 40,462.67 平方米的土地，其中 36,104.22 平方米用途为工业用地的土地调整为商务用地(兼容商业用地)，同意本土地用途转变补缴土地出让金 46,213,401.6 元；

2. 同意沈阳康芝用地范围内规划用地性质为商务用地(兼容商业用地)以外的土

地(面积 4,358.45 平方米)由沈阳市铁西区城市更新事务服务中心收储,并给予沈阳康芝 3,675,467.00 元补偿;

3. 同意该宗地总面积由 40,462.67 平方米变更为 36,104.22 平方米,土地用途调整为商务用地(兼容商业用地);

4. 同意公司根据规划要求,自主开发、联合开发等多种方式实施该土地的盘活、房产的出租等,实施过程中需要根据公司对外投资等权限履行必要的审批程序。

5. 公司董事会授权公司管理层具体办理签署土地收储及补充合同、土地开发建设等相关事宜。

## 八、监事会意见

公司监事会认为:公司本次转变土地用途并补缴土地出让金及小部分土地被政府有偿收储事宜不会对公司生产经营产生重大影响,有利于盘活公司现有资产,优化资产结构,符合公司的长远发展目标,本次交易的审议和表决程序符合法律、法规及公司章程的规定,涉及的标的资产定价依据公允、公平、合理,不存在损害公司及全体股东利益的情形。

## 九、风险提示

本次转变土地用途并补缴土地出让金及小部分土地被政府有偿收储事项可能存在政策变化等不确定因素,敬请广大投资者注意投资风险。公司将密切关注政策动态及市场变化,积极应对各种风险挑战,确保交易顺利实施。

## 十、备查文件

1. 第六届董事会第十六次会议决议;
2. 第六届监事会第十四次会议决议;
3. 沈阳康芝制药有限公司与沈阳市自然资源局拟签订的补充合同;
4. 其他相关文件。

特此公告。

康芝药业股份有限公司

董 事 会

2024 年 12 月 25 日