

南京新街口百货商店股份有限公司

二〇二二年第一次临时股东大会资料

2022 年 6 月

南京新街口百货商店股份有限公司

2022 年第一次临时股东大会议程

一、现场会议时间：2022 年 6 月 20 日（星期一）14：30；

二、现场会议地点：南京市秦淮区中山南路 1 号南京中心 23 楼多功能厅；

三、召集人：公司董事会；

四、会议出席人员：2022 年 6 月 15 日下午收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司全体股东或其合法委托的代理人；公司董事、监事及高级管理人员、公司聘请的律师；

五、表决方式：采取现场投票和网络投票相结合的方式；

六、会议议程；

七、主持人宣布现场会议开始；

八、宣读、审议如下议案；

序号	议案名称	投票股东类型
		A 股股东
非累积投票议案		
1	关于公司资产置换暨关联交易的议案（修订版）	√

（一）投票表决前宣布出席现场会议股东人数、代表股份数；

（二）推选监票人；（2 名股东代表、1 名监事）

（三）出席现场会议股东及股东代理人对上述审议议案分项投票表决；

（四）工作人员统计现场表决结果，宣读现场表决结果；

（五）宣读现场和网络投票表决结果；

（六）江苏泰和律师事务所对本次股东大会宣读法律意见书。

九、2022 年第一次临时股东大会闭幕。

南京新街口百货商店股份有限公司

2022 年 6 月 20 日

2022 年第一次临时股东大会有关规定

为了维护投资者的合法权益，确保股东在本公司 2022 年第一次临时股东大会期间依法行使权利，保证股东大会的正常秩序和议事效率，依据中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》的有关规定，作如下提示：

一、董事会在股东大会的召开过程中，应当以维护股东的合法权益，确保正常程序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

二、股东大会设立秘书处，负责大会有关程序方面的事宜。

三、参加公司 2022 年第一次临时股东大会的股东，依法享有发言权、表决权等权利。与会股东应尊重其他股东的合法权益、共同维护股东大会的正常秩序。

四、股东在大会上有权发言和提问，要求发言的股东请事先在秘书处填写《股东大会发言登记表》。大会秘书处与主持人视会议的具体情况安排股东发言，公司有关人员回答股东提出的问题，每位股东的发言请不要超过五分钟，发言内容应当与本次大会表决事项相关。

五、本次大会表决采用现场与网络相结合的投票表决方式。

六、江苏泰和律师事务所对本次股东大会出具法律意见书。

关于公司资产置换暨关联交易的议案

各位股东：

一、关联交易概述

为进一步聚焦公司大健康业务，拓展公司在大健康业务领域上下游产业链，贯彻落实公司发展战略，实现公司在大健康业务领域的产品服务多元化和业务领域加速扩张，从而进一步提升公司的盈利水平，强化企业的核心竞争力，同时为了履行公司逐步退出房地产业务的承诺，公司拟以持有的全资子公司新百地产 100%股权与南京三胞医疗持有的徐州新健康 80%股权进行置换。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《南京新街口百货商店股份有限公司拟收购徐州新健康老年病医院有限公司股权项目涉及的徐州新健康老年病医院有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（中企华评报字[2022]第 6089 号）和江苏华信资产评估有限公司出具的《南京新街口百货商店股份有限公司拟进行股权置换涉及南京新百房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（苏华评报字[2022]第 154 号），徐州新健康评估价值为 219,043.00 万元，对应 80%股权评估价值为 175,234.40 万元，作价 173,010.62 万元；新百地产评估价值为 173,010.62 万元，作价 173,010.62 万元。本次置换完成后，公司将持有徐州新健康 80%股权，不再持有新百地产的股权。

本次交易对方南京三胞医疗为本公司控股股东三胞集团有限公司（以下简称三胞集团）实际控制的公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》，本次交易构成关联交易。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

过去 12 个月内公司未与同一关联人进行相同的交易以及与不同关联人进行同类的交易。

二、本次交易已经履行的审议程序

公司于 2022 年 4 月 6 日以通讯表决的方式召开第九届董事会第二十一次会议，会议以 11 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于公司资产置换暨关联交易的议案》，参与表决的 11 名非关联董事一致通过该项议案。

公司于 2022 年 6 月 2 日以通讯表决的方式召开第九届董事会第二十五次会议，会议以 11 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于公司资产置换暨关联交易的议案（修订版）》，对交易的业绩承诺方案进行了调整，参与表决的 11 名非关联董事一致通过该项议案。

三、关联方介绍

（一）关联关系

本次交易对方南京三胞医疗的股东为南京元合鑫房地产经纪有限公司（以下简称南京元合鑫），南京元合鑫与公司控股股东三胞集团就持有南京三胞医疗 100%股权事项存在代持安排，因此南京三胞医疗实际控制股东为三胞集团。

本次交易对方南京三胞医疗为本公司控股股东三胞集团实际控制的公司。

（二）关联方基本情况

1、南京三胞医疗管理有限公司

公司名称：	南京三胞医疗管理有限公司
注册资本：	14,900 万元人民币
法定代表人：	叶力
成立日期：	2015 年 1 月 15 日
企业类型：	有限责任公司
注册地址：	南京市雨花台区软件大道 68 号 01 幢
经营范围：	医院管理；医疗投资管理；企业管理；实业投资；投资管理；资产管理；自有设备租赁；商务信息咨询；物业管理；医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。（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）

南京三胞医疗的控股股东为三胞集团，实际控制人为袁亚非先生。

截至 2021 年 12 月 31 日，南京三胞医疗未经审计的资产总额为人民币 227,682.72 万元，净资产为人民币 85,620.14 万元，2021 年度净利润为人民币 -1,069.01 万元。

南京三胞医疗与上市公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

2、三胞集团有限公司

公司名称：	三胞集团有限公司
注册资本：	200,000 万元人民币
法定代表人：	袁亚非
成立日期：	1995 年 4 月 28 日
企业类型：	有限责任公司

注册地址:	南京市雨花台区软件大道 68 号 01 幢
经营范围:	房地产开发经营; 电子计算机网络工程设计、施工、安装; 电子计算机及配件、通信设备(不含卫星地面接收设施)开发、研制、生产、销售及售后服务与咨询; 摄影器材、金属材料、建筑装饰材料、五金交电、水暖器材、陶瓷制品、电器机械、汽配、百货、针纺织品、电子辞典(非出版物)、计算器、文教办公用品销售; 家电维修; 实业投资; 投资管理; 自营和代理各类商品和技术的进出口(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外); 生物医疗技术服务; 医疗服务; 健康管理。(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)

三胞集团的控股股东为袁亚非先生。

截至 2020 年 12 月 31 日, 三胞集团经审计的资产总额为人民币 6,771,200.90 万元, 净资产为人民币 722,564.41 万元, 2020 年度净利润为人民币-388,104.40 万元。

三胞集团为上市公司的控股股东, 与上市公司的日常关联交易已经依规履行程序并披露。除此之外与上市公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

四、关联交易标的基本情况

(一) 置出资产情况

1、基本情况

公司名称:	南京新百房地产开发有限公司
注册资本:	50,000 万元人民币
法定代表人:	曹强
成立日期:	1993 年 7 月 27 日
企业类型:	有限责任公司
注册地址:	南京市秦淮区中山南路 1 号 29 层
经营范围:	房地产经营; 商业设施建设; 室内装璜; 建筑材料、装饰材料、五金交电、金属材料、木材、商品房销售; 房

	地产中介服务。（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）
--	-------------------------------------

2、权属状况

新百地产为上市公司的全资子公司。新百地产股权权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。截至目前，公司不存在为新百地产提供担保、委托新百地产理财情况，新百地产不存在占用公司资金情况。

3、最近二年主要财务指标

2020 年度和 2021 年度主要财务指标如下（单位：万元人民币）：

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	313,815.62	306,409.56
净资产	171,585.29	170,326.85
项目	2020 年度	2021 年度
营业收入	7,295.59	6,705.88
净利润	-1,194.29	-1,258.45

（注：上述财务数据已审计，由苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告。）

本次交易将导致上市公司合并报表范围变更，交易完成后，新百地产将不再纳入合并报表范围。截止目前，公司不存在为新百地产提供担保或委托新百地产进行理财的事宜，新百地产也不存在占用上市公司资金的情形。

（二）置入标的情况

1、基本情况

公司名称：	徐州新健康老年病医院有限公司
注册资本：	58,130 万元人民币
法定代表人：	姜悦
成立日期：	2013 年 10 月 25 日
企业类型：	有限责任公司

注册地址:	徐州市鼓楼区奔腾大道 108 号
经营范围:	许可项目: 医疗服务; 医疗美容服务 (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, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 医院管理; 物业管理; 医疗设备租赁; 专用设备修理; 信息系统集成服务; 网络技术服务; 网络与信息安全软件开发; 养老服务; 机构养老服务; 远程健康管理服务; 健康咨询服务 (不含诊疗服务) (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)

2、权属状况及对外担保及抵押、质押情况

(1) 标的公司股权质押情形

徐州新健康股权质押的情况: 南京三胞医疗将其持有的徐州新健康 60%股权质押给南京新百, 登记日期为 2020 年 12 月 7 日; 将其持有的徐州新健康 20%股权质押给新百地产, 登记日期为 2019 年 10 月 30 日。因上述股权质押的质权人为南京新百及其全资子公司, 南京新百将在股权置换的同时解除上述质押, 不存在妨碍权属转移的情况。

除上述情形外, 南京三胞医疗持有的徐州新健康 80%股权不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施, 不存在妨碍权属转移的其他情况。

(2) 标的公司对外担保及抵押、质押情况

徐州新健康与江苏银行股份有限公司徐州奎山支行 (作为代理行) 签署了《银团贷款协议之财产抵押合同》, 抵押物为编号为徐土国用 (2013) 第 57853 号、徐土国用 (2013) 第 57849 号的两宗土地使用权, 抵押金额合计为 15,330 万元。

徐州新健康的房屋建筑物尚未办理产权证明, 建筑面积合计为 13.74 万平方米。

徐州新健康抵押土地使用权借款为其前期建设所需, 徐州新健康所经营医院资产已于 2021 年 4 月开业运营, 从目前情况看, 经营情况良好, 营业收入持续稳定增长, 依据目前经营情况, 其后期稳定经营的现金流将能够偿还上述前期银行贷款。截至目前上述房屋建筑物产权证书正在办理过程中。

徐州新健康不存在对外担保情形、不存在委托理财情形, 公司控股股东、实际控制人不存在占用徐州新健康资金情形。

3、资产置换前后股权结构变化

置换前:

序号	公司名称	出资额（万元）	持股比例
1	南京三胞医疗管理有限公司	46,504.00	80%
2	徐州市国有资产投资经营集团有限公司	11,626.00	20%
	合计	58,130.00	100%

置换后：

序号	公司名称	出资额（万元）	持股比例
1	南京新街口百货商店股份有限公司	46,504.00	80%
2	徐州市国有资产投资经营集团有限公司	11,626.00	20%
	合计	58,130.00	100%

持有徐州新健康 20%股权的股东徐州市国有资产投资经营集团有限公司已明确放弃本次 80%股权转让的优先受让权。

4、主营业务情况

徐州新健康是由南京三胞医疗和徐州市国有资产投资经营集团有限公司共同出资成立、共同建设的三级医院。医院于 2021 年 4 月正式对外营业。

徐州新健康位于徐州市中山北路延长段和奔腾大道交会处西北侧，周围公交密布，近地铁 2 号线奔腾大道站四号出口，交通环境极佳，是职工医保、居民医保、新农合以及多家商业保险机构定点医院。徐州新健康于 2018 年 4 月 2 日取得江苏省卫生健康委员会出具的《设置医疗机构批准书》（苏卫医准字[2018]2 号），核准床位 1200 张。于 2020 年 12 月 7 日取得三级医院资质（苏卫医政[2020]88 号），医院总占地 108.8 亩，目前医院建筑面积为 13.74 万平方米，分为门急诊病房楼和内科病房楼，门急诊病房楼主体 1-4 层设有急救中心（含急诊室、观察室、抢救室、EICU、急诊 CT、DR、超声、检验、药房和急诊病区等）、感染性疾病科、内、外、妇、肿瘤诊区、影像中心、功能检查中心、临检中心、内镜中心、手术室、ICU、血库、消毒供应中心、药房等；5-8 层设有骨科、泌尿外科、神经外科、心胸外科、普外科、妇科、眼科、口腔科、耳鼻喉科、心内科等病区。内科病房行政楼设有老年病科、ICU、呼吸科、消化内科、神经内科、内分泌科等病区。徐州新健康自 2021 年 4 月开业运营至 2022 年 2 月底 10 个月期间内，总计门急诊挂号量为 149,764 人次，住院人数 10,747 人

次。

5、最近两年主要财务指标

2020 年度和 2021 年度徐州新健康主要财务指标如下（单位：万元人民币）：

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	132,089.48	132,841.24
净资产	50,086.47	45,556.08
项目	2020 年度	2021 年度
营业收入	196.21	20,854.12
净利润	231.99	-4,549.35

（注：上述财务数据已审计，由苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告）

（三）本次交易估值作价情况及定价依据

1、新百地产评估情况概述

评估目的：南京新街口百货商店股份有限公司拟以南京新百房地产开发有限公司的股权进行股权置换，需要对南京新百房地产开发有限公司的股权进行评估，为该经济行为提供价值参考。

评估对象：南京新百房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值。

评估范围：南京新百房地产开发有限公司在评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，资产总额 306,409.56 万元，负债总额 136,082.71 万元，净资产 170,326.85 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

选取的评估方法：资产基础法。

评估结论及其使用有效期：

（1）评估结论

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，南京新百房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值为 173,010.62 万元，大写人民币壹拾柒亿叁仟零壹拾万陆仟贰佰元整。较其账面净资产 170,326.85 万元增值 2,683.78 万元，增值率 1.58%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	286,809.64	289,503.51	2,693.87	0.94
2	非流动资产	19,599.92	19,599.85	-0.07	0.00
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	1.75	1.23	-0.52	-29.80
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	19,598.17	19,598.62	0.45	0.00
19	其他非流动资产				
20	资产总计	306,409.56	309,103.36	2,693.80	0.88
21	流动负债	135,908.52	135,918.55	10.03	0.01
22	非流动负债	174.19	174.19	0.00	0.00
23	负债合计	136,082.71	136,092.74	10.03	0.01
24	净资产（所有者权益）	170,326.85	173,010.62	2,683.78	1.58

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。

2、徐州新健康评估情况概述

评估目的：南京新街口百货商店股份有限公司拟收购徐州新健康老年病医院有限公司股权事宜，需要对评估基准日徐州新健康老年病医院有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：徐州新健康老年病医院有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：徐州新健康老年病医院有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 132,692.07 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为

87,162.65 万元；净资产账面价值 45,529.42 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

选取的评估方法：收益法。

评估结论及其使用有效期：

（1）评估结论

收益法评估结果：徐州新健康老年病医院有限公司评估基准日合并口径总资产账面价值为 132,841.24 万元，总负债账面价值为 87,285.16 万元，归属于母公司所有者权益账面价值为 45,556.08 万元。

收益法评估后的股东全部权益评估价值为 219,043.00 万元，评估值增值 173,486.92 万元，增值率 380.82%。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

五、置换协议主要内容

甲方：南京新街口百货商店股份有限公司

乙方：南京三胞医疗管理有限公司

1、甲、乙双方同意按照本协议书所确定的条件和方式，甲方将其拥有新百地产100%的股权（即置出资产）与乙方拥有的徐州新健康80%的股权（即置入资产）根据各自资产评估结果进行等值置换。本次资产置换完成后，甲方将持有徐州新健康80%的股权，乙方将持有新百地产100%的股权。

2、根据新百地产的评估报告，新百地产股东全部权益价值为173,010.62万元。经双方协商确认，置出资产的交易作价确定为173,010.62万元。

根据徐州新健康的评估报告，徐州新健康股东全部权益价值为219,043.00万元，即置入资产对应的评估值为175,234.40万元。经双方协商确认，置入资产的交易作价确定为173,010.62万元。

3、置出资产（新百地产100%股权）在过渡期间产生的损益均由乙方承担或享有。置入资产（徐州新健康80%股权）在过渡期间产生的损益均由甲方承担或享有，但乙方因故意、重大过失或其他违反本协议约定的行为导致的置入资产减损除外，发生该等情形造成的损

失，乙方应以现金方式对甲方给予补偿。

4、乙方已将其持有的徐州新健康60%股权质押给甲方，将其持有的徐州新健康20%股权质押给新百地产，乙方承诺于本协议签署生效后徐州新健康股权交割之前解除上述质押。除上述权利限制情形外，徐州新健康80%股权不存在其他任何质押、查封、冻结或其他任何限制转让的情形，也不存在任何其他第三方的权利。

六、涉及置换资产的其他安排

本次资产置换后不存在与关联方产生同业竞争的情况。

本次资产置换后预计不会明显增加关联交易，如徐州新健康在后续经营过程中产生关联交易事项，公司将严格依照相应法律法规要求履行相应程序和信息披露义务。

七、溢价 100%购买资产的特殊情况

本次选用收益法结果作为徐州新健康最终评估结论，造成评估增值的主要原因分析如下：

1、收益法评估更能全面反映徐州新健康企业价值

企业账面净资产反映是在评估基准日时点，由公司客观存在的资产减去负债得出的结果，只是反映了企业资产的自身价值，可以使报告使用者很直观地了解企业的存量资产的价值构成，但不能全面、合理的体现企业的整体价值。而评估结果采取的是收益法，是从资产的预期获利能力和面临的风险的角度去评价资产，既包含了企业整体资产的预期盈利能力，也涵盖了诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值，更加充分的体现了企业的整体价值。

2、徐州新健康具备业务发展的区域优势

徐州新健康位于徐州市鼓楼区，位于徐州市的北半部，是江苏省与安徽省、山东省、河南省的交界地，徐州作为淮海经济区中心城市，周边人口稠密，辐射范围广；鼓楼区交通条件优越，京沪、陇海两大铁路干线在区内交汇，黄金水道京杭大运河穿境而过，辖区内有全国第二大铁路编组站、京杭大运河沿线第一大港、5条铁路专用线、四纵六横城市主干道。中心区距绕城高速入口仅10分钟路程、距徐州观音机场仅30分钟路程，铁路、公路、航运交通综合优势独具特色，交通便捷。

3、徐州新健康具备医院发展的硬件优势

徐州新健康总占地面积108.8亩，规划建筑总面积为25.39万m²，目前总建筑面积为13.74万m²，分为门急诊病房楼和内科病房行政楼两个部分。其中门急诊病房楼总建筑面积为10.33万m²，内科病房行政楼建筑面积为3.4万m²。徐州新健康严格按三级医院标准建设，同时配有康复护理机构、健康养老机构、健康体检中心、血液净化中心、肿瘤放疗中心、影像诊断中心，是集医疗、科研、预防、保健、急救、康复、养老为一体的大型医院。

徐州新健康诊疗设施齐全，设备性能领先。医疗设备方面，引进目前国际先进的全新诊疗设备，医院配置13间层流手术室，其中5间百级、8间万级，同时做了4间防辐射手术室，全部手术间使用德尔格吊塔，提供中心供氧及负压等5种气体；配置十万级洁净ICU床位22张，十万级洁净急诊ICU床位11张；分别配置了建筑面积达1,200m²的消毒供应中心；配置临床检验中心、内窥镜中心病理中心，全自动化流水线设备、功能齐全、设备先进，达到国内一流标准。

4、徐州新健康的医疗水平优势

徐州新健康以心血管内外科、骨科、创伤、康复等为专科特色，引进安贞、阜外等国内外一流医院知名学科带头人10余人；同时与江苏省人民医院签订了全方位战略合作协议，为医院的可持续发展提供了有力的支撑，拥有一支学科齐全、配备合理的专业人才队伍，医疗水平实力较强。

5、医疗行业空间发展广阔

2016年至2019年，我国医院诊疗人次不断上升，2019年全国医院诊疗人次高达38.42亿人次，同比增长7.41%。2020年由于新冠疫情影响有所下滑，预计未来医院诊疗人次将重新恢复增长趋势。同时，国家对社会办医的重视程度越来越高，并出台了多项政策，鼓励在医疗领域引入社会资本，增加医疗服务领域供给。医疗就诊人次的不断增长及国家产业政策的支持，为新建康医院的持续发展奠定了良好的行业基础和政策基础，徐州新健康未来市场空间广阔。

八、业绩补偿内容

为保持徐州新健康业绩稳定增长，南京三胞医疗承诺：

徐州新健康 2022 年至 2026 年五年实现的净利润（未来会计政策与当前会计政策相比不存在重大差异的情况下，经符合《证券法》规定的会计师事务所审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润）累计不低于 101,929.06 万元。

若经审计后徐州新健康实现的净利润未能达到上述承诺净利润指标，则南京三胞医疗应以现金方式向南京新百进行补偿。补偿计算方式如下：

应补偿金额（万元）=（101,929.06 万元－徐州新健康五年累计实现净利润数（万元））
÷101,929.06 万元×拟置换资产交易作价 173,010.62 万元。

若应补偿金额为负，按 0 取值。

九、本次关联交易的目的和对公司的影响

①自 2014 年为了解决同业竞争问题，南京新百将新百地产的存量地产业务交由宏图地产委托代管，并同时承诺今后将集中精力突出主业，逐步退出地产业务。②近年来，拟置出资产新百地产的存量地产项目已接近尾声，2019 年至 2020 年，南京新百地产业务营业收入占比分别为 18.06%、1.38%，金额分别为 166,493.39 万元、7,434.97 万元，地产业务规模占上市公司营业收入总规模比例逐步降低；拟置入资产徐州新健康医院目前收入规模稳步增长，自 2021 年 4 月营业至 2021 年末营业收入已经达到 20,854.12 万元。③2019 年至 2020 年，上市公司大健康业务营业收入占比分别为 55.80%、87.84%，公司以大健康为主业的业务布局已形成。④为进一步聚焦公司大健康业务，拓展公司在大健康业务领域上下游产业链，贯彻落实公司发展战略，实现公司在大健康业务领域的产品服务多元化和业务领域加速扩张，从而进一步提升公司的盈利水平，强化企业的核心竞争力，同时为了履行公司逐步退出房地产业务的承诺，公司拟实施本次资产置换。

公司目前已经形成以健康养老服务、脐带血造血干细胞存储以及细胞免疫治疗为支撑的三大健康业务板块。公司将徐州新健康置入上市公司有利于进一步增长公司收入规模，有利于与公司已有的健康养老业务、脐带血造血干细胞存储业务和细胞免疫治疗业务形成有效业务协同，有利于拓展已有大健康业务板块上下游产业链，有利于进一步聚焦公司大健康主业，增强公司核心竞争力，有利于上市公司全体股东的利益。

十、风险分析

本次置入的徐州新健康，可能在后续实际运营过程中面临行业市场风险、经营不达预期等风险。针对上述风险，公司要求交易对方做出业绩补偿承诺。本次交易尚需履行股东大会、工商登记等一系列合规程序，存在一定的不确定性，公司将根据后续进展情况履行相关程序和信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

十一、其他材料

- 1、新百地产审计报告；
- 2、新百地产资产评估报告；
- 3、徐州新健康审计报告；
- 4、徐州新健康资产评估报告；
- 5、盈利预测报告；
- 6、关于对上海证券交易所《关于对南京新街口百货商店股份有限公司资产置换暨关联交易的问询函》的回复公告

具体详见公司于2022年4月7日以及6月3日发布于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的相关公告与报告。

本议案涉及关联交易，关联股东回避表决。

以上议案，请大会审议。

南京新街口百货商店股份有限公司

2022 年 6 月 20 日