

证券代码：002020

证券简称：京新药业

公告编号：2018030

## 浙江京新药业股份有限公司 关于购买房产暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

2018年4月21日，浙江京新药业股份有限公司（以下简称“公司”）召开第六届董事会第十四次会议，审议通过了《关于购买房产暨关联交易的议案》，同意公司以自有资金向新昌县京新置业有限公司（以下简称“京新置业”）购买部分房产用于公司新昌总部行政办公和高端人才住宿用途，预计房产交易总价为7051.25万元（暂计数据）。本次关联交易在公司董事会决策权限范围内，无需提交股东大会审议。详细情况如下：

### 一、交易概述

公司拟购买京新置业所拥有的位于新昌县七星街道南岩区块丽江路与天坛路交叉口西南侧的京新大厦的部分办公、商业地产，建筑面积合计8313.62平方米（暂计数据，最终以房地产权属证书记载面积为准），房产交易总价为7051.25万元（暂计数据）。

京新置业为京新控股集团有限公司（以下简称“京新控股”）的全资子公司，京新控股为公司控股股东、实际控制人吕钢先生控制的企业，本次交易构成关联交易。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，本次交易属于董事会审批范围，本议案无需提交股东大会审议。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次关联交易不构成重大资产重组。

关联董事吕钢先生在审议本议案时已回避表决。

### 二、关联方的基本情况

#### 1、关联方基本情况

公司名称：新昌县京新置业有限公司

统一社会信用代码：9133062408291653XC

注册资本：100万元

法定代表人：张莉玲

成立日期：2013年11月11日

公司住所：新昌县羽林街道羽林路53号1幢

经营范围：房地产开发

股权结构：京新控股集团有限公司持有100%股权

截止2017年12月31日，该公司总资产18489万元。2017年预收房款14322.2万元，净利润-1016.84万元。

## 2、与上市公司的关联关系

公司与京新控股受同一自然人吕钢先生控制，构成关联关系，京新置业为京新控股的全资子公司，符合《股票上市规则》10.1.3条规定的情形，从而与本公司构成关联关系。

## 三、交易标的基本情况

### （一）交易标的基本情况

京新大厦项目位于新昌县七星街道南岩区块丽江路与天坛路交叉口西南侧，紧邻泰坦大道、丽江路，距新昌七星新区2公里、规划中新建的新嵊高铁站3公里，交通便利，地理位置优越。项目为五栋高层建筑，为集写字楼、住宅、商业于一体的现代化城市综合体。

本次公司购买的为该项目5幢东楼1-14层，框剪结构、毛坯房，建筑面积8313.62平方米，其中商业用房769.93平方米，办公用房7543.69平方米。项目土地性质为商业办公用地，商品房土地使用权终止日期为2054年1月11日。

该房产已取得相应的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等文件。

### （二）标的资产登记过户安排

截至公告日，京新大厦正在办理总体竣工验收手续，其建设手续齐全、合规。本次拟购买的房产未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，同时也不存在妨碍权属转移的其他情况。

## 四、交易的定价政策及定价依据

公司本次购买的房产位于新昌县七星开发新区，目前该楼盘附近区域写字

楼、商业及住宅的销售均价在8500-25000元/平方米之间，具体情况如下：

楼盘名称	位置	均价	销售情况
和悦广场(写字楼)	七星街道南岩路	9000元/m <sup>2</sup>	在售
万丰广场（写字楼）	七星街道江滨西路	8500元/m <sup>2</sup>	在售
红星美凯龙（商业）	七星街道泰坦大道	13000元/m <sup>2</sup>	在售
和悦广场(商业)	七星街道南岩路	25000元/m <sup>2</sup>	在售
广宇·锦江府（住宅）	七星街道南岩龙珠路与丽江路交叉口	12000元/m <sup>2</sup> （精装）	在售

经新昌信安达资产评估有限公司资产评估，本次购买房产的商业用房评估值为13600元/m<sup>2</sup>、办公用房评估值为8200元/m<sup>2</sup>，总评估值为7232.93万元。本次房产的转让价格拟以评估价格为基础，参照周边楼盘交易价格，经双方友好协商，同时京新置业给予公司特别折扣优惠，最终确定商业用房交易单价为13200元/m<sup>2</sup>，办公用房交易单价为8000元/m<sup>2</sup>，交易总价为7051.25万元（暂计数据），遵循了客观、公平、公允的定价原则。

## 五、交易协议的主要内容

公司将在董事会审议通过后与京新置业签署《认购协议书》。合同主要内容如下：

### 1、合同主体

出卖人（以下简称甲方）：新昌县京新置业有限公司

认购人（以下简称乙方）：浙江京新药业股份有限公司

2、建筑面积：8313.62平方米（暂计数据）；房产总价：7051.25万元（暂计数据）。

### 3、付款方式：

分两期付款：（1）签订《认购协议书》后10日内，支付认购款3500万元；  
（2）签订正式《商品房买卖合同》后10日内，支付剩余款项。

4、其他：乙方应在接到甲方书面通知之日起10日内，携此协议书及有效证件至甲方处与甲方签订《商品房买卖合同》并办理网络签约。本认购协议经甲、乙双方签章后生效。双方签订的《商品房买卖合同》生效后本认购协议自行终止。

## 六、交易目的和对公司的影响

本次交易主要目的是解决公司新昌总部行政办公和高端人才住宿需求，提升公司综合竞争力和人才吸引力。目前公司新昌总部在制剂生产厂区内，交通不便，行政办公用房紧张，同时随着企业的快速发展，高端人才的引进已成为提升企业核心竞争力的重要一环，现有条件已无法满足人才引进的需求。公司本次拟购置的京新大厦房产地处新昌主城区七星开发新区，和规划中新建的高铁站毗邻，地理位置优越、配套设施完善，未来也具有较大的升值空间，公司拟将购置房产的1-10层用于公寓式酒店使用，11-14层用于总部职能部门办公使用，其中公寓式酒店主要作为高端人才引进住宿用途。

本次购置房产是公司长远发展的需求，有利于提升公司人才吸引力和综合竞争力，有利于在本地的企业形象宣传。目前公司自有资金充裕，购置房产不会对公司当期业绩产生重大影响。

本次交易的交易价格以评估价及市场价格为基础确定，交易价格公允，不存在损害中小股东利益的情形。

## **五、独立董事事前认可和独立意见**

公司独立董事对上述购买房产的关联交易事项发表了事前认可意见与独立意见。具体如下：

### **1、关于购买房产关联交易的事前认可意见**

公司提交了购买房产暨关联交易事项的相关详细资料，经认真核查，基于独立判断，我们认为：公司本次购置房产为公司长远发展需求，有利于提升公司人才吸引力和综合竞争力，不存在损害公司和中小股东利益的情形，没有违反国家相关法律法规的规定。同意将该关联交易事项之相关议案提交公司董事会审议。

### **2、关于购买房产关联交易的独立意见**

公司购买房产暨关联交易事项已经我们事前认可，并经公司第六届董事会第十四次会议审议通过，关联董事回避表决。我们认为：公司与关联方发生的交易系公司长期经营发展所需，上述关联交易遵守了公平、公正、公开的原则，审批程序没有违反国家相关法律法规的规定，关联交易定价政策及依据公允，不存在损害公司及投资者利益的情形。因此全体独立董事同意公司此购买房产事项。

## **六、保荐机构关于公司购买房产关联交易的核查意见**

公司保荐机构财通证券股份有限公司发表如下核查意见：本次关联交易履行了必要的法律程序，符合《公司章程》的规定和《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关法律法规的要求；本次关联交易是根据公司的实际经营需要确定，不存在损害公司和股东权益的情形，本保荐机构对京新药业上述关联交易无异议。

特此公告。

浙江京新药业股份有限公司董事会

二〇一八年四月二十四日