

证券代码：300020

证券简称：银江股份

公告编号：2019-066

银江股份有限公司

关于购置房产暨关联交易补充说明的公告

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

银江股份有限公司（以下简称“银江股份”或“公司”）拟以自有资金向控股股东银江科技集团有限公司的全资子公司智谷创业园有限公司购买其所拥有的杭州市富阳区银湖街道九龙大道中国智谷·富春园区 A1-A2（共两幢）。具体内容详见公司于 2019 年 11 月 7 日在中国证监会创业板指定信息披露网站披露的《关于购置房产暨关联交易的公告》。本着对公司全体股东负责的原则，现就购置房产暨关联交易作如下补充说明：

1、本次房产购置的必要性

（1）政策因素

公司目前所在办公场地位于浙江省杭州市西湖区西湖经济科技园，公司目前所在办公园区于 2005 年开建，2006 年建成并整体搬迁至此。2016 年 9 月 30 日，杭州市人民政府、浙江省发展和改革委员会、浙江省科学技术厅联合印发了《杭州城西科创大走廊规划》的通知（杭政函〔2016〕119 号），公司所在区域已成为杭州市城西科创大走廊的“东部桥头堡”。为贯彻落实杭州市西湖区管委办以及紫金港科技城建设小组的文件意见（“西委办发[2017]108 号”《区委办公室、区政府办公室关于印发紫金港科技城（西科园区块）建设工作实施意见的通知》和“紫科[2017]1 号”《紫金港科技城（西科园区块）提升改造若干意见》）文件精神。目前该区域规划已重新调整，对所在整改区域的产业园区的建筑风格、容积率、办公楼高度等方面进行了调整，我司办公园区也在拆迁改造范围之内。目前，该区域大量建筑已经拆除、改造或正计划拆除、改造、出售。

因园区改造建设周期长，投入成本高，为考虑公司长远稳健发展，为响应政府改造的政策，公司拟采取经董事会和股东会同意授权管理层对园区进行整体处置，然后购置中国智谷·富春园区办公用楼。

（2）公司因素

公司目前办公场地已使用近十五年，目前建筑物及办公设施大多数已陈旧，

维修维护成本较高，无法满足日常办公的需求；目前办公场地除去各类展厅、实验室、员工食堂、物业用房等配套设施外，所剩办公场地已无法满足公司未来发展的需要；同时园区在设计之初，未规划建造地下车库，现在已经无法满足员工停车和公司工程车辆停车的需求；另外公司在杭州存在两地办公的现状，造成办公成本相对较高。

公司目前办公场地（面积约 3.8 万平方米）处置后，公司 2018 年初购置的办公场地（约 3.5 万平方米）无法满足现在和未来的办公需求。公司目前业务处于上升转型期，公司以“城市大脑运营服务商”为新的核心战略经营理念，未来在核心产品和技术研发方面将加大科研团队、科研实验室、测试场地的配置与投入，同时计划引入公司参股的智慧城市领域的企业或合作伙伴企业协同办公发展，因此需要储备一定规模的办公场地。

购置新的办公场地，一方面能降低改造建设的成本，另一方面能够实现公司总部办公场地聚集并集中办公，降本增效；同时也为公司未来资产优化配置做好规划。

2、本次房产购置的定价合理性

（1）本次交易公司聘请了具有证券期货评估业务资格的北京中同华资产评估有限公司评对交易标的进行了评估，最终以市场法确定上述房产的评估价值（含增值税）为人民币 38,213.02 万元。以评估价值为基准，房产转让双方经协商，确定本次房产转让价格为人民币 3.63 亿元，单价为（人民币）每平方米 11616.37 元。目前，上述房产所处同区域办公楼销售单价在人民币 13500 元/平方-15000 元/平方之间（数据主要来自楼盘售楼部、房产中介和网络等渠道），详情见下表：

	委评对象	比较方案一	比较方案二
房产坐落	中国智谷富春园区 A1、A2	浙大网新银湖科技园	富春硅谷
房产单价	12,229 元/m ²	13,000 元/m ²	13,500 元 /m ²
房地产用途	科研办公楼	科研办公楼	科研办公楼
交易情况	成交（拟）	成交	挂牌
市场状况	2019.08.31	每年均有出售，基本售罄	2019.10.9

（2）中国智谷·富春园区位于杭州市富阳国家级经济开发区银湖科技城内，该区块是连接富阳区和西湖区重要城镇节点。园区内有彩虹快速路、地铁 6 号线、320 国道、黄杭高铁等主要交通线路配置。园区距离杭州萧山国际机场车程约 1

小时，杭州城站火车站和富阳高铁站车程约 35 分钟，同时地铁 6 号线（预计 2020 年 6 月开通）科创站就在中国智谷·富春园区设站到达杭州各区都非常便捷，该板块区位优势日趋明显，资产增值上升空间大。

中国智谷·富阳园区规划集团总部基地、企业商务长廊、商业中心等多种物业组团。定位以智慧城市产业发展为核心，以银江云计算服务平台为支撑，打造最具潜力的“产业+资本服务+基地”发展模式实践基地、智慧城市产业企业总部基地、国际化的智慧城市产业基地、智慧城市产业应用示范基地、智慧城市产业多层次整合平台，建设以产业生态圈为核心、关注人与产业互动发展的智慧城市产业生态集群。公司本次购置房产并整体搬迁至中国智谷·富春园区将有利于智慧城市的产业集群的协同发展，有利于智慧城市生态圈的发展，有利于公司未来科研合作的开展及主营业务的拓展。

3、其他情况说明

（1）公司拟以自有资金完成本次房产的购置，自有资金来源包括但不限于项目回款、现行办公场地处置款等，公司在股东大会审核通过后将根据交易双方签订的《中国智谷·富春园区预转让协议》约定，按照实际情况进行支付，具体内容详见公司于 2019 年 11 月 7 日发布的《银江股份有限公司关于购置房产暨关联交易的公告》公告具体内容。

（2）中国智谷·富春园区占地 120 余亩，建筑面积达 22 余万方，是一次性开发建设的特大型产园区。目前，该园区已完成整体建设，除自持部分绝大部分已出售，并有多家企业入驻园区办公。园区因施工工艺要求高和周边交通规划建设建设方案调整（320 国道地下改造为彩虹快速路西延和修建地铁 6 号线，园区西南侧修建 6 号线出口），项目整体验收预计 2019 年 12 月 31 前完成，预计 2020 年第一季度完成产证的办理（具体办理产证时间以实际办理为准）。

本次关联交易遵循自愿、平等、公允的原则，关联交易符合公司实际需要，关联交易的价格合理，交易定价公允，交易双方确认转让价格未高于评估值。此次房产购置有利于公司优化资产结构，提高资产运营效率，同时也有利于公司办公资源统一管理，降低管理成本，提升公司经营效率，不存在损害公司及公司全体股东利益的行为。

特此公告。

银江股份有限公司董事会

2019 年 11 月 9 日