

证券代码：002020

证券简称：京新药业

公告编号：2010027

# 浙江京新药业股份有限公司

## 关于购置杭州 UDC·时代大厦商务写字楼第 24、25 层房产的公告

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。

### 一、交易概述

1、公司拟购置的杭州 UDC·时代大厦商务写字楼第 24、25 层房产，于 2010 年 5 月 4 日，签订了认购书。

2、2010 年 5 月 12 日，经浙江京新药业股份有限公司第三届董事会第二十次会议审议通过了关于购置杭州 UDC·时代大厦商务写字楼第 24、25 层房产的议案，该议案需提交 2010 年第一次临时股东大会审议。

3、本次交易不构成关联交易。

### 二、交易目的

本次购买的房产其中一层作为公司未来总部办公使用，另外一层作为投资性房产。公司管理的总部目前在浙江省新昌县，但生产基地分别在浙江新昌、浙江上虞、江西广丰、内蒙古巴彦淖尔四地，研发基地在上海张江，销售总部在浙江杭州，总部管理已不适应目前的管理格局。公司计划把管理总部及销售总部统一在杭州办公，有利于人才引进、信息交流，利于企业进一步发展。

### 三、交易方介绍

房产开发方为杭州华联置业有限公司，于 2005 年 11 月注册成立，法定代表人董炳根，注册资本 5445 万美元，注册地址杭州市江干区杭海路 219 号 1001 室。控股股东为华联控股股份有限公司，持有杭州华联置业有限公司 71.98% 的股份；股东盛怡有限公司（HARVEST FANCY LTD）持有杭州华联置业有限公司 21.41% 的股份；股东中国华联地产（香港）控股有限公司持有杭州华联置业有限公司 6.61% 的股份。

#### 四、交易标的基本情况

UDC·时代大厦位于杭州钱江新城中央商务区的核心区域，新业路与之江路交叉口，是由两幢超高层商务写字楼组成的H性双塔建筑，高133米，占地面积15506平方米，建筑面积122781平方米。总层数34层（地上32层，地下2层），提供490辆车位，1-3层做商业、餐饮、会议等高端商务配置，4-32层位办公用房。

公司拟购置UDC·时代大厦B幢第24、25层两个楼层和8个车位，总面积3025.52平方米。

#### 五、交易协议情况

2010年5月4日，公司与杭州华联置业有限公司签订了认购书，并支付了1000万元定金，还未签订正式的买卖合同。

#### 六、交易定价依据、支付款项的资金来源

本次交易总房款为人民币118,074,074元，其中第24层单价为38220元/平方米，第25层单价为38510元/平方米，每个车位价款为25万元。交易价格符合市场行情，以市场价进行交易，不存在不公允情况。付款上将采用银行按揭方式支付，首付50%，5年期按揭，首付款59,037,037元预计在今年6月份支付，按揭款预计在8月份开始支付，月支付额约为120万元。

目前公司帐户上有自有资金6000万元以上，本次交易首付款6000万元，其中3000万元以自有资金支付，另3000万元拟通过银行贷款解决（以公司的房产和土地进行质押贷款）。公司管理层认为，本次交易以自有资金3000万元进行支付，不会影响公司现金流的正常运转，可以足够保证未来充足的现金流。按揭款将由公司销售回款解决。同时为了减轻付款压力，公司计划出售位于杭州市朝晖路203号的杭州深蓝广场第15层写字楼。

#### 七、交易标的的交付时间

楼房正处于建设中，预计交付时间为2011年8月份。

#### 八、本次交易对公司的影响

本次交易有利于公司总部管理的提升，但是短期对公司构成一定的财务压力，公司预计每年增加财务费用约630万元，增加折旧约340万元，合计影响利润约970万元。

公司针对本次交易所带来的不利影响，拟采取以下措施：

1、出售深蓝广场写字楼，如果出售成功，可以减少资金压力和财务费用支出。

2、出租购置的另一层投资性房产，取得租金收入。

3、公司预计未来几年能够产生较大的经营活动产生的现金流量净额，可以减少本次交易带来的财务费用增加的影响。

九、公司独立董事关于购置杭州 UDC·时代大厦商务写字楼第 24、25 层房产的独立意见如下：

公司拟购置的两个楼层房产主要是作为公司总部办公使用，有利于公司进一步发展。公司与杭州 UDC·时代大厦商务写字楼房产开发商杭州华联置业有限公司不存在关联关系，本次交易非关联交易。我们认为本次交易公平合理，不存在损害公司及其他股东，特别是中、小股东和非关联股东的利益风险，对公司本次交易行为表示同意。

特此公告。

浙江京新药业股份有限公司董事会

二〇一〇年五月十四日