

宁波GQY视讯股份有限公司

关于在上海购置研发技术中心及运营总部办公用房产的公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，公告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

为了给宁波 GQY 视讯股份有限公司研发技术中心及运营总部创造良好的工作氛围与研发环境，改善公司外部环境和整体形象，吸引更多优秀的人才加盟公司，优化人才结构、满足公司相关业务发展的需求，并推进公司整体战略顺利开展，公司于 2014 年 7 月 28 日召开第三届董事会第二十次会议，审议通过了《关于在上海购置研发技术中心及运营总部办公用房产的议案》。

公司董事会经审慎研究，同意公司使用自筹资金购置位于上海市黄浦区龙华东路 818 号绿地海外滩中心 19 楼整层即 1901 室-1908 室八套房产，共计 1438.05 平方米作为公司运营总部及研发技术中心的办公场所，承担上海运营总部的经营管理、市场拓展，研发中心试验研发、技术转化等职能。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，现将本次交易事项公告如下：

一、本次交易概述

（一）基本情况

- 1、购置方：宁波 GQY 视讯股份有限公司（以下简称“公司”或“受让方”）；
- 2、交易对方：上海卓京石化有限公司（以下简称“出让方”）；
- 3、交易标的名称：龙华东路 818 号绿地海外滩中心 19 楼整层；
- 4、交易标的地点：上海黄浦区海外滩中心；
- 5、交易标的房屋类型：办公楼；
- 6、交易标的建筑面积：1438.05 平方米；

7、购置价格及资金来源：公司计划使用自筹资金 7,477.00 万元人民币（具体金额以最终决算为准，包含自有资金及不超过 5,000.00 万元的银行贷款）购置房产；

8、定价依据：上海黄浦区绿地海外滩中心房地产市场价格，由交易双方友好协商而定；

9、该房产系出让方通过温州市中级人民法院淘宝网拍卖网络平台公开拍卖所得，出让方承诺不存在任何不利于本次房屋买卖转让过户等事宜，包括但不限于债务、对外担保、未决诉讼（含仲裁）或行政措施，并承担由此造成的一切损失赔偿责任。

10、交易双方已于 2014 年 7 月 23 日周三签订《房地产买卖预定协议》和《提存协议》，相关协议将自本次董事会通过之日起生效。

11、本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组等情形。

（二）审核批准程序

公司于 2014 年 7 月 28 日召开的第三届董事会第二十次会议，以 8 票同意、0 票反对、1 票弃权审议通过了《关于在上海购置研发技术中心及运营总部办公用房产的议案》，同意公司使用自筹资金 7477 万元（以最终决算为准）购置研发技术中心及运营总部办公用楼。本次交易尚在公司董事会审批范畴内，无需提交公司股东大会审议。

同日，公司召开的第三届监事会第十七次会议，以 2 票同意、1 票反对、0 票弃权审议通过了《关于在上海购置研发技术中心及运营总部办公用房产的议案》。

（三）交易对方的基本情况

- 1、企业名称：上海卓京石化有限公司
- 2、住所：上海市浦东新区浦东大道 1525 号西五楼 115 席
- 3、营业执照注册号：310115002029565
- 4、企业类型：有限责任公司（国内合资）
- 5、注册资本：3000.0000 万人民币
- 6、法定代表人：潘其光

7、经营范围：石油制品（除专项审批）、化工原料及产品（危险化学品经营详见许可证）、润滑油、燃料油、矿产品（除专项审批）、仪器仪表、金属材料、机电设备、建筑材料、日用百货、五金交电、通讯器材、汽摩配件的销售，从事货物及技术的进出口业务，及以上相关业务的咨询服务。

交易对方与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

二、《房地产买卖预定协议》的主要内容

1、房屋转让价格为 7,477.00 万元人民币，包含设备、装修等补偿款，除此之外涉及的交易税费按规定由交易双方各自缴纳。

2、购置进度、房款支付及其他事项

出让方应于《房地产买卖预定协议》签订后 3 个工作日内向受让方提供房屋所有租赁户的放弃优先购买权的声明书。收到声明书后，受让方应向出让方支付定金人民币 300.00 万元整；待出让方取得上述房屋的相关产权证照，3 日内双方签订《上海市房地产买卖合同》，签约完成 3 个工作日内，受让方支付给出让方人民币 3450 万元整（含已支付的定金）。根据《提存协议》，双方约定将预订协议中约定的定金计人民币 300 万元及第一笔价款共计人民币 3450 万元（含已付定金）办理公证提存手续。

双方审税完毕且房地产交易中心受理登记后（即取得《上海市黄浦区房地产登记收件收据》）的 3 个工作日内，受让方支付给出让方人民币 3105 万元整；受让方于取得其名下的房地产权证且收到房屋后三日内，将房屋的剩余价款支付给出让方。

3、该房产是上海卓京石化有限公司通过温州市中级人民法院淘宝网拍卖网络平台公开拍卖所得，出让方保证该房屋没有查封等权利限制。

出让、受让双方约定于 9 月 15 日前签订《上海市房地产买卖合同》及相关协议。若出让方未在 2014 年 9 月 15 日前办理完毕房屋相关产权、土地使用权过户登记手续，并取得相关证照，受让方有权选择解除《房地产买卖预定协议》，如果受让选择解除该协议的，出让方应向受让方双倍返还定金。

如因出让方原因导致未在 2014 年 11 月 15 日前将房屋相关产权过户至受让方名下，受让方有权选择解除本协议，如果受让方选择解除本协议的，出让方应向受让方返还全部价款，并双倍返还定金。

三、风险提示及应对措施

本次房产购置的风险主要包括房产贬值风险和房产闲置风险：

一方面，根据上海房地产目前的发展趋势，房产仍处于不断升值的阶段，未来随着国家对房地产市场宏观调控的政策调整，新购置的房产可能存在贬值的风险。

据此，公司在购置该房产前进行了一系列调查与分析，了解到外滩中心作为一个高档商业项目，靠近上海内环高架，交通通达，周边汇集商务办公、高档住宅、星级酒店等，具有明显的区位优势和资源优势。上海作为国内重要的经济、金融、贸易中心，其房地产市场上对城市中心地段的商圈用房有大量、长期且持续性的需求，因此，公司认为新购置的办公场所具有较好的保值空间，未来贬值的风险性较小，该房产的投资价值有一定保障性。

另一方面，由于公司上海研发技术中心与运营总部的业务量较大，员工数量也在不断增加，因此公司需要稳定宽敞、交通通达的办公场地。未来如果行业形势发生变化，可能引发公司业务下滑、员工流失从而导致房产闲置的连锁反应。

据此，公司将积极展开现有业务，开拓新的行业渠道，不断增加市场占有率，同时提高研发和管理水平，提升盈利能力，加强管理效率，增强企业凝聚力，降低办公场所房产闲置的风险。

四、购置办公用房的必要性及对公司的影响

（一）购置必要性

1、目前公司在上海的办公场地较为拥挤，由于格局限制各部门布局较不合理，且大楼配套设施较为陈旧，此对公司管理工作和技术研发的开展、企业文化的弘扬和企业的长期发展带来不利影响。自 2010 年 4 月公司上市以来，随着市场的不断拓展和人才的不断引进，上海运营总部的工作人员逐渐增多，现有办公场地已不能满足业务发展的需要，因此本项目的实施能够解决公司办公场地的现存问题，具有较强的经济实用型。

2、上海是世界著名的港口城市，中国最大的经济中心，各行各业大量的优秀人才在上海汇集，而人才与技术是维系公司持续发展的重要资源，随着公司业务范围的不断拓展和规模的持续扩大，公司对人才引进，尤其是管理和技术人员的需求将日益增加。公司选择地处城市中心的新办公场所，能够更好的吸引优秀的人才，汇聚先进的技术，推动业务发展和技术成果转化的进行，提高公司的盈利水平。

3、办公经营场所作为公司品牌形象的一种承载，对维护公司的形象和未来业务的良性发展起到重要作用，目前公司的场地较小较陈旧，且地处较偏僻。不利于开展各类商务活动，本项目的实施能够提升公司的整体形象和市场影响力，为公司开拓市场创造良好的条件。

（二）对公司的影响

外滩中心竣工于 2011 年，坐落于上海黄浦区，南至南浦路，北至龙华东路，东至打浦路，西至开平路，具有良好的交通通达性；是集商务办公、高档住宅、旅游会展于一体的新型城市综合体，具有明显的区位优势和资源优势。

宁波 GQY 视讯股份有限公司是专业视讯——大屏幕拼接显示系统领域的行业先驱，技术优势和人才资源是公司的核心竞争力所在。公司购置外滩中心部分商业用房作为上海研发技术中心及运营总部的办公场所，可以推动公司的进一步发展，给研发技术中心及运营总部创造一个良好的工作氛围与研发环境，改善公司外部环境和整体形象，吸引更多优秀的人才加盟公司，满足日益增长的人才需求，并将以此汇集人才，加强技术研发和科技成果转化，同时为拓展全国业务打下良好基础。

完成绿地外滩中心房产的购置以后，由于更换办公住址由有助于提升企业形象，拓展市场，吸引更多人才加盟，增强企业凝聚力，大幅提升公司研发与管理水平，部分经营成本可由新的研发技术中心及运营总部来消化。

五、董事会、监事会及独立董事意见

1、公司董事会意见

公司董事会表决通过了《关于在上海购置研发技术中心及运营总部办公用房的议案》，同意公司使用自筹资金 7477 万元（以最终决算为准）购置研发技术中心及运营总部办公用楼。

董事袁向阳投弃权票，弃权理由：认为购置新办公楼连同杭州湾园区每年产生的折旧对上市公司业绩影响较大，在公司形成稳定且高速增长的盈利模式前公司应当暂缓购置办公楼的计划。

2、公司监事会意见

同意公司以自筹资金购置办公用房产，公司本次购置办公用房产是为了适应公司经营发展、提高公司形象的需要，并非用于经营投资性房地产业务或其他高风险业务的投资，符合公司对相关事项的审批程序。本次购置办公用房产的交易建立在平等、自愿的基础上，交易的内容客观、公允，且交易符合市场规则。

监事孙曙敏投反对票，反对理由：认为购买新办公楼会对上市公司利润产生较大影响，加上公司未来有大量研发投入和杭州湾科技园区每年的折旧，会给经营者带来持续的经营压力。

3、公司独立董事意见：

作为公司独立董事，我们认为，本次购置办公用房，有利于公司提升企业整体形象，拓展市场业务；有利于吸引高素质人才，加快技术研发及成果转化，提高公司盈利水平，对于公司的长期稳定发展起到了积极作用。本次购置房产，符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》和《公司章程》等相关规定，不存在损害公司及其他股东，尤其是中小股东利益的行为。因此，我们一致同意公司在上海购置研发技术中心及运营总部办公用房产的事项。

六、备查文件

- 1、第三届董事会第二十次会议决议公告；
- 2、第三届监事会第十七次会议决议公告；
- 3、关于在上海购置研发技术中心及运营总部办公用房产的公告；
- 4、《房地产买卖预定协议》；
- 5、《提存协议》；
- 6、深交所要求的其它文件。

特此公告。

宁波 GQY 视讯股份有限公司董事会

二〇一四年七月二十九日