

金现代信息产业股份有限公司

关于购买房产的补充公告

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。

金现代信息产业股份有限公司（以下简称“公司”或“买受人”）于2022年6月28日召开第三届董事会第八次会议、第三届监事会第七次会议，审议通过了《关于购买房产的议案》，具体内容详见公司于2022年6月29日披露在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于购买房产的公告》（公告编号：2022-041）。现将有关事项补充公告如下：

一、标的房产的类别，公司未来对该房产的使用计划以及用于生产研发使用面积的比例

根据济南市自然资源和规划局2021年3月10日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第370101202100085号）显示，用地单位为济南众龙置业有限公司（以下简称“众龙置业”或“出卖人”），项目名称为大众数字文化创意产业园，批准用地文号为（济南高新-01-2021-002）出让合同，用地位置为高新区天辰大街北侧、颖秀路西侧，用地面积约3.58公顷（以实测为准），土地用途为商业商务用地，土地取得方式为出让。同时，根据济南市自然资源和规划局2021年4月19日颁发的《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第0087466号）显示，标的房产对应的国有建设用地使用权的用途为其他商服用地（商业商务）。因此，标的房产为商业类地产。

标的房产共20层，目前已完成建设15层。房产交付后大部分用于生产及研发部门、职能部门等员工办公，少部分规划建设会议室、产品展厅、员工食堂、储藏室等。标的房产交付后，公司将全部自用，不会将其全部或部分房产用于对外出租、转让或销售。具体使用拟规划如下表所示（表中所示面积均为建筑面积）。

序号	类别	计划功能分区	拟使用面积 (㎡)	占比(%)
1	生产研发	包含研究院、各事业部门、职能部门等	12,952	54.45
2	公共区域	会议室	1,200	5.04
3		产品展厅	600	2.52
4		员工食堂	1,000	4.20
5		大堂及接待区	900	3.78
6		电梯、卫生间及公摊等	7,136	30.00
合计			23,788	100.00

由上表可知，公司规划用于生产研发使用面积的比例约为54.45%。

二、公司购置标的房产的原因及必要性

济南地区为公司总部所在地，长期在公司总部工作的人员包括公司研究院员工、各事业部研发及交付团队人员、职能岗位人员等。该等员工主要负责轻骑兵低代码开发平台等基础软件的研发、业务产品的研发、离岸项目的交付、以及财务、后勤等职能性工作。根据最新的统计数据，目前在济南地区工作的员工数量大约为1,120人，办公区域主要集中在公司总部以及租赁的两处办公场所内。

公司自有在用的办公场地位于济南市高新区奥盛大厦2号楼，该栋楼共计27层，公司拥有的楼层为17、18、20、21层，建筑面积合计8,158平方米，剔除30%左右的电梯井、楼道间等公摊面积，以及剔除会议室、接待区、卫生间、餐厅、茶水间、走廊等公共区域后，直接的有效工作面积不足4,500平方米，该等空间容纳1,000多人办公较为紧张。为暂时缓解该问题，2021年5月起，公司在济南市东泰中心租赁办公区域1,012平方米，该栋楼共计25层，公司租赁的区域位于第24层；2021年8月起，在毗邻的奥盛大厦3号楼租赁办公区1,227平方米，该栋楼共计27层，公司租赁的区域位于第13层。

近年来，公司员工总人数虽然略有下滑，但在济南地区工作的员工人数有显著增加。截止到2022年6月底，在济南地区工作的人员大约为1,120人，去年同期约为1,010人，同比增加约11%。而因疫因素情影响，在济南总部远程为用户提供

服务的员工比率在逐步增加，同时因公司持续加大低代码开发平台、知识图谱可视化开发平台等自有基础软件的研发力度以及离岸分包项目比例的逐渐提升，在济南地区工作的员工数量预计会进一步增加。

随着总部员工人数的逐渐增加，工位日渐紧张，原本按5人设计的工位目前已坐7人。拥挤的办公环境，员工感受较差，不利于员工的稳定性。因此，改善员工工作环境具有一定的迫切性。此外，公司购买新的办公场地，还有如下考虑：

1、目前济南的三处办公场所之间有一定距离，存在无法实现内网安全连接、召开会议不便、沟通成本高等问题，无法实现公司的集中管理。

2、为改善员工的工作环境，公司已拆除了原有的展厅和财务凭证存放室，改为员工工位，而此举仅为应急措施，无法从根本上解决工位紧张的问题，还导致了公司缺失产品展厅以及专用储藏室的问题。

3、公司现有机房购买于2014年，位于奥盛大厦27层，建筑面积仅为50.70平方米，狭小的空间只能部署有限的服务器资源，目前已不能支撑公司日渐多样化的办公及业务系统的正常运行，也无法实现公司核心代码、文档等重要数字资产的保存及备份。

4、公司拥有涉密信息系统集成乙级资质和武器装备科研生产单位保密三级资质，在安全上需要区分一般办公区域和保密区域；公司正在大力研发“低代码开发平台”“知识图谱可视化开发平台”等基础软件产品，为了核心代码的安全，管理上也需要区分一般软件开发区域和基础软件核心代码开发区域。考虑到未来涉密项目的开展以及基础软件产品的安全开发，目前的办公空间已越来越难保证上述区域分离的需要。

5、公司购置的新办公大楼距离目前公司本部仅隔一个街区，相隔仅数百米。公司早在2004年就已迁入济南市高新区，至今已18年，员工安家、配偶工作、孩子入托上学均分布在附近，新办公大楼的位置对员工的稳定具有重要的积极意义。济南当前建设的办公楼，其面积大部分为4-5万平方米，购买独栋大楼的成本比较高，而公司新购置的2万多平方米的独栋办公楼在济南已非常少见，其面积大小适合公司现在的发展阶段，公司可以用最少的资金、最大限度地改善和提

升办公条件。通常情况下，办公楼的建设和投运周期较长，目前该办公楼已建设完成15层，仅剩余5层未完成建设，此等情况下，开发商尚需2024年1月方可交房，再考虑装修等因素，预计办公楼2024年下半年才可投入使用。因此基于目前公司的发展规划和趋势，如果不提前做办公场地改善的规划和布局，则预计两年后，办公场地不足将成为制约公司发展的突出因素。

综上所述，公司购买新的办公楼，将全部用于公司的生产、研发等日常办公，不将其部分或者全部用于出租、转让或者销售，主要目的是为了更好的建设产品，提升公司对外服务的质量，满足公司业务发展的需要，为公司未来更好的发展做好布局 and 规划，具有合理性和必要性。

三、标的房产的基本信息（原定投资总额、建设周期、开工时间，实际开工时间、截至目前的项目进展、后续进度安排、预计竣工验收时间、后续还需履行相关审批手续，标的房产是否均已达到预售和网签备案条件，如否，请说明未满足条件的楼层、面积、对应价值，预计可售时间。）

经与众龙置业确认、施工现场确认以及查阅双方签署的合同，标的房产的计划投资、建设周期、开工及验收等信息如下表所示：

标的房产原定投资总额	291,143,840 元
计划建设周期	2021 年 8 月 6 日至 2024 年 1 月 30 日
计划开工时间	2021 年 8 月 6 日
实际开工时间	2021 年 7 月 4 日
截至目前的项目进展	标的房产已建成 15 层
后续进度安排	预计 2022 年 9 月 30 日达成主体结构封顶，预计竣工验收时间为 2024 年 1 月 30 日
预计竣工验收时间	2024 年 1 月 30 日
后续还需履行的相关审批手续	1、根据双方签署的补充协议，约定改造 17-18 楼，待改造完成后，众龙置业需履行预售许可证变更手续，变更手续预计将于 2022 年 9 月完成。 2、房屋交付后办理房产证。
标的房产是否均已达到预售和网签备案条件。如否，	1、目前已具备预售和网签备案条件。 2、双方另行签署补充协议，约定改造 17-18 楼，待改造完成

请说明未满足条件的楼层、面积、对应价值，预计可售时间	后，众龙置业需履行预售许可证变更手续，变更手续预计将于2022年9月完成。
----------------------------	---------------------------------------

四、众龙置业近一年及一期主要财务数据，交易对方未如期履行的违约责任，以及履约保障措施。

1、根据众龙置业提供的数据，其近一年及一期的主要财务数据如下表所示：

单位：元

科目	2021年12月31日	2022年6月30日
资产总额	4,377,746,166.45	5,432,093,818.42
负债总额	3,405,875,375.33	4,473,131,220.67
预收款项	2,604,933,284.00	3,396,718,301.78
应收账款	0.00	0.00
净资产	971,870,791.12	958,962,597.75
科目	2021年度	2022年1-6月
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-36,369,637.17	-12,313,768.04
净利润	-28,129,208.88	-12,908,193.37
经营活动产生的现金流量净额	73,168,348.50	-454,710,830.93

众龙置业成立于2020年12月，其主要财务指标符合新设立房地产企业的特点，包括有较多预收款项导致资产负债率较高、尚未交付楼盘导致暂未有营业收入等。截至2022年6月末，众龙置业净资产规模为9.59亿元，流动比率为1.3倍，具有较强的支付和偿债能力，对于楼盘的顺利交付有一定保障。同时，其控股股东济南龙湖置业有限公司具有较强的房地产开发实力和经验，对于众龙置业房产的顺利交付可以起到重要的积极作用。

截至目前，众龙置业已经取得国有建设用地使用权证书（鲁（2021）济南市不动产权第0087466号）、建筑用地规划许可证（地字第370101202100085号）、建筑工程规划许可证（建字第370101202100276号）、建筑工程施工许可证（370199202108060501（2021091））和预售

许可证（济建预许202112211187号）。

从项目的实际进展来看，标的房产已建成15层，仅剩余5层尚未建设完成。当前处于正常施工状态，预计2022年9月30日达成主体结构封顶，预计2024年1月30日竣工验收。

综上所述，标的房产逾期交付风险较小，处于基本可控状态，但是不排除因不可抗力或者其他无法预测的因素导致逾期交付。

2、未如期交付的违约责任

按照合同规定，除不可抗力外，出卖人未按照第十一条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列方式处理：

按照逾期时间，分别处理（①和②不作累加）。

①逾期在180日之内，自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之一的违约金。

②逾期超过180日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款，并自买受人付款之日起，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（不低于全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率）计算给付利息，出卖人逾期未退还的，每逾期一日按买受人已付房款的万分之一向买受人支付逾期退款利息。同时，出卖人按照全部房价款的5%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之一的违约金。

任何情况下买受人解除合同的，买受人要协助出卖人办理开具红字增值税专用发票或者退回增值税普通发票、办理银行提前还贷及《济南市新建商品房买卖合同（预售）》网签备案注销手续。

3、履约保障措施

为保障本次交易的履行，降低交易的不确定性，交易各方在《济南市新建商品房买卖合同（预售）》《补充协议一》及《补充协议二》中，约定了清晰明确

的商品房交付条件与交付手续、逾期交付责任、付款安排、设置监管账户、违约责任等措施，具体如下：

①交付条件

该商品房交付时应当符合下列第A、B、C项所列条件：

A、该商品房所属单体取得《房屋建筑工程竣工验收备案单》；

B、该商品房已取得房产实测报告；

C、开发项目红线内供水、供电、供气、供暖等配套设施，由建设单位分别组织设计、施工、监理等单位进行验收，并出具相应工程竣工验收合格证明文件；

②交付手续

该商品房达到第九条、第十条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前10日（不少于10日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知按照本合同约定的通讯地址及联系方式书面送达（邮政快递、邮寄挂号信、短信、电子邮件等方式）买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，双方同意，如由于包括但不限于买受人拒不到场办理查验、收房等买受人原因，导致未能按期交付的，自交付通知书确定的商品房交付之日起，视为该商品房已实际交付，且买受人应当自视为该商品房已实际交付之日起承担该房屋的相关风险责任，同时买受人应向出卖人选聘的物业管理公司缴交物业管理费及相关费用。

③逾期交付责任

具体内容详见问题2.（3）回复第2）条。

④付款安排

根据公司与众龙置业签订的《济南市新建商品房买卖合同（预售）》《补充协议一》及《补充协议二》约定，标的房产的付款方式为分期付款，具体付款节点如下：

A、公司于合同签订之日起3日内向出卖人支付该商品房全部价款10%的定金

（定金自动转入首付款）；

B、出卖人完成补充协议（二）第五条标的房产17-18层改造方案设计预售许可证变更之日起5日内公司向出卖人支付该商品房全部价款的30%；

C、标的房产封顶后5日内公司向出卖人支付该商品房全部价款的30%；

D、标的房产达到本合同第九条、第十条约定的交付条件后5日内公司向出卖人支付该商品房全部价款的20%；

E、出卖人将办理权属登记需出卖人提供的资料报产权登记机关备案完成初始登记后5日内公司向出卖人支付该商品房全部价款的10%。

上述A-E期付款顺序依次进行，后一期付款在前一期付款完成后方达到付款条件。买受人向出卖人支付该商品房当期价款后，出卖人在付款之日起3日内按买受人付款数额向买受人开具临时发票（零税率发票）。

⑤监管账号安排

出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设商品房预售时，买受人应当将购房价款直接存入专用账户。买受人申请抵押贷款的，出卖人应当提供专用账户作为贷款到账账户。

该商品房的预售资金监管机构为济南市住房和城乡建设局，预售资金监管账户名称为济南众龙置业有限公司，账号为15157101****000006。

交易双方具有良好的履约意愿和履约能力，上述保障措施可在一定程度上降低交易的不确定性，但如若开发商根据项目节点及《济南市商品房预售资金监管办法》的规定，向济南市住房和城乡建设局提交用款申请并获得通过后，违法违规将购房款挪作他用，或者虽未将资金挪作他用，但因开发商管理或者施工方施工问题等其他原因，造成房屋无法按节点或者按质量要求交付，则可能造成标的房产建设投资资金不足，以及无法按期或按质量要求交房的风险。同时，开发商未与公司设置抵押、质押以及其他类似担保条款，前述购买标的房产的风险因素一旦发生，则公司先期支付的预售房款存在无法追回的风险，进而会对公司的正常生产经营造成不确定性影响。

五、截至目前本次交易协议签订及购房款支付的进展情况

截至目前，商品房预售合同及补充协议已签署完成，且已完成10%定金的支付，该定金已根据《济南市商品房预售资金监管办法》的规定及双方买卖合同的约定存入预售资金监管账户，可自动转入首付款。

各期购房款支付条件如下：

1、公司于本合同签订之日起3日内向出卖人支付该商品房全部价款10%的定金（定金自动转入首付款）；

2、出卖人完成补充协议（二）第五条标的房产17-18层改造方案设计预售许可证变更之日起5日内公司向出卖人支付该商品房全部价款的30%；补充协议（二）第五条详细内容为：买受人所购龙湖3号楼17-18层西侧，出卖人按照附件3所附改造方案对其进行会议室改造，相关改造费用由出卖人承担；出卖人确保附件3所附改造方案不改变龙湖3号楼房屋建筑主体和承重结构，不影响主体结构安全，符合国家建设工程安全质量管理相关规定；改造竣工后，出卖人需向买受人提供相关政府部门验收通过后的改造验收报告；如出现安全质量问题，出卖人根据本合同十六条、补充协议（二）第十六条的约定承担责任。

3、标的房产封顶后5日内公司向出卖人支付该商品房全部价款的30%；

4、标的房产达到本合同第九条、第十条约定的交付条件后5日内公司向出卖人支付该商品房全部价款的20%；本合同第九条、第十条主要内容如下：

“第九条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、3项所列条件：

1. 该商品房所属单体取得《房屋建筑工程竣工验收备案单》；

2. 该商品房已取得房产实测报告；

3. 开发项目红线内供水、供电、供气、供暖等配套设施，由建设单位分别组织设计、施工、监理等单位进行验收，并出具相应工程竣工验收合格证明文件；

4. _____/_____。

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证

书》。

第十条 商品房相关设施设备交付条件

（一）基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，

3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，

上述约定不适用，该房屋不提供供暖设施设备；

4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，

上述约定不适用，该房屋不提供燃气设施设备；

5. 电话通信：X；

6. 有线电视：X；

7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3、4项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第5、6、7项需要买受人自行办理开通手续。以上条款仅针对商品住宅、居住公寓，其他规划用途房屋（包括并不限于商业、办公、储藏室、车位）基础设施设备交付条件由买卖双方自行约定。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第（1）种方式处理：

（1）以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。

第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 X 元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 X 元的违约金；第7项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 X 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 X 日之内达到交付使用条件。

(2) 出卖人在交付时完成该项目红线内供水/排水、供电、供暖、燃气管线的铺设并验收合格后，如红线外未能按合同约定时间实现与项目连接，出卖人向买受人提供临时替代措施，达到合同约定的使用条件，买受人对此无异议，且出卖人不再为此承担逾期交付的违约责任。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率： X达到X；
2. 小区内非市政道路： X达到X；
3. 规划的车位、车库： X达到X；
4. 物业服务用房： X达到X；
5. 医疗卫生机构： X达到X；
6. 幼儿园： X达到X；
7. 学校： X达到X；
8. 社区组织用房： X达到X；
9. X。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，出卖人不承担其他违约责任，买受人不得因此拒绝收房。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，出卖人不承担其他违约责任，买受人不得因此拒绝收房。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，双方在补充协议中另行约定。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，出卖人不承担其他违约责任，买受人不得因此拒绝收房。

5. 其他设施未达到上述约定条件的，出卖人不承担其他违约责任，买受人不得因此拒绝收房。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件五。”

5、出卖人将办理权属登记需出卖人提供的资料报产权登记机关备案完成初始登记后5日内公司向出卖人支付该商品房全部价款的10%。

上述1-5期付款顺序依次进行，后一期付款在前一期付款完成后方达到付款条件。买受人向出卖人支付该商品房当期价款后，出卖人在付款之日起3日内按买受人付款数额向买受人开具临时发票（零税率发票）。

根据合同第七条约定，出售该商品房的全部房价款（包括定金）将通过三方资金监管账户支付，三方资金监管协议由济南市住房和城乡建设局、中国农业银行有限公司济南银行支行、济南众龙置业有限公司签署。

监管协议系济南市住房和城乡建设局依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《山东省商品房预售资金监管办法》和《济南市人民政府关于全面推进绿色建筑高质量发展的实施意见》等法律、法规及相关规定制定的《济南市商品房预售资金监管办法》的相关规定，由济南市住房和城乡建设局、中国农业银行股份有限公司和标的房产开发商众龙置业共同签署的，该协议目的是保证公司购房款安全。

根据《济南市商品房预售资金监管办法》，商品房预售资金监管按照工程建设进度分为4个控制节点，分别为建成层数达到地上规划总层数一半、主体结构验收、单体竣工验收备案、竣工综合验收备案。控制节点以整层顶板建成为准。对于高层、超高层或者大体量建筑，可以增加1-2个控制节点。

预售人（即众龙置业）申请使用资金监管额度以内的资金，应当按照工程建设进度控制节点提出用款申请，执行《济南市商品房预售资金监管办法》规定的监管资金留存比例，同时如实填写并提交相应资料。

当公司根据约定解除与众龙置业合同时，公司的定金、首付款等预售款已经存入监管账户的，公司在预售资金监管系统中提交解除合同退款申请，主管部门系统登记后，出具《商品房预售资金监管解除通知单》，监管银行按照《通知单》办理退款手续。

《济南市商品房预售资金监管办法》同时规定，众龙置业有下列行为的，主管部门责令其限期整改，记入企业及从业人员信用档案，情节严重的可暂停其预售合同网签业务，依法应予以行政处罚的移送相关执法部门处理：

- （一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；
- （二）变相逃避商品房预售资金监管的；
- （三）未按规定使用商品房预售资金的；
- （四）提供虚假材料的；
- （五）其它违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

根据合同相关付款约定以及三方监管协议的要求，可以在一定程度上保障商品房预售资金的合理使用，也在一定程度上保障了公司利益。但如若开发商根据项目节点及《济南市商品房预售资金监管办法》的规定，向济南市住房和城乡建设局提交用款申请并获得通过后，违法违规将购房款挪作他用，或者虽未将资金挪作他用，但因开发商管理或者施工方施工问题等其他原因，造成房屋无法按节点或者按质量要求交付，则可能造成标的房产建设投资资金不足，以及无法按期或按质量要求交房的风险。同时，开发商未与公司设置抵押、质押以及其他类似担保条款，前述购买标的房产的风险因素一旦发生，则公司先期支付的预售房款存在无法追回的风险，进而会对公司的正常生产经营造成不确定性影响。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

金现代信息产业股份有限公司

董事会

2022年7月5日