

证券代码：300036

证券简称：超图软件

公告编号：2011-041

北京超图软件股份有限公司

超募资金投资项目实施进展暨资产购置公告

本公司及全体董事保证公告内容的真实、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。

一、交易概述

北京超图软件股份有限公司（以下简称“公司”）第二届董事会第三次会议于 2011 年 9 月 23 日审议通过了《关于使用超募资金建设成都技术中心的议案》，决议公司使用超募资金 4,152.5 万元建设成都技术中心，其中拟利用 1,650 万元在成都天府软件园购买办公用房。

有关该议案的详细内容见公司 2011 年 9 月 27 日在中国证券监督管理委员会指定的创业板信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn/>）上披露的相关信息。

目前，公司与成都高投置业有限公司（以下简称“高投置业”）签署《认购协议》和《房屋销售合同》，购买其开发的位于成都市高新区天府大道中段 1366 号的财智立方的 E6 栋 6 层 8、9、10 号房产用于办公，拟购买房产的建筑面积共计 1482.26 平方米（最终面积以产权监理机关实测面积为准），购房总价款为 16,552,665.6 元，其中房价总计为 15,652,665.6 元，捆绑销售的车位 5 个共计 90 万元。

本次交易为本公司拟以超募资金支付上述房屋价款，不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，亦无需提交股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

交易对方名称：成都高投置业有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：成都市高新区高朋大道 11 号工业园辅楼四层

主要办公地点：成都市高新区高朋大道 11 号工业园辅楼四层

法定代表人：徐亮

注册资本（万元）：75,000

营业执照注册号：510109000028955

主营业务：房地产开发、经营、销售、物业管理、工程建设管理。

控股股东：成都高新投资集团有限公司

成都高投置业有限公司与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、债务、人员等方面不存在关联关系。

三、交易标的基本情况

1、标的资产概况

本次拟购买房产的楼盘名称为财智立方，位于城南大源商务和科技核心区，天府大道西侧，紧邻 CBD、天府软件园、新会展中心及若干大型央企区域总部和运营中心机构，为成都市总部、科技研发及服务外包、电信、金融后台、会展等业态的核心聚焦区，此外项目紧邻天府大道中轴线，周边主干道、支道环绕，道路网络等发达。

拟购置的房产为期房，总建筑面积为 144,610.95 平米，主体建筑结构为框架结构，建筑层数为 15 层。房屋相应的土地使用权类型为出让，用途为科研设计用地，土地使用年限自 2008 年 11 月 19 日至 2058 年 11 月 18 日止。截止本报告报出时，该建设项目的国有土地使用证（成高国用（2009）第 4790 号）、建设工程规划许可证（建字第 510122200939007 号），建筑工程施工许可证 [CGGJ（2009）-J045] 等相关证件均已取得。

目前该房产所分摊的土地使用权设定抵押，抵押权人为：国家开发银行四川省分行，抵押期限至 2022 年 1 月 5 日，房产未设定抵押。

四、交易协议的主要内容

公司与高投置业签署了《认购协议》和《房屋销售合同》，主要合同内容如下：

（一）认购协议

1、购买价款

乙方认购房屋的建筑面积为 1482.26 平方米(最终面积以产权监理机关实测面积为准),单价为人民币 10,560 元/平方米,以建筑面积作为计价依据。该房屋认购总价为 16,552,665.6 元,其中认购房价总计为 15,652,665.6 元即人民币,同时认购捆绑销售的车位 5 个共计 90 万元。乙方应在《车位买卖合同》(含补充协议和附件等)生效后 15 日内,一次性向甲方付清全部车位款。

2、认购订金

本协议书生效后 3 日内,乙方自愿向甲方交纳房屋认购订金 50 万元;交纳车位认购订金 20 万元。

甲方收到乙方交纳的订金将向其出具收款收据,待订金转为购房款/车位购买款后,乙方应持订金收据原件统一换取由甲方正式出具的收款发票。

(二)《房屋销售合同》

1、乙方所购房屋的基本情况

(1)乙方购买的房屋(以下简称该房屋)为本合同第一条约定的项目中的:第 E6【栋】6【层】8、9、10 房号(楼栋、房间编号以房屋实测报告对应编号为准)。用途为办公;测绘建筑面积约共 1482.26 平方米,其中,套内建筑面积约 979.69 平方米,共用部位与共用房屋分摊建筑面积约 502.57 平方米;【层高】为:4.2 米。装修水平是【清水】。

(2)该房屋所在楼栋的主体建筑结构为:框架,建筑层数为:15 层,其中地上 14 层,地下 1 层。

(3)乙方购买的物业按照建筑面积计价,单价为每平方米人民币(币) 10560 元,总价款 15,652,665.6 元。

2、付款方式和期限

乙方于本合同生效后 15 日内,向甲方一次性付清购房款人民币 15,652,665.6 元(含已付认购金 50 万元)。

3、交付

甲方应当在 2011 年 11 月 30 日前将符合交房条件的该房屋交付给乙方。

4、面积差异处理

甲方委托的房产测绘机构完成该房屋的面积实测后,甲方应当向乙方公示其

委托的有资质的房产测绘机构出具的房屋面积实测报告书，并向乙方提供该房屋的面积实测数据（以下简称实测面积）。如房屋面积测量报告确定的实测面积与本合同载明的测绘建筑面积发生误差的，不视为甲方违约，乙方不退房，合同继续履行。

对于出现的建筑面积误差，乙方应在办理房屋交付手续前与甲方签订面积差异结算协议并结清相关房款，即双方以本合同约定的单价（每平方米价格）调整房屋总价款，多退少补（不计利息），一方逾期支付结算后的房价款的，每日按照应付而未付金额的 1%承担违约金。由于乙方不签订面积差异结算协议或不办理面积差异结算手续而导致甲方逾期办理房屋所有权证的，甲方不承担违约责任。此外，乙方不与甲方签订面积差异结算协议或不办理面积差异结算手续的，甲方有权顺延向乙方交付房屋，且不承担违约责任。

5、争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，双方均同意依法向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

6、生效条款

本合同经过双方代表签字盖章生效。

五、涉及购置的其他事项安排

本次资产购置完成后，公司将进行相应的装修改造、购置相应设备，并按照《超募资金使用计划》中所规划的内容引进相应人员成立技术中心以进一步提高公司的技术能力，提升区域技术服务能力。

六、购置资产的目的和对公司的影响

本次资产购置为建设成都技术中心的重要内容，而成都技术中心的建设对公司具有重要意义：

1、有助于降低公司研发费用

成都技术中心用户建设完成后，将采取北京总部分流部分研发中心人员结合本地招聘的方式，使得成都技术中心从事 GIS 平台产品研发的人员将最终达到公司研发中心总人数 50%左右。成都地区高校云集、人力资源充足，同类岗位人员成本估计约为北京地区的 75%左右。因此，技术中心的成功建设，将会使得公

司的研发费用有效降低。

2、有助于提升员工满意度和幸福指数，增强团队稳定性

成都作为我国最为知名的宜居城市，其气候、人文环境、经济环境吸引了众多年轻人。此外，成都有多所高校、科研院所开设有 GIS 相关专业，技术中心建设完成后，将使得从事技术岗位的人员除了可以选择到北京总部研发中心就业，也可以选择到成都就业，充分贯彻公司“以人为本”的人力资源策略，有利于公司团队稳定。

3、有助于提高经济效益

技术中心的建设将有助于公司加强西部地区、中部地区的市场开拓，从而可以直接带动区域市场收入的增长，产生直接的经济效益；同时项目能将实现更为贴近的本地化开发和服务，降低项目服务和实施成本。

4、目前，拟购置的房产将于 2011 年 11 月底竣工完毕交付使用，若按公司会计政策，对房产按 40 年折旧，残值率按 5%折旧，年折旧额约为 39 万元左右（不含装修折旧）。与此同时，公司购置该房产也相应节省了租金费用，目前，成都天府软件园普通办公住房的租金一般约为 70 元/平方米/月，按照公司购置的房屋面积计算房屋租金，年租金约为 124 万元左右，年租金节约为 82 万元左右，因此，相对于租赁同等面积，本房屋折旧对公司有正面影响。

七、备查文件

- 1、《认购协议书》
- 2、《房屋销售合同》

特此公告。

北京超图软件股份有限公司

董 事 会

二〇一一年十一月一日