

深圳信隆健康产业发展股份有限公司

关于签订信隆松岗厂区城市更新项目 搬迁补偿安置协议的公告

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。

特别提示：

1. 公司与深圳市中可置业有限公司签署附条件生效的《信隆松岗厂区城市更新项目搬迁补偿安置协议》，本协议主要在以后年度执行，本协议的签署对公司 2018 年度的业绩不会产生影响；
2. 本次置换所得资产的准确数据、补偿款对公司各年度业绩的影响最终须以会计师审计结果为准；
3. 本次签订的协议由于履行期较长，协议执行过程中或有因城市更新法规政策、履约能力、市场、价格等方面原因可能存在的不确定性或风险；
4. 由于搬迁事宜存在较多不确定因素，各项搬迁费用支出存在较大不确定性；
5. 公司与深圳市中可置业有限公司签署附条件生效的《信隆松岗厂区城市更新项目搬迁补偿安置协议》已经公司第五届董事会第八次会议审议通过，需提交公司股东大会审议批准。
6. 本次交易未构成关联交易，也未构成重大资产重组。

一、事项概述

本公司松岗厂区位于深圳市宝安区松岗街道办碧头第三工业区(江碧工业区)，属于《茅洲河流域工业污染源限批导向》范围，由于公司现有生产工艺中部分含有电镀、阳极氧化、研磨、酸洗等工艺，每年须付出高代价消除安全及污染隐患，严重影响企业正常经营及发展。近几年来，市区有关部门多次建议与催促公司应尽快完成产业转型升级。深圳市人居委 2016 年 1 月 5 日发布《茅洲河流域工业污染源限批导向》中规定：“2016 年年底，完成松岗江碧工业区污染集中控制，引导江碧工业区传统产业向高级化、生态化方向整体改造和转型升级”。宝安区政府贯彻该《导向》措施中明确“全部取缔不符合国家产业政策的印染、电镀等

严重污染水环境的生产项目”。所有这些，构成公司向政府主管部门申请厂区城市更新的必要性及紧迫性。

2018年03月09日，公司召开第五届董事会第八次会议和第五届监事会第八次会议，分别审议通过了《关于深圳信隆健康产业发展股份有限公司重大资产交易事项》的议案和《关于本公司与深圳中可置业有限公司签署附条件生效的〈信隆松岗厂区城市更新项目搬迁补偿安置协议〉》的议案，全体董事、监事同意公司根据有关法律法规以及《深圳市城市更新办法》等规定，将松岗厂区土地及建筑物交由深圳市中可置业有限公司（简称中可公司）实施拆除重建类城市更新，中可公司以物业置换方式对公司（信隆健康）进行补偿（具体内容见下文三）。

依据公司截止2017年12月31日账面记载及具有相应资质的评估机构深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对标的土地及建筑物在2017年12月31日评估基准日的价值进行评估的结果，公司松岗厂区土地及房产的资产价值情况为：

单位：人民币

建筑物账面净值	56,261,596.88
土地使用权账面余额	24,678,308.38
合 计	80,939,905.26
建筑物及土地评估值	495,149,774.00

二、交易对方的基本情况

深圳市中可置业有限公司是深圳中洲集团有限公司的全资子公司，是按旧改惯例设立的具体运作本城市更新项目的项目公司。

中洲集团创立于1993年，是中外合资的综合性集团企业，注册地址：深圳市福田区金田路3008号中洲大厦3601室。注册资金人民币2亿元。法定代表人：黄光亮。业务领域涵盖房地产开发与经营、产业园区建设与企业孵化，基础设施投资、金融服务、股权投资五大业务板块，业务范围遍及深圳、上海、香港、成都、重庆、大连、惠州、佛山、无锡、嘉兴等地。

公司与深圳市中可置业有限公司及深圳中洲集团有限公司均不存在关联关系。

三、搬迁补偿安置协议的相关内容

（一）搬迁的标的资产

1. 本项目占用的土地为公司所拥有位于深圳市宝安区松岗街道办碧头第三工业区的松岗厂区土地（准确的改造范围和面积以规划国土部门最终审批为准）。

2. 用地和建筑物的情况

本项目的土地面积共 144323.16 平方米，用途为工业用地，土地性质为商品房。已建建筑面积合计为 114297.21 平方米，其中已经办理房产证的物业面积为 66012.08 平方米，未办理房产证的临时建筑物/构筑物/附属物的物业面积为 48285.13 平方米。

(二) 搬迁补偿安置方式

1. 甲方（信隆健康）将上述的地块及地块上的建筑物交由乙方（中可公司）实施拆除重建。乙方负责相关手续报批、建筑物拆除及项目新建物业的开发建设，并且乙方负责提供本项目全部开发建设资金（包括但不限于：补交全部地价、设计费、建造费、事务费等）。

2. 乙方以物业置换等方式对甲方进行补偿，具体如下：

(1) 甲方可获得补偿物业的面积按照新建成的可分配物业（总面积扣除政府规定的公共配套、新型产业用房（如有）等要素的剩余面积）面积的百分之二十五（25%）固定比例结算；车库（位）亦按 25% 固定比例分配（若不能办理产权，则为相应的车位使用权）。

前述置换物业的标准为：参照（不低于）近五年来宝安区按政府签订土地合同的同等土地性质的已建成和政府已批在建的“科技/创新/生态”类产业园相关建筑形态及价值（格）的标准。

(2) 为支持甲方在本项目启动后继续进行生产或安置员工，经甲方提出要求时，乙方同意在本项目立项获得批准进入规划编制时，给付最多不超过¥200,000,000.00（大写人民币贰亿元整）的预付款。乙方在向甲方交付回迁物业时，应从回迁物业面积中扣减按照下述公式计算得到的面积：乙方给予甲方的现金除以每平方米人民币壹万贰仟元（¥12,000 元）后得到的面积。

(3) 甲方在本项目的城市更新单元计划获得政府主管部门正式批准后实施厂房搬迁，乙方同意甲方实施厂房搬迁时，在甲方通知后 7 个工作日内给予甲方一次性搬厂补贴款¥4,800,000.00（大写：人民币肆佰捌拾万元整）。结算时该费用无需对应抵扣甲方应分得物业面积。

(4) 乙方同意另外向甲方支付安置费¥10,000,000.00（人民币壹仟万元整），该壹仟万元在回迁安置时也无需对应扣减甲方应得的回迁物业面积。甲方可自主用于本项目开发相关配套费用。

3. 乙方负责按照政策规定办妥甲方应得物业或权益的相关法定产权手续，并全部承担政府依法收取的相关税费。

4. 由乙方处理以下历史遗留事项：一是因高速公路出口的建设将征用部分土地；二是原已建物业的 31 本房地产证因故被收回注销；三是与周边有关规划或有冲突。双方确认，如政府给予“广深高速松岗出口征地补偿款”，全部归甲方所有。

(三) 开发计划和周期

1.乙方应努力争取在 2020 年 7 月 31 日前完成本项目立项（指本项目的城市更新单元计划获得政府主管部门正式批准）。

2.甲方最迟应在本项目立项获得批准后的 24 个月内腾空厂区，将土地及建筑物移交给乙方；乙方最迟在甲方搬空之日起 36 个月内将甲方应获得的回迁物业完整地移交给甲方。

四、中介机构核查/评估结论

（一）独立财务顾问的专项核查意见：华泰联合证券有限责任公司《关于深圳信隆健康产业发展股份有限公司资产交易事项之专项核查意见》出具明确意见为：本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《财务顾问办法》和《财务顾问业务指引》等法律、法规的规定，审慎核查后认为：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易不构成关联交易，若以目前交易标的的评估价值作为参考，本次交易亦不构成重大资产重组，由于本次交易将在若干年后进行交割，因此，是否构成重大资产重组将在交割前再行审计评估，届时需重新判断是否构成重大资产重组事项；

3、上市公司为本次搬迁聘请了具备土地房产评估资质的深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对标的土地及房产进行评估，评估结果公允合理。

（二）资产评估机构的评估结论：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《关于深圳信隆健康产业发展股份有限公司拥有的位于深圳市宝安区松岗镇碧头村宗地号分别为 A424-0021、A424-0033 两宗工业用地及其地上已建建筑物及构筑物房地产市场价格价值估价报告书》（鹏信房估字〔2018〕第 025 号）的估价结论：经过市场调查和实地勘测，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用成本法确定委托评估物业在价值时点 2017 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 495,149,774 元。

五、本次搬迁对公司的影响

（一）对公司生产经营的影响

鉴于前期申报时间较长且预留 24 个月搬厂时间，公司将制定详细的搬迁计划，例如将就近另择生产场地、分批转移产能等措施，搬迁工作将按计划逐步进行。搬迁过程中可能涉及的员工安置等相关工作会比较繁琐，但公司管理层会积极应对，主动与员工进行沟通，解决员工的实际困难，将搬迁对公司的生产经营的影响减至最低。因此搬迁工作对公司的生产经营不会造成重大影响。

（二）对公司业绩的影响

根据双方协议约定，置换所得的各类物业过户手续在公司完成厂房搬迁移交手续后 36 个月内完成（预计最快在 2020 年 1 月后 36 个月内），且由于置换所得的物业目前还不存在，准确数据暂不能可靠计量。另外，公司松岗厂区此次的城市更新项目，还需要经过政府相关部门的批准，如顺利获得批准，预计最快的搬迁时间会在 2019 年，故此次交易不会对 2018 年的业绩产生重大影响。公司将秉承勤勉尽责的态度，及时对外披露此次交易的后续进展情况。

六、相关事项的授权

为高效有序地完成松岗厂区的搬迁补偿安置工作，公司董事会拟提请股东大会授权公司董事长全权代表公司与深圳市中可置业有限公司签署《信隆松岗厂区城市更新项目搬迁补偿安置协议》。

公司董事会将密切关注搬迁事项的进展情况，按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》等相关法规的要求，就搬迁事项的重大进展情况及时履行持续的信息披露义务。

七、备查文件：

1. 《第五届董事会第八次会议决议》
2. 《信隆松岗厂区城市更新项目搬迁补偿安置协议》
3. 《深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司评估报告书》
4. 《华泰联合证券股份有限公司关于深圳信隆健康产业发展股份有限公司资产交易事项之专项核查意见》
5. 深圳中洲集团有限公司、深圳市中可置业有限公司的营业执照复印件。

特此公告。

深圳信隆健康产业发展股份有限公司董事会

2018 年 3 月 10 日