

## 深圳市兆新能源股份有限公司 关于签订《深圳市宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元 项目拆迁补偿安置协议》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。

### 一、交易概述

深圳市兆新能源股份有限公司（以下简称“公司”或“乙方”）位于深圳市宝安区石岩街道松白路与北环路交汇处的石岩厂区拟申报“深圳市宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元项目”（以下简称“本项目”），目前本项目已经深圳市宝安区政府批准，并列入《2018年深圳市宝安区城市更新单元第九批计划》。根据国家相关法律以及《深圳市城市更新办法》等相关规定，公司与深圳科恩斯实业有限公司（以下简称“科恩斯实业”或“甲方”）于2019年11月26日签订了《深圳市宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元项目拆迁补偿安置协议》，公司为本项目的申报主体，同意科恩斯实业作为本项目的城市更新实施主体，且双方一致同意就公司本项目更新范围内全部土地及物业权益，科恩斯实业以货币形式予以补偿，拆迁补偿款总价人民币15,000万元。

2019年11月26日，公司召开的第五届董事会第十六次会议审议通过了《关于签订〈深圳市宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元项目拆迁补偿安置协议〉的议案》，该议案尚需提交公司股东大会审议。

本次交易不构成关联交易，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。

### 二、交易对方基本情况

#### 1、科恩斯实业基本情况

名称：深圳科恩斯实业有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5FJ8HP8D

住所：深圳市福田区香蜜湖街道竹园社区农林路19号小班布教育城1层

A12

法定代表人：蒲进

注册资本：10,000万元人民币

类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

成立日期：2019年03月26日

经营范围：进出口相关配套业务（涉及国营贸易、配额、许可证及专项管理规定的商品，按国家有关规定办理申请后经营）；自有物业租赁；经济信息咨询；文化用品、体育用品的批发、销售；金属材料、建材、塑胶制品的批发与零售；国内、国际货运代理；供应链管理；物流方案设计；物流信息咨询，实业投资项目信息咨询。（以上项目不涉及国家规定实施准入特别管理措施，涉及限制项目及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）

## 2、股东情况

香港科恩斯有限公司持有科恩斯实业100%的股权。

## 3、主要财务数据

单位：人民币万元

项目	2019年10月31日
资产总额	13,663.24
负债总额	10,015.66
净资产	3,647.58
项目	2019年3-10月
营业收入	3,328.99
营业利润	24.70
净利润	24.70

注：以上数据未经审计。

4、公司与科恩斯实业及香港科恩斯有限公司均不存在关联关系。

## 三、交易标的基本情况

1、项目名称：深圳市宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元项目

2、项目位置：深圳市宝安区石岩街道松白路与北环路交汇处

3、项目概况：本项目范围内物业由宗地号为A716-0013、A716-0033两个地块组成，涉及国有已出让用地面积34,693.90平方米，本项目拟申报更新范围用地

面积约34,693.90平方米，拟规划为新型产业用地（M0）（具体以政府规划主管部门批复为准）。

公司为本项目的权利人，本项目已向深圳市宝安区政府、宝安区更新局申报宝安区城市更新单元计划，并于2018年11月23日列入《深圳市宝安区城市更新单元第六批计划》（草案）的公示。

#### 4、标的资产评估情况

广东中广信资产评估有限公司（以下简称“中广信”）出具了《深圳市兆新能源股份有限公司拟转让兆新能源工业园城市更新范围内全部土地和物业权益所涉及的深圳市宝安区石岩街道24套房地产资产评估报告》（中广信评报字【2019】第342号），按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对公司拟转让兆新能源工业园城市更新范围内全部土地和物业权益所涉及拥有的深圳市宝安区石岩街道24套房地产于评估基准日2019年9月30日的市场价值进行了评估，评估结论如下：

评估基准日深圳市宝安区石岩街道24套房地产市场价值为人民币壹亿肆仟零贰拾柒万零陆佰元（RMB14,027.06万元）。

评估价值14,027.06万元较账面值836.69万元增值13,190.37万元，增值率1,576.50%，增值原因在于取得土地的时间较早，近年土地交易价格上涨造成增值。

5、抵押担保情况：标的资产目前已抵押给东莞信托有限公司，公司承诺在本协议生效后一个月内解除抵押等权利限制。

### 四、拆迁补偿安置协议的主要内容

#### （一）物业现状

1、物业位置：本项目范围内物业位于深圳市宝安区石岩街道松白路与石岩北环路交汇处，由宗地号为A716-0013、A716-0033两个地块组成，涉及国有已出让用地面积34,693.90平方米，不动产权登记证载建筑面积18,815.88平方米（具体以不动产权证为准），本项目更新范围内物业总建筑面积19,093.81平方米（具体以测绘报告为准）。

2、乙方确认100%持有本项目土地及物业的所有权和使用权，物业目前已抵

押给东莞信托有限公司，乙方承诺在本协议生效后一个月内解除抵押等权利限制。

3、本项目拟申报更新范围用地面积约34,693.90平方米，拟规划为新型产业用地（M0）（具体以政府规划主管部门批复为准）。

4、乙方确认：自本协议生效之日起，乙方不进行任何加建、新建等行为。本协议生效后，乙方在本项目用地范围内加建、新建的建筑物、构筑物等所有设施均不确认为乙方可获得货币补偿的物业面积，该部分面积无权得到货币补偿，并无偿移交甲方或者乙方无偿自行拆平。

## （二）拆迁补偿方式及标准

1、甲、乙双方一致同意，就乙方本项目更新范围内全部土地及物业权益，甲方以货币形式予以补偿，拆迁补偿款总价人民币15,000万元。

2、上条所述的拆迁补偿款总价包括但不限于：（1）对本项目范围内全部土地及物业进行货币补偿；（2）对被拆迁人（含承租户）的全部搬迁补偿费用和清租补偿费用（包括但不限于租赁终止补偿费用、搬迁费用、装饰装修补偿金、临时安置费、停产停业损失费用等）。除本协议约定的补偿\款项外，甲方无需再向乙方或任何第三方支付其它任何款项\费用。

3、如根据政府主管部门的要求，乙方需对物业补交地价、罚款的，应当由甲方承担相关费用。

## （三）拆迁补偿款支付方式

1、本协议经甲、乙双方签章且经乙方董事会、股东大会批准生效后7个工作日内甲方向乙方支付首期货币补偿款人民币8,000万元。

2、乙方完成本项目范围内全部物业搬迁清空工作并将土地及物业整体移交给甲方，则甲方应于双方完成全部土地、物业移交手续后180个工作日内向乙方支付剩余拆迁补偿款人民币7,000万元。

## （四）物业的移交

1、移交时间：乙方应在本协议生效后1个月内完成全部物业搬迁工作，将空地、物业移交甲方，与甲方办理移交验收手续。

2、移交条件：（1）乙方将土地及物业移交甲方前，应对该物业具有完全的所有权，且消除该物业的权利限制情形（包括但不限于转让买卖、抵押、查封等任何有争议的行为）；（2）该物业承租期限已届满或乙方已与该物业承租户解

除租赁合同，并与承租户结清全部债权债务；（3）本项目无任何其他争议。

3、移交程序：乙方满足本协议约定移交条件，将土地、物业移交甲方，双方签署移交文件，即视为乙方完成移交工作。

4、自本协议生效之日起，乙方不得就物业签署新的租赁合同，乙方违反前述约定的，视为乙方违约，因此导致甲方经济损失的，乙方应当予以赔偿。

#### （五）协议生效

本协议自甲、乙双方签章，并经乙方董事会、股东大会批准后生效，各方均需予以遵守执行。

### 五、交易的定价依据

根据中广信出具的资产评估报告，并经公司和科恩斯实业双方确认，公司本项目更新范围内全部土地及物业权益的货币补偿金额为人民币 15,000 万元。

### 六、交易的目的和对公司的影响

本次协议的签署系公司贯彻落实中央环保督察有关工作部署的具体体现，若本项目能顺利实施，将有利于加快公司产业结构升级，提质增效，盘活资产，实现资产保值增值，提高风险抵御能力。

若本项目能顺利实施，则公司将收到人民币 15,000 万元的拆迁补偿款，将用于补充公司的流动资金。预计本次交易将对公司履约当年度的经营业绩产生重大影响，公司将根据《企业会计准则》相关规定进行会计处理，最终以履约当年度经审计的财务报告数据为准。

### 七、独立董事意见

独立董事认为：公司审议本次事项的会议召集召开程序、表决程序符合相关法律法规的规定，不存在损害其他股东特别是中小股东利益的情形。公司已聘请评估机构对标的资产进行评估，交易价格以评估结果为依据，定价客观、公允、合理，符合相关法律法规的规定，亦符合公司和全体股东的利益。因此，我们同意公司签署本协议，并同意将此议案提交股东大会审议。

### 八、风险提示

1、本协议履行过程中可能因不可抗力、法律、法规、规章、政策的重大变化，最终导致本协议不能实际履行。

2、公司将严格按照有关法律、法规规定，及时披露该事项的进展情况，敬请广大投资者注意投资风险。

3、公司指定的信息披露媒体是《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>），公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的公告为准。

特此公告。

深圳市兆新能源股份有限公司董事会

二〇一九年十一月二十七日