

证券代码：000070

证券简称：特发信息

公告编号：2019-60

深圳市特发信息股份有限公司 关于签署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的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市特发信息股份有限公司（以下简称“公司”或“特发信息”）董事会第七届第十六次会议以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权的表决结果，审议通过了《关于签署〈福田区梅林街道恒利科创园城市更新项目搬迁补偿安置协议〉的议案》，同意公司与深圳市恒利科创实业有限公司（以下简称“恒利科创”）签署《福田区梅林街道恒利科创园更新项目搬迁补偿安置协议》（以下简称“协议”、“本协议”或者“搬迁补偿安置协议”）。具体事项如下：

一、概述

根据中华人民共和国相关法律法规及《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》的规定，恒利科创作为主体对“深圳市福田区梅林街道恒利科创园城市更新项目”（以下称“本项目”）实施城市更新，并负责本项目城市更新的搬迁、拆除及按专项规划审批内容要求对项目地块进行开发建设。公司拥有的特发泰科大厦为本项目范围内物业。经双方共同协商一致，在保障双方合法权益的前提下，就公司在本项目范围内被搬迁物业的搬迁补偿安置事宜达成协议。

本次公司与恒利科创签署《福田区梅林街道恒利科创园更新项目搬迁补偿安置协议》的事项不构成关联交易，也不构成重大资产重组。

本事项尚需提交公司股东大会审议批准。

二、被搬迁物业情况

长虹工业厂房（本文简称“特发泰科大厦”或“被搬迁物业”）用地位于深

圳市福田区泰科路 2 号，宗地号 B405-0057，土地面积 2975.90 平方米，土地性质为工业用地，土地使用权期限自 1991 年 01 月 02 日至 2021 年 01 月 02 日止。

特发泰科大厦共 6 层，用途为工业仓储，建筑面积为 7,229.84 平方米。合法产权人为特发信息，房地产证号为深房地字第 3000159754、3000159755、3000159757、3000159759、3000159761、3000159762 号。

三、交易对方的基本情况

深圳市恒利科创实业有限公司，是为具体运作本城市更新项目而设立的项目公司，成立于 2017 年 10 月 23 日，统一社会信用代码为 91440300MA5ET5P937，公司类型为有限责任公司，法人为黄启濠，地址：深圳市福田区梅林街道梅丰社区泰科路 5 号满京华投资大厦 4 层 406。股权结构：清远粤华电力有限公司，出资比例为 51.00%，深圳天利地产集团有限公司，出资比例为 33.74%，深圳市嘉恒恒基投资有限公司，出资比例为 15.26%。

公司与深圳市恒利科创实业有限公司不存在关联关系。深圳市恒利科创实业有限公司不是失信被执行人。

四、协议的主要内容

1、协议各方

甲方（搬迁人）：深圳市恒利科创实业有限公司

乙方（被搬迁人）：深圳市特发信息股份有限公司

2、物业拆迁补偿

（1）补偿方式为产权调换方式。

（2）获得回迁安置物业性质为产业研发用房（以下简称“回迁物业”）。

（3）其他补偿费包括装修补偿费、搬迁费、停产停业补助费、租赁物业清退补偿金等合计 ¥5,619,637.60 元。

3、过渡期租金补偿及支付

（1）甲方每月向乙方支付的过渡期租金补偿费为：¥361,492.00 元/月。甲方须按协议约定的过渡期期间及补偿标准计算并向乙方支付过渡期租金补偿费。

（2）首三个月过渡期租金补偿费为：¥1,084,476.00 元，按本协议约定方

式提前支付。此后的过渡期租金补偿费逐月支付，甲方以转账方式向乙方支付当月的过渡期租金补偿费计：¥361,492.00 元/月。

4、款项支付方式

本协议项下的其他补偿费包括装修补偿费、搬迁费、停产停业补助费、租赁物业清退补偿金等共计¥5,619,637.60 元以及上述首期过渡期租金补偿费¥1,084,476.00 元，合计¥6,704,113.60 元应在乙方发出《被搬迁物业腾空移交书面通知书》之日起 10 个工作日内支付。

5、权属证书的注销

在双方签订本协议、乙方已收到首期款合计¥6,704,113.60 元等约定条件完备之日起 10 个工作日内，乙方将被搬迁物业的权属证书（包括房地产证、土地使用证或其他房产证明文件）原件交给甲方，并配合甲方在产权登记部门办理注销登记。

6、回迁物业的交付

（1）交付条件：甲方根据深圳市相关规定就回迁物业完成房屋建筑工程规划及竣工验收之日起，即具备交付条件。

（2）交付时间：甲方应自《被搬迁物业交付确认书》签订之日起 48 个月内，向乙方交付回迁物业。

（3）交付标准：甲方交付回迁物业时，本项目所有公共区域须全部精装修完成。

7、回迁物业权属证书的办理

回迁物业的权属证书由甲方按照回迁物业交付时深圳市政府及深圳市规划国土主管部门规定的房屋产权证办理政策、流程和时间办理。在签订《回迁补偿物业交付确认书》之日起 180 天内办理。乙方按甲方要求的时间向甲方提供办证所需文件资料，包括委托甲方办理回迁物业产权证的《授权委托书》。因乙方未及时提供相关资料或所提供的资料不符合产权部门要求而导致权属证书办理迟延的，不视为甲方违约。

办理回迁物业的权属证书时，约定回迁面积以内的各项税费由甲方承担；其他超出约定的回迁面积之剩余建筑面积的各项税费由乙方承担。

8、违约责任

(1)因乙方违反承诺或声明、提供的资料不实而引起的第三人纠纷或争议，由乙方负责处理。如造成甲方经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

(2)如乙方未按照协议约定腾空并交付被搬迁物业的，每逾期一日，乙方应按本协议约定的首期补偿及补助费用总额¥6,704,113.60 元的万分之二向甲方支付违约金。

(3)根据本协议有关条款乙方应支付给甲方的违约金或赔偿款，甲方应书面通知乙方复核，乙方如无异议，甲方可以在支付给乙方的补偿及补助费用中进行扣减。

(4)如甲方因自身原因未能在本协议约定时间内向乙方交付回迁物业的情形，乙方将追索回迁物业权益。同时，自约定的交付期限届满日之次日起至实际交付之日止，过渡期租金补偿费应按如下规定调增：

逾期在 180 天以内（含本数）的租金补偿费单价为 62.5 元/平方米/月；逾期在 180 天以上的租金补偿费单价为 75 元/平方米/月。

(5)根据深圳市城市更新的有关规定，就本项目的实施事宜，区城市更新主管部门将与甲方签订《实施监管协议》，就本协议的履行情况进行全程（包括实施方案、是否完成规划要求等）监管。甲方承诺遵守该等协议及本协议项下的有关约定，完成本项目的实施工作并接受相关部门的监管。

(6)甲方未按前述相关条款约定及时间向乙方支付各项补偿款项的，则甲方每逾期一日按应付而未付款项的万分之二向乙方支付违约金。对逾期 90 天内（含本数）未办理完成或未交付至乙方回迁物业产权证的，每逾期一日按人民币叁佰元向乙方支付违约金；逾期超过 90 天以上的，每逾期一日按人民币壹仟元向乙方支付违约金。

9、其他条款

(1)如因不能克服、不能预见、不能避免的事件（如台风、暴雨、地震、战争、罢工、水灾等）或非因甲方过错的其他原因而导致回迁物业不能按期交付使用的，交付时间按法律规定予以顺延，甲方不承担相关逾期交付的违约责任。

(2)本协议自双方授权代表签字并加盖公章后生效。

(3)因政府政策调整、城市规划变更或行政审批等政府原因导致本协议无法履行的，甲、乙双方经协商后方可解除本协议，但至少应给乙方补偿实际造成

的经济损失。

五、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《关于广东省深圳市福田区梅林工业区长虹工业厂房1栋第1层等共6套房地产在城市更新背景下的房地产市场价格价值估价报告书》（鹏信房估字〔2019〕第132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，选用假设开发法确定委托评估物业在价值时点2019年3月31日的市场价值为人民币216,708,600元（取整至百元）。

六、对公司的影响

参与本项目有利于公司提升相关物业的资产质量和价值。

由于公司特发泰科大厦主要用于对外出租，因此本次拆迁不会影响公司主营业务的正常生产经营。

预计本协议的签署将会对本年度的经营业绩有一定影响，本次置换所得资产的价值、收到的装修补偿费、租赁物业清退补偿金、过渡期租金补偿费等对公司本年度及未来各会计年度业绩的影响最终须以会计师审计结果为准。

七、风险提示

本次签署的协议由于履行期较长，受城市更新法规政策调整、城市规划变更、履约能力、市场、价格以及不可抗力等方面因素影响，协议执行过程中可能存在的不确定性。

公司将密切关注相关事项的进展情况，严格按照有关法律、法规规定，及时履行披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

公司指定的信息披露媒体是《证券时报》和巨潮资讯网，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的公告为准。

八、备查文件

- 1、公司董事会第七届第十六次会议决议；

2、《福田区梅林街道恒利科创园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出具的《关于广东省深圳市福田区梅林工业区长虹工业厂房1栋第1层等共6套房地产在城市更新背景下的房地产市场价格价值估价报告书》。

特此公告。

深圳市特发信息股份有限公司

董事会

2019年12月26日