

# 中国高科集团股份有限公司

## 关于子公司拟申报城市更新项目的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

中国高科集团股份有限公司（简称“公司”）于 2022 年 12 月 5 日召开第九届董事会第二十七次会议审议通过《关于子公司拟申报城市更新项目的议案》，同意公司全资子公司深圳市高科实业有限公司（简称“深高科”）对其持有的深圳高科南山大厦及所在用地筹备和申报以新型产业用地为主导功能的拆除重建类城市更新（简称“本项目”）。公司董事会授权公司管理层负责本项目的具体实施事宜。

### 一、本项目用地及地上建筑基本情况

深高科是公司的全资子公司，主营业务为经营深圳高科南山大厦及深圳航都大厦部分楼层的租赁及物业管理业务，经营情况稳健良好。深圳高科南山大厦所在地块（简称“本项目用地”）位于深圳市前海深港现代服务业合作区内，宗地号为 T102-0002，土地权属为国有已出让用地，宗地面积为 19,999.43 平方米（实际建设用地面积为 16,485.93 平方米），用地性质为工业仓储用地，使用年限为 50 年（1984 年 10 月 7 日至 2034 年 10 月 6 日）。

本项目用地现有建筑物为深圳高科南山大厦（该建筑物在房产证上的名称为“高科集团大楼”），总建筑面积为 48,006.28 平方米，建筑物竣工时间为 2007 年 7 月。根据评估机构出具的《中国高科集团股份有限公司编制财务报告事宜涉及该公司投资性房地产的公允价值资产评估报告》（中铭评报字【2022】第 10002 号），截至 2021 年 12 月 31 日，深圳高科南山大厦的评估价值为 6.59 亿元。

深高科拥有前述土地使用权及地上建筑物所有权。

### 二、本项目申报计划及相关前置条件

#### （一）本项目拟申报的改造方向

本项目用地性质为工业仓储用地，经研究，拟将深圳高科南山大厦所在用地申报拆除重建类城市更新，以期提升资产价值、提高资产远期收益率。深高科已

向深圳市南山区城市更新和土地整备局提交了关于将本项目用地纳入《深圳市南山区城市更新和土地整备“十四五”规划》拆除重建类城市更新范围的申请。公司需在此阶段明确本项目的更新改造方向，以高效推进本项目后续阶段的各项筹备工作。经对项目申报方向的可行性、经济回报等方面进行综合考量与审慎研判，为充分发挥本项目用地的商业价值、提高资产收益率，公司董事会同意深高科以“工改 M0”为本项目后续申报方向，即以新型产业用地为主导功能的拆除重建类城市更新。

本项目的最终改造方向、土地用途以及规划、相关方案的具体内容等，以政府相关部门的审批为准。

## （二）本项目申报“工改 M0”需满足的前置条件

深高科后续申报以新型产业用地为主导功能的拆除重建类城市更新，还需满足如下两项前置条件。

### 1、本项目用地需纳入拆除重建类城市更新范围

深高科已向深圳市南山区城市更新和土地整备局提交了关于将本项目用地纳入《深圳市南山区城市更新和土地整备“十四五”规划》拆除重建类城市更新范围的申请，目前该申请正在审批进程中，尚待深圳市政府有关部门审批。

### 2、本项目用地需满足相关区位要求

根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》的相关规定，本项目用地需满足“用地位于全市已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内”（简称“区位要求”），即能符合市场自主申报以 M0 为主导功能的拆除重建类更新单元计划的相关条件。根据《深圳市城市轨道交通第五期建设规划（2023-2028 年）》公示材料，本项目用地位于该建设规划中拟新设的地铁站点月亮湾公园站 500 米范围内。目前深圳市发展和改革委员会已完成该建设规划的第二次环境影响评价公示，待该建设规划获国家发展和改革委员会批复、上述站点正式纳入深圳市轨道交通建设规划后，本项目用地即能符合前述区位要求。

待上述两项前置条件达成后，本项目即能符合申报“工改 M0”拆除重建类更新的相关条件。

## （三）本项目的开展计划

本项目的前述两项前置条件目前尚未达成，但考虑到本项目程序复杂且涉及大量筹备工作，同时考虑到该两项前置条件达成的可能性较大，为保障项目高效推进，避免待该两项前置条件达成后再进行项目筹备造成时间周期延后，深高科将基于“工改 M0”方向推进本项目的各项筹备工作。深高科将根据《深圳经济特区城市更新条例》、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》、《深圳市城市更新办法实施细则》等规范性文件的要求，依规进行本项目的各项程序。

公司将根据本项目实际进展做好项目进程把控，并在本项目的各阶段充分落实风险评估与控制。

### 三、风险提示

本项目所需的前述前置条件尚未完成政府相关审批，最终本项目是否能够符合“工改 M0”的政策要求尚存在一定不确定性。本项目整体周期较长、涉及的政府审批环节较多，相关规划及具体方案均须报政府相关部门审批通过后实施，且受城市更新政策调整、城市规划变更、市场环境变化以及不可抗力等方面因素影响，本项目最终能否通过各项审批尚存在一定不确定性。

### 四、本项目对公司的影响

若本项目顺利实施，将有利于提高公司的资产价值，提升资产收益率，为公司的长远发展带来积极影响。由于本项目的最终改造方向、土地用途以及规划、相关方案的具体内容等，需以政府相关部门的审批为准，因此本项目对公司的具体影响程度目前尚无法确定，需待后续形成具体更新改造方案及专项规划并经政府相关部门审批通过后而定。

本项目不会对公司本年度的经营业绩产生重大影响，对公司后续年度经营业绩的影响尚无法确定，最终以会计师审计结果为准。公司将根据本项目进展情况，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。

特此公告。

中国高科集团股份有限公司

董 事 会

2022 年 12 月 5 日