

深圳市民德电子科技有限公司

关于签订物业定向开发协议及补充协议的公告

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。

特别提示：

1、本次签订的协议属于双方达成合作意愿、商定具体事项的约定性协议，正式物业买卖合同有待交易条件成就时签署，深圳市民德电子科技有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）将关注交易进展情况，及时履行信息披露义务。

2、关于本次交易的前期披露情况：公司于2017年11月1日披露了《关于签订购买资产意向书的公告》（公告编号：2017-051），因公司经营发展需要，公司与惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司（以下简称“潼湖碧桂园公司”）于2017年10月31日在广东省惠州市签署了《购买资产意向书》（以下简称“意向书”）。公司拟向潼湖碧桂园公司购买物业，地址位于惠州市潼湖碧桂园科技小镇一期，此处资产将作为公司未来核心产业资源拓展用途。详情请见巨潮资讯网。

3、本次签订的协议预计不会对公司2018年度经营业绩产生重大影响。

4、本次签订的协议不涉及关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

一、协议的基本情况

1、交易的概述

公司与潼湖碧桂园公司于2018年10月30日签署了《关于潼湖创新小镇项目之物业定向开发协议》（以下简称“协议”）及补充协议。基于本公司个性定制的需求，潼湖碧桂园公司同意在符合项目最终规划的前提下，按本公司的要求设计并建造房屋（以下简称该“房屋”），并在该房屋竣工验收后按本协议约定条件出售给公司。

2、交易标的资产概况

本次交易标的物业所在地块位于惠州市潼湖生态智慧区，潼湖创新小镇一期

ZKE004-08-01 地块产业用地，1号楼与6号楼，土地性质为：一类工业用地，物业总建筑面积约为5284平方米，具体面积以政府部门最终实测建筑面积为准。

3、交易对方基本情况

交易对手公司名称：惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司

统一社会信用代码：91441300MA4UWND5H

法定代表人：向俊波

住所：惠州市仲恺高新区沥林镇伙老村民小组新村内英山公路莫凤堂自建房

经营范围：科技园区开发、策划；为科技园区提供运营管理服务；在取得合法使用权的土地上从事房地产开发；自有物业销售、租赁；创业投资咨询；投资咨询；票务事务代理；会务及展览服务；办公服务；公共场所经营（游泳馆、健身馆）、棋牌室经营、旅馆、餐饮服务【另设分支机构经营】；销售：日用百货、食品，烟草制品零售；建筑装修装饰工程；酒店管理。

公司与潼湖碧桂园公司无任何关联关系。

4、签订本协议已履行及尚需履行的审议决策程序

本协议下的物业系公司募集资金投资项目“研发中心建设项目”所需的房产，相关投资事项和资金用途已经公司第二届董事会第六次会议以及公司2018年第四次临时股东大会审议通过，详见公司于巨潮资讯网披露的《第二届董事会第六次会议决议公告》（公告编号：2018-102）、《2018年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-115）及相关公告。

二、协议的主要内容

1、履约保证金

(1) 基于潼湖碧桂园公司在项目初期即根据本公司要求设计建造该房屋，为保证本协议顺利履行，公司同意向潼湖碧桂园公司支付人民币1,200万元，作为公司履行本协议各项约定的履约保证金。

(2) 鉴于双方在签署《资产购买意向书》时已支付诚意金人民币200万元，在正式签署本协议后，该诚意金将由潼湖碧桂园公司退还给本公司。

(3) 双方同意，潼湖碧桂园公司履行其在本协议项下的定向开发义务取决于本公司已全额支付履约保证金。双方按照本协议约定签订正式买卖合同后，潼湖碧桂园公

司可将基于本协议约定所支付的履约保证金退还给本公司，或双方达成合意的情况下，本公司已支付的履约保证金可转化为购房款。

2、物业价格和价款支付

(1) 公司拟向潼湖碧桂园公司购买的物业总建筑面积约为5284平方米，该房屋暂定的定制总价为人民币37,210,932元，房屋建筑面积以政府部门最终实测建筑面积为准，实行多退少补。

经双方确认并同意，该房屋的定制总价款仅为本公司定制开发该房屋及其相应占有的土地使用权的对价，不包括房屋买卖中所涉及的国家相关税费；该税费由双方按照国家法规执行，由双方自行承担相应部分。

(2) 经双方确认并同意，本公司选择以如下方式购买该房屋：本公司按约定支付履约保证金后的应支付房屋余款为 25,210,932 元。在房屋竣工毛坯交付给本公司装修使用时，须向潼湖碧桂园公司付至不低于总房款的 80%，即支付 2,000 万元；双方签署正式协议时向潼湖碧桂园公司指定账户付清余款，潼湖碧桂园公司在收到全额余款后的 10 个工作日内向本公司开具全额房款等额的正规增值税专用发票。

3、物业的装修交付

(1) 该物业的装修交付条件为：房屋已经竣工，达到适合装修的状态。

(2) 该物业的装修交付时间暂定为 2018年10月31日，具体装修交付时间以潼湖碧桂园公司按照工程进度实际交付日期为准，可适当提前与延后；

(3) 装修交房手续的办理。潼湖碧桂园公司将于2018年10月31日前将定制物业交付公司装修。届时潼湖碧桂园公司应当书面通知公司办理交付装修使用手续，并协助公司进行装饰装修及办公入驻。潼湖碧桂园公司在书面通知公司装修收房时，应当出示规划验收合格证书和消防验收合格证书并向公司提供相关证书的复印件。

4、正式协议的签署和物业最终交付

(1) 在该物业竣工验收合格后并具备相应条件时，由潼湖碧桂园公司书面通知公司在合理时间内前往潼湖碧桂园公司处签署该房屋的正式协议，除因政府原因导致无法签署外，双方均承诺按约签订正式协议，该房屋的总房价、面积、付款时间等按本协议约定签署。潼湖碧桂园公司承诺该房屋最迟于2019年12月31日之前完成竣工验收并与公司签署正式协议，否则公司有权选择解除此协议，潼湖碧桂园公司应退回全部已收款项和相关利息给公司，同时潼湖碧桂园公司应就公司已发生的装修费用作为赔偿支付给公司。

(2) 公司未在潼湖碧桂园公司通知的合理时间内前往并签署该房屋正式协议的、或者在通知的合理时间前往但拒绝签署该房屋正式协议、或者因公司其他原因造成该房屋正式协议不能签署的，则本协议于潼湖碧桂园公司通知的日期届满时自动解除，潼湖碧桂园公司有权不另行通知公司而将该房屋转售他人，公司已支付的履约保证金作为赔偿的违约金，不予退还。

(3) 在潼湖碧桂园公司通知公司签署该房屋正式协议前任意解除本协议、通知本公司后拒绝与公司签署该房屋正式协议，造成正式协议不能签署的，潼湖碧桂园公司应退回已收款项给公司，并按银行同期利率计算和支付利息给公司。未经本公司同意，潼湖碧桂园公司随意解除本协议或拒绝将本协议所指房屋转让给公司的，除返还本公司已支付的所有款项和支付相关利息外，潼湖碧桂园公司应按已支付的履约保证金作为赔偿金额赔偿损失。

(4) 双方正式签署该房屋正式协议后，本协议自行终止，潼湖碧桂园公司可将基于本协议约定所支付的履约保证金退还给公司，或双方达成合意的情况下，公司基于本协议已支付的定制款项（含履约保证金）将自动无息转为公司购买该房屋的房款。

5、其他

(1) 在符合政策规定条件的情况下，在签订正式物业买卖协议后，潼湖碧桂园公司有义务配合本公司办理产权证。本公司在入驻后达到政府要求后，潼湖碧桂园公司承诺配合本公司办理其所购买物业的独立产权证（即可独立办理转让、抵押、质押等业务的产权证），同时潼湖碧桂园公司承诺与相关政府部门积极沟通，在相关物业竣工验收合格后的3年内且本公司达到政府规定的要求后配合本公司获取上述产权证，否则本公司有权选择解除与此物业相关的所有合同和协议并向潼湖碧桂园公司返还房屋，潼湖碧桂园公司应退回全部已收款项和相关利息给本公司。产权证办理的其他具体条款将在正式协议中约定。

(2) 本协议经双方签字盖章以及公司向潼湖碧桂园公司全额支付履约保证金后生效。

三、补充协议主要内容

1、企业入驻方案

本公司承诺将半导体相关业务产业资源迁入潼湖创新小镇，承诺于2019年6月30日

前在潼湖创新小镇办理完毕以上业务板块的工商注册登记手续。

2、入驻优惠

(1) 潼湖碧桂园公司将于2019年3月31日前或本公司书面提出考核要求三个工作日内（以较早的时间为准）对上述本公司承诺的入驻方案的落实情况进行考核。

(2) 在本公司考核达标的前提下，潼湖碧桂园公司同意优惠定制物业价格，同时赠送1号楼基础装修，同时本公司须购买位于ZKE004-08-01地块上的部分车位。

(3) 如果公司考核达标，按照优惠后总价为人民币37,655,582元结算，其中包含物业款(含装修款)和车位款。在签署正式买卖协议时，分别按照物业、车位两项内容分别签署。

四、对上市公司的影响

公司购买潼湖碧桂园科技小镇物业属于公司未来发展战略和产业拓展的一部分，届时将开展公司半导体产业的拓展，利于公司在产业合作、税收优惠、融资渠道、市场开拓等方面获取更多的支持，符合公司及全体股东的长远利益。

五、可能存在的风险提示

公司本次协议标的物业尚未竣工验收交付，预计在2019年6月份竣工，因此存在开发商违约或无法按约定交付的风险。

六、备查文件

1、物业定向开发协议及补充协议

特此公告。

深圳市民德电子科技股份有限公司

董事会

2018年10月30日