

广州珠江钢琴集团股份有限公司
关于公司海珠区敦和地块收储暨签订
《国有土地使用权收储补偿协议》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。

一、基本情况概述

（一）广州珠江钢琴集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 4 月 20 日收到广州市海珠区人民政府征用土地中心（广州市海珠区土地开发中心）（以下简称“海珠区土地开发中心”）发来的《广州市海珠区人民政府征用土地中心关于加快推进广一电商园地块（珠江钢琴厂地块）收储工作的函》（海征地函〔2022〕51 号）。根据海珠区区委、区政府工作安排，海珠区土地开发中心拟收储公司位于海珠区敦和路 100 号地块（以下简称“该地块”），该地块已列入广州市 2020 年土地储备计划及海珠区 2020-2022 年土地储备出让工作方案。就该地块收储海珠区土地开发中心拟与公司签订《国有土地使用权收储补偿协议》，协议约定收储权属用地面积 2,947.53 平方米，预计收到补偿总价 7,066 万元（人民币，下同）。补偿款包括但不限于收回该地块、地上建（构）筑物、附着物等土地补偿、交地奖励等各项费用以及公司进行拆卸、平整、围蔽等工作费用（具体见协议条款）。

（二）根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，本次交易事项在董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。公司于 2022 年 10 月 10 日召开第四届董事会第十三次会议审议通过《关于公司海珠区敦和地块收储暨签订〈国有土地使用权收储补偿协议〉的议案》，同意该地块由海珠区土地开发中心收储并签订《国有土地使用权收储补偿协议》。

（三）本次交易不构成关联交易，亦不涉及《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

(一) 交易对方名称: 广州市海珠区人民政府征用土地中心(广州市海珠区土地开发中心)

(二) 统一社会信用代码: 12440105455371289W

(三) 法定代表人: 金晓华

(四) 住所: 广州市海珠区宝岗大道杏坛大街 28 号

(五) 海珠区土地开发中心是广州市海珠区人民政府指定土地储备机构, 具备履约能力。

(六) 经查询, 海珠区土地开发中心不属于失信被执行人。

三、交易标的基本情况

(一) 交易标的概况: 该地块位于海珠区敦和路 100 号, 面积 2,947.53 平方米, 对应的权证号为穗字第 0140113125 号、穗字第 0140113126 号、穗字第 0140113127 号、穗字第 0140113128 号及穗字第 0140113130 号, 土地使用权取得方式为出让。截至 2022 年 3 月 31 日, 该土地及地上资产的账面原值为 218.97 万元, 账面净值为 66.95 万元。

(二) 交易标的权属: 该地块权属方为广州珠江钢琴集团股份有限公司, 不存在抵押、质押或者其他第三人权利, 不存在重大争议、诉讼或仲裁事项, 不存在查封、冻结等司法措施等。

(三) 交易标的评估情况

根据海珠区土地开发中心《关于广一电商园(珠江钢琴集团地块)收储范围及补偿款评估工作的函》(海征地函〔2022〕154号), 海珠区土地开发中心委托广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司对广一电商园地块(珠江钢琴集团地块)土地价格进行评估, 以 2022 年 3 月 30 日为估价期日, 出具土地估价报告(粤国众联估字〔2022〕第 C2-03107 号), 该地块用地面积 2,947.53 平方米, 总地价为 11,775 万元。参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》(穗府办规〔2019〕5号)第十三条规定, 经核算, 该地块补偿款(总地价的 50%)为 5,888 万元, 奖励款(总地价的 10%)为 1,178 万元, 合计 7,066 万元。

四、协议主要内容

(一) 交易双方

甲方：广州市海珠区人民政府征用土地中心（广州市海珠区土地开发中心）

乙方：广州珠江钢琴集团股份有限公司

（二）收储土地面积、位置

根据《地籍调查表》（2021 土 41B284）、乙方提供的《房地产权证》（2010 登记 1002656 等）的用地范围记载，甲方收储乙方所有的土地作为广州市海珠区政府储备用地（以下简称“本协议项下土地”），收储的土地位于海珠区敦和路 100 号，面积共 2,947.53 平方米。

（三）收储补偿

1、收地补偿方式

经广州市海珠区土地管理委员会 2022 年第一次会议审议通过（海土委纪〔2022〕1 号），本协议项下土地收储补偿标准参照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）第四点第十三条规定：“旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。原土地权利人与土地储备机构签订收地协议后 12 个月内完成交地的，可按上述商业用途市场评估价的 10% 给予奖励”进行补偿。

收地补偿款：甲乙双方同意按上述补偿方式，由甲方委托广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司出具土地估价报告（粤国众联储字〔2022〕第 C2-03107 号）结果对本协议项下土地进行补偿。补偿总价为 70,660,000 元。

2、上述收地补偿款，包含了本协议项下土地的土地补偿款，包括但不限于收回本协议项下土地、地上建（构）筑物、附着物等土地补偿、搬迁费、临时安置补偿、停业停产损失等安置补偿、交地奖励等各项费用以及乙方进行拆卸、平整、围蔽等使本协议项下土地符合本协议约定的土地移交条件的工作费用。若本协议项下交付的土地与本协议约定条款不相符时，视为乙方未尽约定义务，甲方或政府有关部门有权从上述收地补偿款中扣除乙方承担的土地整理费用数额后，向乙方支付最终补偿款。除本协议双方另有的约定外，甲方无需向乙方支付上述条款明示外的其他任何补偿款。

3、本协议签订后 30 日内，乙方应向甲方移交本协议项下土地、地上建构筑

物、附着物的权属证明材料复印件。本协议签订后 90 日内，乙方应完成本协议项下土地所有产权的注销工作。

4、收地补偿款的支付时间及方式：

(1) 本协议签订后 60 日内，甲方向乙方支付首期相当于收地补偿款 30% 的土地补偿款，即 21,198,000.00 元。

(2) 乙方配合甲方完成本协议项下土地所有产权的注销工作后 90 日内，甲方向乙方支付第二期相当于收地补偿款 40% 的土地补偿款，即 28,264,000.00 元。

(3) 乙方需进行场地平整、地上建构筑物拆除、围蔽看管，在甲乙双方签订《土地移交确认书》并正式移交土地后 90 日内，甲方向乙方支付第三期相当于收地补偿款 30% 的土地补偿款，即 21,198,000.00 元。（由甲方负责选定委托符合资质的第三方单位完成场地调查、土壤调查、污染评估及整改等工作，费用由乙方支付，从该期补偿款直接扣除。）

5、乙方知悉甲方财政支付受限于财政拨款的情况，甲方在前款规定的付款时间为向政府财政支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），在规定时间内提出支付申请手续后即视为甲方已经按期支付。因财政拨款延迟或调整而导致的支付滞后，不视为甲方延期支付，并相应推延乙方履行本合同项下各项义务的时间。

(四) 土地移交和管理

1、土地移交的条件

在双方签订《土地移交确认书》前，乙方应确保本协议项下土地具备如下条件，否则，甲方有权拒绝签订《土地移交确认书》且拒绝接收本协议项下土地。

(1) 完成本协议项下土地、建（构）筑物、附着物的注销登记；

(2) 完成人员清退、职工安置及设备搬迁、建（构）筑物及附着物拆除、土地整理和围蔽；

(3) 完成本协议项下土地上危险废物的处置（如有）；

(4) 完成清运余泥、渣土，迁移、各类铁塔及管线迁改；

(5) 完成本协议项下土地移交前的消防、安全和现场管理等工作。

(6) 完成古树名木迁移和保护等工作；

(7) 完成本协议项下土地及地上建（构）筑物上发生的相关水费、电费、

电信费、有线电视费、煤气等专业管线使用费的缴纳并报停使用；

(8) 在需要的情况下，配合甲方完成场地调查、土壤调查、污染评估及整改等工作，费用由乙方支付；若在签订本协议 150 日内未完成场地调查、土壤调查、污染评估及整改等工作，不视为乙方延期交地，甲方可相应延迟第三期补偿款支付时间；

(9) 其他与土地出让相关的一切必要工作。

2、完成土地移交的期限

(1) 乙方应在签订本协议 150 日内完成本协议约定的土地移交的条件所涉及的乙方移交土地前应完成各项工作，并签订《土地移交确认书》向甲方交付土地。

(2) 本协议条款土地移交的条件第(8)条交地条件，甲乙双方同意由甲方负责选定委托符合资质的第三方单位完成场地调查、土壤调查、污染评估及整改等工作，费用由乙方支付，在第三期补偿款中扣除。

(3) 因疫情导致本协议项下土地被实行风控、管控、防范等措施而影响土地收储工作的，双方另行约定交地时间。

(五) 违约责任

1、本协议生效 90 日内，乙方无法完成本协议项下土地、地上建构筑物产权注销的，每迟延一天，乙方按照未支付收地补偿款的万分之一向甲方支付违约赔偿金。

2、本协议项下土地交付后，由于乙方与第三方就该土地权属纠纷原因导致甲方无法占有、使用、或公开出让地块的，乙方应当在甲方指定的时间内消除影响，乙方逾期无法消除影响的，甲方有权要求乙方对甲方的实际损失进行赔偿。

3、如乙方提供给甲方的文件材料不实、遗漏，造成甲方必须向第三方承担责任和费用的，乙方必须承担连带责任。甲方有权要求乙方赔偿甲方因此遭受的实际损失。乙方保证将本协议项下权属证明原件提交甲方后协助甲方向主管部门办理结案等相关手续。乙方逾期未交的，甲方可自行向主管部门申请公告该等权属证明文件失效或对权属文件进行注记。

4、乙方违反乙方的权利义务第二款，甲方有权要求乙方在指定的期限内恢复原状交地，若乙方拒不恢复原状的，甲方有权在接收土地后代为恢复且不予任

何补偿，由此产生的拆卸等恢复费用由乙方承担。甲方有权在尚未向乙方支付的补差款中扣除该笔恢复费用。

5、如乙方迟延支付乙方的权利义务第七款项下的费用的，由此引起的法律责任由乙方自行承担。

6、乙方在约定交地时间（不包含当日）届满后才交地的，视为迟延交地，甲方有权要求乙方继续履行义务并支付违约金，违约金按乙方逾期交地的天数，每天按未支付收地补偿款的万分之一计算。

7、甲方迟延履行付款义务的，每迟延一天，甲方按照逾期应付款金额的万分之一向乙方支付违约赔偿金。

（六）其他

本协议自甲乙双方签字并加盖公章之日起生效。

五、涉及地块收储的其他安排

本次地块收储不涉及人员安置、债务重组、与关联人产生同业竞争等情况，不存在上市公司股权转让或者高层人事变动计划等其他安排。

六、对公司的影响

本次地块收储是公司配合海珠区区委、区政府城市建设总体规划工作安排，不会对公司生产经营产生重大影响，有利于盘活公司现有资产，优化资产结构，符合公司的长远发展目标，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

公司将根据本次地块收储进度，按照相关会计准则予以确认，对公司 2022 年度的业绩影响视地块收储补偿款到账的时间予以确认，存在不确定性。最终会计处理及影响金额以会计师事务所审计确认后的结果为准。

七、风险提示

本次地块收储补偿款的支付为分期支付，且约定了支付需要满足的前提条件。若双方未能按照约定完成相关各项工作，存在约定时间内不满足支付的可能，存在公司将无法按照协议约定及时或足额收到款项的风险。

本次地块收储后续进展中若有需公告事项，公司将按照相关法律法规规定及时履行信息披露义务，敬请投资者注意投资风险。

八、备查文件

（一）第四届董事会第十三次会议决议；

(二)《国有土地使用权收储补偿协议》；

(三)海珠区土地开发中心《关于广一电商园(珠江钢琴集团地块)收储范围及补偿款评估工作的函》(海征地函〔2022〕154号)。

特此公告。

广州珠江钢琴集团股份有限公司

董事会

二〇二二年十月十日