

证券代码：301325

证券简称：曼恩斯特

公告编号：2024-004

深圳市曼恩斯特科技股份有限公司

关于公司拟购买土地使用权进展的公告

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、购买资产概述

深圳市曼恩斯特科技股份有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 12 月 26 日召开第二届董事会第一次会议，审议通过了《关于拟购买土地使用权的议案》，为了扩大生产经营规模，推进公司基于涂布技术产业应用的整体规划布局，公司拟购买土地使用权并建设涂布技术产业化基地，土地购置费用不超过人民币 10,000.00 万元（最终投资金额以土地招拍挂结果为准），本次购买土地使用权的资金来源均为公司自有资金或自筹资金。

根据相关规定，本事项不属于关联交易，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。本次购买土地使用权事项在公司董事会审议权限内，无需提交公司股东大会审议。公司董事会授权董事长或总经理全权代表公司办理此次购买土地使用权的有关事宜并签署相关合同及文件。具体内容详见公司于同日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于拟购买土地使用权的公告》（公告编号：2023-052）。

公司于 2024 年 1 月 8 日通过竞拍的方式取得深圳市自然资源和规划局坪山分局挂牌出让的国有土地使用权，并签订了《深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司成交确认书》（合同编号：深土交成[2024]1 号），具体内容详见公司于 2024 年 1 月 9 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于公司拟购买土地使用权进展的公告》（公告编号：2024-001）。

二、签订合同的进展情况

近日，公司与深圳市规划和自然资源局坪山管理局签署了《深圳市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：深地合字（2023）9227号）（以下简称“出让合同”）。

三、出让合同的主要内容

第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规、规章及土地管理政策规定，双方本着自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地使用权，在出让期限内依照有关规定和本合同的约定享有占有、使用、收益和处分的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下宗地（以下简称“本宗地”）通过挂牌方式出让。

本宗地代码为 440310201003GB00496，宗地号为 G14311-8044，出让宗地总面积 35192.58 平方米；

第五条 本宗地的土地用途为普通工业用地。

第六条 出让人和受让人一致同意，自本合同签订之日起，视为出让人已将本宗地交付给受让人。受让人对本宗地的现状有充分了解，并且不持任何异议。

第七条 本宗地的国有建设用地使用权出让年期为 20 年，自 2024 年 1 月 16 日起至 2044 年 1 月 15 日止。

第八条 本宗地的国有建设用地使用权出让价款总额为人民币大写玖仟零伍拾万元（小写 90,500,000 元）受让人同意按照《国有土地使用权出让收入缴款通知书》规定的期限，以一次性付清国有建设用地使用权出让价款的方式向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第九条 受让人应在按本合同约定付清全部价款后,按照不动产登记相关法律法规要求,申请国有建设用地使用权首次登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十条 受让人在本宗地范围内建造建筑物、构筑物及其附属设施的,应符合出让宗地的建设用地规划许可证或规划设计条件要求。其中,本宗地规定建筑面积 155,199 平方米,包括: 厂房 138,199 平方米、宿舍 13,000 平方米、商业 500 平方米、食堂 3500 平方米。

第十三条 本宗地范围内建设的建筑物、构筑物及其附属设施,厂房 138,199 平方米、宿舍 13,000 平方米、商业 500 平方米、食堂 3,500 平方米限整体转让。

第十四条 本宗地的国有建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施全部可抵押,抵押价值不得超过本合同剩余年期国有建设用地使用权出让价款和建筑物、构筑物及其附属设施的残值之和。

第十五条 本宗地的国有建设用地使用权转让、出租及抵押,不得违反法律、法规、规章和市政府有关规定以及本合同的约定,并应按规定办理相关手续。

第十六条 本合同项下的国有建设用地使用权转让的,本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务随之转移。

第十七条 本宗地的建设项目应在 2025 年 7 月 15 日之前开工, 2028 年 1 月 15 日之前竣工。

受让人未能按照本合同约定按时开工、竣工的,可按照相关规定申请延长开工、竣工期限。其中,申请延长竣工期限的,应在竣工期届满前 3 个月内提出。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地利用条件 开发利用土地,不得擅自改变。经批准同意变更本合同约定 的土地利用条件的,受让人应按规定缴纳国有建设用地使用 权出让价款,签订补充协议或重新签订国有建设用地使用 权出让合同。

第十九条 建设工程竣工后,受让人应当按照有关规定办理建设工程规划条件核实和竣工验收。受让人未按照本合 同约定的规划条件进行开发建设或建设

的公共设施不符合相关标准的，应依法处置或整改。依法处置完毕或整改完成前，不予办理建设工程规划条件核实和竣工验收；依法处置完毕或整改完成后，可由受让人补办手续的，受让人应按规定缴纳国有建设用地使用权出让价款。

第二十条 受让人应当在土地使用期内按物业管理和城市管理有关规定管理和使用本宗地内所有建筑物、构筑物及其附属设施、公共设施及绿地。

第二十一条 出让入有权对本宗地范围内的土地使用情况进行检查监督，受让人应当予以配合。

第二十二条 因社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，按照法律、法规、规章和市政府有关规定办理。

第二十三条 受让人应无条件配合因公用事业需要而敷设的各种地下线性工程进出、通过、穿越本宗地。

第二十四条 受让人在本宗地内进行建设时，应当按照有关法律、法规、规章、市政府有关规定和相关标准做好以下工作，并接受各行业主管部门的监管：

（一）做好绿化及水土保持工作；

（二）做好地质灾害防治工作，地质灾害配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用；

（三）做好土壤污染防治工作，受让人在开发利用、转让使用权、申请使用权续期及使用权收回前，应当按照土壤污染防治有关规定办理相关手续；

（四）做好安全评价、环境评价、消防安全等其他相关工作；

（五）办理用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程的相关手续；

（六）落实国家、省、市关于绿色建筑、装配式建筑、海绵城市、BIM等相关城市建设要求；

（七）落实其他法律、法规、规章、市政府有关规定和技术规范要求的相关事宜。

受让人未履行相关保护和防治义务或履行义务不符合有关标准和要求的，依法承担相应法律责任。

第四章 期限届满

第二十五条 本合同约定的国有建设用地使用权期限届满，受让人需要继续使用本宗地的，应当在使用期限届满前一年内向出让人提交续期申请，出让人按照相关规定办理。

出让人同意续期的，受让人应当依法签订国有建设用地使用权出让合同或补充协议，支付国有建设用地使用权出让价款等土地有偿使用费用。

住宅的国有建设用地使用权期限届满的，按国家相关规定执行。

第二十六条 本宗地的国有建设用地使用权期限届满，受让人未按规定申请续期或申请续期未获批准的，国有建设用地使用权自动终止，土地由出让人无偿收回；出让宗地范围内建设的建筑物、构筑物及其附属设施，除法律、法规、规章和市政府另有规定外，其所有权由出让人无偿取得。

出让人可嘱托登记机构办理注销登记。

第五章 不可抗力

第二十七条 本合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除相应的责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十八条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第六章 违约责任

第二十九条 受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，除应向出让人支付欠缴的国有建设用地使用权出让价款外，同时还应支付欠缴的国有建设用地使用权出让价款的利息和滞纳金。利息和滞纳金标准以本合同中约定的

期限、数额等条件为准。

第三十条 受让人不能按照本合同约定按时开工建设，造成土地闲置的，按闲置土地处置的相关规定处理。

第三十一条 除因政府、政府有关部门行为或不可抗力造成不能按期竣工外，申请竣工延期应按本合同约定的标准支付违约金。受让人未申请竣工延期或申请竣工延期未获批准但实际竣工逾期的，应按本合同约定的标准支付违约金。

第三十二条 受让人因自身原因终止本项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并申请退还土地的，按本合同约定处理。

第三十三条 本合同附件签订生效后，与本合同具有同等法律效力。本合同附件任务书或协议书后续内容变更不涉及调整本合同相关条款内容的，只需签订任务书或协议书的补充协议。

受让人应当按照本合同附件任务书或协议书约定履行义务。未按约定履行义务的，应按照本合同所附任务书或协议书约定承担违约责任，按照本合同所附任务书或协议书约定应当解除本合同的，由签订本合同所附任务书或协议书的主管部门报原批准土地供应方案的人民政府（新区管委会）批准后，转出让人解除本合同，无偿收回国有建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施。本合同所附任务书或协议书另有约定的按其约定执行。

第七章 适用法律及争议解决

第三十四条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第三十五条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，依法向不动产所在地的人民法院提起诉讼。

第八章 附则

第三十六条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话等内容的真实有效，受让方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知出让方，否则由此引起的无法及时告知的责任由受让方承担。

第三十七条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为本合同的附件。

第三十八条 本合同的附件属于本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十九条 本合同一式 6 份，出让人 3 份，受让人 3 份，具有同等法律效力。

第四十条 本合同自双方签字并加盖公章之日起生效。

第四十一条 本合同约定建筑物、构筑物及其附属设施 无偿收回或由出让人无偿取得的，受让人应当自行理清经济 关系，保持建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。

本合同所称“之前”“日起”“日止”均含当日。

第四十二条 项目监管及准入要求

受让方须与辖区政府或区政府授权的产业主管部门签订《产业发展监管协议》（以下简称“《监管协议》”）作为本合同附件一并执行，受让方应按照《监管协议》的规定行使权利并承担义务。

本项目引进的产业类型应属“深圳市产业结构调整优化 和产业导向目录”中鼓励发展类产业，具体类型在《监管协议》中约定。

第四十三条 司法处置

人民法院强制执行拍卖或者变卖国有建设用地使用权， 次受让人应当承接本合同及《监管协议》规定的受让人责任 及义务，本合同约定的土地使用条件不变。人民法院强制执 行又无符合条件的次受让人的，其国有建设用地使用权和建 筑物、构筑物及其附属设施由政府回购。回购价款为合同剩 余年期国有建 设用地使用权出让价款与建筑物、构筑物及其附属设施按照建造成本折旧后的价 格之和。

四、备查文件

1、《深圳市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：深地合字（2023）9227 号）

特此公告。

深圳市曼恩斯特科技股份有限公司

董事会

2024年1月22日