

浙江铖昌科技股份有限公司

关于拟购买办公大楼并签署《房屋预购合同》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、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示：本次交易标的房屋为杭州镓谷科技有限公司拥有的位于浙江省杭州市西湖区智强路428号云创镓谷研发中心3号楼，杭州镓谷科技有限公司已取得浙（2023）杭州市不动产权第0060955号《中华人民共和国不动产权证》，标的房屋尚未取得《中华人民共和国不动产权证》，待标的房屋具备单独取得《中华人民共和国不动产权证》的状态后，公司将与镓谷科技签署房屋购置合同及办理房屋过户手续，最终能否成功交易存在一定的不确定性，敬请投资者注意投资风险。公司将根据事项的后续进展，严格按照法律、法规履行相关的审批程序及信息披露义务。

一、交易概述

1、浙江铖昌科技股份有限公司（以下简称“铖昌科技”或“公司”）为满足经营发展需要，改善研发办公环境，进一步增强公司研发生产能力，拟与杭州镓谷科技有限公司（以下简称“镓谷科技”）签订《房屋预购合同》，购买镓谷科技位于浙江省杭州市西湖区智强路428号云创镓谷研发中心3号楼办公大楼（以下简称“标的房屋”），其中，房屋面积6,749.09平方米，车位使用权32个，交易价款合计约12,373.3620万元（最终面积及交易价格以实际签署的正式协议及产权证明为准）。

2、公司于2024年1月2日召开第二届董事会第三次会议，审议通过了《关于拟购买办公大楼并签署<房屋预购合同>的议案》。

3、标的房屋不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法强制措施，亦不存在抵押、担保等他项权利的情况，镓谷科技已取得浙（2023）杭州市不动产权第0060955号《中华人民共和国不动产权证》，标的房屋尚未取得《中华人民共和国不动产权证》，待标的房屋具备单独取得《中华人民共和国不动产权证》的状态后，公司将与镓谷科技签署房屋购置合同及办理房屋过户手续，最终能否成功交

易存在一定的不确定性，敬请投资者注意投资风险。

4、根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的规定，本次交易事项在董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。本次交易不构成关联交易，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，无需经过有关部门批准。

二、交易对方的基本情况

1.企业名称：杭州镓谷科技有限公司

2.企业类型：其他有限责任公司

3.成立时间：2017年10月23日

4.注册资本：15000万人民币

5.法定代表人：刘磊磊

6.注册地址：浙江省杭州市西湖区三墩镇西园三路3号5幢606室

7.统一社会信用代码：91330106MA2AXL8321

8.经营范围：服务：物联网技术、集成电路的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让；物业管理；批发、零售：电子产品（除专控）；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

9.股东情况：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	出资比例
1	上海历歆新材料科技有限公司	13,200	88%
2	杭州钰煌投资管理有限公司	1,800	12%
	合计	15,000	100%

10.最近一个会计年度的主要财务数据：

主要财务数据（元）	2022年12月31日
总资产	1,058,446,981.05
净资产	137,220,446.01
主要财务数据（元）	2022年1-12月
营业收入	547,278.06
净利润	-8,293,786.67

11.公司持有参股公司杭州钰煌投资管理有限公司 12.5%股权，杭州钰煌投资

管理有限公司持有镓谷科技 12%的股权，公司与镓谷科技不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

12.截至本公告披露日，镓谷科技不是失信被执行人，不是失信责任主体或失信惩戒对象。

三、交易标的基本情况

- 1.交易标的：云创镓谷研发中心 3 号楼及车位使用权 32 个
- 2.房屋坐落：浙江省杭州市西湖区智强路 428 号云创镓谷研发中心 3 号楼
- 3.房屋用途：办公、研发及生产
- 4.交易类型：购买资产
- 5.交易标的的权属情况

本次交易标的房屋为镓谷科技拥有的位于浙江省杭州市西湖区智强路 428 号云创镓谷研发中心 3 号楼，镓谷科技已取得（2023）杭州市不动产权第 0060955 号《中华人民共和国不动产权证》，标的房屋的具体情况如下：

序号	名称	房屋可转让面积 (平方米)	所在园区的不动产权 证号	权利人	用途
1	云创镓谷 研发中心 3 号楼	6,749.09	浙（2023）杭州市不 动产权第 0060955 号	镓谷 科技	工业用地（创 新型产业）/ 非住宅

标的房屋权属清晰，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法强制措施，亦不存在抵押、担保等他项权利的情况。标的房屋尚未取得独立的《中华人民共和国不动产权证》，待标的房屋具备单独取得《中华人民共和国不动产权证》的状态后，公司将与镓谷科技签署房屋购置合同及办理房屋过户手续。

6.交易总价：约 12,373.3620 万元人民币

7.定价依据：本次交易的定价系依据标的房屋的地理位置、建筑特性等因素并参考市场价格，由双方协商后确定。

四、交易协议的主要内容

（一）交易双方

甲方（出让方）：杭州镓谷科技有限公司

乙方(预购方)：浙江钺昌科技股份有限公司

（二）标的房屋基本情况

1、该房屋的规划用途为工业用地（创新型产业）/非住宅。

2、该房屋所在建筑物的主体结构为钢筋混凝土结构，其中3号楼建筑地上层数为7层。

3、该房屋坐落于浙江省杭州市西湖区智强路428号云创稼谷研发中心3号楼。

4、该房屋的房屋测绘机构为杭州昱通测绘有限公司，资质证书号为乙测资字33500700，其中3号楼实测面积为6,811.32平方米，研发用房面积6,749.09平方米，配套用房面积62.23平方米。

5、甲乙双方一致确认，随同房屋一起转让的还包括32个车位使用权。

6、截至本协议签署日，与该房屋有关的抵押情况为未抵押、未担保。

7、租赁情况

该房屋的租赁情况为3号楼已出租。预购方为3号楼承租人，对3号楼享有优先购买权，预购方拟行使优先购买权。

出让方与预购方经友好协商，双方一致同意自本《房屋预购合同》生效之日，将预购方先前已经支付的租金及房屋租赁保证金全部转化为购房款。

（三）房屋权利状况承诺

1、除该房屋尚未取得独立的《中华人民共和国不动产权证书》外，出让方对该房屋享有合法权利，拥有完全的所有权及处分权，出让方持有浙（2023）杭州市不动产权第0060955号《中华人民共和国不动产权证书》（范围为云创稼谷研发中心1-8号楼，土地使用权面积33338.0 m²，房屋建筑面积83309.94 m²）；

2、该房屋没有出售、出租给除本合同预购方以外的其他人；

3、该房屋没有司法查封、抵押、担保或其他限制转让的情况；

4、该房屋尚未取得独立的《中华人民共和国不动产权证书》，待其具备单独取得《中华人民共和国不动产权证书》的状态后，预购方将与出让方签署房屋购置合同及办理房屋过户手续。

在第4项要求满足后、预购方与出让方签署房屋购置合同前，出让方应当保证房屋仍然满足上述1-3项要求。如届时该房屋权利状况与上述1-3项情况不符，导致在30日内预购方不能签署房屋购置合同、在房屋管理部门办理房屋交易确认以及不能在不动产登记部门办理不动产登记的，预购方有权解除合同。预购方解除合同的，应当书面通知出让方。出让方应当自解除合同通知送达之日起15日内

退还预购方已付全部房款（含已付贷款部分），并按照总交易价款的 20%向预购方支付违约金，如违约金不足以覆盖预购方损失的，预购方有权继续向出让方追索。如第 4 项要求满足后 30 日内因预购方原因其未与出让方签署房屋购置合同，或预购方逾期 30 日未能足额支付购买价款的，出让方有权解除合同。出让方解除合同的，应当书面通知预购方。预购方应当按照总交易价款的 20%向出让方支付违约金，如违约金不足以覆盖出让方损失的，出让方有权继续向预购方追索。

（四）计价方式与价款

甲、乙双方协商确定购置 3 号楼及 32 个车位使用权，合计转让总价款为金额（人民币）123,733,620 元。

（五）付款方式及期限

1、甲、乙双方约定采取以分期付款支付方式支付该房屋价款：

2、分期付款方式：

（1）乙方应于本合同签订生效之日起 18 个工作日内（最迟不超过 2024 年 1 月 25 日）向甲方指定账户支付至购房款的 30%即人民币 37,120,086 元，已支付的租金及房屋租赁保证金转为该阶段房款；

（2）乙方应于 2024 年 5 月 10 日前向甲方指定账户支付至购房款的 45%即人民币 55,680,129 元；

（3）乙方应于收到甲方出具的房屋购置合同电子版（具体版本以甲方明示备案的为准）之日起 2 个月内向甲方指定账户支付至购房款的 50%即人民币 61,866,810 元；

（4）乙方应于房屋购置合同（具体版本以甲方明示备案的为准）签署之日起 7 日内，按照房屋购置合同约定向甲方指定账户付清全部剩余款项，剩余款项为人民币 61,866,810 元，共计支付至总房价款的 100%即人民币 123,733,620 元。

如（三）房屋权利状况承诺第 4 项要求提前满足的，则乙方支付第 1）、2）期购房款的时间提前（不得晚于第 3）期购房款支付时间）。如第 4）期购房款支付条件满足时，第 3）期购房款尚未付清的，应随同第 4）期购房款一并付清。

款项支付完毕后 30 日内，甲方与乙方共同向房屋管理部门和不动产登记部门申请办理 3 号楼的交易手续和不动产登记。

（六）物业管理

1、出让方依法选聘的前期物业服务企业为深圳万物商企物业服务有限公司杭

州分公司。

2、物业服务期间，物业收费计费方式为包干制。

物业服务费为(1)前期物业服务收费标准为5元/建筑平方米·月，包含电梯、水泵、水系等公共能耗费。(2)车位管理费：100元/个/月。

(七) 其他事项

1、甲乙双方一致确认，自本《房屋预购合同》生效之日，甲方将3号楼全部楼层及对应的车位交付至乙方使用，物业服务费、公共能耗费、车位管理费、水电能耗费等自交付之日起由乙方承担。

2、双方应当按照国家的有关规定，各自向相应部门缴纳因该房屋购置发生的税费。

3、本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

五、涉及购买、出售资产的其他安排

本次购置房屋不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况。交易完成后，不会产生同业竞争及关联交易的情况。

六、本次交易对公司的影响

公司拟购置房屋作为公司新的经营场所，有利于进一步扩大公司的研发及经营规模，“云创镓谷”园区定位为射频产业园，符合公司行业属性。本次交易的资金来源拟为公司自有资金及部分募集资金（使用募集资金支付本次交易事项尚需公司股东大会审议通过，存在一定的不确定性）。本次交易价格以杭州市西湖区办公楼市场价格及拟购买房屋所在地区周边办公楼、园区定价标准为参考，由公司 与镓谷科技双方在自愿、平等、互利的基础上协商确定，不存在损害公司和股东利益的情形，交易结果不会对公司的财务状况及经营成果造成重大影响。

七、备查文件

1、《浙江铖昌科技股份有限公司第二届董事会第三次会议决议》

2、《房屋预购合同》

特此公告。

浙江铖昌科技股份有限公司董事会

2024年1月2日