

证券代码：002163

证券简称：海南发展

公告编号：2026-005

海控南海发展股份有限公司

关于石岩玻璃加工厂城市更新单元项目的进展公告

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：

截至目前，项目尚未正式开工建设，实施进度滞后，项目实施主体深圳市启迪三鑫科技园发展有限公司（以下简称“启迪三鑫科技园”）未能按约定时间向公司交付回迁物业。公司将持续关注跟进项目实施进展情况，积极督促启迪三鑫科技园推进项目建设，保障公司利益。石岩玻璃加工厂城市更新单元项目整体实施期限较长，受城市更新政策调整、城市规划变更、履约能力、市场以及不可抗力等方面因素影响，执行过程中可能存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

一、项目背景及概况

2017年9月14日，海控南海发展股份有限公司（以下简称“公司”）召开的第六届董事会第四次会议审议通过了《关于申报城市更新项目的议案》，公司决定以位于深圳市宝安区石岩街道黄峰岭工业区的生产园区申报城市更新项目，详见公司于2017年9月15日披露的《关于申报城市更新项目的公告》（公告编号：2017-042）。

2018年10月，根据宝安区城市更新局官网通知公告，“宝安区石岩街道中航三鑫玻璃加工厂城市更新单元”已被列入《2018年深

深圳市宝安区城市更新单元第七批计划》。

2018 年 11 月，石岩园区城市更新项目以启迪科技城集团有限公司拥有实际控制权的启迪三鑫科技园作为项目申报主体。公司与启迪三鑫科技园签订《中航三鑫石岩分公司搬迁补偿协议》，启迪三鑫科技园同意向公司支付 10,000 万元的搬迁补偿费，搬迁补偿费包括人员安置费用、设备拆除费用、运输费用、搬迁后的设备安装、调试及维修费用、设备临时放置场地费、停工损失费等。详见公司已披露的《关于石岩城市更新项目获得搬迁补偿费的进展公告》（公告编号：2018-110）。

2020 年度末，该项目取得实质性进展，项目规划获得了审批，与合作方签署了《关于中航三鑫玻璃加工厂城市更新单元项目搬迁补偿安置协议》，协议约定：“乙方应于本协议签订之日起 40 个月内将回迁物业交付甲方（如因非乙方原因导致延迟交付的，入伙时间相应顺延，乙方无需承担违约责任，但最迟不得超过 12 个月交付）。”详见公司披露的《关于公司拟与启迪三鑫科技园签署石岩玻璃加工厂城市更新单元项目搬迁补偿安置协议的公告》（公告编号：2020-081）、《2020 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-089）等相关公告。

2021 年 2 月，为保证项目的顺利推进及被搬迁人的合法权益和公共利益，在确定实施主体后，深圳市宝安区城市更新和土地整备局（甲方）与启迪三鑫科技园（乙方）及深圳市正泓融资担保有限公司（丙方）签订《城市更新项目实施监管协议》，约定丙方开具以甲方

为受益人，以乙方为被保证人的不可撤销、见索即付的履约保函，担保金额为向政府移交的公共设施和应向业主提供的回迁安置物业部分经评估的建设资金 2.16 亿元。若乙方未履约，甲方有权另行选择施工单位负责代为建设公共配套设施、回迁安置物业、配建保障性住房、配建创新型产业用房，并从监管资金账户直接划扣所需资金。同年 2 月，深圳市宝安区城市更新和土地整备局印发《深圳市宝安区石岩街道中航三鑫玻璃加工厂城市更新项目实施主体确认书》，启迪三鑫科技园作为实施主体获得政府确认。

2021 年 7 月，深圳市宝安区城市更新和土地整备局出具《深圳市宝安区石岩街道中航三鑫玻璃加工厂城市更新项目建筑物拆除意见的复函》，确认项目范围内需注销房地产证书的建筑物已全部拆除。

2021 年 9 月，根据深圳市城市更新和土地整备局 2021 年 03 月 22 日发布的《深圳经济特区城市更新条例》第一章第八条“城市更新一般按照下列程序进行，本条例另有规定的除外”中规定：城市更新实施主体确认后，后续程序为原有建筑物拆除和不动产权属注销登记。公司完成石岩城市更新项目所属的房地产权证书注销工作。

2021 年 12 月，公司与深圳市规划和自然资源局、启迪三鑫科技园分别签署了《公共利益用地补偿协议书》和《建设用地补偿协议书》。详见公司披露的《关于石岩玻璃加工厂城市更新单元项目签署补偿协议书的进展公告》（公告编号：2022-007）。

2022 年 1 月，启迪三鑫科技园收到深圳市宝安区城市更新和土地整备局出具的《〈深圳市宝安区石岩街道中航三鑫玻璃加工厂城市

更新项目实施主体确认书》延期决定书》(深宝更新函〔2022〕7号),同意确认书有效期延长至2023年2月4日。详见公司披露的《关于收到石岩玻璃加工厂城市更新单元项目实施主体确认书延期决定书的进展公告》(公告编号:2022-012)。

2023年4月,公司从项目实施主体启迪三鑫科技园处获悉其收到深圳市宝安区城市更新和土地整备局出具的《关于实施主体确认书的通知》(深宝更新函〔2023〕1866号),确认启迪三鑫科技园于2021年2月5日、2022年1月14日取得的《深圳市宝安区石岩街道中航三鑫玻璃加工厂城市更新项目实施主体确认书》(深宝更新函〔2021〕22号)、《〈深圳市宝安区石岩街道中航三鑫玻璃加工厂城市更新项目实施主体确认书〉延期决定书》(深宝更新函〔2022〕7号)在原到期日已续期,同时删除该确认书及延期决定书“有效期1年,自核发之日起计”内容。详见公司披露的《关于收到石岩玻璃加工厂城市更新单元项目实施主体确认书通知的进展公告》(公告编号:2023-019)。

2024年4月,根据公司与启迪三鑫科技园签署的《搬迁补偿安置协议》(公告编号:2020-081)关于回迁物业交付时间的约定:“乙方应于本协议签订之日起40个月内将回迁物业交付甲方(如因非乙方原因导致延迟交付的,入伙时间相应顺延,乙方无需承担违约责任,但最迟不得超过12个月交付)。”截至2024年4月,项目尚未正式开工建设,实施进度滞后,致使启迪三鑫科技园未能按约定时间向公司交付回迁物业。详见公司披露的《关于石岩玻璃加工厂城市更新单元项目的进展公告》(公告编号:2024-033)。

2024年12月，公司与中国铁建昆仑投资集团有限公司、广东启迪科技发展投资集团有限公司三方拟通过各自优势、资源互补，积极把握市场机遇，联手在工程建设、新能源、新材料、产业园区开发运营等领域建立长期、全面战略合作关系，实现互利共赢和高质量发展，签署了《战略合作协议》，三方就包括石岩项目在内的重点合作项目达成初步合作意向。详见公司披露的《关于签署战略合作协议的公告》（公告编号：2024-080）。

二、项目的进展情况

截至目前，项目仍未正式开工建设，实施进度滞后，启迪三鑫科技园未能按约定时间向公司交付回迁物业。公司与中国铁建昆仑投资集团有限公司、广东启迪科技发展投资集团有限公司签署的《战略合作协议》，截至目前，三方尚未签署任何具体的项目合作协议。

三、对公司的影响及风险提示

公司将持续关注跟进项目实施进展情况，积极督促启迪三鑫科技园推进项目建设，保障公司利益。本项目整体实施期限较长，受城市更新政策调整、城市规划变更、履约能力、市场以及不可抗力等方面因素影响，执行过程中可能存在不确定性。公司将根据该项目进展情况，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。

公司与中国铁建昆仑投资集团有限公司、广东启迪科技发展投资集团有限公司签署的《战略合作协议》，仅为合作框架协议，三方之间的具体业务往来和合作项目的实施情况以及具体项目合作协议

的签订时间、合同金额等存在不确定性。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

海控南海发展股份有限公司董事会

二〇二六年一月十六日