

证券代码：000034

证券简称：深信泰丰

公告编号：2013-18

深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司

关于签署拆迁补偿协议书的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2013年6月26日，本公司之子公司深圳市华宝（集团）饲料有限公司（下称“饲料公司”）与深联实业（深圳）有限公司（下称“深联公司”）、深圳市满京华房地产开发有限公司（下称“满京华房地产”）签署了《深圳市华宝饲料厂片区更新单元项目协议书》（公告编号：2013-15）。

根据上述协议书及公司第七届董事会第七次会议决议，28日下午，饲料公司、满京华房地产又签署了《深圳市“华宝饲料厂片区更新单元”城市更新项目拆迁补偿协议书》（下称“本协议”）。现就有关事项公告如下：

一、关于城市更新项目的具体情况

“华宝饲料厂片区更新单元”城市更新项目（下称“本项目”）于2010年4月列入《2010年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》。该项目属于拆除重建类的工业区升级改造项目，项目实施主体需承担该项目土地上所有业主的拆迁补偿事宜。饲料公司拥有本项目的部分权益（该部分权益是指下述《国有土地使用证》面积上的房地产扣除第三方权益人权益后的所有权益，即饲料公司在该土地证范围内所拥有的土地使用权以及地上物业）。具体情况如下：

（一）饲料公司土地上存在其他权益人及存在文化设施规划的有关情况

饲料公司目前持有的《国有土地使用证》为1992年9月由原宝安县国土局颁发，证号为宝府国用字（1992）第0103642号，证载面积为55488平方米，为行政划拨用地，未交地价。因修建107国道西乡立交桥占用导致出现证载面积与实际使用面积不一致的情况；因法院拍卖、饲料公司房改、出售等原因，该用地还有其他权益人存在等实际情况。

另外，根据深圳市规划和国土资源委员会发布的平乐-铁仔山片区法定图则，本项目范围内有文化设施用地（铁仔山博物馆）约19000平方米，公共绿地约3500平方米，建设开发用地约16800平方米。

（二）饲料公司与深联公司的关系

1、深联公司竞得有关房产的情况

原先因债务缠身，导致众多的债权人纷纷起诉、执行本公司及饲料公司，并查封、拍卖了饲料公司的部分资产。2007年3月，广东省和平县人民法院委托拍卖了饲料公司所有的部分厂房、宿舍等共6栋房屋（房产证号码分别为：1048636，1048736，2707075，2707077，2707013，2707078），由深联公司竞得。

2、饲料公司与深联公司签署合作协议的情况

2009年11月，饲料公司与深联公司签署了《关于合作改造华宝饲料公司用地项目合同书》，12月签署了《〈关于合作改造华宝饲料公司用地项目合同书〉补充协议书》，就合作改造华宝饲料公司用地项目中的各方的权利义务、饲料公司搬迁过渡、其他权益人的拆迁补偿、项目开发后的利益分配等事项进行了约定。详情可见公司于2013年6月28日披露《重大事项进展公告》的有关内容。

3、申报城市更新项目的情况

合作关系确定后，饲料公司与其他小业主一起，共同委托深联公司进行城市更新项目申报。2010年4月，本项目列入《2010年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》。本项目为拆除重建类城市更新项目，属于工业区升级改造项目。

二、本协议概要

经董事会授权，6月28日下午，公司董事长晏群代表饲料公司与满京华房地产签署了《深圳市“华宝饲料厂片区更新单元”城市更新项目拆迁补偿协议书》。根据本协议，饲料公司将获得拆迁补偿款1.9亿元人民币。

本协议为附生效条件的合同，生效条件中，双方签字盖章的事项已经成就，尚待本公司股东大会批准的生效条件成就。

公司董事会已决定于2013年7月17日上午召开2013年第一次临时股东大会审议该事项（公告编号：2013-16）。

三、交易对手情况介绍

深圳市满京华房地产开发有限公司，法定代表人李绪华，注册资本1000万元，营业注册号440301103474244，实际控制人李绪华，主营业务在合法取得的土地上从事房地产开发经营，注册地深圳市福田区滨河大道以南、沙嘴路以东中央西谷大厦24层01B。其股权构成情况如下：

股东名称	出资比例 (%)	股东属性	股东类别
深圳市满京华投资集团有限公司	60.0000	本地企业	法人股东
黄淑华	40.0000	自然人	自然人

满京华房地产是项目类公司，最近一年没有财务数据，其母公司为本次交易提供了连带责任担保。其关联企业在深圳有多个已建成的或正在建设的房地产项目，具有较强的履约能力。

满京华房地产与本公司及本公司前十名股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系，也不存在其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。本公司、本公司董事监事高管人员、以及本公司控股股东、实际控制人，与满京华房地产及其控股股东、实际控制人不存在关联关系。

四、协议的主要内容

1、协议名称

《深圳市“华宝饲料厂片区更新单元”城市更新项目拆迁补偿协议书》

2、饲料公司被拆迁的物业情况

饲料公司在“华宝饲料厂片区更新单元”城市更新项目范围内所有的房地产（包括土地使用权以及地上物业）。

3、拆迁补偿方式

由满京华房地产向饲料公司以支付货币的方式进行拆迁补偿。

4、拆迁补偿金额

拆迁补偿总额为1.9亿元人民币。其他权益人的补偿由满京华房地产负责，与饲料公司无关。

5、拆迁补偿款的支付

本协议约定，协议生效之日起的7日内，满京华房地产向饲料公司支付拆迁补偿款总额的50%，即人民币9,500万元；在2013年12月20日前，支付拆迁补偿款的余款，即人民币9,500万元。

6、履约担保

在本协议签署的同时，满京华房地产之母公司深圳市满京华投资集团有限公司就满京华房地产在本协议项下的付款义务向饲料公司提供书面担保，并承担连带担保责任。

7、违约责任

满京华房地产未按本协议约定时间支付拆迁补偿款的，每逾期一日，按迟延履行金额的万分之五逐日计算迟延履行违约金。

饲料公司未按本协议约定履行移交义务的，每逾期一日，按饲料公司已收拆迁补偿款的万分之五逐日计算违约金。但满京华房地产拒绝接收时，饲料公司无需承担逾期移交的责任，无需支付违约金。

8、协议的生效条件

本协议在同时具备以下条件后生效：

（1）双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章；

（2）本协议经深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司股东大会表决并通过，表决通过时间以深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司股东大会决议公告发布之日起的时间为准。

上述生效条件第一项已经成就，尚待第二项生效条件成就后方可生效。

五、本次交易不构成关联交易的说明

本公司与满京华房地产、满京华房地产的关联方不存在任何关联关系，因此，本次交易不构成关联交易。

六、对公司的影响及其他事项

1、根据初步估算，公司本次拆迁补偿预计税前收益约18,000万元。公司获得的拆迁补偿款将严格按照规定进行会计处理。

2、鉴于饲料公司的生产经营已搬迁至惠州，本次搬迁对公司正常生产经营不构成重大影响。

3、本次交易业经公司董事会七届七次会议审议通过（公告编号：2013-16），拆迁补偿协议书已经于6月28日下午签署。

4、拆迁补偿协议书尚需提请股东大会审议批准后方可生效。

七、备查文件

1、公司董事会七届七次会议决议。

2、《深圳市“华宝饲料厂片区更新单元”城市更新项目拆迁补偿协议书》。

本次交易事项尚需公司股东大会批准，提请投资者注意投资风险。

特此公告

深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一三年七月一日