

沙河实业股份有限公司拆迁补偿关联交易公告

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

一、 关联交易概述

1、公司拟与深业沙河(集团)有限公司(以下简称“沙河集团”)就公司拥有的位于深圳市南山区白石洲星河路与金河路交界西北角的沙河商城综合楼1-6层进行拆迁补偿关联交易。

深圳市规划与国土资源委员会已审核通过了沙河集团申报的《南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城更新单元规划》。沙河集团作为鹤塘小区一沙河商城城市更新项目(以下简称“本项目”)的搬迁人与我公司签订了《搬迁补偿安置协议》(此协议须经股东大会审议通过后生效)。沙河商城一至六层面积 14,049.44 m²,沙河集团提供了“房屋补偿”、“货币补偿”、“房屋补偿与货币补偿相结合”的补偿方式,考虑到房屋补偿更有利于公司的长远发展,我公司选择了“房屋补偿”的补偿方式。根据双方签订的《搬迁补偿安置协议》的房屋补偿标准,项目建成后我公司可获得房屋补偿面积约为 15,821.06 m²(本关联交易的详细情况已在2013年9月17日披露)。

2、由于沙河集团为我公司控股股东,本项目的拆迁补偿属于我公司与关联人之间的关联交易,交易金额将超过我公司最近一期经审计净资产绝对值的5%(584,411,614.80元×5%=29,220,580.74元)。我公司已根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定,聘请具有执行证券、期货相关业务资格的深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司对交易标的——沙河菜市场综合楼一至六层物业进行了评估,评估值为人民币312,168,750元。

3、此关联交易经全体独立董事事前认可、公司第七届董事会审计委员会第六次会议审议通过并提交公司董事会;公司董事会于2013年9月16日召开了第七届董事会第二十三次会议,4名关联董事回避表决,非关联董事以5票同意、0票反对、0票弃权的结果通过了本次关联交易。

4、此关联交易尚须获得公司股东大会的批准,关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

二、关联方介绍

深业沙河（集团）有限公司成立于 1988 年 12 月 19 日，办公地址在深圳市南山区金三角大厦 10 楼，法定代表人为杨建达，注册资本为人民币 35,000 万元。经营范围：兴办实业；建筑材料的购销及其它国内商业、物资供销业；物业管理；在合法取得使用权的地块上从事房地产开发。

沙河集团最近一个会计年度和最近一个会计期末的财务数据（单位：万元）

	2012 年	2013 上半年
净资产	35233	32660
营业收入	49756	28229
净利润	-1611	-2573

沙河集团持有我公司 32.02%的股权，为我公司控股股东。

三、关联交易标的基本情况

沙河菜市场综合楼，又名沙河商城。此建筑包括半地下层和地上八层，建筑结构为钢混结构，于 1996 年 9 月 28 日竣工，本次关联交易涉及其地上一层至六层，所有权人为沙河实业股份有限公司，建筑面积为 14049.44 平方米，账面净值为人民币 38,321,234.28 元，本次评估价为人民币 312,168,750 元。该建筑聚集了多种业态，主要有超市、邮局、邮储、餐饮、社区健康服务中心、娱乐、办公、住宿等。目前公司以出租方式运营该物业，每月租金 30.8 万元。

四、关联交易合同的主要内容

1、交易价格

①沙河集团提供的各类补偿标准介绍：

房屋补偿标准

计算公式：房屋补偿面积=搬迁房屋面积×搬迁补偿比例系数

已办理商品房房产证登记为住宅类的搬迁房屋，搬迁补偿比例系数为 1.3；

已交地价，具备办理商品房房产证的条件，但未领取商品房房产证，按照合同确定为住宅类的搬迁房屋，搬迁补偿比例系数为 1.3；

根据深业沙河（集团）有限公司内部员工房改文件（深沙司纪字[1997]第 01 号文和《深圳市沙河实业有限公司房改整治实施方案》）的规定，按照分房方案已缴清购房款（内含地价）且确定为住宅类的搬迁房屋，搬迁补偿比例系数为 1.3；

未补交地价，同时未办理商品房房产证，但是根据《购房合同》确定为住宅类的搬迁房屋，搬迁补偿比例系数为 1.25；

已办理商品房房产证登记为办公类的搬迁房屋，搬迁补偿比例系数为 1.0 ；

已办理商品房房产证登记为商业类的搬迁房屋，搬迁补偿比例系数为 1.0 。

货币补偿标准

计算公式：货币补偿金额=搬迁房屋面积×货币补偿单价

在搬迁房屋的评估价基础上上浮 10 %确定为搬迁房屋货币补偿单价。

房屋补偿与货币补偿相结合的补偿标准

计算公式：房屋补偿面积+货币补偿金额

搬迁房屋面积 A 是指按房屋补偿方式补偿的部分搬迁房屋面积。

搬迁房屋面积 B 是指按货币补偿方式补偿的部分搬迁房屋面积。

搬迁房屋面积=搬迁房屋面积 A+搬迁房屋面积 B

房屋补偿面积计算

计算公式：房屋补偿面积=搬迁房屋面积 A×搬迁补偿比例系数

房屋补偿部分的面积是按搬迁房屋面积 A 乘以搬迁补偿比例系数，搬迁补偿比例系数按本部分按房屋补偿标准约定执行。

货币补偿金额计算

计算公式：货币补偿金额=搬迁房屋面积 B×货币补偿单价

货币补偿金额是按搬迁房屋面积 B 乘以货币补偿单价，货币补偿单价按货币补偿标准约定执行。

②我公司选择房屋补偿方式，各项补偿明细如下（表一、表二）：

表一：

房产名称	被搬迁人	搬迁房屋面积(m²)	搬迁房屋套数	房屋用途	搬迁补偿比例系数	房屋补偿面积(m²)	搬迁房屋补偿项目 A	
							过渡期安置补偿费	
							补偿标准 (元/m²-月)	小计 (元/月)
沙河菜市场综合楼一层	沙河实业股份有限公司	3017.39	1	商业	1.0	3,017.39	180	543130.20
沙河菜市场综合楼二层		2563.35	1	办公	1.0	2,563.35	90	230701.50
沙河菜市场综合楼三层		2563.35	1	办公	1.0	2,563.35		230701.50
沙河菜市场综合楼四层		1968.45	44	住宅	1.3	2,558.99	60	118107.00
沙河菜市场综合楼五层		1968.45	44	住宅	1.3	2,558.99		118107.00
沙河菜市场综合楼六层		1968.45	44	住宅	1.3	2,558.99		118107.00
合 计		14049.44				15821.06		1358854.20

表二：

房产名称	被搬迁人	搬迁房屋面积 (m²)	搬迁房屋补偿项目 B					
			搬迁补助费		固定电话、网络补偿费(每户 500 元)	装修补偿费		合计 (元)
			补偿标准 (迁入、迁出)	迁入、迁出 2 次合计		补偿标准 (元/m²)	小计 (元)	
沙河菜市场综合楼一层	沙河实业股份有限公司	3017.39	30 元/m²	181043.40	500.00	1500	4526085.00	4707628.40
沙河菜市场综合楼二层		2563.35	30 元/m²	153801.00	500.00	1200	3076020.00	3230321.00
沙河菜市场综合楼三层		2563.35	30 元/m²	153801.00	500.00		3076020.00	3230321.00
沙河菜市场综合楼四层		1968.45	5000 元/户	440000.00	22000.00	1000	1968450.00	2430450.00
沙河菜市场综合楼五层		1968.45		440000.00	22000.00		1968450.00	2430450.00
沙河菜市场综合楼六层		1968.45		440000.00	22000.00		1968450.00	2430450.00
合计		14049.44		1808645.40	67500.00		16583475.00	18459620.40

2、各类补偿项目结算方式

沙河集团在取得本项目实施主体资格后，按合同规定进行补偿，具体情况如下：

(1) 安置补助费：沙河集团在接收我公司所移交的搬迁房屋，且我公司办理完毕全部移交手续后七个工作日内，沙河集团向我公司支付首期半年过渡期安置补助费，以后按季支付。

(2) 搬迁补助费：我公司向沙河集团提交搬迁房屋的房地产权属证书原件及注销房地产权属证书的《授权委托书》（《授权委托书》须公证），并移交搬迁房屋后七个工作日内由沙河集团一次性支付搬迁补助费给我公司。

(3) 装修补偿费：在我公司办理回迁房屋入伙手续后七个工作日内，由沙河集团一次性支付装修补偿费给我公司。

3、协议签署日期：2013 年 9 月 16 日。

本协议经股东大会审议通过后即生效。

五、关联交易的定价政策及定价依据

本关联交易补偿标准是根据《城市房屋搬迁管理条例》、《深圳经济特区房屋搬迁管理办法》、《深圳市城市更新办法》等法律法规，结合鹤塘小区-沙河商城城市更新项目的实际情况制定。在市场化补偿标准的基础上，本着提升搬迁人意愿，兼顾公平公正的原则，本项目在市场补偿标准基础上适当提高，确定了搬迁

补偿比例系数。本关联交易的补偿标准与本项目其他搬迁业主的补偿标准一致。

本次交易以深国众联评报字（2013）第 3-036 号资产评估报告的评估价值为参考依据。

本次评估通过对市场比较法、收益还原法、成本法三个评估方法的适用性分析，选择了市场比较法为评估方法，将评估对象与在评估时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值。其基本公式为：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

六、关联交易的目的及对本公司的影响

本次关联交易符合公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和股东利益的情况。

本次拆迁补偿选择房屋补偿的方式，并附有过渡期安置补助费、搬迁补助费、装修补助费等补偿，过渡期安置费每月 135 万，足以弥补因搬迁而损失的每月 30.8 万的租金收入，不影响公司搬迁后的持续经营。沙河商城建于 1996 年，存在建筑标准低、功能定位落后等问题，此城市更新项目的实施，会彻底改善旧建筑的弊端，有利于公司的长远发展。

根据深府办【2012】45 号文《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》相关条款规定，如果沙河集团在 2014 年 7 月 22 日仍没有与全体搬迁人签订搬迁补偿安置协议，不能完成实施主体的确认，本项目将存在被调出城市更新计划的风险。

七、本年年初至公告日与沙河集团累计已发生的各类关联交易情况

1、沙河集团委托我公司开发深圳市宝安区沙河都会墙板厂工业区改造项目关联交易（详见 2013 年 1 月 10 日《代建关联交易公告》）；

2、我公司子公司向沙河集团借款人民币壹亿伍仟万元的关联交易（详见 2013 年 1 月 10 日《借款关联交易公告》）；

3、我公司租赁沙河集团综合楼物业的关联交易（详见 2013 年 2 月 6 日《关联交易公告》）。

八、独立董事的事前认可情况及发表的独立意见

本次关联交易获得了公司全体独立董事的事前认可，他们对关联交易的表决程序及公平性发表意见如下：本次关联交易符合相关法律、法规的规定，具有合理性和必要性，定价依据能够佐证价格的公允性，未损害公司及本次交易的非关

联股东，特别是广大中小股东的利益。

九、备查文件

- 1、沙河实业股份有限公司第七届董事会第二十三次会议决议；
- 2、沙河实业股份有限公司独立董事对沙河商城拆迁补偿关联交易的事前认可情况及发表的独立意见；
- 3、《深圳市南山区鹤塘小区-沙河商城城市更新项目搬迁补偿安置协议》；
- 4、资产评估报告【深国众联评报字（2013）第 3-036 号】。

特此公告

沙河实业股份有限公司董事会

二〇一三年九月十七日