

证券代码：000032

证券简称：深桑达A

公告编号：2018-067

深圳市桑达实业股份有限公司
关于签订深圳市南山区高新公寓改造项目
搬迁安置补偿协议的公告

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。

一、情况概述

为解决南山区高新公寓配套设施不足、综合环境较差等现状问题，改善广大业主居住条件、完善小区及区域配套设施，同时，为满足人才住房、保障房建设需要，现适用棚户区改造的政策对高新公寓进行改造。公司在高新公寓拥有 120 套房屋（以下简称被搬迁房屋），总建筑面积 4673.40 平方米，套内建筑面积 3514.30 平方米。

近日，公司拟与深圳市南山人才安居有限公司（以下简称人才安居公司）、深圳市南山区粤海街道办事处（以下简称粤海街道办）签署《深圳市南山区高新公寓改造项目搬迁安置补偿协议》。人才安居公司作为项目改造实施主体，负责组织实施项目房屋搬迁安置补偿工作。粤海街道办对本协议约定事项进行监督，督促人才安居公司和本公司积极、全面履行各自在协议项下义务，确保项目有序推进。

本事项已经公司第八届董事会第十次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

本事项不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、被搬迁房屋的基本情况

（一）公司在项目范围内有被搬迁房屋 120 套，建筑面积 4673.40 平方米，套内建筑面积 3514.30 平方米。

（二）被搬迁房屋已办理非商品性质《不动产权证书》，目前无抵押无查封。

三、《搬迁安置补偿协议》的主要内容

（一）补偿方式

公司选择“产权调换”作为被搬迁房屋的补偿安置方式，且公司确认签订本协议后补偿方式不得变更。

（二）补偿标准

1. 被搬迁房屋套内建筑面积为3514.30平方米，人才安居公司按照被搬迁房屋套内建筑面积1:1的比例标准给予公司调换与被搬迁房屋产权性质相同的房屋。

2. 安置房统一办理《不动产权证书》，以非商品性质被搬迁房屋进行产权调换的，其所调换房屋产权仍受相应限制，办理非商品性质《不动产权证书》；安置房位于项目红线范围内。

（三）面积增购

公司按照每套被搬迁房屋建筑面积的 10%增购建筑面积，且每套最高不超过 10 m²，增购的建筑面积合计不超过 467.34 m²，公司按照本项目同地块安居型商品房价格（最高不超过被搬迁住房类似房地产

的市场价格)即 39000 元/m²缴纳面积增购房款,并于公司根据选房规则选定安置房之日起 10 日内一次性付清。

本条及下文中“本项目同地块安居型商品房价格”是由深圳市政府确定的承担评估职能的非营利性机构评估确定,为 39000 元/m²;

“被搬迁住房类似房地产的市场价格”是由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定,为 52400 元/m²。

(四) 面积结差

公司选择的安置房总建筑面积与本协议约定的回迁总建筑面积的差异,差异部分按照以下方式进行结算:

(1) 如果安置房总建筑面积小于本协议约定的回迁总建筑面积,不足部分建筑面积由人才安居公司按被搬迁房屋的货币补偿价格的 2 倍给予公司补偿;

(2) 如果安置房总建筑面积大于本协议约定的回迁总建筑面积但不超过 10 平方米的,超出部分建筑面积由公司按被搬迁房屋的货币补偿价格购买。

(3) 如果安置房总建筑面积大于本协议约定的回迁总建筑面积 10 平方米以上的,超出 10 平方米的部分由公司按安置房市场评估价格购买。安置房市场评估价格由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定,评估价值时点为安置房《房屋建筑工程竣工验收备案收文回执》发放之日。

面积差价在公司根据选房规则选定安置房之日起 10 日内一次性结算。如公司未能补足面积差价的，人才安居公司有权暂不交付安置房，并暂停计算、支付临时安置费，且不承担违约责任。

本条及下文中“安置房总建筑面积”以深圳市地籍测绘大队出具的竣工面积测绘报告确定的建筑面积为准。

本条及下文中“回迁总建筑面积”为被搬迁房屋总套内建筑面积换算的回迁房屋总建筑面积与增购建筑面积（如有）之和。

本条及下文中“被搬迁房屋的货币补偿价格”以具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定，为 2090 元/m²。

【就被搬迁房屋的货币补偿价格，深圳市南山人才安居有限公司委托了两家具有相应资质的房地产价格评估机构分别出具了估价报告，评估结果分别为 2100 元/m²和 2080 元/m²，最终采用算术平均值确定被搬迁房屋的货币补偿价格为 2090 元/m²。】

（五）安置房面积及套数

（一）公司须在本协议约定的回迁总建筑面积最接近范围内（正负 10 m²建筑面积）选择安置房。

（二）安置房的选房套数原则上不超过公司现状持有被搬迁房屋的套数 120 套。

（六）室内自行装修装饰补偿

公司选择货币补偿。人才安居公司按被搬迁房屋建筑面积 1000 元/平方米标准给予公司货币补偿。

人才安居公司应向公司支付的室内自行装修装饰补偿款合计人民币大写：肆佰陆拾柒万叁仟肆佰元（小写：¥4,673,400.00 元）。

（七）搬迁费

搬迁费按 2 次计算，以被搬迁房屋建筑面积为计算依据，按每次 40 元/m²的标准计算。

搬迁费=被搬迁房屋建筑面积×人民币 40 元/m²×2

人才安居公司应向公司支付的搬迁费，合计人民币大写：叁拾柒万叁仟捌佰柒拾贰元（小写：¥373,872.00 元）。

（八）临时安置费

1. 临时安置期限：自人才安居公司向公司开具《被搬迁房屋及资料移交确认单》之日起计算，至人才安居公司向公司交付安置房之日止，临时安置期不足 15 日的按照 0.5 个月计算，超过 15 日（含 15 日）不足 31 日的按照 1 个月计算。

2. 本项目自取得主体施工许可证之日起，过渡期限为 48 个月。

3. 临时安置费以被搬迁房屋建筑面积为基数第一年按照每月 120 元/m²（之后每年递增 5%）的标准计算。延长过渡期限的，自逾期之日起增发临时安置费，逾期 1 至 3 个月时按原临时安置费标准增发 50%，逾期 4 至 8 个月时按原临时安置费标准增发 70%，逾期 9 个月以上时按原临时安置费标准增发 100%。

（九）奖励

1. 按时签约奖励

公司在签约启动后 30 日内（含当日）完成其所有房产的补偿安置协议签订工作，且交齐全部签约材料的，人才安居公司按 2 万元/套的标准给予公司按时签约奖励。

按时签约奖励=被搬迁房屋套数×2 万元/套

2. 按时交房奖励

公司在搬迁启动后 60 日内（含当日）腾空交付房屋，且移交被搬迁房屋所有资料的，按 3 万元/套的标准给予公司按时交房奖励。以公司最后一套房屋的交付时间作为按时交房奖励的核算时点。

按时交房奖励=被搬迁房屋交房套数×3 万元/套

3. 配合清租奖励

在搬迁启动后 60 日内（含当日），公司配合交房的，按 1 万元/套的标准给予公司配合清租奖励。

配合清租奖励=被搬迁房屋交房套数×1 万元/套

（十）相关款项金额与支付时间

1. 临时安置费金额与支付时间

临时安置费以被搬迁房屋建筑面积为基数第一年按照每月 120 元/m²（之后每年递增 5%）的标准计算。预计 2018 年安置费(11、12 月)为 1,121,616 元。

人才安居公司在公司按照本协议约定交付被搬迁房屋及双方签署《被搬迁房屋及资料移交确认单》之日起 25 个工作日内向公司支付首笔临时安置费，首笔临时安置费为人才安居公司向公司开具《被

搬迁房屋及资料移交确认单》之日起至 2018 年 12 月 31 日的临时安置费。

第二笔起临时安置费按半年支付，每笔临时安置费在每半年的首月 15 日前支付，最后一笔临时安置费（含剩余过渡期限不足半年的临时安置费及三个月的装修期补偿）于人才安居公司向公司交付安置房之日起 30 日内支付。

2. 其他款项金额与支付时间

除临时安置费以外人才安居公司应向公司支付的其他款项包含下列项目：

- （1）室内自行装修装饰补偿款人民币¥4,673,400.00 元；
- （2）搬迁费人民币¥373,872.00 元；
- （3）按时签约奖励人民币¥2,400,000.00 元；
- （4）按时交房奖励人民币¥3,600,000.00 元；
- （5）配合清租奖励人民币¥1,200,000.00 元。

其他款项支付时间：公司搬迁完毕签署《被搬迁房屋及资料移交确认单》之日起 25 个工作日内，人才安居公司应向公司支付本协议约定的其他款项。

四、资产评估机构的评估结论：

公司聘请了深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对相关事项进行了评估。根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《房地产估价报告》（鹏信房估字〔2018〕第 171 号），深圳市桑达实业股份有限公司拥有的高科技配套公寓在设定条件下改

造后新建住宅部分假定为安居型商品房的基准销售价格为 39300 元/平方米，高于公司未来可能会增购面积所适用的购买价格 39000 元/平方米。

根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《南山区高新公寓改造项目 120 套房屋室内自行装修装饰、搬迁费及临时安置费评估价值咨询报告》（鹏信咨询字[2018]第 600 号），本项目合理的室内自行装修装饰补偿、搬迁费及临时安置费标准分别为 376 元/平方米、80 元/平方米（二次搬迁）、87 元/平方米/月。拆迁方给出的补偿方案中室内自行装修装饰补偿及临时安置费优于上述标准，搬迁费与上述标准一致。

五、独立董事意见

独立董事认为，公司签订高新公寓改造项目搬迁安置补偿协议、适用棚户区改造的政策对高新公寓进行改造，有助于提升人才住房环境、完善小区及区域配套设施，补偿标准公允、合理，未损害公司利益。

六、签署《搬迁安置补偿协议》对公司的影响

本次交易完成后，公司收到的拆迁方各项补偿及安置费足以弥补拆迁带来的影响，预计增加 2018 年净利润约为 300 万元至 750 万元，增加 2019 年至 2022 年每年净利润约 500 万元，所得款项将用于公司经营周转。由于搬迁补偿涉及清租、交房及奖励等诸多事宜存在不确

定性，目前很难准确估算对公司 2018 年净利润的影响数据，实际影响数据最终须以会计师审计结果为准。敬请广大投资者注意投资风险。

七、特别提示

深圳市南山区高新公寓改造项目于 2018 年 8 月 16 日正式启动签约及搬迁交房工作，签约期限 30 日（2018 年 8 月 16 日至 2018 年 9 月 14 日），搬迁交房期限 60 日（2018 年 8 月 16 日至 2018 年 10 月 14 日）。

公司在正式收到人才安居公司搬迁安置补偿协议文本后，就协议条款内容及相关诉求与对方进行了多次谈判，加上公司内部审议搬迁安置的决策流程较长，且搬迁安置工作涉及的员工较多，搬迁交房受诸多因素影响，公司未于 2018 年 9 月 14 日前完成搬迁安置补偿协议的签订，预计公司将于 2018 年 10 月底将 120 套房屋全部搬迁交房，故存在不能获得人才安居公司给予的按时签约奖励、按时交房奖励、配合清租奖励以及面积增购资格的风险。

公司已向深圳市南山区高新公寓改造项目指挥部提交《关于延期签订高新公寓改造项目搬迁安置补偿协议的申请》，申请在项目搬迁安置补偿协议规定的签约时间和搬迁时间上均给予一定的宽限期，我司若在宽限期内完成搬迁交房工作，仍享有项目安置方案中的按时签约奖励、资格增购奖励、按时交房奖励、配合清租奖励等与搬迁安置工作相关的各类奖励。目前尚未获得改造项目指挥部的批复。

八、备查文件

1、第八届董事会第十次会议决议

- 2、《搬迁安置补偿协议》
- 3、《房地产估价报告》
- 4、《南山区高新公寓改造项目 120 套房屋室内自行装修装饰、
搬迁费及临时安置费评估价值咨询报告》

深圳市桑达实业股份有限公司

董事会

2018 年 10 月 27 日