

关于天虹商场股份有限公司申报城市更新项目的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

天虹商场股份有限公司（以下简称“公司”）第四届董事会第四十八次会议审议通过《关于公司申报城市更新项目的议案》，同意公司将位于深圳市南山区深云路与侨深路交汇处西北角的侨香路网上天虹分拣中心进行更新改造，并与深圳市信义控股集团有限公司或其全资子公司（以下简称“项目公司”）合作完成。

本次合作事项不构成关联交易，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。

根据《公司章程》等规定，本次合作事项属于公司董事会审批权限范围，无需提交公司股东大会审议。

一、项目基本情况

项目土地规划用地功能为仓储用地，拟改造方向可以为 M1（普通工业用地）、M0（新型产业用地）、W0（物流用地）之任一。

1、项目土地及地上建筑的现状

项目土地宗地号为 T405-0026，用地面积为 13,703.70 平方米，用途为工业仓储用地，使用年限为 1997 年 8 月 18 日至 2047 年 8 月 17 日。

项目土地上现有两栋建筑物，分别为公司配送中心综合楼（2,162.41 平方米）以及配送中心仓库（15,853.56 平方米），合计建筑面积为 18,015.97 平方米，均于 2002 年 12 月 23 日竣工。

具有证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司对项目土地及地上建筑物的价值进行了评估，并出具了《天虹商场股份有限公司因城市更新拟了解“深房地字第 4000124441 号”房地产市场价格项目资产评估报告》（中联评报字[2019]第 1148 号）。以 2019 年 3 月 31 日为评估基准日，项目土地及地上建筑物

的账面价值 1,444.34 万元，评估值 23,124.02 万元。

2、项目更新的方案

本项目的更新改造模式为“拆除重建类城市更新”，拟改造方向可以为 M1（普通工业用地）、M0（新型产业用地）、W0（物流用地）之任一，公司可取得的配套商业产权面积=项目总计容面积×30%回迁比例-项目公共配套面积，且公司配套商业产权面积不少于 14,896 平方米，以及可取得不少于 1,500 平方米的产业用房和不少于 200 个停车位。项目最终更新情况需有关政府部门审批。

3、项目更新的可行性

项目现有用途经济价值较低，而所在区位具备良好的商业经营条件，如通过城市更新获得商业物业，有利于提升项目价值。根据深圳市城市更新政策的相关规定，公司侨香路网上天虹分拣中心满足城市更新的申请条件。鉴于公司缺乏城市更新项目方面的经验及相应的产业资源，如与有城市更新经验的单位合作推进项目，公司不投入资金，由合作单位提供全部开发资金并进行项目城市更新申报和建设等，公司获得回迁商业物业，不仅有利于降低公司申报开发的风险，还有利于确保公司经济效益的实现。

二、项目合作情况

为顺利推进实施该项目，公司将与项目公司进行合作。

公司提供项目改造用地，项目公司以公司名义进行城市更新计划及专项规划申报，待达到双方约定的条件后，项目公司将作为本项目实施主体实施项目改造的具体工作。项目公司办理相关行政审批，进行拆除重建并承担所有费用。项目改造完成后，双方按照约定对改造后的房产进行分配。

三、合作方的基本情况

- 1、公司名称：深圳市信义控股集团有限公司（以下简称“信义集团”）
- 2、企业类型：有限责任公司(台港澳法人独资)
- 3、注册资本：8,800 万元
- 4、住所：深圳市龙岗区布吉街道罗岗信义假日名城菁华园 H 栋 S112-S118 商铺
- 5、法定代表人：李贤义

6、经营范围：在合法取得土地使用权的范围内，从事房地产开发经营业务；物业管理；机动车停放服务。

7、股东情况：信义地产（香港）有限公司

8、财务状况：2018 年实现营业收入 14,882.07 万元、利润总额 560,165.44 万元，截至 2018 年末的总资产 906,094.7 万元、净资产 611,965.04 万元。

9、关联关系说明：信义集团与公司不存在关联关系。

10、其他说明：信义集团具备城市更新项目相应的资质及丰富的开发经验；该公司依法存续且合法经营，其具备履约能力。

四、合作更新协议的主要内容

1、协议双方：

甲方：天虹商场股份有限公司

乙方：深圳市信义控股集团有限公司

2、项目名称：

侨香路网上天虹分拣中心土地更新改造项目

3、合作更新内容：

项目改造方向可以为 M1（普通工业用地）、M0（新型产业用地）、W0（物流用地）之任一，公司可取得的配套商业产权面积=项目总计容面积×30%回迁比例-项目公共配套面积，且公司配套商业产权面积不少于 14,896 平方米，以及可取得不少于 1,500 平方米的产业用房和不少于 200 个停车位。

4、双方主要权利义务：

（1）项目基本改造方式为：由甲方提供项目改造用地，乙方以甲方名义进行城市更新计划及专项规划申报，待达到双方约定的条件后，由乙方作为项目实施主体实施项目改造的具体工作。项目改造完成后，双方按照约定对改造后的房产进行分配。

（2）乙方可通过设立项目公司作为本项目的实施主体进行改造实施，但项目公司需满足以下要求：

①项目公司由乙方全资出资成立；

②在回迁给甲方的物业完成交付前，未经甲方书面同意，乙方不得转让项目公司股权或允许第三方对项目公司进行增资；

③项目公司须具有项目改造所需的房地产开发资质。

(3) 在合作改造项目中，乙方以甲方名义办理城市更新计划及专项规划申报手续、负责办理实施主体确认及之后的所有行政审批及建设开发事项。乙方负责项目改造所涉的所有资金。

(4) 在合作改造项目中，甲方仅提供项目土地使用权，不负责办理项目改造的其他任何事项及承担任何费用。但甲方应配合乙方出具相关行政审批所需材料，以协助乙方办理行政审批、不动产登记等事项。

(5) 未经甲方书面同意，乙方不得将项目土地、在建工程以及甲方应分得的不动产份额部分进行抵押、托管或以其他方式受制于第三方。

5、回迁物业交付及取得不动产证时间：

乙方应于 2023 年 12 月 31 日前完成甲方回迁物业的交付工作，并于 2024 年 12 月 31 日前取得甲方物业不动产证。

6、生效条件：经各方授权代表签字并加盖公章后生效。

7、签署日期：2019 年 7 月 30 日。

五、其他说明

1、该项目若能顺利实施将有利于加快公司提质增效，盘活资产，实现国有资产保值增值，提高风险抵御能力。

2、该项目预计实施周期较长、手续繁杂，且具体城市更新方案需报有关政府部门审批等，尚存在较多不确定性因素。公司将根据项目申报的进展情况及时履行信息披露义务，敬请投资者注意投资风险。

3、该事项对公司本年度的经营业绩不会产生重大影响，最终对公司本年度及未来各会计年度经营业绩的影响以会计师审计结果为准。

4、公司董事会授权公司管理层与项目公司签订本项目的合作开发协议及办理其他后续事宜。

特此公告。

天虹商场股份有限公司董事会

二〇一九年七月三十日