

沙河实业股份有限公司

关于签订《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之第一补充协议》暨关联交易的补充说明公告

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。

沙河实业股份有限公司（以下简称“沙河股份”或“本公司”），于2018年11月10日披露了《关于签订〈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之第一补充协议〉暨关联交易的公告》（公告编号：2018-31）。为了让投资者更加充分了解本次关联交易情况，现对相关事宜补充说明如下：

一、交易的定价政策及定价依据说明：

本次交易价格是根据《中华人民共和国合同法》、《深圳市城市更新办法实施细则》等法律、法规的规定，结合鹤塘小区-沙河商城城市更新项目的实际情况，同时以国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《沙河实业股份有限公司拟办理回迁商业补偿方式变更事宜而了解其持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回迁商业首层物业市场单价资产评估报告》（国众联评报字（2018）第3-0022号）评估单价为参考依据确定。

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，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的三个类似房地产案例进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算评估客观合理的价格。

计算公式如下：比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 ×

交易日期修正系数×房地产状况调整系数。其中：房地产状况调整系数包括区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数等三项系数，房地产状况调整系数由三项系数连乘得出。具体内容详见公司同日登载于巨潮资讯网的《沙河实业股份有限公司拟办理回迁商业补偿方式变更事宜而了解其持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回迁商业首层物业市场单价资产评估说明》（国众联评报字（2018）第3-0022号）。

本次交易价格能够反应交易日交易标的的市场价值，与类似房地产项目成交价格相比，价格合理、公允，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

二、交易协议的主要内容：

搬迁人（甲方）：深业沙河（集团）有限公司

被搬迁人（乙方）：沙河实业股份有限公司

甲方、乙方于2013年9月16日签订了补偿安置协议，该协议及其附件约定甲方搬迁乙方名下的沙河菜市场综合楼1-6层，乙方选择房屋补偿。其中，沙河菜市场综合楼1层原房屋用途为商业，面积为3,017.39平方米，甲方按照1:1的比例补偿乙方3,017.39平方米的商业物业，该物业为项目中仅有的商业回迁房。鹤塘小区一沙河商城城市更新项目已取得批准名称为深业鹤塘岭花园。

当前，深业鹤塘岭花园城市更新项目已取得主体《施工许可证》，处于主体工程正常施工过程中。现因甲、乙方经营战略需要，甲、乙双方协商一致同意将沙河菜市场综合楼1层物业的补偿方式由房屋补偿变更为货币补偿。为此，双方根据《中华人民共和国合同法》、《深圳城市更新办法实施细则》等法规、政策的规定，特签订本补充协议，以资遵守（若无特别说明，本补充协议中的词语，与补偿安置协议约定的含义一致）：

1. 货币补偿方案

1) 货币补偿金额的计算公式为:

货币补偿金额=回迁房屋面积×货币补偿单价

回迁房屋是指按照补偿安置协议甲方拟回迁给乙方的深业鹤塘岭花园中正在建设的商业物业。货币补偿单价按照该回迁房屋的评估单价确定。

2) 根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《沙河实业股份有限公司拟办理回迁商业补偿方式变更事宜而了解其持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回迁商业首层物业市场单价资产评估报告》(编号:国众联评报字(2018)第3-0022号),乙方持有的深圳市南山区鹤塘岭花园城市更新项目中回迁商业首层物业的市场单价为人民币61,700元/平方米(含增值税,评估基准日为2018年6月30日)。由此,甲、乙双方确认乙方名下的沙河菜市场综合楼1层物业的货币补偿金额为人民币18,617.2963万元(含增值税)。

3) 货币补偿金额为乙方的实收金额,因本次变更补偿方式及甲方向乙方支付补偿款而产生的相应税费、手续费均由甲方承担,但乙方的企业所得税由乙方自行核算、承担。

4) 补偿安置协议及其附件约定的过渡期安置补偿费、搬迁补助费等相关费用,计至本协议生效之日止。

2. 支付方式

甲方应在本协议签订后5日内向乙方支付首期货币补偿款人民币5,000万元;在本协议正式生效后5日内,甲方支付剩余货币补偿款。

3. 交易标的交付

1) 在甲方支付首期货币补偿款且向乙方发出书面通知后3日内,乙方应当配合甲方向南山区城市更新主管部门申请办理备案手续,并配合出具相应文书和手续。

2) 在本协议生效后，甲方拟向乙方提供的商业回迁房变更为可对外销售的商业物业，相应物业的权益由甲方享有。

4. 违约条款

本协议生效后，各方均应妥善履行本协议约定义务。任何一方违约的，应当及时改正其违约行为并赔偿另一方因此所遭受的全部损失。

甲方逾期支付安置补偿款超过三十日，或乙方在收到甲方通知后七日内拒不配合办理备案手续的，另一方有权解除本协议。一方据本款解除合同的，违约方应当向另一方支付相当于本协议约定的货币补偿金额10%的违约金。

本协议签字盖章前，甲方应取得上级产权管理部门的批准，乙方应通过其股东大会审议。本协议自甲、乙双方签字、盖章之日起生效。

三、其他事项：

除上述补充内容外，原披露的《关于签订〈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之第一补充协议〉暨关联交易的公告》（公告编号：2018-31）中的其他内容不变。补充后的内容详见公司同日于巨潮资讯网上披露的《关于签订〈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之第一补充协议〉暨关联交易的公告（补充后）》。

特此公告

沙河实业股份有限公司董事会

2018年11月20日