

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011、200011 股票简称：深物业 A 深物业 B 编号：2020-54 号

关于签订《罗湖区南湖街道船步街片区棚户区改造项目搬迁安置补偿协议》的自愿性信息披露公告

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

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年12月14日召开第九届董事会第20次会议，审议通过了《关于签订〈罗湖区南湖街道船步街片区棚户区改造项目搬迁安置补偿协议〉的议案》，现将具体事项公告如下：

一、情况概述

为解决罗湖区南湖街道船步街片区（以下简称“船步街片区”）综合环境较差、存在安全隐患等现状问题，改善业主居住条件、完善区域配套设施，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船步街片区进行改造。公司在船步街片区拥有15套房屋（以下简称“被搬迁房屋”），总建筑面积11654.93平方米。

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。南湖街道办对补偿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) 项目范围内公司被搬迁房屋15套，其中住宅类建筑面积5071.44平方米，商业类建筑面积2250.24平方米，酒店类建筑面积4333.25平方米，合计总建筑面积11654.93平方米。

(二) 被搬迁房屋已办理房产证，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. 被搬迁房屋建筑面积为 11654.93 平方米，人才安居公司按照被搬迁房屋建筑面积 1:1.2 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。

其中住宅类房屋亦可按套内面积 1:1 比例进行补偿，住宅类房屋应补偿的建筑面积所对应的套内面积不低于被搬迁房屋套内面积，否则，按被搬迁房屋建筑面积除以得房率换算确定回迁安置房应补偿的建筑面积，即按照两种计算方式的高者确定应补偿建筑面积。

2. 回迁安置房根据深圳市相关法律法规办理产权登记，回迁安置

房位于项目拆除重建红线范围内。

（三）面积增购

住宅类房屋每套可增购不超过10m²的建筑面积。增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，增购的建筑面积合计不超过40m²。南湖街道办、人才安居公司已于2020年7月22日发布片区同地块安居型商品房评估价为38960元/m²。公司按照该评估价格缴纳面积增购房款，根据选房规则在回迁安置房交付前一次性向人才安居公司付清。

本条中“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——深圳市房地产和城市建设发展研究中心评估确定。

（四）回迁安置房面积差异的处理

如实际回迁安置房建筑面积与应补偿建筑面积不一致的，具体按下列方式进行处理：

1. 实际回迁安置房建筑面积小于应补偿建筑面积的部分，由人才安居公司按回迁安置房市场评估价向公司结算差价。

2. 实际回迁安置房建筑面积等于应补偿建筑面积的，双方互不结算。

3. 实际回迁安置房建筑面积大于应补偿建筑面积，超出建筑面积在10m²以下（含本数）的部分：

（1）有增购的住宅类回迁安置房，公司按增购面积价格向人才安居公司结算差价。

（2）其他回迁安置房，公司按回迁安置房市场评估价的80%向人才

安居公司结算差价。

4. 实际回迁安置房建筑面积大于应补偿建筑面积，超出建筑面积在10m²以上（不含本数）的部分，由公司按回迁安置房市场评估价的80%向项目实施主体结算差价。

（五）室内自行装修装饰补偿

室内自行装修装饰补偿按以被搬迁房屋建筑面积为基数，按1000元/m²的标准计算。

室内自行装修装饰补偿费=被搬迁房屋建筑面积×1000元/m²

对于上述补偿标准有异议的，原则上应在罗湖区房屋征收及土地整备督导评估服务机构预选库内选定一家评估机构进行评估，并按照评估确定的重置成新价补偿。经评估后，如果重置成新价不高于1000元/m²（含），评估费用由公司承担；如果评估的重置成新价高于1000元/m²，评估费用由人才安居公司承担。

（六）搬迁费

按被搬迁房屋建筑面积为基数，住宅、办公类房屋以40元/m²的标准，商业、酒店类房屋以60元/m²的标准。

搬迁费=被搬迁住宅类房屋建筑面积×人民币40元/m²×2+商业、酒店类房屋建筑面积×人民币60元/m²×2

人才安居公司应向公司支付的搬迁费合计人民币壹佰壹拾玖万柒仟玖佰贰拾陆元整（小写：¥1197926.00元）。

（七）临时安置费

1、临时安置费的计算期限

(1) 住宅类房屋自交房之日起至产权调换房屋通知入伙之日止，另外增加3个月装修期。

(2) 商业、酒店类房屋自交房之日起至产权调换房屋通知入伙之日止，另外增加6个月装修期。

2、临时安置费计算标准

以被搬迁房屋产权调换部分的建筑面积为计算基数，搬迁启动后的第一年(自项目正式启动搬迁交房之日起计算12个月)，住宅类房屋按照95元/m²·月的标准支付，商业类房屋按照200元/m²·月的标准支付，酒店类房屋按照95元/m²·月的标准支付。自第二个计算年度起每年在上一个计算年度的基础上递增3%。

3、临时安置费的增发

本项目自取得回迁房地块主体工程《建筑工程施工许可证》之日起，过渡期为48个月。因人才安居公司的责任，延长过渡期限的，应当自逾期之月起向公司增发临时安置费。逾期3个月以内时(含第3个月)，按最初逾期前一个月的临时安置费标准增发50%；逾期4至8个月时(含第8个月)，按最初逾期前一个月的临时安置费标准增发70%；逾期9个月以上时(含第9个月)，按最初逾期前一个月的临时安置费标准增发100%。

(八) 租赁补助

1. 住宅类房屋，以被搬迁房屋建筑面积为基数，按95元/m²·月的标准，给予2个月的一次性租赁补助。

2. 商业、酒店类房屋，以被搬迁房屋建筑面积为基数，商业类房

屋的按200元/m²·月的标准，酒店类房屋按照95元/m²·月的标准，给予6个月的一次性租赁补助。

租赁补助=住宅类房屋面积×95元/m²×2+商业类房屋面积×200元/m²×6+酒店类房屋面积×95元/m²×6

人才安居公司应向公司支付的租赁补助合计人民币陆佰壹拾捌万玖仟壹佰陆拾贰元壹角（小写：¥6189162.1元）。

（九）搬迁安置奖励

1. 按时签约奖励

公司在签约启动后1—15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5万元/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×5万元/套

2. 小组按时签约奖励

公司所在的房屋分组在本项目签约启动后1-15日（含当日）小组签约率达95%，且在此期间签约的，按3万元/套给予公司按时签约奖励。

小组按时签约奖励=被搬迁房屋套数×3万元/套

3. 按时交房奖励

在本项目交房启动后1—30日（含当日）交房的，按5万元/套给予单套按时交房奖励。

按时交房奖励=被搬迁房屋交房套数×5万元/套

（十）相关款项金额与支付时间

1. 临时安置费支付条件

在本协议满足生效条件且双方签署《被搬迁房屋移交确认单》之日起20个工作日内，人才安居公司向公司支付首笔临时安置费，首笔临时安置费计算至当前季度末。第二笔起，临时安置费每季度支付一次，每笔临时安置费在每季度的首月20日前支付，最后一笔临时安置费[含剩余过渡期限不足3个月的临时安置费及装修期补偿（住宅类3个月，商业、办公及酒店类6个月），最后一笔临时安置期不足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]于人才安居公司向公司交付回迁安置房之日起20个工作日内支付。

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（按实际装修评估重置成新价标准计算）；

（2）搬迁费人民币¥1197926.00元；

（3）租赁补助人民币¥6189162.10元

（4）按时签约奖励人民币¥750000.00元；

（5）小组按时签约奖励人民币¥450000.00元；

（6）按时交房奖励人民币¥750000.00元。

其他款项支付时间：搬迁补偿协议满足生效条件且双方签署《被搬迁房屋移交确认单》之日起20个工作日内，人才安居公司向公司支付除临时安置费以外的其他补偿款。

四、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2020年净利润约为1570万元，增加2021年至2022年每年净利润约1260万元，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2020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。

五、特别提示

罗湖区南湖街道船步街片区棚户区改造项目于2020年6月26日正式启动签约工作，签约期限120日（2020年6月26日至2020年10月24日），于2020年10月9日正式启动搬迁交房工作，搬迁交房期限90日（2020年10月9日至2021年1月6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。为确保公司合法权益，公司已于2020年6月26日向人才安居公司递交《申请书》，锁定签约奖励及选房积分权益。

因搬迁交房受诸多因素影响，部分房屋预估不能在交房期限第一阶段甚至交房期限内进行交付，故存在不能获得人才安居公司给予的相应按时交房奖励、临时安置费的风险。目前公司正在抓紧推进清租交房工作，并于2020年10月9日向深圳市罗湖人才安居有限公司递交《关于限期交房的声明书》，保留我司在2021年1月6日前交房仍可享受第一阶段的交房奖励及积分的权益。

六、备查文件

1. 第九届董事会第20次会议决议；
2. 第九届监事会第21次会议决议；
3. 《罗湖区南湖街道船步街片区棚户区改造项目搬迁安置补偿协议》；
4. 《补偿协议附表（单位组-深罗船步街棚改2020第1674号）》。

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2020年12月14日