

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：2022-46 号

关于子公司签署收地补偿协议的公告

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、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（下称“公司”）于 2022 年 11 月 7 日召开第十届董事会第 13 次会议，审议通过了《关于子公司签署收地补偿协议的议案》。公司董事会同意公司全资子公司深圳市深物业城市更新有限公司（下称“城市更新公司”）与深圳市规划和自然资源局龙岗管理局（下称“龙岗管理局”）签署《收地补偿协议书》，并授权公司管理层负责本次收地补偿具体事宜。具体情况如下：

一、交易概述

位于深圳市龙岗区宝龙街道 G02408-0002 号宗地（下称“宝路土地”）为公司全资子公司城市更新公司名下土地资产，因地块位于深汕铁路建设路段，龙岗管理局拟收回该地块的全部土地使用权，并以货币补偿的方式向城市更新公司支付补偿费用。补偿金额依据深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心出具的《土地估价报告》（深房（土）估字〔2021〕第 210 号）的评估价格确定，共计人民币 196,675,708 元。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，本次交易属于董事会权限范围，无需经股东大会

会审议批准。

本次交易不构成关联交易，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、交易对方的基本情况

名称：深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

类型：政府部门

关联关系：公司与深圳市规划和自然资源局龙岗管理局不构成关联关系

经查询，深圳市规划和自然资源局龙岗管理局不属于“失信被执行人”。

三、征收标的基本情况

本次征收标的为公司位于深圳市龙岗区宝龙街道G02408-0002宗地，土地面积32,424.94平方米，建筑面积81,640平方米，一类工业用地。上述资产不存在抵质押、争议、涉及诉讼或仲裁、司法冻结等情况。上述资产的账面价值如下表所示：

单位：元

资产名称	资产类别	账面原值	已计提折旧值	减值准备	账面净值
土地	无形资产	35,276,005.85	7,446,376.14		27,829,629.71

说明：上述数据截至2022年10月31日，未经外部审计机构审计，已经公司财务部核算。

标的评估情况：经深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心出具的《土地估价报告》（深房（土）估字[2021]第210号），以2021年12月6日为评估价值时点，确定标的

评估总价为 196,675,708 元。

四、收地补偿协议书的主要内容

甲方：深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

乙方：深圳市深物业城市更新有限公司

因城市规划建设需要，经甲乙双方协商一致，甲方收回乙方的 G02408-0002 号宗地的全部土地使用权。

（一）补偿原则及补偿金额

乙方同意甲方以货币补偿方式收回上述土地的使用权，补偿款由甲方支付；补偿金额依据深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心出具的《土地估价报告》（深房（土）估字〔2021〕第 210 号）的评估价格确定，共计人民币：壹亿玖仟陆佰陆拾柒万伍仟柒佰零捌元整（¥196,675,708 元）。

（二）土地移交方式及付款时间

上述收地补偿款由甲方支付给乙方，甲方采用一次性付款方式支付：

待本协议签订生效后 15 个工作日内，乙方需配合甲方、辖区街道办和土地储备等相关部门完成土地移交工作，并签订《土地移交表》，乙方将被收回的土地、地上附着物移交给甲方，甲方按照相关规定使用。

该宗地的收地项目已纳入深圳市 2022 年度土地整备增补计划，待土地整备资金（指标）由龙岗区财政局转入甲方财政预算账户后 30 个工作日内甲方按补偿款总额支付给乙方，即人民币 196,675,708 元。

乙方必须配合按时履行上述移交义务，逾期未交的，甲

方依法申请人民法院强制执行，并依法追究其法律责任。

甲方承诺按时履行上述付款义务。

(三) 本协议签订后，即视为甲方已收回 G02408-0002 号宗地土地使用权，甲方有权实际占用该宗土地及其地上建筑物、附着物，并可根据具体情况予以处分。

(四) 本协议签订后，乙方应无条件配合甲方及辖区街道办等相关部门办理土地入库手续，将土地移交给土地储备部门。移交入库前，乙方需清理地上附着物等，达到土地储备部门的入库条件。

(五) 乙方应自行理清 G02408-0002 号宗地经济关系，并保证不存在查封、抵押、买卖、赠与、法定优先权或其它产权纠纷（土地出让时已存在的除外）等情形，否则由乙方负责解决，与甲方无关，不影响本收地协议的履行。

(六) 甲方将补偿款支付给乙方后，乙方不再就 G02408-0002 号宗地主张任何权利。

(七) 本协议履行过程中发生争议时，由甲、乙双方协商解决；协商不成的，可依法向甲方所在地人民法院起诉。

(八) 本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

五、本次交易对公司的影响

该宗地的收地项目已纳入深圳市 2022 年度土地整备增补计划，根据《收地补偿协议书》，通过货币补偿方式，公司可获得补偿金额共计人民币 196,675,708 元。经初步测算，预计可获取税后净利润约 1.26 亿元。对公司当期及未来的业绩影响根据政府征收进度及补偿款到账情况予以确认，尚

存在不确定性，具体数据以公司审计机构的审计结果为准，敬请广大投资者注意投资风险。

六、备查文件

1. 公司第十届董事会第 13 次会议决议；
2. 《土地估价报告》（深房（土）估字[2021]第 210 号）；
3. 深圳市深物业城市更新有限公司宝路土地收地补偿协议书；
4. 上市公司交易情况概述表。

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2022 年 11 月 8 日