

沙河实业股份有限公司 关于获得回迁房屋暨关联交易进展的公告

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。

沙河实业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2022年7月27日办理了深业鹤塘岭花园(以下简称“该项目”)的回迁手续,现将公司与控股股东深业沙河(集团)有限公司(以下简称“沙河集团”)就该项目关联交易进展情况披露如下:

一、关联交易事项概述

公司与沙河集团于2013年9月16日和2018年11月30日分别签订了《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》和《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》。根据协议约定,公司作为被搬迁人,对持有的沙河菜市场综合楼1层物业选择货币补偿的搬迁补偿方式(已补偿),2-6层物业选择房屋补偿的搬迁补偿方式,由此拥有深业鹤塘岭花园(鹤塘小区-沙河商城城市更新项目批准名称)住宅7,676.97 m²、办公5,126.70 m²的房屋补偿权益。

具体内容详见公司在证券时报和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的如下公告:

沙河实业股份有限公司拆迁补偿关联交易公告(公告日期:2013年9月18日,公告编号:2013-049);

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(公告日期:2018年11月20日,公告编号:2018-34)。

二、关联交易进展情况

2022年7月16日，沙河集团发出入伙通知。2022年7月27日，公司办理了该项目的回迁手续，获得回迁房屋。具体为：住宅7,701.41 m²；办公5,013.67 m²。

该交易涉及的差异面积价款结算、相关补偿及奖励根据双方签订的有关协议约定执行。具体如下：

1. 差异面积价款结算

根据搬迁补偿安置协议第三部分第十二条约定，回迁房屋面积与应补偿房屋面积之间允许的最大差异面积比例系数为正负3%，在允许的最大差异面积范围内的差异面积部分，按该房屋商品房销售单价的70%计算差异面积的房款。

根据深圳市深信资产评估土地房地产估价有限公司出具的房屋估价报告，本次交易涉及的回迁物业住宅类均价为110,200元/m²，办公类均价为37,787元/m²。

公司住宅类回迁房屋面积与应补偿房屋面积差为24.44 m²，在3%以内，以该项目住宅回迁商品房评估单价均价110,200元为基数，按70%计算单价为77,140元，公司应向沙河集团支付房屋差异面积价款合计人民币1,885,301.60元，支付时间为发出入伙通知书之日起30日内。

公司办公类回迁房屋面积与应补偿房屋面积差为-113.03 m²，在3%以内，以该项目办公回迁商品房评估单价均价37,787元为基数，按70%计算单价为26,450.90元，沙河集团应向本公司支付房屋差异面积价款合计人民币2,989,745.23元，支付时间为发出入伙通知书之日起30日内。

2. 相关补偿及奖励情况

(1) 迁入补助费

根据搬迁补偿安置协议约定，办理回迁房入伙手续后七个工作日内，沙河集团按《搬迁房屋基本情况及补偿结算明细表》将迁入补助费一次性支付给本公司，合计人民币 813,801.00 元。

（2）装修补偿费

根据搬迁补偿安置协议约定，办理回迁房入伙手续后七个工作日内，沙河集团按《搬迁房屋基本情况及补偿结算明细表》将装修补偿费一次性支付给本公司，合计人民币 12,057,390.00 元。

（3）延期交房违约金

根据搬迁补偿安置协议第三部分第十四条约定，甲方未能在约定的期限内向乙方交付竣工验收合格的回迁房屋的，每延期一日，甲方应按照回迁房屋面积乘以该回迁房屋商品房的销售单价所得的房屋总价款的万分之三向乙方支付延期交付房屋的违约金。因工程建设期顺延，沙河集团向本公司支付 30 日补偿费用，合计人民币 9,357,522.36 元，于本公司办理完毕回迁房屋入伙手续后七个工作日内支付。

（4）签约奖励

根据该项目签约奖励条款规定，免除本公司回迁房从入伙之日起五年的物业管理费，由沙河集团按月统一向物业公司支付。每月人民币 117,061.44 元，五年合计人民币 7,023,686.40 元。

3. 过渡期安置补助费补偿期限

搬迁补偿安置协议第三部分 5.1.2.3 约定，过渡安置补助费的补偿期限至沙河集团通过公告方式告知被搬迁人办理回迁房入伙截止日起三个月止。根据入伙通知书规定的入伙截止日期计算，过渡期安置补助费补偿截止日期为：2022 年 11 月 15 日。

三、对公司的影响

公司将按照《企业会计准则》等相关规定对本次收到的回迁房屋以及相关补偿及奖励进行相应的会计处理。经初步测算，预计将产生约

1.53 亿元净收益，此部分净收益将计入公司 2022 年度损益，具体金额以会计师事务所审计确认的数据为准。

四、备查文件

1. 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；

2. 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；

3. 回迁确认文件；

4. 办公回迁物业价值估价报告；

5. 住宅回迁物业价值估价报告；

6. 签约奖励条款；

7. 深交所要求的其他文件。

特此公告

沙河实业股份有限公司董事会

2022 年 7 月 28 日