

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：2024-25 号

关于参股公司签署房屋征收补偿协议的 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”)参股公司深圳物业吉发仓储有限公司(下称“吉发仓储”)于近日收到深圳市盐田区人民政府关于平盐铁路改造工程(盐田段)房屋征收的通知，吉发仓储名下位于深盐路 J302-0022 号宗地上的房屋(包括土地、地上建筑物、构筑物及其他附着物)被列入拟征收范围。吉发仓储与深圳市盐田区土地整备事务中心(下称“土地整备中心”)签署了《房屋征收补偿协议书》，具体情况如下：

一、公司对参股公司投资情况说明

公司直接持有吉发仓储 25%的股权，公司全资子公司深业地产发展有限公司持有吉发仓储 25%的股权，公司合计持有吉发仓储 50%的股权，派出一名总经理及三位董事。

二、交易概述

因实施平盐铁路改造工程(盐田段)房屋征收项目的需要，土地整备中心拟征收吉发仓储名下位于深圳市盐田区深盐路 J302-0022 号宗地上的房屋(包括土地、地上建筑物、

构筑物及其他附着物）（下称“被征收房屋”），并以货币补偿的方式向吉发仓储支付补偿费用。补偿金额依据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《平盐铁路改造工程（盐田段）房屋征收项目房地产估价报告》（国众联评报字（2024）第 7-10461 号）的评估价格确定，共计人民币 512,343,191 元，在约定的搬迁期限届满前搬迁的，土地整备中心可以给予奖励人民币 25,617,160 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，本次交易无需经董事会及股东大会审议批准。

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。

三、交易对方的基本情况

名称：深圳市盐田区土地整备事务中心

类型：政府部门

关联关系：公司与深圳市盐田区土地整备事务中心不构成关联关系

经查询，深圳市盐田区土地整备事务中心不属于“失信被执行人”。

四、征收标的基本情况

本次征收标的为吉发仓储深圳市盐田区深盐路 J302-0022 号宗地上的房屋（包括土地、地上建筑物、构筑物及其他附着物），土地面积 65,705.09 平方米，土地用途为仓储用地，该宗地在本次房屋征收范围内有 10 栋永久性建筑物，建筑面积为 38,228.85 平方米，简易结构建筑物水

平投影面积为 4,287.05 平方米，构筑（附属）物有 79 项，不可搬迁设备有 45 项，上述资产包含承租方所属资产（协议补偿金额包含需向承租方支付的相关款项）。吉发仓储所属资产不存在抵质押、争议、涉及诉讼或仲裁、司法冻结等情况，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
仓储用地及仓库	投资性房地产	34,619,342.41	25,335,736.76		9,283,605.65

说明：上述数据截至 2024 年 5 月 31 日，未经审计。

标的评估情况：经国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《平盐铁路改造工程（盐田段）房屋征收项目房地产估价报告》（国众联评报字（2024）第 7-10461 号），以 2023 年 10 月 26 日为评估价值时点，采用比较法、收益法、成本法确定标的评估总价为 512,343,191 元。

五、房屋征收补偿协议书的主要内容

甲方：深圳市盐田区土地整备事务中心

乙方：深圳物业吉发仓储有限公司

因实施平盐铁路改造工程（盐田段）房屋征收项目的需要，经甲乙双方协商一致，甲方依法征收乙方位于 J302-0022 宗地上的房屋（包括土地、地上建筑物、构筑物及其他附着物）。

（一）补偿原则及补偿金额

本次房屋征收采用货币补偿方式，补偿款由甲方支付；补偿金额根据被征收人通过协商等方式选定的评估机构对

被征收房屋的评估报告书（国众联评报字（2024第7-10461号）的评估价格确定，为人民币512,343,191元；在约定的搬迁期限届满前搬迁的，甲方可以给予适当奖励，为人民币25,617,160元（暂定奖励金），共计人民币：伍亿叁仟柒佰玖拾陆万零叁佰伍拾壹元整（¥537,960,351）。

甲、乙双方确认上述款项已包含此次房屋征收的全部补偿款（包括土地使用权、地上建筑物、构筑物及附属物的补偿款），甲方不再向乙方支付其它任何费用。

平盐铁路项目后续中港区站范围内，其他同性质的仓储用途的房屋在征收补偿单价超过本次评估补偿单价的5%时，应签订补充协议，甲方给予乙方补偿差额部分。

（二）支付方式

补偿款分三期支付：

第一期：甲方应于本协议生效之日起10日内向乙方支付人民币叁亿元整（¥300,000,000元）；

第二期：乙方向甲方移交中天元混凝土搅拌站后支付人民币贰亿元整（¥200,000,000元）；

第三期：乙方向甲方移交完所有的土地和物业后10日内，支付剩余补偿款人民币叁仟柒佰玖拾陆万零叁佰伍拾壹元整（¥37,960,351元）。

（三）土地移交和房屋搬迁

1. 在签订协议后，乙方在2024年6月30日开始搬迁和移交工作；

2. 乙方应积极配合甲方办理产权注销及入库工作。

（四）本协议签订后，乙方或相关人员拒绝在本协议约定的期限内移交土地，且在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，而甲方已向乙方提供约定的货币补偿款（包括依本协议约定进行提存的补偿款），甲方在办理相关提存手续后，有权提请作出征收决定的政府向人民法院申请强制执行，依法征收乙方土地。

（五）本协议所称不可抗力是指发生甲、乙双方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，即地震、水灾、海啸等自然灾害、战争和国家政策变化等。

任何一方因不可抗力使本协议义务的履行受到妨碍时，当事者必须在不可抗力发生后 10 天以内，将不可抗力的发生及状况书面通知对方。

因不可抗力使一方不能履行或不能完全履行本协议义务时，允许延期履行、部分履行或不履行协议，并根据实际情况可部分或全部免除违约责任。

（六）本协议自双方法定代表人或委托代理人签字、盖章之日起生效。本协议及其附件作为一个不可分割的整体共同执行，与本协议具有同等法律效力。

六、本次交易对公司的影响

我司将根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》的相关规定进行会计处理，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。

七、备查文件

1. 房屋征收补偿协议书；
2. 《平盐铁路改造工程（盐田段）房屋征收项目房地产估价报告》（国众联评报字（2024）第7-10461号）；
3. 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

2024年6月21日