

深圳市新木新村股份合作公司

股东代表大会决议

会议时间：2022年09月28日14时30分

会议地点：深圳市新木新村股份合作公司三楼会议室

参加人员：深圳市新木新村股份合作公司全体股东代表

会议主持人：李春平

会议议题：就深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新单元（以下简称“新木新村片区城市更新单元项目”）合作补偿等相关事宜进行表决。

一、会议出席情况：

本公司股东代表共计54人（其中个人股东代表53人，集体股东代表1人），代表100%表决权。根据法律法规和本公司章程的有关规定，会议应到会股东代表54人，实到会股东代表49人【其中个人股东代表48人（含委托0人），集体股东代表1人】。实到会股东代表人数占应到会股东代表人数的90.74%；实到会股东代表所占表决权占应到会股东代表所占表决权的93.42%。

参加会议的股东代表在人数和资格等方面符合有关规定；会议的召集程序，表决方式符合法律法规和本公司章程的规定，会议有效。

二、会议形成决议的内容：

1、同意深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司编制的《为深圳新木新村股份合作公司办理集体资产备案涉及的深圳市龙岗区

平湖街道新木新村片区城市更新项目 29,485.37 m²的土地在城市更新前提下的市场价值评估》(深国资源评字第[2021]ZX-12003-1号) (详见附件二) 内容与结果, 评估时点为 2021 年 8 月 31 日, 本公司在新木新村片区城市更新单元项目中拥有位于拆除范围内的集体土地面积为 29,485.37 平方米, 其中旧屋村用地 8,998.02 平方米, 未完善征转手续用地 20,487.35 平方米, 评估地面单价: 19,654 元/平方米, 评估总值为人民币伍亿柒仟玖佰伍拾壹万陆仟叁佰叁拾叁元整 (RMB579,516,333 元)。

2、同意深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司编制的《深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新项目涉及的深圳市新木新村股份合作公司位于更新范围内、拆除范围外 6,491.45 平方米未完善征转手续用地收益价值评估》(深国资源评字[2021]ZX-12003-2号) (详见附件三) 内容与结果, 评估时点为 2021 年 8 月 31 日, 本公司在新木新村片区城市更新单元项目中拥有位于更新范围内、拆除范围外 6,491.45 平方米未完善征转手续用地, 评估单价为 3000 元/平方米, 评估总值为人民币壹仟玖佰肆拾柒万肆仟叁佰伍拾元整 (RMB19,474,350 元)。

3、同意深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司编制《深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新项目涉及的深圳市新木新村股份合作公司现状物业价值评估》(深国资源评字第[2021]ZX-12003-3号) (详见附件四) 内容与结果, 报告中假设限制条件价值时点为 2021 年 8 月 31 日, 本公司在项目范围内拥有 3,149.70 平方米厂房, 评估总值为人民币壹仟肆佰贰拾陆万伍仟叁佰玖拾捌元整 (RMB 14,265,398 元)。

4、同意依据 2012 年签订的《协议书》（深圳市新木新村股份合作公司、深圳市平湖新木股份合作公司、深圳市鸿怡达房地产开发有限公司对原“名泉手袋厂”的三方协议）（详见附件五）中约定：项目建成后安置补偿给深圳市平湖新木股份合作公司商业建筑面积 283 平方米，物业具体位置及户型面积待项目设计方案确定后另行协商。

5、同意深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司编制《深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新项目涉及的深圳市新木新村股份合作公司回迁物业价值估价报告》（深国资源评字第[2021]ZX-12003-4 号）（详见附件六）内容与结果，评估时点为 2021 年 8 月 31 日，未来可回迁物业的价值评估如下：办公类物业总面积为 18444.39 平方米，单价为 31000 元/平方米；菜市场总面积为 700 平方米，单价为 35000 元/平方米；商业总面积为 283 平方米，单价为 60000 元/平方米。

6、同意深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司编制《深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新项目可行性研究报告》（深国资源评字第[2021]ZX-12003-5 号）（详见附件七）内容与结果，评估时点为 2021 年 8 月 31 日，本公司在新木新村片区城市更新单元项目内集体资产总价值为人民币陆亿壹仟叁佰贰拾伍万陆仟零捌拾壹元整（RMB613,256,081 元）。

7、同意龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新单元作为“历史遗留问题合作开发项目”，本公司不再重新选择新的合作方，与合作方（深圳市鸿怡达房地产开发有限公司）继续合作。

8、同意按照龙岗区集体资产监督管理有关规定启动本公司关于“深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新项目合作谈判小

组”，小组成员共九名。同意“深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新项目合作谈判小组”的谈判过程与结果。

9、同意深圳市鸿怡达房地产开发有限公司(以下简称“合作方”)向本公司以货币补偿和物业回迁的方式进行利益补偿。

10、同意合作方向本公司支付货币补偿人民币贰仟玖佰捌拾万元整(RMB29,800,000元)，具体支付节点：(1)在合作补偿协议签订之日起30个工作日内，合作方支付本公司货币补偿款人民币1500万元；(2)项目取得全部《预售许可证》之日起30个工作日内，合作方支付本公司剩余货币补偿款人民币1480万元；(3)根据已签订《新木新村旧改补充协议》约定，合作方已向本公司支付前期履约保证金人民币480万元，待项目取得全部《预售许可证》之日起30个工作日内全数退还合作方，可与上述货币补偿款相抵。

11、同意合作方向本公司补偿物业回迁：菜市场(含母婴室，商业类型)建筑面积750平方米，办公建筑面积19050平方米。回迁物业交付时间：合作方须在项目取得主体《建筑工程施工许可证》后36个月内向本公司交付回迁物业，并在办理完回迁入伙后的24个月内向本公司交付回迁物业不动产权证。

12、同意合作方向本公司支付项目履约保证金：人民币3600万元，具体支付时点：在合作补偿协议签订后60日内，采用现金方式一次性缴纳。

13、同意《深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新单元涉及深圳市新木新村股份合作公司的合作补偿方案》(详见附件八)的全部内容。

14、同意《深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新单元涉及深圳市新木新村股份合作公司的合作补偿协议书》(以下简称

合作补偿协议，详见附件九)的全部内容。

15、同意本公司董事会根据街道办审查意见修改合作补偿方案(附件八)与合作补偿协议(附件九)。并授权委托本公司董事长与深圳市鸿怡达房地产开发有限公司签订合作补偿协议书(附件九)，以及签署相关法律文书。

16、同意将新木新村片区城市更新单元项目合作补偿等相关事宜的股东代表大会决议内容公示 10 天。

三、表决情况：

上述事宜同意的股东代表 49 人，占应到会股东代表人数 90.74%，占应到会股东代表所代表表决权 93.42%；

不同意的股东代表 0 人，占应到会股东代表人数 0 %，占应到会股东代表所代表表决权 0 %；

弃权的股东代表 0 人，占应到会股东代表人数 0 %，占应到会股东代表所代表表决权 0 %；

所作出决议经出席会议股东代表人数 100 %同意通过；经出席会议股东代表所代表表决权 100 %同意通过，决议有效。

具体表决签名情况，见附件一《深圳市新木新村股份合作公司股东代表表决签名表》。

附件二：《为深圳新木新村股份合作公司办理集体资产备案涉及的深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新项目 29,485.37 m²的土地在城市更新提前下的市场价值评估》(深国资源评字第[2021]ZX-12003-1 号)；

附件三：《深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新项目涉及的深圳市新木新村股份合作公司位于更新范围内、拆除范围外

6,491.45 平方米未完善征转手续用地收益价值评估》（深国资源评字第[2021]ZX-12003-2号）；

附件四：《深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新项目涉及的深圳市新木新村股份合作公司现状物业价值评估》（深国资源评字第[2021]ZX-12003-3号）；

附件五：《协议书》（深圳市新木新村股份合作公司、深圳市平湖新木股份合作公司、深圳市鸿怡达房地产开发有限公司对原“名泉手袋”厂的三方协议）；

附件六：《深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新项目涉及的深圳市新木新村股份合作公司回迁物业价值估价报告》（深国资源评字第[2021]ZX-12003-4号）；

附件七：《深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新项目可行性研究报告》（深国资源评字第[2021]ZX-12003-5号）；

附件八：《深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新单元涉及深圳市新木新村股份合作公司的合作补偿方案》；

附件九：《深圳市龙岗区平湖街道新木新村片区城市更新单元涉及深圳市新木新村股份合作公司的合作补偿协议书》；

附件十：平湖街道新木社区新木新村片区城市更新单元范围图暨深圳市新木新村股份合作公司享有权益土地范围图。

深圳市新木新村股份合作公司

2022年09月28日

附件一：

深圳市新木新村股份合作公司股东代表表决签名表

序号	姓名	身份证号码	表决结果			备注
			同意	不同意及理由	弃权	
1	李镇威	440307199407081118				
2	李小双	440307197712101139				
3	邱留生	440307198208271117				
4	邱燕怀	440307197705291130				
5	李莎	440307198703261119				
6	李文儿	440321197011064213				
7	李庆和	44032119710814421X				
8	李安良	440321195109074218				
9	李春龙	440307198003241117				

深圳市新木新村股份合作公司股东代表表决签名表

序号	姓名	身份证号码	表决结果			备注
			同意	不同意及理由	弃权	
10	李艳芬	440321197103194226				
11	李倚苗	440307197909091157				
12	李国辉	440307198006141111				
13	李家勇	440307199206141137				
14	李广庭	440307198203011113				
15	李苏文	440307198102271119				
16	李苏明	44030719770917111X				
17	李国桥	440307198101121135				
18	李国权	44032119710507421X				

关于深圳市龙岗区平湖街道新木社区新木新村片区城市更新单元项目合作补偿等相关事宜的表决

深圳市新木新村股份合作公司股东代表表决签名表

序号	姓名	身份证号码	表决结果			备注
			同意	不同意及理由	弃权	
19	陈燕如	440321195806204225	陈燕如			
20	李日辉	440307198304281139	李日辉			
21	李永杰	440307199312271111	李永杰			
22	李庆欢	440321195902024216				
23	李嘉明	440307199005051135	李嘉明			
24	李成文	440307199002151114	李成文			
25	李海兵	440321196608014214	李海兵			
26	李展强	440321196410124215	李展强			
27	李伟珍	440321197006104225	李伟珍			

深圳市新木新村股份合作公司股东代表表决签名表

序号	姓名	身份证号码	表决结果			备注
			同意	不同意及理由	弃权	
28	余德宇	440307198802021137				
29	李苏妮	440307198012141142				
30	李运灵	440321196808180014				
31	李咏员	44030719751214111X				
32	李锦红	440307197803281120				
33	李伟雄	440321195709064216				
34	李智忠	440307197509171115				
35	李德智	440321197202284219				
36	李祝灵	440321196706274212				

关于深圳市龙岗区平湖街道新木社区新木新村片区城市更新单元项目合作补偿等相关事宜的表决

深圳市新木新村股份合作公司股东代表表决签名表

序号	姓名	身份证号码	表决结果			备注
			同意	不同意及理由	弃权	
37	李愉松	440307197904231114				
38	李春平	440321196708284211				
39	黄爱珍	440321196911254229				
40	李创雄	440307199205031112				
41	李英群	440321196806244221				
42	李碧玉	440307198601111144				
43	李建芬	440321195512264222				
44	李燕玲	440307198205261124				
45	李文庆	440321197311084216				

深圳市新木新村股份合作公司股东代表表决签名表

序号	姓名	身份证号码	表决结果			备注
			同意	不同意及理由	弃权	
46	李文科	440321196903144214				
47	李苏琴	440307197711041146				
48	章金辉	440307199703271119				
49	李少敏	44032119640609421X				
50	李艺波	440321196912264218				
51	李春开	440321196501144211				
52	李达灵	440307198810101110				
53	李宇雷	440321197408284230				
54	深圳市新木新村股份合作公司 集体资产管理委员会					



深圳市新木新村股份合作公司

2022年09月28日