

深圳市老圩股份合作公司
决议提交表

基本信息			
决议编号	2023 年董 04 号	提交时间	2023 年 7 月 11 日
决议名称	关于转让龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼、4 号楼未确权的土地及其房产全部权利的决议		
会议召集人	董事长		
会议类型	三会联席会议	会议日期	2023 年 7 月 11 日
表决额度	遵照老圩股份合作公司章程的规定		
提请决议内容			
<p>一、同意《老圩股份合作公司权益资产转让方案》（附件 1）的全部内容，主要内容如下：</p> <p>1. 项目名称</p> <p>项目一：深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼分摊占有的未确权的土地及其房产全部权利转让（现出租或他人占有，为带租或带占有转让，出租或占有的债权债务附带转让）（以下简称“项目一”）</p> <p>项目二：深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 4 号楼分摊占有的未确权的土地及其房产全部权利转让（现出租或他人占有，为带租或带^{1/6}占有转让，出租或占有的债权债务附带转让）（以下简称“项目二”）</p>			

2. 交易底价

项目一：人民币 117,666,673 元，大写金额为：壹亿壹仟柒佰陆拾陆万陆仟陆佰柒拾叁元整。

项目二：人民币 219,350,027 元，大写金额为：贰亿壹仟玖佰叁拾伍万零贰拾柒元整。

参考深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司于 2023 年 2 月 27 日对深圳市老圩股份合作公司所作的龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼、4 号楼收益权价值评估报告文件（附件 2）（以下简称“评估报告”），项目一资产和项目二资产于评估基准日的市场评估价值为：项目一人民币 100,104,483 元，大写金额为：壹亿零壹拾万肆仟肆佰捌拾叁元整。项目二人民币 194,141,143 元，大写金额为：壹亿玖仟肆佰壹拾肆万壹仟壹佰肆拾叁元整。

3. 交易方式

由老圩股份合作公司自行公开交易，采用竞争性磋商谈判方式转让项目一、项目二资产，评审方法为综合评审法，资格审查由老圩股份合作公司确定的评审班组进行审查。

(1) 交易公告有效期满产生两家或者两家以上符合条件的意向受让方：采用竞争性磋商谈判方式确定受让人；

(2) 交易公告有效期满只产生一家符合条件的意向受让

方：采取挂牌价与受让方报价孰高原则协议成交；

(3) 交易公告有效期满未征集到意向受让方的：按照五个工作日为一个周期延长，最多延长 1 个周期，若延长后仍无意向受让方，则重新组织出让。

二、同意《未确权土地房地产权益出让合同》(附件 3) 的全部内容。主要内容如下：

1. 交易标的物详情：

名称	广东省深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼、4 号楼未确权的土地及其房产全部权利资产(现出租或他人占有，为带租或带占有现状)转让
权利人	深圳市老圩股份合作公司
建筑面积	2 号厂房 17562.19 平方米，4 号厂房 32738.81 平方米。
占有使用或租赁情况	2 号厂房有租赁，租赁期限 2015 年 9 月 1 日起至 2035 年 8 月 31 日，该房产现由租户占有使用；实际情况由竞买人核实并承担风险。乙方自行处理与现承租人或占用人的法律关系和经济关系。 4 号厂房有租赁，租赁期限 2018 年 4 月 1 日起至 2038 年 3 月 31 日，该房产现由租户占有使用；实际情况由竞买人核实并承担风险。乙方自行处理与现承租人或占用人的法律关系和经济关系。
税费负担	按照税法规定由相应主体依法各自承担
备注	1、 2 号厂房有租赁，租赁期限 2015 年 9 月 1 日起至 2035 年 8 月 31 日，该房产现由租户占有使用；实际情况由竞买人核实并承



担风险。

2、 4号厂房有租赁，租赁期限2018年4月1日起至2038年3月31日，该房产现由租户占有使用；实际情况由竞买人核实并承担风险。

3、无产权证，出让土地及其土地上的建筑物的全部相关权益。

2. 本标的在本次交易后，甲乙双方均声明：任何一方均承诺不提起本次交易是否无效的异议，双方均放弃该权利，如任何一方提出本次交易的任何无效性诉讼或仲裁，提出方均自动放弃要求对方作出任何赔偿或补偿的权利，并向对方每一项目自行补偿1亿元人民币（项目一补偿1亿元，项目二补偿1亿元）。

3. 交易后，如政府部门通知甲方可以办理补地价或罚款等办理房地产证，甲方予以配合办理到甲方或乙方的名下（乙方只享有分摊的土地权益），但权利属于乙方所有，如遇征收拆迁，其权益也属于乙方所有，在此过程中的所有税费均由乙方自行负责，在交易后，如遇政府部门的任何处罚，均由乙方承担后果及责任，与甲方无关。乙方不因交易物业在交易后产生的任何费用向甲方主张权益，如因乙方未支付相关费用而影响到乙方的占有使用收益的，由乙方自行承担相关后果。

4. 在本次交易后，交易标的物上的占用使用收益过程中的任何责任均由乙方承担，乙方不得对甲方造成任何损失。

三、同意授权深圳市老圩股份合作公司董事会与受让方

签订《未确权土地房产权益出让合同》，在不损害股东权益，不修改挂牌转让成交价格、支付条件等原则性条款的前提下，可按照政府相关管理规定的要求修改《未确权土地房产权益出让合同》文本。

附件 1. 《老圩股份合作公司权益资产转让方案》

附件 2. 《深圳市龙岗区老圩村大厦 2 号厂房房地产收益价值评估报告》(深世鹏评字第 HF20211223367 号)《老圩股份合作公司资产负债情况统计表》、《深圳市龙岗区老圩村大厦 4 号厂房房地产收益价值评估报告》(深世鹏评字第 HF20211226368 号)、《深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼、4 号楼(平吉大道 13-4 号楼)房产权益转让可行性研究报告》(深世鹏咨字第 HK20220225012 号)、《深圳市龙岗区布吉街道办事处关于老圩股份合作公司资产处置评估报告和可行性研究报告的审查意见》

附件 3. 《未确权土地房产权益出让合同》

附件 4. 《老圩股份合作公司资产负债情况统计表》

提请决议的相关事由

为建设和装修位于龙岗区南湾街道平吉大道 13 号的老圩村大厦厂房，从 2012 年起，我公司先后进行分批借款，截止到 2022 年 2 月 28 日，我公司的总负债约为 352,080,590 元(未计部分利息及新增利息)，主要债权人为银行、村民、深圳市劲利物业管理有限公司等单位。如不能妥善解决我公司的债务问题，相关债权人将不再向我公司提供后续借款并可能通过诉讼等手段尽快收回之前的借款。如果不能偿还部分逾期的高利息债务，我公司将可能资不抵债，引发破产危机。

为了解决我公司的债务危机，拟转让部分资产用于偿还债务，降

低公司总体负债水平、减少公司财务费用支出、补充公司经营现金流，使我公司有机会扭转目前的经营困局，谋求发展。

根据目前我公司的资产情况，以及为了保持后续发展的需要，我公司拟转让位于龙岗区南湾街道平吉大道 13 号的老圩村大厦 2 号和 4 号两处厂房，其中 2 号楼建筑面积为 17,562.19 m²、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）面积为 32,738.81 m²，该两项房产面积共计 50,301 m²（不含地下室）。该两处房产所处地块拥有建设用地规划许可证（深规土许 LG-2010-0038 号），并获得土地使用权（深地合字[2010]2064 号），宗地编号为 G04406-0008，宗地面积为 13,416.45 m²，使用年期为 50 年，从 2010 年 10 月 9 日至 2060 年 10 月 8 日止，土地使用情况良好。该两处房产的建筑面积合计为 50,301 m²，超过建设用地规划许可范围。至今在该地块上建成的全部房产均未取得房产权证书。其房产权属没有纠纷和争议，无抵押、未缴纳罚款和税费等情形。

经过三会成员的讨论和达成共识，我公司先后召开了三次股民酝酿会，与全体股民沟通转让事宜，广泛通知股民参与讨论解决债务问题的方法。大多数参与的股民认可本议案提出的资产收益权转让方案，个别有疑问或不同意见的股民也得到了充分的解释说明。布吉街道办事处已于 2023 年 1 月 30 日出具同意《深圳市龙岗区老圩村大厦 2 号厂房房地产收益价值评估报告》（深世鹏评字第 HF20211223367 号）、《深圳市龙岗区老圩村大厦 4 号厂房房地产收益价值评估报告》（深世鹏评字第 HF20211226368 号）和深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 13 号老圩村大厦 2 号楼、4 号楼（平吉大道 13-4 号楼）房产权益转让可行性研究报告》（深世鹏咨字第 HK20220225012 号）的审查意见。

在布吉街道办事处对资产处置评估报告和可行性研究报告进行审核后，我公司联系了深圳联合产权交易所，但联交所表示本项目无法在其平台上进行交易。因此，我公司选择采用自行公开交易的方式来转让老圩村大厦 2 号楼和 4 号楼未确权的土地及其房产全部权利。

鉴于我公司面临的经营困境，经多方讨论共识，唯有出售部分资产以盘活全局，特此提交老圩村大厦 2 号楼、4 号楼未确权的土地及其房产全部权利转让方案。

备注	
----	--