

光明乳业股份有限公司 关于签订土地收储协议的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

●光明乳业股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”）拟与上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司、上海市浦东新区土地储备中心签订《周家渡社区 Z000203 单元 13-08、13-05、13-06 土地储备项目土地收储协议》（以下简称“收储协议 1”）、《周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 土地储备项目土地收储协议》（以下简称“收储协议 2”）。本次被列入收储计划的土地分为两部分：地块 1 面积 25623.4 平方米，土地性质为国有出让工业用地；地块 2 面积 666 平方米，土地性质为国有划拨工业用地。两地块合计面积 26289.4 平方米。各类补偿金额合计人民币 432,464,168 元。

- 本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。
- 本次交易尚需提交公司股东大会审议。
- 本次交易实施不存在重大法律障碍。

一、交易概述

根据浦东新区发改委沪浦发改城〔2022〕633 号、429 号及市规土局沪规土资许选〔2022〕249 号、250 号等文件批复，上海市浦东新区政府拟对成山路 777 号地块实施收储。

公司拟与上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司、上海市浦东新区土地储备中心签订《周家渡社区 Z000203 单元 13-08、13-05、13-06 土地储备项目土地收储协议》（以下简称“收储协议 1”）、《周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 土地储备项目土地收储协议》（以下简称“收储协议 2”）。本次被列入收储

计划的土地分为两部分：地块 1 面积 25623.4 平方米，土地性质为国有出让工业用地；地块 2 面积 666 平方米，土地性质为国有划拨工业用地。两地块合计面积 26289.4 平方米。各类补偿金额合计人民币 432,464,168 元。

2023年12月8日，公司以通讯方式召开第七届董事会第十六次会议，会议应参加表决董事7人，实际参加表决董事7人。经审议，同意7票、反对0票、弃权0票，一致通过《关于签订土地收储协议的议案》。

本次交易尚需提交公司股东大会审议。本次交易实施不存在重大法律障碍。

二、交易对方情况

1、交易对方 1：上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；注册地址：上海市浦东新区川沙路 6999 号 29 幢 277 室；办公地址：祖冲之路 1500 号 1-2 号楼；法定代表人：孙斌；注册资本：1000 万人民币；主要股东：上海浦东发展(集团)有限公司；主营业务：房屋征收补偿服务，房屋置换服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、交易对方 2：上海市浦东新区土地储备中心

企业性质：事业单位；开办资金：50 万人民币；经费来源：全额拨款；举办单位：上海市浦东新区规划和自然资源局；法定代表人：陶松；住所：上海市浦东新区浦东南路 3677 号；业务范围：主要受政府委托负责土地储备、区级土地储备项目资金管理等工作，承担推进土地整理复垦（含减量化）等相关事务性工作。

上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司、上海市浦东新区土地储备中心与公司不存在除本公告以外的产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。

三、交易标的基本情况

1、被收储房屋地址及面积

本次收储的地址为上海市浦东新区成山路 777 号。地块 1 面积 25623.4 平方米，土地性质为国有出让工业用地。建筑物面积 14718.18 平方米（包括未见证

建筑物)。该土地使用权人和房屋所有权人为光明乳业股份有限公司。地块 2 面积 666.0 平方米，土地性质为国有划拨工业用地。该土地使用权人为上海乳品八厂。两地块合计面积 26289.4 平方米。

2、权属状况说明

交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、账面价值

单位：人民币万元

地址	土地净值	房屋（附属物）净值	合计
上海市浦东新区成山路 777 号	790.40	-	790.40

四、交易标的估价情况

（一）《周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06、13-08 地块（光明乳业股份有限公司）土地储备补偿估价报告》的主要内容（详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn）

1、评估委托人：上海市浦东第一房屋征收服务事务有限公司

2、房地产评估机构：上海财瑞房地产土地估价有限公司

3、评估对象

周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06、13-08 地块（光明乳业股份有限公司），土地使用权面积 25623.4 平方米，土地性质为国有出让工业用地，建筑物现状用途为厂房，共有 23 幢建筑物（其中有证建筑物 6 幢，建筑面积 7783 平方米，未见证建筑物 17 幢，建筑面积 6935.18 平方米）、附属设施（9 项）、绿化（6 项）、物资。

4、估价方法：成本法

5、价值时点：2022 年 12 月 2 日

6、估价报告出具日期：2023 年 11 月 24 日

7、估价结果

估价对象在全部满足现状条件和假设、限制条件下于价值时点的评估总价：人民币 366,948,190 元。另有其他项目，估价结果汇总如下：

估价结果分类表

序号	名称	数量	评估价值(人民币元)
1	房屋评估价值		366,948,190
	其中:	土地使用权	25623.4M ²
		有证建筑物	7783M ²
2	附属设施评估价值	9项	6,117,138
3	绿化苗木评估价值	6项	331,760
4	物资搬迁评估价值		128,000
5	未见证建筑物建安重置价(未结合成新)	6935.18M ²	15,020,274

8、评估资质

上海财瑞房地产土地评估有限公司具有房地产评估资质。

(二)《周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 地块(上海乳品八厂)土地储备补偿估价报告》的主要内容(详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn)

1、评估委托人:上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司

2、房地产评估机构:上海财瑞房地产土地估价有限公司

3、评估对象

周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 地块(上海乳品八厂),土地使用权面积 666 平方米,土地性质为国有划拨工业用地。

4、估价方法:成本法

5、价值时点:2022 年 12 月 2 日

6、估价报告出具日期:2023 年 11 月 24 日

7、估价结果

估价对象在全部满足现状条件和假设、限制条件下于价值时点的评估总价:

人民币 7,992,000 元。估价结果汇总如下:

估价结果分类表

序号	名称	数量	评估价值(人民币元)
1	土地使用权	666M ²	7,992,000
合计			7,992,000

8、评估资质

上海财瑞房地产土地评估有限公司具有房地产评估资质。

五、收储协议的主要内容

(一) 收储协议 1

1、协议名称：《周家渡社区 Z000203 单元 13-08、13-05、13-06 土地储备项目土地收储协议》

2、合同主体

甲方：上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司

乙方：光明乳业股份有限公司

丙方：上海市浦东新区土地储备中心

3、土地座落

该地块位于周家渡社区，东至邹平路，西至 13-01 地块，南至成山路，北至新昌里公寓、上南中学。土地性质为国有出让工业用地，建筑面积 7783 平方米，产证面积 25623.4 平方米。

4、补偿内容及金额

该地块补偿款包括土地房屋价款以及相关的停工停业损失费、按期搬迁奖励等费用。按照估价报告（编号：沪财瑞房报（2023）00982 号）及口径确认的全部费用，合计补偿总价为：人民币 424,232,408 元。

5、付款方式

人民币 3 亿元作为乙方搬迁的前期费用，剩余部分补偿款人民币 124,232,408 元，应自乙方搬离原址并配合甲方完成房地产权证注销灭失登记后，且甲方取得政府土地储备批文后 30 日内，向乙方一次性付清。乙方须在甲方支付尾款前开具有效增值税发票给甲方。

6、争议的处理

甲、乙双方在履行本协议过程中如发生争议，应当协商解决。协商不能解决的，双方约定通过土地所在地的人民法院诉讼解决。

（二）收储协议 2

1、协议名称：《周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 土地储备项目土地收储协议》

2、合同主体

甲方：上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司

乙方：光明乳业股份有限公司（上海乳品八厂）

丙方：上海市浦东新区土地储备中心

3、土地座落

该地块位于周家渡社区，东至邹平路，西至 13-01 地块，南至成山路，北至新昌里公寓、上南中学。土地性质为国有划拨工业用地，土地面积为 666 平方米。

4、补偿内容及金额

该地块补偿款包括土地补偿款以及相关的按期搬迁补偿等费用。按照估价报告（编号沪财瑞房报（2023）00984 号）及口径确认的全部费用，合计补偿总价为：人民币 8,231,760 元。

5、付款方式

人民币 3,292,704 元，作为乙方搬迁的前期费用，剩余部分补偿款人民币 4,939,056 元，待乙方腾地完成并办理完成场地移交手续后且甲方取得政府土地储备批文后 30 日内支付。乙方须在甲方支付尾款前开具有效增值税发票给甲方。

6、争议的处理

甲、乙双方在履行本协议过程中如发生争议，应当协商解决。协商不能解决的，双方约定通过土地所在地的法院诉讼解决。

六、本次交易对公司的影响

本次收储不涉及产能搬迁，不会影响公司正常生产经营。

本次收储预计将于 2023 年度内实施。经公司初步测算，本次收储预计为公司 2023 年度带来税前收益约人民币 4.24 亿元。具体会计处理和对相关财务数据最终影响金额，须以审计机构年度审计确认的结果为准。

七、风险提示

本次收储事项需提交公司股东大会审议。公司将按照相关法律、法规及时履行信息披露义务。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

八、上网公告附件

1、《周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06、13-08 地块（光明乳业股份有限公司）土地储备补偿估价报告》；

2、《周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 地块（上海乳品八厂）土

地储备补偿估价报告》。

特此公告。

光明乳业股份有限公司董事会

二零二三年十二月八日