

上海交运集团股份有限公司 关于金沙江路 945 号地块收储的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 根据协议约定，金沙江路 945 号地块收储补偿总价款 343,820,500 元，由上海交运（集团）公司、上海交运集团股份有限公司全资子公司上海市汽车修理有限公司、上海交运资产经营管理有限公司共同取得。其中，上海市汽车修理有限公司取得收储补偿等合计 227,012,900 元。上海交运（集团）公司、上海交运资产经营管理有限公司取得收储补偿与公司无关，不影响公司业绩。
- 本年度能否确认收储收益取决于后续收款进度情况，存在不确定性。

一、本次收储基本情况概述

根据上海市普陀区土地发展中心 2020 年 8 月 10 日《关于对普陀区金沙江路 971 号地块实施土地收购储备的函》文件精神，位于金沙江路 945 号土地及房屋被纳入政府收储范围。被收储地块金沙江路 945 号地块，地籍号为长风街道 180 坊 3 丘，收储地块性质为国有，土地使用权取得方式为划拨，土地用途为工业用地。土地面积为 12794 平方米，建筑面积合计为 8719.4 平方米（其中有证建筑物建筑面积为 7617 平方米；无证建筑物建筑面积合计为 1102.4 平方米）。

根据上海交运（集团）公司、上海交运集团股份有限公司全资子公司上海市汽车修理有限公司、上海交运资产经营管理有限公司于 2020 年 11 月 30 日与上海市普陀区土地发展中心签署的《上海市普陀区金沙江路 945 号地块收购储备合同》，被收储的金沙江路 945 号地块收储补偿总价款 343,820,500 元，由上海交运（集团）公司、上海市汽车修理有限公司、上海交运资产经营管理有限公司共同取得。其中，上海交运（集团）公司取得收储补偿等合计 115,730,000 元，

上海市汽车修理有限公司取得收储补偿等合计 227,012,900 元,上海
交运资产经营管理有限公司取得收储补偿等合计为 1,077,600 元。

本次收储事项不构成关联交易,也不构成《上市公司重大资产重组
管理办法》规定的重大资产重组。

二、本次收储的交易对方

上海市普陀区土地发展中心为本次收储项目主体,上海长风投资
(集团)有限公司为项目收储实施单位。

三、本次交易标的的基本情况

1、交易标的概况

上海市汽车修理有限公司汽车修理三厂位于金沙江路 945 号土
地及房屋被纳入政府收储范围。该地块位于长风街道 180 坊 3 丘。
该地块《国有土地使用证》编号:[沪国用(普陀)字第 036148 号]、
《房屋所有权证》编号:[沪房普字第 00397 号],土地面积为 12794
平方米(合 19.19 亩),建筑面积合计为 8719.40 平方米(其中有证
建筑物建筑面积合计为 7617.00 平方米;无证建筑物建筑面积合计
为 1102.40 平方平方米)。

2、交易标的的资产分配

被收储的金沙江路 945 号地块收储补偿总价款 343,820,500 元,
由上海交运(集团)公司、上海市汽车修理有限公司、上海交运资产
经营管理有限公司共同取得。交易标的的资产分配如下:

上海交运(集团)公司作为收储地块土地权利人,取得地块收储
补偿合计 115,730,000 元。

上海市汽车修理有限公司作为收储地块房屋权利人及实际使用
单位,取得地块收储补偿合计 227,012,900 元。

上海交运资产经营管理有限公司作为收储地块实际使用单位,取
得地块收储补偿合计 1,077,600 元。

四、交易标的的估价结果

按照独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、

最高最佳利用原则，经上海长风投资发展有限公司委托，上海财瑞房地产土地估价有限公司对上述地块进行了评估，并出具了《上海市普陀区金沙江路 945 号（上海市汽车修理有限公司汽车修理三厂）工业房地产收储补偿评估报告》【评估报告编号：沪财瑞房报（2020）0305 号】，价值时点为 2020 年 5 月 22 日，被收储土地房屋价值价格为：226,986,600 元。

上海市汽车修理有限公司作为收储地块房屋权利人及实际使用单位，获得房屋收储、可恢复使用机器设备搬迁与安装、物资搬迁、清退原先租赁户、人员清退及经营性损失等，补偿总额为 227,012,900 元，涵盖了上海市汽车修理有限公司经营的各项损失情况。

金沙江路 945 号地块被收储属于与普陀区人民政府共促土地开发合作，根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定，由上海长风投资发展有限公司委托上海财瑞房地产土地估价有限公司对金沙江路 945 号被收储地块进行评估。被征收的房屋评估价格符合地块收储的市场价格。

五、收储补偿协议的主要内容

根据普陀区对土地收储相关工作要求，经征收方多次协商，签订的《上海市普陀区金沙江路 945 号地块收购储备合同》主要条款如下：

1、签约各方主体

征收方：上海市普陀区土地发展中心（甲方）

实施方：上海长风投资（集团）有限公司（乙方）

被征收方：上海交运（集团）公司（丙方）

上海市汽车修理有限公司（丁方）

上海交运资产经营管理有限公司（戊方）

2、交易标的土地房屋

被收储地块金沙江路 945 号地块，收储地块性质为国有，土地使用权取得方式为划拨，土地用途为工业用地；土地面积为 12794 平方米，建筑面积合计为 8719.4 平方米（其中有证建筑物建筑面积为 7617

平方米；无证建筑物建筑面积合计为 1102.4 平方米)。

3、收储补偿总价

被收储金沙江路 945 地块收储补偿总价款 343,820,500 元，补偿款包括但不限于：土地补偿款、地上地下建筑物构筑物（包括“在建工程”，下同）补偿款、建筑物二次装修补偿款、附属设备设施补偿款、设备搬迁和安装费用、无法恢复使用的设备按重置价格结合成新结算的费用、停工停产损失补偿、清退实际使用人及承租人费用、安置职工费、建筑物构筑物拆除费、国家规定的相关税务费等在收储地块搬迁过程中发生的一切费用。

4、款项支付

第一次付款：丁方为开展地块内人员清退工作，本合同签订且乙方收到丁方交付的收储地块房地产权证原件 10 个工作日内，乙方向丁方支付补偿款总额的 30%，即人民币 103,146,150 元整（大写：人民币壹亿零叁佰壹拾肆万陆仟壹佰伍拾元整）。

第二次付款：各方按本合同约定签署《收储地块移交确认书》之日起 10 个工作日内，乙方向丙、丁、戊三方支付补偿款总额的 40%，即人民币 137,528,200 元整（大写：人民币壹亿叁仟柒佰伍拾贰万捌仟贰佰元整）。其中向丁方支付人民币 123,866,750 元整（大写：人民币壹亿贰仟叁佰捌拾陆万陆仟柒佰伍拾元整），向戊方支付人民币 1,077,600 元整（大写：人民币壹佰零柒万柒仟陆佰元整），向丙方支付人民币 12,583,850 元整（大写：壹仟贰佰伍拾捌万叁仟捌佰伍拾元整）。

第三次付款：在收储地块原房地产权证完成注销后十个工作日内，乙方向丙方支付补偿款总额的 30%，即人民币 103,146,150 元整（大写：人民币壹亿零叁佰壹拾肆万陆仟壹佰伍拾元整）。

5、其他约定

土地储备过程中发生的税费按国家有关规定各方各自承担。

本合同各方职责的履行与任何第三方的债权债务无关。丙、丁、戊三方承诺：收储地块所有债务及对外担保，由丙、丁、戊三方承担并负责处理，甲、乙双方不承担任何义务与责任。

各方在合同签订、履行过程中，了解掌握的相关协议、来往文件、其他文件以及各方有保密要求的信息，除为办理本合同项下房地产收储事宜必须、或经本合同他方授权、或依法律强制性规定必须披露之外，无论本合同是否终止，均应履行不向本合同各方外的任何人披露的义务。

合同各方应遵守国家法律法规、廉洁自律规定及中央八项规定精神，甲方、乙方承诺与企业人员不存在利益关联。对因违反以上规定而受到法律法规、党纪党规处理，给对方造成经济损失的，违约方向守约方承担相应的违约责任。

6、协议生效条件

本合同经甲、乙、丙、丁、戊各方法定代表人或委托代理人签名并加盖公章后生效。

本合同未尽事宜，可由各方商定同意后签订补充合同，补充合同与本合同具有同等的法律效力。

六、本次收储事项对本公司的影响

金沙江路 945 号地块的收储，根据上海市普陀区土地发展中心 2020 年 8 月 10 日《关于对普陀区金沙江路 971 号地块实施土地收购储备的函》文件精神，是与普陀区人民政府共促土地开发合作的需要，积极配合和支持该项目实施，履行企业社会责任，提升上海国际大都市形象。上海市汽车修理有限公司作为收储地块房屋权利人及实际使用单位，获得房屋收储、可恢复使用机器设备搬迁与安装、物资搬迁、清退原先租赁户、人员清退及经营性损失等相应补偿，涵盖了上海市汽车修理有限公司经营的各项损失情况。因金沙江路 945 号地块收储，上海市汽车修理有限公司汽修三厂原有的主业经营业务现已全部搬迁至谈家渡路 18 号场地内，经营范围包括汽车维修、汽车

配件及金属小家具销售、乘用车销售。相关设施设备根据实际使用情况进行了维修及搬迁，新的经营场地也根据汽修三厂实际经营需求进行了装修改建。因此，上海市汽车修理有限公司在该地块内的经营活动因收储而全部转移，相关业务已妥善安置，相关经营性活动安置的损失已全部进行了补偿，该地块的收储未影响企业的经营活动。综上，本次收储事项符合公司发展的需要及股东利益的最大化。

公司将按照《企业会计准则》相关规定对补偿款进行会计处理。此次地块取得的收储补偿款 227,012,900 元，扣除房屋账面价值、搬迁损失等以后计入“营业外收入”科目，预计增加利润总额约 207,012,900 元，具体以年审会计师审计确认结果为准。本年度能否确认收储收益取决于后续收款进度情况，存在不确定性，提醒投资者注意风险。

七、备查文件

- 1、《上海市普陀区金沙江路 945 号地块收购储备合同》；
- 2、《上海市普陀区金沙江路 945 号（上海市汽车修理有限公司汽车修理三厂）工业房地产收储补偿评估报告》【沪财瑞房报（2020）0305 号】。

公司将密切关注上述事项的进展，并按照相关法律法规的规定，及时履行信息披露义务。本公司指定信息披露网站、媒体为上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》，有关公司信息以公司在上述指定网站、媒体刊登的公告为准。敬请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告

上海交运集团股份有限公司

董事会

二〇二〇年十一月三十日