

上海交运集团股份有限公司

关于龙华中路 525 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，龙华中路 525 号地块收储补偿款由上海市沪南汽车运输公司、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共同取得。上海市汽车修理有限公司取得收储补偿款合计 27,426,782 元，根据收储进度无法在 2019 年度确认相关收益，提醒投资者注意风险。

一、本次收储基本情况概述

根据上海市规划和国土资源管理局沪规土资综[2010]412 号文件《关于同意徐汇区土地储备规划（2010—2012）并下达 2010 年土地储备计划的批复》及上海市发展和改革委员会沪发改城[2018]5 号文件《关于徐汇滨江区先行实施储备项目主体调整的批复》相关精神，位于龙华中路 525 号土地及房屋被纳入政府收储范围。被收储地块龙华中路 525 号地块，性质：工业用地，用途为停车场；土地面积为 4959.2 平方米，有证建筑面积为 2189 平方米；无证建筑面积为 65.97 平方米。

根据上海市沪南汽车运输公司、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于 2019 年 12 月 27 日与上海市徐汇区土地储备中心签署的《中东三家里（二期）斜土街道 106 街坊 18/2 丘地块土地使用权收购补偿合同》，被收储的龙华中路 525 号地块收储补偿总价款 95,206,400 元，由上海市汽车修理有限公司、上海市沪南汽车运输公司共同取得。其中，上海市汽车修理有限公司取得被收储无证建筑部分价值补偿、附属设施价值、停产停业损失、协议签

约奖等合计 27,426,782 元，上海市沪南汽车运输公司取得被收储土地部分价值补偿、被收储有证建筑部分价值补偿等合计为 67,779,618 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

上海市徐汇区土地储备中心为本次收储项目主体，上海徐汇滨江开发投资建设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

上海市沪南汽车运输公司位于龙华中路 525 号土地及房屋被纳入政府收储范围。由于 2010 年世博会因素需开辟新道路，2008 年将原中山南二路 557 号场地分割（中山南二路 557 号：产证编号：沪国用（徐汇）字第 003367 号，土地面积：21473 平方米，房屋面积：5293 平方米，土地性质为工业，用途为停车场），因此形成了现龙华中路 525 号场地（龙华中路与枫林路交界处），土地面积为 4959.2 平方米，有证建筑面积为 2189 平方米；无证建筑面积为 65.97 平方米。

2、交易标的的资产分配

被收储的龙华中路 525 号地块收储补偿总价款 95,206,400 元，由上海市汽车修理有限公司、上海市沪南汽车运输公司共同取得。交易标的的资产分配如下：

龙华中路 525 号地块权属上海市沪南汽车运输公司，此次收储中作为资产实际权利人，取得被收储土地部分价值补偿、被收储有证建筑部分价值补偿等合计为 67,779,618 元。

但是因为原先由上海市汽车修理有限公司参与奔驰 4S 项目投资，地上房屋已全部拆除。因滨江整体规划原因，项目始终无法落地。上海市汽车修理有限公司在前期已经投入了相应的设备投资以及经营性投资等，故此次收储中作为实际使用单位，上海市汽车修理有限公司取得被收储无证建筑部分价值补偿、附属设施价值、停产停业损失、

协议签约奖等合计 27,426,782 元。

四、交易标的估价结果

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，经上海徐汇滨江开发投资建设有限公司、上海市沪南汽车运输公司、上海市汽车修理有限公司共同委托，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《上海市徐汇区龙华中路枫林路（斜土街道 106 街坊 18/2 丘）地块收储评估报告》【评估报告编号：沪财瑞房报（2019）1108 号】，价值时点为 2019 年 9 月 6 日，被收储土地评估价格为：65,528,780 元；有证建筑评估价格为：2,250,838 元；无证建筑评估价格为：52,969 元；附属设施价值 490,781 元；停产停业损失 6,777,962 元。评估合计为 75,101,330 元。

上海市汽车修理有限公司作为该地块的生产经营使用方，主要获得了因筹建奔驰 4S 项目而清退原先租赁户及人员清退造成的房屋动迁损失，及奔驰 4S 店项目前期投入及预计经营性损失，取得收储无证建筑面积 65.97 平方米补偿款价值为 52969 元，附属设施价值 490781 元，停产停业损失 6780084 元，签约奖励 20102948 元，补偿总额为 27426782 元，涵盖了因筹建奔驰 4S 项目的各项损失情况。

龙华中路 525 号地块被收储是徐汇滨江整体规划的一部分，被收储土地单价为 881 万元/亩，根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定，由上海市徐汇区土地储备中心及上海徐汇滨江开发投资建设有限公司委托上海财瑞房地产土地估价有限公司对龙华中路 525 号被收储地块进行评估。同时，评估公司依据周边市场调研，同类工厂周边征收土地价格区间在 560-885 万元/亩，无证建筑物单价每平方米 803 元，被征收的土地和房屋评估价格符合市场实际。

五、收储补偿协议的主要内容

根据市委、市政府关于“高标准、高品质做好滨江岸线开放利用”的总体要求，按照区委、区政府关于中东三家里二期旧改项目平地收尾的总体目标，经征收方多次协商，签订的《中东三家里（二期）斜

土街道 106 街坊 18/2 丘地块土地使用权收购补偿合同》主要条款如下：

1、签约各方主体

征收方：上海市徐汇区土地储备中心（甲方）

实施方：上海徐汇滨江开发投资建设有限公司（乙方）

被征收方：上海市沪南汽车运输公司（丙方）

上海市汽车修理有限公司（丁方）

2、交易标的土地房屋

被收储地块坐落于龙华中路 525 号（龙华中路与枫林路交界处），土地性质：工业用地，用途为停车场；土地面积为 4959.2 平方米，有证建筑面积为 2189 平方米；无证建筑面积为 65.97 平方米。

3、收储补偿总价

被收储龙华中路 525 号地块收储补偿总价款 95,206,400 元，具体包括：

① 被收储土地部分价值补偿：

根据上海财瑞房地产评估公司出具的评估报告，土地及地上建筑物补偿价格为 67,832,587 元，其中，土地补偿价格为 65,528,780 元，有证建筑补偿价格为 2,250,838 元，无证建筑补偿价格为 52,969 元；

② 其他补偿：

附属设施、停产停业损失、协议签约奖等一次性补偿为 27,373,813 元，其中，附属设施价值 490,781 元，停产停业损失 6,780,084 元，协议签约奖 20,102,948 元。

4、款项支付

在本合同签订且乙方收到丙方、丁方敲章确认的相关权属证明（地下管线、房屋结构图等），以及签订《房屋土地交接书》后一个月内，乙方向丙方支付本合同 2.1 条所涉补偿款，即人民币 67,779,618 元（大写：陆仟柒佰柒拾柒万玖仟陆佰捌拾元整）；乙方向丁方支付本合同 2.1 条所涉补偿款，即人民币 27,426,782 元（贰仟柒佰肆拾贰万陆仟柒佰捌拾贰元整）。

5、其他约定

5.1 在该地块收购储备过程中，若因丙、丁方在交付该地块前的原因引起司法机关对该地块对应部分进行查封、冻结，由丙、丁方负责在其得知相应的查封、冻结裁定或其他法律文书内容限制权利发生之日起1个月内予以解决。逾期没有解决的，甲、乙方有权将未支付的补偿款直接用于解除查封、冻结，本合同继续履行，丙、丁方不得要求增加补偿款；甲、乙方实际用于解除查封、冻结的支付金额超过未支付的补偿款金额的，对于超过的部分可以向丙、丁方追偿。

5.2 甲、乙、丙、丁四方各自缴纳应付的税费，相关税收减免手续由丙、丁方负责，甲、乙方积极配合办理。

6、协议生效条件

本合同经甲、乙、丙、丁四方法定代表人或授权代表签字、单位盖章后生效。未尽事宜，可由各方另行协商，签订补充合同予以明确，签订的补充合同为本合同的组成部分，具有同等法律效力。

六、本次收储事项对本公司的影响

龙华中路 525 号地块的收储，根据市委、市政府关于“高标准、高品质做好滨江岸线开放利用”的总体要求以及区委、区政府关于中东三家里二期旧改项目平地收尾的总体目标，配合和支持项目实施，履行社会责任，提升上海国际大都市形象。上海市汽车修理有限公司作为该地块的生产经营使用方，主要获得了因筹建奔驰 4S 项目而清退原先租赁户及人员清退造成的房屋动迁损失，及奔驰 4S 店项目前期投入及预计经营性损失，经营性补偿总额为 27426782 元，涵盖了因筹建奔驰 4S 项目的各项损失情况。目前上海市汽车修理有限公司该地块作为停车场。上海市汽车修理有限公司原计划在该地块上筹建奔驰 4S 店，但由于规划许可等原因奔驰 4S 店并未实际开展经营活动，该地块的收储未影响企业的经营活动。综上，本次征收事项符合公司发展的需要及股东利益的最大化。

以上所述收储事项，预计将对公司本年度经营业绩带来积极影响。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。上海

市汽车修理有限公司系该地块实际使用单位，取得的被收储无证建筑部分价值补偿、附属设施价值、停产停业损失、协议签约奖 27,426,782.00 元，将计入“营业外收入”科目，相关的无证建筑、附属设施等目前已无帐面价值。预计增加公司利润总额 27,426,782.00 元。具体以年审会计师审计确认结果为准。

七、备查文件

1、《中东三家里（二期）斜土街道 106 街坊 18/2 丘地块土地使用权收购补偿合同》；

2、《上海市徐汇区龙华中路枫林路（斜土街道 106 街坊 18/2 丘）地块收储评估报告》【评估报告编号：沪财瑞房报（2019）1108 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

二〇二〇年一月二日