

上海交运集团股份有限公司 关于杨树浦路房屋被征收的公告

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：

- 杨树浦路 1679—1683 号、杨树浦路 1689 号 105 室房屋征收协议生效后，被征收方搬离原址 60 日内，征收方应向被征收方支付协议约定款项。本会计年度内是否收到上述补偿款项，存在不确定性，提醒投资者注意风险。

一、 杨树浦路 1679-1683 号房屋征收情况

（一） 征收基本情况概述

根据上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则等相关规定，因上海市杨浦区旧城区房屋改造项目，根据上海市杨浦区人民政府 2019 年 10 月 12 日《上海市杨浦区人民政府杨浦区 88 街坊房屋征收决定》（杨府房征〔2019〕6 号），杨树浦路 1679—1683 号房屋被纳入政府征收范围。杨树浦路 1679—1683 号房屋，建筑面积 81.22 平方米，性质为使用权房。

根据上海交运集团股份有限公司及其控股子公司上海市联运有限公司于 2019 年 12 月 18 日与上海市杨浦区住房保障和房屋管理局签署的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（征收编号：D-88-20），本次房屋征收补偿总价款为 10,275,037 元，由上海市联运有限公司、上海交运集团股份有限公司共同取得。其中，上海市联运有限公司取得房屋价值补偿款（居住）为 1,104,433 元；上海交运集团股份有限公司取得补偿费用（非居住）、自购房奖励、自购房奖励加奖等合计为 9,170,604 元。

本次房屋征收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) 被征收房屋估价结果

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，经上海市杨浦区住房保障和房屋管理局委托，上海房地产估价师事务有限公司对上述房产进行了评估，出具了《杨浦区 88 街坊旧城区改建房屋征收项目征收评估分户报告》，估价报告编号：沪房地师估（2019）房字第 0733 号 D-20，价值时点为 2019 年 10 月 12 日，被征收建筑物评估单价为 69890 元/平方米。

杨树浦路房屋征收是杨浦区旧城区改建工程，被征收房屋房地产市场评估单价为 6.989 万元/m²，根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定，由上海市杨浦区住房保障和房屋管理局委托上海房地产估价师事务有限公司对市场评估价进行核准，评估价格即为房屋价值补偿依据。同时，评估公司依据周边市场调研，参照同类地区商业用房出售价格区间在 5.5-6.9 万元/m²，被征收房屋评估价格基本符合市场实际。按照该房屋的建筑面积 81.22 平方米与评估单价 6.989 万元/m²获得非居住补偿 4541172.64 元。

(三) 征收补偿协议的主要内容

根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令第 71 号）及《上海市杨浦区人民政府杨浦区 88 街坊房屋征收决定》（杨府房征〔2019〕6 号），经与征收方多次协商，签订的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（征收编号:D-88-20）主要条款如下：

1、签约各方主体

征收方：上海市杨浦区住房保障和房屋管理局

实施方：上海市杨浦第二房屋征收服务事务有限公司

被征收方：上海交运集团股份有限公司、上海市联运有限公司

2、征收标的房屋

被征收房屋坐落于杨树浦路 1679—1683 号，房屋类型：旧里，房屋性质：使用权房，房屋用途：非居，建筑面积：81.22 平方米。

3、征收补偿总价

本次房屋征收补偿总价款为 10,275,037 元，具体包括：

① 补偿费用（居住）1,104,433.16 元，其中：

装饰装修补偿 38,823.16 元

按期签约奖 865,610 元

按期搬迁奖 50,000 元

集体签约奖 150,000 元

② 补偿费用（非居住）6,158,403.80 元，其中：

非居住补偿金额 4,541,172.64 元

停产停业损失 567,646.58 元

设备搬迁费 32,488 元

设备重置补偿 917,096.58 元

证照补贴 100,000 元

③ 安置方式选择货币奖励 3,012,200 元，其中：

自购房奖励 1,506,100 元

自购房奖励加奖 1,506,100 元

上海市联运有限公司是实际承租单位，并实施该动迁物业日常管理，故将征收补偿款中 1,104,433 元作为其经营损失补偿。

4、款项支付

协议生效后，被征收方搬离原址，征收方应向被征收方支付协议约定款项，共计 10,275,037 元。

5、协议生效条件

补偿协议经合同各方签字或盖章后成立。房屋征收决定范围内签约户数达到被征收总户数的 85%，本协议生效。

6、其他约定

上海市联运有限公司系上海交运集团股份有限公司下属企业，上

海市联运有限公司所有资产已出让于上海交运集团股份有限公司，经双方约定杨树浦路 1679—1683 号房屋的征收补偿款 10275037 元，分配如下：1、上海交运集团股份有限公司得被征收房屋补偿款 9170604 元；2、上海市联运有限公司分得被征收房屋补偿 1104433 元；3、以上补偿费用均由上述两公司分别开具有效发票给上海市杨浦第二房屋征收服务事务所有限公司；4、若有因该房屋权利归属引起的房产纠纷，均由上述两公司自行协商解决，并承担相应法律责任。

二、 杨树浦路 1689 号 105 室房屋征收情况

（一） 征收基本情况概述

根据上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则等相关规定，因上海市杨浦区旧城区房屋改造项目，根据上海市杨浦区人民政府 2019 年 10 月 12 日《上海市杨浦区人民政府杨浦区 88 街坊房屋征收决定》（杨府房征〔2019〕6 号），杨树浦路 1689 号 105 室房屋被纳入政府征收范围。杨树浦路 1689 号 105 室房屋，建筑面积 23.91 平方米，性质为使用权房。

根据上海交运集团股份有限公司及其控股子公司上海市联运有限公司于 2019 年 12 月 18 日与上海市杨浦区住房保障和房屋管理局签署的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（征收编号：D-88-21），本次房屋征收补偿总价款为 **4,715,268** 元，由上海市联运有限公司、上海交运集团股份有限公司共同取得。其中，上海市联运有限公司取得房屋价值补偿款（居住）为 931,553 元；上海交运集团股份有限公司取得补偿费用（非居住）、自购房奖励、自购房奖励加奖等合计为 3,783,715 元。

本次房屋征收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） 被征收房屋估价结果

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，经上海市杨浦区住房保障和房屋管理局委托，上

海房地产估价师事务所有限公司对上述房产进行了评估，出具了《杨浦区 88 街坊旧城区改建房屋征收项目征收评估分户报告》，估价报告编号：沪房地师估（2019）房字第 0733 号 D-21，价值时点为 2019 年 10 月 12 日，被征收建筑物评估单价为 70600 元/平方米。

杨树浦路房屋征收是杨浦区旧城区改建工程，被征收房屋房地产市场评估单价为 7.06 万元/m²，根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定，由上海市杨浦区住房保障和房屋管理局委托上海房地产估价师事务所有限公司对市场评估价进行核准，评估价格即为房屋价值补偿依据。同时，评估公司依据周边市场调研，参照同类地区商业用房出售价格区间在 5.5-6.9 万元/m²，被征收房屋评估价格基本符合市场实际。按照该房屋的建筑面积 23.91 平方米与评估单价 7.06 万元/m²获得非居住补偿 1,350,436.8 元。

（三）征收补偿协议的主要内容

根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令第 71 号）及《上海市杨浦区人民政府杨浦区 88 街坊房屋征收决定》（杨府房征〔2019〕6 号），经与征收方多次协商，签订的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（征收编号：D-88-21）主要条款如下：

1、签约各方主体

征收方：上海市杨浦区住房保障和房屋管理局

实施方：上海市杨浦第二房屋征收服务事务所有限公司

被征收方：上海交运集团股份有限公司、上海市联运有限公司

2、征收标的房屋

被征收房屋坐落于杨树浦路 1689 号 105 室，房屋类型：旧里，权属性质：使用权房，房屋用途：非居，建筑面积：23.91 平方米。

3、征收补偿总价

本次房屋征收补偿总价款为 4,715,268 元，具体包括：

①补偿费用（居住）931,552.82 元，其中：

装饰装修补偿 12,002.82 元

按期签约奖 719,550 元

按期搬迁奖 50,000 元

集体签约奖 150,000 元

②补偿费用（非居住）1,866,414.6 元，其中：

非居住补偿金额 1,350,436.8 元

停产停业损失 168,804.6 元

设备搬迁费 9,564 元

设备重置补偿 337,609.2 元

③安置方式选择货币奖励 1,917,300 元，其中：

自购房奖励 958,650 元

自购房奖励加奖 958,650 元。

上海市联运有限公司是实际承租单位，并实施该动迁物业日常管理，故将征收补偿款中 931,553 元作为其经营损失补偿。

4、款项支付

协议生效后，被征收方搬离原址，征收方应向被征收方支付协议约定款项，共计 **4,715,268** 元。

5、协议生效条件

补偿协议经合同各方签字或盖章后成立。房屋征收决定范围内签约户数达到被征收总户数的 85%，本协议生效。

6、其他约定

上海市联运有限公司系上海交运集团股份有限公司下属企业，上海市联运有限公司所有资产已出让于上海交运集团股份有限公司，经双方约定杨树浦路 1689 号 105 室房屋的征收补偿款 4715268 元，分配如下：1、上海交运集团股份有限公司得被征收房屋补偿款 3783715 元；2、上海市联运有限公司分得被征收房屋补偿 931553 元；3、以上补偿费用均由上述两公司分别开具有效发票给上海市杨浦第二房屋征收服务事务所有限公司；4、若有因该房屋权利归属引起的房产

纠纷，均由上述两公司自行协商解决，并承担相应法律责任。

三、房屋被征收事项对本公司的影响

杨树浦路 1679—1683 号以及杨树浦路 1689 号 105 室房屋征收事项，是根据上海市杨浦区旧城区房屋改造需要，积极配合和支持市政建设工程，履行企业社会责任，提升上海国际大都市形象。杨树浦路 1679—1683 号以及杨树浦路 1689 号 105 室房屋原系上海市联运有限公司出租给上海外高桥爱尔思物流有限公司（系同一母公司）作为营业站使用，后在接到市政动迁征收通知后，公司内部立即进行了调整，外高桥公司的营业站已搬离该场所，相关业务已转移至外高桥公司总部继续经营，相关人员也调整至总部办公，在该地块房屋内的经营活动已全部停止，对公司整体经营未有影响。因此，本次征收事项，符合公司发展的需要及股东利益的最大化。

以上所述房屋征收事项，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，房屋征收补偿款总额 1499.03 万元，计入“营业外收入”，增加当年利润总额 1499.03 万元。杨树浦路 1689 号 105 室、1679-1683 号系公司控股子公司上海市联运有限公司租赁的公有非居住房屋，无账面价值。具体以年审会计师审计确认结果为准。

四、备查文件

- 1、《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（征收编号：D-88-20）；
- 2、《杨浦区 88 街坊旧城区改建房屋征收项目征收评估分户报告》【估价报告编号：沪房地师估（2019）房字第 0733 号 D-20】。
- 3、《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（征收编号：D-88-21）；
- 4、《杨浦区 88 街坊旧城区改建房屋征收项目征收评估分户报告》【估价报告编号：沪房地师估（2019）房字第 0733 号 D-21】。

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

二〇一九年十二月十九日