

上海交运集团股份有限公司

关于金沙江路1500号地块征收的公告

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：

- 根据协议约定，金沙江路1500号地块征收补偿款由上海久事旅游（集团）有限公司（原上海交运（集团）公司）、上海久事旅游（集团）有限公司全资子公司上海交运资产经营管理有限公司和上海交运集团股份有限公司控股子公司上海交运日红国际物流有限公司共同取得，其中上海交运日红国际物流有限公司取得征收补偿等合计60,051,700元。

一、本次征收基本情况概述

根据上海市嘉定房屋征收服务事务所有限公司等五方签署的《征收补偿协议》，位于金沙江路1500号的土地、房屋及相关附属资产被纳入政府征收范围。被征收地块金沙江路1500号地块，宗地号为嘉定区真新新村街道17街坊14丘，土地性质为国有划拨，土地用途为对内交通，土地面积65200平方米（合约97.8亩），建筑面积11844.56平方米[其中权证面积1829.3平方米，规划许可（临时）面积6207平方米，无证面积3808.26平方米（未含棚6518.34平方米）]。

根据上海久事旅游（集团）有限公司（原上海交运（集团）公司）（以下简称“久事旅游”）、上海交运资产经营管理有限公司（以下简称“交运资产”）和上海交运集团股份有限公司控股子公司上海交运日红国际物流有限公司（以下简称“交运日红”）于2021年9月6日与上海市嘉定房屋征收服务事务所有限公司、上海市嘉定区土地储

备中心签署的《征收补偿协议》，被征收的金沙江路 1500 号地块征收补偿总价款为177,510,300元，由久事旅游（目标地块的所有方）、交运资产（目标地块的管理方）、交运日红（目标地块的租赁使用方）共同取得。本次征收的土地补偿费、权证建筑物与批建建筑物补偿费全额补偿予久事旅游、交运资产，其中久事旅游取得补偿金额合计55,458,600元、交运资产取得补偿金额合计62,000,000元；交运日红取得无证房屋建筑物与棚补偿费、附属设施及绿化补偿费、可搬设备及货物搬迁费以及不可搬迁设备的补偿费、企业停工停产损失补偿费等合计60,051,700元。

本次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、本次征收的交易对方

本次征收由上海市嘉定房屋征收服务事务所有限公司、上海市嘉定区土地储备中心实施协议征收。

三、本次交易标的的基本情况

1、交易标的概况

金沙江路1500号地块位于上海市嘉定区真新新村街道17街坊14丘，被纳入政府征收范围。该地块《建设工程规划许可证》编号：[沪规建嘉临（2008）14080305V0004号]、《上海市房地产权证》编号：[沪房地嘉字（2006）第 023020号]，土地面积为65200平方米（合约97.8 亩），建筑面积合计为 11844.56 平方米[其中权证面积合计为1829.3平方米，规划许可（临时）面积6207平方米，无证面积3808.26平方米（未含棚6518.34平方米）]。

2、交易标的的补偿分配

被征收的金沙江路 1500 号地块征收补偿总价款 177,510,300 元，由久事旅游、交运资产、交运日红共同获得。交易标的的补偿分配如下：

本次征收的土地补偿费、权证建筑物与批建建筑物补偿费全额补偿予久事旅游、交运资产，其中久事旅游取得补偿金额合计 55,458,600 元、交运资产取得补偿金额合计 62,000,000 元；交运日红取得无证房屋建筑物与棚补偿费、附属设施及绿化补偿费、可搬设备及货物搬迁费以及不可搬迁设备的补偿费、企业停工停产损失补偿费等合计 60,051,700 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，经上海市嘉定区土地储备中心委托，上海涌力土地房地产估价有限公司对上述地块进行了评估，并出具了《上海市嘉定区金沙江路1500 号工业房地产及其他资产估价报告书》【估价报告编号：沪涌房估报字（2020）第GZW008 号】，价值时点为 2019 年7月4日，被征收土地房屋价格为：177,205,800 元。

交运日红作为征收地块的租赁使用方，取得无证房屋建筑物与棚补偿费、附属设施及绿化补偿费、可搬设备及货物搬迁费以及不可搬迁设备的补偿费、企业停工停产损失补偿费等合计 60,051,700 元，涵盖了交运日红经营的各项损失情况。

根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定，由上海市嘉定区土地储备中心委托上海涌力土地房地产估价有限公司对金沙江路 1500 号被征收地块进行评估。被征收的工业房地产及其他资产评估价格与附近地块近期单位成交价格对比在合理的价格区间

内，符合地块征收的市场价格。

五、征收补偿协议的主要内容

2021年9月6日，上海市嘉定房屋征收服务事务所有限公司、上海市嘉定区土地储备中心与上海久事旅游（集团）有限公司（原上海交运（集团）公司）、上海交运资产经营管理有限公司、上海交运日红国际物流有限公司签署了《征收补偿协议》，其主要条款如下：

1、签约各方主体

甲方：上海市嘉定房屋征收服务事务所有限公司

乙方：上海久事旅游（集团）有限公司（原上海交运（集团）公司）

丙方：上海交运资产经营管理有限公司

丁方：上海交运日红国际物流有限公司

戊方：上海市嘉定区土地储备中心

2、交易标的土地房屋

被征收地块金沙江路 1500号地块，征收地块性质为国有，土地使用权取得方式为划拨，土地用途为对内交通，土地面积65200平方米（合约97.8亩），建筑面积11844.56平方米[其中权证面积1829.3平方米，规划许可（临时）面积6207平方米，无证面积3808.26平方米（未含棚6518.34平方米）]。

3、征收补偿总价

被征收金沙江路 1500号 地块征收补偿总价款 177,510,300元，补偿款包括土地补偿款、权证建筑物与批建建筑物补偿费、无证房屋建筑物与棚补偿费、附属设施及绿化补偿费、可搬设备及货物搬迁费以及不可搬迁设备的补偿费、企业停工停产损失补偿费、其他相关征

收补偿费。

4、款项支付

第一次付款：本协议签订后一个月内，戊方向乙方支付人民币35,490,500元整（大写人民币：叁仟伍佰肆拾玖万零伍佰元整），约占总补偿费用的20%。

第二次付款：乙丁方于2022年4月30日前，完成目标地块内约30000平方米的土地及相应房屋交于甲戊方（场地内丁方及丁方所属企业租赁使用的土地房屋，由丁方负责清退；保留主干道、门卫间、消防泵房及配电房用于剩余土地内租户的正常使用与通行）后10个工作日，戊方向乙丁方支付目标地块补偿费用人民币71,144,300元整（大写人民币：柒仟壹佰壹拾肆万肆仟叁佰元整），约占总补偿费用的40%，其中（1）向乙方支付目标地块补偿费人民币11,092,600元整（大写人民币：壹仟壹佰零玖万贰仟陆佰元整），（2）向丁方支付目标地块补偿费人民币¥60,051,700元整（大写人民币：陆仟零伍万壹仟柒佰元整）。

第三次付款：乙丙方于2022年10月30日前，完成目标地块内剩余土地及相应房屋移交给甲戊方（场地内丙方及丙方所属企业租赁使用的土地房屋，由丙方负责清退）后10个工作日内，戊方向丙方支付目标地块补偿费用计人民币62,000,000元整（大写人民币：陆仟贰佰万元整），约占总补偿费用的35%。

第四次付款：乙丙丁方在目标地块内的产证全部注销后10个工作日内，戊方向乙方支付目标地块补偿费用¥8,875,500元整（大写人民币：捌佰捌拾柒万伍仟伍佰元整），约占总补偿费用的5%。

5、其他约定

(1) 甲戌方职责：

①负责对目标地块实施协议征收，应熟知政府有关政策和承担相关风险；②负责提供给乙丙丁方经市规划局批复同意该地块整体规划方案（方案中目标地块将规划为绿化用地、道路用地、河道用地等）以及区有关部门核发的目标地块供地批文等；③按本协议要求及时接收目标地块，承担目标地块交地日后因甲戌方原因所产生的一切债权债务，及水电气通讯等各类费用；④按本协议约定，及时支付目标地块征收补偿费；⑤协助乙丙丁方注销目标地块房地产权证；⑥与本协议履行相关的其他义务。

(2) 乙丙丁方职责：

①接受甲戌方协议征收补偿，并承担相关风险；②负责完成目标地块范围内所有实际使用者及租赁方的补偿及督促搬迁工作；③按协议约定时间向甲戌方及时交付目标地块；承担目标地块交地日前因乙丙丁方原因所产生的一切债权债务，及水电气通讯等各类费用；④保证涉及本次征收补偿的所有资产没有任何影响上述资产顺利交付甲方的权利限制（抵押、查封等）；⑤在搬迁过程中，不得拆除搬迁目标地块上已经甲戌方给予补偿的建筑物、构筑物等资产，应将上述资产完整地移交给甲戌方；⑥负责完成目标地块房地产权证的注销；⑦支持并配合甲戌方做好征收腾地后的有关后续工作；⑧与本协议履行相关的其他义务。

(3) 违约责任

①五方根据《民法典》的规定，任何一方逾期未能履行本协议有关规定，对方均有权主张违约赔偿，并要求对方履行协议。

②五方约定：

如甲戌方不能按本协议约定按期支付目标地块征收补偿款，则每

延期一日，按照本协议约定应付征收补偿款额的万分之一向乙丙丁方支付违约金；

如因乙丙丁任何一方原因未能按本协议约定按期交付目标地块及房地产权证注销，则由该延迟责任方承担全部违约责任。同时，每延期一日，由该延迟责任方按照本协议约定的已付征收补偿款的万分之一向甲戊方支付违约金。

③因不可抗力而导致协议延误或者不能履行协议义务的，不应承担误期赔偿或不能履行协议义务的责任，而如果一方延迟履行后再发生不可抗力的，则不能免除其责任。本条中所述“不可抗力”是指那些五方都无法控制，不可预见、不能预见并不能克服的事件，这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、台风、洪水、地震等，但不包括除甲乙丙丁戊五方外第六方的违约和疏忽。

④在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方并在合理期限内提供证明，各方应尽实际可能履行协议义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项，尽可能减少对方损失。各方应通过友好协商在合理时间内达成进一步履行义务的补充协议。

6、协议生效条件

本协议经甲乙丙丁戊五方签字盖章后生效，本协议壹式拾份，甲乙丙丁戊五方各执贰份。

本协议未尽事宜方可另行签署书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力，但补充协议中未另行说明的，本协议内容不得有任何变化或更改。

六、本次征收事项对本公司的影响

金沙江路 1500 号地块征收，是根据上海市嘉定房屋征收服务事务所有限公司等五方签署的《征收补偿协议》实施，是与上海市嘉定区人民政府共促土地开发合作的需要，公司积极配合和支持项目实施，履行企业社会责任，提升上海国际大都市形象。交运日红作为征收地块租赁使用方，获得无证房屋建筑物与棚补偿费、附属设施及绿化补偿费、可搬设备及货物搬迁费以及不可搬迁设备的补偿费、企业停工停产损失补偿费等相应补偿，涵盖了交运日红经营的各项损失情况。交运日红在该地块内的物流和运输服务因征收全部转移至公司自己的经营场地，相关业务妥善安置，相关经营性活动安置损失全部补偿，本次征收事项不会对公司的正常生产经营产生重大影响。

相关补偿收益确认年度尚存在不确定性，取决于实际收款进度情况，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，提醒投资者注意风险。交运日红本次取得的征收补偿款60,051,700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，相关的无证建筑、附属设施等，目前已无账面价值，预计增加利润总额约60,051,700元，具体以会计师审计确认结果为准。

七、备查文件

- 1、《征收补偿协议》；
- 2、《上海市嘉定区金沙江路 1500 号工业房地产及其他资产评估报告书》。

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

二〇二一年九月六日