

上海凤凰企业（集团）股份有限公司

关于子公司金吉置业转变土地用途并补缴土地出让金的公告

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。

2022 年 10 月 12 日，上海凤凰企业（集团）股份有限公司（以下简称：公司）召开第十届董事会第七次会议，审议通过了《上海凤凰关于子公司金吉置业转变土地用途并补缴土地出让金的议案》，同意公司控股子公司上海金山开发投资管理有限公司的全资子公司上海金吉置业发展有限公司（以下简称：金吉置业）按照上海市金山区有关规划调整要求，将其持有的金山区山阳镇 5 街坊 175/10 丘土地由工业用地转变为商业办公文化混合用地。根据上海市金山区规划和自然资源局评估结果，上述土地用途转变需补缴土地出让金约 10,480.31 万元。

本次土地转变用途并缴纳土地出让金的事项不构成重大资产重组，不涉及关联交易。

一、基本情况

金吉置业于 2009 年以转让方式分批取得金山区亭卫南路 88 弄 1-3 号、6-7 号，即金山区山阳镇 5 街坊 175/10 丘国有建设用地使用权，土地使用权面积 27,514M²，容积率 0.85，土地用途为工业用地，使用期限至 2059 年 3 月 29 日（详见公司发布的《金山开发第五届董事会第二十次会议决议公告》临 2008-022）。

截至本公告日，经金吉置业开发建设，实际建成面积为 23,488.55M²（建筑面积，证号：沪房地金字 2012 第 002917 号）。

二、规划调整情况

根据上海市人民政府《关于同意〈金山新城 JSC1-0701 单元 07A 街坊控制性详细规划（实施深化）〉的批复》（沪府规划【2019】220 号），金吉置业现有物业用地性质调整为商业办公文化混合用地（其中商业服务业用地≥60%，文化用地≥10%，商务办公用地≤30%），规划用地面积 23,649M²，规划容积率 2.0。其

他规划限制为向山阳镇政府无偿提供 7200 平方米（15%）物业产权定向用于公共用途，以及区域内土地房屋征收、建设用地减量化等工作的经营性物业补偿。

本次土地用途转变所涉地块供地方式为以存量补地价方式供地，出让年限截至 2059 年 3 月 29 日。金吉置业按出让年限 100%长期持有土地及物业。

三、需缴纳的土地出让金金额及资金来源

金山区规划和自然资源局已按照土地转变用途相关政策完成土地评估工作，按工业用地现状评估的总地价为 3,513.89 万元，按调整用途后评估的总地价为 13,994.20 万元，预计金吉置业需补缴的土地出让金为 10,480.31 万元。

本次金吉置业需补缴的土地出让金来源为公司自筹资金。

四、本事项对公司的影响

本次金吉置业土地转变用途后，将进一步提升金吉置业对该土地的开发管理。金吉置业将结合现有已建设房屋的情况，采取自主开发、联合开发等多种方式，加快实施后续土地开发，实现土地资源效益最大化。

本次金吉置业土地转变用途事项不会影响公司正常的生产经营，不会对公司当期损益造成重大影响。

公司董事会授权公司管理层具体办理签署土地出让合同等相关事宜。

特此公告。

上海凤凰企业（集团）股份有限公司董事会

2022 年 10 月 13 日