

证券代码：600843 900924 证券简称：上工申贝 上工 B 股 公告编号：临 2014-040

上工申贝（集团）股份有限公司

关于政府收储公司部分土地使用权的公告

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：

- 上海市虹口区土地发展中心拟对公司拥有的临潼路 170 号、191 号、195 号地块土地使用权实施收购储备，总补偿价款为人民币 21,200 万元
- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 本次交易尚需提交公司股东大会审议

一、交易概述

为了配合上海市虹口区政府旧区改造计划，上海市虹口区土地发展中心拟对上工申贝（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）拥有的临潼路 170 号、191 号、195 号地块土地使用权实施收购储备。

临潼路 170 号、191 号、195 号地块位于上海市虹口区北外滩区域，系公司下属上海申贝感光材料厂（以下简称“感光厂”）生产经营用房。上海市虹口区土地发展中心拟以支付补偿价款的形式对临潼路 170 号、191 号、195 号地块土地使用权进行收储，补偿价款包括收储地块上的建筑物、构筑物 and 停工、停业、搬迁及营业损失等。

参考房地产评估价值，结合企业停工损失、人员补偿等综合因素，经交易双方协商确定，总补偿价款为人民币 21,200 万元。

本次交易的合同已于 2014 年 10 月 24 日签署。

本次土地收储交易事项未构成关联交易，未构成重大资产重组。本事项尚需提交公司股东大会审议。

二、交易对方当事人情况介绍

名称：上海市虹口区土地发展中心

法定代表人：郑恒武

代码：74211609-6

机构类型：事业法人

住所：上海市虹口区飞虹路 518 号 2 号楼 583 室-593 室

举办单位：上海市虹口区规划和土地管理局

开办资金：500 万

宗旨和业务范围：依据《上海市国有土地使用权收购、储备、出让试行办法》，受虹口区人民政府委托，以加强对土地一级市场调控力度，充分发挥政府对土地资源市场配置中地位和作用为宗旨，从事区域范围内存量土地的收购、储备、整理及土地储备期间的土地利用管理出让业务。

经公司自查，公司与上海市虹口区土地发展中心不存在关联关系。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的

此次交易标的物为：临潼路 170 号地块与临潼路 191 号地块，合计土地面积 4,976 平方米(约 7.46 亩)，建筑面积 14,156 平方米；临潼路 195 号地块公有非居住房屋 1,120.23 平方米。

交易标的临潼路 170 号、191 号、195 号地块不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（二）交易标的的评估情况

上海东洲房地产估价有限公司以 2014 年 3 月 31 日为基准日，采用市场法、收益法对本次交易标的进行了评估，并出具了《房地产估价报告》【沪东洲房估报字（2014）第 FA050633 号】。根据评估结果，交易标的补偿总价为：人民币 18,695 万元。

四、交易合同的主要内容及履约安排

1. 合同主体

甲方：上海市虹口区土地发展中心

乙方：上工申贝（集团）股份有限公司

2. 交易价格：人民币 21,200 万元（大写：贰亿壹仟贰佰万圆整）

上述补偿价款包括临潼路 170 号、191 号、195 号地块土地上的建筑物、构筑物 and 停工、停业、搬迁及营业损失等。

3. 支付方式

由甲方分三次付清补偿款，第一期在本合同签订后十个工作日内，甲方向乙方支付补偿款总额的 30%，计人民币 6,360 万元；

第二期：乙方启动搬迁并将《上海市房地产权证》原件或有关文件、资料等移交给甲方的具体日期由甲、乙双方另行商定，但不得迟于 2014 年 11 月 30 日。在乙方将《上海市房地产权证》原件或有关文件、资料等移交给甲方后十个工作日内，甲方向乙方支付补偿款总额的 40%，计人民币 8,480 万元；

第三期：临潼路 170 号、191 号、195 号地块符合交地标准，按照合同约定的交地时间，经甲方验收合格，并由甲、乙双方签署《地块移交书》后的十个工作日内，甲方向乙方支付补偿款总额的 30%，计人民币 6,360 万元。

五、本次交易的目的及对公司的影响

本次土地收储交易的主要原因为虹口区市政规划的要求，同时公司亦借此机会拟对感光厂进行生产转移和业务调整，以实现降本增效，促进其产业转型升级。

本次土地收储交易将给公司带来一定的收益，经公司财务部初步估算，在扣除相关费用后，本次交易预计可实现非经营性收益约 15,000 万元，最终金额以经审计后数据为准，请投资者注意投资风险。

六、上网公告附件

（一）公司独立董事发表的独立董事意见

（二）房地产估价报告【沪东洲房估报字（2014）第 FA050633 号】

特此公告。

上工申贝（集团）股份有限公司董事会

二〇一四年十月二十五日