

上海交运集团股份有限公司 关于金沙江路 1072 号地块上房屋被征收的公告

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：

- 金沙江路 1072 号地块征收协议生效后，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房屋补偿款项，存在不确定性，提醒投资者注意风险。

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，因普陀区金沪绿地公共绿地的需要，普陀区人民政府于 2018 年 9 月 3 日作出《上海市普陀区人民政府房屋征收决定》，文号为：普府房征【2018】2 号。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位于普陀区金沙江路 1072 号地块，被纳入政府征收范围。金沙江路 1072 号地块，占地面积：1391 平方米，建筑面积 854.38 平方米，该房屋属上海市汽车修理公司汽修三厂厂房，房屋性质属全产权房。

根据上海市汽车修理有限公司于 2019 年 12 月 12 日与上海市普陀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：金沪绿地征-01），本次房屋征收补偿总价款为 37,929,998 元，由上海市汽车修理有限公司取得。其中，被征收房屋非居住部分价值补偿费：24,759,932.40 元；停产停业损失补偿费：6,488,000 元；房屋装潢补偿费：1,131,200 元，其他各类补贴、奖励费：5,550,865.32 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、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，经上海市普陀区住房保障和房屋管理局委托，上海八达国瑞房地产土地估价有限公司对上述房产进行了评估，出具了《上海市普陀区金沪绿地新建工程地块房屋征收项目范围内所涉金沙江路 1072 号 1 幢全幢、2 幢全幢工厂房地产估价报告》，估价报告编号：沪八达估字（2018）CQ0004—2 号，价值时点为 2018 年 9 月 3 日，被征收建筑物评估单价为 28980 元/m²。

金沙江路征收是普陀区为建设金沪绿地需要，被征收房屋房地产市场评估单价为 2.898 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，由上海市普陀区住房保障和房屋管理局委托上海八达国瑞房地产土地估价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，同类工厂周边征收价格区间在 2.493-3.698 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 854.38 平方米与评估单价 2.898 万元/m²获得非居住补偿 24,759,932.40 元，较原值增加约 2300 万元。

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《上海市普陀区人民政府房屋征收决定》（普府房征（2018）2 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：金沪绿地征-01）主要条款如下：

1、签约各方主体

征收方：上海市普陀区住房保障和房屋管理局

实施方：上海市普陀区第一房屋征收服务事务有限公司

被征收方：上海市汽车修理有限公司

2、征收标的土地房屋

被征收房屋坐落于金沙江路 1072 号，占地面积：1391 平方米，

建筑面积：854.38 平方米，房屋类型：工厂，权属性质：国有，房屋用途：工业

3、征收补偿总价

本次房屋征收补偿总价款为 37,929,998 元，具体包括：

- ① 被征收房屋非居住部分价值补偿：24,759,932.40 元；
- ② 停产停业损失补偿：6,488,000 元；
- ③ 房屋装潢补偿：1,131,200 元；
- ④ 其他各类补贴、奖励费用：5,550,865.32 元

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 **37,929,998 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，本协议生效。

四、被征收事项对本公司的影响

金沙江路 1072 号地块的征收，是根据普陀区金沪绿地公共绿地的需要，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。上海市汽车修理有限公司在该地块被征收前，准备设立广汽菲克 4s 店，作为汽修公司下属上海交运起恒汽车销售有限公司直营店，在获得主机厂正式授权后，即开始按要求对原房屋进行装修，并在申领企业营业执照前收到征收决定。因此，该地块拟设立的企业未实际开展经营活动，地块内的设备设施等已移交至交运起恒店，从主机厂进货的车辆也已转至交运起恒销售，经营性活动也安排至汽修公司下属交运起恒 4s 店，该地块的征收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，房屋征收补偿总价款 **37,929,998 元**，计入“资产处置收益” **37,929,998 元**，扣除房屋账面价值约 175 万元及相关税费后，计入利润总额约 3000 万元。具体以年审会计师审计确认结果为准。

五、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：金沪绿地征-01）；

2、《上海市普陀区金沪绿地新建工程地块房屋征收项目范围内所涉金沙江路 1072 号 1 幢全幢、2 幢全幢工厂房地产估价报告》[估价报告编号：沪八达估字（2018）CQ0004—2 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

二〇一九年十二月十九日