

上海交运集团股份有限公司

关于开江东路 26 号房屋被征收的公告

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：

- 开江东路 26 号房屋(证载为开江东路 12 号)拆迁补偿安置协议生效后，拆迁人应向被拆迁人支付协议约定款项。本会计年度内是否收到上述补偿款项以及相关收益的确认，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，因上海市松江区老镇改造项目，根据上海市松江区泗泾镇人民政府 2015 年 11 月 17 日关于印发《泗泾镇非居住房屋（企业）征收（动迁）补偿方案》的通知（松江泗泾镇府〔2015〕118 号），开江东路 26 号房屋被纳入政府征收范围。松江区开江东路 26 号房屋（证载为开江东路 12 号），建筑面积 86.2 平方米，房屋性质：私有，房屋用途：商业。

根据上海交运集团股份有限公司控股子公司上海市联运有限公司于 2019 年 12 月 24 日与上海大得同置业有限公司签署的《上海市城市非居住房屋拆迁补偿安置协议》【编号：沪泗泾（老镇）拆协字第 006 号】，本次房屋征收补偿总价款为 2,840,000 元，补偿方为上海市汽车运输服务公司。上海市汽车运输服务公司历经重组，现为上海市联运有限公司，与征收方确认，补偿款由上海市联运有限公司取得。其中，被征收房屋价值补偿：2,180,000 元；停业停产损失：218,000 元；物资搬迁：2,010 元；装饰装修：3,409 元；一次性商铺补贴：300,000 元，附属物：1,342 元，搬迁奖励：135,239 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、公正的原则，经松江区泗泾镇动迁安置管理办公室委托，上海百盛房地产估价有限责任公司对上述房产进行了评估，出具了《上海市松江区泗泾镇老镇改造 E 地块所涉及开江东路 26 号（证载为开江东路 12 号）上海市汽车运输服务公司（市交通运输局）房屋协议补偿估价报告》，估价报告编号：浦新估字（2018）第 C016 号，价值时点为 2014 年 10 月 31 日，被征收建筑物评估单价为 25,290 元/平方米。

开江东路房屋征收是松江区老镇改造工程，被征收房屋房地产市场评估单价为 25290 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，由松江区泗泾镇动迁安置管理办公室委托上海百盛房地产估价有限责任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，同类地区商业用房出售价格区间在 2.2-3.2 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 86.2 平方米与评估单价 25290 元/m²，获得房屋价值补偿：2,180,000 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）及上海市松江区泗泾镇人民政府关于印发《泗泾镇非居住房屋（企业）征收（动迁）补偿方案》的通知（松江泗泾镇府〔2015〕118 号），经与征收方多次协商，签订的《上海市城市非居住房屋拆迁补偿安置协议》【编号：沪泗泾（老镇）拆协字第 006 号】主要条款如下：

1、签约各方主体

拆迁人：上海大得同置业有限公司

代理人：上海市松江第一房屋征收服务事务所有限公司

被拆迁人：上海市联运有限公司

2、征收标的房屋

被征收房屋坐落于开江东路 26 号（证载为开江东路 12 号），房屋性质：私有，房屋用途：商业，建筑面积：86.2 平方米。

3、征收补偿总价

本次房屋征收补偿总价款为 2,840,000 元，具体包括：

① 被征收房屋价值补偿：2,180,000 元；

② 停业停产损失：218,000 元；

③ 装饰装修：3,409 元；

④ 物资搬迁：2,010 元；

⑤ 一次性商铺补贴：300,000 元；

⑥ 附属物：1,342 元；

⑦ 搬迁奖励：135,239 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 2,840,000 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、房屋被征收事项对本公司的影响

松江区开江东路 26 号房屋征收事项，是根据松江区泗泾镇老镇改造需要，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。开江东路 26 号房屋原系上海市联运有限公司出租给当地租户作为商铺使用，在接到市政动迁征收通知后，公司立即与该租户进行了协商，达成共识后，该租户已搬离该场所，相关人员已转移，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，房屋帐面原值 9241.49 元，房屋征收补偿总价款 284 万元，计入“资产处

置收益”284万元，扣除相关的搬迁成本及相关税费后，计入利润总额约280万元。具体以年审会计师审计确认结果为准。

五、备查文件

1、《上海市城市非居住房屋拆迁补偿安置协议》【编号：沪泗泾（老镇）拆协字第006号】；

2、《上海市松江区泗泾镇老镇改造E地块所涉及开江东路26号（证载为开江东路12号）上海市汽车运输服务公司（市交通运输局）房屋协议补偿估价报告》【估价报告编号：浦新估字（2018）第C016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

二〇一九年十二月二十七日