

## **东方明珠新媒体股份有限公司**

### **关于签署《国有土地上非居住房屋补偿协议》暨 重大资产重组实施进展的公告**

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:**

● 简要内容: 因上海市浦江镇整体发展建设需要, 东方明珠新媒体股份有限公司(以下简称“公司”)拟对题桥发射台所在土地的七处房屋进行搬迁, 并签署《国有土地上非居住房屋补偿协议》, 由闵行区土地储备中心、闵行区浦江镇人民政府向公司提供题桥发射台搬迁新址, 上海浦江工业园区投资发展有限公司向公司支付搬迁安置补偿费用, 补偿款总计 796, 756, 874 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。
- 本次交易实施不存在重大法律障碍。

#### **一、本次搬迁补偿事项概述暨重大资产重组实施进展**

##### **(一) 本次搬迁补偿事项背景介绍及概述**

2015 年, 百视通新媒体股份有限公司(以下简称“百视通”)完成了换股吸收合并上海东方明珠(集团)股份有限公司(以下简称“东方明珠集团”)及发行股份和支付现金购买资产并募集配套资金项目(以下简称“重大资产重组”)。

百视通吸收合并东方明珠集团后, 更名为东方明珠新媒体股份有限公司。原东方明珠集团办理了工商注销登记。截至目前, 原东方明

珠集团名下的 8 处地块尚未完成土地过户更名手续，房屋产权登记人为东方明珠集团。

自重大资产重组以来，公司一直积极推进上述资产过户工作，近期，对于上述 8 处地块中的 7 处地块有了解决方案，具体如下：

作为原东方明珠集团相关债权债务的承继主体，公司与闵行区政府相关部门就征收补偿协议进行了积极地沟通，拟与上海浦江工业园区投资发展有限公司签署《国有土地上非居住房屋补偿协议》，由闵行区土地储备中心、闵行区浦江镇人民政府向公司提供题桥发射台搬迁新址，上海浦江工业园区投资发展有限公司向公司支付搬迁安置补偿费用，补偿款总计 796,756,874 元。由公司负责新发射台建设，在建设竣工及验收通过后原发射台交付闵行区政府。

(二)公司于 2021 年 8 月 13 日召开了第九届董事会第二十三次（临时）会议，审议通过了《关于签署〈国有土地上非居住房屋补偿协议〉的议案》，本次交易在董事会审议权限范围内，无需提交股东大会审议。

(三)本次交易不构成关联交易，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、搬迁标的基本情况

序号	资产名称	数量
1	沪房地闵字（2004）第 055029 号 （浦江镇 98 街坊 2 丘）	土地面积 13216.0 平方米（建筑面积 27.00 平方米）
2	沪房地闵字（2004）第 055530 号 （浦江镇 99 街坊 2 丘）	土地面积 13198.0 平方米（建筑面积 27.00 平方米）
3	沪房地闵字（2004）第 055617 号 （浦江镇 99 街坊 7 丘）	土地面积 12294.0 平方米（建筑面积 27.00 平方米）

4	沪房地闵字（2004）第 055952 号 （浦江镇 102 街坊 5 丘）	土地面积 13596.0 平方米（建筑 面积 27.00 平方米）
5	沪房地闵字（2004）第 055024 号 （浦江镇 110 街坊 20 丘）	土地面积 21258.0 平方米（建筑 面积 27.00 平方米）
6	沪房地闵字（2004）第 055626 号 （浦江镇 111 街坊 14 丘 5 号）	土地面积 22923.0 平方米（建筑 面积 27.00 平方米）
7	沪房地闵字（2004）第 055523 号 （三鲁公路 5028 号）	土地面积 27558.0 平方米（建筑 面积 4516 平方米）

### 三、补偿协议的主要内容

#### （一）协议双方

甲方：上海浦江工业园区投资发展有限公司

委托实施单位：上海市闵行第一房屋征收事务所有限公司

乙方：东方明珠新媒体股份有限公司

见证方：闵行区土地储备中心

#### （二）协议主要内容

##### 1、被补偿房屋及土地

乙方的七处房屋（以下简称“被补偿房屋”）坐落于三鲁公路 5028 号、浦江镇 98 街坊 2 丘、浦江镇 99 街坊 2 丘、浦江镇 99 街坊 7 丘、浦江镇 102 街坊 5 丘、浦江镇 110 街坊 20 丘、浦江镇 111 街坊 14 丘 5 号，上述房屋均属于被补偿范围。被补偿房屋登记权利人为：上海东方明珠（集团）股份有限公司，该主体经吸收合并后，现已更名为乙方。

房地产权证记载建筑面积共计 4678 平方米；土地面积共计 124043 平方米，评估报告认定建筑面积 4678 平方米。

未认定建筑面积 3334.83 平方米。

##### 2、房屋及土地价值评估

被补偿房屋经甲乙双方共同委托的上海建经房地产估价咨询有

限公司评估，出具了编号为沪建经房地征（2020D）第 025 号的估价报告。房地产市场评估总价为 606,879,123 元。

### 3、价值补偿款

根据相关规定，双方协商一致，被补偿房屋及土地价值补偿款计 606,879,123 元。乙方选择货币补偿方式。

### 4、停产停业损失补偿

停产停业损失为 60,687,912 元，

计算公式如下： $606879123 \times 10\% = 60687912$  元。

### 5、其他各类补贴、奖励费用

序号	补贴、奖励项目	金额（元）
1	附属设施	8,771,230
2	绿化苗木移栽费	2,630,406
3	无法恢复使用机器设备价值	12,064,682
4	评估奖励费	467,800
5	签约奖励费	69,103,335
6	搬迁奖励费	34,551,668
7	未认定房屋补偿及搬离费补贴	1,600,718
合计		129,189,839

### 6、权证注销

乙方同意在达到以下两个条件后 30 日内，办理房地产权属注销登记手续，并根据约定按现状移交资产，甲方或相关部门接收资产后负责拆除工作，并配合办理注销手续。

条件一：乙方在框架协议约定的安置地块一（无偿划拨用地，土地用途为市政设施用地，拟选位置为：闵行区浦江镇，东至东惠路，南至丰南路，西至汇驰路，北至大治河）上完成发射台、发射塔及配套用房、配套设施建设，且依据国家相关规定验收通过并正常运行（包

括试运行期间和试播期间正常运行)。

条件二：乙方与闵行区规划和自然资源局就安置地块二（有偿出让土地，土地用途为工业用途，拟选位置为：闵行区浦江镇，东至知新河，南至周浦塘，西至万芳路，北至陈行路）签订土地出让合同，且安置地块二达到净地的交付标准。

#### 7、搬离原址

权证移交后的 30 日内搬离原址，完成房屋内人员、财物的清退、搬迁工作（房屋承租人、次承租人和实际使用人未搬迁的，视为乙方未完成搬迁），将房屋清空后移交给甲方。

乙方应于房屋交付前与有关单位结清房屋内水、电、煤、电话等公共事业费用并销户；若存在租赁关系或其他第三方关系的，由乙方自行在房屋交付前妥善解决，所发生的费用由乙方承担。

#### 8、资产移交

乙方搬离原址时，应将空房在搬离之日起 30 日内完整移交甲方并办理相关手续，甲乙双方共同对移交资产进行移交确认，双方代表在《资产移交确认书》中签字后即表示乙方已向甲方履行资产移交义务，《资产移交确认书》上载明的日期即为资产移交日。甲方已作出补偿的构筑物、附属物、配套设施和无法恢复使用的设备等，乙方在移交资产时，应一并移交给甲方，不得擅自拆除、搬离和处理。否则，甲方有权要求乙方按照估价报告中的补偿金额向甲方作出赔偿。

#### 9、款项支付

本协议约定的各项补偿款总计 796,756,874 元。本协议生效后，甲方按如下进度支付补偿款：

(1) 乙方取得题桥发射台迁建项目的立项批文后三十日内，甲方支付补偿款总额的 10%，计人民币 79,675,687 元（人民币大写：柒仟玖佰陆拾柒万伍仟陆佰捌拾柒元）；

(2) 乙方取得题桥发射台迁建项目的施工许可证（以施工许可证载明日期为准）后三十日内，甲方支付补偿款 50%，计人民币 398,378,437 元（人民币大写：叁亿玖仟捌佰叁拾柒万捌仟肆佰叁拾柒元整）；

(3) 乙方完成发射台、发射塔及配套用房、配套设施建设，取得项目竣工验收备案证书后三十日内，甲方支付补偿款 20%，计人民币 159,351,375 元（人民币大写：壹亿伍仟玖佰叁拾伍万壹仟叁佰柒拾伍元）；

(4) 乙方及房屋使用人搬离原址，并按照本协议约定完成权证注销、资产移交工作后的三十日内支付人民币 159,351,375 元（人民币大写：壹亿伍仟玖佰叁拾伍万壹仟叁佰柒拾伍元）。

乙方在收到甲方或实施单位支付的补偿款款项后，应出具对应金额的收据。

### （三）协议生效条件

本协议经甲乙双方签字并盖章后生效。

### （四）违约责任

1、甲方未按照本协议约定支付乙方补偿款项及其他费用的，每延迟一日，应当按照甲方应支付而未支付款项金额的 LPR 利率向乙方支付违约金。

2、乙方未按照本协议约定期限搬离房屋并向甲方完整移交房屋及相关权证的，每延迟一日，应当按照乙方已收到补偿款总额的 LPR 利率向乙方支付违约金。

## 四、对公司的影响

1、按照本次《国有土地上非居住房屋补偿协议》，公司将在未来累计获得相关补偿款总计 7.97 亿元，具体款项支付进度如上所述，

相应会增加其适用年度的公司利润。

公司将基于该补偿协议的前提条件和协议中约定迁建项目的实际进度，依据会计准则相关规定在其适用年度进行相应会计计量，具体影响数据以相关年度的财务审计报告为准。

2、本次搬迁补偿事项不会影响公司正常的生产经营。前次重大资产重组尚余一处地块（位于杨浦区控江街道 200 街坊 18 丘）未完成土地过户更名手续，房屋产权登记人为东方明珠集团。后续公司将密切关注本次搬迁补偿事项的进展情况暨重大资产重组的相关进展，继续加紧推进上述资产过户工作，并及时履行信息披露义务。

**特此公告。**

**东方明珠新媒体股份有限公司董事会**

**2021 年 8 月 14 日**

**● 备查文件：**

- 1、第九届董事会第二十三次（临时）会议决议；
- 2、独立董事关于第九届董事会第二十三次（临时）会议相关议案的独立意见；
- 3、《国有土地上非居住房屋补偿协议》。