

传化智联股份有限公司

关于下属公司终止投资项目及退还土地的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、项目概述

传化智联股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司传化物流集团有限公司于2020年12月在浙江省嘉兴市设立全资子公司浙江传化多式联运发展有限公司（以下简称“传化多式联运公司”），投资运营嘉兴海盐传化长三角智慧物流港项目（以下简称“海盐项目”）。

传化多式联运公司于2021年8月分别投资设立全资子公司嘉兴传化智慧河港有限公司（以下简称“河港公司”）、嘉兴传化智慧海港有限公司（以下简称“海港公司”），依托嘉兴杭州湾海港、运河资源的优势，以及密集便捷的高速铁路和公路交通网路体系，打造以海（港）（运）河联运为核心，具备多式联运功能的内河集疏运体系建设。

具体内容详见公司于2020年12月5日刊登于《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》及巨潮资讯网的《关于控股子公司对外投资暨完成工商登记的公告》（公告编号：2020-090）、2021年8月12日刊登于《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》及巨潮资讯网的《关于下属公司对外投资暨完成工商登记的公告》（公告编号：2021-061）

公司于2021年1月与浙江省海盐经济开发区管理委员会签署了《投资协议》，双方就海盐项目的投资建设约定了各项权利义务，公司缴纳了2,000万投资信用金和8,000万元项目履约保证金。

河港公司于2021年11月4日与海盐县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号为3304242021A21041），以出让方式取得一宗位于西塘桥街道的国有建设用地使用权，地块编号为海盐县21-102号，总面积为293,093平方米，其中宗地面积为96,256平方米，宗海面积为196,837平方米，

用途为港口码头用地，出让金总额 15,387.3825 万元，出让金已全额缴清。公司于该地块范围内已建成建筑的建筑面积为 6,874.96 平方米。

海港公司于 2023 年 9 月 12 日与海盐县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号为 3304242023A21030），以出让方式取得一宗位于西塘桥街道的国有建设用地使用权，地块编号为海盐县 23-050 号，总面积为 91,607 平方米，用途为港口码头用地，出让金总额 4,809.3675 万元，出让金已全额缴清。该地块未建设。

二、项目终止原因

海盐项目自 2021 年启动以来，公司全力推动项目拿地和建设，但由于宏观经济以及市场环境发生较大变化、项目建设的复杂性超出预期等原因，该项目整体投资建设进度缓慢，存在较大的不确定性。据公司内部重新测算，预计无法达到预期收益，经公司重新研判市场环境，对项目定位及实施情况经综合评估后，决定终止海盐项目，并与相关部门协商解除上述合同，退还相应土地使用权。

本次项目终止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。本次事项已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，本次事项无需提交公司股东大会审议。

三、项目终止协议的主要内容

协议一：《解除〈国有建设用地（海域）使用权出让合同〉协议书（21-102 号）》

甲方：海盐县自然资源和规划局

乙方：嘉兴传化智慧河港有限公司

1、甲乙双方一致同意自本协议签订并生效之日起解除合同编号为 3304242021A21041 的《国有建设用地（海域）使用权出让合同》，收回国有建设用地使用权（海域使用权）。

2、乙方须在本协议签订后 20 个工作日内向甲方办理土地（海域）及地上建筑物移交手续，交付不动产权证（含房屋），并配合甲方完成不动产权证的注销手续。乙方保证所交付不动产权属清楚，无因诉讼被查封等权利瑕疵，该不动产

上相关施工单位等均已清场，已产生的债权债务由乙方自行处理，与甲方无涉。

3、该宗地范围内可利用的建筑物，由海盐经济开发区管理委员会确定的主体另行签订协议补偿。

4、根据出让合同第三十一条约定及相关法律规定，甲方扣除定金 30774765 元，退还除合同定金以外的国有建设用地（海域）使用权出让价款 123099060 元（不计利息）。上述款项于 2024 年 12 月 31 日前退还乙方，若传化智联股份有限公司未按《<传化（长三角）智慧港项目投资协议>之补充协议》第三条约定退还资金的，上述款项支付时间相应顺延。

5、若乙方未能按照本协议第二条的约定办理完全部手续，本协议第四条约定的退款时间相应顺延。

6、因履行本协议引起的或与本协议有关的争议，各方应友好协商解决；协商不成，任何一方均可向甲方所在地法院起诉。

7、本协议由双方代表盖章和签字后生效，并一式四份，甲乙双方各执一份，海盐县财政局一份，海盐经济开发区管理委员会一份。

协议二：《解除<国有建设用地使用权出让合同>协议书（23-050 号）》

甲方：海盐县自然资源和规划局

乙方：嘉兴传化智慧海港有限公司

1、甲乙双方一致同意自本协议签订并生效之日起解除合同编号为 3304242023A21030 的《国有建设用地使用权出让合同》，收回国有建设用地使用权。

2、乙方须在本协议签订后 20 个工作日内向甲方办理土地移交手续。乙方保证所交付土地权属清楚，无因诉讼被查封等权利瑕疵，该地块上相关施工单位等均已清场，已产生的债权债务由乙方自行处理，与甲方无涉。

3、根据出让合同第三十一条约定及相关法律规定，甲方扣除定金 9618735 元，退还除合同定金以外的国有建设用地使用权出让价款 38474940 元（不计利息）。上述款项于 2024 年 11 月 30 日前退还乙方，若传化智联股份有限公司未按《<传化（长三角）智慧港项目投资协议>之补充协议》第三条约定退还资金的，上述款项支付时间相应顺延。

4、若乙方未能按照本协议第二条的约定办理完全部手续，本协议第三条约

定的退款时间相应顺延。

5、因履行本协议引起的或与本协议有关的争议，各方应友好协商解决；协商不成，任何一方均可向海盐法院起诉。

6、本协议由双方代表盖章和签字后生效，并一式四份，甲乙双方各执一份，海盐县财政局一份，海盐经济开发区管理委员会一份。

协议三：《海盐县 21-102 号地块范围内已建的建筑物补偿协议》

甲方：海盐滨海新农村建设有限公司

乙方：嘉兴传化智慧河港有限公司

乙方向海盐县自然资源和规划局提出因其自身原因终止《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号为 3304242021A21041，以下简称“出让合同”）退还海盐县 21-102 号地块的申请。海盐县自然资源和规划局报经县人民政府批准，同意乙方申请，决定解除出让合同并签订《解除〈国有建设用地使用权出让合同〉协议书》。现经甲乙双方协商一致，就海盐县 21-102 号地块范围内已建的建筑物补偿事宜达成如下协议：

1、补偿的范围和内容

海盐县 21-102 号地块范围内办理不动产登记的办公楼，建筑面积 6874.96 平方米（具体以产权登记面积为准），补偿内容包括办公楼建设安装、二次装修、智能化、电梯等配套设施等，不包含土地价值。

2、补偿依据和金额

根据海盐中联资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（盐中资评报字（2024）0075 号），补偿标的的评估价值为 23842200.00 元。本协议的补偿金额为人民币（大写）：贰仟叁佰捌拾肆万贰仟贰佰元整（¥23842200.00 元）。

3、交接及乙方的相关义务

（1）乙方须于 2024 年 10 月 31 日前提供办公楼不动产证（复印件）和全套工程建设资料给甲方；

（2）乙方须于 2024 年 12 月 31 日前向甲方办理补偿标的移交手续。

（3）乙方保证所交付上述补偿标的权属清楚，无因诉讼被查封等权利瑕疵，涉及相关施工单位等均已清场，已产生的债权债务由乙方自行处理，与甲方无涉；

（4）甲方付款前，乙方应向甲方提供等额有效票据，以便甲方按程序给予

支付。

4、支付方式

甲方于海盐县 21-102 号地块再次出让后三个月内支付乙方人民币（大写）：贰仟叁佰捌拾肆万贰仟贰佰元整（¥23842200.00 元）；若至 2025 年 11 月 30 日，海盐县 21-102 号地块仍未再出让的，甲方于 2025 年 12 月 31 日前支付上述款项。甲方支付上述款项前，乙方应向甲方开具等额有效的增值税专用发票，否则甲方支付期限相应顺延。若乙方未能按照本协议第三条第（一）款和第（二）款的约定提供资料或办理完全部手续的，本条约定的付款时间相应顺延。

5、争议解决

本合同发生争议，甲、乙双方应及时协商解决，也可由当地政府行政主管部门调解，调解不成的，则由甲方所在地人民法院管辖。

6、合同生效及其他

本协议自双方签字盖章之日起生效，本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

协议四：《<传化（长三角）智慧港项目投资协议>之补充协议》

甲方：浙江省海盐经济开发区管理委员会

乙方：传化智联股份有限公司

鉴于：

1、2021 年 1 月 10 日，管委会与传化智联公司签订《传化（长三角）智慧港项目投资协议》（以下称“《投资协议》”）。双方就传化（长三角）智慧港项目的投资建设约定了各项权利义务。

2、《投资协议》签署后，具体履行情况如下：

（1）土地出让和项目建设情况：乙方子公司嘉兴传化智慧河港有限公司已摘牌受让河港区项目海盐县 21-102 号地块，完成岸线审批并已开工建设，现完成部分地基处理工程和一幢办公楼的建设；乙方子公司嘉兴传化智慧港科技有限公司已摘牌受让了配套中心项目海盐县 22-027 号地块，截至目前，已完成竣工验收；乙方子公司嘉兴传化智慧海港有限公司已摘牌受让了海港项目海盐县 23-050 号地块，完成外海岸线使用权审批，截至目前，该地块尚未开发建设。

（2）项目投资信用金、履约保证金情况：乙方依《投资协议》约定向甲方

缴纳了 2000 万投资信用金和 8000 万元项目履约保证金，合计 1 亿元。甲方依约定已无息返还乙方投资信用金 2000 万元及第一笔项目履约保证金 3000 万元，剩余 5000 万履约保证金因尚未达到返还条件未退还。

现乙方因客观经济、市场环境变化，决定对传化（长三角）智慧港项目部分终止。经甲、乙双方友好协商，就《投资协议》变更事宜达成如下协议：

第一条 双方确认《传化（长三角）智慧港项目投资协议》第 1.4.1 条智慧物流板块中的外海码头、内河码头和物流仓储中心，以及第 1.4.2 条高端制造板块项目均予以终止。同时，根据不同地块情况经乙方项目公司提出退地申请后各方同步另行签署协议处置，具体为签署：海盐县 21-102 号地块《解除〈国有建设用地使用权出让合同〉协议书》、海盐县 23-050 号地块《解除〈国有建设用地使用权出让合同〉协议书》；《传化（长三角）智慧港项目投资协议》第 1.4.1 条智慧物流板块中的港口配套服务中心项目由乙方继续运营和管理。

第二条 就《投资协议》中的履约保证金事宜，双方同意：乙方退还甲方已拨付的投资信用金 2000 万元及履约保证金 3000 万元。

第三条 乙方应于 2024 年 10 月 31 日前将 5000 万元资金全额退还甲方指定账户，若乙方逾期支付上述款项，则海盐县 21-102 号和海盐县 23-050 号地块的国有建设用地使用权出让价款退还时间相应顺延。

甲方指定账户为：海盐经济开发区（西塘桥街道）财政办公室

开户银行：工行开发区支行

账号：1204090329200019515

第四条 在相关法律法规及政策允许的条件下，甲方配合乙方争取在配套中心项目达产履约后，自持比例不小于 30%、自持年限不少于 5 年、最小分割销售单元以层单位且不少于 1000 平方米。

第五条 在相关法律法规及政策允许的条件下，甲方配合乙方争取将配套中心项目认定为保障性租赁住房项目和房地产开发项目，并争取配套中心项目办理房地产销售许可证，以使项目适用房地产项目税收政策。

第六条 甲乙双方确认本合同约定事宜均已通过各自内部决策流程的审批，无任何决策程序障碍。

第七条 若今后双方对本终止协议有争议的，应友好协商解决，不能协商解

决的，则由甲方所在地人民法院管辖。

第八条 本协议自双方签字盖章之日起生效，本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

协议五：《土方清运协议书》

甲方：海盐滨海新农村建设有限公司

乙方：嘉兴传化智慧河港有限公司

嘉兴传化智慧河港有限公司受让的海盐县 21-102 号地块存放大量其他项目堆放的土方，甲方受浙江省海盐经济开发区管理委员会的委托与乙方协商处理上述土方，经甲乙双方协商一致对该地块土方清运工程及相关费用承担达成如下协议：

1、工程地点

四至范围为嘉兴市海盐县西塘桥街道东至规划秦海大道、南至杭州湾大道、西至乐园路、北至二线海塘。

2、工程内容

经第三方测量单位测算，嘉兴传化智慧河港有限公司的海盐县 21-102 号地块上堆放土方约 700000m³，由乙方自行处理或委托其他第三方处理地块范围内的土方清运工程，相关费用由甲方承担。

3、工程费用

本协议费用以浙江省海盐经济开发区管理委员会和乙方共同委托的工程造价咨询单位出具的报告为准。

4、付款方式

本工程所需费用先由乙方垫付，待本协议第三条约定的工程造价咨询单位出具报告并经甲方确认后 12 个月内，甲方向乙方支付土方清运工程费用。甲方支付上述款项前，乙方应向甲方开具等额有效的增值税专用发票，否则甲方支付期限相应顺延。

5、争议解决

本协议履行过程中发生争议，甲、乙双方应及时协商解决，也可由当地人民政府行政主管部门调解，调解不成的，则由甲方所在地人民法院管辖。

6、协议生效及其他

本协议自双方签字盖章之日起生效，本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

四、项目终止对公司的影响

公司致力于打造传化智能物流服务平台，已在全国 27 个省市自治区布局 73 个公路港，构建了较为完善的公路物流基础设施网络。本次终止项目为河港项目和海港项目，港口配套服务中心项目已建设完成并投入运营，不影响公司正常业务开展。公司将保持战略定力，坚持以公路港为中心，挖掘平台资源价值，因地制宜融合区域产业链，推动产业链与平台物流资源协同发展的战略。

本项目前期已累计投入 43,631.60 万元（包括保证金、土地出让金及工程款等），扣除终止投资项目及退还土地相关补偿后，在不考虑所得税影响下，本次终止项目及退还土地整体损失约为 17,557 万元，该金额占公司上一年度经审计净利润的比例约为 29.71%，具体对公司 2024 年财务状况的最终影响以审计报告为准。敬请投资者注意投资风险。

五、备查文件

- 1、第八届董事会第二十次会议决议；
- 2、第八届监事会第十四次会议决议；
- 3、《解除〈国有建设用地（海域）使用权出让合同〉协议书（21-102 号）》；
- 4、《解除〈国有建设用地使用权出让合同〉协议书（23-050 号）》；
- 5、《海盐县 21-102 号地块范围内已建的建筑物补偿协议》；
- 6、《〈传化（长三角）智慧港项目投资协议〉之补充协议》；
- 7、《土方清运协议书》。

特此公告。

传化智联股份有限公司董事会

2024 年 10 月 26 日