

**光明乳业股份有限公司**  
**关于签订《虹桥镇 25d-02、25d-04 地块国有土地上非居住**  
**房屋协商搬迁补偿协议》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：**

- 本次交易不构成关联交易
- 本次交易不构成重大资产重组
- 本次交易实施不存在重大法律障碍
- 本次交易尚须股东大会审议通过

**一、交易概述**

光明乳业股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”）所在地吴中路 578 号、580 号两地块（闵行区虹桥镇 25d-02、25-04 地块）已被列入上海市闵行区 2018 年度土地收储计划。公司拟与上海市闵行区虹桥镇动拆迁办公室签订《虹桥镇 25d-02、25d-04 地块国有土地上非居住房屋协商搬迁补偿协议》（以下简称“补偿协议”），被征收工业土地面积 54,461 平方米，房屋建筑物面积 49,136.86 平方米（包括有证及无证建筑物、构筑物），各类补偿金额人民币 822,180,105 元。

2019 年 3 月 22 日，公司以现场表决方式召开第六届董事会第二十八次会议，会议应到董事 5 人，亲自或委托出席会议董事 5 人。经审议，同意 5 票、反对 0 票、弃权 0 票，一致审议通过《关于签订〈虹桥镇 25d-02、25d-04 地块国有土地上非居住房屋协商搬迁补偿协议〉的议案》。

本次交易尚须公司股东大会审议通过。

## 二、交易对方情况

### 1、交易对方：上海市闵行区虹桥镇动拆迁办公室

上海市闵行区虹桥镇动拆迁办公室是上海市闵行区虹桥镇人民政府下属的负责与动拆迁有关事务的管理机构。主要职责为负责虹桥镇管理辖区的房屋动拆迁管理，负责评估公司、拆迁公司、旧房拆除等实施公司的监督管理；协调各相关部门、单位或个人做好拆迁补偿安置协议的签订和备案；负责拆迁安置资金和安置房工程建设资金的发放等工作。

### 2、实施单位：上海市闵行第一房屋征收事务有限公司

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；公司地址：上海市闵行区虹梅南路 1755 号一幢一层 M1004 室；主要办公地点：上海市闵行区七莘路 250 号 1 号楼；法定代表人：朱莉珉；注册资本：1000 万人民币；主营业务：征收补偿服务，房屋置换服务，授权范围内的厂房租赁，物业服务，会务服务，停车服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海市闵行区虹桥镇动拆迁办公室、上海市闵行第一房屋征收事务有限公司与公司不存在除本公告以外的产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。

## 三、交易标的基本情况

1、被补偿房屋地址及面积：闵行区虹桥镇吴中路 578、580 号（房地产权证号：沪房地闵字（2000）第 056189 号）。被征收工业土地面积 54,461 平方米，房屋建筑物面积 49,136.86 平方米（包括有证及无证建筑物、构筑物）。

### 2、权属状况说明

交易标的产权清晰，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，以及不存在妨碍权属转移的其他情况。

### 3、交易标的账面价值

币种：人民币 单位：元

资产类别	取得方式	原值	2018-12-31（已审计）		
			累计折旧/ 摊销	减值准备	账面净值

土地使用权	工业用地出让	34,223,348	23,470,743	-	10,752,605
房屋及建筑物	自建	86,662,051	76,441,457	1,131,281	9,089,313
合计		120,885,399	99,912,200	1,131,281	19,841,918

#### 四、交易标的评估情况

1、评估委托人：上海市闵行区虹桥镇动拆迁办公室

2、房地产评估机构：上海财瑞房地产土地评估有限公司

3、评估对象

经上海市闵行区虹桥镇人民政府与本公司共同确定本次估价对象为位于上海市闵行区吴中路 578 号、580 号房地产，房屋建筑面积为 45186.13 平方米（其中有证 36325.5 平方米，无证 8860.63 平方米）；构筑物（棚舍）3950.73 平方米；土地面积为 54461.00 平方米，土地使用权来源为国有出让，用途为工业；并包扩附属设施、可恢复使用机器设备搬迁与安装费、无法恢复使用机器设备补偿价值、绿化苗木价值、物资的搬迁费用。

4、评估方法

成本法和收益法，具体情况如下：根据《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》，对房屋及其他补偿价值进行逐项评估。已进行产权登记的房屋（土地使用权及已登记的建筑物）：近期可收集到同一供需圈工业用途房屋成交实例，虽然不具备与评估对象相似可类比的条件，但可以采用假设开发法求得土地价值，建筑物建造成本也比较透明，故比较适合采用成本法进行估价；同时当地工业类房地产租赁市场比较成熟，比较容易确定客观合理的租金水平，适合采用收益法进行估价。工业房地产的个体性差异比较大，类似评估对象的转让案例较少，故不适合采用比较法进行估价；已开发成型的房地产，不适合使用假设开发法估价。因此，本次评估决定采用成本法（房地分估）、收益法进行估价。其他补偿价值：无证建筑物价值、构筑物（棚舍）价值依据《光明食品集团 25d-02、25d-04 地块国有土地上非住房屋协商搬迁补偿实施细则》补偿标准确定补偿价值。附属设施价值，按建安造价结合成新确定价值。可恢复使用机器设备搬迁与安装费用、无法恢复使用机器设备、绿化苗木价值、物资的搬迁费用均按照《上海市国

有土地上房屋征收评估技术规范》的评估方法测算。

5、价值时点：2018年10月15日

6、评估报告使用期限：2019年1月30日至2020年1月29日

7、评估结论

经评估，评估对象在满足全部限制条件下于价值时点2018年10月15日的补偿价值为人民币680,224,077元整，具体情况如下：

### 评估结果汇总表

币种：人民币

类型	数量 (M <sup>2</sup> )	评估值 (元)
房屋价值	土地面积 54461.00m <sup>2</sup> 有证建筑物 36325.50m <sup>2</sup> ，附属涉及等	672,123,823
无证建筑物	8860.63	3,319,085
构筑物（棚舍）	3950.73	592,615
可恢复使用的机器设备 搬迁和安装费用		669,146
无法恢复使用机器设备 补偿价值		2,377,716
绿化苗木		933,692
物资的搬迁费用		208,000
合计		680,224,077

8、评估资质

上海财瑞房地产土地评估有限公司具有房地产评估资质。

评估报告详见2018年3月26日上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

## 五、补偿协议的主要内容

1、协议名称：《虹桥镇 25d-02、25d-04 地块国有土地上非居住房屋协商搬迁补偿协议》

2、合同主体

甲方：上海市闵行区虹桥镇动拆迁办公室

实施单位：上海市闵行第一房屋征收事务所有限公司

乙方：光明乳业股份有限公司

3、补偿具体情况：

补偿项目	面积 (m <sup>2</sup> )	补偿标准和依据	补偿金额 (元)	备注
房屋价值	36325.50	评估报告	672123823.00	根据评估报告和项目实施细则
未见证房屋	8860.63	评估报告	3319085.00	根据评估报告和项目实施细则
构筑物	3950.73	评估报告	592615.00	根据评估报告和项目实施细则
设备搬迁	--	评估报告	3046862.00	根据评估报告和项目实施细则
装饰、装修	--	评估报告	933692.00	根据评估报告和项目实施细则
物资	--	评估报告	208000.00	根据评估报告和项目实施细则
停产停业损失	--	评估报告	67212382.00	根据评估报告和项目实施细则
奖励费	--	实施细则	74743646.00	根据项目实施细则，给予被补偿房屋补偿总额 10%的奖励
其他	--	--	--	--
合计补偿金额 (元)	822180105.00 元			
大写金额	捌亿贰仟贰佰壹拾捌万零壹佰零伍元整			

4、付款方式：

双方签订本协议后的十五个工作日内，甲方向乙方支付补偿款总额的 50%。

乙方按协议约定时间完成搬迁，将房屋移交甲方，经甲方验收合格后二十个工作日内付清全部余额。

合计补偿金额中的其他补偿项目金额为设施移位预算金额，该款项最后按照

移位项目完工后的审计金额为准支付。

## 六、本次交易对公司的影响

公司生产经营正常，不涉及产能的搬迁。

公司将按照补偿协议进行搬迁，公司注册地址将发生变化。新办公地址尚未确定，若有进展，公司将及时履行信息披露义务。

公司在签订补偿协议及收到相应补偿资金后，将根据《企业会计准则》的相关规定进行账务处理。搬迁过程中将发生的相应费用、支出，预计将通过搬迁补偿金得到弥补，不会对公司业绩产生重大影响。

## 七、上网公告附件

1、上海市闵行区吴中路 578 号、580 号房地产评估报告

特此公告。

光明乳业股份有限公司董事会

二零一九年三月二十二日