

证券代码：A 600689
B 900922

证券简称：上海三毛
三毛 B 股

编号：临 2016—023

上海三毛企业（集团）股份有限公司 关于政府收储公司部分土地使用权的公告

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

● 上海市普陀区土地发展中心（以下简称“普陀土发中心”）及上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司（以下简称“智慧城公司”）拟以总价人民币20072万元（655街坊7丘：4290万元；655街坊8丘：15782万元）的价格有偿收储本公司名下位于祁连山路380号的国有土地使用权（连同该地块的地上建筑物及附属设施）；

- 本次交易未构成关联交易；
- 本次交易未构成重大资产重组；
- 交易实施不存在重大法律障碍；
- 本次交易尚需经公司股东大会审议通过后方可实施。

一、交易概述

因上海市普陀区原桃浦工业区规划发生变更，上海市普陀区土地发展中心及上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司根据《上海市人民政府关于同意〈上海市普陀区桃浦科技智慧城W06-1401单元控制性详细规划修编〉的批复》【沪府(2014)42号】，于2016年5月19日向本公司出具《关于上海桃浦科技智慧城内655街坊7丘、8丘地块实施土地收购储备的函》【普土发(2016)40号】，拟依法收储公司位于祁连山路380号（普陀区桃浦镇655街坊7丘、8丘）的房地产。（该事项已于2016年5月20、21日详细披露于公司指定信息披露媒体《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站www.sse.com.cn）上述

地块用途为工业用地，宗地（丘）面积合计为20590平方米，地上建筑物合计约16475平方米。

遵照《中华人民共和国土地管理法》、《上海市土地储备办法》等规定，经三方友好协商，公司于2016年7月15日与普陀土发中心及智慧城公司签署《普陀区655街坊7丘地块土地储备补偿协议》及《普陀区655街坊8丘地块土地储备补偿协议》，以总价20072万元（655街坊7丘：4290万元；655街坊8丘：15782万元）的价格将公司名下位于祁连山路380号的国有土地使用权（连同该地块的地上建筑物及附属设施）交由普陀土发中心及智慧城公司有偿收储。

2016年7月15日，公司召开第九届董事会2016年第一次临时会议审议并全票通过了《关于政府收储公司部分土地使用权的议案》。公司独立董事对该收储事项发表了独立意见。

本次土地收储交易事项未构成关联交易；未构成重大资产重组。本事项尚需提交股东大会审议批准后方可实施。

二、交易对方当事人情况介绍

1、上海市普陀区土地发展中心

法定代表人：张军

机构类型：事业法人【事证第131010700312号】

宗旨和业务范围：负责对本区依法收回国有土地使用权的地块进行收购储备及相关的前期开发等工作；负责国有土地在储备期间的利用和管理

住所：上海市普陀区大渡河路1718号7楼

开办资金：¥1000万元

上海市普陀区土地发展中心为上海市普陀区规划和土地管理局的直属事业单位。经公司自查，公司与上海市普陀区土地发展中心不存在关联关系。

2、上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司

法定代表人：王慎

注册号：310107000545059

类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：人民币100000万元

住所：上海市普陀区真南路124号208室

经营范围：房地产开发经营，实业投资，物业管理，市政工程及房屋拆迁管理，房地产咨询（除经纪）。【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】

上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司为上海市普陀区国有资产监督管理委员会独资设立的有限责任公司。经公司自查，公司与上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司不存在关联关系。

三、交易标的基本情况

本次出让的标的系公司名下位于祁连山路380号的国有土地使用权（连同该地块的地上建筑物及附属设施）（沪房地普字（2004）第048135号、沪房地普字（2004）第048136号）。基本情况如下：

1、房地坐落：上海市普陀区祁连山路380号

2、土地及房屋情况：

地号	655街坊7丘	655街坊8丘
房地产权证编号	沪房地普字（2004）第048136号	沪房地普字（2004）第048135号
使用权来源	划拨	划拨
用途	工业用地	工业用地
宗地（丘）面积（m ² ）	4403	16187
房屋建筑面积（m ² ）	2171.50	14303.80

3、截止2015年12月31日祁连山路380号（655街坊7丘、8丘）房地产账面净值：3255.08万元。

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，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、交易标的评估情况

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司以2016年3月31日为基准日，采用成本法作为本次估价的基本方法（其中土地使用权采用市场

比较法和公示地价系数修正法对其进行评估），出具了《房地产估价报告书》【沪八达估字(2016)ZX1412号、沪八达估字(2016)ZX1413号】。根据上述《房地产估价报告书》，655街坊7丘评估价格为3531万元；655街坊8丘评估价格为14141万元。

五、交易合同的主要内容及履约安排

本公司于2016年7月15日与上海市普陀区土地发展中心及上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司签署了《普陀区655街坊7丘地块土地储备补偿协议》及《普陀区655街坊8丘地块土地储备补偿协议》。主要内容如下：

（一）合同主体

甲方：上海市普陀区土地发展中心

上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司

乙方：上海三毛企业（集团）股份有限公司

（二）合同主要条款

第一条 基本情况

1、本协议书所指土地收储补偿地块是指655街坊7丘、8丘（位于祁连山路380号）：655街坊7丘【沪房地普字（2004）第048136号】、655街坊8丘【沪房地普字（2004）第048135号】；土地面积：655街坊7丘【4403m²/6.60亩】、655街坊8丘【16187m²/24.28亩】；收储地块权利人：上海三毛企业（集团）股份有限公司，土地用途：工业，取得方式：划拨。

2、甲方根据国家和上海市的有关土地储备的规定，拟收储上述土地，乙方同意其拥有土地使用权的上述土地及地上建筑物、附属物交由甲方收储，双方同意根据本协议的约定，完成土地储备。

3、甲方之一的上海市普陀区土地发展中心是普陀区依法成立的土地储备机构，甲方之一的上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司是普陀区土地发展中心委托实施上海桃浦智慧城重点区域内的土地收购储备和前期开发管理等事项的国有独资公司，具体履行本协议的相关权利义务。

第二条 搬迁补偿及交地

1、双方协商一致，收储地块土地储备补偿费总计人民币20072万元整（其中：655街坊7丘4290万元整；655街坊8丘15782万元整），补偿费从甲方上海市普陀区土地发展中心的专用账户支付给乙方。

2、甲方按约定向乙方支付土地储备补偿款为一价全包，此后不再承担乙方另行主张的任何补偿和费用，包括但不限于土地补偿费、地上地下建筑物构筑物补偿费、建筑物二次装修补偿费、附属设施补偿费、设备搬迁和安装费用、无法恢复使用的设备按重置价格结合成新结算的费用、停工停产损失补偿、清退费用、建(构)筑物拆除费、安置职工费、国家规定的相关税、费等在收储地块搬迁过程中发生的一切费用。

3、地块移交条件：乙方须做到收储地块上无任何抵押、司法性冻结或其他任何权利限制、也不存在任何矛盾、纠纷等。移交前，乙方须清退所有使用者，拆平收储地块房屋，并结清水、电、煤、电话等公用事业费用并销户。

4、双方确认：乙方应于2016年9月30日之前完成655街坊8丘地块的拆平腾空并一次性移交甲方，并应于2017年1月18日之前完成655街坊7丘地块的拆平腾空并一次性移交甲方。地块移交后应与智慧城公司签署《收储地块移交确认书》。移交时间以《收储地块移交确认书》载明的日期为准。

第三条 付款方式及时间

1、第一次付款：

在本协议书生效之日起20个自然日内，乙方应将收储地块的房地产权证原件移交给智慧城公司，甲方向乙方支付土地储备补偿费总价的40%的补偿费。

2、第二次付款：

乙方向智慧城公司按约拆平交地，与智慧城公司签署收储地块《土地移交确认书》，以及注销全部水电煤气等公用事业用户名等材料，甲方在乙方交地之日起20个自然日内向乙方支付土地储备补偿费总价的55%的补偿费。

乙方配合甲方于交地后两个月内完成全部权利范围内的房地产权利注销登记。

3、第三次付款：

完成收储地块房地产权利注销登记后20个自然日内，甲方向乙方支付土地储备补偿费总价的5%的补偿费。至此，甲方业已向乙方支付了本协议项下所有土地储备补偿款。

乙方在收到甲方支付的每次土地储备搬迁补偿费后，应出具符合国家规定的收款凭证予甲方。

本次协议中还包括了各方职责、违约责任以及协议生效条件，具体为“本协议经甲、乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后成立，并由乙方在本协议成立后一个月内完成上市公司股东会法定审批程序，经乙方股东大会批准后生效，生效日为股东大会公告日”。

六、独立董事意见

公司独立董事对本次交易事项发表独立意见如下：

“为配合普陀区改造规划的实施，同时结合公司自身推动转型、进一步盘活资产的需要，公司董事会经审慎研究决定将公司名下位于祁连山路380号的国有土地使用权（连同该地块的地上建筑物及附属设施）交由上海市普陀区土地发展中心及上海桃浦科技智慧城开发建设有限公司有偿收储，我们认为上述决策符合公司战略发展方向。

本次交易的价格以土地估价报告为基础、由交易各方通过协商最终确定，交易价格公允合理，交易决策程序合法有效，不存在损害中小股东利益的情形。

我们同意将本议案提交公司股东大会审议。”

七、出售资产的目的和对公司的影响

本次拟收储的地块目前用途为经营性租赁，2015年度租赁收入约为500万元，本次收储不会对公司正常经营产生重大影响。该地块被上海市普陀区规划进入桃浦科技智慧城，本次出让系为配合桃浦区改造规划的实施，同时也结合公司自身推动转型变革需求，进一步盘活资产。本次交易对公司经营业绩的影响视收储完成情况予以确认，尚存在不确定性，预计增加公司2016年非经常性收益13000万元左右，具体数据以会计师事务所经审计后的财务报告为准。

本次交易尚需经本公司股东大会审议通过后方可实施。

特此公告。

上海三毛企业（集团）股份有限公司
二〇一六年七月十六日

● **上网公告附件**

独立董事发表的独立意见

● **报备文件**

- 1、第九届董事会2016年第一次临时会议决议
- 2、《普陀区655街坊7丘地块土地储备补偿协议》、《普陀区655街坊8丘地块土地储备补偿协议》
- 3、房地产估价报告书【沪八达估字（2016）ZX1412号、沪八达估字（2016）ZX1413号】