

## 广汇物流股份有限公司

### 关于全资子公司签订房屋征收补偿协议的公告

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。

#### 一、本次交易概述

2021年3月16日，公司全资子公司新疆亚中物流商务网络有限责任公司（以下简称“亚中物流”）所属广汇美居物流园区部分楼座被纳入乌鲁木齐市高新区（新市区）政府2021年度老城区提升改造项目（公告编号：2021-011）。

2021年4月9日、4月26日，公司第十届董事会2021年第三次会议及公司2021年第二次临时股东大会分别审议通过了《关于全资子公司拟签订房屋拟征收补偿协议的议案》，同意按照“拆一补一、就地安置”的原则对纳入征收范围的广汇美居物流园区部分楼座以产权置换的方式被政府征收，并授权公司董事长在征收决定颁布之日的房屋市场公允价值和停产停业损失补偿金额正式评估/审计值较预评估/预审计值向下浮动幅度不超过6%的范围内，签署征收补偿协议（公告编号：2021-022、2021-027）。

2021年8月17日，亚中物流在公司股东大会授权范围内与乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）房屋征收与补偿管理办公室（土地征收管理办公室）（以下简称“新市区征管办”）和乌鲁木齐高新技术产业开发区（乌鲁木齐市新市区）高新街片区管理委员会共同签订了《房屋征收补偿协议书》。

#### 二、协议主要内容

### （一）协议各方当事人

甲方（监督方）：乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）房屋征收与补偿管理办公室（土地征收管理办公室）

乙方（实施方）：乌鲁木齐高新技术产业开发区（乌鲁木齐市新市区）高新街片区管理委员会

丙方（被征收人）：新疆亚中物流商务网络有限责任公司

### （二）协议主要条款

#### 1、征收资产

经甲、乙、丙三方确定征收乌鲁木齐市天津路美居物流园 A 座、B 座、C 座、D 座、E 座、F 座、G 座、H 座、J 座、O 座、N 座，共计房屋面积 619,335.646 m<sup>2</sup>。

#### 2、产权置换

依据《新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目国有土地上房屋征收补偿方案的公告》（乌高（新）告【2021】6 号）及乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）审计局出具的《关于新疆广汇美居物流园老城区改造项目征收补偿成本审计结果的函》（乌高（新）审函【2021】6 号），丙方在自愿前提下同意由乙方对丙方被征收房屋面积进行产权置换。

经三方协商，同意按照“拆一补一、就地安置”原则，补偿面积不低于原房屋产权面积，交付后评估估值不低于 2021 年 4 月 26 日（征收决定颁布之日）房屋市场公允价值 5,412,862,900 元的方式进行产权调换。如交付后补偿面积不足或评估估值低于 2021 年 4 月 26 日房屋市场公允价值，差额部分须由甲方采用货币或实物资产等补偿方式予以补足。

#### 3、停产停业损失补偿

甲方同意自征收补偿协议签订之日起至实物补偿资产移交丙方期间，每年按照不低于经审计确认的美居物流园被征收资产 2017 年-2019 年三年的营业利润平均值 167,029,113.54 元为标准计算停产停业损失给予丙方货币补偿(2020 年发生疫情，故未作为计算依据)。停产停业期暂定四年，按年支付补偿金额，补偿年限以实际交付为准。

#### 4、房屋搬迁要求

丙方在征收范围内的房屋如有承租、欠缴各类费用、债务纠纷由丙方自理，乙方不承担任何责任。若丙方隐藏不告知，属于重大违约，乙方有权追究丙方的法律责任。

#### 5、违约责任

丙方在签订本协议后未按约定时间进行搬迁的，甲方、乙方有权利对房屋进行拆除，因此产生的直接损失和间接损失和法律责任由丙方承担。

如果丙方不能按照本协议约定的搬迁期限完成搬迁，每拖延一日按照未拆除部分价值的万分之三向乙方支付违约金。

#### 6、争议的解决方式

本协议的履行过程中发生争议，由三方当事人协商解决，协商不成的，可依法向乙方所在地人民法院提请诉讼。

7、本协议未尽事项，可由三方约定后签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力，补充协议与本协议约定不一致的，以补充协议为准。

### 三、本次补偿协议书签订对公司的影响

1、广汇美居物流园成立于 2003 年，是乌鲁木齐家居建材市场之一。近年来随着线下家居建材销售行业性萎缩，美居物流园出租率已出现持续下滑，收入呈逐年下降趋势。2020 年在新疆两次新冠疫情

的连续影响之下，美居物流园商户流失严重，2020 年被征收资产产生的营业利润为负。

2、公司将积极与政府部门沟通和协调，遵守乌鲁木齐市政府关于拆迁建设工作“成熟一片、拆除一片、建设一片”的指示精神，妥善安排本次征收工作，降低对公司正常经营造成的影响，最大程度保护公司及全体股东的利益。

3、公司将紧抓美居物流园老城区改造提升的政策机遇，研究依托 K、L 星品汇（不在本次征迁范围内）商业运营的成功经验，发挥美居物流园改造升级的后发优势，植入新零售、体验式消费等元素，在政府补偿资产基础上构建新的美居商业圈，实现美居物流园业态彻底转型和全面升级。

4、根据征收补偿协议约定，征收补偿协议签订之日至实物补偿资产移交亚中物流期间（暂定四年，具体以实际交付为准），新市区征管办每年按不低于经审计确认的美居物流园被征收资产 2017-2019 年三年营业利润金额平均值给予亚中物流货币补偿，预计对公司业绩将产生正面影响。置换资产评估值高于目前征收资产的账面值，在置换资产交付时将会对公司产生正向影响。公司将按照《企业会计准则》等相关规定，对上述停产停业损失补偿款进行相应的会计处理，具体数据以经年度审计确认后的结果为准。

本次征收补偿对公司 2021 年度的经营业绩不构成重大影响。

特此公告。

广汇物流股份有限公司

董 事 会

2021 年 8 月 18 日