

上海百联集团股份有限公司

关于共青路土地收储补偿方案暨关联交易的公告

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法律责任。

重要内容提示：

● 为配合上海市杨浦区土地储备中心（以下简称“杨浦区土储中心”）对上海百联集团股份有限公司（以下简称“公司”）位于共青路 435 号、共青路 295 号、共青路 310、210 号三幅地块实施收储工作，上述地块由上海友谊集团物流有限公司（以下简称“友谊物流”）租赁经营管理，公司拟与友谊物流签订《交地补偿协议》，向其支付补偿款共计人民币 102,967,400 元。友谊物流完成各地块土地交接后，公司将向其支付对应搬迁补偿款。

● 友谊物流为公司控股股东百联集团有限公司（以下简称“百联集团”）的全资四级子公司，本次交易构成公司的关联交易。

- 本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 本次交易未达到公司股东会审议标准。
- 截至本次交易，过去 12 个月，除日常关联交易及已披露的关联交易外，公司与百联集团及其控制的其他企业未发生其他关联交易。

一、关联交易概述

（一）本次交易的基本情况

为贯彻市委市政府关于复兴岛“战略预留、统一收储、统一规划”的总体要求，上海市杨浦区土地储备中心（以下简称“杨浦区土储中心”）对上海百联集团股份有限公司（以下简称“公司”）位于共青路 435 号、共青路 295 号、共青路 310、210 号三幅地块实施收储，建筑面积合计 71,242 平方米，土地面积合计 151,075 平方米。上述收储事项经公司第十届董事会第十三次会议及 2024 年年度股东大会审议通过。该地块由上海友谊集团物流有限公司（以下简称“友谊物流”）租赁经营管理。

为配合政府土地收储工作，公司拟与友谊物流签订《交地补偿协议》，向其支付补偿款共计人民币 102,967,400 元，该补偿款包含房屋、附属设施、无法恢

复使用机器设备补偿及停产停业损失等，除此次赔偿外不再支付其他任何费用。友谊物流完成各地块土地交接后，公司将向其支付对应搬迁补偿款。

（二）公司于 2025 年 12 月 12 日召开第十届董事会独立董事 2025 年第八次会议、第十届董事会第十八次会议审议通过《关于共青路土地收储补偿方案暨关联交易的议案》。关联董事周昱、李劲彪、陆红花在董事会上回避表决。

（三）本次交易无需公司股东会审议。

（四）至本次关联交易为止，过去 12 个月内上市公司与同一关联人或与不同关联人之间相同交易类别下标的相关的关联交易未达到 3000 万元以上且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

二、 交易对方（含关联人）情况介绍

关联法人/组织名称	上海友谊集团物流有限公司
统一社会信用代码	913101106307657963
成立日期	1998/12/28
注册地址	上海市杨浦区共青路 310 号
法定代表人	徐黎明
注册资本	370.275 万元
主营业务	仓储（除危险化学品），商品配送，仓间场地出租，提供劳务，物流加工，普通货物运输，货运代理（一类），货物包装堆存（仓储）理货，停车场（库）经营。【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】
主要股东/实际控制人	上海现代物流投资发展有限公司
关联关系类型	控股股东、实际控制人及其控制的其他企业

公司控股股东百联集团有限公司（以下简称“百联集团”）持有百联集团置业有限公司 100%股权，百联集团置业有限公司持有上海现代物流投资发展有限公司 100%股权，上海现代物流投资发展有限公司持有友谊物流 100%股权，因此友谊物流是百联集团的全资四级子公司，本次交易构成关联交易。

三、 关联交易基本情况

根据公司与友谊物流于 2021 年 4 月签订《房地产租赁合同》，将三幅地块的房地产出租给友谊物流使用，原租赁期限至 2023 年 12 月 31 日届满，后转为不定期租赁。现因上述地块及附着的建筑物被杨浦区土储中心划入土地收储范围，导致原租赁关系无法继续履行。

为配合政府土地收储工作，友谊物流正有序推进场地交地准备工作。根据评估报告和估值报告经双方协商一致，公司拟向友谊物流支付补偿款共计人民币

102,967,400 元，该补偿款包含房屋、附属设施、无法恢复使用机器设备补偿及停产停业损失等，除此赔偿外不再支付其他任何费用。友谊物流将按照杨浦区土储中心要求的交地标准配合完成土地交接工作。友谊物流完成各地块土地交接后，公司将向其支付对应搬迁补偿款。

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果。

参考上海东洲房地产土地估价有限公司的评估报告《上海市杨浦区共青路310、210 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字[2025]第FA0803G22 号）、《上海市杨浦区共青路295 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字[2025]第FA0802G22 号）、《上海市杨浦区共青路435 号房地产收储市场价值评估报告》（沪东洲房估报字[2025]第FA0804G22 号）、上海财瑞资产评估有限公司的估值报告《评估书编号：沪财瑞业字（2025）第5207 号》，估值基准日为2025年8月31日，估值方法基于房地产收储评估报告金额基础上，对于权属清晰的部分按照各自权属拆分，对于权属不清晰且存在共益的部分按照收益比例拆分。公司因上述地块收储涉及的对上海友谊集团物流有限公司的补偿金额为102,967,400 元。

2、估值情况

（1）标的资产

定价方法	<div><input type="checkbox"/> 协商定价</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> 以估值结果为依据定价</div> <div><input type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定</div> <div><input type="checkbox"/> 其他：_____</div>
交易价格	<div><input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）：人民币 <u>102,967,400 元</u></div> <div><input type="checkbox"/> 尚未确定</div>
估值基准日	2025/08/31
采用估值结果（单选）	<div><input type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 市场法</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> 其他，具体为：<u>基于房地产收储评估报告金额基础上，对于权属清晰的部分按照各自权属拆分，对于权属不清晰且存在共益的部分按照收益比例拆分</u></div>

最终估值结论	评估/估值价值：102,967,400 元
估值机构名称	上海财瑞资产评估有限公司

具体情况如下：

项目	金额（元）
土地使用权	-
房屋	17,804,361.00
室内装饰装修	7,801,241.00
附属设施	22,095,254.29
绿化苗木	158,959.77
可恢复使用机器设备搬迁和安装费用	519,600.00
物资搬迁	100,000.00
无法恢复使用机器设备	1,211,460.20
停产停业损失	53,276,528.71
合计（取整）	102,967,400.00

（二）定价合理性分析

在评估报告和估值报告的基础上，双方协商一致，公司拟向友谊物流支付补偿款共计人民币 102,967,400 元。本次交易定价经双方充分沟通、协商，遵循公平、合理的原则，不存在向关联方进行利益输送的情形，不存在损害公司及公司股东特别是中小股东利益的情形。

五、关联交易合同或协议的主要内容及履约安排

公司（甲方）拟与友谊物流（乙方）签订交地补偿协议，主要条款如下：

（一）关于搬迁补偿款及支付：经双方协商一致，甲方同意向乙方补偿人民币 102,967,400 元（“补偿款”），补偿包含房屋、附属设施、无法恢复使用机器设备补偿、停产停业损失等，除此之外甲方不再向乙方支付任何其他费用。具体如下：

地块	补偿款金额（元）
共青路 310.210 号	49,154,721
共青路 295 号	26,245,185
共青路 435 号	27,567,494
合计	102,967,400

（二）甲方应当在本协议签署后，且乙方完成各地块土地交接给上海市杨浦区土地储备中心后 5 个工作日内向乙方支付对应搬迁补偿，乙方在收到上述款项当日开具收据至甲方。

（三）争议解决：本交地补偿协议履行中有任何未尽事宜，双方友好协商，订立补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力；如协商不成，诉至租赁物所在地有管辖权的法院诉讼解决。

六、关联交易对公司的影响

本次关联交易系为配合政府实施完成土地收储事项。本次关联交易遵循公平、公允的定价原则，对公司正常经营不会产生不利影响，不会损害公司及中小股东利益。

七、该关联交易应当履行的审议程序

2025 年 12 月 12 日，公司第十届董事会独立董事 2025 年第八次会议审议通过《关于共青路土地收储补偿方案暨关联交易的议案》，并同意将该议案提交董事会审议。

2025 年 12 月 12 日，公司第十届董事会第十八次会议审议通过《关于共青路土地收储补偿方案暨关联交易的议案》，关联董事周昱、李劲彪、陆红花对上述议案回避表决。

八、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

截至本次交易，过去 12 个月，除日常关联交易、已披露的关联交易及本次交易外，公司与百联集团及其控制的其他企业未发生其他关联交易。

特此公告。

上海百联集团股份有限公司董事会

2025 年 12 月 13 日