



上海锦江在线网络服务股份有限公司

2026年第一次临时股东会

会 议 资 料

二〇二六年十月十五日

目 录

- 一、会议须知
- 二、会议议程
- 三、关于土地收储的议案

上海锦江在线网络服务股份有限公司

2026年第一次临时股东会会议须知

为确保公司股东会的顺利召开，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《上市公司股东会规则》《上海锦江在线网络服务股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）等有关规定，特制定股东会须知如下，望出席股东会的全体人员遵照执行。

一、股东会设秘书处，负责会议的组织工作和处理相关事宜。

二、董事会将维护股东的合法权益，以确保股东会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

三、出席股东会的股东，依法享有发言权、质询权、表决权等权利。

四、股东会采取通讯方式表决和网络投票的表决方式。公司将通过上海证券交易所交易系统向全体流通股股东提供网络形式的投票平台，在股权登记日登记在册的所有股东，均有权在网络投票时间内通过上海证券交易所的交易系统行使表决权。公司股东只能选择通讯方式表决和网络投票中的一种表决方式。公司股东行使表决权时，如出现重复表决的，以第一次表决结果为准。

五、股东参加股东会，应当认真履行其法定义务，不得侵犯其他股东的权益，不得扰乱股东会的正常秩序。

六、根据监管部门的规定，公司不向参加股东会的股东发放礼品，以维护其他广大股东的利益。

上海锦江在线网络服务股份有限公司

股东会秘书处

2026年10月15日

上海锦江在线网络服务股份有限公司 2026年第一次临时股东会会议议程

时间：2026年10月15日 14:00

议程：

一、审议《关于土地收储的议案》

上海锦江在线网络服务股份有限公司

关于土地收储的议案

(2026年10月15日2026年第一次临时股东会)

一、交易概述

(一) 本次交易的基本情况

1、本次交易概况

经上海市规划和自然资源局《关于宝山区大吴淞启动区“核心岛”土地储备项目实施方案的审核意见》（编号：202501218000195）批复同意，上海市宝山区土地储备中心（以下简称“宝山土储中心”）拟对公司下属控股子公司上海吴淞罗吉冷藏有限公司（以下简称“吴淞罗吉”）位于安达路 241 号范围内国有土地及地上建筑物等实施收购储备。吴淞罗吉将与宝山土储中心、上海吴淞开发建设有限公司（以下简称“吴淞开发公司”）、上海市宝山房屋征收服务事务有限公司（以下简称“宝山房屋征收公司”）签订《国有土地收购补偿协议书》。本次收储土地面积合计 99,638.20 平方米，建筑面积共 64,079.82 平方米，拟收储价格合计 66,835.65 万元。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☐ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☒ 其他，具体为： <u>土地收储</u>
交易标的类型（可多选）	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	上海市宝山区安达路 241 号范围内国有土地及地上建筑物
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>66,835.65</u> ☐ 尚未确定

账面成本	9,212.32 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	交易价格与账面值相比溢价 57,623.33 万元，溢价 6.25 倍
支付安排	☐ 全额一次付清，约定付款时点：_____ ☒ 分期付款，约定分期条款：<u>收购补偿款分三次支付。</u> <u>第一次：收储协议签订生效后 3 个月内且市、区联合储备资金到位，宝山土储中心及收储实施单位向吴淞罗吉支付国有土地收购补偿款总额的 50%。</u> <u>第二次：在各方完成土地移交并签署交地验收确认书后 3 个月内且市、区联合储备资金到位，宝山土储中心及收储实施单位向吴淞罗吉支付国有土地收购补偿款总额的 40%。</u> <u>第三次：待各方共同完成该地块的产证收储审批注记或产证注销后 3 个月内且市、区联合储备资金到位，宝山土储中心及收储实施单位向吴淞罗吉支付国有土地收购补偿款总额的 10%。</u>
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）简要说明公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

公司于 2026 年 9 月 23 日召开第十一届董事会第九次会议，以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权的表决结果，审议通过《关于土地收储的议案》，并授权公司管理层办理本次交易的具体事宜，包括但不限于办理现场移交和资金回笼等工作。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。本次交易尚需提交股东会审议。交易各方尚需根据签署协议满足相关手续、交易对方按照协议约定完成交易对价支付等条件后，方能正式完成。

二、交易对方情况介绍

（一）交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的及股权比例或份额	对应交易金额 (万元)
1	上海市宝山区土地储备中心	上海市宝山区安达路 241 号范围内 国有土地及地上建筑物	66,835.65

(二) 交易对方的基本情况

1、收储单位

法人/组织名称	上海市宝山区土地储备中心
统一社会信用代码	☒ <u>12310113762217222C</u> ☐ 不适用
有效期	2026/01/30 至 2031/01/29
地址	上海市宝山区盘古路 601 号
法定代表人	杨晓玲
注册资本	10 万元
宗旨和业务范围	受区政府委托, 对本行政辖区内依法取得土地, 进行前期开发、储备以备供应等工作。
举办单位	上海市宝山区规划和自然资源局

2、收储实施单位

法人/组织名称	上海吴淞开发建设有限公司
统一社会信用代码	☒ <u>91310113MA1GPU8P7E</u> ☐ 不适用
成立日期	2021/01/18
地址	上海市宝山区同济路 669 弄 2 号楼 1706 室
法定代表人	卓斌
注册资本	249,100 万人民币
经营范围	许可项目: 各类工程建设活动; 房地产开发经营。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

	一般项目：园区、城区、社区开发建设、运营和管理；园区管理服务；招商咨询服务；物业管理；会议及展览服务；停车场服务；园林绿化工程施工；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；货物运输代理；从事计算机、网络科技领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；建材、钢材、日用百货、服装、文具用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
股权结构比例	上海市宝山区国有资产监督管理委员会（上海市宝山区集体资产监督管理委员会）持股 100%。

3、委托实施单位

法人/组织名称	上海市宝山房屋征收服务事务有限公司
统一社会信用代码	☒ <u>91310113MAC68LG580</u> ☐ 不适用
成立日期	2022/12/23
地址	上海市宝山区淞滨路 500 号 6 幢 450 室
法定代表人	周文俊
注册资本	5,000 万人民币
经营范围	一般项目：房屋拆迁服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
股权结构比例	上海宝山城市建设（集团）有限公司持股 100%。

宝山土储中心、吴淞开发公司、宝山房屋征收公司均与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。宝山土储中心、吴淞开发公司、宝山房屋征收公司均隶属于区政府，具有良好的履约能力。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次交易标的为吴淞罗吉位于上海市宝山区安达路 241 号范围内国有土地及地上建筑物，位于上海市宝山区吴淞街道，轨道交通 3 号线张华浜站西北侧 900 米。具体四至范围为：东至鹤岗路，南至安达路、西至安淞路，北至蕰藻浜。本次收储土地面积合计 99,638.20 平方米，建筑面积共 64,079.82 平方米（证载建筑物 60,132.26 平方米，未见证建筑物 3,947.56 平方米）。

2、交易标的的权属情况

本次交易标的的土地用途为工业用地，土地权利人为吴淞罗吉。本次交易标的的产权权属清晰，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。

3、相关资产的土地开发程度

土地开发程度为宗地外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），宗地内已开发建设。

（二）交易标的主要财务信息

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	上海市宝山区安达路 241 号范围内国有土地及地上建筑物	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☒ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日
账面原值	18,645.89	18,645.89
已计提的折旧、摊销	9,212.40	9,433.57
减值准备	0	0
账面净值	9,433.49	9,212.32
以上数据是否经审计	☒ 是 ☐ 否	☐ 是 ☒ 否

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

参考上海城市房地产估价有限公司出具的评估报告，本次收储涉及价格总额为人民币 66,835.65 万元。该价格包括但不限于土地使用权、建（构）筑物含装饰装修、附属物、机器设备、搬迁费、停产停业损失、奖励费等与本次收储相关的全部费用。

2、标的资产的具体评估、定价情况

（1）标的资产

标的资产名称	上海市宝山区安达路 241 号范围内国有土地及地上建筑物
定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>66,835.65</u> ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/07/17
采用评估/估值结果 （单选）	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他，具体为：基准地价系数修正法、收益还原法
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>63,958.65</u> （万元） 评估/估值增值率： <u>594.27%</u>
评估/估值机构名称	上海城市房地产估价有限公司

3、估值原则

本项目评估中，遵循了替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则。

4、估值方法

收益还原法是将待估土地未来正常年纯收益(地租),以一定的土地还原利率还原,以此估算待估土地价格的方法。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。因估价对象为工业用地,具有现实收益,并且在与估价期日相近的一段时间内,与估价对象类似的区域内具有替代性的收益实例,所以适

合采用收益还原法。

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价法。即利用城镇基准地价(路线价)、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果,按照替代原则,将估价对象的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较,进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据上海市规划和自然资源局 2021 年 6 月 30 日印发《关于印发〈上海市城乡建设用地基准地价成果(2020 年)〉的通知》(沪规划资源用〔2021〕235 号),本次估价对象位于该基准地价成果覆盖区域。上海市基准地价基准日为 2020 年 1 月 1 日,距估价期日已超过 3 年,但未超过 6 年。根据中国城市地价监测网地价指数和上海地质调查研究院发布的上海市地价指数进行分析得知,2020 年 1 月 1 日以来上海市地价波动处于合理的区间范围内。同时根据《关于印发〈上海市产业用地综合价值评估技术指引(试行)的通知》[沪土估协(2024)12 号]的规定,基准地价系数修正法为必选方法。故本次估价采用公示地价系数修正法中的基准地价系数修正法为估价方法。

综上所述,本次评估采用基准地价系数修正法、收益还原法作为测算估价对象土地价格的估价方法。

5、需要特殊说明的事项

(1) 本估价报告所依据的《估价委托书》、《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2012)第 021188 号]、《上海市宝山区安达路 241 号地块土地储备项目资产数量确认表》、《地籍调查报告书》(成果号:202611625998)等资料由委托方提供。

(2) 估价对象区位条件、利用现状及现场照片等相关资料由估价人员实地调查取得,区域经济发展状况、不动产市场资料、基准地价等资料及估价中的相关参数资料等由估价人员通过查阅政府部门相关文件及公开媒体资讯等途径获取。

(3) 本报告采用收益还原法估价时,所选取的土地(或房地产)租赁案例为正常市场租金,经营费用按正常市场水平和相关税收规定测算。

(4) 本报告采用基准地价系数修正法估价时,根据《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020 年)》按估价对象用途、所在级别的平均地价以及相应的修正体

系进行测算。

(5) 本估价报告提供的估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应的调整或重新评估。

(二) 定价合理性分析

本次交易对象的估价结果是根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》(沪规划资源〔2024〕480号)、《关于印发〈上海市产业用地综合价值评估实施细则〉的通知》[沪规划资源产(2025)506号]、《关于印发〈上海市产业用地综合价值评估技术指引〉(试行)的通知》[沪土估协(2024)12号]进行测算。本次交易价格依据估价结果，经双方协商确定，具备公允性，未损害公司及股东的利益。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

(一) 购买、出售资产协议的主要条款

1、合同主体：

甲方：上海市宝山区土地储备中心

收储实施单位：上海吴淞开发建设有限公司

委托实施单位：上海市宝山房屋征收服务事务所有限公司

乙方：上海吴淞罗吉冷藏有限公司

2、交易价格：人民币 66,835.65 万元

3、支付方式：现金

4、支付约定：收购补偿款分三次支付。

第一次：收储协议签订生效后 3 个月内且市、区联合储备资金到位，甲方及收储实施单位向乙方支付国有土地收购补偿款总额的 50%。

第二次：在各方完成土地移交并签署交地验收确认书后 3 个月内且市、区联合储备资金到位，甲方及收储实施单位向乙方支付国有土地收购补偿款总额的 40%。

第三次：待各方共同完成该地块的产证收储审批注记或产证注销后 3 个月内且市、区联合储备资金到位，甲方及收储实施单位向乙方支付国有土地收购补偿

款总额的 10%。

5、支付程序

按照市区联合储备规定的资金拨付程序前提下，根据宝山区吴淞创新城资金使用规定，由甲方落实资金，在满足 4、支付约定付款基础要求情况下，与收储实施单位共同支付至乙方指定账户。

6、土地移交

6.1 移交时间

经甲方及收储实施单位、乙方共同协商，分两次交地，26 年底交付一部分，剩余部分于本协议签署后 6 个月内完成交地相关工作，使地块达到 6.2 约定的移交条件。若乙方无法在 6 个月内完成交地相关工作的，甲、乙双方就届时的实际情况，另行约定相应的延长期限。

6.2 移交条件

6.2.1 乙方应做到收储范围内地块权属及边界清晰，无抵押、租赁、司法查封等任何权利限制而影响土地权利的情况，不存在未决诉讼或仲裁纠纷。

6.2.2 乙方应完成交地范围内所有使用人员（含租赁户及相关人员等）的清退、撤离并腾清场地，做到“人去楼空”。乙方须清理完毕地块内氨、氟利昂等危险废物及相关残留物料，确保无环境污染、无危废遗留隐患，并妥善处置相关容器、管道及地下管线；乙方应在交地前完成地块内特种设备的使用登记注销，确保场地无特种设备遗留及安全隐患，提供列明上述相关残留物料、容器、地下管线、特种设备位置、数量、处置方式及处置结果的说明，证明地块内相关物品设备已清理完毕。乙方应提供建（构）筑物及系统图（含平面、建筑、结构、水/电、消防管网等），如无法提供，须出具书面说明。

乙方交地时未搬迁设备及可移动物品视为乙方抛弃物，放弃各项权利，由甲方及收储实施单位自行处置。

6.2.3 乙方应完成交地范围内所有水、电、煤气、通信、人防等销户手续。

6.2.4 乙方负责收储范围内相关单位（公司）腾退、搬离事宜。本次交地为现状交地，乙方不得擅自拆除、损坏地上地下建（构）筑物、附属设施、设备及管道管线（可移动生产设备、特种设备、涉及危废物设备除外），乙方应配合完成

资产清点造册。

6.2.5 乙方在拆除特种设备、可移动或涉及危废物生产设备时，不得损坏建筑主体，尤其建筑物的承重结构。

6.2.6 乙方交付地块内，对于乙方已知的安全隐患应书面告知甲方及收储实施单位，如有相应检测报告书面文件的应提供甲方。

6.2.7 交地的验收由甲方及收储实施单位、乙方共同参加，并经各方法定代表人或委托代理人签署并加盖公章的《交地验收确认书》作为正式交地的依据。乙方承诺并保证，移交时场地符合本协议约定的合规性、完整性、安全性及无争议性要求。

6.3 产证注销

乙方应当在办理交地手续后 10 日内将地块产证等原件交委托实施单位，由实施单位 10 日内提交注记手续，待后续实施单位完成净地后，无条件配合房屋产权注销登记，确保不对已交土地的后续开发建设产生不良影响。

7、各方职责

7.1 甲方及收储实施单位职责

7.1.1 按国家土地管理相关法规、规章，履行土地储备机构的义务和职责，负责落实该地块土地收储的相关费用。

7.1.2 签订并履行本协议，承担因其不具有签约资格，无权签订并履行本协议的一切经济 and 法律责任。

7.1.3 按本协议约定的支付期限、条件和方式，向乙方支付收购补偿款。

7.2 乙方职责

7.2.1 保证具有充分的责任和能力签订及履行本协议，本协议的条款是其真实意思的表示，对其具有法律约束力。因乙方权利或能力瑕疵导致本协议不能合法签署或全面履行，乙方承担一切经济 and 法律责任，并负责赔偿甲方及收储实施单位因此遭受的一切损失。

7.2.2 保证其合法、完整的拥有该地块的土地使用权，有合法的资格和权利处置该地块的土地使用权、地上建筑物、构筑物及相关附属设施设备并获取补偿费。

7.2.3 保证向甲方及收储实施单位交付的有关该地块房地产权利文件、证书等

所有文件均真实准确，并对因权利存在瑕疵等导致本协议无法全面履行，应承担本协议全部赔偿责任。

7.2.4 保证该地块在本协议签约时不存在抵押、担保、查封、冻结等任何在法律上影响本协议履行的情况或事实；不存在任何可能影响本协议签约或履行的诉讼、仲裁和其他情形；保证在签订本协议时至注销该地块房地产权证期间，乙方不得在该地块上设置任何抵押、担保及其他在法律上影响本协议履行的情况或事实。

7.2.5 保证在签订本协议时至办理完交地手续期间，乙方负责该地块的日常管理，任何单位和个人不得擅自占用。因乙方日常管理不严发生擅自占用地块或因生产、消防等因素由此造成严重后果的，均由乙方承担相应法律责任。甲方逾期接收收储地块的，该地块非因乙方原因产生的不利后果，乙方不承担责任。

7.2.6 按收储地块约定的交地标准，及时将土地交付给甲方及收储实施单位，并按时办理产证注销手续。

7.2.7 乙方应当确保甲方及收储实施单位不会因本次收购储备土地而遭受任何第三方的权利主张或索赔；若由此导致甲方及收储实施单位依据生效法律文书承担责任的，应由乙方承担赔偿责任。

7.2.8 若因乙方在该地块上进行的生产经营制造等活动造成土壤污染而引发环境污染事件的，由土壤污染责任人承担相关法律责任。

8、违约责任

8.1 甲方及收储实施单位、委托实施单位、乙方违反本协议书确定的权利义务，承担相应的违约责任。

8.2 乙方违反本协议书约定延迟交地的，每延迟一天，按照总补偿款金额的万分之一承担违约责任，最高不超过 10%，由甲方及收储实施单位在未付补偿款中直接抵扣，抵扣金额不足的，甲方及收储实施单位有权要求乙方缴纳。甲方违反本协议书约定延迟付款的，每延迟一天，按照总补偿款金额的万分之一承担违约责任，最高不超过 10%；甲方逾期付款的期间，乙方有权暂停履行本协议。

8.3 乙方应当及时清退租赁户或实际使用人，因乙方怠于履行清退义务导致甲方及收储实施单位涉诉或存在信访矛盾、纠纷的，甲方及收储实施单位有权暂停

支付后续费用，并要求乙方整改，由于乙方上述行为导致甲方及收储实施单位损失的，乙方应就该损失负责赔偿。

9、争议解决

甲方及收储实施单位、乙方应当按照本协议约定全面履行协议，履行过程中产生争议的，任何一方有权向甲方及收储实施单位所在地人民法院提起诉讼。

10、其他

10.1 本协议未尽事宜，另行协商或签订补充协议，交地协议（如有）、补充协议与本协议同等法律效力。

10.2 本协议经各方单位盖章，并经各方法定代表人或委托代理人签字或盖章后成立，并经上海锦江在线网络服务股份有限公司（乙方系上海锦江国际低温物流发展有限公司全资子公司，上海锦江国际低温物流发展有限公司为上海锦江在线网络服务股份有限公司全资子公司）上市公司股东会审议通过后生效。本协议一式拾贰份，各方各执叁份，具有同等法律效力。

10.3 因本协议的签署、履行而发生的各项税费，由本协议各当事方根据国家和上海市的有关规定各自承担。

10.4 各方及其代表提供给对方的所有文件（包括：纸质文件及其他介质文件）以及本协议内容、因履行本协议而获得的对方及对方客户的信息都属保密信息，对于上述所有文件及信息，各方均应妥善保管并负有保密义务，且保密义务不因本协议的终止而解除。任何一方不得未经对方同意单方面向第三方提供上述保密信息，但法律、法规、政策或应有权机关要求对外提供，或向其所聘请的审计、法律等外部专业顾问提供的除外，提供方应保证该等外部专业顾问承担不低于本协议要求的保密义务。任何一方泄密造成损失的，应承担相关的法律责任。

六、购买、出售资产对上市公司的影响

（一）交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响。

本次交易系公司根据政府规划实施，交易定价依据相关规定及估价情况，由相关方协商确定，符合公司全体股东的利益，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。经公司初步测算，本次交易完成后预计对公司 2026 年及未来年度的税前利润影响约为人民币 5.19 亿元。本预计数据不构成盈利预测，仅作

为参考，尚存在不确定性。具体会计处理和对相关财务数据影响的最终金额以审计机构对相关年度的审计确认结果为准。

（二）交易所涉及标的的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

本次交易不涉及标的的管理层变动、土地租赁等情况。

就人员安置，如本次交易导致吴淞罗吉相关员工岗位调整或劳动合同解除、终止的，由吴淞罗吉按照劳动相关法律法规及劳动合同的规定处理，人员安置的费用(如涉及)由吴淞罗吉承担。

（三）交易完成后是否可能产生关联交易的说明。

交易完成后不会产生关联交易。

（四）本次交易是否会产生同业竞争的说明以及解决措施。

本次交易不会产生同业竞争。

以上，提请股东会审议。

谢谢。