

股票简称：老凤祥  
老凤祥 B

股票代码：600612  
900905

编号：临 2020-009

## 老凤祥股份有限公司关于 同意下属子公司签订《收储动迁协议》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：

● 近日，公司下属全资子公司上海工艺美术有限公司（以下简称“工美有限”）拥有的位于上海市闵行区江川路街道江川东路 783 号的非居住房产（以下简称“江川东路 783 号房产”）将由上海市闵行区江川路街道办事处（以下简称“闵行江川路街道办事处”）和上海市闵行第一房屋征收事务所有限公司（以下简称“闵行第一房屋征收所”）实施收储动迁。根据上海财瑞房地产土地估价有限公司的评估结果，经“工美有限”与“闵行江川路街道办事处”、“闵行第一房屋征收所”协商约定，“江川东路 783 号房产”的协议搬迁补偿费等合计为人民币 8346.0552 万元(含税)，双方将签订《闵行区江川路街道平山路东侧基地收储动迁协议》。

之前“工美有限”已将“江川东路 783 号房产”出租给上海栢敏公共住房运营有限公司（以下简称“承租人”），根据“工美有限”与承租人签订的租赁合同约定，该房屋在租赁期间被动迁，装修补偿归承租人。因此根据房屋的评估结果，经双方协商，“工美有限”将从上述协议搬迁补偿费中支付给承租户 3589.9 万元(含税)作为上述房屋租赁期间的装修补偿费。扣除该笔款项后，在本次收储动迁中“工美有限”实际获得的协议搬迁补偿费等合计为人民币 4756.1552 万元(含税)。上述因房屋搬迁补偿产生的税收，按国家税收缴纳的有关规定承担。

● 本次房屋的收储动迁协议补偿不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

● 2020 年 4 月 24 日，公司九届董事会第十四次会议和九届监

事会第十四次会议审议通过了《关于同意下属子公司签订〈闵行区江川路街道平山路东侧基地收储动迁协议〉的议案》。公司董事会同意“工美有限”与“闵行江川路街道办事处”、“闵行江川路街道办事处”签订《收储动迁协议书》。同时公司董事会同意并授权“工美有限”在上海市闵行区政府批准同意并出具闵行区江川东路街道平山路东侧地块动拆迁的相关文件后，与本次房屋动迁收储的相关单位“闵行江川路街道办事处”、“闵行第一房屋征收所”、“江川东路 783 号房产”的现有承租户以及相关单位签署有关具体的《拆迁补偿协议》等文件，办理具体收储动迁补偿事宜。

根据《公司章程》的规定本次房屋收储动迁事项和补偿金额在公司董事会的权限范围内，无需公司股东大会审议批准。

## 一、房屋收储动迁情况概述

根据上海市闵行区人民政府的城市建设规划需要，将对闵行区江川东路街道平山路东侧地块国有土地进行收储。“闵行江川路街道办事处”将对闵行区江川东路街道平山路东侧地块国有土地非居住房屋进行协议搬迁补偿。“工美有限”拥有的“江川东路 783 号房产”位于该地块内，被列入动迁范围。

根据上海财瑞房地产土地估价有限公司的评估结果，“工美有限”与“闵行江川路街道办事处”、“闵行第一房屋征收所”协商约定“江川东路 783 号房产”的含税协议搬迁补偿费为人民币 8346.0552 万元（其中“江川东路 783 号房产”的土地、房屋、附属物等补偿价格为 7611.7240 万元，双方协商确定的停产损失费、奖励费分别为 336.90 万元、397.4312 万元）。双方将签订《闵行区江川路街道平山路东侧基地收储动迁协议书》。

之前“工美有限”已将“江川东路 783 号房产”出租，根据“工美有限”与承租人签订的租赁合同约定，该房屋在租赁期间被动迁，装修补偿归承租人。因此根据房屋的评估结果，经双方协商，“工美有限”将从上述协议搬迁补偿费中支付给承租户 3589.9 万元(含税)作为上述房屋租赁期间的装修补偿费。扣除该笔款项后，在本次收储

动迁中“工美有限”实际获得的协议搬迁补偿费等合计为人民币4756.1552万元(含税)。上述因房屋搬迁补偿产生的税收，按国家税收缴纳的有关规定承担。

根据《公司章程》的规定，上述《收储动迁协议》须经公司董事会审议批准后方可生效。本次房屋收储动迁事项和补偿金额在公司董事会的权限范围内，无需公司股东大会审议批准，亦不构成重大资产重组。

公司九届董事会第十四次会议和九届监事会第十四次会议审议通过了《关于同意下属子公司签订〈闵行区江川路街道平山路东侧基地收储动迁协议〉的议案》。同时，公司董事会同意并授权“工美有限”在上海市闵行区政府批准同意并出具闵行区江川东路街道平山路东侧地块动拆迁的相关文件后，与“闵行江川路街道办事处”、“闵行第一房屋征收所”、“江川东路783号房产”的现有承租户以及相关单位签署有关具体的《拆迁补偿协议》等文件，办理具体收储动迁补偿事宜。

根据《公司章程》的规定，本次房屋收储动迁事项和补偿金额在公司董事会的权限范围内，无需公司股东大会审议批准，亦不构成重大资产重组。

### **(一)被收储动迁房屋的基本情况**

“江川东路783号房产”位于上海市闵行区江川东路号，产权人是上海工艺美术有限公司，土地权属为国有划拨用地，用途为工业。土地面积7667平方米，产权登记有证房屋建筑面积为6038平方米。权属证明：沪房地（闵）字（2009）第045747号。目前“江川东路783号房产”已出租，原租赁合同的租赁期限为2016年10月1日-2024年12月31日。该承租人与公司不存在关联关系。

### **(二)被收储动迁房屋的评估情况**

上海财瑞房地产土地估价有限公司对“江川东路783号房产”进行了评估，出具了《房地产协议征收补偿评估报告》（沪财瑞房报

(2019)0820 号)。该房屋估价有关估价结果汇总情况如下：

评估项目	评估值（元）
房屋及附属设施	45,671,040
装饰装修价值	30,200,000
苗木价值	30,400
物资的搬迁费用	215,800
合计	76,117,240

### （三）本次房屋收储动迁的相关方

“闵行江川路街道办事处”为闵行区政府下设机构。根据闵行区政府政府要求，由其实施闵行区 186 地块平山路区域协议搬迁，“闵行江川路街道办事处”为动迁补偿人，“闵行第一房屋征收所”为实施单位。“闵行江川路街道办事处”，“闵行第一房屋征收所”与公司及其控股股东均不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

### 三、《收储动迁协议》的主要条款和内容

甲 方：补偿人 上海市闵行区江川路街道办事处

实施单位：上海市闵行第一房屋征收事务所有限公司

乙 方：被补偿人上海工艺美术有限公司

证件号：沪房地闵字（2009）第 045747 号

地 址：江川东路 783 号

因实施平山路区域规划道路、绿化等项目的需要，由甲方组织对本基地范围内所涉及的乙方非居住房屋进行协议搬迁补偿。本基地未办理房屋征收补偿相关手续，甲乙双方按照《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国民法总则》、《中华人民共和国合同法》的自愿、公平、诚实信用、等价有偿原则，根据本基地搬迁方案，经双方平等、友好协商，订立本协议，以供双方遵守执行。

一、具体补偿费用如下：合计补偿金额 79,486,240 元（大写：柒仟玖佰肆拾捌万陆仟贰佰肆拾元整）。

## 二、付款方式：

1、双方签订本协议，在协议生效后 7 个工作日内，甲方向乙方支付补偿总额的 30% 。

2、乙方按协议约定时间完成搬迁，经甲方验收合格后 20 个工作日内付清全部余额。

## 三、其他约定：

1. 在规定时间内完成签约的，并妥善处理好租赁户清退等善后工作的给予被征收房屋补偿总额的 5% 奖励费。甲方支付给乙方的奖励费为（人民币）：3,974,312 元。乙方按协议约定时间完成搬迁，经甲方验收合格后 20 个工作日内付清该笔奖励费。

2. 本协议生效后，乙方收到甲方首期补偿款后三个月内乙方应将搬迁房屋及附属设施移交甲方。因乙方原因致逾期未搬迁的，甲方有权处置清理本动迁的房产（包括装修附属设施）。甲方同意逾期的特殊情况除外。

## 3. 特别约定

1) 由于上海工艺美术有限公司属上市公司老凤祥股份有限公司全资控股子公司，故双方对本协议所列条款无异议，经双方加盖公章后还需经老凤祥股份有限公司董事会批准后方可生效。

2) 由于江川路街道办事处和动迁地块属闵行区，本动迁协议甲方必须向乙方提供上海市闵行区政府批准同意动拆迁的相关文件方可生效。

## 四、本次房屋收储动迁对公司的影响

目前“江川东路 783 号房产”租金年收入为 127.5 万元，该租金收入占公司营业收入的比例很低，因此该房屋被收储动迁不会对公司的正常生产经营产生显著影响。

上述房屋搬迁补偿将产生税收，目前尚未经有关税务机关的最

后核定。此外，公司需要根据上述房屋具体的实施收储动迁情况以及协议搬迁补偿费收取的时间，来核定相应会计年度的净利润金额。公司将按照《企业会计准则》和土地收储的有关政策的相关规定，对上述土地补偿款进行相应的会计处理，会计处理及相关财务数据以经会计师事务所审计的结果为准。

公司将按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定，披露该事项的进展情况。

特此公告。

老凤祥股份有限公司

2020年4月28日

备查文件：

1. 《房地产估价报告》
2. 《闵行区江川路街道平山路东侧基地收储动迁协议书》