

上海梅林正广和股份有限公司 关于子公司签订国有土地使用权收储合同的公告

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：

- 公司子公司上海正广和饮用水有限公司拟与上海市杨浦区土地储备中心签署《上海市杨浦区工业系统国有土地使用权收储合同》，将获得搬迁补偿款共计人民币 11,653.375 万元。
- 公司第七届董事会第五十三次会议，审议通过了《关于子公司上海正广和饮用水有限公司与上海市杨浦区土地储备中心签订土地使用权收储合同的议案》
- 本次交易不构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组
- 本次交易涉及金额未达到股东大会审议标准，无需提交股东大会审议。
- 交易实施不存在重大法律障碍

一、交易概述

上海市杨浦区土地储备中心拟对上海梅林正广和股份有限公司（以下简称“公司”或“上海梅林”）所属子公司上海正广和饮用水有限公司（以下简称“饮用水公司”）位于上海市杨浦区济宁路 38 号地块的土地使用权和该地上建筑物、构筑物所有权以及所有附属设施进行收储，用于租赁住房设施建设。其中土地面积 9,563 平方米，建筑面积 15,053 平方米。饮用水公司与杨浦区土地储备中心拟就该项交易签署《国有土地使用权收储合同》，饮用水公司将获得搬迁补偿款共计人民币 11,653.375 万元。

饮用水公司系上海梅林控股子公司，上海梅林与上海益民食品一厂(集团)有限公司分别持有饮用水公司 50%股权。

2018年11月7日，公司第七届董事会第五十三次会议以通讯表决的方式审议通过了《关于子公司上海正广和饮用水有限公司与上海市杨浦区土地储备中心签订土地使用权收储合同的议案》。

本次交易不构成关联交易，未构成重大资产重组；交易涉及金额未达到股东大会审议标准，无需提交股东大会审议。

本次交易实施不存在重大法律障碍。

二、交易对方情况

交易对方：上海市杨浦区土地储备中心

法定代表人：戴弘

企业性质：事业单位

注册地址：上海市杨浦区宁国路121号16楼

上海杨浦区土地储备中心主要依法对国有土地使用权收购、置换和对房地产等经营项目需使用的集体土地进行统一征地、组织实施储备地块的征地、拆迁、安置、土地平整和基础设施配套等前期开发工作、建立区内土地储备库、并对储备期间的土地进行管理。

经自查，协议对方与上海梅林在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面均无关联关系。

三、交易标的基本情况

本项交易涉及项目位于上海市杨浦区济宁路38号地块，土地面积9,563平方米，建筑面积15,053平方米，土地性质为划拨工业用地；现有权利人为上海正广和饮用水有限公司。现在该处地址生产办公的企业包括：饮用水公司、上海正广和网上购物有限公司（以下简称“网购公司”）、上海源本食品质量检验有限公司（以下简称“源本检验”）。网购公司、源本检验均为上海梅林的子（孙）公司，系该收储地块上合法的承租人，故列为国土收储合同第三人。国土收储合同中明确了收购储备补偿费总额中包含了第三人的终止租赁合同补偿费。

本次收储的济宁路 38 号地块位于上海市区范围内，周边为居民区包围，饮用水生产经营产生的噪音扰民问题一直未得到有效解决；位于地块内用于矿泉水产品生产的采矿许可在 2018 年 12 月 31 日到期后，亦将受地下水资源保护性政策的影响无法顺利续展。

根据上海市杨浦区规划和土地管理局《关于协商收回济宁路 38 号地块国有土地使用权的通知》【杨规土（2018201820182018）31 号】和上海市规划国有资源管理局《关于下达杨浦区 2018 年度土地储备计划的批复》【沪规资地（2018）145 号】的通知，杨浦区土地储备中心将对该地块国有土地使用权进行收储，用于租赁住房设施建设。杨浦区土地储备中心已委托上海申威资产评估有限公司以 2018 年 5 月 31 日为评估基准日，对所涉及的土地及地上物、设备搬迁、人员安置补偿费等进行了专项评估并具了《上海市杨浦区济宁路 38 号（杨浦区平凉路街道 19 街坊 1/4 丘）土地收储市场价值估价咨询报告》【沪申威房咨字（2018）FZ006 号】，评估价为 116,392,153 元（大写：人民币壹亿壹仟陆佰叁拾玖万贰仟壹佰伍拾叁元整）。根据评估结果，经协议最终确定收储补偿价格为 11,653.375 万元（大写：人民币壹亿壹仟陆佰伍拾叁万叁仟柒佰伍拾元整）。

饮用水公司为上海梅林和上海益民食品一厂（集团）有限公司分别持有 50% 股权，由上海梅林控股并合并报表。2017 年（经审计）饮用水公司的营业收入为 18,348.27 万元、净利润-127.22 万元，2018 年 1-9 月（未经审计）的营业收入为 13,048.40 万元、净利润-359.66 万元。

四、合同的主要内容

1、协议名称：《上海市杨浦区工业系统国有土地使用权收储合同》。

甲方：上海市杨浦区土地储备中心

乙方：上海正广和饮用水有限公司

第三人：上海正广和网上购物有限公司

第三人：上海源本食品质量检验有限公司

2、收储土地范围、补偿价格、支付及交付条款

甲方收购乙方饮用水公司土地一幅，地块位于本市杨浦区济宁路 38 号，地籍编号为平凉街道 19 街坊 1/4 丘，土地面积 9563 平方米（合 14.3445 亩）。

甲方同意支付人民币 11,653.375 万元（壹亿壹仟陆佰伍拾叁万叁仟柒佰伍拾元整、币种下同）作为甲方收购上述土地使用权和厂房腾空、设备搬迁、人员安置等全部收购储备补偿费。

该收储地块存在乙方与第三人网购公司和源本检验的土地使用权租赁协议均未到期的状况，因第三人系该收储地块上合法的承租人，故列为国土收储合同第三人。国土收储合同明确甲方支付乙方的收购储备补偿费总额中包含了第三人的终止租赁合同补偿费。

该地块供地出让价款全额到账后三十个工作日内一次性全额支付，即支付 11,653.375 万元（壹亿壹仟陆佰伍拾叁万叁仟柒佰伍拾元整），其中分别支付给乙方 9,771.235 万元（玖仟柒佰柒拾壹万贰仟叁佰伍拾元整）、第三人网购公司 879.3303 万元（捌佰柒拾玖万叁仟叁佰零叁元整）、第三人源本检验 1,002.8097 万元（壹仟零贰万捌仟零玖拾柒元整）。

国土收储合同签订后七个工作日内，乙方将该地块的不动产权证及其附图原件、1:500 地形图及建筑物、设施设备、电力、给排水等该地块上的相关资料交付甲方，并同意甲方办理不动产权利转移登记；不动产权证交付后该地块不动产权属即归甲方所有，原乙方的债权债务由乙方自行承担，与甲方无涉。

乙方承诺对地块拥有完全权利（即：①乙方具有上述不动产权利的唯一性和排他性、无法律上的他项权；②无任何第三方存在对该不动产的争议权。）

国土收储合同补偿等事宜，甲方要求不动产权属明晰；乙方负责其原有的债权债务，包括付清水、电、煤等费用，并负责将各种管线：电话、电线、电缆、光缆、水、蒸汽、煤气、有线电视等相关断口封堵在厂区围墙外；乙方负责拆除迁移建筑物上和围墙上的电话线（盒）和电线攀桩线以及房屋上的公共通讯等线路，相关费用由乙方支付。该地块上原租赁户（含第三人）租赁关系的解除、终止和清退由乙方负责，并于 2018 年 12 月 31 日前清退完毕，保证交地时该地块无任何租赁纠纷和地上建筑物、构筑物完好无损。

甲方取得该宗不动产权利后，乙方应协助甲方向有关部门申请并办妥《房屋拆迁许可证》、地上建筑物灭失等手续；同时，乙方负责上述地块的所有职工，包括待岗、退休职工的组织安排、补偿安置和福利待遇的落实。

在满足上述条件的情况下，甲乙双方共同完成土地清丈、房屋及附属设施清点、确认建筑物完好无损，签署《交地确认书》办理土地房屋移交手续后正式交给甲方。

3、违约条款

甲乙双方任何一方，如未履行本合同规定条款均视为违约，违约方应负责向另一方赔偿因违约而引起的直接经济损失费用；甲方与第三人之间或乙方与第三人之间相互出现的违约情形，均通过乙方主体途经解决。

甲方如未按国土收储合同规定时限内将收购储备补偿费交付乙方和第三人，将按应付未付款项的同期银行贷款利率分别向乙方和第三人支付利息；逾期超过三十日，按每日万分之四支付滞纳金；上述利息和滞纳金从逾期之日起算。如在六十日内还未付清应付款，乙方有权终止本合同，甲方已付款项扣除乙方已拆迁损失和 10%违约金后返还甲方。若乙方不行使终止本国土收储合同权利时，甲方须根据逾期金额按每日万分之四的标准承担违约金，直至履行上述义务。

乙方如未按国土收储合同规定时限内交付土地及办妥各项手续，也将按甲方同期应付款项的同期银行贷款利率向甲方支付利息；逾期超过三十日，按每日万分之四支付滞纳金；上述利息和滞纳金从逾期之日起算。如在六十日内还未办妥手续，甲方有权终止本合同，乙方和第三人如数返还甲方已付款项，并且分别向甲方支付补偿费总额 10%违约金。若甲方不行使终止本合同权利时，乙方和第三人须根据收到金额按每日万分之四的标准承担违约金，直至履行上述义务。

若遇不可抗力的原因致使本合同内条款无法按时履行，双方互不追究违约责任。

4、协议生效条件

上海梅林董事会审议通过后，本国土收储合同在上海市杨浦区签订后生效，至甲乙双方合同义务履行完毕后自行终止。

五、涉及本次收储的其他安排

该收储地块存在租赁关系，网购公司、源本检验系该收储地块上合法的承租方。与原租赁户租赁关系的解除、终止、清退由饮用水公司负责，保证交地时该地块无任何租赁纠纷和地上建筑物、构筑物完好无损。

六、本次收储对上市公司的影响

饮用水公司及相关企业在签订收储协议和收到相应收储补偿金后将根据《企业会计准则》的有关规定进行账务处理。搬迁过程将发生相应的费用支出，预计通过搬迁补偿金额可以弥补相应的搬迁费用和损失，不会对公司业绩产生重大影响。会计处理最终以会计师事务所审计后的结果为准。

为减少本次土地收储搬迁对饮用水生产经营带来的影响，饮用水公司已落实新的优质矿泉水源地，保证矿泉水产品及其他升级产品的生产供应。

上海梅林经营层将力争做好收储搬迁的各项工作，确保饮用水及相关企业平稳有序运行。

特此公告。

上海梅林正广和股份有限公司董事会

2018年11月8日