

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Shanghai Jin Jiang Capital Company Limited*

上海錦江資本股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02006)

公告 須予披露交易 簽署房屋徵收補償協議

簽署房屋徵收補償協議

於二零二零年十二月二十四日，尚海公司，本公司附屬公司錦江投資的控股子公司，與黃浦區房管局及黃浦第三房屋徵收公司(作為房屋徵收實施單位)簽署房屋徵收補償協議，據此黃浦區房管局將徵收尚海公司擁有的外馬路1218號房屋，並將支付給尚海公司各項補償款項合計人民幣1,141,897,091.85元。

上市規則的涵義

由於房屋徵收補償協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此房屋徵收補償協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

一、背景

因上海市黃浦區南浦地塊舊城區改建，上海市黃浦區人民政府於二零一七年七月二十六日做出《房屋徵收決定》(黃府徵[2017]2號)。本公司附屬公司錦江投資下屬的控股子公司尚海公司擁有的外馬路1218號房屋屬於上述徵收決定的徵收範圍內。

於二零二零年十二月二十四日，尚海公司與黃浦區房管局及黃浦第三房屋徵收公司(作為房屋徵收實施單位)簽署房屋徵收補償協議，據此黃浦區房管局將徵收尚海公司擁有的外馬路1218號房屋，並將支付給尚海公司各項補償款項合計人民幣1,141,897,091.85元。

二、房屋徵收補償協議

房屋徵收補償協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二零年十二月二十四日

訂約方： (1) 黃浦區房管局(作為甲方)；
 (2) 黃浦第三房屋徵收公司(作為房屋徵收實施單位)；及
 (3) 尚海公司(作為乙方)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，黃浦區房管局、黃浦第三房屋徵收公司及彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。有關彼等各自的最終實益擁有人的詳情，請參閱下文「六、一般資料」一節。

**被徵收房屋
情況：**

尚海公司擁有的外馬路1218號房屋位於南浦地塊，房地產權證編號為「滬房地黃字2016第003335號」，房地產權證記載建築面積28,200.91平方米，房屋性質為系統，房屋類型為工廠，房屋用途為廠房，由尚海公司自用及部分出租。

經尚海公司與黃浦第三房屋徵收公司協商，雙方同意認定的徵收補償面積為房地產權證所記載的建築面積28,200.91平方米。

房屋徵收補償：

根據上海房地產估價師事務所有限公司出具的評估報告，外馬路1218號房屋市場評估單價為人民幣34,393元／平方米，被徵收房屋價值補償款為人民幣969,913,897.63元，該金額採用以下方式計算：人民幣34,393元×28,200.91平方米＝人民幣969,913,897.63元。

雙方約定停產停業損失補償、裝潢補償，以及其他各類補貼費用等人民幣171,983,194.22元。

上述各類補償合計為人民幣1,141,897,091.85元。

補償支付： 受新型冠狀病毒肺炎疫情等因素影響，黃浦區房管局及黃浦第三房屋徵收公司有關此次房屋徵收補償款的資金將分批次到位，並將根據其資金情況及土地徵收進度安排，來確定外馬路1218號房屋的實際動遷進度。尚海公司將按照雙方商定的徵收動遷進度來確定房屋交付進度。本公司將同步核定本事項對相應會計年度的財務影響。

三、訂立房屋徵收補償協議的財務影響及房屋徵收補償的用途

外馬路1218號房屋被徵收後，尚海公司將擇地搬遷後繼續經營。尚海公司的搬遷將不會影響本集團的日常營運。

於二零一九年十二月三十一日，外馬路1218號房屋的賬面淨值為人民幣5,355,053.05元。

下表列示了尚海公司根據中國企業會計準則編製的財務信息：

	截至十二月三十一日止年度 (人民幣元)	
	二零一八年	二零一九年
淨利潤(稅前和未扣除非經常性項目)	21,690,667.16	-7,596,358.91
淨利潤(稅後和扣除非經常性項目)	21,690,667.16	-7,596,358.91

按照尚海公司根據中國企業會計準則編製的財務報表，於二零一九年十二月三十一日，尚海公司的賬面淨資產為人民幣43,310,791.11元。

受新型冠狀病毒肺炎疫情等因素影響，黃浦區房管局及黃浦第三房屋徵收公司有關此次房屋徵收補償款的資金將分批次到位，並將根據其資金情況及土地徵收進度安排，來確定外馬路1218號房屋的實際動遷進度。尚海公司將按照雙方商定的徵收動遷進度來確定房屋交付進度。本公司將同步核定本事項對相應會計年度的財務影響。根據雙方商定的動遷進度，尚海公司預計二零二零年年底前移交建築面積9,230.57平方米，對應的補償金額為人民幣3.5億元。預計該事項對錦江投資二零二零年度稅前利潤的影響約為人民幣2.6億元，對二零二零年度本公司股東應佔利潤的影響約為人民幣7,600萬元。此次房屋徵收所獲得的補償將產生稅收，稅收金額尚未經有關稅務機關的最後核定。有關會計處理及相關財務數據以經本公司審計師審計後的結果為準。

本公司擬將房屋徵收補償的所得款項用作本集團一般營運資金。

四、訂立房屋徵收補償協議的理由及裨益

訂立房屋徵收補償協議將使本集團抓住城市發展及改造的機會，實現現有物業的商業價值，並加強企業的整體效益及提升股東回報。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，房屋徵收補償協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且其項下擬進行交易儘管並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但符合本公司及其股東的整體利益。概無董事於相關交易中擁有重大權益或須就相關董事會決議案放棄投票。

五、上市規則的涵義

由於房屋徵收補償協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此房屋徵收補償協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

六、一般資料

本公司的資料

本公司主要從事全服務酒店營運與管理、有限服務酒店管理與特許經營、餐廳營運、客運物流以及旅遊中介等相關業務。

尚海公司的資料

尚海公司主要從事批發預包裝食品(含冷凍冷藏，不含熟食滷味)的業務。於本公告日期，錦江投資持有其95%股份，錦江汽車持有其5%股份。錦江汽車為錦江投資的附屬公司，錦江投資持有其95%的股份，錦江國際持有其5%的股份。錦江國際由上海市國資委100%持有。

黃浦區房管局的資料

黃浦區房管局是上海市黃浦區人民政府的部門機構，負責上海市黃浦區內的住房保障和房屋管理等工作。

黃浦第三房屋徵收公司的資料

黃浦第三房屋徵收公司主要從事徵收補償服務及房屋置換，其由上海南房(集團)有限公司100%持有。上海南房(集團)有限公司由上海市黃浦區國有資產監督管理委員會100%持有。

七、釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞匯具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	上海錦江資本股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，其H股於香港聯合交易所有限公司上市
「董事」	指	本公司董事
「香港」	指	中國香港特別行政區
「黃浦區房管局」	指	上海市黃浦區住房保障和房屋管理局
「黃浦第三房屋徵收公司」	指	上海市黃浦區第三房屋徵收服務事務所有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「錦江汽車」	指	上海錦江汽車服務有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，為錦江投資的附屬公司，錦江投資持有其95%的股份，錦江國際持有其5%的股份
「錦江國際」	指	錦江國際(集團)有限公司，擁有本公司已發行股本75%之權益的控股股東，由上海市國資委100%持有
「錦江投資」	指	上海錦江國際實業投資股份有限公司，一家於上海證券交易所上市的公司(A股代碼：600650，B股代碼：900914)，為本公司持有39.26%股份的附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

「房屋徵收補償協議」	指	尚海公司與黃浦區房管局、黃浦第三房屋徵收公司於二零二零年十二月二十四日簽訂的《上海市國有土地上房屋徵收補償協議》，詳情已披露於本公告內
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「尚海公司」	指	上海尚海食品有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為錦江投資的控股子公司
「上海市國資委」	指	上海市國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股東
「評估報告」	指	上海房地產估價師事務所有限公司出具的《上海市國有土地上非居住房屋徵收評估分戶報告》(滬房地師估[2017]房字第0545號003)
「%」	指	百分比

承董事會命
上海錦江資本股份有限公司
張珏
聯席公司秘書

中國上海，二零二零年十二月二十四日

於本公告日期，執行董事為俞敏亮先生、郭麗娟女士、陳禮明先生、馬名駒先生、周維女士和孫瑜先生，獨立非執行董事為季崗先生、芮明杰博士和沈立強先生。

* 本公司根據香港法例第622章公司條例的定義以其中文名稱和英文名稱「**Shanghai Jin Jiang Capital Company Limited**」登記為一家非香港公司。