

证券代码：600603

证券简称：广汇物流

公告编号：2021-022

广汇物流股份有限公司

关于全资子公司拟签订房屋拟征收补偿协议的公告

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。

一、交易概述

2021年3月16日，乌鲁木齐市新市区人民政府发布《新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目国有土地上房屋征收补偿方案的公告》[乌高（新）告【2021】6号]，拟将公司全资子公司新疆亚中物流商务网络有限责任公司（以下简称“亚中物流”）所属广汇美居物流园区部分楼座纳入乌鲁木齐市政府、高新区（新市区）政府2021年度老城区提升改造项目（公告编号：2021-011）。本次征收资产位于乌鲁木齐市高新区美居物流园，征收范围包含A座、B座、C座、D座、E座、F座、G座、H座、J座、O座、N座，其土地使用权254601.59平方米、房屋建筑面积为619335.646平方米。

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号）和《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地房屋征收与补偿条例〉办法》（自治区人民政府令第187号）及《乌鲁木齐市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（乌政办[2017]3号）等有关规定，经公司与乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）房屋征收与补偿管理办公室（土地征收管理办公室）（以下简称“新市区征管办”）、高新区（新市区）高新街片区管委会（以下简称“高新街管委会”）进行友好协商，同意按照“拆一补一、就地安置”的原则对纳入征收范围的房屋按照产权置换的方式实施征收。

该事项已经公司第十届董事会 2021 年第三次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议通过，不属于关联交易，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。

二、房屋拟征收补偿协议主要内容

（一）协议各方当事人

甲方（监督实施方）：乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）房屋征收与补偿管理办公室（土地征收管理办公室）

乙方（所属片区）：高新区（新市区）高新街片区管委会

丙方（房屋所有权人）：新疆亚中物流商务网络有限责任公司

（二）协议主要条款

1、征收资产

经甲、乙、丙三方确定征收乌鲁木齐市长沙路 2 号（门牌号）619335.646 m²房屋。根据甲方委托的评估、审计机构出具的《房地产征收预估价报告》（新精宏估字（2021）第预 MJ-001 号）和《新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园（新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目）房地产征收补偿价值预审专项报告》（新宏业咨字【2021】第 066 号），拟征收资产预评估值为 543,252.9 万元。

2、房屋产权置换

经三方协商，同意按照“拆一补一、就地安置”原则，补偿面积不低于原房屋产权面积，交付后评估估值不低于征收决定颁布之日房屋市场公允价值的方式进行产权置换。交付后补偿面积不足或评估估值低于征收决定颁布之日房屋市场公允价值，差额部分须由甲方采用货币或实物资产等补偿方式予以补足。

3、停产停业损失补偿

甲方同意自征收补偿协议签订之日起至实物补偿资产移交丙方期间，每年按照不低于经审计确认的美居物流园被征收资产 2017 年-2019 年三年的营业利润金额平均值为标准计算停产停业损失给予丙方货币补偿。停产停业期暂定四年，补偿年限以实际交付为准。

根据甲方委托的审计机构出具的《新疆亚中物流商务网络有限责任公司位于乌鲁木齐市高新区天津路美居物流园（新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目）房地产征收补偿价值预审专项报告》（新宏业咨字【2021】第 066 号），因 2020 年为特殊年度，营业利润为负，不作为计算标准，故以 2017 年-2019 年三年的营业利润金额平均值 16,702.91 万元为标准计算停产停业损失。

4、房屋搬迁要求

丙方在征收范围内的房屋如有承租、欠缴各类费用、债务纠纷由丙方自理，甲方、乙方不承担任何责任。若丙方隐藏不告知，属于重大违约，甲方、乙方有权追究丙方的法律责任。

5、变更为征收补偿协议的条件

自乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）对美居物流园老城区提升改造项目征收决定发布之日起本拟征收补偿协议即变更为征收补偿协议，双方不再另行签署房屋征收补偿协议书。

6、协议生效条件

丙方股东大会关于签署本协议决议作为本协议附件，三方在取得该附件后再签署本协议。

三、签约权限

公司董事会提请股东大会授权公司董事长，在征收决定颁布之日（预计为 2021 年 4 月 17 日）房屋市场公允价值（正式评估值）较本次预评估值向下浮动幅度不超过 6%的范围内，以及征收补偿专项审

计的停产停业损失补偿金额较预审计的金额向下浮动幅度不超过 6% 的范围内，签署征收补偿协议。

四、本次补偿协议书签订对公司的影响

1、广汇美居物流园成立于 2003 年，是乌鲁木齐家居建材市场之一。近年来随着线下家居建材销售行业性萎缩，美居物流园出租率已出现持续下滑，收入呈逐年下降趋势。2020 年在新疆两次新冠疫情的连续影响之下，美居物流园商户流失严重，2020 年被征收资产产生的营业利润为负。

2、公司将积极与政府部门沟通和协调，遵守乌鲁木齐市政府关于拆迁建设工作“成熟一片、拆除一片、建设一片”的指示精神，妥善安排本次征收工作，降低对公司正常经营造成的影响，最大程度保护公司及全体股东的利益。

3、公司将紧抓美居物流园老城区改造提升的政策机遇，研究依托 K、L 星品汇（不在本次征迁范围内）商业运营的成功经验，发挥美居物流园改造升级的后发优势，植入新零售、体验式消费等元素，在政府补偿资产基础上构建新的美居商业圈，实现美居物流园业态彻底转型和全面升级。

4、根据征收补偿协议约定，征收补偿协议签订之日至实物补偿资产移交亚中物流期间（暂定四年，具体以实际交付为准），新市区征管办按不低于经审计确认的美居物流园被征收资产 2017-2019 年三年营业利润金额平均值给予亚中物流货币补偿，预计对公司业绩将产生正面影响。预计置换资产评估值高于目前征收资产的账面值，在置换资产交付时计入损益，将会对公司业绩产生正向影响。公司将按照《企业会计准则》等相关规定，对上述停产停业损失补偿款进行相应的会计处理，具体数据以经年度审计确认后的结果为准。

综上所述，预计本次征收补偿对公司2021年度的经营业绩不构成重大影响。公司后续将根据相关事项的进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

广汇物流股份有限公司

董 事 会

2021年4月10日