

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

关联交易公告

特别提示

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：

●交易内容：公司向关联法人——上海新金桥国际物流有限公司转让位于韩城路 189 号的建筑面积为 17809.3 平方米的仓库。

●交易金额：预计转让价款不低于 1.35 亿人民币，折合约 7580 元/平方米。

●至本次关联交易前 12 个月，公司及全资子公司与同一关联人累计已发生的关联交易的总金额合计 16,986,094.06 元人民币。

一、关联交易概述

公司拟向控股股东——上海金桥（集团）有限公司（以下简称集团公司）的全资子公司——上海新金桥国际物流有限公司转让位于外高桥保税区内韩城路 189 号的建筑面积为 17809.3 平方米的仓库，预计转让价款为 1.35 亿，折合约 7580 元/平方米。

本次交易构成了关联交易。

至本次关联交易前 12 个月，公司及全资子公司与同一关联人累计已发生的关联交易的总金额合计 16,986,094.06 元人民币。加上本次关联交易，过去 12 个月内，公司及全资子公司与同一关联人之间的关联交易没有达到 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

本次关联交易不会构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍：公司与上海新金桥国际物流有限公司直接受同一法人即集团公司的控制（控股）。

（二）关联人基本情况

1、关联方一：上海金桥（集团）有限公司

成立日期：1997 年 12 月 2 日

注册资本：121476.072 万人民币

注册地：上海市浦东新区新金桥路 28 号

法定代表人：黄国平

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：房地产（含侨汇房），投资兴办企业，保税，仓储，经营和代理各类商品及技术的进出口业务，对外贸易和转口贸易，进料加工和“三来一补”，国内贸易（除专项规定）。【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】

2、关联方二：上海新金桥国际物流有限公司

成立日期：1994 年 01 月 17 日

注册资金：14000 万人民币

注册地：上海市浦东新区敬业路 200 号

法定代表人：潘建中

法人类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外。经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，货运代理（一、二类），货物包装，堆存（仓储）理货，汽车货物运输，打包托运，仓储（除危险品），装卸服务，承办海运、空运进出口货物的国际运输业务，无船承运业务，汽车（含小轿车）、机电产品、五金交电、钢材、化工产品及其原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）的销售，预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）的批发非实物方式（凭许可证经营），商务代理，企业登记代理，代理报关及报检业务，自有房屋租赁，计算机软件技术及产品的研发及专业领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。【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】

上海新金桥国际物流有限公司 2015 年度主要财务指标（经审计）：2015 年末资产总额 380,563,649.40 元人民币，净资产 201,035,795.39 元人民币，2015 年度营业收入 496,022,625.80 元人民币，净利润 16,780,260.61 元人民币。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易的名称和类别：销售产品、商品。

2、权属状况说明：该仓库产权清晰，不存在抵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，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、相关资产运营情况的说明：公司在 2004 年以 5973.24 万元的价格向上海市外高桥保税区三联发展有限公司购买了该仓库。从 2005 年 3 月起至 2016 年 3 月止，公司将仓库出租给上海新金桥国际物流有限公司。

4、该仓库账面原值 5973.24 万元。截止 2016 年 2 月末，账面净值 2722.09 万元（注：未经审计）。

5、该仓库的土地使用权来源为转让，用途为工业仓储用地，地号为浦东新区高东镇 7 街坊 25/1 丘，宗地（丘）面积为 32362 平方米，使用期限 2006 年 6 月 28 日至 2054 年 4 月 18 日。

（二）关联交易定价方法

本次关联交易的定价参考了有可比的独立第三方的市场价格。

公司委托了中城联行（上海）房地产土地评估有限公司对外高桥仓库按市场价值进行了房地产估价。该公司的资质等级一级。根据该公司于 2016 年 1 月 18 日出具的房地产市场价格估价报告，估价结果如下：

本次评估根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，严格按照估价工作程序，在市场调查、实地查勘的基础上，结合估价人员的经验，综合考虑影响房地产的各项因素确，运用成本法和收益法进行评估，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 135,000,000 元（大写人民币壹亿叁仟伍佰万元整），折合建筑面积单价为人民币 7,580 元/平方米，价值时点为 2015 年 11 月 12 日。

因此，以 7580 元/建筑平方米、总价款 1.35 亿元的价格出售是符合市场行情的，遵循了相关法规和公司《关联交易管理制度》的定价原则。

四、该关联交易的目的以及对公司的影响

公司董事会认为，考虑到该仓库随着使用期限的增加，日后的运维成本会大幅度提高，同时公司采取租售并举的营销模式获得资金并盘活存量资源，以便滚动开发、深耕金桥；依据上述定价政策制定的协议价格遵循了相关法规、规则和

公司《关联交易管理制度》的定价原则，对本公司及其他股东无明显利益损害，交易行为应属公允合理。

如以 1.35 亿元成交来测算，本次关联交易将为公司贡献净利润约为 0.66 亿元（注：未经审计）。

五、该关联交易的审议程序

本项关联交易经公司第七届董事会审计委员会第三十二次会议初审通过，提交第七届董事会第四十五次会议审议。表决时，关联董事 1 人回避表决，非关联方董事 8 人参加表决。表决结果：同意 8 票（占有效票数 100%）、反对 0 票、弃权 0 票。该次董事会会议采用特别决议方式通过了本项关联交易。全部独立董事签署了事前认可意见和独立意见。

本项关联交易不需要经过有关部门批准。

六、备查文件目录：

- （一）公司董事会决议；
- （二）公司独立董事意见。

特此公告。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司董事会

二〇一六年四月二日