

上海浦东路桥建设股份有限公司 关于子公司签订房屋租赁合同暨关联交易的公告

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：

● 交易内容：上海浦东路桥建设股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司上海德勤投资发展有限公司（以下简称“德勤公司”）将其所有的德勤园4号楼3-9层及1层部分区域租赁给上海浦东建筑设计研究院有限公司（以下简称“浦东设计院”），出租标的面积为11,585.29平方米，租期为9年，租赁合同总金额为人民币119,773,593.84元。

● 至本次关联交易为止，过去12个月，本公司及本公司控股子公司与同一关联人浦东设计院发生关联交易累计合同金额（含本次）为人民币119,773,593.84元，与其他关联人之间未进行同类别的关联交易。

● 根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易，但不构成重大资产重组。

一、关联交易概述

为盘活资产、增加收益，公司控股子公司德勤公司与浦东设计院签订房屋租赁合同，将位于上海市浦东新区川桥路701弄的德勤园4号楼3-9层及1层部分区域租赁给浦东设计院，出租标的面积为11,585.29平方米，租期为9年，租赁合同总金额为人民币119,773,593.84元。

2019年10月，叶青荣先生担任本公司副总经理，同时，叶青荣先生现担任浦东设计院董事长，因叶青荣先生的任职关系，德勤公司与浦东设计院构成关联关系。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，上述交易构成关联交易，但不构成重大资产重组。本次关联交易金额未超过公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上，无需提交股东大会审议。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

2019年10月，叶青荣先生担任本公司副总经理，同时，叶青荣先生现担任浦东设计院董事长，因叶青荣先生的任职关系，德勤公司与浦东设计院构成关联关系。

（二）关联人基本情况

公司名称：上海浦东建筑设计研究院有限公司

成立时间：1994年2月24日

注册资本：人民币896万元

企业性质：其他有限责任公司

住所：上海市浦东新区川黄路91号

法定代表人：叶青荣

经营范围：城市规划编制、建筑工程、市政工程、园林工程、建筑装潢工程的设计及相关技术咨询，岩土工程勘察，水文地质勘察，工程测量勘察，从事计算机专业技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。

2018年主要财务指标（经审计）：

（单位：人民币万元）

资产总额	净资产	营业收入	净利润
26,048.49	12,880.48	43,360.53	2,525.13

三、关联交易标的基本情况

（一）关联标的

1、交易的名称和类别：租出资产

2、权属状况说明：上述交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及妨碍权属转移的其他情况。

3、相关资产运营情况的说明

本次出租房屋位于上海市浦东新区川桥路701弄，公司拥有该房屋所在土地的使用权及房屋所有权。该房屋目前处于闲置状态。

4、交易标的财务报表的账面价值（单位：元）

名称	原值（经审计）	截止 2019 年 11 月 30 日累计折旧（未审计）	截止 2019 年 11 月 30 日净值（未审计）
德勤园 4 号楼 3-9 层及 1 层部分区域	136,261,174.23	4,944,735.39	131,316,438.84

（二）关联交易价格确定的一般原则和方法

公司聘请上海众华资产评估有限公司对交易标的租赁价值进行评估，并出具《上海德勤投资发展有限公司部分资产市场租金评估咨询报告》（众华评报字（2019）第 0653 号），公司根据评估咨询报告结论，并结合交易标的所处区域的租赁市场价格进行定价。交易价格符合周边同类型房屋的租赁价格，符合公允原则。

四、关联交易的主要内容和履约安排

（一）关联交易合同的主要内容

1、合同主体：

出租方（甲方）：上海德勤投资发展有限公司

承租方（乙方）：上海浦东建筑设计研究院有限公司

2、租赁期限：自 2019 年 12 月 1 日起至 2028 年 11 月 30 日止，共计玖年，每年按 365 天计（闰年按 366 天计）。自租赁物交付的次日起的 6 个月为乙方的装修期。

3、租金：租金合计为人民币 119,773,593.84 元。

4、租金支付方式：租赁费用采取先付后租的方式进行。装修期结束次日起开始计算租金，装修期间甲方免收租金，但于此期间因乙方施工发生的实际水、电、煤气、垃圾清运及物业管理费用等以及其它所有实际发生的费用均由乙方自行承担。乙方应于 2020 年 5 月 20 日前向甲方支付该租赁物叁个月的租金，其余租金每叁个月为一期支付一次，乙方应于每个支付周期上月的 20 日前，将该期租金汇入甲方指定账户。

5、合同的生效条件：合同经双方盖章或代表人签字后生效。

6、违约责任：（1）乙方逾期支付租金或其他应付费用的，每逾期一日，按应付费用日 0.5%（千分之伍）支付违约金。

(2) 除本合同明确规定的提前终止合同的条款外，任何单方终止本合同的行为皆视为违约。一方擅自提前终止本合同，或因一方违约守约方提前终止合同，则守约方有权按照本合同第 12.3 条及 12.4 条的约定向违约方追索。如仍不足以弥补损失的，则守约方仍有权追索。

(3) 如果守约方依法可解除本合同而未解除的，守约方可以延迟履行本合同的所有合同义务，直至对方的违约事实消除。

(4) 因房屋损坏而造成一方财产损失或人身伤害的，根据房屋损坏的原因，由过错方承担相关法律责任。

五、本次交易的目的及对上市公司的影响

本次交易符合公司正常经营发展需要，有利于公司盘活资产，提高现有资产的使用效率，增加上市公司经济效益；交易定价原则公允、合理，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

六、本次关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易事项经公司第七届董事会审计与风险管理委员会 2019 年第八次会议和第七届董事会第十二次会议审议通过，其中董事会表决情况如下：无关联董事需回避表决，8 名非关联董事一致同意本次关联交易；全体独立董事签署了《浦东建设独立董事关于子公司拟与上海浦东建筑设计研究院有限公司签订房屋租赁合同暨关联交易事项的事前认可意见》和《浦东建设独立董事关于第七届董事会第十二次会议部分审议事项的独立意见》，公司独立董事发表独立意见如下：“本次关联交易能够丰富公司日常经营收益来源，且遵循了公平、自愿、诚信的原则，没有发生损害公司及公司股东利益的情况，符合公司和公司股东的长远利益。董事会在对有关议案进行审议时，相关程序符合有关法律法规的规定。我们对该关联交易事项表示同意。”

七、上网公告附件

(一) 浦东建设独立董事关于子公司拟与上海浦东建筑设计研究院有限公司签订房屋租赁合同暨关联交易事项的事前认可意见

(二) 浦东建设独立董事关于第七届董事会第十二次会议部分审议事项的

独立意见

特此公告。

上海浦东路桥建设股份有限公司

董事会

二〇一九年十二月四日