

上海外高桥保税区开发股份有限公司

关于在森兰国际大厦设立国际艺术品展示交易平台关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

●**交易内容：**为进一步提升森兰中块商业商务区的区域品质，公司拟与上海自贸区国际文化投资发展有限公司（以下简称“文化投资公司”）合作，在森兰国际大厦裙房一楼、二楼设立森兰国际艺术品展示交易厅，用于搭建国际一流的艺术品展示交易平台。

一、关联交易概述

随着中国（上海）自由贸易试验区正式挂牌成立，森兰区域逐步成为自贸试验区各项功能创新的重要载体。森兰与自贸试验区“前店后库”联动发展的模式已在森兰正式运行并取得了初步成效，为国际进口商品的展示交易开创了新的天地。结合国家文化产业发展战略，为进一步推动自贸试验区文化贸易的发展，公司拟与文化投资公司合作，依托自贸试验区及国家对外文化贸易基地的政策及资源优势，将文化贸易产业链由自贸试验区延伸至森兰，借助文化投资公司的经营资源、经营网络，以森兰国际大厦裙房一楼、二楼约 4019 平方米的物业为载体经营森兰国际艺术品展示交易厅，在森兰搭建国际一流的艺术品交易运营平台，提供艺术品展示、交易、代理、鉴赏点评、艺术品金融等服务，形成独具自贸区特色的艺术品“前店后库”商业模式，构建完整的国际艺术品交易产业链，为国内外艺术产业提供全方位的服务，提高自贸区文化产业运作能级与业务体量。

由于文化投资公司系本公司控股股东上海外高桥(集团)有限公司的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，文化投资公司系本公司的关联方，

因此，本次共同投资构成关联交易。

二、关联方介绍

关联方名称:上海自贸区国际文化投资发展有限公司

企业性质:一人有限责任公司(法人独资)

注册地:中国(上海)自由贸易试验区马吉路2号30层3006室

办公地点:中国(上海)自由贸易试验区马吉路2号30层

成立日期:2014年7月22日

法定代表人:李云章

注册资本:1亿元人民币

股东或实际控制人:上海外高桥(集团)有限公司

经营范围:专业从事文化产业的投资管理活动以及提供文化产业链各环节的服务。

实际控制人:外高桥集团(持有文化投资公司100%股权)。截至2013年12月31日,外高桥集团资产总额为3342824.42万元,净资产1099685.45万元;2013年度实现营业收入751998.32万元,净利润44351.82万元。

关联方与本公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系。

三、关联交易标的基本情况

(一) 标的概况

森兰国际艺术品展示交易厅位于上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦(近自贸试验区5号门)裙房内一楼、二楼,实际使用面积约4019平方米(面积以实测为准)。

森兰国际大厦定位为生态甲级写字楼并配以丰富的业态配套,计划于2014年下半年建成、2015年正式投入运营。

(二) 权属状况说明

森兰国际艺术品展示交易厅的产权清晰,不存在抵押、质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,不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、关联交易的定价政策和定价依据

鉴于艺术品展示交易平台项目系自贸区的重要功能性配套项目，本次关联交易的定价模式为“固定保底租金+艺术品展示交易运营平台的营业收入分成”，其定价主要以森兰国际大厦的配套功能项目定价为参考依据，并结合森兰产业培育功能需求，双方沟通协商确定。

本次关联交易遵循公平、自愿、诚信的原则。艺术品展示交易平台项目的入驻有助于形成森兰的特色文化商业形态，提高森兰物业的资产价值，符合上市公司的利益，未损害公司其他股东，特别是中小股东的利益。

五、本次关联交易的主要内容和履约安排

1、合作双方

甲方：上海外高桥保税区开发股份有限公司

乙方：上海自贸区国际文化投资发展有限公司

2、合作期限：10年，具体以合同为准（合同尚未签署）。

3、合作方式：本次合作主要采取“固定保底租金+艺术品展示交易运营平台的营业收入分成”的方式，具体为：第1、2年免租金，第3、4年缴纳保底租金50万元/年，从第5年起每三年为一个租金调涨周期，每个周期的保底租金较上个周期递增35%；在缴纳保底租金的同时，第3、4年按照艺术品展示交易平台年营业收入的4%进行营收分成，第5-7年按照艺术品展示交易平台年营业收入的6%进行营收分成，第8-10年按照艺术品展示交易平台年营业收入的8%进行营收分成。

4、履约安排：本次合作经董事会审议同意后，由公司与文化投资公司签署合作协议后履约执行。

六、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

1、本次交易将文化贸易产业链由自贸试验区延伸至森兰，为森兰的商业商务功能导入更多的艺术文化内涵，使得森兰更好地与自贸区内的产业基础、国际贸易相融合，形成独具自贸区特色的森兰艺术品“前店后库”商业模式，创新构建完整的国际艺术品交易产业链；有利于将森兰打造为自贸区文化与艺术的高端商务平台，从而更好地

服务自贸区及森兰的区域招商工作。

2、艺术品展示交易平台与众多国际著名艺术机构的合作将带来世界一流的高端文化艺术活动，从而更好地提升森兰人文氛围，大幅提高上市公司拥有的森兰商业商务区物业的资产价值。

七、关联交易应当履行的审议程序

1、本次关联交易属于本公司董事会批准权限。公司第八届董事会第五次会议于2014年11月12日以同意4票、反对0票、弃权0票审议通过了《关于在森兰国际大厦设立国际艺术品展示交易平台暨关联交易的议案》。根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，关联董事舒榕斌、施伟民、李云章、姚忠对上述议案进行了回避表决。

2、独立董事罗伟德先生、张林俭先生、李志强先生对该事项发表了同意该关联交易的独立意见如下：（1）本次关联交易事项的表决程序合法，关联董事舒榕斌、施伟民、李云章、姚忠对本议案予以回避表决，符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

（2）在森兰国际大厦设立国际艺术品展示交易平台，将为森兰的商业商务功能导入更多的艺术文化内涵，不仅能大幅度提升森兰的人文氛围，形成森兰·外高桥的特色文化商业形态，还能提高公司拥有的森兰商业和商务物业资产价值。（3）本次关联交易遵循自愿、公平合理、协商一致的原则，不存在损害公司及中小股东利益的情形。鉴于此，我们认为，本次关联交易不存在损害中小股东利益的情形，同意本次关联交易事项。

八、备查文件目录

- 1、公司第八届董事会第五次会议决议
- 2、独立董事关于第八届董事会第五次会议重要事项的独立意见

特此公告。

上海外高桥保税区开发股份有限公司董事会

2014年11月12日