

# 上海凤凰企业（集团）股份有限公司

## 关于子公司签署危险品仓库租赁合同的公告

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：

- 本次交易不涉及关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组，交易的实施不存在重大法律障碍。

### 一、事项概述

上海凤凰企业（集团）股份有限公司（以下简称：公司）控股子公司上海金山开发投资管理有限公司（以下简称：金开投资）的子公司上海金康置业有限公司（以下简称：金康置业）全资子公司上海和宇实业有限公司（以下简称：和宇实业）、上海和叶实业有限公司（以下简称：和叶实业）分别与上海北芳储运集团有限公司（以下简称：北芳储运）、上海北芳危险品物流有限公司（以下简称：北芳物流）签订危险品仓库租赁合同，将其持有的危险品仓库租赁给对方使用。

本次交易为和宇实业及和叶实业的日常经营行为。北芳储运、北芳物流与公司不存在关联关系，本次交易不涉及关联交易。本次交易不构成重大资产重组，交易的实施不存在重大法律障碍。

### 二、出租方及承租方的情况

#### 1、和叶实业

名称：上海和叶实业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市金山区漕泾镇浦卫公路 10359 号

法定代表人：王常煜

注册资本：人民币 2200.00 万元

成立日期：2007 年 6 月 11 日

经营范围：仓储服务（除危险品），自有房屋租赁，物业管理，危险化学品（详见许可证）批发（不带储存设施），房地产咨询，建筑工程。[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、和宇实业

名称：上海和宇实业有限公司

类型：一人有限责任公司（法人独资）

住所：上海市金山区漕泾镇东海村镇南 2046-1 号 7 幢 104 室

法定代表人：王常煜

注册资本：人民币 2000.00 万元

成立日期：2009 年 5 月 15 日

经营范围：自有房屋租赁，物业管理，环保工程，绿化工程，机电设备安装（除特种设备），商务咨询（除经纪），机电设备销售，仓储服务（除危险品）。[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]

## 3、北芳储运

名称：上海北芳储运集团有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：上海市金山区浦卫公路 10359 号 16 幢 101 室

法定代表人：浦林祥

注册资本：人民币 5000.00 万元

成立日期：1997 年 3 月 5 日

经营范围：普通货运；货物专用运输（集装箱 A、冷藏保鲜、罐式容器）；大型物件运输（一、四）；道路危险货物运输（具体品名见道路运输经营许可证）（以上限分支机构经营）；国内及国际货物运输代理；联运服务，货物包装；货物包装用品（限分支机构）加工；仓储（除专项）；搬运装卸；物业管理；机械设备、建材、五金交电、橡塑制品、针纺织品、化工原料及产品（除危险品）、危险化学品（经营项目见许可证）（限分支机构经营）的销售，物流软件开发；货物和技术的进出口业务。[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]

#### 4、北芳物流

名称：上海北芳危险品物流有限公司

类型：有限责任公司（国内合资）

住所：上海市金山区浦卫公路 10359 号

法定代表人：浦林祥

注册资本：人民币 4000.00 万元

成立日期：2010 年 2 月 9 日

经营范围：道路普通货运，货物专用运输（集装箱 A），货物专用运输（冷藏保鲜），货物专用运输（罐式容器）；道路危险货物运输（许可类项目详见许可证），仓储服务（许可类项目详见许可证），国内货物运输代理，陆路国际货物运输代理，航空国际货物运输代理，装卸服务，打包服务，物业管理，机械设备、建材、五金交电、橡塑制品、化工原料及产品（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），计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）销售，从事货物进出口及技术进出口业务。[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]

### 三、标的的基本情况

#### 1、和宇实业持有的危险品仓库

地点：上海市金山区浦卫公路 10481 号

面积：甲类仓库建筑面积 4495.00M<sup>2</sup>，乙类仓库建筑面积 12072.30M<sup>2</sup>，丙类仓库建筑面积 2409.30M<sup>2</sup>，其他用房建筑面积 288.00M<sup>2</sup>，合计 19264.60M<sup>2</sup>（以产权证面积为准）。

#### 2、和叶实业持有的危险品仓库

地点：上海市金山区浦卫公路 10359 号

面积：甲类仓库建筑面积 3961.85M<sup>2</sup>，乙类仓库建筑面积 14732.13M<sup>2</sup>，丙类仓库建筑面积 557.83M<sup>2</sup>，其他用房建筑面积 466.03M<sup>2</sup>，合计 19717.84M<sup>2</sup>。

### 四、合同的主要内容

#### 1、和宇实业与北芳储运之租赁合同

租赁期限：自和宇实业提供房产证之日起至 2033 年 7 月 31 日止。其中：自和宇实业提供房产证之日起至北芳储运取得有效的《危险化学品经营许可证》及

《环保验收合格意见书》等经营危险化学品仓库所需的全部批复、资质及证照之日止为办证期，办证期最长不超过 2 年（24 个月）（办证期的租赁条款见临时租赁协议）。免租期为 9 个月，自办证期结束之日起计算。

租金及支付方式：租赁价格按 12 个月为一个周期，首周期的包租含税租金共计为人民币 850.00 万元/年，后一个周期（12 个月）的租赁价格为前一个周期（12 个月）的租赁价格\*（1+1.5%），以后各周期的计算方式以此类推。不足一年的按实际月数计算，不足一个月的按实际天数计算。租金每三个月为一个结算期，先付后租。

履约保证及违约责任：双方约定，合同押金按两个月的租金计算，不足部分由北芳储运补足。租赁期间，北芳储运拖欠租金超过 30 天的，且和宇实业书面通知其支付之日起 25 个工作日仍未支付的，北芳储运应按照拖欠天数\*欠缴租金总额\*11%支付滞纳金，但滞纳金总额不超过未付款项的 1%。租赁期间，若租赁物因自然损耗或结构损坏后和宇实业未能及时修复或未能向北芳储运提供符合消防、环保、公安、安监等相关政府部门要求的设施与设备及证照的，和宇实业应按合同规定将合同剩余租期的租金总额作为支付给北芳储运的赔偿金。租赁期间，若北芳储运擅自拆除、改变租赁物主体结构、故意破坏房屋主体结构、转租部分或全部租赁物以及改变租赁用途、利用租赁物进行违法活动的，北芳储运应按合同规定将合同剩余租期的租金总额作为支付给和宇实业的赔偿金。

## 2、和宇实业与北芳储运之临时租赁协议

租赁期限：自和宇实业提供房产证之日起至办证期结束之日止。办证期最长不超过 2 年（24 个月）。

租金及支付方式：租赁物包租含税租金共计为人民币 450.00 万元/年。不足一年的按实际月数计算，不足一个月的按实际天数计算。租金每三个月为一个结算期，先付后租。免租期为 3 个月，自和宇实业提供房产证之日起计算。

租赁物用途：双方约定在临时租赁期间，北芳储运使用租赁物仅限于临时普通货物储存仓库。

履约保证及违约责任：同前述和宇实业与北芳储运之租赁合同。

## 3、和叶实业与北芳物流之租赁合同

租赁期限：自 2017 年 8 月 1 日起至 2033 年 7 月 31 日止。

租金及支付方式：租赁价格按 12 个月为一个周期，首周期的包租含税租金共计为人民币 900.00 万元/年，后一个周期（12 个月）的租赁价格为前一个周期（12 个月）的租赁价格\*（1+1.5%），以后各周期的计算方式以此类推。不足一年的按实际月数计算，不足一个月的按实际天数计算。租金每三个月为一个结算期，先付后租。租金起算日为 2017 年 8 月 1 日。

履约保证及违约责任：双方约定，合同押金按两个月的租金计算，不足部分由北芳物流补足。租赁期间，北芳物流拖欠租金超过 30 天的，且和叶实业书面通知其支付之日起 25 个工作日仍未支付的，北芳物流应按照拖欠天数\*欠缴租金总额\*11%支付滞纳金，但滞纳金总额不超过未付款项的 1%。租赁期间，若租赁物因自然损耗或结构损坏后和叶实业未能及时修复的，和叶实业应按合同规定将合同剩余租期的租金总额作为支付给北芳物流的赔偿金。租赁期间，若北芳物流擅自拆除、改变租赁物主体结构、故意破坏房屋主体结构、转租部分或全部租赁物以及改变租赁用途、利用租赁物进行违法活动的，北芳物流应按合同规定将合同剩余租期的租金总额作为支付给和叶实业的赔偿金。

#### **五、交易的目的和对公司的影响**

本次危险品仓库出租，公司将获得稳定、持续的租金收益，对公司未来的财务状况、经营成果有积极影响。

特此公告。

上海凤凰企业（集团）股份有限公司董事会

2017 年 11 月 30 日