

股票代码：002269

股票简称：美邦服饰

编号：2023-048

上海美特斯邦威服饰股份有限公司

关于对外出租物业的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

上海美特斯邦威服饰股份有限公司（以下简称“公司”）于2023年8月18日召开第六届董事会第二次会议、第六届监事会第二次会议，审议通过了《关于对外出租物业的议案》。本议案尚需提交公司股东大会审议。

一、交易概述

根据公司战略及业务转型发展的需求，公司总部拟计划迁入环桥路208号时尚产业园，公司计划将康桥东路800号园区部分出租，承租人为上海鸿鼎投资管理有限公司，租赁期为9年，首年租金为(人民币)31,130,000元，每三年上浮5%计算年租金。

上述交易已经公司董事会、监事会审议通过，公司独立董事发表了同意意见，本次交易还需提交公司股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

企业名称：上海鸿鼎投资管理有限公司

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地：上海市永和支路235-255号3幢101室

主要办公地点：上海市永和支路235-255号3幢101室

法定代表人：郑方华

注册资本：2,000万元

统一社会信用代码：913101066873868698

主营业务：投资管理（除股权投资和股权投资管理），投资管理咨询，物业管理，商务信息咨询，企业形象策划，企业管理咨询，化工产品（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)、机械设备、橡塑制品、日用百货、化妆品的销售，从事货物及技术的进出口业务。

主要股东：郑方华、李清珍

实际控制人：郑方华

上海鸿鼎投资管理有限公司资信情况良好，不属于失信被执行人。公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面与上海鸿鼎投资管理有限公司不存在关系，亦不存在其他可能导致公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

本次出租物业为公司全资子公司上海库升服饰有限公司所有的位于上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号物业，该物业宗地面积 5.65 万平方米，建筑面积 3.22 万平方米，物业设定了抵押，不存在诉讼或仲裁事项，亦不存在查封、冻结等司法措施。公司自取得该物业后一直作为自用办公园区使用。

公司聘请了格律(上海)资产评估有限公司就出租物业的市场租金进行评估，根据格律(上海)资产评估有限公司出具的《上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产市场租金报告》，在咨询基准日 2023 年 7 月 31 日的年租金市场价值为人民币 30,300,000.00 元。

四、协议主要内容

1、合同双方当事人：

出租方（甲方）：上海美特斯邦威服饰股份有限公司

承租方（乙方）：上海鸿鼎投资管理有限公司

2、租赁物业：坐落于上海市浦东新区康桥东路 800 号，宗地面积 56536 平方米，建筑面积 32202.84 平方米。

3、租赁期限：本合同租赁期限为 9（玖）年，租赁期届满，乙方享有同等条件下的优先续租权。

4、免租期：首次免租装修期为 8 个月，从租赁物业交付给乙方之日起算，分期分批交付的，免租装修期分期分批计算，租赁期的最后一个月为免租期，在免租装修期或者免租期内，乙方无需缴纳租金，但在该期间内乙方仍需缴纳所实

际发生的水电费、通讯费等各项费用。

5、租金：首年租金为(人民币)31,130,000元（叁仟壹佰壹拾叁万元整）且前三年的租金标准固定不变，按照租赁物业“分期交付”的实际交付日期计算。从2027年4月1日起租金在前述标准的基础之上，每三年上浮5%计算年租金。

6、租赁保证金：乙方应于签订本合同之日起5个工作日内向甲方缴纳租赁保证金计人民币7,782,500元（大写：人民币柒佰柒拾捌万贰仟伍佰圆整）。甲方收取上述租赁保证金后应向乙方开具收据。

7、租金支付时间：租金每4个月为一期，每4个月支付一次，每期租金到期前15天（含当日）预先支付下一期租金。上述付款日期逢法定节假日的，则相应提前。

8、生效与争议解决：合同自甲乙双方签署之日起生效。本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充合同。本合同及附件均为本合同不可分割的一部分。甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，任何一方均可依法向该租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

五、交易目的及对公司影响

上述对外出租物业符合公司战略及业务转型发展的实际情况，可以提升公司资产使用效率，对公司经营情况将产生一定积极影响。本次交易遵循公平、公正、公开的原则进行，交易价格公允，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

六、独立董事意见

本次出租交易价格公允、合理，不存在损害公司及全体股东利益的情形，且本次交易不构成关联交易。对外出租物业有利于提高公司资产使用效率，有利于进一步增强上市公司盈利水平，提升对上市公司股东的回报水平，符合公司和全体股东的利益，没有损害公司股东特别是中小股东的利益。该事项审议、表决程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关规定，因此，独立董事同意该议案并同意将该议案提交公司股东大会审议。

七、风险提示

- 1、本租赁合同尚需公司股东大会审议通过后方能生效。
- 2、合同履行期限较长，如日后交易对方经营情况恶化，可能存在公司无法按时收款的风险，如合同在执行过程中遇相关法规政策变更或交易对方履约能力降低，则存在不能继续履约的风险。

八、备查文件

- 1、公司第六届董事会第二次会议决议；
- 2、公司第六届监事会第二次会议决议；
- 3、公司独立董事关于第六届董事会第二次会议相关事项的独立意见；
- 4、《上海市浦东新区康桥东路 800 号租赁合同》；
- 5、《上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号房地产市场租金报告》

上海美特斯邦威服饰股份有限公司董事会
2023 年 8 月 21 日