

证券代码：600820股票简称：隧道股份编号：临2020-032

债券代码：143640债券简称：18隧道01

债券代码：155416债券简称：19隧道01

# 上海隧道工程股份有限公司

## 关于收购上海城建滨江置业有限公司100%股权 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：

- 上海隧道工程股份有限公司（以下简称“公司”）拟以现金人民币55,732.26万元收购上海城建（集团）公司（以下简称“城建集团”）持有的上海城建滨江置业有限公司（以下简称“滨江置业”）100%股权（以下简称“标的资产”）。
- 本次交易价格根据具备证券、期货业务资格的上海东洲资产评估有限公司出具并经国资主管部门备案的滨江置业的资产评估报告，经双方协商同意。
- 本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 本次交易实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易已经公司第九届董事会第十二次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

### 一、关联交易概述

2020年8月26日，公司第九届董事会第十二次会议审议通过了《公司关于收购上海城建滨江置业有限公司100%股权暨关联交易的议案》。公司与城建集团经协商达成一致，公司拟以现金收购城建集团持有的滨江置业100%股权，交易价格为人民币55,732.26万元。

公司本次收购滨江置业100%股权不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。鉴于城建集团为公司控股股东，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等有关规定，公司本次收购城建集团持有的滨江置业100%股权的交易构成关联交易。

除本次交易外，过去12个月内，（1）本公司及下属子公司与滨江置业发生的房产租赁关联交易金额为62,853,880.57元，与上海城建物业管理有限公司发生的物业管理委托服务金额为11,027,023.05元，公司全资子公司上海隧道与上海隧金实业发展有限公司发生的房产租赁关联交易金额为12,212,995.18元；（2）2019年10月28日，公司

第九届董事会第六次会议审议通过了《公司关于受托管理控股股东股权资产暨关联交易的议案》，本公司接受城建集团委托，管理城建集团直接持有的非上市子公司的股权，行使与委托资产相关的日常经营管理权，2019年度确认的托管收益为64,408,300.00元；（3）2020年2月14日，公司第九届董事会第八次会议审议通过了《公司收购上海城建城市运营（集团）有限公司100%股权暨关联交易的议案》，交易金额为人民币539,000,000.00元。

至本次关联交易为止，公司过去12个月与同一关联人进行的交易以及与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易金额累计达到3,000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上，本次交易需提交公司股东大会审议。

本交易不涉及人员安置、债务重组等情况。

## 二、交易对方介绍

### （一）关联方关系介绍

本次交易对方城建集团持有公司30.49%股权，为公司第一大股东（控股股东），与公司存在关联关系。

### （二）关联方基本情况

关联方名称：上海城建（集团）公司

企业性质：全民所有制

成立日期：1996年11月4日

注册地：蒙自路654号

主要办公地点：上海市徐汇区宛平南路1099号

法定代表人：张焰

注册资本：人民币134,397.0247万元

统一社会信用代码：91310000630245184Q

经营范围：施工建设总承包，实业投资，国内贸易（除专项规定外），国有资产运作，开展对外经济技术合作业务；承包境外工程及境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，房地产开发经营，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或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，经营对销贸易和转口贸易。【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】

实际控制人：上海市国有资产监督管理委员会持有城建集团100%股权

主营业务发展状况：城建集团是一家以市政工程设计建设总承包为龙头，基础设施建设和房地产开发经营为依托，集各类工程投资、设计、施工、管理、材料供应为一体的城市大型基础设施投资建设综合服务提供商，建设的内容包括高速公路、高架道路、桥梁、燃气管道、地下工程等城市主要大型基础设施以及保障住宅类房产，开展市政设施管理与维修养护。

城建集团最近一年主要财务数据（合并报表口径）如下：

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日
资产总额	12,258,502.95
负债总额	9,568,580.86
净资产	2,689,922.09
项目	2019年
营业收入	5,803,078.94
净利润	235,366.48
经营活动产生的现金流量净额	745,557.36

注：上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

城建集团2019年度经营活动产生的现金流量净额为745,557.36万元，不存在通过本次交易缓解资金压力的情形。截至本公告日，城建集团持有公司958,716,588股无限售条件流通股，持股比例为30.49%，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况。

### 三、交易标的基本情况

#### （一）标的资产

##### 1、交易名称和类别：收购资产

本次交易的标的资产为滨江置业100%股权，滨江置业基本信息如下：

公司名称：上海城建滨江置业有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2009年12月17日

企业地址：上海市徐汇区瑞金南路438号101-2室

注册资本：人民币54000万元

统一社会信用代码：91310104698799140M

经营范围：房地产开发、经营、管理，实业投资，投资管理，商务咨询，会员服务，展览展示服务，室内装潢等。

主要股东及各自持股比例：城建集团持有滨江置业100%股权

2、股权变动情况：滨江置业成立于2009年12月17日，由城建集团出资设立，初始注册资本为2000万元。2010年11月20日，城建集团将滨江置业100%股权无偿划转给上海城建置业发展有限公司。2011年3月5日，上海城建置业发展有限公司将滨江置业100%股权无偿划转给城建集团。2019年10月24日，城建集团对滨江置业进行增资，注册资本由2000万元人民币增至54000万元人民币。

3、权属状况：标的资产产权清晰，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。

4、城建集团为滨江置业唯一股东，本次交易不存在其他股东应优先放弃受让权的情形。

5、滨江置业为资产持有平台，核心资产系城建滨江大厦办公大楼。该项目权证编号为“沪房地徐字（2015）第002503号”，位于上海市徐汇区徐汇滨江板块，地址为上海市宛平南路1099号、龙华路2266号，北至龙华路，西至宛平路。开发物业的主要类型为办公、车位和配套用房，该项目建造1幢总高地上10层地下3层的办公塔楼，总建筑面积为49,135.12平方米，其中地上面积为25,915.54平方米，地下面积为23,219.58平方米，项目已于2015年1月完工交付。周边以商务办公、住宅小区为主，聚集程度较好，区域内有733、933、167路等公交线路，距离轨交7、12号线龙华中路站约400米，距离人民广场约8.3公里，距虹桥机场约18公里，距离上海火车站约10公里，交通条件较好，周边有学校、超市、多家商业银行等生活配套设施，市政工程较完备，毗邻黄浦江，周边主要以商务办公及住宅居多，无噪音、工业污染等，物业环境较好。

6、滨江置业最近两年一期主要财务数据（合并报表口径）如下：

单位：人民币万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总额	93,242.72	96,527.19	97,355.66
负债总额	54,323.69	57,306.02	108,870.45
净资产	38,919.03	39,221.17	-11,514.79
项目	2020年1-6月	2019年	2018年
营业收入	2,877.88	5660.81	5,502.19
净利润	-302.14	-1,264.03	-2,541.33
扣除非经常性损益后的净利润	-302.64	-1,264.03	-3,021.53
经营活动产生的现金流量净额	2,091.03	4,499.76	3,248.52

注：上述财务数据已经具有从事证券、期货业务资格的立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。该公司账面亏损主要系投资性房地产按成本模式计量产生的折旧费用，以及财务费用导致。

7、滨江置业2019年度前五名销售客户情况如下：

单位：人民币万元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例（%）
上海隧道工程股份有限公司	2,038.15	36.00
上海基础设施建设发展（集团）有限公司	1,413.14	24.96
上海隧道工程有限公司	1,241.08	21.92
上海城建国际工程有限公司	493.53	8.72
上海城建市政工程（集团）有限公司	247.75	4.38

注：除本公司外，其余四家均为公司下属全资子公司。

8、滨江置业2019年度前五名供应商情况如下：

单位：人民币万元

客户名称	采购总额	占采购总额的比例（%）
------	------	-------------

上海城建物业管理有限公司	211.46	100.00
--------------	--------	--------

注：上海城建物业管理有限公司为城建集团下属全资子公司。

#### 9、滨江置业无对外担保和委托理财情况。

本次交易完成后，滨江置业成为公司的全资子公司，纳入公司合并报表范围。本公司目前不存在为滨江置业提供担保、委托理财的情形，亦不存在其占用上市公司资金等方面的情况。

### (二) 关联交易价格确定的一般原则和方法

#### 1、关联交易价格确定的方法

根据上海东洲资产评估有限公司出具的以2019年12月31日为评估基准日并经国资主管部门备案的《上海城建(集团)公司拟转让所持有的上海城建滨江置业有限公司全部股权所涉及的上海城建滨江置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(沪东洲评报字(2020)第0929号,简称“《评估报告》”),滨江置业100%股权的评估价值为人民币55,732.26万元。

基于前述评估结果,双方经协商同意,确定本次标的资产的交易价格为人民币55,732.26万元。

#### 2、评估情况说明

(1) 评估事务所:上海东洲资产评估有限公司,具有从事证券、期货业务资格

(2) 评估基准日:2019年12月31日

(3) 评估方法的选择:本次评估采用了资产基础法的评估方法。资产基础法是指被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本思路是按照现行条件重建或重置被评估资产,潜在的投资者在决定投资某项资产时,所愿意支付的价格不会超过购建该项资产现行建构成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需条件,即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态,具备可利用的历史经营资料。

因滨江置业为资产持有平台,核心资产为其持有的位于上海市宛平南路1099号、龙华路2266号的城建滨江大厦办公大楼,该投资性房地产已采用市场法和收益法进行评估,除该项核心资产外,滨江置业无其他营业业务,未来年度的营业收入与风险在基准日时点难以可靠地估计,故不具备应用收益法评估的前提条件。

经查询与滨江置业同一行业的国内上市公司,在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少;且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少,相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得,不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析,本次评估采用资产基础法进行评估。

(4) 评估结果:

列入本次评估范围的投资性房地产对应的资产是滨江置业持有的城建滨江大厦办公大楼,至本次评估基准日该资产对应的账面原值为1,050,178,137.80元,为已支付

的开发成本及贷款利息，现账面净值为930,157,779.18元。截至评估基准日，其办公物业出租率已达到98%，故按照销售模式和出租模式两种思路进行分别评估确定其估值。销售模式下对可售部分采用市场比较法扣除相应税费及可租人防车位收益加总确定估值；出租模式下采用收益法进行房地合一的评估确定估值且评估值为不含税价格。经评估，投资性房地产账面值为930,157,779.18元，评估值为1,095,268,100.00元，评估增值额为165,110,320.82元，增值率为17.75%，增值原因系近年来房地产市场价格有所上涨所致。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的以2019年12月31日为评估基准日并经国资主管部门备案的《评估报告》，资产基础法下滨江置业的评估值为55,732.26万元。于评估基准日，滨江置业经审计股东全部权益账面价值为39,221.17万元。前述评估结果较账面值增值额为16,511.09万元，主要系投资性房地产增值所致。

### 3、独立董事对本次评估事项的独立意见

#### (1) 评估机构的独立性和胜任能力

本次交易由上海东洲资产评估有限公司担任本次标的资产的评估机构，上海东洲资产评估有限公司具有证券期货相关业务评估资格，具备专业胜任能力。评估机构和评估人员与交易对方、公司均不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，评估机构和评估人员与公司、本次交易对方及标的公司之间除正常的业务往来关系外，不存在其他关联关系，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

#### (2) 评估假设前提的合理性

本次资产评估的假设前提是在执行国家有关法规和规定的前提下，遵循市场通用惯例和准则，符合评估对象的基本情况，评估假设前提具有合理性。

#### (3) 评估方法与评估目的的相关性

结合本次评估目的，本次交易采用了资产基础法进行评估，并以其评估结果作为本次交易的作价依据。本次评估实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，评估过程中遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则。本次评估方法与评估目的具有相关性，评估方法选用恰当。

#### (4) 评估定价的公允性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的折现率等评估参数取值合理，评估价值公允。

综上所述，本次收购滨江置业100%股权所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法选取得当，评估方法和目的具有相关性，评估定价公允。

## 四、关联交易的主要内容

经公司第九届董事会第十二次会议审议，公司拟以现金55,732.26万元人民币收购城建集团持有的滨江置业100%股权。目前公司尚未与城建集团就上述收购事项签订《股

权转让协议》，但双方已就协议主要内容达成如下一致：

#### **（一）合同主体及签订时间**

公司与城建集团将在各自履行完审批程序后签署《股权转让协议》。

#### **（二）目标资产**

本次交易目标资产为城建集团持有的滨江置业100%股权。

#### **（三）交易价格及定价依据**

本次交易目标资产的交易价格为上海东洲资产评估有限公司出具并经国资主管部门备案的评估值，即人民币557,322,631.91元（大写伍亿伍仟柒佰叁拾贰万贰仟陆佰叁拾壹元玖角壹分）。

#### **（四）支付方式及支付时间**

本次交易的对价全部以现金方式支付。公司于资产交割日后3个工作日内应支付股权转让款总额的100%。

截至本公告日，公司尚未支付交易价款。

#### **（五）交割**

城建集团持有的标的资产（标的公司100%的股权），应在协议约定的标的资产交割先决条件均得以满足时进行资产交割，但资产交割至迟不得超过2021年6月30日。

#### **（六）交易标的自评估基准日至交割日期间损益的归属**

转让股权于基准日至股权交割日期间产生的盈利，归受让方所有；该期间如发生亏损的，亏损部分由转让方向受让方以现金方式补偿。

#### **（七）协议的生效条件和生效时间**

本协议于下列全部满足后生效：1、《股权转让协议》自经双方加盖公章、授权代表签字；2、公司董事会已批准、股东大会已审议通过本次交易；3、目标资产评估值经国有资产管理部门备案；4、目标资产、本次交易的事项获得所需相关主管部门备案/批准。

#### **（八）违约责任条款**

本协议对双方均有约束力和可执行性，如任何一方未充分履行其在本协议下的义务或者任何一方在本协议下所作的陈述、保证与承诺是不真实的或者有重大遗漏或误导，该方应被视为违约。

若违约方在自违约发生起的十五(15)个工作日内或在守约方要求的其他补救期间内未能弥补违约的，或其弥补措施毫无效果致使守约方仍遭受不利影响的，守约方有权中止或终止本协议，并有权要求违约方赔偿因违约遭受的一切经济损失。

## **五、关联交易的目的及对公司的影响**

### **（一）本次交易的目的**

1、减少上市公司关联交易的需要

滨江置业所持有的滨江大厦目前全部提供给公司及控股子公司使用，公司作为承租方，2018年、2019年形成的关联租赁金额分别为57,772,951.28元、62,853,880.57元。通过本次交易，有利于减少上市公司与控股股东下属企业的经常性关联交易，增强独立性。

## 2、优质资产注入上市公司，实现优质资产证券化

滨江大厦地理位置优越，周边商办条件较为成熟，所在的徐汇滨江板块是上海市中心城区新兴的商务区。近年来，随着平安集团旗下子公司、小米科技金融、腾讯区域总部等知名企业的入住，徐汇滨江区域办公楼的出租率较高，租金稳定提高，属于一线城市核心区域整栋产权的甲级写字楼资产，市场价值较高。通过本次交易，公司将持有滨江大厦这一优质资产，实现优质资产的证券化，公司未来可根据战略规划经营使用该等资产。

### （二）本次交易对上市公司的影响

#### 1、交易对价支付对公司生产经营、债务偿付的影响

截至2020年6月30日，公司资产负债率为75.15%，本次交易后，公司资产负债率下降0.17个百分点。

2020年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额为-47.62亿元，本次交易后，公司经营活动产生的现金流量净额提高0.21亿元。

公司本次收购滨江置业支付的股权转让价款主要为公司自有资金，公司资金充足（截至2020年6月30日，公司货币资金余额为122.60亿元，其中，履约保证金等受限货币资金余额为0.72亿元），预计对公司正常生产经营不具有重大影响；同时，截至2020年6月30日，公司短期借款余额为48.00亿元，一年内到期的非流动负债为14.33亿元，交易对价支付不会对公司债务偿付能力产生重大影响。

#### 2、收购之后对公司盈利能力的影响

2019年1-12月，公司实现营业收入436.24亿元，实现归属于上市公司股东的净利润21.37亿元；2020年1-6月，公司实现营业收入190.85亿元，实现归属于上市公司股东的净利润5.63亿元，收购标的资产对公司营业收入和净利润的影响较小，相应指标的变化幅度不到1%，本次交易不会对公司盈利能力产生重大影响。

#### 3、本次收购不涉及跨行业业务整合的风险

因滨江置业为资产持有平台，核心资产为其持有的城建滨江大厦办公大楼，除该项核心资产外，滨江置业无其他营业业务。故本次交易不涉及跨行业业务整合的风险。

综上所述，本次交易有利于显著减少上市公司与控股股东下属企业的关联交易，提升上市公司资产质量，本次交易定价参考评估值协商确定，交易价格公允，交易对价支付不会对公司生产经营、债务偿付产生重大影响，本次交易不会对公司盈利能力产生重大影响，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

## 六、关联交易的审议程序

（一）本次关联交易事项已经2020年8月26日召开的公司第九届董事会第十二次会议审议通过，表决结果为5票同意、0票弃权、0票反对，且关联董事张焰、周文波、陆雅娟、



朱东海已回避表决。

(二) 本次关联交易事项已经独立董事事前认可，并发表独立意见。

1、本次关联交易于提交公司董事会审议前获得了公司独立董事的事前认可，公司独立董事就该关联交易事项发表了如下事前认可意见：

我们于会前认真审阅了关于公司收购上海城建（集团）公司持有的上海城建滨江置业有限公司100%股权的关联交易事项的有关资料，认为上述关联交易事项符合国家有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，本次关联交易价格公允、合理，符合公司发展战略，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及其他股东利益，特别是中小股东利益的情形，同意将上述事项提交第九届董事会第十二次会议审议。

2、独立董事意见：

1、本次收购已经公司第九届董事会第十二次会议审议通过。董事会会议的召集和召开程序、表决程序及方式符合国家有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，不存在损害上市公司及其股东特别是中小股东利益的情形。

2、本次收购的交易对方为公司控股股东，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定，本次交易构成关联交易。本次关联交易关联董事在表决时进行了回避，表决程序符合国家有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定。

3、本次关联交易股权收购的价格根据具备从事证券、期货业务资格的资产评估机构出具并经国资主管部门备案确认的评估结果确定，定价原则合理，体现了公允性和公正性，不存在损害公司及股东利益的情形。

4、本次交易有利于优化公司资产质量，提升公司的盈利能力，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及其他股东利益，特别是中小股东利益的情形，同意公司收购上海城建（集团）公司持有的上海城建滨江置业有限公司100%股权暨关联交易的事项。

(三) 本次关联交易事项已经2020年8月26日召开的公司第九届监事会第九次会议审议通过，表决结果为5票同意、0票弃权、0票反对，并发表如下意见：

本次交易符合公司生产经营需要，相关决策程序符合法律法规及公司章程的相关规定，交易价格公允、合理，不存在损害中小股东利益的情形。同意公司以557,322,631.91元收购上海城建滨江置业有限公司100%股权，本次交易涉及关联交易，尚需提交股东大会审议。

(四) 本次关联交易事项已经2020年8月26日召开的公司第九届董事会审计委员会第十二次会议审议通过，并发表如下审核意见：

本次交易有利于减少关联交易，实现优质资产的证券化，定价公允合理，没有损害公司及股东尤其是中小股东的利益。

本次交易由具有证券期货相关业务评估资格的上海东洲资产评估有限公司担任标的资产的评估机构，评估机构和评估人员具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。评估假设前提合理，评估方法选取得当，评估方法和目的具有相关性，评估定价公允。

同意公司本次收购上海城建滨江置业有限公司100%股权暨关联交易的议案内容，

并将本次关联交易事项提交公司第九届董事会第十二次会议审议。此项交易还须获得股东大会的批准，关联股东将回避表决。

本次关联交易尚需提交股东大会审议，关联股东上海城建（集团）公司将回避表决。

## 七、备查文件

- 1、公司第九届董事会第十二次会议决议；
- 2、公司第九届监事会第九次会议决议；
- 3、独立董事关于关联交易事项的事前认可意见；
- 4、独立董事对相关事项的独立意见；
- 5、董事会审计委员会的书面审核意见；
- 6、上海城建滨江置业有限公司审计报告及财务报表（2018年度至2020年6月）；
- 7、上海城建（集团）公司拟转让所持有的上海城建滨江置业有限公司全部股权所涉及的上海城建滨江置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告。

特此公告。

上海隧道工程股份有限公司

董事会

2020年8月28日