

**上工申贝（集团）股份有限公司  
二〇一九年第二次临时股东大会  
会议资料**



二〇一九年八月二十九日

# 上工申贝（集团）股份有限公司

## 2019年第二次临时股东大会会议议程

现场会议时间：2019年8月29日 13:30

现场会议地点：上海市浦东新区新金桥路1566号2楼报告厅

会议召集人：公司董事会

会议投票方式：现场投票与网络投票相结合的方式

会议主持人：张敏董事长

会议议程：

一、宣布会议开始

二、宣读股东大会会议事规则

三、审议的议案

（一）关于对外出租部分存量房产的议案

四、股东发言提问环节

五、现场与会股东对各项议案进行投票表决（推选监票人和计票人）

六、休会（统计表决结果）

七、宣布表决结果

八、宣读股东大会决议

九、律师宣读法律意见书

十、宣布会议结束

# 上工申贝（集团）股份有限公司

## 2019年第二次临时股东大会议事规则

为了维护广大投资者的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，依照中国证券监督管理委员会发布的《股东大会议事规则》等有关规定，特提出如下说明：

一、股东大会设立秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

二、董事会在股东大会的召开过程中，应当以维护股东合法权益，确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

三、根据《公司法》及《公司章程》的规定，本次提交股东大会审议的议案为普通决议议案，须经出席会议的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上同意通过。

四、股东参加股东大会，依法享有发言权、质询权、表决权等各项权利，同时相应承担法定义务，不得侵犯其他股东的权益，不得扰乱大会的正常秩序和议程。

五、股东大会设“股东发言”议程，股东要求大会发言，请股东在开会前向大会秘书处登记，填写“股东大会发言登记表”。登记发言人数一般以五人为限，超过五人时，取持股数的前五位股东（未能在会上发言的股东，由公司董事会指定专人于会后接待，并作好解答）。发言顺序亦按持股数多的排列在前。大会表决时，将不进行会议发言。

六、股东发言由大会主持人指名后到指定的位置进行发言，内容应围绕本次股东大会的议题，每位股东发言的时间原则上不要超过五分钟。

七、公司董事长可亲自或指定有关人员有针对性地回答股东提出的问题。

八、本次股东大会表决时，请按表决说明填写，本次股东大会请律师事务所对本次大会程序、内容进行见证。

九、股东应听从大会工作人员劝导，共同维护好股东大会秩序和安全。

上工申贝（集团）股份有限公司

二〇一九年八月二十九日

# 关于对外出租部分存量房产的议案

各位股东：

## 一、本次交易概述

为盘活存量资产，提高资产使用效率和收益，上工申贝（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“甲方”）近日与上海金地威新实业有限公司（以下简称“金地威新”）及金地商置集团有限公司（以下简称“金地商置”）签署《房屋租赁合同》，出租公司自有的位于上海市黄浦区打浦路 603 号的存量房产（以下简称“标的房屋”）。租赁期 20 年，自 2020 年 01 月 01 日起至 2039 年 12 月 31 日止，免租期半年。起始租金为 3,150 万/年，从第 4 年（2023 年 1 月 1 日起）开始租金每三年涨 6%，20 年租金合计（含增值税）73,277 万元。

根据《公司章程》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易已经公司第八届董事会第十五次会议审议通过，需提交公司股东大会审议。

## 二、交易各方基本情况

（一）甲方（出租方）：上工申贝（集团）股份有限公司

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

注册资本：54,858.96 万人民币

营业期限：1994 年 04 月 19 日至不约定期限

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1500 号东方大厦 12 楼 A-D 室

法定代表人：张敏

统一社会信用代码：91310000132210544K

公司主要从事工业缝制设备及智能制造设备和家用缝纫机的研发、生产和销售，业务还涉及现代物流、国际贸易以及融资租赁等领域。

（二）乙方（承租方）：上海金地威新实业有限公司

住所：上海市宝山区长逸路 188 号 1 幢 F9188 室

法定代表人：季斌

统一社会信用代码：91310113MA1GNFX26E

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：1,000 万人民币

营业期限：2019 年 05 月 06 日至 2039 年 05 月 05 日

经营范围：企业管理咨询；商务信息咨询；广告设计；文化艺术交流策划；企业形象策划；物业管理；展览展示服务；会务服务；从事互联网技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；建筑专业建设工程设计；从事货物及技术进出口业务。

金地威新的控股股东为金地商置，为其在上海设立的投资平台。金地威新与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

(三) 丙方(承租方之母公司): 金地商置集团有限公司(GEMDALE PROPERTIES AND INVESTMENT CORPORATION LIMITED)

住所: 19/F CENTRAL TOWER 28 QUEEN'S ROAD CENTRAL HK

登记证号码: 13678175-000-05-19-3

金地商置系一家在香港联合交易所主板上市的企业(00535.HK), 集地产综合开发和资产管理平台为一体, 通过商业中心综合体、产业园镇、精品住宅、长租公寓、星级酒店等多元物业的开发销售、投资管理和服务运营, 为企业和个人提供集成式空间与服务。A股上市公司金地(集团)股份有限公司(600383 SH)为金地商置控股股东。

金地商置具备整体租赁和投资改造以及运营管理公司标的房屋的实力和能力, 并拟通过其下属子公司金地威新在上海市黄浦区投资新设项目公司承租标的房屋并对其实施改造装修, 通过启客商务咨询(上海)有限公司(以下简称“启客商务”)对该项目进行运营管理。

金地商置2018年未经审计的合并总资产5,198,775.7万元, 净资产1,387,038.5万元, 2018年营业收入707,913.6万元, 净利润275,213.9万元。

金地商置与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

### 三、交易标的基本情况

本次交易标的为公司拥有的房产, 座落在上海市黄浦区打浦路603号, 房地产编号【沪房地黄字(2012)第052266号】, 该房屋实测建筑面积25,237.11平方米, 土地使用权土地面积16,836平方米, 房屋类型为商场及其它。

标的房屋于1999年6月出租给上海农工商超市总公司(后更名为: 农工商超市(集团)有限公司), 租赁期限为20年, 自2000年1月起至2019年12月止, 年租金目前为人民币238.81万元。

标的房屋已抵押给中国工商银行有限公司上海市虹口支行, 抵押借款期限为2015年12月21日至2020年12月20日止。本次交易标的产权清晰, 不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项, 不存在被采取查封、冻结等司法措施。

本次交易的定价依据市场化原则确定, 在充分考虑了标的资产所在区域的租金价格水平及其未来发展趋势, 经多家公司竞标确定最终承租方。

### 四、合同的主要内容

#### (一) 合同各方

甲方(出租方): 上工申贝(集团)股份有限公司

乙方(承租方): 上海金地威新实业有限公司

丙方(承租方之母公司): 金地商置集团有限公司(GEMDALE PROPERTIES AND INVESTMENT CORPORATION LIMITED)

#### (二) 租赁用途

乙方租赁标的房屋作为文化创意产业园出租经营，包括办公和商业及其他配套等业态功能经营使用。乙方保证租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变使用用途，亦不得从事违反法律法规的经营业务和活动。

### （三）房屋交付日期和租赁期限

标的房屋应于 2019 年 12 月 25 日交付予乙方。

双方约定房屋租赁期共 240 个月，租赁期限自 2020 年 01 月 01 日（起租日）起至 2039 年 12 月 31 日止。乙方享有标的房屋装修免租期半年，期间为 2020 年 01 月 01 日至 2020 年 06 月 30 日止。

### （四）租金、支付方式

自 2020 年 07 月 01 日起至 2039 年 12 月 31 日止，每一年度承租方应向甲方支付租金（含增值税），起始租金为 3,150 万/年，从第 4 年（2023 年 1 月 1 日）开始租金每三年涨 6%，20 年租金合计（含增值税）73,277 万元。

标的房屋的租金按季支付。如承租方逾期支付租金，每逾期一日，则承租方需按应付而未付租金的万分之五支付滞纳金，若经甲方书面催讨仍拖延不付的，逾期三十天未支付租金的视作承租方违约，承租方应按当年度双倍日租金，按日向甲方支付租金外并承担违约责任。

甲方应积极作好原租赁租户清退工作，甲方应于 2019 年 12 月 25 日前向乙方交付标的房屋并签署《交接书》，则乙方应当在 2019 年 12 月 31 日前向甲方一次性支付清退奖励及补偿费人民币 1,500 万元（含增值税）。

### （五）保证金和其他费用

承租方向甲方支付租赁保证金人民币 262.5 万元。租赁关系终止时，甲方收取的保证金，除用以抵充合同约定由乙方承担但还未交纳的费用外，剩余部分于乙方返还房屋并结清所有费用（包括但不限于租金、违约金）后十个工作日内无息归还乙方。

### （六）房屋使用要求及维修责任

甲方应保证其出租的房屋及附属设施在移交承租方时处于正常的可使用和安全状态。承租方承担租赁期内的维修、养护责任，并承担其费用。

甲方同意乙方可将标的房屋分隔后再行转租并获取收益，乙方无需在转租前再行征得甲方的书面同意，甲方需提供必要的协助。

### （七）抵押、出售和拆迁征地

甲方在本合同签署前已经告知乙方关于该标的房产的抵押事宜，该地块已抵押给中国工商银行股份有限公司上海市虹口支行，抵押借款期限为 2015 年 12 月 21 日起至 2020 年 12 月 21 日止，且在租赁期限内，甲方有权抵押此房屋给任何第三方。租赁期间，甲方承诺标的房屋抵押后，当事人协议处置标的房屋 30 日前应当书面征询乙方意见。乙方明确表示购买标的房屋的，在同等条件下享有优先购买权。

租赁期间，甲方需出售标的房屋的，应提前 3 个月书面告知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。乙方放弃优先购买权的，甲方应与受让方在出售合同中约定，由受让方继续履行本租赁合同。

如发生政府动迁或者征地的，则参照国家和当地政府关于动拆迁的相关规定执行。

#### （八）违约责任

各方约定本合同的违约金为当年度实际月租金的双倍，任何一方违约均应承担违约责任，并由违约方于十个工作日内向守约方支付违约金。若违约金不足弥补守约方之损失的，守约方有权向违约方继续追偿。

承租方未征得甲方书面同意或超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求承租方恢复房屋原状或者赔偿损失。租赁期内，由于乙方责任造成该房屋及附属设施毁损、灭失的，乙方应按照该房屋及附属设施毁损、灭失前的评估价格承担赔偿责任。

在租赁期间内，甲方如需对标的房屋进行抵押，应在抵押登记完成后 10 日内书面告知承租方。因甲方未如实告知承租方标的房屋抵押状况造成承租方损失的，甲方应负责赔偿承租方的全部损失。

因标的房屋抵押的原因导致承租方无法租赁标的房屋或正常使用标的房屋的，甲方应按照合同约定承担相应的责任。

租赁期间，非本合同约定的情形，承租方中途擅自退租的，视作合同解除，承租方应按租赁期限的剩余天数的租金的 100% 向甲方支付违约金。若甲方再次进行租赁的，则所获得收益扣除合理运营成本后支付给乙方。若违约金不足抵付甲方损失的，承租方应赔偿甲方的全部损失。

租赁期间，非合同约定的情况，甲方擅自解除合同，提前收回标的房屋的，甲方应按照提前收回天数的租金的 100% 向承租方支付违约金。若违约金不足抵付承租方直接经济损失的，甲方还应赔偿承租方的全部直接经济损失。

若因该房屋用途改变造成甲方被追究责任或第三人向甲方追究责任，视为乙方违约。造成甲方损失的，乙方应负责全部赔偿。

#### 五、交易的其他安排

各方一致同意，由乙方代替项目公司先行与甲方签订的本《房屋租赁合同》，待项目公司成立后，由项目公司继续履行本《房屋租赁合同》的乙方全部权利及义务，届时甲方、乙方、丙方与项目公司应当签订本《房屋租赁合同》的乙方全部权利及义务转移由项目公司承担的协议。项目公司应该及时与启客商务签订《项目委托开发管理及运营管理服务协议》，以确保本项目的顺利运作。

丙方确保乙方在租赁合同约定的租赁期间持续经营。丙方同意并承诺在租赁期间内，对于乙方和/或项目公司无法承担的租金、滞纳金、违约金等，以及根据本合同确定的投资改造费用或其他应付而未付的金钱给付义务，乙方和/或项目公司的资金缺口均由丙方补足。

若公司股东大会未在 2019 年 8 月 31 日前决议通过同意本次交易相关合同，任一方有权书面通知另一方终止合同，互不承担责任。

## 六、本次交易对上市公司的影响及风险提示

### （一）对上市公司的影响

本次对外出租可以有效盘活公司存量资产，提高资产利用率，使公司获取长期、稳定的租金收入，对公司将产生积极影响。

### （二）风险提示

1. 本次交易尚需公司股东大会审议通过，若未能通过，本项目将无法实施；
2. 本项目的租赁期限为 20 年，实施期限长，在合同履行过程中，存在相关政策法规、市场等方面的不确定风险，有可能会影响合同正常履行。

公司将持续强化项目风险管控能力，严格执行合同条款，确保项目安全平稳高效运行。

本议案已经公司第八届董事会第十五次会议审议通过，现提请大会审议。

上工申贝（集团）股份有限公司  
二〇一九年八月二十九日