



苏豪弘业股份有限公司
SOHO HOLLY CORPORATION

2023 年第三次临时股东大会会议资料

2023 年 10 月 30 日 · 南京

苏豪弘业股份有限公司

2023 年第三次临时股东大会会议程及有关事项

现场会议时间：2023 年 10 月 30 日（星期一）14 点 00 分

网络投票时间：采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25,9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

现场会议地点：南京市中华路 50 号弘业大厦 12 楼会议室

现场会议主持人：董事长马宏伟先生

现场会议议程：

- 一、主持人宣布会议开始
- 二、主持人宣布代表资格审查结果
- 三、推选监票人和计票人
- 四、股东审议以下议案

| 序号 | 议案 |
|----|-----------|
| 1 | 关于出租资产的议案 |

- 五、股东发言与提问
- 六、议案表决
- 七、宣布表决结果
- 八、见证律师宣读法律意见书
- 九、董事在会议记录及决议上签字
- 十、会议结束

议案 1:

关于出租资产的议案

一、交易概述

苏豪弘业股份有限公司（以下简称“公司”或“苏豪弘业”）位于南京市秦淮区明瓦廊131号房产4-7楼的区域对外出租将到期。公司通过网上招租和现场张贴的形式同步开展了公开招租工作，底价不低于《江苏弘业股份有限公司拟出租14处不动产市场租金价格项目资产评估报告（中资评报字[2022]561号）》的评估值254.11万元/年。

招租期满后公司收到两家单位报价，经过对两家单位报价方案的比对，综合考虑承租户的租赁期限、报价价格、房租支付能力、租赁期间的日常规范和安全管理等未来明瓦廊131号院内管理等情况，公司拟将明瓦廊131号房产4-7楼的区域出租给南京美居爱宇酒店有限公司（以下简称“美居爱宇”），租赁期限为10年（装修免租期1个月），十年租金总金额约为4,318.03万元。

本次出租事项已经公司第十届董事会第二十四次会议审议通过，根据《上海证券交易所股票上市规则》第6.1.13条规定，本次出租事项还需提交公司股东大会审议通过后方可实施。

本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

二、交易对方基本情况

名称：南京美居爱宇酒店有限公司

统一社会信用代码：91320104679044260N

注册资本：100 万元人民币

成立时间：2008-11-18

法定代表人：张建国

注册地址：南京市秦淮区明瓦廊 131 号

经营范围：住宿；日用百货销售；餐饮服务。（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、交易标的基本情况

本次出租的资产为苏豪弘业拥有的位于南京市秦淮区明瓦廊131号房产4-7楼区域，面积共计约4704.00平方米（最终面积以勘测为准）。

明瓦廊131号房产列入投资性房地产科目核算，截至2022年末，该房产账面价值合计5446.80万元（经审计），本次出租楼层资产账面价值约4376.27万元。

四、拟签订租赁合同的主要内容

1、合同签署方：

苏豪弘业股份有限公司（简称：甲方）

南京美居爱宇酒店有限公司（简称：乙方）

2、租赁期

租赁期：10年（装修免租期1个月），具体日期以实际承租时间为准。

租赁期满，在同等条件下，乙方有优先续租权。乙方应在租赁期届满前两个月，以书面形式将续租事宜通知甲方。否则，乙方不再享有优先续租权。

3、租金、物业管理费及支付方式

租金标准：前三年期间所承租的房屋每年租金标准为人民币410.00万元，第一个月为装修免租期，免收1个月租金；后续每三年按照5%的比例递增。

支付方式：每季度支付一次房租，先交租金后用房。

4.违约责任及争议处理

（1）本合同任何一方如未按本合同的条款履行义务，且未征得对方谅解的情况下，构成违约，双方同意以月租金的叁倍计算违约金。

（2）乙方逾期支付房屋租金的，视为违约。乙方每逾期一天，应向甲方支付年租金总额千分之五的逾期违约金。

（3）乙方逾期返还房屋的，视为违约。乙方每逾期一天，应向甲方支付年租金总额千分之五的逾期违约金。

（4）甲方逾期交房的，视为违约。甲方每逾期一天，应向乙方支付年租金总额千分之五的逾期违约金。

(5) 乙方未经甲方同意进行装修，或因装修破坏房屋主体结构的，视为乙方违约。乙方应当将房屋恢复原状，并向甲方支付当年租金总额20%的违约金。给甲方造成其他损失的，乙方按实赔偿。

五、本次交易对公司的影响

按照起租价含税人民币410万元/年测算，后续每三年按照5%的比例递增，预计10年租金收入（含税）约合计人民币4,318.03万元。

本次对外出租资产有利于提高资产使用效率，为公司带来稳定的租赁收益。

以上议案，请各位股东审议。

苏豪弘业股份有限公司

董 事 会

2023年10月30日