



江苏弘业股份有限公司
JIANGSU HOLLY CORPORATION

2022 年第一次临时股东大会会议资料

2022 年 7 月 13 日 · 南京



江苏弘业股份有限公司

2022 年第一次临时股东大会会议程及有关事项

现场会议时间：2022 年 7 月 13 日（星期三）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	关于控股子公司公开招租出租资产的议案
2	关于修改《公司章程》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、出席会议董事在会议决议上签字
- 十、会议结束



议案 1:

关于控股子公司公开招租出租资产的议案

一、交易概述

江苏弘业股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司江苏爱涛文化产业有限公司（以下简称“爱涛文化”）将拥有的位于南京市江宁经济技术开发区天元西路 199 号爱涛天成大酒店一楼、二楼、三楼的部分区域，拟进行整体公开招租，租赁期限最多不超过 15 年（含免租期），租金以评估值为基础，不低于评估值。

根据《江苏爱涛文化产业有限公司拟房屋出租确定其拥有的部分商业房地产租金市场价值资产评估报告》（万隆评报字【2021】第 10657 号）的评估值，以第一年标准年租金 631 万元为底价测算，15 年期租赁收入合计不低于 9503.81 万元（含 6 个月免租期），最终的租赁收入以实际招租结果为准。

本次出租事项已经公司第十届董事会第九次会议审议通过，根据《上海证券交易所股票上市规则》第 6.1.13 条规定，本事项还需提交公司股东大会审议。

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

爱涛文化拟通过在江苏省产权交易所及主流纸媒发布招租信息，进行整体公开招租。目前尚未确定中标单位。

三、交易标的基本情况

本次出租的资产为爱涛文化拥有的位于南京市江宁经济技术开发区天元西路 199 号爱涛天成大酒店一楼、二楼、三楼的部分区域，建筑面积约 16161m²（最终面积以勘测为准），本次出资的资产对应的账面值为 14,714.59 万元。

本次出租的资产所有人为爱涛文化，权属状况清晰，不存在抵押、质押或者



其他第三人权利情况，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

四、公开招租主要内容

1. 租赁场地：一楼、二楼、三楼的部分区域，建筑面积约16161m²（最终面积以勘测为准）。

2. 招租底价：约631万元/年。根据爱涛天成酒店最新的租金评估报告（万隆评报字【2021】第10657号），1-3层剩余区域的日租金评估值为1.07元/天/m²。

3. 租赁年限：最多不超过15年。免租期：6个月。

4. 租金递增：租金以15年租赁期限为例，每满5年递增一次；即第1年至第5年租金不递增，第6年至第10年租金递增3%；第11年至第15年租金标准：第10年租赁期限届满前进行租金评估，如评估租金不高于当期租金递增5%后的金额，则在当期租金标准基础上递增5%计算第11年至第15年租金，如评估标准高于当期租金递增5%后的金额，则按照评估租金计算第11年至第15年租金。

5. 履约担保：3个月成交月租金

6. 装修投入：承租后一年内装修投资额不得低于5000万元人民币。承租人在签订合同的同时，向出租人提交具体到万元级的装修投资计划项目明细。

7. 安全责任：租赁期间的装修安全、消防安全等由承租方自行负责。

上述相关的具体条件为最低条件，爱涛文化将根据出租意向方最终确定的租赁条件，选出最优条件确定承租方。

五、本次交易对公司的影响

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，对公司未来财务状况会产生一定的积极影响。本次出租资产为公开对外招租，以评估值为基础，交易价格符合市场定价原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

因本次对外出租资产为公开招租，承租方及实际承租价格尚不确定，存在交易不成功的风险。



以上议案，请各位股东审议。

江苏弘业股份有限公司

董 事 会

2022 年 7 月 13 日



议案 2:

关于修改《公司章程》的议案

根据《中共中央组织部 国务院国资委党委关于扎实推动国有企业党建工作要求写入公司章程的通知》（组通字〔2017〕11 号）相关要求，公司于 2022 年 6 月 27 日召开第十届董事会第九次会议，审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》，拟对《公司章程》做如下修改：

修改前	修改后
	<p>第一章 总则</p> <p>新增 第九条：</p> <p>根据《中国共产党章程》规定，设立中国共产党的组织。党委发挥领导作用，把方向、管大局、促落实。公司要建立党的工作机构，配备足够数量的党务工作人员，保障党组织的工作经费。</p>

因部分条款序号修改后，其他条款序号以及条文中所引用的序号也相应作了修改，除此之外，其他条款内容不变。

修改后的《公司章程》全文详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。本次修改《公司章程》还需提交公司股东大会审议。

以上议案，请各位股东审议。

江苏弘业股份有限公司
董 事 会
2022 年 7 月 13 日