

香溢融通控股集团股份有限公司 2022 年第三次临时股东大会资料



2022 年 12 月

目 录

- 一、 公司 2022 年第三次临时股东大会会议须知
- 二、 公司 2022 年第三次临时股东大会会议议程
- 三、 关于公司签订重大租赁合同的议案

香溢融通控股集团股份有限公司 2022 年第三次临时股东大会会议须知

根据《公司法》《证券法》、中国证监会《上市公司股东大会规则》以及本公司《公司章程》《股东大会议事规则》的相关规定，为维护全体股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，保证大会的顺利进行，特制定会议须知如下：

一、 为能够及时、准确统计出席会议的股东及股东代理人所代表的股份总数，登记出席股东大会的股东及股东代理人请准时出席会议，并携带书面有效证明文件进行现场确认签到。

二、 开会期间现场参会人员应注意维护会场秩序，进入会场后，不要随意走动，手机调整为静音状态。为保证每位参会股东及股东代理人的权益，谢绝个人录音、录像及拍照，对干扰会议正常程序、寻衅滋事或侵犯其他股东及股东代理人合法权益的行为，会议工作人员有权予以制止，并报告有关部门处理。

三、 会议主持人宣布现场出席会议的股东及股东代理人人数、所持有的表决权股份数量时，会议登记终止。

四、 股东及股东代理人参加股东大会依法享有发言权、质询权、表决权等权利。股东及股东代理人参加股东大会应认真履行其法定义务，不得侵犯公司和其他股东及股东代理人的合法权益，不得扰乱股东大会的正常秩序。

五、 股东及股东代理人要求发言的，应当按照会议安排进行发言，发言内容应围绕本次会议议题，简明扼要，时间原则上不超过 5 分钟。

六、 本次股东大会采取现场投票和网络投票相结合的方式，并结合现场投票和网络投票的表决结果发布股东大会决议公告。

七、 为保证股东大会的严肃性和正常秩序，除出席会议的股东及股东代理人、公司董事、监事、高管人员、见证律师及中介机构外，公司有权依法拒绝其他人员入场。

八、 本次股东大会登记方法及表决方式的具体内容，请参见公司 2022 年 12 月 9 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《公司关于召开 2022 年第三次临时股东大会的通知》（公告编号：2022-075）。

九、 特别提醒：参会时请自觉佩戴口罩等防护用具，做好个人防护。

香溢融通控股集团股份有限公司 2022 年第三次临时股东大会会议议程

会议召开方式：现场和网络投票相结合方式

现场会议召开地点：公司二楼会议室

现场会议召开时间：2022 年 12 月 26 日（星期一）下午 14:00

网络投票起止时间：2022 年 12 月 26 日，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。

会议主持人：董事长邵松长先生

会议议程：

一、 听取需表决的议案

1. 《关于公司签订重大租赁合同的议案》。

二、 股东审议和表决

三、 宣布表决结果和公司 2022 年第三次临时股东大会决议

四、 见证律师宣读会议见证意见

关于公司签订重大租赁合同的议案

各位股东、股东代理人：

香溢融通控股集团股份有限公司（以下简称：公司）拟将名下位于宁波市海曙区药行街 195 号的城隍庙商城地块出租给宁波市海曙文化旅游开发有限公司（以下简称：海曙文旅）经营使用，具体情况如下：

一、 本次交易的基本情况

公司城隍庙商城地块 2014 年始整体对外租赁，2018 年因交易对手违约，公司提起诉讼，囿于诉讼纠纷多年，直至 2021 年 11 月公司收回该房产。

2020 年 6 月，宁波市海曙区启动宁波市中医药特色街区项目，街区以城隍庙——药行街区域为核心，东起江夏街，南抵灵桥路，西至解放南路，北至中山东路，街区汇集名医、名药、名人、名号，努力打造成为宁波城市对外文化交流的新名片。核心区域药行街获得浙江省中医药文化生态保护区创建资格，并被列入宁波市中医药特色街区（基地）建设项目。街区建设共分两期进行，其中“一街”为药行街，“一坊”为寿昌坊，“一广场”为药皇殿广场。一期主要涉及建设内容是“药行里”综合体项目、县学街路面改造、屠呦呦旧居展陈等。二期主要涉及城隍庙三角地区块连片开发、天封公园改造、药皇殿广场升级等。目前，街区一期项目已顺利完成，二期正在规划中。

公司所属的城隍庙商城地块是二期规划内的一部分，为推动中医药特色街区建设工作，积极助力宁波全力打造中医药强市；同时盘活公司城隍庙商城地块，提高资产使用效率，更好发挥效能，增加公司收益，更好地聚焦公司战略发展目标。公司拟与海曙文旅签订租赁

合同，出租公司位于宁波市海曙区药行街 195 号的城隍庙商城地块，租赁期限 15 年（含首年免租），从房屋租赁日起前三年每年租金为 977 万元，此后每三年的年租金在前三年年租金的基础上递增 1%。

公司与上述交易对手不存在关联关系，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。本次租赁事项已经公司 2022 年 12 月 8 日召开的第十届董事会 2022 年第七次临时会议审议通过。

二、 本次交易对方基本情况

（一） 交易对方基本信息

1. 企业名称：宁波市海曙文化旅游开发有限公司
2. 企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
3. 统一社会信用代码：91330203MA2926989J
4. 法定代表人：虞盈浩
5. 注册资本：20,000 万元人民币
6. 注册地址：浙江省宁波市海曙区大来街 47、49 号<6-7>
7. 经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：以自有资金从事投资活动；旅游开发项目策划咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
8. 营业期限：2017-06-23 至 2047-06-22
9. 控股股东及实控人：海曙文旅由宁波市海曙国有资本投资经营集团有限公司 100%控股，实际控制人为宁波市海曙区国有资产管理中心。

（二） 交易对方经营状况

截至 2021 年 12 月 31 日，海曙文旅总资产 67,355.66 万元，净资产 67,348.05 万元。2021 年度无营业收入，净利润-325.98 万元。

（经审计）

截至 2022 年 9 月 30 日，海曙文旅总资产 67,196.74 万元，净资产 66,921.15 万元。2022 年 1-9 月无营业收入，净利润-655.26 万元。

（未经审计）

海曙文旅经营模式比较简单，未产生营业收入，主要进行股权投资，通过设立全资子公司开展文旅地产项目改造和投资运营。总体上，海曙文旅经营正常，信用较高，有履约意愿，无重大风险因素，具备一定履约能力，交易风险相对较小。

三、 交易标的基本情况

公司本次拟出租的城隍庙商城房产位于宁波市海曙区药行街 195 号（甬房权证海曙字第 200844259 号和甬国用(2008)第 0102350 号），证载建筑面积 18,260.40 平方米，以及扩建建筑面积 1,100 平方米，其中已经出租给浙江金拱门食品有限公司的面积除外。拟出租房产建筑物主楼共 5 层，地上 4 层，地下 1 层，钢混结构；扩建建筑位于主楼西侧，与主楼联通使用。上述房产为商业用房，目前处于闲置状态。

本次拟出租房产主体建筑产权清晰，扩建建筑尚未取得房屋所有权证，但并不影响租赁交易的达成，亦不存在其他影响本次租赁事项的情形。

四、 交易标的定价情况

公司聘请银信资产评估有限公司对本次拟出租的商业房地产的

年租金市场价值进行评估，其出具了银信评报字（2022）沪第 1236 号资产评估报告书。本次评估范围具体位于宁波市海曙区药行街 195 号，证载建筑面积为 18,260.40 平方米，证载土地使用权面积为 6,902.30 平方米，列入评估范围的建筑面积为 17,866.40 平方米；上述地块上另建有无证建筑 1 幢，为主楼西侧扩建部分，建筑面积为 1,100.00 平方米，一并纳入本次评估范围。于评估基准日 2022 年 4 月 6 日，采用市场法进行评估，拟出租房地产的年租金市场价值评估结论为 976.99 万元。资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2022 年 4 月 6 日至 2023 年 4 月 5 日）有效。

五、 本次交易对公司的影响

本次租赁事项将为公司带来稳定的租金收益，提高了公司资产利用效能，未来租赁期间对公司经营预计产生正向影响，符合公司整体发展规划和全体股东的利益。同时，由于租赁期限较长，亦存在交易对手因经营状况变化或其他原因导致不能履约的风险，公司将加强租后风险管理和监控，充分保障公司及全体股东的利益。

本次租赁事项经股东大会审议通过后，授权公司经营层具体办理签署租赁合同等相关事宜。

以上议案，请予审议。