
天津松江股份有限公司

2018 年第二次临时股东大会会议资料



二零一八年三月二十六日

会议资料目录

1、2018 年第二次临时股东大会会议议程	2
2、关于公司控股子公司拟签订房屋租赁合同的议案	3
3、关于为控股子公司提供业务担保的议案	7

天津松江股份有限公司

2018 年第二次临时股东大会会议议程

现场会议时间：2018 年 3 月 26 日下午 14:30

现场会议地点：天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建 1 号楼公司三楼会议室

主持人：曹立明

会议议程：

- 一、 主持人宣布会议开始并宣读会议出席情况
- 二、 审议《关于公司控股子公司拟签订房屋租赁合同的议案》
- 三、 审议《关于为控股子公司提供业务担保的议案》
- 四、 股东代表发言
- 五、 对股东代表提问进行回答
- 六、 大会对上述议案进行审议并投票表决
- 七、 计票、监票
- 八、 主持人宣读现场会议表决结果
- 九、 根据网络投票与现场投票合并后数据，主持人宣布股东大会表决结果
- 十、 律师宣读法律意见书
- 十一、 股东、股东代表及参会董事在股东大会决议、记录上签字
- 十二、 散会

议案一：

关于公司控股子公司拟签订房屋租赁合同议案

各位股东：

公司控股子公司天津松江市政建设有限公司（以下简称“甲方”）拟与江苏红太阳工业原料城有限公司（以下简称“乙方”）签订《怡港中心 6、7 号楼之租赁合同》（以下简称“租赁合同”）。甲方拟按照租赁合同约定将其位于天津市东丽区海莲道与登州南路交口处西南侧怡港中心 6、7 号楼出租给乙方商业经营使用，租赁期限为 20 年，合同期总租金合计为人民币 1,346,670,587.72 元。

一、合同标的和对方当事人情况

（一）合同标的情况

本次租赁合同租赁物包括租赁房产与配套设施。租赁房产为甲方在天津市东丽区海莲道与登州南路交口处西南侧地块（怡港中心）上建设的商业建筑，即怡港中心 6、7 号楼（一层至五层），建筑面积为 71,046.49 平方米。配套设施为电梯、扶梯设施、空调设备、机电设备、给排水设备、照明装置、管道、消防设施、停车位（450 个）、规划广告位。

（二）合同对方当事人情况

公司名称：江苏红太阳工业原料城有限公司

注册地址：南京市雨花经济技术开发区内

法定代表人：曾焕沙

注册资本：4000 万美元

公司类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

经营范围：新型建材的研发、生产；销售自产产品；上述同类产品的批发、佣金代理（拍卖除外）；建筑装饰材料市场设施租赁及市场经营管理服务，相关服务设施的经营管理；展会服务、信息咨询服务、仓储物流、中转、配送及搬运服务；工程管理服务。（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）

江苏红太阳为弘阳集团有限公司的全资子公司，不构成公司关联方。

二、合同主要条款

（一）合同双方

出租方（以下简称甲方）：天津松江市政建设有限公司

承租方（以下简称乙方）：江苏红太阳工业原料城有限公司

（二）租赁物概况

本次租赁合同租赁物包括租赁房产与配套设施。租赁房产为甲方在天津市东丽区海莲道与登州南路交口处西南侧地块（怡港中心）上建设的商业建筑，即怡港中

心 6、7 号楼（一层至五层），建筑面积为 71,046.49 平方米。配套设施为电梯、扶梯设施、空调设备、机电设备、给排水设备、照明装置、管道、消防设施、停车位（450 个）、规划广告位。

（三）租赁期限

1. 装修期 6 个月，装修期不计入租赁期，不计算租金。
2. 租赁期限为 20 年。自装修期届满之次日起计算，每满 12 个月为一个租赁年度。
3. 在租赁期间内，甲方如整体出售租赁物，须于出售协议签署前 2 个月通知乙方；甲方如分割出售租赁物，须事先征得乙方书面同意。在租赁期内，乙方享有同等条件下的优先购买权，乙方在收到甲方欲出售的通知逾期 15 日未购买的视为乙方放弃优先购买权。

（四）租金、税费及支付方式

1. 总租金：甲、乙双方约定，自租赁期开始之日（即装修期满次日）起计付租金。计租面积以甲乙双方确认的租赁房产（一层至五层）地上产权建筑面积计算，即计租面积为 71,046.49 平方米，合同期总租金合计为 1,346,670,587.72 元。

2. 租金支付方式：每半租赁年度支付，先付后用。自计租之日起每半租赁年度结束前 15 个工作日内支付下一期租金。

3. 定金及首年租金按支付方式

(1) 本合同签署生效后 3 个工作日内乙方支付首笔定金，即人民币贰佰万元；

(2) 甲方按本合同约定交付租赁物 3 个工作日内，乙方支付定金尾款，计人民币叁佰万元；

(3) 首期租金于装修期届满前十日内支付，以上定金合计伍佰万元在支付首期租金时冲抵租金，冲抵完成后，乙方按期支付冲抵后的租金余款。冲抵前，定金性质不变。

4. 自乙方接收租赁物之日起，因该租赁物所发生的水、电、煤气等所有能源费用、通讯费等所有因使用该租赁物而产生的各项费用均由乙方承担。

5. 在租赁期间内，甲方承担因租赁物土地使用权与房产所有权而产生的国家或地方规定的税收和费用。乙方关于租赁物经营所产生的国家与地方规定的税费由乙方自行承担。

6. 因本合同而发生的印花税、租赁备案登记费及其他相关税费等，由双方按国家规定各自承担。涉及有关信息对外披露问题，双方应相互配合，协商处理。

（五）物业管理

1. 租赁物范围内的物业管理由乙方自行解决。

2、租赁物范围外的物业管理，由乙方与项目物业服务公司另行约定双方权责，并签订协议。

（六）违约责任

1. 甲方确保乙方在本合同约定的装修期和租赁期限内就本合同约定的租赁物拥有合法完整的承租权和使用权，如因甲方或租赁物的原因造成乙方合法完整的承租权和使用权受到损害的，甲方无权收取（乙方已经支付的，甲方应当返还）受到影响部分的租金并应接受影响部分的天数每日向乙方支付人民币 2 万元的违约金。违约金不足以赔偿乙方经济损失的，甲方须赔偿乙方因此所受的直接及间接经济损失。因此导致合同目的无法实现的，乙方有权单方面提前解除本合同。

2. 租赁期间，因甲方原因造成该租赁物、乙方物品等被司法查封、扣押、强制执行时且导致合同目的无法实现的，甲方按前款约定承担违约责任。

3. 甲方以任何行为侵犯乙方优先承租权或优先购买权的，甲方须向乙方支付人民币 500 万元违约金，该违约金不足以赔偿乙方经济损失的，甲方须赔偿乙方因此所受的直接及间接损失。

4. 因甲方自身原因，未能按本合同及相关附件标准如期将租赁物及配套设施交付给乙方，或影响双方约定的乙方装修期的，则自合同约定的交付之日起开始计算，每逾期 1 日，应向乙方支付人民币 2 万元的违约金，超过 30 日的，乙方有权选择解除合同，甲方应双倍返还已收取定金、并赔偿乙方的因此所受的直接及间接损失。

5. 乙方未能按本合同约定归还租赁物，自迟延之日起开始计算，每逾期 1 日，应向甲方支付人民币 2 万元的违约金；超过 30 日，乙方仍未将其全部或部分财产和自置设备（包括装修）、物品搬出该租赁物，则视作为乙方自愿放弃该财产或物品，同意甲方或甲方授权的代理人或者甲方委托的第三方直接进入房屋将其房屋内的上述财产与物品予以处理，并无需给予乙方任何经济补偿，甲方有权直接进入收回该租赁物，并有权要求乙方按上述标准支付自迟延之日起至甲方实际收回房屋期间的房屋占用费、违约金和承担因处理租赁物内的财产与物品所产生的各类费用。

6. 因乙方原因未能按时支付租金，则甲方有权每日按照 2 万元，要求乙方支付违约金，乙方逾期付款达 30 日的，且经书面催告后乙方仍未补齐欠付的租金的，甲方有权单方面提前解除本合同，乙方应补齐减免的租金，并向甲方支付人民币 3500 万元违约金，该违约金不足以赔偿甲方经济损失的，乙方须赔偿甲方因此所受的直接及间接损失。

7. 甲方违反本合同相关规定，擅自将租赁物业转让或抵押给任何第三人的，造成本合同无法履行的，甲方须向乙方支付人民币 3500 万元违约金，该违约金不足以赔偿乙方经济损失的，甲方须赔偿乙方因此所受的直接及间接损失。

8. 乙方如无正当理由拒绝接收租赁物，自甲方通知接收租赁物之日起，逾期 30 日仍未接收，则甲方有权解除本租赁合同，乙方已付定金不予返还。

本合同生效后，如甲方违反本合同约定与其它任何第三方签订基于本租赁物的租赁合同，造成本合同无法履行而解除的，按照本条 9 款之规定处理。

9. 除本合同另有约定外，任何一方违反本合同项下做出的承诺、保证及其他义务的，或者因一方违约导致本合同提前终止的，违约方应承担违约责任，向守约方支付人民币 3500 万元违约金。违约金不足以弥补给守约方造成损失的，另行赔偿损失。此赔偿责任包括但不限于对方因此遭受的直接及间接损失及对方因此支付的全部诉讼费用、保全费、公证费、律师费等。本合同另有约定的除外。

10. 如甲方擅自单方解除本合同，应当按照要求向乙方支付违约金 3500 万元，违约金不足以补偿乙方所遭受的经济损失的，甲方还应继续承担赔偿责任。

如乙方擅自单方解除本合同，应补齐减免的租金，并向甲方支付违约金 3500 万元，违约金不足以补偿甲方所遭受的经济损失的，还应继续承担赔偿责任。

11. 除另有约定外，违约方未能履行本合同约定的其他相关义务的，经守约方书面通知后 10 日内仍未整改的，守约方有权单方解除合同，违约方应向守约方支付违约金 3500 万元。

三、合同履行对上市公司的影响

（一）该租赁交易在不影响该物业正常销售的前提下，将为本公司带来长期稳定的租赁收入，但租赁物业有一定时间的装修期，且装修期不计入租赁期，不收取租金，因此对本公司当期业绩无重大影响。

（二）本次拟签订的《怡港中心 6、7 号楼之租赁合同》若得到履行，有利于公司充分盘活资产，尽快发挥资产价值，为公司和股东创造效益，对公司无不利影响。

四、合同履行的风险分析

本次拟签订的《怡港中心 6、7 号楼之租赁合同》期限为 20 年，时间较长，虽在租赁合同中约定因乙方原因未能按时支付租金需缴纳违约金，但仍存在交易对手方经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险。

此议案已经公司第九届董事会第三十四次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

以上议案敬请各位股东审议。

天津松江股份有限公司

董 事 会

2018 年 3 月 26 日

议案二：

关于为控股子公司提供业务担保的议案

各位股东：

公司控股子公司天津卓朗科技发展有限公司（以下简称“卓朗科技”）与友讯电子设备（上海）有限公司（以下简称“友讯电子”）为合作推广及销售友讯电子之 D-Link 系列网络及相关类产品，双方签署了《友讯电子设备（上海）有限公司配销商专卖合同》（以下简称“主合同”），合同期限为一年。同时，双方约定第一次和第二次货款结算为现金结算方式，第三次开始，卓朗科技可使用信用额度结算货款。友讯电子给予卓朗科技人民币 1500 万元的信用额度，且仅能在此信用额度内向卓朗科技供货。

为支持卓朗科技业务发展，公司拟与友讯电子签订《连带责任保证合同》，由公司作为保证义务人向友讯电子针对由主合同及其它相关合同所产生相关的义务提供连带责任保证担保，担保金额不超过人民币 1500 万元。本保证担保持续有效且不应被解除，除非卓朗科技已将被保证债务全额给付，且主合同约定的权利义务均已履行完毕。

此议案已经公司第九届董事会第三十四次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

以上议案敬请各位股东审议。

天津松江股份有限公司

董 事 会

2018 年 3 月 26 日