

上海汇丽建材股份有限公司
2021 年第一次临时股东大会
会 议 资 料

2021 年 10 月 27 日

目 录

会议须知.....	2
会议议程.....	3
议案一 关于公司控股子公司上海汇丽地板制品有限公司签订重大租赁合同的议案 ...	4

会议须知

为了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，根据《公司法》、《公司章程》、《公司股东大会会议事规则》等有关规定，特制定本须知：

1、参加会议的每位股东必须认真履行法定义务，自觉遵守本须知，会议期间不得侵犯其他股东的权益，不得扰乱大会的正常秩序或会议程序，保证会议的顺利进行。

2、为保证本次大会的严肃性和正常秩序，切实维护股东的合法权益，务请出席大会的股东或股东代理人（以下统称“股东”）及相关人员准时到达会场签到确认参会资格。会议正式开始后没有统计在会议公布股权数之内的股东，不参加表决和发言。

3、本次会议采取现场投票与网络投票相结合的方式。公司将通过上海证券交易所交易系统向股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过该系统行使表决权。每一表决权只能选择现场投票或网络投票其中的一种表决方式。同一表决权出现重复表决的，以第一次投票结果为准。

4、现场投票股东代表请认真、清楚地填写表决票，填写完成后，由会议工作人员统一收取。本次会议由见证律师和一名监事以及两名股东代表负责监票。

5、本次股东大会仅审议《关于公司控股子公司上海汇丽地板制品有限公司签订重大租赁合同的议案》，无涉及中小投资者单独计票的议案；无涉及关联股东回避表决的议案。

6、本次会议将安排股东自由发言。股东如须在会议上提出与议程相关的质询，应在会议开始前在大会秘书处登记，并在会议开始后20分钟内将发言的内容以书面形式提交大会秘书处，大会秘书处将根据登记的秩序先后统筹安排发言，董事会将予以答疑，与议程无关的内容，董事会可以不予受理。为确保大会的有序进行，发言总时间控制在30分钟内，每位股东代表发言时间控制在5分钟。

7、本次股东会议全过程由上海金茂律师事务所律师进行见证。

公司大会秘书处

2021年10月27日

会议议程

会议时间：2021 年 10 月 27 日下午 2:30

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。

会议地点：上海市浦东新区浦东大道 720 号国际航运金融大厦 27 楼
会议室

会议主要内容：

- 1、 董事长宣布会议开始；
- 2、 宣读《会议须知》；
- 3、 审议《关于公司控股子公司上海汇丽地板制品有限公司签订重大租赁合同的议案》；
- 4、 股东代表发言及公司方面解答问题；
- 5、 就上述议案进行投票表决；
- 6、 休会、汇总现场投票和网络投票表决情况；
- 7、 宣布表决结果；
- 8、 见证律师宣读法律意见书；
- 9、 会议结束。

议案一

上海汇丽建材股份有限公司

关于公司控股子公司上海汇丽地板制品有限公司

签订重大租赁合同的议案

各位股东、股东代表：

公司控股子公司上海汇丽地板制品有限公司（以下简称“汇丽地板公司”）于 2009 年 6 月 30 日起将位于上海市康桥工业区康桥东路 201 号的厂房出租给利乐食品机械（上海）有限公司（以下简称“利乐公司”），该租赁关系即将于 2021 年 12 月 31 日到期终止。为继续发挥该厂房的经济效益，公司拟在前述租赁关系到期终止后将该厂房出租给上海东驰汽车有限公司（以下简称“东驰公司”）并签订相关租赁合同，以确保公司业务收入的持续与稳定。

（一）租赁标的物

坐落于上海市浦东新区康桥镇康桥东路 201 号，建筑面积为 18,557.15 平方米的厂房。

（二）出租方概况

汇丽地板公司注册资本人民币 9,502 万元，公司持有其 75% 的股权，公司控股子公司上海中远汇丽建材有限公司持有其 25% 的股权。

（三）承租方情况

- 1、承租方名称：上海东驰汽车有限公司
- 2、统一社会信用代码：91310115607354657G
- 3、法定代表人：DR. CONRAD TILL HENRIK
- 4、住所：上海市浦东新区康梧路 386 号
- 5、注册资本：230 万美元
- 6、公司类型：有限责任公司(港澳台法人独资)
- 7、营业期限：1995 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日
- 8、经营范围：汽车销售（不含批发）业务并提供相关服务；二手

车经纪，二手车经销；汽车租赁；汽车的维修、保养和汽车装饰及美容；汽车刹车圆盘、座套等简单零件及附件的加工，提供相关的技术咨询服务；机动车辆保险、意外伤害保险兼业代理；汽车零配件及工艺品、礼品的批发、零售、佣金代理（拍卖除外）；商务咨询；代办（车辆）上牌服务。

9、主要股东及出资比例：中国汽车贸易有限公司，持有 100% 股权。

10、承租方主要业务情况

东驰公司为梅赛德斯-奔驰品牌的授权经销商，总部位于上海浦东，并在上海市内设有多个 4S 店、城市展厅及维修中心。东驰公司目前从业人数 190 人，专业人员比例为 37%。

11、承租方近三年主要财务指标

单位：元 币种：人民币

业绩	指标名称	2018 年	2019 年	2020 年
	营业收入	1,090,659,847.29	995,893,853.08	1,175,693,847.38
	净利润	15,755,875.07	2,712,130.87	22,430,725.85
规模	指标名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
	资产总额	215,772,272.35	238,609,036.92	219,677,313.82
	净资产	67,839,378.78	58,551,509.65	77,482,235.50

12、承租方除本议案拟签合同外与公司及其控股子公司之间不存在其他关联关系，亦无产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

（四）拟签合同主要条款摘要

1、租赁用途：汽车销售、二手车经纪、二手车经销、汽车租赁、汽车的维修、保养和汽车装饰及美容等业务

2、租赁期限：自交付日起至 2031 年 12 月 31 日止

3、租金标准

单位：元 币种：人民币

年度	租赁期间	每日每m ² 租金	平均季度租金
1-2	交付日至 2023 年 12 月 31 日	2.2	3,735,554.31
3-4	2024 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	2.31	3,916,973.64
5-6	2026 年 01 月 01 日至 2027 年 12 月 31 日	2.43	4,107,196.02
7-8	2028 年 01 月 01 日至 2029 年 12 月 31 日	2.55	4,318,463.43
9-10	2030 年 01 月 01 日至 2031 年 12 月 31 日	2.67	4,528,183.62

4、租金结算方式：先付后用、按季支付。

5、租赁保证金：履约保证金的金额等于该厂房的平均季度租金。

6、主要违约责任：

- 1) 如承租方未能按时足额支付租赁合同项下的或与租赁合同有关的任何应付款项（包括但不限于未能按时支付租金、公用事业费或其他各项费用，或未能按时缴纳或补足履约保证金，或未能按时支付赔偿款等），在不影响出租方行使其他权利的前提下，出租方有权要求承租方每逾期一日，按照逾期款项的万分之五向出租方支付违约金。
- 2) 如承租方发生根本违约行为的，在不影响出租方行使其他权利的前提下，出租方有权单独或同时行使以下权利：
 - ① 出租方有权采取强制性措施，由此造成的承租方损失由承租方自行承担，即使该等措施导致承租方暂时无法使用该厂房，不影响承租方租金、各项费用的支付义务；
 - ② 如承租方发生根本违约行为后，出租方有权没收承租方缴纳的履约保证金作为额外违约金，履约保证金被没收后，承租方应在出租方首次书面通知后十五个工作日内重新缴纳履约保证金；
 - ③ 如承租方发生根本违约行为后，经出租方首次书面通知要求改正后五个工作日内仍未改正的，出租方有权经提前书面通知承租方后立即解除租赁合同，并且不予退还承租方已预付的租金及其他各项费用；
 - ④ 承租方应当赔偿由此导致的出租方的全部损失。
- 3) 若完全因出租方原因导致该厂房在交付日后三个工作日内仍未完成交付的，在不影响承租方行使其他权利的前提下，承租方有权要求出租方每逾期一日，按照出租方所收取的履约保证金的万分之五向承租方支付违约金。
- 4) 若出租方发生根本违约行为，经承租方书面通知要求改正后五个工作日内仍未开始改正的，承租方有权经提前书面通知出租方后立即解除租赁合同，并且出租方应退还承租方已预付的该厂房返还工作全部完成之日之后的对应租金，并在承租方根据约定完成全部该厂房返还工作后应退还承租方缴纳的保证金且向承租方支付等额于

承租方缴纳的履约保证金作为额外违约金，同时赔偿由此导致的承租方全部损失。

- 5) 违约方应赔偿守约方因违约方违约而采取救济措施所发生的全部费用，包括但不限于审计费、律师费、公证费、诉讼费、差旅费等。

7、争议解决方式：协商解决，若协商解决不成的，提交上海仲裁委员会仲裁。

8、合同以下列条件全部成就之日起生效：

- 1) 出租方收到承租方支付的首笔履约保证金；
- 2) 经出租方法定代表人签字并加盖公章；
- 3) 经承租方授权代表签字并加盖公章。

9、合同签署：待本议案经股东大会审议并批准后签署

（五）拟签合同的履行对公司的影响

该厂房租赁业务是公司重要的收入来源，合同签订后能继续发挥该闲置厂房的经济效益，为公司业务收入的持续与稳定打下基础。

现有租赁业务的租金标准系利乐公司因其搬迁目的地工程进度延后申请临时延长租赁期而与公司协商的结果，不具有市场参考意义。拟签合同初期租金标准是公司根据目前厂房所在地周边市场的标准而确定，并将在租赁期内逐渐提高。故拟合同履行后公司因收入租金而对净利润产生的积极影响将逐渐提高，同时也将对公司资产总额及资产净额产生积极影响。

因厂房租赁系公司主要业务，该合同能否正常履行将对公司产生重要的影响，公司将密切关注东驰公司的履约情况以尽可能规避业务风险。

（六）合同履行的风险分析

1、出租方可能面临的风险

因城市改造、规划变更等政策影响导致厂房被征收、征用、依法拆除或厂房所在的土地被动迁、储备、收回导致无法履行合同的的风险。

2、承租方可能面临的风险

- 1) 因下列原因承租方收入减少间接导致租金给付困难的风险：

- ① 梅赛德斯-奔驰品牌授权取消或到期后未获得续约授权。
 - ② 上游车规芯片供应不足影响梅赛德斯-奔驰品牌产品的供应。
 - ③ 梅赛德斯-奔驰在新能源及 AI 领域技术储备不足，市场份额减少。
 - ④ 上海区域车辆管理政策的变化（牌照额度、道路限行）等。
- 2) 承租方在消防、环保及安全生产方面的经营合规性的风险。

以上议案请各位股东或股东代表审议。