

中房置业股份有限公司

2021 年第二次临时股东大会 会议议案

2021/9/13

议案一：

关于撤销变更注册地址决议的议案

各位股东及股东代表：

公司第一大股东嘉益（天津）投资管理有限公司（以下简称“嘉益投资”）于 2019 年 6 月 14 日提出增加 2018 年年度股东大会《关于变更注册地址的议案》的临时股东提案。鉴于当时公司正在进行重大资产重组，嘉益投资提议公司将注册地址迁至辽宁省辽阳市，以获得当地政府政策上的扶持，同时也有利于加快重组的进程。该临时提案已经 2019 年 6 月 26 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过。因迁址事宜涉及跨省税务清算以及疫情的影响难以实施，目前并未完成。

鉴于公司董事会已于 2021 年 8 月 11 日审议通过了终止与忠旺精制的重大资产重组事项，提议撤销股东大会做出的变更注册地址的决议。

该议案已经董事会审议通过，请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司

2021 年 9 月 13 日

议案二：

关于控股子公司拟签订物业管理服务合同及管理和租赁服务协议的议案

各位股东及股东代表：

公司目前主营业务为房地产开发，2021年上半年，公司没有新增土地储备和新开工项目，也未销售投资性房地产。截至2021年6月底，公司仅持有物业面积3,024.82平方米。为改善公司经营状况，公司于2021年6月25日设立下属控股子公司上海强申达荣物业经营管理有限公司（以下简称“强申达荣”），拟增加物业管理业务提高公司经营能力。

强申达荣物业公司拟就“尚浦汇一期”项目与上海建奇房地产开发有限公司签订《物业管理合同》以及《管理和租赁服务协议》，具体情况如下：

一、 物业项目情况

物业项目名称：尚浦汇一期，于2020年12月取得竣工备案

物业类型：商业、办公、停车场（库）

物业位置：上海市杨浦区民府路578号。物业地处新江湾门户位置，处在上海两大机场中间，沿主要交通枢纽而建，并与地铁和周边32条公交线相连，同时通过高速连接到上海各个商业区。该项目为城市综合体地标项目，毗邻13.3万平方米的生态公园保护区。

物业面积：总建筑面积157,005.93平方米，其中地上113,893.64平方米，地下43,112.29平方米，办公103,171.14平方米，商铺12,221.51平方米。

二、 交易双方情况

（一）上海强申达荣物业经营管理有限公司

经营范围：一般项目：物业管理；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；工程管理服务；文化娱乐经纪人服务；组织文化艺术交流活动；餐饮管理；停车场服务；企业管理；经济信息咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、

技术转让，技术推广；保洁服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

注册资本：500 万元

注册日期：2021 年 6 月 25 日

注册地址：上海市崇明区城桥镇秀山路 8 号（上海市崇明工业园区）

法定代表人：卢建

投资金额及比例：公司投资 200 万元，占比 40%

股东：上海强荣国际物流有限公司，投资 150 万元，占比 30%

上海凡申企业管理中心（有限合伙），投资 150 万元，占比 30%

公司为强申达荣第一大股东，根据强申达荣公司章程规定，其不设董事会，设执行董事一名，由公司委派。公司将强申达荣作为控股子公司管理，并将其纳入合并报表范围。

（二）上海建奇房地产开发有限公司

经营范围：房地产开发经营，房地产经纪，物业管理，停车场管理。【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】

注册资本：76,950 万元人民币

注册地址：上海市杨浦区国秀路 700 号新江湾城文化中心 203 室

法定代表人：RYAN REED BOTJER

股东：上海尚勇企业管理有限公司持股 100%

主要财务数据：截至 2020 年 12 月 31 日，总资产 208,598 万元，净资产 80,272 万元，净利润 25 万元。

三、 合同主要条款

本次拟签订的合同包括《物业管理服务合同》、《管理和租赁服务协议》，分别对物业管理服务以及资产管理服务、租赁服务、多种经营等服务进行了约定，

具体条款如下：

（一）物业管理服务合同

1、服务内容：物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护；物业公共区域绿化养护服务；物业公共区域的清洁卫生服务；物业公共区域的安全秩序的维护服务；物业使用禁止性行为的管理；物业其他公共事务的管理服务等。

2、服务费用：

（1）物业管理费：办公：30 元/月·平方米；商业用房：45 元/月·平方米。合同期限内，空置房和上海建奇自用房的物业费第一年由上海建奇全额承担，合同执行的第二年起，空置房未出租部分的物业费由上海建奇按 70%承担。

（2）停车位物业服务费：100 元/个·月。

3、合同期限：5 年（自生效）

4、物业服务费用结算方式：按包干制收取物业服务费用，盈余或者亏损均由强申达荣享有或者承担。

（二）管理和租赁服务协议

1、服务内容：资产管理服务、租赁服务、多种经营服务、综合营销招商租赁推广

2、服务报酬与其他费用：

（1）资产管理费：从物业开始产生租金收入当月起按照当月的应收月租金的 1%计算并支付；

（2）租赁服务费：强申达荣作为管理人提供租赁服务应收取的报酬；

（3）多种经营收费：包括广告位收入、室内外场地出租收入等；

（4）综合营销招商租赁推广费。

3、合同期限：5 年（自生效）

四、对公司的影响

公司目前主营业务为房地产开发，近年来公司没有新增土地储备和新开工项目，今年上半年也未销售投资性房地产，房地产业务持续萎缩。截至2021年6月

底，公司仅持有物业面积3,024.82平方米。为改善公司经营状况，公司于2021年6月25日设立控股子公司强申达荣，拟增加物业管理业务提高公司的持续经营能力，推动公司的可持续发展。

根据与上海建奇初步协商以及上海建奇的租售方案，经公司初步测算，预计物业管理费每月约 365 万元，车位管理费每月约 7 万元，预计资产管理费每月约 10 万元，其他服务费相关收入目前无法测算。

该议案已经董事会审议通过，请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司

2021年9月13日