

新疆友好（集团）股份有限公司

2026 年第一次临时股东会 会议资料

2026 年 4 月

目 录

| | |
|-------------------------------------|---|
| 会议议程 | 2 |
| 会议须知 | 3 |
| 议案：公司关于拟与新疆广汇房地产开发有限公司续签《租赁合同》的议案 . | 5 |

新疆友好（集团）股份有限公司 2026 年第一次临时股东会会议议程

一、会议时间：

1、现场会议召开时间为：2026 年 4 月 8 日上午 11:00（会议签到时间为上午 10:30-11:00）（北京时间）。

2、网络投票的系统、起止日期和投票时间：

①网络投票系统：上海证券交易所股东会网络投票系统

②网络投票起止时间：自 2026 年 4 月 8 日至 2026 年 4 月 8 日

③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会召开当日的 9:15-15:00。

二、现场会议地点：新疆乌鲁木齐市友好北路 548 号公司 7 楼会议室

三、出席现场会议对象

1、截至 2026 年 4 月 1 日下午收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司股东。因故不能亲自出席会议的股东，可以委托授权代理人参加会议，代理人可以不是本公司股东。

2、公司董事、高级管理人员

3、公司聘请的见证律师

四、见证律师：新疆天阳律师事务所律师

五、现场会议议程：

1、参会人员签到、股东进行发言登记（10:30-11:00）

2、主持人宣布现场会议开始

3、主持人向会议报告出席现场会议的股东人数及其代表的股份数

4、宣读会议须知

5、推举 2 名股东代表与见证律师共同进行计票和监票

6、审议会议议案：

| 序号 | 议案名称 |
|----|--------------------------------|
| 1 | 公司关于拟与新疆广汇房地产开发有限公司续签《租赁合同》的议案 |

7、股东发言

8、参会股东及股东代表对该议案进行现场表决

9、宣读现场表决结果

10、主持人征询现场参会股东及股东代表对现场表决结果是否有异议

- 11、休会（统计现场投票表决结果、合并网络投票表决结果）
- 12、宣读合并表决结果及股东会决议
- 13、律师宣读见证意见
- 14、签署股东会决议和会议记录
- 15、主持人宣布会议结束

新疆友好（集团）股份有限公司 2026 年第一次临时股东会会议须知

为了维护全体股东的合法权益，确保股东会的正常秩序和议事效率，保证股东会的顺利进行，根据《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司股东会规则》《公司章程》及《公司股东会议事规则》的有关规定，特制定如下会议须知：

一、董事会以维护全体股东的合法权益、维持会议正常秩序和提高议事效率为原则，认真履行《公司章程》规定的职责，做好召集、召开会议的各项工

二、股东（包括股东代理人，下同）参加股东会依法享有发言权、质询权、表决权等权利。股东参加股东会，应认真履行其法定权利和义务，不得侵犯其他股东的权益，不得扰乱会议的正常秩序。

三、股东要求在股东会上发言的，应当举手示意，由会议主持人按照会议的安排进行；会议进行中只接受股东的发言和提问。股东发言或提问应围绕本次会议议案进行，简明扼要，每次发言时间一般不超过 5 分钟；股东要求发言时，不得打断会议报告人的报告或其它股东的发言，并不得超出本次会议议案范围；在会议进行表决时，股东不再进行会议发言；股东违反上述规定，主持人有权拒绝或制止。公司相关人员应认真负责、有针对性地集中回答股东提出的问题。

四、本次会议未收到临时提案，仅对已公告议案进行审议和表决。

五、会议投票表决的有关事宜

（一）本次股东会按照《新疆友好（集团）股份有限公司关于召开 2026 年第一次临时股东会的通知》中的议案进行审议。本次会议审议议案时，议案采取普通投票方式，即股东所持每一股份享有一票表决权。

（二）本次股东会无特别决议表决议案。

（三）本次股东会不采取累计投票制表决方式。

（四）根据中国证监会《上市公司股东会规则》的规定及《公司章程》的要

求，公司本次股东会采用的表决方式为现场投票与网络投票相结合的方式：

1、网络投票：本公司将通过上海证券交易所股东会网络投票系统向股东提供网络形式的投票平台，公司股东通过上海证券交易所股东会网络投票系统行使表决权的，既可以登陆交易系统投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登陆互联网投票平台（网址：<http://vote.sseinfo.com>）进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

2、现场投票：本次股东会现场会议采取记名投票方式表决。请出席现场会议的股东及股东代理人在表决票上写明姓名和实际持有（或代表）的股份数量。

3、根据《内地与香港股票市场交易互联互通机制若干规定》《上海证券交易所沪港通业务实施办法》等规定，投资者参与沪股通业务所涉公司股票，由香港中央结算有限公司作为名义持有人登记于公司的股东名册。投资者参与沪股通业务所涉公司股票的投票权，可由香港中央结算有限公司在事先征求投资者意见的条件下，以香港中央结算有限公司的名义为投资者行使。

六、表决统计及表决结果的确认

（一）根据《公司法》《上市公司股东会规则》及《公司章程》的有关规定，本次股东会现场会议监票小组由 2 名股东代表及见证律师组成，负责议案表决情况的统计核实；由到会律师见证，计票人、监票人和律师需在会议表决结果上签字。现场会议议案表决结果由主持人当场宣布，出席现场会议的股东或股东代理人对会议的表决结果有异议的，有权在宣布表决结果后，立即要求重新点票。

（二）公司工作人员配合计票、监票人员根据上海证券交易所信息网络有限公司提供的网络和现场投票合并统计结果，主持人宣读表决结果，形成本次股东会决议。

七、其他事项

公司董事会聘请新疆天阳律师事务所执业律师列席本次股东会进行见证，并出具法律意见书。

议案：

公司关于拟与新疆广汇房地产开发有限公司 续签《租赁合同》的议案

一、交易概述

2011年，经公司第六届董事会第十五次会议和2011年第三次临时股东大会审议通过，公司租赁位于新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）长春南路广汇美居物流园美林花源小区南一区、北一区地下一层至地上四层的商业房产开设大型综合购物中心（以下简称“该项目”），租赁期限15年。该项目被命名为“长春路友好时尚购物中心”，于2012年8月开业。

该项目符合公司向城市新兴商圈布局的运营战略，填补了公司在城北核心地段经营布局的空白，自开业以来，该项目所在商圈发展日益成熟，商业氛围浓厚，周边小区及配套设施齐全，积累了大量较为稳定的消费客群。鉴于该项目租赁合同将于2026年10月到期，为了保障公司主营业务的市场占有率和区域商业版图的战略需求，综合考量该项目未来经营发展预期，同时考虑公司前期投入的装修成本将于2026年10月摊销完毕，后期经营成本将大幅下降，经公司与出租方新疆广汇房地产开发有限公司协商一致，拟续签该商业房产租赁合同，继续租赁该商业房产经营长春路友好时尚购物中心，租赁期限10年，自2026年11月1日起至2036年10月31日止，租金总额21,629.76万元。

公司与该商业房产的出租方（产权方）不存在任何关联关系，以上交易不构成关联交易。

二、基本情况

1、交易对方基本情况

| | |
|----------|--|
| 企业名称 | 新疆广汇房地产开发有限公司 |
| 住所 | 新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）苏州路广汇美居物流园K座负一层 |
| 类型 | 有限责任公司(台港澳与境内合资) |
| 注册资本 | 320,094 万元 |
| 成立日期 | 1994-10-07 |
| 法定代表人 | 刘华 |
| 统一社会信用代码 | 91650100625554732E |
| 经营范围 | 开发、经营房地产及健身娱乐设施；餐饮，美容美发，住宿，洗浴服务，KTV，小商品零售；场所租赁，停车场服务，物业管理；货物与技术进出口（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） |

股东构成及其投资情况：

| 股东名称 | 出资金额（万元） | 投资比例（%） |
|-------------|------------|---------|
| 广汇置业服务有限公司 | 282,539.72 | 88.27 |
| 富高利建筑材料有限公司 | 37,554.28 | 11.73 |
| 合计 | 320,094.00 | 100.00 |

2、交易标的基本情况

本次交易标的系位于新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）长春南路广汇美居物流园美林花源小区南一区、北一区地下一层至地上四层的商业房产及相应设备设施等资产。该租赁场所的房屋产权证总面积为 51,358.22 平方米，其中未使用面积 1,542.74 平方米，不计入租赁面积，故租赁场所计租面积为 49,815.48 平方米。该交易标的各区域建筑面积（产权证面积）具体如下：

| 区域 | 楼层 | 建筑面积（平方米） |
|------------------------|------|-----------|
| 北一区 (24,611.34 平方米) | 地下一层 | 5,006.51 |
| | 地上一层 | 4,520.82 |
| | 地上二层 | 4,994.65 |
| | 地上三层 | 4,967.36 |
| | 地上四层 | 5,122.00 |
| 南一区 (26,746.88 平方米) | 地下一层 | 5,685.43 |
| | 地上一层 | 4,556.05 |
| | 地上二层 | 5,010.11 |
| | 地上三层 | 5,645.38 |
| | 地上四层 | 5,849.91 |
| 合计 | | 51,358.22 |

3、交易标的定价情况

本次交易标的的租金定价系基于周边市场行情，双方遵循公平、合理的原则共同协商确定。本次交易不存在损害公司和公司全体股东利益的情形。

三、租赁合同主要内容

甲方（出租方）：新疆广汇房地产开发有限公司

乙方（承租方）：新疆友好（集团）股份有限公司

1. 租赁场地：甲方同意将其位于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）长春南路广汇美居物流园美林花源小区南一区、北一区地下一层至地上四层的房屋及相应设备设施等资产租赁给乙方使用。

2. 租赁面积：49,815.48 平方米

3. 租赁期限：共计 10 年，自 2026 年 11 月 1 日起至 2036 年 10 月 31 日止，其中 2026 年 11 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日为免租期，免租期内甲方免收乙方场地租金。

4. 租赁场所的交付：甲方按照租赁物现状向乙方交付租赁场所。交付时，甲方保证租赁场所及所有设备设施已经过有关部门验收合格。

5. 租金及租金缴纳期限

5.1 租金计算起止日：2027 年 2 月 1 日至 2036 年 10 月 31 日（2026 年 11 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日为免租期）

5.2 租金标准：租金单价为 1.22 元/m²/天，年租金为 2,218.28 万元，租赁期间租金不递增，租金总额 21,629.76 万元。

5.3 租金支付方式：租金按期支付，第一期租金自本合同签订之日起 10 个工作日内，乙方按以下标准向甲方支付；自第二期至第十期，在每期租金起始日前 10 个工作日内，乙方按以下标准向甲方支付租金。

| 期数 | 租金计算起止日期 | 每期租金（万元） |
|-----|--------------------------------------|-----------|
| 第一期 | 自 2027 年 02 月 01 日至 2028 年 07 月 31 日 | 3,324.39 |
| 第二期 | 自 2028 年 08 月 01 日至 2028 年 10 月 31 日 | 559.13 |
| 第三期 | 自 2028 年 11 月 01 日至 2029 年 10 月 31 日 | 2,218.28 |
| 第四期 | 自 2029 年 11 月 01 日至 2030 年 10 月 31 日 | 2,218.28 |
| 第五期 | 自 2030 年 11 月 01 日至 2031 年 10 月 31 日 | 2,218.28 |
| 第六期 | 自 2031 年 11 月 01 日至 2032 年 10 月 31 日 | 2,218.28 |
| 第七期 | 自 2032 年 11 月 01 日至 2033 年 10 月 31 日 | 2,218.28 |
| 第八期 | 自 2033 年 11 月 01 日至 2034 年 10 月 31 日 | 2,218.28 |
| 第九期 | 自 2034 年 11 月 01 日至 2035 年 10 月 31 日 | 2,218.28 |
| 第十期 | 自 2035 年 11 月 01 日至 2036 年 10 月 31 日 | 2,218.28 |
| 合计 | | 21,629.76 |

6. 其他费用的承担及缴纳

6.1 本合同签订后，乙方在实际经营过程中发生的水费、电费、天然气费、暖气费、通讯费、职能部门行政收费等以及其他乙方经营中所发生的费用，由乙方自行承担。

6.2 乙方因经营需要对租赁场所进行装修改造时不得影响建筑主体结构和消防要求，在不改变房屋主体结构及不对设备设施造成安全隐患的前提下进行装修改造。

6.3 甲方移交现有物业及设备设施，需满足乙方使用，如乙方后续扩大经营规模，所用水、用电无法满足经营需要，由甲方负责增容，增容所发生的费用由甲方承担。

6.4 租赁场所的物业管理由乙方自行负责，除固定租金及本合同明确约定的费用，乙方不再向甲方支付任何费用。

7. 其他场所的提供

7.1 停车位：在租赁期内，甲方将室外停车场无偿提供给乙方使用，并且甲方保证乙方对该室外停车场拥有完全的使用权，包括管理、使用、收益权等。停车场的日常维护及相关费用由乙方承担。

7.2 外墙使用及广告位：在租赁期内，乙方对租赁场所外墙享有完全的使用权，包括但不限于广告发布、商业宣传等用途，乙方有权通过广告位获取全部收益。乙方利用外墙发布商业广告的，不得损害建筑物结构安全及外观整体协调。

8. 甲方的权利和义务

8.1 租赁期内如甲方对租赁场所进行任何抵押、担保、转让、出售或继承等行为，须以书面形式通知乙方，同时须以不影响本合同的继续、正常履行为条件，且不得影响本合同乙方享有的承租权。

8.2 甲方不得干涉乙方经营范围内合法的经营活动，乙方享有租赁场所的完全使用权、收益权。

8.3 在租赁期限、租赁范围内，由甲方承担房屋主体结构的修理修缮工作。如甲方未履行房屋主体结构修理修缮义务，造成乙方及第三方损失的，由甲方负责赔偿。因乙方非正常使用导致房屋主体结构损毁的，由乙方负责修缮或解决并赔偿甲方及第三方损失。

8.4 如甲方提供的基础设施、设备到达使用年限不能正常使用，或经相关行政主管部门检查或检测，认定不符合国家、行业现行安全使用标准且无法通过维修整改达标的，由甲方负责更新并承担费用且须通过验收合格。

9. 乙方的权利和义务

9.1 乙方应按照本合同规定依期按数支付租金及合同内约定的其他费用。

9.2 乙方应保证其租赁期内从事经营活动时，应遵守国家有关安全生产的法规，做好安全、消防工作，不得在租赁场所内存放当地公安、消防机关禁止存放的易燃、易爆、有毒等危险物品。

9.3 乙方应按时向公共事业部门缴纳租赁场所的水费、电费、暖气费、天然气费、通讯费等费用，如因乙方迟延缴纳造成的停水、停电、停暖、停天然气、停通讯等情形，由乙方自行承担相应的责任。非因甲方故意或重大过失，且非因乙方违约行为导致的，因公共事业部门、政府行为或不可抗力所致的供水、供电等必要设施供应中断，甲方应及时协调并通知乙方，但甲方不承担违约责任。若因甲方可归责的普通过失导致前述中断，且连续中断超过 72 小时的，乙方有权要求甲方按中断影响面积及时间比例减免该期间的租金。

9.4 乙方负责管理其存放于经营场所内的商品并承担风险。

10. 违约责任

10.1 非因甲方原因，如乙方未能按照本合同规定向甲方支付到期租金，每逾期一日，乙方按年度租金的万分之六/日的标准向甲方支付逾期违约金，逾期违约金总额不超过年租金的 50%。

10.2 因甲方原因导致乙方无法使用租赁物的，甲方应按日租金的 1.5 倍向乙方支付违约金，违约金总额不超过年租金的 50%，且甲方应尽快采取措施恢复乙方对租赁物的使用。

10.3 除本合同明确约定的违约事项外，一方违反本合同，应在收到另一方的通知后 5 日内予以更正。逾期未能更正的，违约方因违约事项给守约方造成的损失由违约方承担。

11. 合同解除

11.1 有下列情形之一的，乙方有权解除本合同，甲方承担的违约金按本合同租赁期限内租金总额的 10%计算，并返还当年已缴纳但未使用的租金。

11.1.1 甲方因租赁物产权纠纷、资产被扣押、被法院执行查封导致甲方丧失出租权利或甲方出现其他重大违约致使乙方无法使用 30%以上租赁物达 30 日的。

11.1.2 甲方因租赁建筑物主体结构问题导致乙方无法使用 30%以上租赁物达 30 日的。

11.1.3 甲方必须且有义务协助乙方因租赁业务按政府规定办理经营、设计、装修等可能发生的规划、环保、水电、通讯、消防、卫生及其他申请报批手续，如因甲方原因造成乙方 30%以上租赁面积关停达 30 日的。

11.2 有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，乙方承担的违约金按本合同租赁期限内租金总额的 10%计算。

11.2.1 非甲方原因，经甲方书面催告后乙方逾期超过 30 日仍未足额缴纳租金的。

11.2.2 未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁物用途和租赁物结构，拆改承重墙、开挖地面、增设夹层，导致租赁物或附属设施严重损坏的；乙方利用租赁场所进行违法经营且该事项经甲方书面告知后超过 60 日拒不整改，且该事项给甲方造成严重经济损失的。

11.3 未经双方协商一致，一方无故解约的，违约金按本合同租赁期限内租金总额的 10%计算。

11.4 租赁期限内，乙方连续两个自然年度经第三方审计机构审计确认单年净利润均为负数的，乙方享有无责提前解除本合同的权利（乙方也可根据自身经营情况选择继续履约）。

11.5 本合同终止或解除后，甲、乙双方应在 30 日内按照租赁场所的即时现状进行交接。

四、本次交易的影响

公司本次续租上述商业房产继续经营长春路友好时尚购物中心项目，有利于公司稳固商业布局和市场份额，符合公司的发展战略，能够实现该项目经营管理的平稳过渡和有序衔接，同时公司前期对该项目投入的装修成本将于 2026 年 10 月摊销完毕，后期经营成本将大幅下降，预计本次交易对公司的财务状况、经营业绩以及持续经营能力将产生积极影响。

本议案已经公司第十届董事会第二十一次会议审议通过，详见公司于 2026 年 3 月 20 日发布在《上海证券报》《中国证券报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的 2026-003 号、004 号公告。

现将本项议案提交公司 2026 年第一次临时股东会审议。

新疆友好（集团）股份有限公司董事会
2026 年 4 月 2 日