

广州珠江实业开发股份有限公司
2013 年第一次临时股东大会
会议资料

2013 年 3 月 6 日

广州珠江实业开发股份有限公司

2013 年第一次临时股东大会议程

会议时间：2013 年 3 月 6 日（星期三）下午 14：30 时

会议地点：广州市淘金北路 75-79 号（麓湖阁）大院北塔首层（广州珠江实业集团有限公司职工活动中心）

会议室主持人：郑暑平董事长

会议议程：

- 一、主持人致辞并宣布股东到会情况。
- 二、主持人宣布大会工作人员（监票人、计票人）名单。
- 三、会议内容：
审议《关于收购广东嘉德丰投资发展有限公司股权的议案》。
- 四、股东审议上述议题并进行现场投票表决。
- 五、监票人、计票人统计投票结果。
- 六、主持人根据投票结果宣读股东大会决议。
- 七、律师对本次股东大会的召集、召开程序、出席会议人员资格、表决程序等进行见证。
- 八、主持人宣布大会结束。

广州珠江实业开发股份有限公司

2013 年第一次临时股东大会须知

为维护公司投资者的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，根据《公司章程》和《股东大会议事规则》的有关规定，特制订股东大会须知如下，请出席股东大会的全体人员遵照执行。

一、公司董事会办公室负责大会的程序安排和会务工作，出席会议人员应当听从公司工作人员的安排，共同维护好大会秩序；

二、为保证股东大会的正常秩序和严肃性，切实维护与会股东的合法权益，除出席会议的股东（或受托人），公司董事、监事、高管人员、公司聘任律师及公司董事会邀请的人员外，公司有权依法拒绝其他人进入会场。对于干扰股东大会秩序和侵犯其他股东合法权益的行为，工作人员有权予以制止，并及时报告有关部门查处；

三、出席大会的股东或股东代表应当持身份证原件及复印件、股票帐户卡、授权委托书等证件办理签到手续，在大会主持人宣布现场出席会议的股东和股东代表人数及持有表决权股份总数之后，会议终止登记，未签到登记的股东不得参加本次股东大会；

四、出席大会的股东，依法享有发言权、质询权、表决权等权利；

审议提案时，只有股东或受托人有发言权，其他与会人员不得提问或发言。每位股东或受托人发言原则上不超过 5 分钟。股东事先准备发言的，应当先向会务组登记，股东临时要求发言的，应当先向会务申请，经大会主持人许可，方可发言。股东准备现场提问的，应当就问题提纲先向会务组登记。股东大会在进行表决时，股东或受托人不得进行大会发言或提问；

五、本次大会采用现场记名方式进行表决，请参与现场大会的股东按照表决票上的提示认真填写，多选或者不选视为废票；

六、本次会议由北京市大成（广州）律师事务所律师对股东大会全部过程及表决结果进行现场见证。

关于收购广东嘉德丰投资发展有限公司股权的议案

各位股东：

本公司将以 42080 万元的价格收购广东嘉德丰投资发展有限公司 80%的股权，具体情况如下：

一、交易概述

（一）广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）拟与广东嘉德丰投资发展有限公司（以下简称“嘉德丰公司”）股东林美贤、林浩、林铭、林丹（以下简称“股权转让方”）签订《股权转让协议书》：公司拟以 42080 万元的价格收购嘉德丰公司 80%的股权。

（二）公司第七届董事会 2013 年第二次会议、第七届监事会 2013 年第一次会议审议通过了《关于收购广东嘉德丰投资发展有限公司股权的议案》，详见上海证券交易所网站披露的《第七届董事会 2013 年第二次会议决议公告》和《第七届监事会 2013 年第一次会议决议公告》。独立董事对此事项发表明确意见如下：

“1、公司聘请了具有证券、期货业务资格的大华会计师事务所和北京中天衡平国际资产评估有限公司对标的公司进行了清查专项审计和资产评估，其出具的审计报告和评估报告符合实际情况。标的公司以审计报告和评估报告为定价依据，定价方式公平，不存在损害公司和中小股东利益的行为；

2、此次收购资产将进一步放大公司品牌增值力，开创盈利空间，

进一步巩固公司房地产开发能力和优势；

3、此次收购资产事项不构成关联交易和重大资产重组；

4、此次收购资产事项的决策程序符合相关法律法规及《公司章程》的有关规定。”

二、交易对方情况介绍

公司董事会已对交易对方的基本情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查。

1、林美贤 女 中国 440524196003266929 广州市天河区珠江新城华就路 23 号 22G 任广东嘉德丰投资发展有限公司董事。

2、林浩 男 中国 440106198501154019 广州市天河区珠江新城华就路 23 号 22G 任广东嘉德丰投资发展有限公司副总经理、董事。

3、林铭 男 中国 440106198612254012 广州市天河区珠江新城华就路 23 号 22G 任广东嘉德丰投资发展有限公司董事。

4、林丹 女 中国 440106198302284021 广州市天河区珠江新城华就路 23 号 22G 从事金融投资行业、任广东嘉德丰投资发展有限公司董事。

5、以上股东主要控制的核心企业为广东嘉德丰投资发展有限公司。嘉德丰公司主要业务近 3 年发展状况：2009 年 10 月通过拍卖购置永和 YH-J1 地块，目前项目开发报建中。

6、上述交易对方与本公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系。

三、交易标的基本情况

交易标的：广东嘉德丰投资发展有限公司

营业执照：440000000093178

公司类型：有限责任公司

注册资本：8636 万元人民币

注册时间：2006 年 5 月 16 日

注册地点：广州市

法定代表人：林杰

主要股东及实际控制人：林美贤持有 31%的股份，林浩、林铭、林丹各持有 23%的股份。

经营范围：项目投资及其管理、策划；房地产开发、物业管理、室内装饰及设计（持有效资质经营）；建筑工程技术服务（涉及专项审批的持有效批准文件经营）及其信息咨询；批发和零售贸易（法律法规禁止的不得经营，国家专营专控商品持有效批准文件经营）。

公司住所：广州市天河区珠江新城华就路 23 号 22G

嘉德丰公司主要项目情况介绍：广州市永和经济区 YH-J1 地块座落在广州市萝岗永和开发区中心位置，永和大道和永顺大道交界处，土地用途为商住，净用地面积为 98780.7 m²，容积率 1.8-2.5，建筑面积为≤246951.75 m²，其中商业用地与住宅用地的占比为 4:6，建筑控制高度≤100 米。嘉德丰公司于 2009 年 10 月 27 日通过法院公开拍卖方式以人民币 18869.10 万元竞得，并于 2010 年 12 月 9 日取得国有建设用地规划许可证。目前土地转让价款已付清，地块无抵押贷款或者借款，无拆迁及其他纠纷。

具有从事证券、期货业务资格的大华会计师事务所出具了《资产清查专项审计报告》（大华鉴字[2012]048 号）：通过对嘉德丰公司 2012 年 11 月 30 日资产清查报表及资产损溢情况的审计，确认嘉德

丰公司的资产清查数为 206,313,622.59 元，负债清查数 154,000,000.00 元，净资产清查数为 52,313,622.59 元。

具有从事证券、期货业务资格的北京中天衡平国际资产评估有限公司出具了《资产评估报告》（中天衡平评字[2013]009号）。本次评估针对嘉德丰公司全部股东权益进行整体评估，基于资产基础法，评估对象全部权益于 2012 年 11 月 30 日的市场价值为人民币 52,681.41 万元，增值 907.0%，主要是因为该公司土地原始成本较低，以及原始地价支付资金来源主要为股东借款等原因。

具体详见下表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

被评估方：

评估基准日：2012年11月30日

广东嘉德丰投资发展有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/ A
流动资产	20,383.60	67,836.58	47,452.98	233.0%
非流动资产	247.76	244.82	(2.94)	-1.0%
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-----
固定资产	237.41	234.47	(2.94)	-1.0%
长期待摊费用	7.67	7.67	-	0.0%
资产总计	20,631.36	68,081.41	47,450.05	230.0%
流动负债	15,400.00	15,400.00	-	0.0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	15,400.00	15,400.00	-	0.0%
净资产	5,231.36	52,681.41	47,450.05	907.0%

四、交易合同或协议的主要内容及履约安排

甲方：林美贤、林浩、林铭、林丹

乙方：广州珠江实业开发股份有限公司

经双方友好协商同意，根据大华会计师事务所出具的《资产清查专项审计报告》（大华鉴字[2012]048号）和北京中天衡平国际资产评估有限公司广州分公司出具的《资产评估报告》（中天衡平评字[2013]009号），甲方与乙方达成如下协议：

(一) 甲方将其持有嘉德丰公司 80%的股权，按 42080 万元的价格转让给乙方。

(二) 乙方在本合同生效之日起十日内向甲方支付股权转让订金 10000 万元人民币，甲方负责完成办理项目公司股权转让手续后该笔订金转为股权转让价款，乙方在工商登记变更完成后十日内支付剩余股权转让价款 32080 万元。在转让过程中产生的相关税费由各方依法承担，缴纳的数额及时间节点按工商局及税局要求办理。股权转让完成后，甲方持有项目公司 20%的股权，乙方持有项目公司 80%股权。

(三) 股权转让完成后，由嘉德丰公司偿还对原股东负债 15400 万元人民币。

(四) 在乙方缴付第一笔 10000 万元股权转让订金且甲乙双方缴纳所有税费后五日内，甲方应促使嘉德丰公司向广东省工商行政管理局提交嘉德丰公司新章程及所需的各项文件，尽快完成相关工商登记变更手续，使乙方成为嘉德丰公司股东。在乙方支付第一笔 10000 万元股权转让订金之前，甲方须以其所有的嘉德丰公司股权质押给乙方，在工商变更登记完成后解除质押。

(五) 违约责任

1、如果任何一方未能履行其依本合同及项目公司章程下规定的义务，违约方就其违约在接获书面通知后 60 天内未能纠正其违约行为，则守约方有权要求赔偿因此而引起的任何经济损失，并有权终止本合同。如合作双方同意继续经营，违约方应赔偿合作公司及守约方的经济损失。

2、若甲方违反合同约定未向乙方支付补偿款或赔偿乙方损失的，每逾期一日，甲方按应付未付金额的千分之一向乙方支付违约金，直至甲方全部支付完毕为止。乙方未按约支付、汇缴应付资金的，承担

同等责任。

3、如任何一方中途毁约，另一方除可向违约一方追讨回所付的一切费用、支出及利息外，尚可追讨一切因其而引起的所有经济损失。

4、如本合同生效之日起六十个工作日内，无法完成股权工商变更登记，乙方有权单方解除本合同。甲方应在解除合同之日起十日内退还乙方已付的订金，如因甲方原因导致合同解除，甲方还应按已付订金的 10%向乙方支付违约金。

（六）生效时间：本合同自甲、乙双方授权代表签字盖章后、乙方股东大会批准之日起生效。

五、涉及收购资产的其他安排

本次收购及收购后不涉及关联交易，不涉及人员安置、土地租赁等问题。

本次收购的资金均为公司自有资金。

六、收购资产的目的和对公司的影响

收购完成后，广东嘉德丰投资发展有限公司为本公司控股子公司，该公司不存在对外担保和委托理财事项。

本公司主营业务为房地产开发，通过本项目的成功开发，实现公司主营业务的低成本扩张，将进一步放大公司品牌增值力，开创盈利空间，同时不断巩固和加强公司房地产开发能力和优势。项目投资风险和机遇并存，公司将密切关注、研究国家宏观经济和房地产行业走势，结合实际情况，及时进行风险评估，及时调整风险应对策略，努力实现公司健康可持续发展。

七、律师事务所对本次收购资产交易的意见

广东君厚律师事务所对嘉德丰公司进行了法律尽职调查，出具了《法律尽职调查报告》，结论如下：

“1、经我们合理审查，目标公司的主体设立符合《中华人民共和国公司法》，目前其合法有效存续，该项目在目标公司主体资格方面，不存在法律上的障碍。

2、经我们合理审查，目标公司现股东合法持有目标公司的股权，目标公司股权上不存在质押、第三方权利等可能阻碍依法进行股权转让的因素。

3、经我们合理审核，目标公司依法具备与其经营范围相适应的公司经营资格、资质。

4、根据我们的合理核查，目标公司经营房地产开发项目具备相应资质，目标公司经营 YH-J1 地块具备基本规范性、合法性。

5、根据《广东嘉德丰投资发展有限公司资产清查专项审计报告》，除了对目标公司现股东的负债 154,000,000 元以及本报告所提及的其它债权债务以外，目标公司目前不存在其它重大债权、债务和担保事项。

6、综上所述，我们认为：

对该项目采取直接收购目标公司股权的交易模式，尚未发现存在足以依法阻碍实施的法律障碍性因素，该种方式在法律上是可行的。”

现提请股东大会审议。

附件：

- (一) 资产清查专项审计报告
- (二) 资产评估报告
- (三) 法律尽职调查报告

广州珠江实业开发股份有限公司

2013年3月6日