

广州珠江实业开发股份有限公司
2015 年第二次临时股东大会
会议资料

2015 年 11 月 9 日

广州珠江实业开发股份有限公司

2015 年第二次临时股东大会议程

会议时间：2015 年 11 月 9 日（星期一）下午 15：00 时

会议地点：广州环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 17 楼会议室

会议主持人：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：

审议议案：《关于投资广州市创基房地产投资有限公司的议案》。

四、股东提问及公司相关人员回答。

五、股东审议上述议案并进行现场投票表决。

六、监票人、计票人统计现场投票结果。

七、等待网络投票结果，会议休会（15 分钟）。

八、主持人根据投票结果宣读股东大会决议。

九、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。

十、主持人宣布大会结束。

广州珠江实业开发股份有限公司

2015 年第二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会议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股东代表，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、出席会议的股东或股东代表应当持身份证原件及复印件、股票账户卡、授权委托书等证件办理签到手续，在会议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、出席会议的股东，依法享有发言权、质询权、表决权等权利。

审议议案时，只有股东或股东代表有发言权，其他与会人员不得发言或提问。每位股东或股东代表发言原则上不超过 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，应当先向会务组申请，经会议主持人许可，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，股东或股东代表不得进行大会发言或提问。

五、本次会议采用现场记名方式与网络投票方式进行表决，请与会股东按照表决票上的提示认真填写，多选或者不选视为无效票。

六、本次会议由北京市德恒（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。

关于投资广州市创基房地产投资有限公司的议案

各位股东、股东代表：

公司拟以股权加债权的方式，以不超过人民币 11 亿元的价格向广州市创基房地产投资有限公司进行投资，其中股权投资金额共 38,000 万元，债权投资金额 72,000 万元。本次投资完成后，公司持有广州市创基房地产投资有限公司 57.33%的股权。具体情况如下：

一、对外投资概述

（一）广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）拟以股权加债权的方式，以不超过人民币 11 亿元的价格向广州市创基房地产投资有限公司（以下简称“广州创基公司”或“项目公司”）进行投资，其中股权投资金额共 38,000 万元；债权投资金额 72,000 万元，即公司将为广州创基公司提供借款人民币 72,000 万元，年利率 12%，广州创基公司以土地及在建工程对此提供抵押担保。本次投资完成后，公司持有项目公司 57.33%的股权。公司将与合作方共同合作开发广州创基公司所持有的“创基丽江国际项目”。合作期 3 年内约定的退出条件达到时，公司有权单方选择终止或继续合作。

（二）公司第八届董事会 2015 年第十一次会议审议通过了《关于投资广州市创基房地产投资有限公司的议案》。独立董事对此事项发表明确意见如下：

“1、公司聘请了中介机构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。对标的公司的投资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、此次对外投资将进一步放大公司品牌影响力，开创盈利空间，进一步巩固公司房地产开发能力和优势；

3、此次对外投资事项不构成关联交易和重大资产重组；

4、此次对外投资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、投资协议主体的基本情况

（一）公司董事会已对交易各方当事人的基本情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查。

（二）交易对方情况介绍：

1、广州威德投资咨询有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：广州市天河区海安路 13 号之一（自编 A1 栋）2304 房自编 04-03 房

法定代表人：林海良

注册资本： 100 万元人民币

成立日期： 2011 年 01 月 26 日

营业期限：无期限

企业营业执照注册号：440104000186044

经营范围：资产管理（不含许可审批项目）；房地产估价；土地评估；投资咨询服务；商品信息咨询服务；投资管理服务；代办按揭服务；

2、宁波首泰立信投资合伙企业（有限合伙）

类型： 有限合伙企业

住所：北仑区梅山大道商务中心二号办公楼 306 室

执行事务合伙人：首泰金信（北京）股权投资基金管理有限公司

成立日期： 2014 年 05 月 15 日

营业期限： 至 2019 年 05 月 14 日

企业营业执照注册号：330206000218223

经营范围： 一般经营项目：实业投资、投资管理、投资咨询。

3、陈韩生

性别：男

国籍：中国

住址：广东省汕头市金平区大华街道汕樟路 8 号 2 幢

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、投资标的基本情况

（一）公司董事会已对投资标的及投资标的项目的基本情况进行了必要的尽职调查。

（二）投资标的介绍

企业名称：广州市创基房地产投资有限公司

成立日期：2009 年 12 月 21 日

类型：其他有限责任公司

注册资本：13,500 万元

法定代表人：陈韩生

住所：广州市增城荔城街荔乡路 93 号 1002 房

经营范围：商务服务业

经营期限：2009 年 12 月 21 日至 2059 年 12 月 21 日

注 册 号：440101000045704

股权结构：广州威德投资咨询有限公司持有项目公司 52.9630% 的股权，宁波首泰合伙企业持有项目公司 44.4444% 的股权，陈韩生持有项目公司 2.5926% 的股权。

本次投资完成后，公司、广州威德投资咨询有限公司和陈韩生股权比例分别为 57.33%、40.68%、1.99%。宁波首泰合伙企业不持有项目公司股权。

项目基本情况

项目名称：创基丽江国际

项目地址：位于增城区荔城街景观大道北 5 号，属增城区区府板块。

建设规模：项目占地 118,444 m²，已过户至广州创基公司名下土地共 109,081 m²，计容总面积为 306,420 m²（增规条（2013）第 98 号规划批复 304,260 m²，后因拟引入中国音乐学院附属艺术幼儿园而申请增容 2,160 m²，增容已获得规划局审批通过），总建筑面积

433,972 m²。

项目一期建设规模包括 10 栋住宅，建筑面积共 137,909.43 m²、商铺 27,969.45 m²及机动车停车位 1664 个（包括地面停车位 145 个及地下停车位 1519 个），分别为自编号住宅 1#-8#，回迁楼 1#、2#，商业 a1# -a16#、商业 15#，地下室 C1，规划总建筑面积为 221,901 m²；

项目使用年限：“增国用（2014）第 GY000953 号”用地终止日期：2083 年 10 月 9 日、“增国用（2014）第 GY000954 号”用地终止日期：2083 年 10 月 9 日。

项目共分为三期建设，项目一期工程从 2014 年 7 月 26 日开工，计划交楼时间为 2016 年 12 月 30 日。

具有从事证券、期货业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《广州市创基房地产投资有限公司清产核资专项审计报告》：通过对广州创基公司 2015 年 5 月 31 日资产清查报表及资产损益情况的审计，资产清查后的资产总额为 1,736,086,624.43 元，负债为 1,685,449,745.43 元，净资产为 50,636,879 元。

具有从事证券、期货业务资格的广东中广信资产评估有限公司出具了《评估报告书》，评估基准日为 2015 年 5 月 31 日，按资产基础法进行评估，项目公司评估后资产总额为 202,833.50 万元，负债总额为 168,544.97 万元，净资产为 34,288.53 万元，净资产评估增值 29,224.84 万元，增值率为 577.15%。

四、拟签订协议的主要条款

公司平价受让宁波首泰合伙企业持有的广州创基公司股权（注册资本出资 6,000 万），受让完成后，公司出资比例为 44.44%，其后，公司以现金对广州创基公司注册资本增资 4,075 万元及资本公积金投入 27,925 万元，提高公司在广州创基公司的出资比例至 57.33%，故我司股权投资金额共 38,000 万元。本次投资前，广州威德投资咨询有限公司持有项目公司 52.9630%的股权，宁波首泰合伙企业持有项目公司 44.4444%的股权，陈韩生持有项目公司 2.5926%的股权。本次投资完成后，公司、广州威德投资咨询有限公司和陈韩生股权比例分别为 57.33%、40.68%、1.99%。三方共同合作开发项目公司所持有的“创基丽江国际”项目。

另外，公司将向广州创基公司提供借款 72,000 万元，年利率 12%，计算复利，广州创基公司以土地及在建工程对此提供抵押担保。

合作期 3 年内约定的退出条件达到时，公司有权单方选择终止或继续合作。

公司与交易对方尚未就上述事项签署正式协议。

五、对外投资对上市公司的影响

公司主营业务为房地产开发，通过本项目的成功开发，将进一步扩张公司在全国的市场布局及放大公司品牌价值，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，并提高公司的主营业务收入。

六、对外投资的风险分析

在当前的房地产政策下，未来的房地产价格存在一定不确定性。此次对外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。

现提请股东大会审议并批准上述交易事项；提请股东大会授权董事会在该交易框架下谈判确定交易具体细节、签署相关文件和办理相应手续，并同意董事会将前述授权事项转授权于公司经营班子。

广州珠江实业开发股份有限公司

2015 年 11 月 9 日