

北京首创股份有限公司
2010 年度
第三次临时股东大会会议资料



二零一零年十二月二十四日

北京首创股份有限公司 2010 年度第三次临时股东大会会议议程

一、会议时间：

2010 年 12 月 24 日（星期五）上午 9：30

二、会议地点：

北京市新都饭店（北京市西城区车公庄大街 21 号）

三、会议议题：

1、讨论、审议《关于公司投资海口西海岸新区南片区一期土地基础设施项目的议案》。

四、其他事项：

1、表决采用记名投票方式，按照持股数确定表决权。各位股东及股东代表需要在表决票上签名。

2、按审议顺序依次完成议案的表决。

3、与会股东及股东代表可对会议审议的议案提出质询意见，由公司董事、监事和高管人员作出答复和解释，对涉及公司商业秘密的质询，公司董事、监事或高管人员有权不予以回答。

4、表决分为同意、反对或弃权，空缺视为无效表决票。

5、会议指派一名监事，选派两名股东进行表决票数的清点、统计，并当场公布表决结果。

6、本次会议由北京市共和律师事务所对表决结果和会议议程的合法性进行见证。

7、到会董事在股东大会决议和记录上签字。

北京首创股份有限公司关于公司投资海口 西海岸新区南片区一期土地基础设施项目的议案

各位股东及股东代表：

北京首创股份有限公司（以下简称“公司”）于 2010 年 11 月 12 日召开第四届董事会 2010 年第十次临时会议审议通过了《关于公司投资海口西海岸新区南片区一期土地基础设施项目的议案》，并于近日与海口市政府草签了《海口市西海岸新区南片区一期土地引资开发建设合作合同》（以下简称“合作合同”），双方协商同意合作开发海口西海岸新区南片区一期综合建设项目。现将该投资事项上报公司股东大会审议。

一、项目基本情况

1、项目基本情况

项目位于海口市西海岸新区南片区的东北部，东至现状长滨路，西至规划海涛东路，北至长流起步区边界规划路，南至规划路。区域总面积约为 6,300 亩，项目地块的实际面积及四至边界以海口市国土资源局提供的用地范围坐标图为准。

2、区域规划功能定位

西海岸新区南片区是西海岸新区的公共中心、文教与创意产业集聚区以及绿色宜居社区的综合发展地区。一期区域主要以生态居住、景观绿带和商贸经济功能为主。

二、投资合同的主要内容

1、项目的合作开发和出让：按照海口市土地利用总体规划、城市总体规划及控制性详细规划和土地开发总体方案，通过基础设施建设使项目地块达到“三通一平”的出让条件。海口市政府根据土地出让的相关法律、法规要求的程序，依法对可出让的地块进行土地出让相关工作。

2、项目投资额及资金筹措：该项目直接投资估算约为 25 亿元，拟引进战略投资者进行资金筹措。

3、项目建设的时间：项目建设期自合作合同生效之日起计 6 年；

4、投资额的收回和利润分配方式：项目所取得的每宗土地出让收入，在扣除政府规定的上缴及提留费用和本公司预提成本费用后，双方按照约定的比例预分配土地增

值所得。根据合作合同约定，经政府审计确认后的本公司直接投入总额将作为计算六年投资回报率的基数，经初步测算年税后投资收益率不低于 11%。

5、土地出让收入的管理及支付方式：合作期限内，根据土地开发年度计划及项目实际进展情况，由本公司提出审计申请，双方共同委托具有相应资质的中介机构依法进行审计，审计结果作为最终结算依据。

三、对上市公司的影响

1、投资的目的：本次投资是根据公司战略发展需要，在做大作强水务资产规模的同时，兼顾公司的战略目标与城市基础设施建设，采取灵活务实的投资策略。

2、对公司的影响：将有利于公司探索和完善以城市公用基础设施投资为主要方向的赢利模式，进一步优化公司业务结构，培育新的利润增长点；以城市水务为中心产业，在水务产业链纵向和城市基础设施投资横向上并进拓展。上述项目若能按照预计方案成功实施，将有助于进一步增强公司的持续盈利能力，开辟公司新的利润增长点。

四、风险分析及应对措施

1、市场风险：国际旅游岛的概念对海南土地及房地产市场影响较大，使海南土地和商品房价格上升较快，同时项目区域内存在同质化的竞争风险。本公司将缩短项目前期筹备时间并加快项目的建设。

2、政策风险：该项目的合作开发模式符合当前国家的土地开发政策，但随着土地管理制度的改革和发展，国家的政策将越来越完善，在政策完善过程中，存在着合作开发模式进一步完善或调整的可能与风险。公司将配合政府积极探索符合国家土地合作开发的模式。

3、履约风险：该项目投资期限为 6 年，期间或许会经历市场风险和政策风险，可能因种种因素导致政府及有关部门征地拆迁不能按时完成及项目工期延误等，导致公司投资成本及收益不能按预期收回。针对上述风险，公司在合作合同中详细规定了双方的责任和义务，违约责任条款也已尽可能细化。在项目的实施过程中，公司还将加强与政府及时的沟通和协商。

综上所述，我们认为本项目在政策、市场、财务等方面均具备较好的基础和可行性。建议公司股东大会同意公司投资海口西海岸新区南片区一期土地基础设施项目，提请公司股东大会授予董事会根据本公司资金、业务情况以及市场条件，全权决定和办理与上述投资有关的事宜，并同意公司董事会授权公司总经理签署所有必要的法律文件。

以上议案，敬请审议。

北京首创股份有限公司董事会

2010 年 12 月