

华夏幸福基业股份有限公司

2016年第六次临时股东大会

会议资料

（600340）

二〇一六年七月十一日

2016 年第六次临时股东大会会议资料目录

2016 年第六次临时股东大会会议议程	2
2016 年第六次临时股东大会会议须知	3
议案一、关于签订眉山市彭山区产业新城 PPP 项目相关合同的议案.....	4
议案二、关于下属子公司与印度尼西亚 AS 公司签署合作协议的议案.....	8
议案三、关于对下属公司核定担保额度的议案.....	13
2016 年第六次临时股东大会投票表决办法	15

2016 年第六次临时股东大会会议议程

会议时间：2016年7月11日（星期一）下午15:00

会议地点：固安县孔雀大道一号规划展馆会议室

主 持 人：董事郭绍增先生

(一) 郭绍增先生宣布会议开始并宣读本次股东大会须知

(二) 董事会秘书林成红先生报告会议出席情况

(三) 郭绍增先生宣布提交本次会议审议的议案

1. 关于签订眉山市彭山区产业新城 PPP 项目相关合同的议案
2. 关于下属子公司与印度尼西亚 AS 公司签署合作协议的议案
3. 关于对下属公司核定担保额度的议案

(四) 股东、股东代表发言

(五) 记名投票表决上述议案

(六) 监票人公布表决结果

(七) 郭绍增先生宣读股东大会决议

(八) 见证律师宣读股东大会见证意见

(九) 与会董事、监事、董事会秘书签署股东大会决议

(十) 郭绍增先生宣布股东大会结束

2016年第六次临时股东大会会议须知

为维护股东的合法权益，确保本次股东大会的正常秩序，根据《华夏幸福基业股份有限公司章程》和《华夏幸福基业股份有限公司股东大会议事规则》的有关规定，现将本次会议注意事项宣布如下：

一、股东大会设秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

二、出席本次大会对象为在股东参会登记日已办理登记手续的股东(包括股东代理人)、公司董事、监事出席本次会议，公司其他高级管理人员列席本次会议。

三、股东参加股东大会应共同维护大会秩序，依法享有发言权、质询权、表决权等各项权力。股东要求发言必须事先向大会秘书处登记，登记后的发言顺序按其所持表决权的大小依次进行。

四、股东发言时，应当首先进行自我介绍。每一位股东发言不超过五分钟。股东提问时，大会主持人可以指定相关人员代为回答，相关人员在回答该问题时也不超过五分钟。大会主持人可以拒绝回答与大会内容或与公司无关的问题。

五、为保证大会顺利进行，全部股东发言时间控制在30分钟以内。董事会欢迎公司股东以各种形式提出宝贵意见。

六、议案表决采取现场记名投票及网络投票相结合的表决方式。现场记名投票的股东在每一项议案表决时，只能选择“同意”、“反对”或“弃权”之一，并在表决票上相应意见前的方框内打“√”，如不选或多选，视为对该项议案投票无效处理。股东也可在网络投票时间内通过上海证券交易所交易系统行使表决权。同一股份只能选择现场、网络表决方式中的一种。同一股份出现重复表决的，以第一次投票结果为准。统计表决结果时，对单项议案的表决申报优先于对全部议案的表决申报。股东仅对股东大会多项议案中某项或某几项议案进行网络投票的，视为出席本次股东大会，其所持表决权数纳入出席本次股东大会股东所持表决权数计算，对于该股东未表决或不符合本细则上述要求的投票申报的议案，按照弃权计算。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2016年7月11日

议案一、关于签订眉山市彭山区产业新城 PPP 项目相关合同的议案

各位股东及股东代表：

本议案已经华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）第五届董事会第七十五次会议审议通过，具体内容如下，现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表审议：

一、合同决议情况

公司于2016年1月12日召开第五届董事会第六十次会议，审议通过了《关于与彭山区人民政府签署〈备忘录〉的议案》，公司与彭山区人民政府签署《关于整体合作开发建设经营四川省眉山市彭山区约定区域的合作备忘录》，公司有意与彭山区人民政府共同开发建设四川省眉山市彭山区行政区划内约定区域，具体内容详见公司于2016年1月13日发布的临2016-006号公告。

经公示，公司于2016年6月21日取得《中选通知书》，载明公司为四川省眉山市彭山区产业新城PPP项目成交人，具体内容详见公司于2016年6月22日发布的临2016-128号公告。

公司于2016年6月22日召开第五届董事会第七十五次会议审议通过了《关于签订眉山市彭山区产业新城PPP项目相关合同的议案》，同意公司与彭山区人民政府签署《眉山市彭山区产业新城PPP项目合作协议》（以下简称“本协议”）及《关于眉山市彭山区产业新城PPP项目合作协议的专项结算补充约定》。本次合作需提交公司2016年第六次临时股东大会审议通过后方可实施。

二、合同的双方当事人

甲方：眉山市彭山区人民政府

乙方：华夏幸福基业股份有限公司

三、主要合同条款

1. 项目概况

甲方拟以四川省眉山市彭山区行政区划内约定区域（以下简称“合作区域”）的整体开发各事项与乙方进行合作，合作区域占地面积约为93平方公里，包括两个区域，具体面积以实际测量为准。区域一（成眉石化园区区域），为先期启动区：占地面积约为41平方公里，北至彭谢路、东至成乐高速、西至谢义路、南至彭山区界。区域二（保胜乡及柏杨湖区域）：占地面积约为52平方公里，北至彭山区界、东至成雅高速、西至彭山区界、南至成雅高速。区域一为先期启动区，区域二为远期规划开发区域。双方同意，待区域二具备合作开发条件且甲方有开发建设要求时，由双方协商并另行签订补充协议确定。

2. 项目合作内容

甲方负责合作区域的开发建设管理工作，负责合作区域内规划建设用地的前期土地征转，按照双方约定的开发进度提供建设用地并依法进行供地。乙方负责投入全部资金全面协助甲方进行合作区域的开发建设及管理工作，包括在委托区域内根据规划要求提供“九通一平”等基础设施建设、公共设施建设、土地整理及前期开发投资、产业发展服务及相关咨询服务等。

3. 项目合作的排他性及期限

本协议项下甲方对乙方的委托是排他性的，非经乙方同意不可撤销或变更的。

4. 项目合作期限

本协议项下的先期启动区（区域一）的合作期限为30年，自本协议生效之日起计算。区域二作为远期规划开发区域，具体合作期限由双方协商并另行签订补充协议确定。

5. 项目公司的成立

本协议签署之日起30日内，乙方下属全资子公司九通基业投资有限公司应在独资成立专门从事合作区域开发建设经营的具有独立法人资格的项目公司，项目公司设立时的实缴注册资本不低于1亿元。项目公司成立后，通过与甲方签署补充协议的方式继承公司在本合同项下的权利和义务。

6. 政府购买服务的付费机制

本着“谁投资，谁受益”原则，甲方承诺将合作区域内所新产生的收入的区

级留成部分（即扣除上缴中央、四川省、眉山市级部分后的收入）按国家规定缴纳至区级财政后，甲方按约定比例留存，剩余部分全部作为支付乙方服务费用的资金来源。合作区域内所新产生的收入是指合作期限内合作区域内单位与个人经营活动新产生的各类收入，主要包括税收收入，土地使用权出让收入，非税收入、专项收入、专项基金。甲方就委托事项向乙方支付下列费用：

- 1) 就基础设施建设、公共设施建设项目，甲方应向乙方支付建设费用，具体包括建设成本和投资收益两部分，投资收益按建设项目的总投资额的15%计算。
- 2) 就土地前期开发投资，甲方应向乙方支付土地前期开发服务费用，具体包括土地前期开发成本和土地前期开发收益两部分，土地前期开发收益按土地前期开发成本的15%计算。
- 3) 就产业发展服务，甲方应向乙方支付产业发展服务费用。当年产业发展服务费的总额，按照合作区域内入区项目当年新增落地投资额的45%计算（不含销售类住宅项目），具体以审计报告为准。
- 4) 规划设计、咨询等服务费由双方按照成本费用的110%计算，具体以审计报告为准。
- 5) 物业管理、公共项目维护及公用事业服务等按照国家定价执行；无国家定价的，按照政府指导价或经甲方审计的市场价确定。

7. 结算时间

基础设施建设和公共设施建设费用，甲方应于具体建设项目竣工验收合格并经审计确认后30日内完成结算；土地前期开发费用，甲方应于次年3月底前完成结算；产业发展服务费用，每年结算不少于两次，末次结算应于次年3月底前完成；规划与咨询服务、物业管理、公共项目维护及公用事业服务费用等，甲方应于次年3月底前完成结算。

8. 双方权利和义务

- 1) 甲方的权利和义务：在乙方及入驻园区企业需要融资时，在不违反国家有关政策的情况下，甲方或其职能部门予以全力支持。在符合法律法规的前提下，积极办理或为乙方及入驻委托区域企业争取各项最优惠的税收、技术技改、科技创新等政策。甲方应将合作区域纳入眉山市城市总体规划和土地利用总体规划中，同时甲方应确保合作区域有一定规模的开发用地的建设用地指标

用于先期开发建设。

- 2) 乙方承诺：负责全部合作事项所需的全部资金的筹措并做到及时足额到位，确保资金使用平衡，以确保全部合作事项按时完成；组织进行合作区域的发展战略论证，并组织专家对研究成果进行评审，根据专家论证意见科学制定合作区域的产业定位，报甲方批准后执行；整合国内外高水平的规划设计单位，按照甲方城市总体规划、土地利用总体规划和控制性详细规划及统筹意见，提出合作区域总体方案和规划建议，制订可行的实施计划。建设用地开发建设、招商引资，乙方应按照甲方制定的总规、控规和国家政策执行，对于特殊项目，应征得甲方书面同意。

9. 生效条件

本协议经各方法定代表人/授权代表签字并加盖公章后生效。

四、合同履行对上市公司的影响

1. 该合同履行对公司2016年的资产总额、净资产和净利润等不构成重大影响。对未来几年公司的净资产和净利润将产生一定的影响,具体数额目前还无法预测,今后将在定期报告中披露。
2. 公司与彭山区人民政府签署正式合作协议，明确了双方在开发建设经营合作区域中的权利义务，确定了公司投资和回报计算方式，为公司与彭山区人民政府共同打造“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城奠定了扎实的基础。
3. 本次合作是继与仁寿县人民政府合作后，公司与眉山市地方政府进行的第二次合作，有利于加速公司在成渝城市群的产业新城发展进程，巩固公司在长江经济带的战略布局。

五、合同履行的风险分析

本项目实施可能存在的主要风险为合同履行期限较长，存在可能遭遇不可抗力因素影响的风险。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2016年7月11日

议案二、关于下属子公司与印度尼西亚 AS 公司签署合作协议的

议案

各位股东及股东代表：

本议案已经公司第五届董事会第七十五次会议审议通过，具体内容如下，现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表审议：

一、合同签订基本情况

(一)交易方基本情况

PT Alam Sutera Realty Tbk（以下简称“ASRI”）为印度尼西亚共和国知名企业马龙佳集团（Argo Manunggal Group）旗下负责地产开发运营的旗舰企业。ASRI现为印尼上市公司，自1994 年设立以来主要业务涉及大规模市镇和高质量居住、商业项目的综合开发及管理，在雅加达周边拥有一定的土地储备，并成功开发了Alam Sutera新城项目。

(二)合作协议签署情况

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于2015年12月28日与ASRI签署《备忘录》，约定公司将以海外子公司与ASRI共同合作开发位于万丹省唐格朗市的地块，具体内容详见公司于2015年12月29日发布的临2015-305号公告。

公司于2016年6月22日召开第五届董事会第七十五次会议，审议通过了《关于下属子公司与印度尼西亚AS公司签署合作协议的议案》，同意公司下属子公司与交易对方签署《关于整体合作开发建设经营印度尼西亚共和国万丹省唐格朗县约定区域的合作协议》，并授权公司总裁组建印尼项目团队负责本次交易后续事宜。本次合作需提交公司2016年第六次临时股东大会审议通过后方可实施。

二、合同主要内容

(一)合同各方

1. CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.（以下简称“CFLD II”），公司下属子公

司。

2. CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.（以下简称“CFLD III”），公司下属子公司。
3. PT CFLD INDONESIA REAL ESTATE DEVELOPMENT（以下简称“华夏印尼”），CFLD II及CFLD III设立的下属子公司。
4. PT Alam Sutera Realty Tbk（以下简称“ASRI”）
5. PT DELTA MEGA PERSADA（以下简称“DMP”），ASRI下属子公司。
6. PT DELTA MANUNGGA RAHARJA（以下简称“DMR”），DMP公司下属子公司。
CFLD II、CFLD III与华夏印尼合称“华夏幸福”，ASRI、DMP及DMR合称“AS公司”。

（二）主要合同条款

1. 协议目的

华夏幸福拟发挥在产业新城开发运营方面的优势并结合AS公司作为印尼本土开发商的优势，与AS公司在印尼万丹省唐格朗县内约定区域（以下简称“合作区域”）共同打造一个集产业、住宅和商业为一体的新城，双方将在合作区域内进行独家合作并分享联合开发产生的共同利益。

2. 合作区域

华夏幸福将以在合作区域的整体开发各事项与AS公司进行合作，合作区域位于印尼首都雅加达附近的万丹省唐格朗县内巴沙凯密斯项目，面积以实际测量为准。

3. 合作事项

- 1) 华夏印尼负责投入资金对合作区域进行开发建设和管理，包括在合作区域内进行整体规划、并依据整体规划进行基础设施建设运营、公共设施建设运营、产业发展服务等。AS公司负责按照双方约定的开发进度依法按照商定价格供地（预计合作区域在未来10年内将拥有不少于500公顷的净地进行工业、住宅、商业地产开发）并协助华夏印尼对合作区域进行开发建设和管理，包括但不限于协助申请各类证照、许可等。
- 2) CFLD II拥有DMP董事会、DMR董事会各一个董事席位。CFLD II在DMP股东会、

董事会及DMR董事会对涉及本次合作的特定事项拥有一票否决权，包括但不限于对于合作区域内地块的任何处置及任何可能对华夏印尼就合作区域的开发权有严重负面影响的事项。CFLD II有权在DMP中任命一位副总经理，对DMP与本次合作相关的经营事项进行监督，包括但不限于要求DMP提供公司日常经营各项资料。

- 3) ASRI拥有华夏印尼董事会一个董事席位。ASRI在华夏印尼股东会及董事会对涉及合作的特定事项的决策拥有否决权，包括但不限于任何可能严重影响华夏印尼履行合作义务的事项。ASRI有权在华夏印尼任命一位副总经理，协助华夏印尼在合作区域进行开发。
- 4) 根据本协议约定，华夏幸福针对合作区域提供整体规划、基础设施投资及运营、公共设施投资及运营、产业发展服务、并协助进行土地销售。从合作区域开发获得的价值将根据双方的职责和贡献进行分配。华夏印尼将获得提供规划、基础设施、公共设施、产业发展服务等的服务收入。

4. 独家开发权

合作期限内，华夏幸福享有与AS公司在合作区域的独家合作和开发权，未经一方同意，另一方不得在合作区域独自开发或与任何第三方合作，不得从事严重损害另一方独家合作和开发权的任何活动。

5. 协议各方的保证

- 1) 协议签署后，华夏印尼应向DMP支付14,500亿印尼盾（约7.13亿人民币）作为协议履行中前五年的合作保证金，DMP按照合作进度及华夏印尼履约情况，五年内逐步向华夏印尼返还合作保证金。如双方前五年履约顺利，华夏印尼应在2021年向DMP支付第二个五年的合作保证金，具体金额根据双方履约情况确定，DMP将按照合作进度及华夏印尼履约情况，在第二个五年内逐步向华夏印尼返还合作保证金。
- 2) 协议签署后，DMP或其关联方向华夏印尼提供不少于第一阶段合作保证金数额的土地抵押，以确保华夏印尼的资金安全。华夏印尼将按照合作进度及AS公司履约情况逐步解除土地抵押。

6. 各方的承诺

3) 华夏幸福承诺：负责合作事项所需的资金及时足额到位，以确保全部合作事项按时完成，为合作区域进行规划并提供整体规划、基础设施建设运营、公共设施建设运营、产业发展服务等。

4) AS承诺：依法在合作区域内按照双方约定的计划进行土地收购整理，并协助华夏幸福进行相关证照、许可的申请。

7. 违约责任

1) 如果AS公司无法按照约定计划完成土地收购整理，影响华夏印尼的整体开发计划，则AS公司应返还相应订金，并赔偿华夏印尼因此受到的损失。

2) 如华夏印尼不能按照约定计划完成开发计划，则AS公司有权没收部分定金并要求华夏幸福赔偿其遭受的实际损失。

8. 合作期限

自合同生效之日起计算，直至合同履行完毕。

9. 其他

1) 协议由印度尼西亚语和英文签署，两个版本具有相同效力；如果两个版本出现不一致，以英文版本为准。

2) 本协议应受新加坡共和国法律管辖并应依其解释。

3) 协议引起的或与之相关的任何纠纷双方应友好协商，协商不成的应提交新加坡国际仲裁中心仲裁。

三、合同履行对上市公司的影响

1. 该合同履行对公司2016年的资产总额、净资产和净利润等不构成重大影响。对未来几年公司的净资产和净利润将产生一定的影响, 具体数额目前还无法预测, 今后将在定期报告中披露。

2. 合作区域地处印尼首都雅加达西部的万丹省唐格朗县，距离印尼首都雅加达市中心约30公里，距离雅加达国际机场20公里。合作区域所在的大雅加达及周边地区当前人口规模超过3,000万人，过去十年间人口年均增长率为3.98%，是东南亚地区规模最大的城市群。合作区域顺应当地快速的城镇化和工业化趋势，发展潜力较大。

3. 本项目是公司在海外的第一个产业新城项目。本协议的签署有助于公司汇聚

合作资源，以产业新城为落地载体，搭建产业合作平台，努力为中资企业投资印尼提供综合解决方案和一站式服务。

四、合同履行的风险分析

1. 合同履行期限较长，存在可能遭遇不可抗力因素影响的風險。
2. 如AS公司未能根据本协议约定完成土地收购，将对公司本项目的推进带来不利影响。根据协议约定，AS公司向华夏幸福提供不少于合作保证金数额的土地抵押，以确保华夏幸福的资金安全，并约定如AS公司无法向华夏幸福履行供地义务应承担相应的违约责任，以降低公司可能遭受的损失。
3. 本次合作是公司在海外产业新城第一个落地项目，存在一定的政治风险、政策风险以及市场风险。公司积极组建熟悉印尼法律、政策、投资环境的专业团队进行项目运作，并将加强与当地政府在不同领域的交流，尊重当地风俗习惯，以防范相关风险。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2016年7月11日

议案三、关于对下属公司核定担保额度的议案

各位股东及股东代表：

本议案已经公司第五届董事会第七十五次会议审议通过，具体内容如下，现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表审议：

一、担保情况概述

根据中国证监会(证监发[2005]120号)《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2003]56号)、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》以及《华夏幸福基业股份有限公司章程》的有关规定，考虑到子公司经营需要，公司拟对间接全资子公司廊坊华夏新城建设发展有限公司核定1亿元担保额度，具体如下：

被担保方	担保方	核定的担保额度 (万元)	融资机构	预计签约时间	担保方式
廊坊华夏新城建设发展有限公司	华夏幸福基业股份有限公司	10,000	香河县农村信用合作联社	2016年7月	公司提供连带责任保证担保

上述担保事项仅为公司目前可预计的担保额度，公司将在上述核定担保范围内实施担保事项，具体发生的担保进展情况，公司定期予以公告。公司董事会于2016年6月22日召开公司第五届董事会第七十五次会议审议通过了《关于对下属公司核定对外担保额度的议案》，按照《上交所股票上市规则》的规定，公司及其控股子公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计净资产50%以后提供的任何担保，应提交股东大会审议。因此本项议案尚需提交公司2016年第六次临时股东大会审议。

二、被担保人基本情况

公司名称：廊坊华夏新城建设发展有限公司（以下简称“廊坊华夏新城”）；
成立日期：2003年11月26日

注册地址：固安县京开路西侧工业园区2号路南侧；

法定代表人：程昌焱；

注册资本：60,000万元；

经营范围：市政公用工程施工总承包贰级：1、单跨度402米以内桥梁工程；断面20平方米以下隧道工程；公共场所工程；2、10万吨/日及以下给水厂；5万吨/日及以下污水处理工程；3立方米/秒及以下给水、污水泵站；各类给排水管道工程；3、各类城市生活垃圾处理工程、建筑材料销售；

截止2016年3月31日，廊坊华夏新城的总资产为31,800,856,680.35元，净资产为690,437,146.87元，2016年1-3月实现营业收入11,871,241元，实现净利润-7,499,953.52元；（注：以上数据为单体公司的财务数据）

股权结构：廊坊华夏新城为公司间接全资子公司。

三、担保协议的主要内容

公司目前尚未签订上述担保文件，上述核定担保额度仅为公司可预计的担保额度，具体发生的担保进展情况，公司定期予以公告。在相关文件签署前，公司董事会提请股东大会授权公司董事长根据金融机构的要求在担保的额度范围内调整担保方式并签署担保文件。前述借款及担保尚需银行和相关金融机构审核同意，签约时间以实际签署的合同为准。

四、董事会意见

本次担保对象为公司全资子公司，公司董事会结合上述公司的经营情况、资信状况以及对其的控制情况，认为本次担保风险可控，担保对象具有足够偿还债务的能力，因此同意对该等公司进行担保，同意董事长签署担保文件并在担保范围内对担保方式进行调整。

五、对外担保累计金额及逾期担保的累计金额

截至目前，本公司及全资、控股子公司的担保总额为人民币414.9亿元，均为本公司与下属子公司或下属子公司相互间提供的担保，公司无逾期担保事项。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2016年7月11日

2016 年第六次临时股东大会投票表决办法

1. 股东大会议案的通过，由股东以现场记名方式或网络方式分别表决。
2. 本次表决由两名监票员、两名计票员执行各项有关事宜，并由监票员当场宣布表决结果。
3. 议案表决采取现场记名投票及网络投票相结合的表决方式。现场记名投票的股东在每一项议案表决时，只能选择“同意”、“反对”或“弃权”之一，并在表决票上相应意见前的方框内打“√”，如不选或多选，视为对该项议案投票无效处理。股东也可在网络投票时间内通过上海证券交易所交易系统行使表决权。同一股份只能选择现场、网络表决方式中的一种。同一股份出现重复表决的，以第一次投票结果为准。统计表决结果时，对单项议案的表决申报优先于对全部议案的表决申报。股东仅对股东大会多项议案中某项或某几项议案进行网络投票的，视为出席本次股东大会，其所持表决权数纳入出席本次股东大会股东所持表决权数计算，对于该股东未表决或不符合本细则上述要求的投票申报的议案，按照弃权计算。
4. 现场投票的股东如不使用本次会议统一发放的表决票，或加写规定以外的文字或填写模糊无法辨认者视为无效票。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2016 年 7 月 11 日