

福建东百集团股份有限公司

2013 年第二次临时股东大会

会议资料



二〇一三年十一月十八日

福建东百集团股份有限公司 2013 年第二次临时股东大会会议须知

为维护全体股东的合法权益，确保公司股东大会顺利召开，根据中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》及《公司章程》等有关规定，特制定股东大会须知，望出席股东大会的全体人员遵守执行：

一、本公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司股东大会规则》及《公司章程》等有关规定，认真做好召开股东大会的各项工作。

二、出席大会的股东依法享有发言权、咨询权、表决权等各项权利，但需由公司统一安排发言和解答。

三、股东参加股东大会，应当认真履行其法定义务，不得侵犯其他股东权益。

四、股东大会表决采用投票方式。股东以其所持有的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。股东在投票表决时，应在表决票中每项议案下设的“同意”、“反对”、“弃权”三项中任选一项，并已打“√”表示；未填、填错、涂改、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为无效。

五、本次股东大会议案系普通决议事项，需出席会议的有表决权的股东（包括股东代理人）所持股份总数的二分之一以上通过。

六、股东大会期间，全体出席人员应当认真履行法定职责；任何人不得扰乱大会的正常秩序和会议程序；会议期间请关闭手机或将其调至振动状态。

七、本公司不负责安排参加本次股东大会股东的住宿和接送等事项，平等对待所有股东。

八、公司董事会聘请律师事务所执业律师参加本次股东大会并出具法律意见。

福建东百集团股份有限公司 2013 年第二次临时股东大会会议议程

一、现场会议召开时间

2013 年 11 月 18 日上午 9: 30

二、现场会议召开地点

福州市八一七北路 84 号东百大厦 18 层会议室

三、与会人员

1、截止 2013 年 11 月 11 日下午上海证券交易所交易结束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，并办理了出席会议登记手续的公司股东；

2、公司董事、监事及高级管理人员；

3、公司聘请的中介机构相关人员。

四、会议主持人

公司董事长彭瑞涛女士

五、会议议程

1、报告股东现场到会情况

2、审议事项

《关于同意公司购买土地运作城市综合体项目的议案》

3、请各位股东审议上述议案并以投票方式进行表决

4、休会 15 分钟，会务组对表决票进行统计

5、主持人宣布表决结果

6、公司外聘律师对股东大会的议程、表决结果进行见证

议案一

关于同意公司购买土地运作城市综合体项目的议案

各位股东、股东授权代理人：

经福安市人民政府批准，福安市国土资源局决定公开出让福安市坂中乡湖口片区编号为 2013-47 地块的国有建设用地使用权。经董事会审议通过，同意公司管理层在总额不超过人民币壹拾亿元的额度内决定并全权处理购买土地相关事宜，并同意授权公司管理层在注册资本不超过该项目土地购买款金额范围内成立项目公司负责运作上述城市综合体项目（项目概况详见下文）。

上述地块现已竞买成功，现提请股东大会审议，同意公司以竞买价格 9.07 亿元购买上述地块并授权公司管理层全权处理购买土地相关事宜，同时同意授权公司管理层在注册资本不超过该项目土地购买款金额范围内成立项目公司负责上述项目的运作。

请各位股东审议。

附：

项目概况

本次公司竞买成功的地块为福安市编号 2013-47 挂牌出让用地，东临富春溪，西面靠山，南面临靠栖云古寺，背面临规划的公安局及富阳桥。项目总占地约 184 亩，总建筑面积约 35 万平方米。

1、块地主要指标如下

规划指标要求						
编号	土地位置	用地性质	用地面积 (亩)	容积率 (%)	可用建筑面积 (m ²)	备注
2013-47	坂中乡湖口片区	住宅	104.475	3.5	24.38 万	可销售
		商业	79.26	2	5 万左右	可分割销售
		办公			2 万左右	可分割销售
		旅馆用地			3 万左右	
备注	商业、办公、旅馆总计容面积不小于 10 万 m ² ，大型商业中心计容面积不小于 5 万 m ² ，集中式办公建筑面积不小于 2 万 m ² ，旅馆用地计容面积不小于 3 万 m ² ，并须按照四星级以上标准进行设计。					

2、市场分析概况

(1)福安市区三面环山，一面临海，1993 年被列为沿海开放城市，总人口 65 万。目前为县级市，主要支柱产业为机电、产业及造船行业，是全国科技工作先进市、体育先进市，同时被授予“中国电机电器城”、“中国中小电机之都”、“中国茶叶之乡”、“中国南方葡萄之乡”、“中国民间最大船舶修造基地之一”、“中国绿竹笋之乡”等多项荣誉。根据宁德市统计局发布的数据显示，2013 年上半年，宁德市各县（市、区）地区生产总值 GDP 中，福安市以 127.36 亿元位居第一，增量 14.20 亿，同比增长 12.55%，占宁德市 GDP 的 25.63%。总体来说，福安市在宁德地区经济较为发达，民间资本雄厚，购买需求旺盛。

(2)目前，福安市商业竞争环境比较宽松，城市的商业以街铺、超市为主要形态，商业物业稀缺，商业市场拓展空间较大。本项目为福安市区唯一综合体项目，住宅与商业的面积均为福安市区最大规模，“东百”品牌在福安乃至宁德地区均有较高的美誉度，该项目可以从容打造成福安市区的第一大盘与新商业中心。

(3)福安市区内住宅土地供应量较少，供求关系较为紧张。目前福安市在售住宅项目价格为 8,000-11,000 元/m²，商业写字楼的供量较少，可参照写字楼销售价格为 13,000-14,000 元/m²。

3、资金筹措考虑

项目资金筹措主要从自有资金、银行贷款、销售收入再投入三个方面取得。在项目的前期，将筹集到自有资金用于支付土地款及前期工程费；在取得“四证”后，用土地使用权及在建工程做抵押获取银行贷款，继续用于项目的开放建设；当取得商品房预售证后进行正式销售，将一部分销售收入再投入于项目建设，就可将整个项目投资完成。

我认为，从福安市近年城市发展规划看，富春江两岸是城市发展的重点，该项目的建设符合福安城市总体规划；且道路和交通等各项条件较好，有利于福安市民居住条件及商业氛围的改善，有较好的社会效益和经济效益。通过该项目的实施，将充分利用“东百”在福建区域良好的品牌效应，加强公司区域商业布局；同时通过住宅、写字楼的销售取得较好的经济效益，增加自持商业物业的面积和比重，进一步强化公司在福建区域的竞争力，符合公司的发展战略。