

海南椰岛（集团）股份有限公司

2018 年第四次临时股东大会

会议资料



二〇一八年九月

文件目录

一、海南椰岛(集团)股份有限公司 2018 年第四次临时股东大会会议议程……………3

二、海南椰岛(集团)股份有限公司 2018 年第四次临时股东大会会议须知……………5

三、海南椰岛(集团)股份有限公司 2018 年第四次临时股东大会议案……………7

序号	议案名称	投票股东类型
非累计投票议案		A 股股东
1	《关于公开挂牌转让海南椰岛阳光置业有限公司股权的议案》	√
2	《关于公开挂牌转让龙昆北路办公大楼的议案》	√
3	《关于修订〈公司章程〉的议案》	√

海南椰岛（集团）股份有限公司 2018 年第四次临时股东大会会议程

1、会议时间：

(1)现场会议召开时间为：2018 年 9 月 28 日（星期五）下午 14:30

(2)网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统网络投票起止时间：自 2018 年 9 月 28 日至 2018 年 9 月 28 日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25，9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

2、现场会议地点：海口市龙昆北路 13-1 号公司十五楼会议室

3、会议召集人：海南椰岛（集团）股份有限公司董事会

4、会议主持人：冯彪董事长

5、会议召开方式：本次股东大会采用现场投票和网络投票相结合的方式

会议议程

一、董事长宣布会议开始及介绍参会来宾

二、董事会秘书宣读会议须知

三、董事会秘书宣布现场出席会议股东及股东代表人数、代表股份数

四、董事长提请股东审议各项议案

序号	议案名称	投票股东类型
非累计投票议案		A 股股东
1	《关于公开挂牌转让海南椰岛阳光置业有限公司股权的议案》	√
2	《关于公开挂牌转让龙昆北路办公大楼的议案》	√
3	《关于修订〈公司章程〉的议案》	√

五、股东发言和有关人员回答股东提问

六、选举现场表决的总监票人和监票人

七、股东对各项议案进行现场投票表决

八、总监票人宣布现场表决结果

九、休会，统计现场表决结果并汇总网络投票表决结果

十、宣布合计投票表决结果

十一、律师宣读法律意见书

十二、出席会议的董事在股东大会决议和记录上签字

十三、主持人宣布会议结束

海南椰岛（集团）股份有限公司 2018 年第四次临时股东大会会议须知

为维护全体股东的合法权益，确保股东大会顺利进行，公司根据《公司法》、《上市公司股东大会规则》以及《海南椰岛（集团）股份有限公司章程》（以下简称《公司章程》）的规定，特制订本须知：

一、董事会以维护全体股东的合法权益、维持大会正常秩序和提高议事效率为原则，认真履行《公司章程》规定的职责，做好召集、召开股东大会的各项工作。

二、股东参加股东大会依法享有发言权、表决权等权利。股东参加股东大会，应认真履行其法定权利和义务，不得侵犯其它股东的权益，不得扰乱大会的正常秩序。

三、股东大会由董事长主持，董事会办公室具体负责大会组织工作。

四、股东大会只接受具有股东身份的人员发言和提问，股东发言总体时间控制在 30 分钟之内，发言应简明扼要，每一股东发言不超过 3 分钟。公司相关人员应认真负责、有针对性地回答股东提出的问题。

五、投票表决的有关事宜

（一）现场投票办法：股东大会的议案采用记名方式投票表决。股东（包括股东代理人）以其所代表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。每项议案逐项表决，各项议案列示在同一张表决票上，请股东逐项填写，一次投票。对某项议案未在表决票上表决或多选的，及未提交的表决票，均视同弃权。在总监票人宣布现场表决结果后进场的股东不能参加投票表决，在开始现场表决前退场的股东，退场前请将已领取的表决票交还工作人员。如有委托的，按照有关委托代理的规定办理。

（二）现场计票程序：由主持人提名 1 名监事作为总监票人、2 名股东代表作为监票人，上述监票人由参会股东举手表决通过；监票人在审核表决票的有效性后，监督统计现场表决票，总监票人当场公布现场表决结果。

（三）表决结果：本次股东大会审议的所有议案均为特别决议，应经出席会议的有表决权的股东所持股份的三分之二以上通过后生效。

（四）网络投票注意事项：

1、本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的，既可以登陆交易系统投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登陆互联网投票平台（网址：vote.sseinfo.com）进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的，投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

2、股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权，如果其拥有多个股东账户，可以使用持有公司股票的任一股东账户参加网络投票。投票后，视为其全部股东账户下的相同类别普通股或相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

3、同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

4、股东对所有议案均表决完毕才能提交。

六、公司董事会聘请律师事务所执业律师出席本次股东大会，并出具法律意见。

海南椰岛（集团）股份有限公司 2018 年第四次临时股东大会议案

议案一、《关于公开挂牌转让海南椰岛阳光置业有限公司股权的议案》

各位股东：

一、交易概述

（一）本次交易基本情况

为了加快推进产业聚焦，全面实现回归酒类业务的战略定位，同时为了推进房地产业务的全面转型，公司拟通过在海南产权交易所公开挂牌的方式引进战略投资者，转让公司全资子公司海南椰岛阳光置业有限公司（以下简称“阳光置业”）60%股权。

公司经营层根据评估结果及子公司实际情况等综合确定挂牌价格不低于 2.83 亿元。本次转让尚无确定交易对方，暂不构成关联交易。

本次交易未达到《上市公司重大资产重组管理办法》规定的标准，不构成重大资产重组。本次交易尚需提交公司股东大会审议。

（二）董事会审议决策情况

2018 年 9 月 12 日，公司召开第七届董事会第三十二次会议，会议审议通过了《关于公开挂牌转让海南椰岛阳光置业有限公司股权的议案》，同意公司在海南产权交易所挂牌转让阳光置业 70%股权。公司独立董事发表了独立意见。

2018 年 9 月 19 日，公司召开第七届董事会第三十三次会议，会议审议通过了《关于公开挂牌转让海南椰岛阳光置业有限公司股权的议案》，对公司第七届董事会第三十二次会议《关于公开挂牌转让海南椰岛阳光置业有限公司股权的议案》内容进行变更，将出售阳光置业股权比例由 70%调整为 60%，公司根据评估结果及实际情况等综合因素确定本次挂牌价格不低于 2.83 亿元。除此之外，公司第七届董事会第三十二次会议其他内容保持不变。

二、交易标的基本情况

1、基本情况

公司名称：海南椰岛阳光置业有限公司

住所：海南省澄迈县金江镇椰岛大道1号椰岛小城3-103商铺

法定代表人：曲锋

注册资本：10,000万元人民币

公司类型：法人独资有限责任公司

营业期限：2016-12-09 至 无固定期限

经营范围：房地产开发经营，自有房地产经营活动，房地产信息咨询服务，物业服务，房地产软件开发，房地产项目规划的设计、营销策划，工程管理咨询，景观绿化。装饰装修工程，房屋出租。酒店运营管理，养老机构运营管理，保健食品、营养保健品零售，工农业项目投资开发、旅游项目投资建设和开发管理。

股东情况：公司持有阳光置业100%股权。

2、运营状况说明

阳光置业为椰岛小城二期项目单位，椰岛小城二期项目土地共计90,872.01平方米，规划建筑面积合计约19.96万平方米。项目规划按A、B区进行分阶段开发，项目已于2017年6月3日通过澄迈县规划委员会审核，其中A区建筑面积共计约8.22万平方米，开发建设工作已于2017年下半年全面启动。

3、权属状况说明

公司于2017年11月向海南澄迈农村商业银行股份有限公司(以下简称“农商行”)等11家行社申请抵押贷款叁亿元，期限3年，用途为建设椰岛小城二期大健康住宅项目A区，抵押物为公司名下椰岛小城二期土地使用权及地上未来新增在建工程(详见2017-049号公告)。鉴于公司已将椰岛小城二期土地使用权及在建工程(A区)增资至阳光置业(详见2018-071号公告)，经公司与农商行等11家行社协商一致，公司上述叁亿元贷款抵押物已变更为阳光置业名下椰岛小城二期土地使用权及在建工程(A区)，同时阳光置业提供连带责任担保。上述资产抵押不存在影响本次股权挂牌转让的情形。

公司拟出售的股权不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施，不存在重大法律障碍。

4、近十二个月内评估及增资情况

2018年6月21日，经公司第七届董事会第二十八次会议审议通过，公司对椰岛小城二期土地使用权及在建工程(A区)进行评估，按评估值37,262.34万元以

增资扩股的方式投资至阳光置业，其中 9,000.00 万元计入阳光置业的注册资本，28,262.34 万元计入阳光置业的资本公积（详见 2018-071 号公告）。

5、财务情况

单位：元

项目 期间	总资产	总负债	资产净额	营业收入	净利润
2017 年度	9,080.00	10,000.00	-920.00	0	-920.00
2018 年 1-8 月	372,663,735.24	250,000.00	372,413,735.24	0	-208,707.76

阳光置业财务报告已经具有从事证券、期货业务资格的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具标准无保留意见。

6、交易标的评估情况

2018 年 9 月 10 日，具有从事证券、期货业务资格的北京亚超资产评估有限公司出具了《海南椰岛（集团）股份有限公司以股权转让为目的涉及的海南椰岛阳光置业有限公司全部股东权益评估项目资产评估报告》（报告编号：北京亚超评报字（2018）第 A178 号），评估情况具体如下：

评估基准日：2018 年 08 月 31 日；

评估对象和评估范围：评估对象为阳光置业的全部股东权益，评估范围为阳光置业经审计的全部资产及负债；

价值类型：市场价值；

评估方法：资产基础法。

评估结果：阳光置业在评估基准日 2018 年 08 月 31 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 37,266.37 万元，总负债账面值 25.00 万元，净资产（所有者权益）账面值 37,241.37 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 38,626.19 万元，总负债评估价值 364.95 万元，净资产（所有者权益）评估价值 38,261.24 万元（大写：人民币叁亿捌仟贰佰陆拾壹万贰仟肆佰元整）；净资产（所有者权益）评估变动增加额为 1,019.87 万元，评估变动增值率 2.74%。

三、交易的主要内容

公司拟在海南产权交易所公开挂牌转让阳光置业 60% 股权，公司经营层根据评估结果及子公司实际情况等综合因素确定本次挂牌价格不低于 2.83 亿元，最终成

交价格以摘牌价格为准。

公司通过海南产权交易所公开挂牌转让阳光置业部分股权，尚不能确定是否能征集到意向受让方，亦不能确定受让方。待受让方确定并签订交易合同后，公司将补充披露交易合同的主要内容。若一次挂牌未能征集到受让方，公司有权按照产权交易规则继续挂牌，不再另行召开董事会审议。

公司董事会授权公司经营层办理上述股权转让合同签订及股权过户等事项。

四、交易涉及的其他安排

本次交易涉及人员安置将在符合《劳动法》等法律法规的前提下由受让方妥善安置。上述交易若摘牌方为关联方，则可能产生关联交易。

五、交易的目的和对公司的影响

1、公司本次股权挂牌转让，旨在落实公司发展战略，加快产业聚焦，集中资源做大做强酒业；

2、本次股权转让回收的资金将主要用于补充公司流动资金，用于支持公司主营业务的发展。本次股权转让有利于改善公司财务状况，有利于公司优化业务及资产结构，拓展业务范围和增长空间，实现上市公司转型发展，提升上市公司可持续发展能力；

3、公司不存在为阳光置业提供担保、委托其理财等情况。截止本公告日，阳光置业占用公司资金 25.00 万元，将在股权转让完成后偿还；

4、股权挂牌转让完成后，阳光置业将不再纳入公司合并报表范围；

5、根据公司内部测算，本次交易预计将对公司当期产生税后收益约 1.6 亿元，对公司利润的影响将以会计师事务所审计结果为准。

六、备查文件

1、公司第七届董事会第三十三次会议决议

2、公司第七届监事会第二十次会议决议；

3、阳光置业审计报告；

4、阳光置业资产评估报告。

请各位股东审议。

海南椰岛（集团）集团股份有限公司董事会

2018年9月28日

议案二、《关于公开挂牌转让龙昆北路办公大楼的议案》

各位股东：

一、交易概述

（一）本次交易基本情况

为了改善公司财务状况，公司拟通过公开挂牌的方式转让龙昆北路办公大楼，公司聘请具有从事证券、期货业务资格的北京亚超资产评估有限公司为本次转让资产出具了《海南椰岛（集团）股份有限公司拟出售资产所涉及的位于海口市龙昆北路 13-1 号椰岛综合楼资产评估报告书》（报告编号：北京亚超评报字（2018）第 A136 号）。

本次挂牌价格不低于公司聘请的评估公司对本次拟出售资产评估价值。本次转让尚无确定交易对方，暂不构成关联交易。

本次交易未达到《上市公司重大资产重组管理办法》相关规定的标准，不构成重大资产重组。本次交易尚需提交公司股东大会审议。

（二）董事会审议决策情况

2018 年 9 月 12 日，公司召开第七届董事会第三十二次会议，会议审议通过了《关于公开挂牌转让龙昆北路办公大楼的议案》，同意公司在海南产权交易所挂牌转龙昆北路办公大楼。公司独立董事发表了独立意见。

二、交易标的的基本情况

1、基本情况

公司目前在用椰岛办公楼于 2003 年建成并投入使用，为公司总部办公用楼，地处海南省海口市龙昆北路 13-1 号，已办理土地证和房产证。土地证（海口市国用 2008 第 11300 号）账载信息：土地用途：城镇住宅用地；使用权面积 1,699.03 平方米；使用年限 1999 年 2 月 13 日至 2069 年 2 月 13 日）。房产证（海房字第 HKYL325348 号）账载信息：规划用途：综合；总层数 18 层，面积 10,674.28 平方米。目前已对外出租第七、八、九整层和第六、十、十四层的部分办公室，累计出租面积约 1,559 平方米。其他楼层目前作为集团总部和子公司办公自用。

2、权属状况说明

公司拟挂牌转让的龙昆北路办公大楼不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施，不存在重大法律障碍。

3、交易标的评估情况

公司已聘请具有证券、期货从业资格的北京亚超资产评估有限公司对龙昆北路办公大楼进行资产评估，并出具《海南椰岛（集团）股份有限公司拟出售资产所涉及的位于海口市龙昆北路 13-1 号椰岛综合楼资产评估报告书》（北京亚超评报字（2018）第 A136 号），具体评估内容如下：

评估基准日：2018 年 4 月 30 日

评估方法：市场法

评估结果：本次采用市场法评估的结果是：委估的椰岛综合楼建筑面积约为 10,674.28 m²，账面原值为 34,576,236.08 元，账面净值为 17,159,433.22 元，评估价值为 112,120,501.00 元（即 10,503.80 元/m²）。

评估结果使用有效期：自 2018 年 4 月 30 日至 2019 年 4 月 29 日。

三、交易的主要内容

公司拟在海南产权交易所公开挂牌转让位于龙昆北路 13-1 号椰岛办公大楼，挂牌价格不低于北京亚超资产评估有限公司对本次拟转让资产的评估价值。

公司董事会授权公司经营层办理挂牌转让及资产过户等相关事项。

四、交易的目的和对公司的影响

本次资产转让收回的资金将主要用于补充公司流动资金，用于支持公司主营业务的发展。本次资产转让有利于改善公司财务状况，聚焦主业发展，提升公司可持续发展能力。根据公司内部测算，预计将对公司当期产生税后收益约 5,400 万元（按评估值测算），最终成交价格以摘牌价格为准，对公司利润的影响将以会计师事务所审计结果为准。

五、备查文件

- 1、公司第七届董事会第三十二次会议决议；
- 2、公司第七届监事会第十九次会议决议；
- 3、资产评估报告。

请各位股东审议。

海南椰岛（集团）集团股份有限公司董事会

2018 年 9 月 28 日

议案三、《关于修订〈公司章程〉的议案》

各位股东：

海南椰岛（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）根据党中央支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设相关政策，结合公司业务需要，拟对《公司章程》第十三条进行修订，增加“有色金属、黑色金属、农副产品、植物油的销售；进出口贸易”。

公司于2018年9月12日召开第七届董事会第三十二次会议审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》，同意对《公司章程》第十三条经营范围条款进行修订，并提交股东大会审议。公司经营范围的变更最终以工商部门核准为准。

公司章程修订情况如下：

序号	修改前	修改后
1	第十三条 经公司登记机关核准，公司经营范围是：保健酒的生产；粮食、药酒、含酒精饮料、啤酒、不含酒精饮料、医疗保健品、营养食品、粮酒食品、副食品、发酵制品、食品机械、保健制品的销售；房地产开发；旅游、酒店管理；物业管理；房屋、土地及机械设备租赁；网上贸易、进出口业务，供应链管理与服务；养生养老产业项目投资、策划、服务；商品信息咨询服务；酒类、饮料生产工艺及配方技术咨询；房地产信息咨询；淀粉及其制品生产和销售；糖及制品代理销售；道路运输服务。	第十三条 经公司登记机关核准，公司经营范围是：保健酒的生产；粮食、药酒、含酒精饮料、啤酒、不含酒精饮料、医疗保健品、营养食品、粮酒食品、副食品、发酵制品、食品机械、有色金属、黑色金属、农副产品、植物油、保健制品的销售；房地产开发；旅游、酒店管理；物业管理；房屋、土地及机械设备租赁；网上贸易、进出口贸易，供应链管理与服务；养生养老产业项目投资、策划、服务；商品信息咨询服务；酒类、饮料生产工艺及配方技术咨询；房地产信息咨询；淀粉及其制品生产和销售；糖及制品代理销售；道路运输服务。

公司现行《公司章程》其他条款不变。

请各位股东审议。

海南椰岛（集团）集团股份有限公司董事会

2018年9月28日