（上接A19版）

授权委托代理人签名： 身份证号码：

委托人对股东大会各项议案表决意见如下：

序号	议案	表决		
		同意	反对	弃权
1	《关于修改公司《章程》的议案》			
2	《关于公司未来三年（2014-2016年）股东分红回报规划的议案》			
3	《关于收购股权项目的议案》			
4	《关于为成都市银河湾房地产开发有限公司提供担保的议案》			
5	《关于为子公司成都深长城地产有限公司提供担保的议案》			

注1：委托人对“同意”、“反对”、“弃权”三项委托意见中的一项发表意见，并在相应空格内打“√”，三项委托意见栏中均无“√”或出现两个及两个以上的“√”的委托意见视为无效。

注2：委托人未做出具体指示的，受托代理人有权按照自己的意愿表决。

委托人（签名及公章）：

委托日期：2014年 月 日

股票代码：000042 股票简称：中洲控股 公告编号：2014-75号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 2014年第五次临时股东大会会议议案

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

议案一

关于修订公司《章程》的议案

尊敬的各位股东及股东代表：

根据中国证券监督管理委员会2013年11月30日下发的《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》，结合公司的实际情况，公司董事会拟对公司《章程》第一百五十七条、第一百五十八条进行修订，具体请见附件《深圳市中洲投资控股股份有限公司<章程>修正案》。

以上议案已经第七届董事会第十三次会议审议通过，现提交股东大会以审议。

附件：《深圳市中洲投资控股股份有限公司<章程>修正案》

附件：

深圳市中洲投资控股股份有限公司《章程》修正案

原章程条款	拟修改为
第一百五十七条 公司利润分配的决策、执行及调整机制 （一）公司董事会根据既定的利润分配政策和股东回报规划，结合公司发展战略、盈利情况、资金需求等情况拟订利润分配预案，经公司董事会审议通过后提交公司股东大会审议决定。独立董事应对分配预案发表独立意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。此类利润分配预案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的过半数通过。 若公司当年盈利且符合实施现金分红条件，但董事会未提出现金利润分配预案的，董事会应做详细的情况说明，包括未提出现金利润分配的原因，未用于现金利润分配的资金留存公司的用途和使用计划，独立董事对此应出具专项说明和意见。此类利润分配预案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的三分之二以上通过。 （二）股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。 （三）董事会应对董事会和管理层执行公司利润分配方案、股东回报规划的情况和决策程序进行监督。 （四）公司应严格按照有关规定在定期报告中披露利润分配方案和现金分红政策执行情况；对现金分红政策进行调整和变更的，还应详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。 （五）利润分配政策调整。如因外部经营环境或者公司自身经营状况发生较大变化而需要调整公司利润分配政策，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。“外部经营环境或者自身经营状况的较大变化”是指以下情形之一： 1.国家制定的法律法规及行业政策发生重大变化，非因公司自身原因导致公司经营亏损； 2.出现地震、台风、水灾、战争等不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力因素，对公司生产经营造成重大不利影响导致公司经营亏损； 3.公司法定公积金弥补以前年度亏损后，公司当年实现净利润仍不足以弥补以前年度亏损； 4.中国证监会和证券交易所规定的其他事项。 公司董事会在利润分配政策的调整过程中，应当充分考虑独立董事、监事会和公众投资者的意见。董事会在审议调整利润分配政策时，须经全体董事过半数表决同意，且经公司二分之一以上独立董事表决同意；监事会在审议利润分配政策调整时，须经全体监事过半数表决同意。 利润分配政策调整应分别经董事会和监事会审议通过后方能提交股东大会审议。公司应以股东权益保护为出发点，在股东大会提案中详细论证和说明原因。股东大会在审议利润分配政策调整时，须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上表决同意。 （六）公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。	第一百五十七条 公司利润分配的决策、执行及调整机制 （一）公司董事会根据既定的利润分配政策和股东回报规划，结合公司发展战略、盈利情况、资金需求等情况拟订利润分配预案，经公司董事会审议通过后提交公司股东大会审议决定。独立董事应对分配预案发表独立意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。此类利润分配预案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的过半数通过。 若公司当年盈利且符合实施现金分红条件，但董事会未提出现金利润分配预案的，董事会应做详细的情况说明，包括未提出现金利润分配的原因，未用于现金利润分配的资金留存公司的用途和使用计划，独立董事对此应出具专项说明和意见。此类利润分配预案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的三分之二以上通过。 （二）股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。 （三）董事会应对董事会和管理层执行公司利润分配方案、股东回报规划的情况和决策程序进行监督。 （四）公司应严格按照有关规定在定期报告中披露利润分配方案和现金分红政策执行情况；对现金分红政策进行调整和变更的，还应详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。 （五）利润分配政策调整。如因外部经营环境或者公司自身经营状况发生较大变化而需要调整公司利润分配政策，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。“外部经营环境或者自身经营状况的较大变化”是指以下情形之一： 1.国家制定的法律法规及行业政策发生重大变化，非因公司自身原因导致公司经营亏损； 2.出现地震、台风、水灾、战争等不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力因素，对公司生产经营造成重大不利影响导致公司经营亏损； 3.公司法定公积金弥补以前年度亏损后，公司当年实现净利润仍不足以弥补以前年度亏损； 4.中国证监会和证券交易所规定的其他事项。 公司董事会在利润分配政策的调整过程中，应当充分考虑独立董事、监事会和公众投资者的意见。董事会在审议调整利润分配政策时，须经全体董事过半数表决同意，且经公司二分之一以上独立董事表决同意；监事会在审议利润分配政策调整时，须经全体监事过半数表决同意。 利润分配政策调整应分别经董事会和监事会审议通过后方能提交股东大会审议。公司应以股东权益保护为出发点，在股东大会提案中详细论证和说明原因。股东大会在审议利润分配政策调整时，须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上表决同意。 （六）公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。
第一百五十八条 公司的利润分配政策为： （一）公司保持利润分配政策的连续性和稳定性，重视对投资者的合理投资回报，利润分配兼顾股东和公司利益，充分考虑股东尤其是中小股东的诉求及公司稳定经营和持续发展的需要。 （二）可以采取现金、股票或二者相结合等合法方式分配利润； （三）在公司盈利且现金流量能够满足公司正常经营需要的前提下，可以以现金分配利润；最近三年以现金方式累计分配的利润不得少于最近三年实现的年均可分配利润的30%； （四）公司在满足上述第（三）款现金利润分配的情况下，可以采取股票方式分配利润。在以股票分配利润时应充分考虑公司股本扩张与公司经营规模和盈利水平等的匹配； （五）公司原则上以年度为周期实施现金利润分配，经股东大会审议决定可以在中期进行现金利润分配； （六）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所应分配的现金利润部分，以偿还其占用的资金。	第一百五十八条 公司的利润分配政策为： （一）利润分配原则，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，实行持续、稳定的利润分配政策，但公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司具备现金分红条件的，应当优先采用现金方式进行利润分配。 （二）公司实施现金分红应当同时满足以下条件：1.公司该年度或半年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所剩余的税后利润）为正值；2.公司累计可供分配利润为正值；3.审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。 （三）现金分红的比例：在满足现金分红条件的前提下，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可供分配利润的10%。 公司出现以下情况时，当年可以不进行现金分红：（1）公司经营活动产生的现金流量净额为负数；（2）公司发生重大投资计划或重大现金支出等事项（募集资金项目除外）。 重大投资计划或重大现金支出是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产、购买设备、建筑物及归还借款本金和利息的累计支出达到以下条件之一的：1.达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%，且超过人民币5,000万元；2.上述支出中累计自有资金支出大于公司最近一期经审计经营活动产生的净现金流的。 如公司同时采取现金及股票股利分配利润的，在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司董事会应综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形实行差异化的现金分红政策： 1.公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%； 2.公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%； 3.公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。 公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理；公司在实际分红时具体所处阶段，由公司董事会根据具体情形确定。 重大资金支出是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产、购买设备、建筑物及归还借款本金和利息的累计支出达到以下条件之一的：（1）达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%，且超过人民币5,000万元；（2）上述支出中累计自有资金支出大于公司最近一期经审计经营活动产生的净现金流的。 （四）利润分配的提出时间 在每个会计年度结束后，由公司董事会提出利润分配预案，并提交股东大会审议通过。公司接受所有股东、独立董事和监事会对公司利润分配预案的建议和监督。 四、规划的制定周期和决策机制 （一）公司董事会原则上每三年重新审阅一次本规划。若公司未发生公司《章程》规定的调整利润分配政策的情形，可以参照最近一次制定或修订的股东回报规划执行，不另行制定三年股东回报规划。 （二）公司董事会根据公司《章程》规定的利润分配政策制定股东回报规划。 （三）公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境的变化，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。公司相关调整利润分配政策的议案，需事先征询监事会和独立董事意见，取得全体监事过半数表决通过、全体独立董事二分之一以上通过，由董事会审议通过后经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。股东大会审议利润分配政策变更事项时，公司应当提供网络投票方式。 五、公司利润分配的信息披露 公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合公司《章程》的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。 六、股东利润分配意见的征求 公司董事会办公室负责投资者关系管理工作，回答投资者的日常咨询，充分征求股东特别是中小股东对公司股东分红回报规划及利润分配的意见及诉求，及时答复中小股东关心的问题。 七、上述分红回报规划经股东大会审议通过后，公司之前制定并通过的2012-2014年的股东分红回报规划不再实施。 以上议案已经第七届董事会第十三次会议审议通过，现提交股东大会审议。	

议案二

关于公司未来三年（2014-2016年）股东分红回报规划的议案

尊敬的各位股东及股东代表：

为维护公司股东依法享有的资产收益等权利，重视股东投资回报，不断完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，进一步明确和完善公司的利润分配政策，增加股利分配决策透明度和可操作性，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（中国证监会公告〔2013〕43号）等文件精神和公司《章程》的相关规定，结合公司的实际情况，公司制定了2014年至2016年未来三年的分红回报规划。具体内容如下：

一、规划制定考虑的因素

为着眼于公司未来可持续发展，在综合分析公司经营发展实际情况、股东的要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境、公司现金流状况等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、股权融资、银行信贷及债权融资环境等情况，公司建立并持续完善对投资者持续、稳定、科学的回报机制，以保证股利分配政策的连续性和稳定性。

二、规划制定的原则

公司坚持现金分红为主这一基本原则，重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定。

三、公司未来三年（2014-2016）的股东分红回报规划具体如下：

（一）分配形式及间隔期

公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利，公司具备现金分红条件的，应当优先采取现金的方式分配利润。公司满足《章程》规定的利润分配条件时，应当进行年度利润分配。公司董事会可以根据公司当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

（二）现金分红比例及条件

公司根据《公司法》等有关法律、法规及公司《章程》的规定，在满足现金分红条件的基础上，结合公司持续经营和长期发展，未来三年每年进行一次现金分红，每年以现金方式分配的利润应不低于公司当年实现的可供分配利润的10%。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司经营活动产生的现金流量净额为负数或发生《章程》规定的重大投资计划或重大现金支出等事项（募集资金项目除外）时，公司当年可以不进行现金分红。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

（三）股票股利分配条件

公司优先采取现金分红的方式分配利润，若公司营业收入增长较快，董事会认为公司股本情况与公司经营规模不匹配时，可以在满足每年最低现金股利分配前提下，另行增加发放股票股利方式进行利润分配。公司拟采用现金与股票相结合的方式分配利润的，董事会应遵循以下原则：

1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理；公司在实际分红时具体所处阶段，由公司董事会根据具体情形确定。

重大资金支出是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产、购买设备、建筑物及归还借款本金和利息的累计支出达到以下条件之一的：（1）达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%，且超过人民币5,000万元；（2）上述支出中累计自有资金支出大于公司最近一期经审计经营活动产生的净现金流的。

（四）利润分配的提出时间

在每个会计年度结束后，由公司董事会提出利润分配预案，并提交股东大会审议通过。公司接受所有股东、独立董事和监事会对公司利润分配预案的建议和监督。

四、规划的制定周期和决策机制

（一）公司董事会原则上每三年重新审阅一次本规划。若公司未发生公司《章程》规定的调整利润分配政策的情形，可以参照最近一次制定或修订的股东回报规划执行，不另行制定三年股东回报规划。

（二）公司董事会根据公司《章程》规定的利润分配政策制定股东回报规划。

（三）公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境的变化，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。公司相关调整利润分配政策的议案，需事先征询监事会和独立董事意见，取得全体监事过半数表决通过、全体独立董事二分之一以上通过，由董事会审议通过后经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。股东大会审议利润分配政策变更事项时，公司应当提供网络投票方式。

五、公司利润分配的信息披露

公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合公司《章程》的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

六、股东利润分配意见的征求

公司董事会办公室负责投资者关系管理工作，回答投资者的日常咨询，充分征求股东特别是中小股东对公司股东分红回报规划及利润分配的意见及诉求，及时答复中小股东关心的问题。

七、上述分红回报规划经股东大会审议通过后，公司之前制定并通过的2012-2014年的股东分红回报规划不再实施。

以上议案已经第七届董事会第十三次会议审议通过，现提交股东大会审议。

议案三

关于收购股权项目的议案

尊敬的各位股东及股东代表：

为实现公司战略发展目标，增加公司土地储备，获取新的开发项目，公司全资子公司成都深长城地产有限公司（以下简称“成都公司”）拟以自有资金和外部融资收购万载县银河湾贸易有限公司（以下简称“银河湾”）和四川信托有限公司（下称“四川信托”）所拥有的成都市银河湾房地产开发有限公司（以下简称“目标公司”）合计100%股权。

为收购目标公司100%股权，2014年11月6日，公司与万载银河湾、四川信托、成都公司签署了《框架性协议书》；成都公司与万载银河湾签署了两份就受让目标公司1%股权和99%股权的《股权转让协议》。成都公司向万载银河湾收购目标公司1%股权需要支付的对价为人民币2,200万元，收购目标公司99%股权需要支付的对价为人民币123,828.40万元；公司需向万载银河湾出具担保函，承诺对成都公司在目标公司99%股权转让涉及的《股权转让协议》项下的一切义务和责任向万载银河湾承担连带保证责任。上述协议需经公司董事会及股东大会审议通过后生效。

一、交易情况概述

1.目标公司的收购步骤：

（1）万载银河湾将其合法持有的目标公司1%的股权转让给成都公司，并完成相应的变更登记。

（2）四川信托根据其与万载银河湾和广州市昆仑投资有限公司（下称“昆仑公司”）之间的协议，将所合法持有的目标公司99%的股权分别转让给万载银河湾和昆仑公司，并完成相应的变更登记。完成该笔交易后，万载银河湾合法持有目标公司59.4%的股权，昆仑公司合法持有目标公司39.6%的股权。

（3）昆仑公司将其合法持有的目标公司39.6%股权转让给万载银河湾，并完成相应的变更登记。完成该笔交易后，万载银河湾合法持有目标公司99%股权。

（4）万载银河湾将其所合法持有的目标公司99%股权转让给成都公司并完成相应的变更登记。完成该笔交易后，成都公司合法持有目标公司100%股权。

2.因目标公司曾于2013年与四川信托签订《股东借款合同》、《支付协议》等协议，根据协议约定，须由目标公司偿还针对四川信托的股东借款，同时代为支付股权转让价款。为此，公司须与四川信托签订一份保证合同，为目标公司在该些协议下的义务（尤其指在《支付协议》及其补充协议项下的代为支付股权受让价款、偿还借款、支付资金占用费以及保证金归集义务）向四川信托提供连带责任的保证，该保证合同的生效条件为成都公司持有目标公司的100%股权的登记完成。同时，成都公司须在持有目标公司100%的股权登记完成之日起的2个工作日内，将目标公司100%的股权质押给四川信托，作为目标公司履行该些协议下的义务的担保。

二、交易对方的基本情况

1、企业基本信息

企业名称：万载县银河湾贸易有限公司

企业性质：有限责任公司

企业住所和办公地点：江西省宜春市万载县工业园

法定代表人：吴昌来

注册资本：人民币100万元

营业执照注册号：360922210009415

主营业务：机器设备、五金交电及电子产品、批发、零售（以上经营项目涉及到前置审批的和国家有专项规定的除外）

主要股东：赵千萱、赵伟平

设立时间：2012年03月29日

2、万载银河湾与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无关联关系，无其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的关系。

三、交易标的基本情况

1、目标公司基本信息

（1）公司法定名称：成都市银河湾房地产开发有限公司

（2）法定代表人：赵伟平

（3）企业注册号：510109000095860

（4）注册地址：成都高新区天益街38号理想中心4栋1层

（5）办公地址：成都市高新区府城大道中段88号1504

（6）注册资本：人民币3亿元

（7）营业期限：2009年10月28日至2059年10月27日

（6）经营范围：房地产开发经营、物业管理；室内外装饰装修工程施工（以上项目凭资质许可证从事经营）。

（8）主要股东及持股比例：

股东名称	出资额	占股比例
万载县银河湾贸易有限公司	300万元	1%
四川信托有限公司	29,700万元	99%

2、企业历史沿革

目标公司于2009年10月29日在成都市工商行政管理局登记成立，由北京市银河控股有限公司出资30,000万元组建，占注册资本的100%。

2012年3月，北京市银河控股有限公司分别与万载县银河湾贸易有限公司和山东三力环保工程有限公司签订股转让协议，将其持有的目标公司的60%股权转让给万载银河湾；将其持有的目标公司40%的股权转让给山东三力环保工程有限公司。股权变更后万载银河湾持有目标公司60%的股权，出资额为18,000万元。山东三力环保工程有限公司持有目标公司40%的股权，出资额为12,000万元。

2012年4月，万载银河湾和山东三力环保工程有限公司分别与万科（重庆）房地产有限公司（以下简称“万科重庆”）签订股权转让协议，万载银河湾将其持有的目标公司的15%股权转让给万科重庆；山东三力环保工程有限公司将其持有的目标公司40%的股权转让给万科重庆。股权变更后万科重庆持有目标公司55%的股权，出资额为16,500万元。万载银河湾持有目标公司45%的股权，出资额为13,500万元。

2012年10月，万科重庆分别与万载银河湾和山东三力环保工程有限公司签订股权转让协议，将其持有的目标公司15%的股权转让给万载银河湾；持有的目标公司40%的股权转让给山东三力环保工程有限公司。股权变更后万载银河湾持有目标公司60%的股权，出资额为18,000万元；山东三力环保工程有限公司持有目标公司40%的股权，出资额为12,000万元。

2012年10月18日，山东三力环保工程有限公司与广州市昆仑投资有限公司签订股权转让协议，将其持有的目标公司40%的股权转让给广州市昆仑投资有限公司。股权变更后万载银河湾持有目标公司60%的股权，出资额为18,000万元；广州市昆仑投资有限公司持有目标公司40%的股权，出资额为12,000万元。

2013年3月，万载银河湾和广州市昆仑投资有限公司与四川信托签订股权转让协议，分别将持有的目标公司59.4%的股权和39.6%股权转让给四川信托。股权变更后万载银河湾持有目标公司0.6%的股权，出资额为180万元；广州市昆仑投资有限公司持有目标公司0.4%的股权，出资额为120万元；四川信托持有目标公司99%的股权，出资额为29,700万元。

2014年9月11日，目标公司股东会决议决定广州市昆仑投资有限公司将其持有目标公司0.40%的股权转让给万载银河湾。股权变更后万载银河湾持有目标公司1%的股权，出资额为300万元；四川信托持有目标公司99%的股权，出资额为29,700万元。

3、目标公司主要资产

目标公司的主要资产为存货-在产品（房地产开发项目），具体指其待开发的“银河公馆”项目。该项目位于成都市高新区大源天府一街北侧、益州大道西侧，资产的产权状况如下：

2011年1月31日，目标公司与成都市国土资源局签订编号为510100-2011-C-005《国有建设用地使用权出让合同》，成都市国土资源局将位于成都高新区大源世纪西路北侧，站华路西侧133000.35平方米土地使用权出让给目标公司。

2013年2月27日，目标公司取得了成高国用（2013）第5823号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为目标公司，坐落位置成都高新区大源世纪西路北侧，站华路西侧，地号为GX6-7-11，土地用途为城镇混合住宅用地（兼容10%-20%商业），使用权类型为出让，终止日期住宅至2081年3月6日止，商业至2051年3月6日止，使用权面积133000.35平方米。

2013年5月7日，目标公司取得地字第510122201329034号《建设用地规划许可证》，证载建设规模约589000平方米。

4、目标公司的帐面价值和评估价值

（1）帐面价值（经审计）及主要财务指标

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对目标公司出具的瑞华审[2014]48330013号《审计报告》（标准无保留意见），目标公司2013年、2014年1-9月份主要财务数据如下：

单位：人民币 元

项目	2014年9月30日	2013年12月31日
资产总额	1,230,979,464.89	1,352,828,462.36
其中：存货	1,083,724,055.48	1,078,801,203.90
货币资金	9,610,051.08	82,571,189.30
其他流动资产	100,009,702.17	120,097,021.74
递延所得税资产		
其他应收款	37,499,316.78	71,193,508.53
负债总额	1,096,970,604.64	1,134,534,976.35
其中：预收账款		
其他应付款	580,246,219.95	618,005,603.01
长期借款	203,400,000.00	503,000,000.00
应付账款	4,220.00	6,020.00
所有者权益总额	134,008,860.25	218,293,486.01
营业收入		
营业利润	-84,284,625.76	-106,244,764.06
利润总额	-84,284,625.76	-106,244,764.06
净利润	-84,284,625.76	-106,244,764.06

备注：其他流动资产中100,000,000元为信托资金的余额。

（2）评估价值

根据具有证券、期货从业资格的深圳德正信资产评估有限公司对目标公司全部股东权益进行评估并出具的《资产评估报告》（德正信综评报字[2014]第064号），采用资产基础法评估的目标公司股东全部权益价值于评估基准日2014年9月30日的评估值为：122,538.35 万元。其中，资产总额账面值123,097.95万元，评估值232,235.41万元，评估增值109,137.46万元，增值率88.66%；负债总额账面值109,697.06万元，评估值109,697.06万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%；净资产账面值13,400.89万元，评估值122,538.35万元，评估增值109,137.46万元，增值率814.40%。

5、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

项 目	增值额(万元)	增值率(%)	变 动 原 因
存货	112,885.59	104.16	待开发的房地产项目评估增值

6、目标公司抵押、担保及未清偿债务情况

（1）目标公司将其产权证号为成高国用（2013）第5823号《土地使用权证》，为2013年3月26日与四川信托有限公司签署的编号为：SCXT2013（JXT）字第15号-12的《支付协议》项下全部利益的实现，设立抵押担保。

（2）按照上述协议，目标公司尚未清偿的对四川信托有限公司的债务金额为股权转让价款29,700万元、股东借款50,300万元和资金占用费以及保证金归集义务。

（3）截止《股权转让协议》签订之日，目标公司尚未向万载银河湾偿还的负债（不含任何利息）共计人民币576,877,811.58元。

7、其他股东放弃优先受让权情况

四川信托承诺放弃目标公司股权优先受让权。

8、或有事项

截至当前，目标公司无未决诉讼或仲裁情况，未受到过行政处罚。

四、交易协议的主要内容

1、标的及对价

协议标的为目标公司1%和99%的股权，其中目标公司1%股权对价为人民币2,200万元，目标公司99%股权对价为人民币123,828.40万元。

2、交易定价依据

本次交易是在公司投资部门的可行性研究及聘请审计、评估及法律顾问尽职调查的基础上，与交易对方反复协商确定的交易价格。

3、对价的支付

（1）目标公司1%股权对价款应在该《股权转让协议》项下的成交（指成都公司持有目标公司1%股权的登记完成）之日起三个工作日内支付。

（2）目标公司99%股权对价款支付过程：

在该《股权转让协议》项下的成交（指成都公司持有目标公司99%股权的登记完成）的前提下：

A、在2014年12月31日以前及协议约定的对价支付前提条件满足的情况下，支付人民币45,000.00万元。如果协议约定的条件“目标公司至少取得《出让合同》规定的‘300米外区域的建筑物’的《建设工程规划许可证》”未能在2014年12月31日以前完成，成都公司同意给予万载银河湾九十天的宽限期。如果该条件在宽限期内完成，则在该条件完成之日起五个工作日内支付人民币45,000.00万元。

B、在2015年3月31日以前及目标公司取得完全符合《出让合同》规定的《建设工程规划许可证》的前提下，成都公司支付全部对价扣除下列款项的余额：

①人民币45,000.00万元；

②人民币29,700.00万元；

③成都公司依据《股权转让协议》有权要求万载银河湾向成都公司或目标公司赔偿或支付的任何款项。

如果目标公司未能在2015年3月31日之前取得《建设工程规划许可证》，成都公司同意给予九十天的宽限期。如果该条件在宽限期内完成，则在该条件完成之日起五个工作日内支付本条所述的对价。

C、在2015年4月1日以前，支付人民币29,700.00万元；同时，万载银河湾在此不可撤销的指定成都公司将该等款项支付给四川信托。

4、目标公司针对万载银河湾的债务的偿还安排

成都公司及万载银河湾确认，截至《股权转让协议》签订之日，目标公司尚未向万载银河湾偿还的负债（不含任何利息）共计人民币576,877,811.58元（下称“该负债”）；成都公司应当促使目标公司依照下列安排向万载银河湾偿还该负债。

（1）在成交日（指成都公司持有目标公司100%股权的登记完成）起的三个工作日内，偿还人民币460,000,000元。

（2）在成交的前提下及在目标公司收回信托资金的余额人民币100,000,000元的前提下，偿还人民币100,000,000元。

（3）在成交的前提下，在2014年12月31日以前，偿还该负债的余额人民币16,870,000元。

在目标公司根据上述安排向万载银河湾偿还该负债的情形下，目标公司无需支付该负债的任何利息。

如果万载银河湾或其关联公司在审计基准日后向目标公司提供了借款，成都公司应当促使目标公司最迟于2014年12月31日偿还该借款（不计利息）。

5、目标公司针对四川信托的债务的偿还安排

目标公司将按2013年3月26日与四川信托签署的编号为：SCXT2013（JXT）字第15号-12的《支付协议》，以及拟签订的《SCXT2013（JXT）字第15号-12号<支付协议>之补充协议》的约定，履行对四川信托股东借款50,300万元的归还义务。

6、支出款项的资金来源。

本次股权收购所需资金主要来自公司自有资金和外部融资。

五、涉及收购资产的其他安排

1、收购目标公司所涉及的人员安置

协议约定：万载银河湾应当促成目标公司在成交之日（指成都公司持有目标公司100%股权的登记完成）起三十天内解除员工的劳动合同，向该些员工支付一切依照劳动合同和法律应付的工资、经济补偿金、社会保险费、住房公积金等其他任何款项（如果目标公司向员工支付了任何款项，成都公司有权要求万载银河湾向成都公司和目标公司赔偿该些款项）；并且，万载银河湾应当促成目标公司与该些员工签订一份协议书，要点包括（但不限于），目标公司与该些员工的劳动合同已经解除，该些员工不享有任何针对目标公司的权利。

2、交易完成后可能产生关联交易的说明

本次交易不会产生关联交易。

六、本次收购股权对公司的影响

1、本次关联交易的必要性和真实意图

通过本次收购目标公司的股权，为公司在成都增加了土地储备，改善了公司现有土地储备不足的现状，也为公司实现未来三年战略发展目标提供了有力的支持。

2、对公司本期和未来财务状况和经营成果的影响

此次收购交易的资金来源包括自有资金和外部融资等，不会影响公司主营业务的正常经营。收购目标公司后，将增加公司的土地储备。公司的资产及负债规模会增加，同时也会带来资产负债率的提升。随着项目开发在2015年展开，本次交易将对公司此后几个年度的开发量、合同销售额、营业收入及利润等产生持续性影响。

以上议案已经第七届董事会第十三次会议审议通过，现提交股东大会审议。

附件清单：

1、《框架性协议书》；

2、收购目标公司1%股权之《股权转让协议》及附件；

3、收购目标公司99%股权之《股权转让协议》及附件；

4、《审计报告》（标准无保留意见）（瑞华审字[2014] 48330013号）；

5、《评估报告》（德正信综评报字[2014]第064号）；

议案四

关于为成都市银河湾房地产开发有限公司提供担保的议案

尊敬的各位股东及股东代表：

因收购成都市银河湾房地产开发有限公司（以下简称“成都银河湾”）需要，公司及全资子公司成都深长城地产有限公司（以下简称“成都公司”）与万载县银河湾贸易有限公司（以下简称“万载银河湾”）及四川信托有限公司（以下简称“四川信托”）于2014年11月6日签订了《框架性协议书》。

按协议约定，公司拟与四川信托签订一份保证合同，对成都银河湾于2013年3月26日与四川信托签署的编号为：SCXT2013（JXT）字第15号-12的《支付协议》，以及拟签订的《SCXT2013（JXT）字第15号-12号<支付协议>之补充协议》（以下合称“主合同”），向四川信托提供连带责任的保证。《支付协议》下，成都银河湾应向四川信托支付股权转让价款2.97亿元、股东借款5.03亿元及资金占用费。

担保的范围为“主合同”中约定的主债权及债务人成都银河湾公司因违反主合同而产生的罚息、复利、违约金、损害赔偿金、应向四川信托方支付的其他款项（包括但不限于有关手续费、电讯费、杂费等）以及因实现债权、实现担保权利而发生的律师费、诉讼费及其它全部费用（包括但不限于审计费、评估费、鉴定费、变（拍）卖费、公证费、执行费、差旅费等）。

保证期间自合同生效之日至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止。

该保证合同的生效条件是：（1）经过股东公司大会批准；（2）成都公司持有1%股权和99%股权于工商行政管理部门的登记最迟于2014年12月31日完成。

成都市银河湾房地产开发有限公司于2009年10月成立，现注册地点为成都高新区天益街38号理想中心4栋1层。法定代表人赵伟平，注册资本为3亿元，主营业务为房地产开发经营、物业管理；室内外装饰装修工程施工（以上项目凭资质许可证从事经营）。

担保生效时成都银河湾公司的股权架构如下：

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，至2014年9月30日，该公司总资产12.3亿元。

以上议案已经第七届董事会第十三次会议审议通过，现提交股东大会审议。

附件：1、《保证合同》。

议案五

关于为子公司成都深长城地产有限公司提供担保的议案

尊敬的各位股东及股东代表：

因收购成都市银河湾房地产开发有限公司（以下简称“成都银河湾”）需要，公司全资子公司成都深长城地产有限公司（以下简称“成都公司”）于2014年11月6日与万载县银河湾贸易有限公司（以下简称“万载银河湾”）签订了附生效条件的关于成都公司购买成都银河湾的99%的股权的《股权转让协议》（以下简称“主合同”）。

为确保主合同的履行，公司拟同意为成都公司向万载银河湾提供不可撤销的连带责任保证。按协议约定，成都公司为购买目标股权而应向万载银河湾支付的对价为人民币1,238,284,000元。

担保的范围为成都公司在主合同项下的针对万载银河湾的全部债务，包括但不限于一切对价、损失赔偿金、违约金、损害赔偿金、其他任何违约责任、费用、开支、损失及债务人应付贵公司的其他任何款项；主债务产生的利息；为实现主债权而花费的所有费用。

保证期间自担保函生效之日起至成都公司于主合同项下的债务履行期限届满之日后两年止。

以上议案已经第七届董事会第十三次会议审议通过，现提交股东大会审议。

附件：1、《担保函》。

证券代码：600735 证