

光大嘉宝股份有限公司
2020 年第三次临时股东大会材料



二〇二〇年七月十五日

光大嘉宝股份有限公司

2020年第三次临时股东大会须知

根据法律、法规和有权监管部门的规范性文件等有关规定，为维护投资者的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，特制订如下大会须知，望股东、董事、其他有关人员严格遵守。

一、股东大会设立大会秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

二、董事会将维护股东的合法权益，以确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

三、股东要认真履行法定义务，不得侵犯其他股东的合法权益，不得扰乱大会的正常秩序。

四、股东依法享有发言权、质询权、表决权等权利。要求发言或提问的股东应当事先向大会秘书处登记。股东可将有关意见填在征询表上，由大会秘书处汇总后，统一交有关人员进行解答。

五、股东发言的总时间原则上控制在20分钟内。有两名以上股东同时要求发言时，主持人将按照所持股数由多到少的顺序安排发言。

六、股东发言时，应首先报告所持股数并出示有效证明。每位股东发言不超过两次，第一次发言时间不超过5分钟，第二次发言时间不超过3分钟。

七、股东不得无故中断大会议程要求发言。在审议过程中，股东要求发言或就有关问题提出质询的，须经大会主持人许可，始得发言或提出问题。在进行表决时，股东不进行大会发言。

八、公司董事会和有关人员回答每位股东问题的时间不超过5分钟。

九、大会采用逐项记名投票表决方式。

十、在大会召开过程中，股东、董事、其他有关人员，如有干扰大会秩序，寻衅滋事和侵犯其他股东合法权益的行为，没有履行法定义务或法定职责的，由公安机关依照《上海市公共场所治安管理办法》的有关规定，给予警告、罚款和拘留等行政处罚。

大会秘书处

目 录

1、关于昆山嘉宝网尚置业有限公司对外融资暨关联交易并由公司为其提供担保的议案.....	1
2、关于光大安石虹桥中心项目对外融资并由公司为其提供担保的议案.....	8

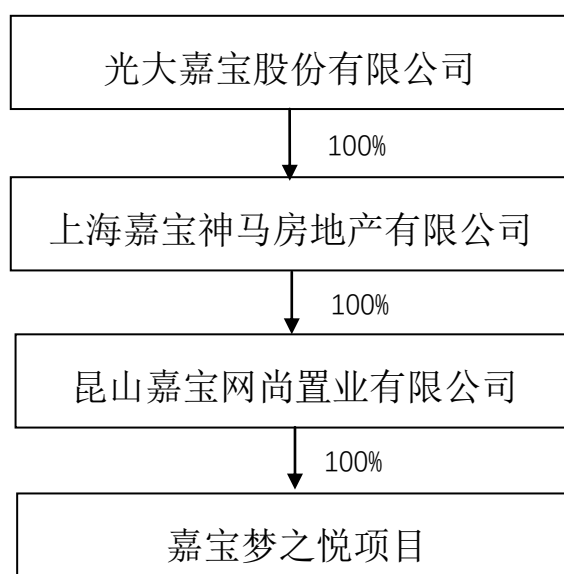
关于昆山嘉宝网尚置业有限公司对外融资暨关联交易 并由公司为其提供担保的议案

——在光大嘉宝股份有限公司 2020 年第三次临时股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

一、关联交易及担保情况概述

昆山嘉宝网尚置业有限公司（以下简称“昆山嘉宝”）系公司全资子公司上海嘉宝神马房地产有限公司（以下简称“上海神马”）的全资企业。昆山嘉宝主要在售楼盘是嘉宝梦之悦项目。有关股权结构情况如下：



为合理利用公司现有资源，提高资金使用效率及流动性，公司于 2020 年 6 月 24 日召开第十届董事会第二次（临时）会议，以“7 票同意，0 票反对，0 票弃权”的表决结果，逐项审议通过了《关于昆山嘉宝网尚置业有限公司对外融资暨关联交易并由公司为其提供担保的议案》，关联董事张明翱先生、岳彩轩先生均回避了该议案的表决。当天，公司也召开第十届监事会第二次（临时）会议，全体监事

出席了会议，会议一致审议通过了上述议案。

上述董事会和监事会均同意昆山嘉宝将其持有的嘉宝梦之悦项目中剩余未售货值及已售尚未回笼的资金作为标的，向光大兴陇信托有限责任公司（以下简称“光大信托”；代表“集合资金信托计划”，下同）进行信托融资贷款，综合资金成本 10%，贷款金额为人民币 7 亿元，主要用于归还股东借款等。

因公司及子公司本次对外融资后的余额超过《公司章程》对董事会的授权，同时根据法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，因光大信托同属于公司实际控制人中国光大集团股份公司的下属企业，故本次融资事项构成关联交易，需提请公司股东大会审议。本次融资事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

同时，为确保本次融资事项的顺利进行，上述董事会和监事会均同意公司为昆山嘉宝的该笔信托融资贷款提供以下担保措施（以下简称“担保事项”）：

- 1、为该笔信托融资贷款提供连带责任担保；
- 2、上海神马将其持有的昆山嘉宝 100%股权质押予光大信托管理的上述集合资金信托计划；
- 3、集合资金信托计划存续期间，光大信托以季度为节点对昆山嘉宝累计净现金流进行考核，未达考核标准时公司需履行净现金流差额补足义务。

本次担保事项的担保金额为人民币 7 亿元本金及相关利息等，担保期限为不超过 18 个月，本次担保事项无反担保。

因本次担保金额超过公司最近一期经审计归属于公司股东净资产值的 10%等原因，本次担保事项亦需提请公司股东大会审议，且后续实施需以股东大会通过本次融资事项为前提。在本次融资及担保事项均获得公司股东大会通过的前提下，授权公司总裁及昆山嘉宝法定代表人签署相关法律文件，办理融资及担保的后续事宜。

本次融资及担保事项尚须获得公司股东大会批准。关联股东北京光控安宇投资中心（有限合伙）、上海光控股权投资管理有限公司、上海安霞投资中心（有限合伙）分别持有公司 A 股股份 211,454,671 股、148,392,781 股、77,559,297 股，合计持有公司股份 437,406,749 股，占公司总股本的比例为 29.17%。上述关联股东将在股东大会上回避对本议案的表决。

二、关联方基本情况

光大兴陇信托有限责任公司为中国光大集团股份公司的控股子公司，成立于 2002 年 08 月 05 日，注册资本 641,819.05 万人民币；法定代表人：闫桂军；住所：甘肃省兰州市城关区东岗西路 555 号；经营范围：本外币业务；资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关本部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有资产为他人提供担保；从事同业拆借业务；开办特定目的信托业务（管理特定目的信托财产并发行资产支持证券业务）；法律法规规定或中国银保监会批准的其他业务。

光大信托是中国光大集团股份公司金融板块中与银行、保险、证券并列的核心子公司之一。截至 2019 年 12 月末，光大信托管理信托资产规模 7,372.86 亿元，同比增长 28.46%，七成以上投入实体经济领域。

经审计，截止 2019 年 12 月 31 日，光大信托资产总额 1,395,488.34 万元，资产净额 1,071,113.26 万元；2019 年度实现营业收入 418,548.54 万元，净利润 207,768.85 万元。

除公司已公开披露的信息之外，公司与光大信托之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系的说明。

三、被担保人基本情况

(一) 被担保人概况

昆山嘉宝网尚置业有限公司成立于2012年1月31日；注册资本：5,000万元人民币；住所：昆山市花桥镇兆丰路8号；法定代表人：钱明；经营范围：房地产开发经营；投资与资产管理，物业经营，建筑工程，建筑咨询，建筑装璜，商务服务，商务咨询，国内贸易，基础设施建设，房地产经纪管理；组织文化艺术交流，技术推广服务，会议服务，承办展览展示，公关策划，计算机软件及辅助设备开发与销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

昆山嘉宝最近一年又一期财务数据（单位：人民币万元）

财务指标	2019年12月31日 (经审计)	2020年3月31日 (未经审计)
资产总额	179,743.05	149,650.25
负债总额	135,946.01	98,619.81
资产净额	43,797.04	51,030.44
	2019年1-12月 (经审计)	2020年1-3月 (未经审计)
营业收入	74,763.18	28,944.10
净利润	20,121.93	7,233.41

目前，昆山嘉宝主要在售楼盘为嘉宝梦之悦项目。嘉宝梦之悦项目坐落于昆山市花桥镇金捷路89号，北侧为梦之晨项目，项目总占地面积7.96万平米，总建筑面积约22万平米，其中可售面积约16.8万平米，产品类型包括高层住宅及洋房。

(二) 被担保人股东上海神马的基本情况

上海嘉宝神马房地产有限公司成立于2007年12月24日；注册资本：50,000万元人民币；住所：上海市嘉定区依玛路333弄3号11层1101室-1；法定代表人：钱明；经营范围：房地产开发经营，物业管理，建筑项目的咨询服务，房地产信息咨询，建筑装潢，建筑材料销售，建筑施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

上海神马为公司全资子公司，且持有昆山嘉宝100%股权。

上海神马最近一年又一期财务数据（单位：人民币万元）

财务指标	2019年12月31日 (经审计)	2020年3月31日 (未经审计)
资产总额	338,051.79	336,679.13
负债总额	106,597.65	105,294.08
资产净额	231,454.14	231,385.05
	2019年1-12月 (经审计)	2020年1-3月 (未经审计)
营业收入	2,806.56	375.55
净利润	45,321.23	-69.09

四、交易标的基本情况

本次交易标的即昆山嘉宝持有的嘉宝梦之悦项目中剩余未售货值及已售尚未回笼的资金，产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，也不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

五、本次融资及担保协议的主要内容

昆山嘉宝将其持有的嘉宝梦之悦项目中剩余未售货值及已售尚未回笼的资金作为标的，向光大信托进行信托融资贷款，综合资金成本10%，贷款金额为人民币7亿元。公司为昆山嘉宝的该笔信托融资贷款提供担保，担保金额为人民币7亿元本金及相关利息等，担保期限为不超过18个月。

截止本次会议召开日，公司及昆山嘉宝尚未与光大信托等有关单位签订上述信托融资及担保事项的相关协议，相关协议的主要条款以之后签署的内容为准。

六、独立董事、董事会审计和风险管理委员会意见

（一）三名独立董事对本次融资及担保事项的事前认可意见：本次融资及担保事项需履行关联交易及对外担保决策程序，关联董事应回避表决；本次融资及担保事项符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，不会对公司本期和未来财务状况、经营结果产生重大不利影响，亦不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。我们同意上述议案，并同意将该议案提交公

司董事会审议。

（二）三名独立董事对本次融资及担保事项的独立意见：本次融资及担保事项履行了关联交易及对外担保决策程序，关联董事张明翱先生、岳彩轩先生均回避表决，符合相关法律法规及《公司章程》等有关规定；本次融资事项旨在合理利用公司现有资源获取资金，提高资金使用效率及流动性，本次担保的对象为公司全资子公司，公司能够对其实施有效控制，风险可控，符合公司及全体股东的利益。我们同意上述议案，并同意将该议案提交公司股东大会审议。

（三）董事会审计和风险管理委员会对本次融资及担保事项的审核意见：本次融资及担保事项履行了关联交易及对外担保等决策程序，关联董事均回避了表决；本次融资及担保事项系公司合理利用子公司现有资产获取资金，提高公司资金使用效率及流动性，不存在损害公司及公司其他股东利益的情形；我们同意上述议案，并同意将该议案提请公司股东大会审议。

七、本次融资及担保事项对公司的影响

本次融资及担保事项系公司全资子公司昆山嘉宝进行信托融资贷款并由公司为昆山嘉宝提供担保措施，确保昆山嘉宝能够合理利用现有资产获取光大信托的贷款资金，后续可通过归还股东借款等途径，由公司统筹安排使用，有利于提高公司资金使用效率及流动性，符合公司及全体股东的利益。同时，昆山嘉宝作为公司全资子公司，公司对其在经营管理、财务、投资、融资等方面均能实施有效控制，本次担保事项的风险可控，故公司为昆山嘉宝提供担保措施是必要且合理的。本次融资及担保事项符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，不会对公司本期和未来财务状况、经营结果产生重大不利影响，亦不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

八、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截止本次会议召开日，包括本次担保在内，公司提供对外担保总

额为37.01亿元（不包括公司按照房地产经营惯例为商品房承购人提供的阶段性按揭贷款担保），占公司最近一期经审计归属于公司股东净资产值的58.02%，其中：公司对并表单位的担保总额为14.9亿元，占公司最近一期经审计归属于公司股东净资产值的23.36%。目前，公司无逾期担保情形。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2020年7月15日

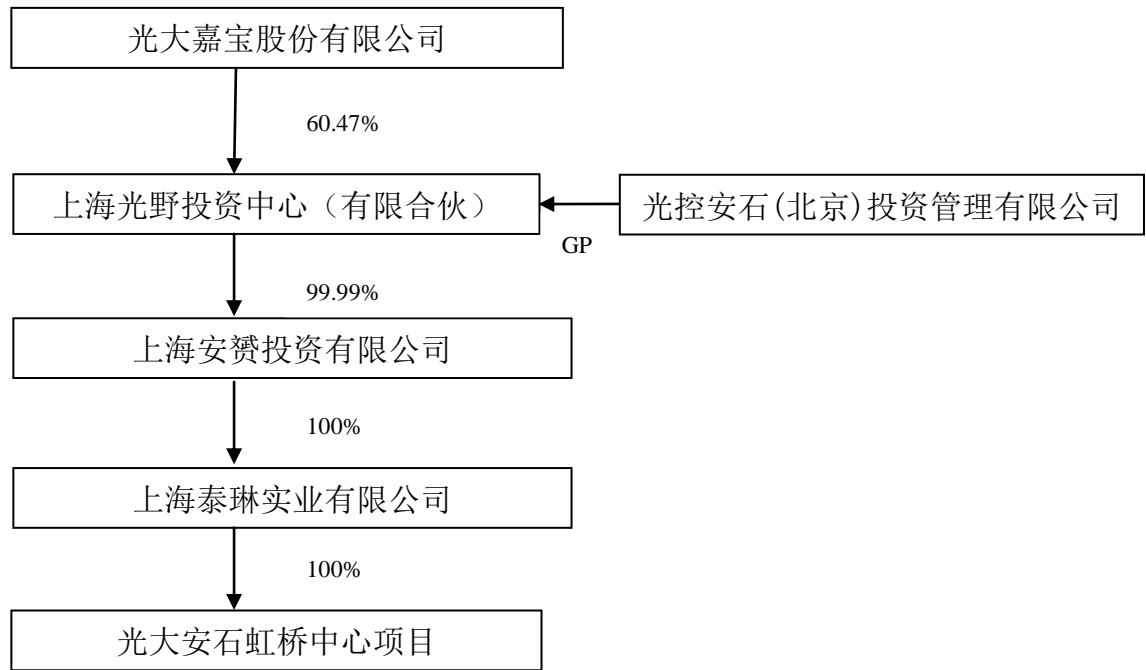
关于光大安石虹桥中心项目对外融资 并由公司为其提供担保的议案

——在光大嘉宝股份有限公司 2020 年第三次临时股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

一、融资及担保情况概述

上海安赞投资有限公司（以下简称“上海安赞”）系公司并表单位——上海光野投资中心（有限合伙）（以下简称“上海光野”）的下属企业。上海泰琳实业有限公司（以下简称“上海泰琳”）为上海安赞的全资企业。上海泰琳主要开发、运营、管理光大安石虹桥中心项目（之前名称为“上海黄金广场项目”）。上海光野的 GP（即普通合伙人）系公司控股子公司——光控安石（北京）投资管理有限公司（以下简称“光控安石”）。截止本公告披露日，公司持有上海光野 973,300,000 份优先级财产份额和 775,495,000 份权益级财产份额，合计占上海光野总财产份额的 60.47%。上海光野持有上海安赞 99.99% 的股权，上海安赞持有上海泰琳 100% 股权，上海泰琳 100% 持有光大安石虹桥中心项目。有关股权结构情况如下：



为满足光大安石虹桥中心项目开发、运营、管理之需要，公司于2020年6月24日召开第十届董事会第二次（临时）会议，以“9票同意，0票反对，0票弃权”的表决结果，逐项审议通过了《关于光大安石虹桥中心项目对外融资并由公司为其提供担保的议案》，即：（1）同意光大安石虹桥中心项目（指上海安赞和上海泰琳）在不超过人民币35.9亿元的范围内进行融资，主要用于项目开发建设、置换存量贷款、归还股东借款等；（2）同意公司和上海泰琳同时为上海安赞向金融机构申请的贷款提供连带责任担保，借款期限不超过5年，担保金额为不超过人民币6.9亿元本金及相关利息等；（3）同意公司为上海泰琳利用其项目土地使用权及在建工程向金融机构申请的抵押贷款提供连带责任担保，借款期限不超过15年，担保金额为不超过人民币29亿元本金及相关利息等。前述融资及担保期限均以最终签署的协议约定为准，且前述担保的生效需以公司股东大会批准上述融资事项为前提。

上海安赞和上海泰琳将分别参照市场担保费用水平，向公司支付相应期间的担保费用。

上海光野及其下属企业同时向公司承诺：在公司提供上述担保期

间，未经公司书面同意，上海光野及其下属企业不得进行下列行为：

- 1、向项目公司股东或基金份额持有人分配利润（收益）；
- 2、项目公司归还基金或基金下属企业的借款；
- 3、实施重大对外投资和收购兼并等资本性支出项目；
- 4、调离项目公司主要负责人。

因公司及子公司本次对外融资后的余额超过了《公司章程》对董事会的授权，同时本次担保金额超过公司最近一期经审计归属于公司股东净资产值的 10%、被担保对象上海安赞和上海泰琳资产负债率均超过 70%等原因，本次融资及担保事项亦需提请公司股东大会审议，且后续实施需以股东大会通过本次融资事项为前提。在本次融资及担保事项均获得公司股东大会通过的前提下，授权公司总裁签署相关法律文件，办理融资及担保的后续事宜。

二、被担保人基本情况

（一）被担保人上海安赞概况

上海安赞投资有限公司成立于 2016 年 6 月 8 日；注册资本：10,000 万元人民币；住所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 707 号二层西区；法定代表人：张晴；经营范围：实业投资，企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海安赞为上海光野持有 99.99% 股权的子公司，且持有上海泰琳 100% 股权。

上海安赞最近一年又一期财务数据（单位：人民币万元）

财务指标	2019 年 12 月 31 日 (经审计)	2020 年 3 月 31 日 (未经审计)
资产总额	251,387.24	250,599.55
负债总额	248,010.76	248,009.35
资产净额	3,376.48	2,590.20
	2019 年 1-12 月 (经审计)	2020 年 1-3 月 (未经审计)
营业收入	-	-
净利润	-3,825.38	-786.27

（二）被担保人上海泰琳概况

上海泰琳实业有限公司成立于 2002 年 4 月 25 日；注册资本：15,000 万元人民币；住所：上海市长宁区天山西路 541 号 109 室；法定代表人：周建光；经营范围：房地产开发经营，投资管理，饲料、金属材料、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、机电设备及配件、服装服饰销售，计算机技术领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，园林绿化，室内装潢。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海泰琳最近一年又一期财务数据（单位：人民币万元）

财务指标	2019 年 12 月 31 日 (经审计)	2020 年 3 月 31 日 (未经审计)
资产总额	176,392.73	176,765.90
负债总额	143,372.74	144,038.14
资产净额	33,019.99	32,727.76
	2019 年 1-12 月 (经审计)	2020 年 1-3 月 (未经审计)
营业收入	-	-
净利润	-2,531.26	-292.22

上海泰琳主要开发、运营、管理光大安石虹桥中心项目。该项目坐落于上海市长宁区，东至淞虹路、南至新渔路、西至福泉路、北至天山西路，预计总建筑面积近 17 万平方米（具体以政府有关批文为准），为集企业总部、商务办公楼、大体量商业配套、租赁住宅等为一体的城市综合体。目前，该项目已完成前期开发报建工作，现处于施工阶段，预计于 2021 年第四季度至 2022 年第一季度起陆续开业。由于项目尚处于开发建设期，故上海泰琳在 2019 年度和 2020 年 1-3 月出现亏损。

（三）被担保人上海安赞的股东上海光野的基本情况

上海光野投资中心（有限合伙）成立于 2016 年 5 月 27 日；主要经营场所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 707 号二层西区；执

行事务合伙人：光控安石（北京）投资管理有限公司；经营范围：资产管理，企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海光野最近一年又一期财务数据（单位：人民币万元）

财务指标	2019年12月31日 (经审计)	2020年3月31日 (未经审计)
资产总额	403,822.79	403,403.07
负债总额	314,330.52	315,685.39
资产净额	89,492.27	87,717.68
	2019年1-12月 (经审计)	2020年1-3月 (未经审计)
营业收入	-	-
净利润	-3,625.17	-1,774.47

三、融资及担保协议的主要内容

（一）借款人及被担保对象：上海安赉投资有限公司；
 借款金额：不超过人民币 6.9 亿元；
 借款期限：不超过 5 年；
 担保金额：不超过人民币 6.9 亿元本金及相关利息等；
 担保期限：以届时签订的融资及担保协议为准。

（二）借款人及被担保对象：上海泰琳实业有限公司；
 借款金额：不超过人民币 29 亿元；
 借款期限：不超过 15 年；
 担保金额：不超过人民币 29 亿元本金及相关利息等；
 担保期限：以届时签订的融资及担保协议为准。

截止本次会议召开日，公司及上海安赉、上海泰琳等单位均尚未签订相关融资及担保协议，协议的主要条款以之后签署的内容为准。

四、独立董事和董事会意见

（一）三名独立董事对本次担保的事前认可意见：

公司及上海泰琳为上海安赉提供担保、公司为上海泰琳提供担保符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等

相关规定，不会对公司本期和未来财务状况、经营结果产生重大不利影响，亦不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。同时，公司应依法依规严格履行对外担保审批程序，充分评估担保风险，落实风险应对措施，加强后期执行的跟踪监管。我们同意上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。

（二）三名独立董事对本次担保的独立意见：

公司及上海泰琳为上海安赞提供担保、公司为上海泰琳提供担保均履行了对外担保决策程序，符合相关法律法规及《公司章程》等有关规定；本次担保旨在保障光大安石虹桥中心项目所需的资金，有利于其持续稳定发展，后续公司也将分享该项目运营产生的相关收益，有利于增强公司未来的盈利能力，符合公司及全体股东的利益。同时，鉴于本次担保数额较大、期限较长，后期执行存在不确定性，公司应加强后期执行的跟踪监管，依法依规严格执行对外担保的各项手续，实施担保风险的动态评估和实时报告（包括监管机构要求及时披露的报告和其他内部实时报告）。我们同意上述议案，并同意将该议案提交公司股东大会审议。

（三）董事会意见

公司董事会认为：上海安赞和上海泰琳是公司的并表企业，上海光野持有上海泰琳的唯一股东上海安赞 99.99% 股权，且其管理人为公司控股子公司光控安石，同时上海安赞和上海泰琳将分别参照市场担保费用水平向公司支付相应期间的担保费用，故公司及上海泰琳为上海安赞提供担保、公司为上海泰琳提供担保是必要且合理的，旨在保障光大安石虹桥中心项目运营所需的资金，有利于其持续稳定发展，后续公司也将分享该项目运营产生的相关收益，有利于增强公司未来的盈利能力，符合公司及全体股东的利益。上海光野及下属企业向公司做出的“在担保期间，未经公司书面同意，不向项目公司股东或基金份额持有人分配利润（收益）”等承诺能够保障公司的利益。本次

担保符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，不会对公司本期和未来财务状况、经营结果产生重大不利影响，亦不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截止本次会议召开日，包括公司为昆山嘉宝网尚置业有限公司提供担保和本次担保在内，公司对外提供担保总额为 72.91 亿元（不包括公司按照房地产经营惯例为商品房承购人提供的阶段性按揭贷款担保），占公司最近一期经审计归属于公司股东净资产值的 114.31%，其中：公司对并表单位的担保总额为 50.8 亿元，占公司最近一期经审计归属于公司股东净资产值的 79.65%。目前，公司无逾期担保情形。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2020 年 7 月 15 日