

光大嘉宝股份有限公司  
2020 年第二次临时股东大会材料



二〇二〇年四月三日

# 光大嘉宝股份有限公司

## 2020年第二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、关于公司为光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划提供增信措施的议案..... 1
- 2、关于公司为徐州光鑫房地产开发有限公司提供担保的议案..... 11

## 关于公司为光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划提供增信措施的议案

——在光大嘉宝股份有限公司 2020 年第二次临时股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

2020年3月16日，公司召开的第九届董事会第二十四次（临时）会议，审议通过了《关于为光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划（暂定名）提供增信措施的议案》。为丰富和完善公司在管基金项目的退出方式，进一步巩固“募、投、管、退”全产业链的核心竞争优势，公司拟通过担任光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划（暂定名，最终以监管机构意见为准，以下简称“专项计划”）展期回购承诺人及公司或公司指定主体担任优先收购权人的方式，为该专项计划提供增信措施。有关内容如下：

### 一、专项计划发行要素

1、物业资产：西安大融城购物中心；

2、产品期限：3+3+1 年，在第 3 年末，公司有权决定是否展期，如决定不展期，则直接进入处置期，处置期为 1 年；如决定展期，则在第 6 年末进入处置期，具体期限以专项计划设立时签署的专项计划文件为准；

3、发行规模：不超过 18.5 亿元，具体发行规模参考物业资产估值、评级、监管机构和投资者意见，以专项计划设立时签署的专项计划文件为准；

4、利率：以届时发行利率为准；

5、公司担任专项计划的展期回购承诺人及公司或公司指定主体

担任优先收购权人；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”）担任专项计划下私募基金管理人。

## **二、提供增信措施之一——在公司同意专项计划展期的情况下提供展期回购**

公司拟担任此次专项计划的展期回购承诺人，即在公司同意专项计划固定运作期终止后进入延展运作期（简称“展期”）的前提下，公司按约履行相关展期回购义务。专项计划《展期回购协议》的主要内容如下：

### **（一）协议主体**

- 1、上海光大证券资产管理有限公司（简称“计划管理人”）；
- 2、公司。

根据法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》和公司有关制度的规定，尽管关联方上海光大证券资产管理有限公司（公司实际控制人中国光大集团股份公司的下属企业）代表上述专项计划，但专项计划财产独立于计划管理人且不受公司实际控制人及其下属企业的实际控制，故本交易不构成关联交易。

### **（二）专项计划的展期**

公司应于票面利率调整及展期公告日（不含该日）前，就是否同意专项计划固定运作期终止后进入专项计划延展运作期书面通知并将通知送达计划管理人。如公司书面通知计划管理人同意展期的，专项计划展期；如公司书面通知计划管理人不同意展期或未在票面利率调整及展期公告日前明确书面通知计划管理人的，专项计划不展期，届时专项计划在专项计划固定运作期终止后直接进入处置期。

### **（三）展期回购义务**

在票面利率调整及展期公告日前公司书面确认同意专项计划展期且计划管理人公告专项计划展期的情况下，如截至某一回购计算日存在不同意展期且未完成对外转让的优先级资产支持证券持有人（简

称“展期回购事件”），则公司应于收到计划管理人于该回购计算日发出的《展期回购通知书》之日起至回购义务履行截止日的期间，按照《展期回购通知书》的要求对不同同意展期且未完成对外转让的优先级资产支持证券持有人所持资产支持证券履行完毕回购义务，回购价格为按照优先级资产支持证券票面利率调整前的预期收益率计算的应收未收的预期收益及本金。（简称“展期回购义务”）

在发生展期回购事件的情况下，计划管理人应在回购计算日向公司发出《展期回购通知书》。公司承担的展期回购义务不因计划管理人未在回购计算日向公司发出《展期回购通知书》而免除，但对于由此造成的、公司在合理期限内迟延履行展期回购义务所带来的损失，公司不承担赔偿责任。

公司应于回购登记截止日前在登记托管机构完成登记手续，如果该日非工作日则顺延至下一个工作日。如果因登记托管机构的原因导致未能在回购登记截止日完成登记手续，公司不承担法律责任。

公司承担的展期回购义务不因计划管理人发生解任事件、计划管理人发生更换或《标准条款》的变更而免除，应继续对专项计划（由继任计划管理人代表）承担。

#### **（四）公司对计划管理人的保证和承诺**

协议双方除就公司主体资格等方面相互作出一般陈述、保证和承诺外，公司还对计划管理人作出关于知悉《标准条款》、协议项下责任和义务的转让限制、收费情况、展期回购义务的独立性等方面的陈述、保证和承诺。

#### **（五）违约责任**

若任何一方未履行其在本协议项下的义务，或一方在本协议项下的陈述、保证、承诺严重失实或不准确或存在误导，视为该方违约。违约方应向守约方承担违约责任、支付有关费用并应赔偿由此给专项计划造成的直接实际损失。

如公司无故未能按照本协议及《展期回购通知》约定的时间及金额及时、足额支付相关回购款项的，则公司除应继续支付相应资金外，还应每日向专项计划支付违约金。但非因公司过错，致使公司无法完成资金划转的，公司不承担责任。

#### **（六）协议生效**

《展期回购协议》自双方法定代表人或授权代表签字（或签章）并加盖公章（或合同专用章）之日生效。

关于具体内容，以届时签署的《光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划展期回购协议》为准。

### **三、提供增信措施之二——行使优先收购权及支付权利维持费**

公司或公司指定主体拟担任此次专项计划的优先收购权人，即在优先收购权行权期内且行权先决条件成就时，公司或公司指定主体有权优先收购基础资产或底层资产。有关专项计划《优先收购权协议》的主要内容如下：

#### **（一）协议主体**

- 1、上海光大证券资产管理有限公司（简称“计划管理人”）；
- 2、公司。

根据法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》和公司有关制度的规定，尽管关联方上海光大证券资产管理有限公司（公司实际控制人中国光大集团股份公司的下属企业）代表上述专项计划，但专项计划财产独立于计划管理人且不受公司实际控制人及其下属企业的实际控制，故本交易不构成关联交易。

#### **（二）优先收购权与权利维持费**

计划管理人（代表专项计划）同意授予公司或公司指定主体（简称“优先收购权人”）在《优先收购权协议》约定的行权先决条件成就时，于《优先收购权协议》约定的如下行权期内，优先收购基础资产或底层资产的权利（“优先收购权”）：

1、在专项计划固定运作期内，优先收购权行权期为专项计划设立日起 18 个月届满之日至展期工作安排公告日的前一个工作日；

2、在专项计划处置期内，在专项计划决定以出售方式对基础资产或底层资产进行处分、处置的交易即将达成前，计划管理人应依据《优先收购权协议》书面通知优先收购权人，优先收购权行权期为优先收购权人收到计划管理人书面通知之日起的 30 个自然日内。

自专项计划设立日起，优先收购权人即取得优先收购权，作为享有和维持优先收购权的对价，公司应根据计划管理人于权利维持费支付启动日向公司发出的载明应付权利维持费金额（如有）的通知，于权利维持费支付日，将于该日对应的兑付期间内的权利维持费（如有，简称“权利维持费”）支付至专项计划账户，且专项计划运作期内支付的权利维持费计入回收款科目，专项计划处置期内支付的权利维持费计入处置收入科目。

权利维持费支付启动日包括“运作期权利维持费支付启动日”和“处置期权利维持费支付启动日”。

权利维持费支付日包括“运作期权利维持费支付日”和“处置期权利维持费支付日”。

于权利维持费支付日对应的兑付期间内的权利维持费按照如下方式确定：

1、在专项计划运作期内，权利维持费金额应相当于截至运作期权利维持费支付日前紧邻的运作期权利维持费支付启动日经计划管理人核算的专项计划账户回收款科目内可供分配的资金不足以在相应的一般兑付日使全部优先级资产支持证券持有人当期预期收益获得足额分配的差额（如有）；

2、在专项计划处置期内（不含因在专项计划固定运作期优先收购人行使优先收购权而进入处置期的情形），权利维持费金额为于处置期权利维持费支付日对应的处置分配兑付日全部优先级资产支持



证券持有人当期预期收益之和减去经计划管理人核算的于处分收入对价确认日前一日项目公司监管账户余额（不含在以转让底层资产方式进行处置的情形下收取的底层资产处分收入）的差额（如有）。

公司支付权利维持费的义务不因计划管理人未在权利维持费支付启动日通知公司应付权利维持费的金额而免除，但对于由此造成的、公司在合理期限内迟延履行支付权利维持费的义务所带来的损失，公司不承担赔偿责任。

### （三）优先收购权的行使

#### 1、行权先决条件

优先收购权人在专项计划固定运作期对应的优先收购权行权期内行使优先收购权的，应以如下行权先决条件全部成就为前提：

专项计划全体权益级资产支持证券持有人一致同意优先收购权人行使优先收购权。

优先收购权人在专项计划处置期对应的优先收购权行权期内应以如下行权先决条件全部成就为前提：

（1）优先收购权人在专项计划固定运作期对应的优先收购权行权期内未行使优先收购；

（2）在专项计划决定以出售方式对基础资产或底层资产进行处分、处置的交易即将达成前，经计划管理人按照即将达成交易的交易条件计算，如专项计划按照《标准条款》约定的专项计划处置期的各项分配顺序进行分配时，公司已支付但专项计划尚未返还的权利维持费及相应的资金成本无法足额返还。

#### 2、行使优先收购权的程序

（1）优先收购权人拟在专项计划固定运作期对应的优先收购权行权期内行使优先收购权的，优先收购权人应在该优先收购权行权期内的任何一个工作日向计划管理人发出行权申请。

（2）计划管理人应在收到优先收购权人行权申请后【3】个工作

日内向全体权益级资产支持证券持有人发出书面通知函，各权益级资产支持证券持有人如不同意优先收购权人行权的，应在收到计划管理人发出的书面通知函后的【3】个工作日内出具书面反馈函，任何权益级资产支持证券持有人未在前述期间出具书面反馈函的，视为该等权益级资产支持证券持有人同意优先收购权人行权。

(3) 计划管理人应在确认全体权益级资产支持证券持有人反馈结果后的【3】个工作日内，向优先收购权人发出书面确认函，确认优先收购权人是否达到行权条件。如计划管理人确认优先收购权人可以行权，则优先收购权人应向计划管理人发出书面行权通知。

(4) 如优先收购权人于专项计划固定运作期对应的优先收购权行权期向计划管理人发出书面行权通知行使优先收购权的，专项计划不再进行展期，并于行权通知发出日提前终止专项计划运作期，进入专项计划处置期，且优先收购权人在专项计划处置期对应的优先收购权行权期内不再享有优先收购权。

(5) 优先收购权人于专项计划固定运作期对应的优先收购权行权期行使优先收购权的，优先收购权人应于行权通知发送后的 10 个工作日内，与计划管理人就优先收购权人收购基础资产或底层资产签署有关法律协议，并根据协议约定履行收购义务，支付行权价款。行权价款应不低于对应的处置分配兑付日全部优先级资产支持证券持有人应分配本金及预期收益减去专项计划账户余额（如有）的差额。行权价款按如下约定支付：

(a) 如优先收购权人收购底层资产的，则优先收购权人应不晚于专项计划设立日后第 3 个自然年度对应日的前第【15】个工作日支付约定的行权价款；

(b) 如优先收购权人收购基础资产的，则优先收购权人应不晚于专项计划设立日后第 3 个自然年度对应日的前第【10】个工作日支付约定的行权价款。

(6) 如优先收购权人于专项计划固定运作期对应的优先收购权行权期未行使优先收购权，则在专项计划处置期内，在专项计划决定以出售方式对基础资产或底层资产进行处分、处置的交易即将达成前，计划管理人应当以传真、信函、电子邮件等书面方式向优先收购权人发出通知，该等通知应包括即将达成交易的交易价格、价款支付方式、交割方式等重要交易条件以及行权先决条件是否成就等信息。在行权先决条件成就的前提下，优先收购权人有权在收到书面通知之日起的30个自然日内的任何一个工作日行使优先收购权，并向计划管理人发出书面行权通知。优先收购权人应于行权通知发送后的10个工作日内，与计划管理人就优先收购权人按照同等条件收购基础资产或底层资产签署有关法律协议，并根据协议约定履行收购义务，支付行权价款。

(7) 如优先收购权人未在优先收购权行权期内发出行权通知，则视为优先收购权人放弃行使该优先收购权行权期对应的优先收购权。

注：上述行使优先收购权的程序中关于X个工作日或者自然日的时间安排具体以《优先收购权协议》为准。

#### **（四）权利维持费的返还与追偿**

公司在支付权利维持费后，计划管理人应促使专项计划按照其制定的《标准条款》中约定的分配顺序就已经实际支付的权利维持费予以返还。

专项计划返还权利维持费时应一并支付每笔权利维持费自实际支付之日（含）起至返还之日（不含）的资金成本，资金成本按日计算，具体以协议约定为准。专项计划返还的权利维持费应先用于偿付权利维持费的资金成本，偿付完毕后用于偿付权利维持费本金。

若专项计划已按照前述约定进行分配，且专项计划已终止并完成清算分配的，不论公司已实际支付的权利维持费是否已得到全额返还，公司均不再有权主张计划管理人/专项计划偿还权利维持费或其资金

成本。

#### **（五）公司的保证和承诺**

协议双方除就公司主体资格等方面相互作出一般陈述、保证和承诺外，公司还对计划管理人作出关于知悉《标准条款》、协议项下责任和义务的转让限制等方面的陈述、保证和承诺。

#### **（六）违约责任**

若任何一方未履行其在本协议项下的义务，或一方在本协议项下的陈述、保证、承诺严重失实或不准确或存在误导，视为该方违约。违约方应向守约方承担违约责任、支付有关费用并应赔偿由此给专项计划造成的直接实际损失。

如公司未能按照本协议约定的时间及金额及时、足额支付权利维持费的，则公司除应继续支付相应资金外，还应每日向计划管理人支付违约金，直至公司将相关资金支付完毕为止，在此期间不妨碍优先收购人行使优先收购权。

#### **（七）协议生效**

《优先收购权协议》经双方法定代表人或授权代表签字（或签章）并加盖公司公章（或合同专用章）之日生效。

关于具体内容，以届时签署的《光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划优先收购权协议》为准。

### **四、授权事项**

为确保本次资产支持专项计划的顺利实施，公司提请股东大会授权公司总裁根据公司及市场情况，决定提供展期回购、优先收购权等相关增信措施的具体事项，并签署相关合同（协议）等相关文件。

### **五、为专项计划提供增信措施的目的和影响**

公司拟通过担任展期回购承诺人及公司或公司指定主体担任优先收购权人的方式为专项计划提供增信措施，有利于专项计划的顺利发行及后续运作，有利于丰富和完善公司在管基金项目的退出方式，巩固“募、投、管、退”全产业链的核心竞争优势，进一步增强公司

的市场影响力。由于公司控股子公司光控安石担任专项计划下的基金管理人，具有较强的主动管理能力，能够为专项计划的顺利退出创造良好的条件，故公司本次为专项计划提供增信措施不会对公司持续经营、财务及经营状况产生重大不利影响。

现提请股东大会审议。

谢谢各位。

2020年4月3日

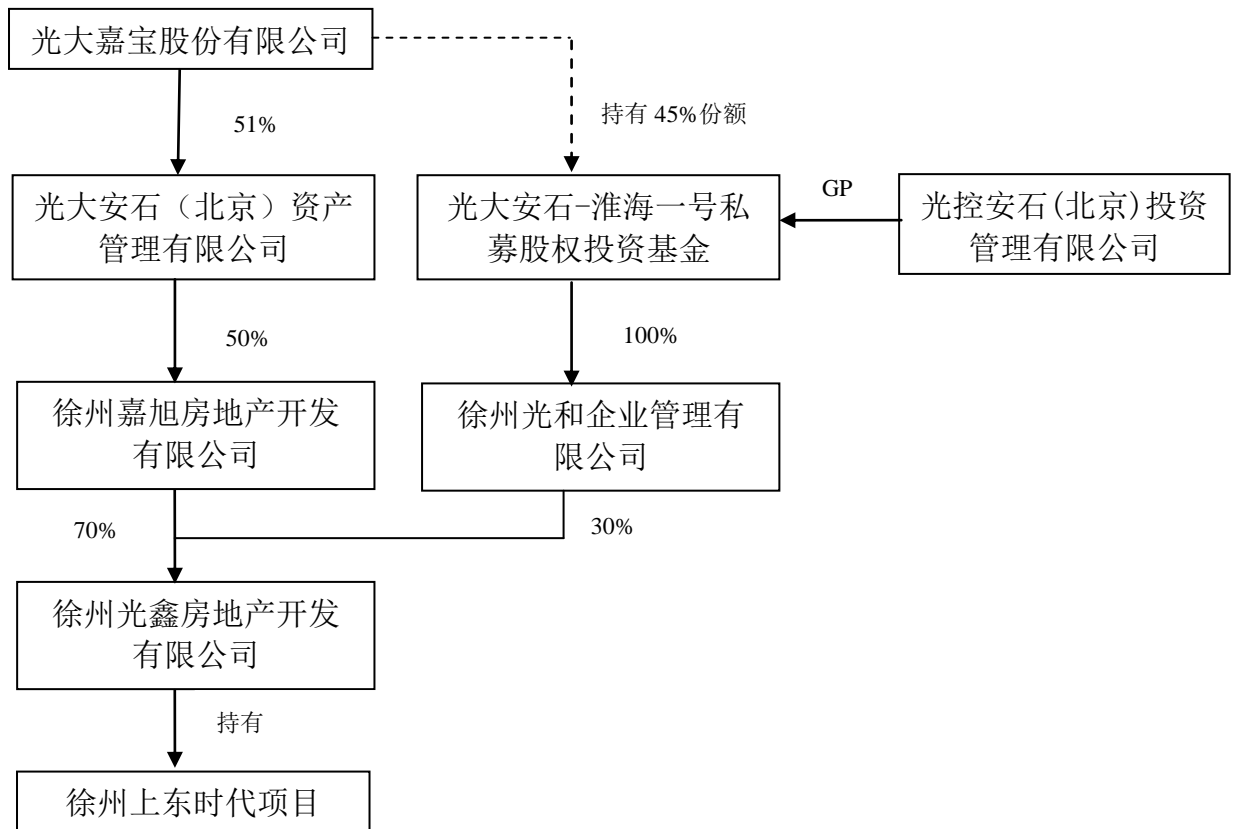
## 关于公司为徐州光鑫房地产开发有限公司 提供担保的议案

——在光大嘉宝股份有限公司 2020 年第二次临时股东大会上

各位股东、女士们、先生们：

### 一、担保情况概述

徐州光鑫房地产开发有限公司（以下简称“徐州光鑫”）系由公司控股子公司光大安石（北京）资产管理有限公司（以下简称“安石资管”）参与投资的徐州嘉旭房地产开发有限公司（以下简称“徐州嘉旭”）的下属企业，主要开发徐州上东时代住宅项目。截止本次公告日，安石资管与江苏协鑫房地产有限公司（以下简称“协鑫地产”）的下属企业上海和恒管理咨询有限公司（以下简称“上海和恒”）各持有徐州嘉旭50%股权。徐州嘉旭持有徐州光鑫70%股权。徐州光鑫剩余30%股权由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”）发起的“光大安石-淮海一号私募股权投资基金”（以下简称“淮海基金”）的下属企业徐州光和企业管理有限公司（以下简称“徐州光和”）持有（徐州光和持有徐州光鑫30%股权的工商登记手续预计于2020年4月办理完成）。截止2020年2月底，公司投资了淮海基金4,500万元，占基金预期总规模的45%。有关股权结构情况如下：



为满足徐州上东时代项目开发之需要，公司于2020年3月16日召开第九届董事会第二十四次（临时）会议，以“9票同意，0票反对，0票弃权”的表决结果，审议通过了《关于公司为徐州光鑫房地产开发有限公司提供担保的议案》，即公司为徐州光鑫向银行（或信托）申请开发贷款提供连带责任担保，借款期限3年，担保金额不超过人民币4亿元本金及相关利息等，担保期限以届时签署的担保协议为准。

协鑫地产和徐州嘉旭将各为公司上述担保提供2亿元的反担保。徐州光鑫将参照市场担保费用水平向公司支付相应期间的担保费用。

徐州嘉旭、徐州光和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，徐州光鑫不得进行下列行为：

- 1、实施重大对外投资和收购兼并等资本性支出项目；
- 2、实施利润分配；
- 3、调离项目公司主要负责人。

因徐州光鑫资产负债率超过 70%等原因，本次担保事项尚需提请公司股东大会审议。在公司股东大会通过本次担保事项的前提下，授权公司总裁签署相关法律文件。

## 二、被担保人基本情况

### （一）被担保人概况

徐州光鑫房地产开发有限公司成立于 2019 年 9 月 23 日；注册资本：6,000 万元；注册地址：徐州经济技术开发区软件园 E1 号楼 341 室；法定代表人：刘力；经营范围：房地产开发经营，物业管理，房地产租赁经营（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）。

徐州光鑫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 (未经审计)	2020 年 1 月 31 日 (未经审计)
资产总额	26,457.47	26,560.26
负债总额	26,475.18	20,589.83
资产净额	-17.71	5,970.43
	2019 年 1-12 月 (未经审计)	2020 年 1 月 (未经审计)
营业收入	-	-
净利润	-17.71	-11.86

徐州光鑫主要开发徐州上东时代项目。该项目坐落于徐州市经济开发区，南至杨山路、西至睿峰苑，预计总建筑面积 14.1 万平方米，定位为品质住宅项目，包括高层住宅、小高层住宅、人才公寓、社区底商等业态。目前，该项目处于施工许可证办理阶段，预计于 2020 年 7 月首次开盘销售。

### （二）被担保人大股东徐州嘉旭的基本情况

徐州嘉旭房地产开发有限公司成立于 2012 年 12 月 20 日；注册资本：41,965.28 万元；注册地址：徐州云龙区汉源大道西侧、和平路以北；法定代表人：李昂；经营范围：房地产开发经营，物业管理（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）。



徐州嘉旭持有徐州光鑫 70%股权。

徐州嘉旭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1月31日 (未经审计)
资产总额	110,897.31	108,307.01
负债总额	30,163.56	27,473.22
资产净额	80,733.75	80,833.79
	2019年1-12月 (经审计)	2020年1月 (未经审计)
营业收入	157,209.74	641.67
净利润	36,714.89	100.04

### 三、担保协议的主要内容

被担保对象：徐州光鑫房地产开发有限公司；

借款金额：不超过人民币 4 亿元；

担保金额：不超过人民币 4 亿元本金及相关利息等；

担保期限：以届时签订的担保协议为准。

截止本次公告日，公司尚未签订上述担保协议，担保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：

公司为徐州光鑫提供担保符合《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。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：

公司为徐州光鑫提供担保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；本次担保亦有反担保等保障措施，风险可控；本次担保旨在保障光徐州光鑫开发的项目所需的资金，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。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：本次担保事项系公司对控股子公司安石资管参与投资的徐州嘉旭之下属企业提供担保，旨在保障其项目开发所需的资金，有利于其持续稳定发展，后续公司也将分享其进行项目销售产生的相关收益，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，徐州光鑫将参照市场担保费用水平向公司支付相应期间的担保费用。协鑫地产和徐州嘉旭各为本次担保提供 2 亿元的反担保，具有较强的保障作用。徐州光鑫及其股东还向公司做出“在公司提供上述担保期间，未经公司书面同意，徐州光鑫不实施重大对外投资和收购兼并等资本性支出项目等”承诺。故公司为徐州光鑫提供担保是必要且合理的。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，包括本次担保在内，公司及子公司按照全额计算的对外担保总额为30.51亿元（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），按公司权益比例计算的对外担保总额为28.74亿元，分别占公司最近一期经审计归属于公司股东净资产值的49.99%、47.10%。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4月3日