



江苏红豆实业股份有限公司 2015 年第七次临时股东大会会议资料

江苏红豆实业股份有限公司

2015 年 12 月 18 日

江苏红豆实业股份有限公司

2015 年第七次临时股东大会材料目录

- 一、会议议程
- 二、关于关联法人向公司控股子公司无锡红豆置业有限公司购买房屋的议案
- 三、关于选举董事的议案
- 1、选举闵杰为公司第六届董事会董事

会议议程

- 一、宣布江苏红豆实业股份有限公司 2015 年第七次临时股东大会开始
- 二、审议下列议案：
 - (一) 关于关联法人向公司控股子公司无锡红豆置业有限公司购买房屋的议案
 - (二) 关于选举董事的议案
 - 1、选举闵杰为公司第六届董事会董事
- 三、宣布唱票人、计票人、监票人名单
如果没有异议，请大家鼓掌通过
- 四、分发表决表
- 五、投票表决，收取选票
- 六、进行计票，宣布会议休息十分钟
- 七、宣布计票结果
- 八、现场统一回答股东问题
- 九、宣读股东大会决议
- 十、律师宣读股东大会法律见证书
- 十一、董事会成员签署股东大会决议
- 十二、宣布股东大会结束

议案一

关于关联法人向公司控股子公司 无锡红豆置业有限公司购买房屋的议案

各位股东及列席代表：

关联法人江苏红豆进出口有限责任公司（以下简称“进出口公司”）购买公司控股子公司无锡红豆置业有限公司（以下简称“红豆置业”）房产项目“红豆花园”、“红豆国际广场”的房屋，交易金额为 13,342.24 万元。具体情况如下：

产品名称	建筑面积（平方米）	金额（元）	用途
“红豆花园”	3,962.12	27,076,700	商品房
“红豆国际广场”	4,812.24	106,345,700	商品房
合计	8,774.36	133,422,400	

1、本次购买房产基本情况

“红豆花园”项目位于无锡市锡山区东港镇健康路，处东港镇中心位置，项目占地面积 24,770.8 平方米，产品全为住宅，该项目于 2002 年 8 月正式动工，于 2005 年 3 月开盘销售，于 2006 年 11 月全部竣工。

“红豆国际广场”项目位于无锡市中心中山路商圈，胜利门广场西，中山路、道长巷、天成巷围合区域。占地面积 11,745.2 平方米，项目主要为商业、办公楼、酒店式公寓，该项目于 2007 年 1 月正式动工，于 2008 年 6 月开盘销售。

2、本次交易资产评估情况

经北京北方亚事资产评估有限责任公司评估，以 2015 年 10 月 31 日为基准日，采用市场法对红豆置业的“红豆花园”、“红豆国际广场”部分房屋于评估基准日的市场价值进行评估，并出具评估报告（北方亚事评报字[2015]第 01-605 号），该部分房屋于评估基准日的评估值为 13,342.24 万元。

2012-2013 年，“红豆花园”、“红豆国际广场”项目向市场第三方销售的可比房屋均价分别为 6,500-7,000 元/平方米、22,000-23,000 元/平方米，本次评估上述两个项目评估标的房屋均价分别为 6,834 元/平方米、22,099 元/平方米，与市场第三方价格不存在显著差异，评估值较为公允。

考虑到成本法和收益法无法真实反映被评估商品房的市场价格，且被评估商品房

在同区域内没有同类型商品房的市场交易案例，因此本次评估参考近期“红豆花园”、“红豆国际广场”同类型商品房的成交价格，评估方法为市场法。由于 2014 年以来“红豆花园”、“红豆国际广场”未发生商品房销售，故本次评估参考了 2012-2013 年“红豆花园”可比房屋成交均价 6,427 元/平方米和“红豆国际广场”可比房屋成交均价 21,357 元/平方米进行评估，并在此基础上根据无锡市锡山板块和城中板块商品房住宅加权指数对评估价格进行了调整，确定“红豆花园”、“红豆国际广场”被评估房屋评估均价分别为 6,834 元/平方米、22,099 元/平方米，评估值较为公允。

本次评估增值率为 116.84%，主要原因为：“红豆花园”、“红豆国际广场”项目地块均于 2004 年取得，并分别于 2006 年和 2010 年竣工，土地取得成本和商品房账面价值相对较低，2004 年至 2015 年期间，无锡物价、房地产价格增速较快，导致被评估房屋目前市场价格较账面价值增值较大。

3、购买价款确定及支付方式、期限

本次价格根据北京北方亚事资产评估有限公司出具的北方亚事评报字[2015]第 01-605 号《评估报告》，进出口公司与红豆置业双方协商确定交易价格为 13,342.24 万元。进出口公司一次性将所有购房款直接支付至红豆置业指定的账户内。

详情请见公司于 2015 年 12 月 3 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》披露的《江苏红豆实业股份有限公司关于关联法人向公司控股子公司购买房屋的关联交易公告》（公告编号：临 2015-075）、《江苏红豆实业股份有限公司关于关联法人向公司控股子公司购买房屋关联交易公告的补充公告》（公告编号：临 2015-078）、《江苏红豆实业股份有限公司关于关联法人向公司控股子公司购买房屋关联交易公告的再次补充公告》（公告编号：临 2015-079）、北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的《评估报告》（北方亚事评报字[2015]第 01-605 号）。

本议案已经公司第六届董事会第二十次会议审议通过，独立董事发表同意的独立意见，请各位股东及股东代表予以审议。由于进出口公司和本公司均为红豆集团有限公司下属企业，因此本次交易为关联交易，根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，请关联股东回避表决。

以上议案请审议。

江苏红豆实业股份有限公司董事会

2015 年 12 月 18 日

议案二

关于选举董事的议案

各位股东及列席代表：

因公司战略发展需要，经公司董事会提名委员会审议，提名闵杰先生为公司第六届董事会董事候选人，任期与第六届董事会一致。

董事候选人简历：

闵杰，男，1967 年出生，大专学历，中共党员。历任红豆西服厂厂长助理、销售经理、副厂长，江苏红豆国际发展有限公司企划部副部长，无锡红豆女装有限公司厂长，无锡红豆置业有限公司副总经理，现任红豆集团公司远东有限公司总经理，深圳红豆穿戴智能科技有限公司董事长。

以上议案请审议。

江苏红豆实业股份有限公司董事会

2015 年 12 月 18 日