
浙江东日股份有限公司
2019 年第四次临时股东大会



会 议 材 料

浙江东日股份有限公司董事会
2019 年 11 月 20 日

目 录

1、	会议议程	3
2、	会议须知	4-5
3、	议案一、《关于全资子公司温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题解决方案》的议案	6-9
4、	议案二、关于提请股东大会授权公司总经理室全权办理本次温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题解决方案相关事宜的议案	10

浙江东日股份有限公司

2019 年第四次临时股东大会议程

时间：2019 年 11 月 20 日下午 14：30

地点：浙江省温州市矮凳桥 92 号公司三楼会议室

主持人：杨作军董事长

一、大会介绍		
1	宣布会议开始, 介绍到会来宾及股东出席情况	主持人
2	宣读股东大会会议须知	董事会秘书
二、会议议案		
1	《关于全资子公司温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题解决方案》的议案	董事会秘书
2	关于提请股东大会授权公司总经理室全权办理本次温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题解决方案相关事宜的议案	董事会秘书
三、审议、表决		
1	股东现场发言和提问	-
2	推选计票人、监票人	主持人
3	股东投票表决、工作人员统计现场会议表决情况，合并现场和网络投票结果	-
4	宣读表决结果	监票人
5	宣读股东大会决议	董事会秘书
6	宣读股东大会法律意见	见证律师
7	与会董事、监事签署相关文件	-
8	宣布会议结束	主持人

浙江东日股份有限公司

2019 年第四次临时股东大会会议须知

为了维护全体股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，保证大会的顺利进行，根据《公司章程》、公司《股东大会议事规则》及相关法律法规和规定，特制定本须知：

一、本次股东大会采用现场投票和网络投票结合的方式。现场会议表决采取记名投票表决方式进行，网络投票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。融资融券券商可以通过上海证券交易所指定的融资融券业务会员投票系统，按照所征集的融资融券投资者投票意见，参加股东大会投票。

二、凡现场参加大会的股东请按规定出示股东帐户卡、身份证或法人单位证明以及授权委托书等证件，经验证后领取会议资料，方可出席会议。

三、在主持人宣布股东到会情况及宣布大会正式开始后进场的在册股东或股东授权代表，可列席会议，但不享有本次会议的表决权。

四、为保证股东大会的严肃性和正常秩序，切实维护与会股东及代理人的合法权益，除出席会议的股东及代理人、公司董事、监事、董事会秘书、高级管理人员、公司聘任律师以及公司邀请的其他代表外，公司有权依法拒绝其他人员进入会场。

五、大会发言安排不超过 1 小时。为维护股东大会的秩序，保证各股东充分行使发言、表决和质询的权利，各股东应当在大会开始前向大会登记处登记，填写《股东大会发言登记表》，并明确发言的主题，由大会登记处根据股东提出发言要求的时间先后、发言内容，提交给会议主持人，安排股东发言时间。股东发言，应当首先进行自我介绍，每一位股东发言不超过 5 分钟。股东不得无故中断大会议程要求发言。在议案审议过程中，股东及代理人临时要求发言或就有关问题提出质询的，须举手申请，并经主持人许可后方可发言或提出问题。

股东及代理人发言应围绕本次大会所审议的方案，简明扼要。非股东及代理人在会议期间未经大会主持人许可，无权发言。主持人可安排公司董事、监事和其他高级管理人员回答股东提问。股东及代理人发言时，应先报告所持股数和姓名。议案表决开始后，大会将不再安排股东及代理人发言。

六、请与会者在会议中不要大声喧哗并关闭手机或将手机调至静音状态，以保持会场正常秩序。

七、各项议案均由股东或股东代表以记名方式分别表决。参加现场会议的法人股股东，如有多名代表，均应推举一名首席代表，由该首席代表填写表决票。表决按股东持股数计票，每一股有一票表决权。

八、会议期间离场或不参加投票者作弃权处理。

九、会议设监票人两名，由本公司监事和股东代表担任。

十、在表决意见栏中填写“同意”、“反对”或“弃权”；在表决栏中填写投票数；不填、夹写规定以外文字或填写模糊不清无法辨认者，视为无效票，作弃权处理。

浙江东日股份有限公司
董 事 会
二〇一九年十一月二十日

议案一、

《关于全资子公司温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题解决方案》的议案

各位股东及股东代表：

下面由我代表公司董事会宣读《关于全资子公司温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题解决方案》的议案，请各位审议。

为了更好的解决下属全资子公司温州东日房地产开发有限公司（以下简称“东日房开”）历史遗留问题，东日房开本着“尊重历史与面对现实相结合”的原则，坚持实事求是，既充分考虑问题产生的历史原因，又结合当前实际情况下制定了《温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题解决方案》，具体方案详见附件。

以上议案请各位股东及股东代表审议。

附件：《温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题解决方案》

浙江东日股份有限公司
董 事 会
二〇一九年十一月二十日

温州东日房地产开发有限公司 历史遗留问题解决方案

一、基本情况：

1999年，温州东日房地产开发有限公司（以下简称：东日房开）取得温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区土地进行开发，同时进行了预售，收取68户意向客户定金100500元/户。2000年，由于市政府规划调整，暂停东方花苑东区的开发建设，待规划明确之后再行置换地块用于项目开发。期间由于政府拆迁等原因，新的土地一直未能落实，直到2018年11月19日，才取得新的土地不动产权证书，2019年2月23日正式进场施工。

由于项目历时近20年，预交定金客户一直以来信访不断，前期主要诉求房屋早日交付，开工后销售定价问题凸显。另外，母公司浙江东日股份有限公司（以下简称：“浙江东日”“公司”）配股成功，公司向中国证监会承诺于2019年5月19日前对温州东日房地产开发有限公司股权实施转让，也需要迫切解决该地块的历史遗留问题。

二、解决方案

1. 补偿依据的确认：

为了更好的解决温州房开的历史遗留问题，温州房开委托温州华明资产评估有限公司（以下简称“温州华明”）以2019年7月31日为基准日对其持有的温州市核心片区洪殿单元C-14地块建设工程项目拟建成后出售的住宅销售价格进行评估咨询，温州华明出具了《温州东日房地产开发有限公司拟了解温州市核心片区洪殿单元C-14地块建设工程项目建成后出售的住宅销售价格评估咨询报告》（温华评咨报字[2019]0112号），委估资产在评估咨询基准日可能实现的销售价格评估结果为人民币27,580.00元/平方米。

同时，以1999年8月31日为基准日对温州房开持有的温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼建成后出售的住宅销售价格进行评估咨询，温州华明出具了《温州东日房地产开发有限公司拟了解温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商



住楼建成后出售的住宅销售价格追溯性评估咨询报告书》（温华评咨报字[2019]0113号）委估资产在评估咨询基准日可能实现的销售价格评估结果为人民币3,930.00元/平方米。

2. 补偿金额的确认：

根据上述相关评估报告的结果，温州房开持有的项目地块建成后每平方米拟出售的均价自1999年8月31日至2019年7月31日的增值率为601.78%。[计算公式：每平方米的增值率=（27580-3930）/3930*100%=601.78%]。

本次补偿方案对于原68户意向购房户所交定金100,500.00元资金，视同其于1999年购买相应面积的商品房，其历时20年所实现的增值即为每户的定金实现增值额100500*601.78%=604,788.90元。故本次温州房开将与认同本次补偿方案的相关意向购房户签署《补偿协议》，补偿其604,788.90元，同时保留其定向销售购房资格，销售价格将根据市场价确定。

3. 补偿资格的确认：

原68户意向购房户中，认可并同意温州房开本次历史遗留问题解决方案的意向购房户应当自收到温州房开发出的《温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题解决方案告知书》后5个工作日内与其签订《补偿协议》获得本次补偿资格；逾期未签订补偿协议的意向购房户视为不同意本补偿方案，公司建议其通过司法程序另行解决。

4. 补偿金额的领取：

认同本次温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题解决方案并与温州房开签署《补偿协议》的预交定金客户，可以直接放弃购房，提取现金，终止原预交定金法律关系；也可以将其补偿款自动转换为购房款，待“温州市核心片区洪殿单元C-14地块建设工程项目”建成之后销售时抵做购房款，如客户在项目销售时放弃其定向销售购房资格的，以现金方式领取补偿款。

三、需履行的相关步骤

1. 经浙江东日股份有限公司第八届董事会第五次会议审议通过；
2. 经浙江东日股份有限公司第八届监事会第四次会议审议通过；



3. 尚需浙江东日股份有限公司 2019 年第四次临时股东大会审议：

温州东日房地产开发有限公司

2019 年 11 月 5 日



议案二、

关于提请股东大会授权公司总经理室全权办理本次温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题解决方案相关事宜的议案

各位股东及股东代表：

下面由我代表公司董事会宣读《关于提请股东大会授权公司总经理室全权办理本次温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题解决方案相关事宜的议案》，请各位审议。

为合法、高效地解决下属全资子公司温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题，公司董事会提请公司股东大会授权公司总经理室根据法律、法规和规范性文件的规定及股东大会的决议通过的方案内容，全权办理与温州东日房地产开发有限公司历史遗留问题有关的全部事宜。

以上议案请各位股东及股东代表审议。

浙江东日股份有限公司
董 事 会
二〇一九年十一月二十日