

证券代码:600393 证券简称:G 东华 编号:临 2006-021号

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,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

广州东华实业股份有限公司(以下简称“东华实业”或“公司”)第五届董事会第六次会议通知于 2006 年 9 月 11 日以电话的方式发出,2006 年 9 月 12 日下午 2 时在公司第五届董事会第六次会议正式在公司董事会议室召开。会议应到董事 9 名,实到董事 9 名,其中,独立董事 3 名,公司监事和高级管理人员列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议决议合法有效。

会议由董事长杨树坪先生主持,经过认真审议,通过记名投票表决方式表决,逐项审议并通过了以下议案:

一、审议通过了《关于公司将符合特定对象非公开发行股票条件的议案》(9 票同意,0 票反对,0 票弃权)

公司已于 2006 年 11 月成功完成了股权分置改革工作。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等有关法律、法规及规范性文件的规定,经中国证监会、认为已具备非公开发行股票的条件,该项议案需提交股东大会审议。

二、逐项审议并通过了《关于公司将符合特定对象非公开发行股票方案的议案》

由于该议案涉及公司及实际控制人及其控制的公司的关联交易,根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的规定,关联董事杨树坪先生、董事杨树葵先生、董事陈旭光先生回避该议案的表决,由 6 名非关联董事进行表决(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)。

1. 发行股票的种类和面值(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)  
 本次发行的股票为境内上市人民币普通股(A 股),每股面值人民币 1 元。

2. 发行方式(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)  
 本次发行的股票全部采取定向对象非公开发行的方式。

3. 发行数量(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)  
 本次非公开发行新股数量不超过 1,000,000,000 股(含 1,000,000,000 股),其中,拟向本公司关联方广州城启集团有限公司,广州荔港南海房地产开发有限公司,广州天地城房地产实业有限公司,广州市广百新翼房地产开发有限公司及上述公司的债权人广州粤泰集团有限公司发行的股份数量不低于本次发行股份总数的 70%,向上述关联方以外的机构投资者(包括境外战略投资者、保险机构投资者、证券投资基金管理公司、信托投资公司、财务公司、境外合格机构投资者和其他机构投资者等特定投资者)发行的股份数量不超过本次发行股份总数的 30%。在该上限范围内,董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况确定发行股份的数量。

4. 发行对象及认购方式(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)

本次非公开发行的发行对象为不超过 10 家的机构投资者。包括本公司关联方,境内外战略投资者,保险机构投资者,证券投资基金管理公司、信托投资公司、财务公司、境外合格机构投资者和其他机构投资者等特定投资者。

其中:广州城启集团有限公司以其所持有的广州天鹅湾(广船机械)地块项目的权益,并且有上市公司评估价格的评估机构评估后的资产净值作价认购本次发行的股份。

广州荔港南海房地产开发有限公司以其荔港南海(南区)项目整体资产及负债,并且有上市公司评估价格的评估机构评估后的资产净值作价认购本次发行的股份。

广州天地城房地产开发有限公司以其十三行广场项目整体资产及负债,并且经有上市公司评估价格的评估机构评估后的资产净值作价认购本次发行的股份。

广州市广百新翼房地产开发有限公司以其广百新翼大厦项目整体资产及负债,并且有上市公司评估价格的评估机构评估后的资产净值作价认购本次发行的股份。

广州粤泰集团有限公司以其对上述上市公司持有的债权认购本次发行的股份。

如果标的资产价值不足于认购关联方拟认购的股份数量,广州粤泰集团承诺以现金补足。如果标的资产价值超过拟认购的股份数量,超过部分可以使用募集资金向上述关联方收购。

本公司关联方以外的机构投资者以现金认购本次发行的股份。

5. 发行价格(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)

本次非公开发行股票发行价格不低于本次董事会决议公告日前二十个交易日公司股票均价 100%。具体发行价格由股东大会授权董事会根据具体情况确定。

6. 锁定期安排(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)

本次非公开发行的股份,在发行完毕后,本公司关联方认购的股份在发行之日起三十六个月内不得转让,其他机构投资者认购的股份在发行之日起十二个月内不得转让。

7. 上市地点(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)

在锁定期满后,本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

8. 募集资金用途(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)

本次定向增发的募集资金总额为约 29.5 亿元,募集资金用于以下六个方面:

(1) 向广州城启集团收购广州天鹅湾房地产项目权益资产

广州天鹅湾项目是广州城启集团有限公司参加房地产权交易中心举行的对海珠区革新路广船机械地块的招标投标,取得的项目。该项目的全部资产的价值约为 8.5 亿元,项目相关负债约 3 亿元,净资产价值约为 5.5 亿元(估计值,以此作为初步测算的假设条件,正式方案以评估公司出具的评估报告为准)。

(2) 向广州荔港南海房地产开发有限公司认购荔港南海(南区)项目整体资产及负债

广州荔港南海房地产开发有限公司截止 2006 年 12 月 31 日的资产总值约为 59817 万元,负债总额约为 48372 万元,资产净值约为 11445 万元。该公司评估后的资产总值约为 23 亿元,预计增加负债约 4 亿元,净资产价值约 14 亿元(估计值,以此作为初步测算的假设条件,正式方案以评估公司出具的评估报告为准)。

(3) 向广州天地城房地产开发有限公司认购十三行广场项目整体资产及负债

广州天地城房地产实业有限公司截止 2006 年 12 月 31 日的资产总值约为 63247 万元,负债总额约为 58347 万元,资产净值约为 4900 万元。该公司评估后的资产总值约为 7 亿元,预计增加负债约 5 亿元,净资产价值约 2 亿元(估计值,以此作为初步测算的假设条件,正式方案以评估公司出具的评估报告为准)。

(4) 向广州市广百新翼房地产开发有限公司认购广百新翼大厦项目整体资产及负债

广州市广百新翼房地产开发有限公司截止 2006 年 12 月 31 日的资产总值约为 50802 万元,负债总额约为 24905 万元,资产净值约为 25896 万元。该公司评估后的资产总值约为 7 亿元,预计增加负债约 5 亿元,净资产价值约 2 亿元(估计值,以此作为初步测算的假设条件,正式方案以评估公司出具的评估报告为准)。

(5) 投资北京国贸国际中心项目(暂定名)

2006 年 4 月,本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司与北京建实永信玻璃实业有限公司签订了《合作开发协议书》,共同合作开发“北京国贸国际中心”(暂定名)项目。该项目由建实公司提供土地,东华基业负责项目的全部资金投入,本交易不构成关联交易。

北京国贸国际中心项目开发权属于建实公司的股东北京致诚房地产开发有限公司,位于北京市朝阳区百子湾路,东至西大望路,南临百子湾路,西北侧临近崇泰铁路线。根据北京市城市规划研究院已调整的本项目用地性质及控制性规划,项目占地面积约 3.6 公顷,建筑面积 100 米,总建筑面积约 20 万平方米,其中地上 16.2 万平方米,土地性质为商业金融用地。本次定向增发完成后,将投入募集资金 25000 万元用于虹湾国际项目的拆迁资金、前期开发资金、缴纳土地出让金等。

6. 补充流动资金

募集资金到位后,如募集资金净额少于上述三方面的资金需求,不足部分由本公司自筹解决;如实际募集资金净额超过上述三方面的资金需求,则用于补充公司流动资金。

9. 关于本次发行前滚存利润分配的议案(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)

在本次发行完成后,为兼顾新老股东的利益,由公司新老股东共同享有本次发行前滚存的未分配利润。

10. 本次发行决议有效期(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)

本次发行决议的有效期为自本议案提交股东大会审议通过之日起一年。

此项议案需经股东大会全体表决,并经中国证监会核准后方可实施。

董事会提请股东大会批准同意豁免控股股东及其关联方本次以资产认购新增股份的要约收购义务。该豁免需报向中国证监会申请核准

## 广州东华实业股份有限公司第五届董事会第六次会议决议公告

公司 3 名独立董事事前认可本议案,一致同意将本议案提交董事会审议并发表独立意见:

本次非公开发行股票方案切实可行,本公司控股股东及其关联方以资产认购股份的有关交易客观、公正,符合公司与全体股东的利益。

三、审议通过了《关于非公开发行股票涉及重大关联交易的报告》(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)

由于该议案涉及公司及控股股东的关联交易,关联董事杨树坪先生、董事杨树葵先生、董事陈旭光先生回避了对此议案的表决,由 6 名非关联董事进行表决(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)。

公司 3 名独立董事事前认可本议案,一致同意将本议案提交董事会审议并发表独立意见:

本次关联交易是公开、公平、合理的,符合公司与全体股东的利益,没有损害中小股东的利益。

四、审议通过了《关于本次非公开发行股票募集资金用途的可行性报告的议案》(6 票同意,0 票反对,0 票弃权)

由于该议案涉及公司与控股股东及其关联方的关联交易,关联董事杨树坪先生、董事杨树葵先生、董事陈旭光先生回避了对此议案的表决,由 6 名非关联董事进行表决。

初步测算,本次定向增发的募集资金总额约为 29.5 亿元,募集资金用于以下六个方面:

1. 向广州城启集团有限公司认购广州天鹅湾(广船机械)地块项目的权益

(1) 标的资产的范围和规模

广州天鹅湾项目是广州城启集团有限公司参加房地产权交易中心举行的对海珠区革新路广船机械地块的招标投标,取得的项目。该项目的全部资产的价值约为 8.5 亿元,项目相关负债约 3 亿元,净资产价值约为 5.5 亿元(估计值,以此作为初步测算的假设条件,正式方案以评估公司出具的评估报告为准)。

(2) 标的资产的基本情况

2002 年 12 月 11 日,广州城启集团有限公司参加房地产权交易中心举行的对海珠区革新路广船机械地块的招标投标,以人民币 30050 万元取得该项目(见德国土交易(2002)第 3 号《拍卖成交确认书》)。

2002 年 12 月 11 日,与国土资源和房屋管理局签订《广州市国有土地使用权出让合同》(穗国地出合(2002)328 号)。

2002 年 2 月 28 日,市规划局核发《建设用地规划许可证》(穗规地证(2003)100 号),确认本项目用地面积 53334 平方米(其中净用地面积 31111 平方米,道路面积 14170 平方米,绿化面积 8063 平方米),容积率为 4(按净用地面积计算),规划地上建筑面积 1248 万平方米。

(3) 标的资产的盈利能力

目前广州天鹅湾项目第一期约 9 万平方米建筑面积已完成结构封顶,正在进行设备安装和装修工程的施工。

项目地理位置优越,为沿江地块,呈长条形,位于革新路西侧与珠江之间,属三江交汇的白鹅潭周边地区,景观面较宽,而可望眺优美的江景,四周围有多个码头停泊船只,与江水形成一道自然的风景。沿江而建的住宅可谓一线江景,不被任何建筑物遮挡,南望鹤岗大桥,北眺白云宾馆,沙面一带。由于拥有得天独厚的景观资源和广百滨江的独特设计,预计天鹅湾项目销售均价在 13000 元/平方米以上。预计 2007 年可实现销售收入约 11.7 亿元,实现税前利润约 3.8 亿元。

2. 向广州荔港南海房地产开发有限公司认购荔港南海(南区)项目整体资产及负债

(1) 标的资产的范围和规模

广州荔港南海房地产开发有限公司截止 2006 年 12 月 31 日的资产总值约为 59817 万元,负债总额约为 48372 万元,资产净值约为 11445 万元。该公司评估后的资产总值约为 23 亿元,预计增加负债约 4 亿元,净资产价值约 14 亿元(估计值,以此作为初步测算的假设条件,正式方案以评估公司出具的评估报告为准)。

(2) 标的资产的基本情况

广州荔港南海的主要资产是广州市荔港南海以西、珠江以东,澳门涌以南,青年公园以北地块项目(荔港南海南区)的开发权。荔港南海南区项目总占地面积 149637 平方米(其中原规划用地 110869 平方米,原环评占用地 38668 平方米),将建成一个以中高档住宅为主的,拥有完善配套设施的大型江畔住宅,新建地上总建筑面积将达 762,640 平方米,园林绿化面积将达 63,940 平方米。项目的历史沿革如下:

1996 年 1 月 5 日,广东兴华实业公司征用了荔港南岸西侧、澳门涌南侧地段 101480 平方米用地,取得了广州市城市规划局出具的穗规地北片字(1996)第 336 号《建设用地规划许可证》和广州市国土局 1997 年 4 月 1 日批出的穗国土(1997)建用通字第 179 号《建设用地通知书》,用地性质为商业、住宅用地。随后于 1997 年 10 月,广州市城市规划局核发《建设用地证》(1997)第 987 号同意该用地用途更改为与兴华实业公司同属广东省三办主管的广州市富银房地产开发有限公司。

1998 年 8 月 13 日,广州市富银房地产开发有限公司征用了荔港南岸西侧、澳门涌南侧地段 9389 平方米用地,取得了广州市城市规划局批出的穗规地证字(1998)第 286 号《建设用地规划许可证》;广州市国土局于 1998 年 11 月 20 日批出的穗国土批用通字(1998)833 号《建设用地批准书》;广州市国土资源和房屋管理局于 2004 年 11 月批出的穗国土建用字(2004)第 566 号《建设用地批准书》,用地性质为商住、商业金融用地。

2000 年 6 月 5 日,广州市城市规划局以《穗规地复字(2000)第 413 号》函同意上述两个地块合并 110869 平方米建设用地的用地用途变更为广州市荔港南海房地产开发有限公司。目前原由兴华实业公司证明的 101480 平方米地块已由广州市国土资源和房屋管理局广州市荔港南海房地产处批出建设用地证(2004)第 67 号批出《建设用地批准书》。

广州市荔港南海房地产开发有限公司中外合作企业,经广州市外经贸委粤外经贸业(2000)567 号文、及广州市建设委员会穗建开函(2000)352 号复函同意设立。其中一方股东为广州市富银房地产开发有限公司,负责提供上述南岸西侧、澳门涌以南 110869 平方米土地使用权;外方股东为香港城市置业有限公司,负责提供开发建设该项目所需的全部资金。根据中外双方共同确认的在本项目上的收益分配原则是:中方股东取得 100 万元人民币固本收益以外,不参加本项目的利润分配,而开发经营本项目的全部收益在扣除中方股东的固定收益后,全部归外方所有。

2003 年 8 月 11 日,广州市城市规划局以穗规函(2003)3088 号《关于同意“荔港南海”总平面规划方案调整的意见》向广州市荔港南海房地产开发有限公司批复有关调整经济技术控制指标;综合容积率为 5.1,其中住宅容积率为 4.4,建筑密度为 24.5%;绿地率为 33.6%。

2003 年 1 月 21 日,广州市国土资源和房屋管理局与广州市荔港南海房地产开发有限公司签定穗国地出合(2003)21 号《广州市国有土地使用权出让合同》,落实了宗地面积为 101480 平方米用地的土地出让金问题。目前,广州市荔港南海房地产开发有限公司已缴清了前项用地的土地出让金,并已发出了穗规函(2004)第 218 号《国有土地使用证》(使用权面积为 57836 平方米)。剩余最后一层土地出让金待发行完毕后再,一并出出土地使用权面积为 43644 平方米用地的国有土地使用证。另 2004 年 8 月 13 日,广州市城市房屋拆迁管理办公室以《番禺拆迁补偿(2004)4 号》函批同意南岸路以西、澳门涌以南地段 101480 平方米用地准予先行拆迁补偿。

2004 年 8 月 31 日,广州市富银房地产开发有限公司与广州市国土资源和房屋管理局签定穗国地出合(2004)250 号《国有土地使用权出让合同》,落实了宗地面积为 9389 平方米用地的地价开发、建设、销售、出租和管理商品楼。

广州市荔港南海房地产开发有限公司的建设、销售、出租和管理商品楼,项目规划为 110869 平方米的地段开发、建设、销售、出租和管理商品楼。

广州荔港南海房地产开发有限公司是城启投资(香港)有限公司与广州富银房地产开发有限公司成立的外合作企业,广州市五金公司广州天地城房地产有限公司为合作条件,城启投资(香港)有限公司提供全部的开发资金,城启投资(香港)有限公司已向广州荔港南海房地产开发有限公司出资相当于人民币 12000 万元的港币,城启投资(香港)有限公司持有荔港南海公司 100%的股权,2002 年,城启投资(香港)有限公司与广州城启集团有限公司签订股权转让协议,将 75%的天城公司股权转让给广州城启集团有限公司,广州城启发展有限公司为天城公司的控股股东,广州城启集团有限公司持有广州城启发展有限公司 90%的股权,杨树坪先生持有广州城启集团有限公司 84.67%的股权。因此广州天地城房地产开发有限公司的实际控制人是杨树坪先生。故广州天地城实业有限公司与本公司具有关联关系。

4. 广州市广百新翼房地产开发有限公司及其实际控制人

广州市广百新翼房地产开发有限公司成立于 1996 年 6 月 21 日。注册地址:广州市荔港南岸 67 号;法定代表人:杨树坪。注册资本:人民币 12000 万元。企业类型:中外合作企业。广州荔港南海房地产开发有限公司的经营范围:荔港南区南岸路以西,澳门涌以地内面积 110869 平方米的地段开发、建设、销售、出租和管理商品楼。

广州荔港南海房地产开发有限公司是城启投资(香港)有限公司与广州富银房地产开发有限公司成立的外合作企业。广州新翼房地产开发有限公司以上述地为合作条件,城启投资(香港)有限公司提供全部的开发资金,城启投资(香港)有限公司已向广州荔港南海房地产开发有限公司出资相当于人民币 12000 万元的港币,城启投资(香港)有限公司持有荔港南海公司 100%的股权,是荔港南海公司的控股股东。

杨树坪先生持有城启投资(香港)有限公司 84.67%的股权,是广州荔港南海房地产开发有限公司的实际控制人。故广州荔港南海房地产开发有限公司与本公司具有关联关系。

2. 广州荔港南海房地产开发有限公司及其实际控制人

广州荔港南海房地产开发有限公司成立于 2000 年 3 月 31 日。注册地址:广州市荔港南区南岸路 67 号;法定代表人:杨树坪。注册资本:人民币 12000 万元。企业类型:中外合作企业。广州荔港南海房地产开发有限公司的经营范围:荔港南区南岸路以西,澳门涌以地内面积 110869 平方米的地段开发、建设、销售、出租和管理商品楼。

广州荔港南海房地产开发有限公司是城启投资(香港)有限公司与广州富银房地产开发有限公司成立的外合作企业。广州新翼房地产开发有限公司以上述地为合作条件,城启投资(香港)有限公司提供全部的开发资金,城启投资(香港)有限公司已向广州荔港南海房地产开发有限公司出资相当于人民币 12000 万元的港币,城启投资(香港)有限公司持有荔港南海公司 100%的股权,是荔港南海公司的控股股东。

杨树坪先生持有城启投资(香港)有限公司 84.67%的股权,是广州荔港南海房地产开发有限公司的实际控制人。故广州荔港南海房地产开发有限公司与本公司具有关联关系。

3. 广州天地城房地产开发有限公司及其实际控制人

广州天地城房地产实业有限公司成立于 1996 年 7 月 29 日。注册地址:广州市荔港南区南岸路 63 号 29 楼 2902 室;法定代表人:杨树坪。注册资本:人民币 800 万美元(实缴 729 万

美元)。企业类型:中外合作企业。广州天地城房地产开发有限公司的经营范围:在十三行路

广东天城房地产开发项目是城启投资(香港)有限公司与广州市五金公司、广州市天地城房地产开发有限公司成立的外合作企业,广州市五金公司广州天地城房地产开发有限公司为合作条件,城启投资(香港)有限公司提供全部的开发资金,并已已向广州天地城房地产开发有限公司出资相当于人民币 12000 万元的港币,城启投资(香港)有限公司持有天城公司 100%的股权,2002 年,城启投资(香港)有限公司与广州城启集团有限公司签订股权转让协议,将 75%的天城公司股权转让给广州城启集团有限公司,广州城启发展有限公司为天城公司的控股股东,广州城启集团有限公司持有广州城启发展有限公司 90%的股权,杨树坪先生持有广州城启集团有限公司 84.67%的股权。因此广州天地城房地产开发有限公司的实际控制人是杨树坪先生。故广州天地城实业有限公司与本公司具有关联关系。

4. 广州市广百新翼房地产开发有限公司及其实际控制人

广州市广百新翼房地产开发有限公司成立于 1996 年 6 月 21 日。注册地址:广州市荔港南岸 67 号;法定代表人:杨树坪。注册资本:人民币 12000 万元。企业类型:中外合作企业。广州荔港南海房地产开发有限公司的经营范围:荔港南区南岸路以西,澳门涌以地内面积 110869 平方米的地段开发、建设、销售、出租和管理商品楼。

广州荔港南海房地产开发有限公司是城启投资(香港)有限公司与广州富银房地产开发有限公司成立的外合作企业,广州市五金公司广州天地城房地产开发有限公司为合作条件,城启投资(香港)有限公司提供全部的开发资金,城启投资(香港)有限公司已向广州荔港南海房地产开发有限公司出资相当于人民币 12000 万元的港币,城启投资(香港)有限公司持有荔港南海公司 100%的股权,是荔港南海公司的控股股东。

杨树坪先生持有城启投资(香港)有限公司 84.67%的股权,是广州荔港南海房地产开发有限公司的实际控制人。故广州荔港南海房地产开发有限公司与本公司具有关联关系。

(1) 标的资产的范围和规模

广州天鹅湾项目是广州城启集团有限公司参加房地产权交易中心举行的对海珠区革新路广船机械地块的招标投标,取得的项目。该项目的全部资产的价值约为 8.5 亿元,项目相关负债约 3 亿元,净资产价值约为 5.5 亿元(估计值,以此作为初步测算的假设条件,正式方案以评估公司出具的评估报告为准)。

(2) 标的资产的基本情况

2002 年 12 月 11 日,广州城启集团有限公司参加房地产权交易中心举行的对海珠区革新路广船机械地块的招标投标,以人民币 30050 万元取得该项目(见德国土交易(2002)第 3 号《拍卖成交确认书》)。

2002 年 12 月 11 日,与国土资源和房屋管理局签订《广州市国有土地使用权出让合同》(穗国地出合(2002)328 号)。

2002 年 2 月 28 日,市规划局核发《建设用地规划许可证》(穗规地证(2003)100 号),确认本项目用地面积 53334 平方米(其中净用地面积 31111 平方米,道路面积 14170 平方米,绿化面积 8063 平方米),容积率为 4(按净用地面积计算),规划地上建筑面积 1248 万平方米。

(3) 标的资产的盈利能力

目前广州天鹅湾项目第一期约 9 万平方米建筑面积已完成结构封顶,正在进行设备安装和装修工程的施工。

项目地理位置优越,为沿江地块,呈长条形,位于革新路西侧与珠江之间,属三江交汇的白鹅潭周边地区,景观面较宽,而可望眺优美的江景,四周围有多个码头停泊船只,与江水形成一道自然的风景。沿江而建的住宅可谓一线江景,不被任何建筑物遮挡,南望鹤岗大桥,北眺白云宾馆,沙面一带。由于拥有得天独厚的景观资源和广百滨江的独特设计,预计天鹅湾项目销售均价在 13000 元/平方米以上。预计 2007 年可实现销售收入约 11.7 亿元,实现税前利润约 3.8 亿元。

2. 向广州荔港南海房地产开发有限公司认购荔港南海(南区)项目整体资产及负债

(1) 标的资产的范围和规模

广州荔港南海房地产开发有限公司截止 2006 年 12 月 31 日的资产总值约为 59817 万元,负债总额约为 48372 万元,资产净值约为 11445 万元。该公司评估后的资产总值约为 23 亿元,预计增加负债约 4 亿元,净资产价值约 14 亿元(估计值,以此作为初步测算的假设条件,正式方案以评估公司出具的评估报告为准)。

(2) 标的资产的基本情况

广州荔港南海的主要资产是广州市荔港南海以西、珠江以东,澳门涌以南,青年公园以北地块项目(荔港南海南区)的开发权。荔港南海南区项目总占地面积 149637 平方米(其中原规划用地 110869 平方米,原环评占用地 38668 平方米),将建成一个以中高档住宅为主的,拥有完善配套设施的大型江畔住宅,新建地上总建筑面积将达 762,640 平方米,园林绿化面积将达 63,940 平方米。项目的历史沿革如下:

1996 年 1 月 5 日,广东兴华实业公司征用了荔港南岸西侧、澳门涌南侧地段 101480 平方米用地,取得了广州市城市规划局出具的穗规地北片字(1996)第 336 号《建设用地规划许可证》和广州市国土局 1997 年 4 月 1 日批出的穗国土(1997)建用通字第 179 号《建设用地通知书》,用地性质为商业、住宅用地。随后于 1997 年 10 月,广州市城市规划局核发《建设用地证》(1997)第 987 号同意该用地用途更改为与兴华实业公司同属广东省三办主管的广州市富银房地产开发有限公司。

1998 年 8 月 13 日,广州市富银房地产开发有限公司征用了荔港南岸西侧、澳门涌南侧地段 9389 平方米用地,取得了广州市城市规划局批出的穗规地证字(1998)第 286 号《建设用地规划许可证》;广州市国土局于 1998 年 11 月 20 日批出的穗国土批用通字(1998)833 号《建设用地批准书》;广州市国土资源和房屋管理局于 2004 年 11 月批出的穗国土建用字(2004)第 566 号《建设用地批准书》,用地性质为商住、商业金融用地。

2000 年 6 月 5 日,广州市城市规划局以《穗规地复字(2000)第 413 号》函同意上述两个地块合并 110869 平方米建设用地的用地用途变更为广州市荔港南海房地产开发有限公司。目前原由兴华实业公司证明的 101480 平方米地块已由广州市国土资源和房屋管理局广州市荔港南海房地产处批出建设用地证(2004)第 67 号批出《建设用地批准书》。

广州市荔港南海房地产开发有限公司中外合作企业,经广州市外经贸委粤外经贸业(2000)567 号文、及广州市建设委员会穗建开函(2000)352 号复函同意设立。其中一方股东为广州市富银房地产开发有限公司,负责提供上述南岸西侧、澳门涌以南 110869 平方米土地使用权;外方股东为香港城市置业有限公司,负责提供开发建设该项目所需的全部资金。根据中外双方共同确认的在本项目上的收益分配原则是:中方股东取得 100 万元人民币固本收益以外,不参加本项目的利润分配,而开发经营本项目的全部收益在扣除中方股东的固定收益后,全部归外方所有。

2003 年 8 月 11 日,广州市城市规划局以穗规函(2003)3088 号《关于同意“荔港南海”总平面规划方案调整的意见》向广州市荔港南海房地产开发有限公司批复有关调整经济技术控制指标;综合容积率为 5.1,其中住宅容积率为 4.4,建筑密度为 24.5%;绿地率为 33.6%。

2003 年 1 月 21 日,广州市国土资源和房屋管理局与广州市荔港南海房地产开发有限公司签定穗国地出合(2003)21 号《广州市国有土地使用权出让合同》,落实了宗地面积为 101480 平方米用地的土地出让金问题。目前,广州市荔港南海房地产开发有限公司已缴清了前项用地的土地出让金,并已发出了穗规函(2004)第 218 号《国有土地使用证》(使用权面积为 57836 平方米)。剩余最后一层土地出让金待发行完毕后再,一并出出土地使用权面积为 43644 平方米用地的国有土地使用证。另 2004 年 8 月 13 日,广州市城市房屋拆迁管理办公室以《番禺拆迁补偿(2004)4 号》函批同意南岸路以西、澳门涌以南地段 101480 平方米用地准予先行拆迁补偿。

2004 年 8 月 31 日,广州市富银房地产开发有限公司与广州市国土资源和房屋管理局签定穗国地出合(2004)250 号《国有土地使用权出让合同》,落实了宗地面积为 9389 平方米用地的地价开发、建设、销售、出租和管理商品楼。

广州市荔港南海房地产开发有限公司的建设、销售、出租和管理商品楼,项目规划为 110869 平方米的地段开发、建设、销售、出租和管理商品楼。

广州荔港南海房地产开发有限公司是城启投资(香港)有限公司与广州富银房地产开发有限公司成立的外合作企业,广州市五金公司广州天地城房地产开发有限公司为合作条件,城启投资(香港)有限公司提供全部的开发资金,城启投资(香港)有限公司已向广州天地城房地产开发有限公司出资相当于人民币 12000 万元的港币,城启投资(香港)有限公司持有天城公司 100%的股权,2002 年,城启投资(香港)有限公司与广州城启集团有限公司签订股权转让协议,将 75%的天城公司股权转让给广州城启集团有限公司,广州城启发展有限公司为天城公司的控股股东,广州城启集团有限公司持有广州城启发展有限公司 90%的股权,杨树坪先生持有广州城启集团有限公司 84.67%的股权。因此广州天地城房地产开发有限公司的实际控制人是杨树坪先生。故广州天地城实业有限公司与本公司具有关联关系。

4. 广州市广百新翼房地产开发有限公司及其实际控制人

广州市广百新翼房地产开发有限公司成立于 1996 年 6 月 21 日。注册地址:广州市荔港南岸 67 号;法定代表人:杨树坪。注册资本:人民币 12000 万元。企业类型:中外合作企业。广州荔港南海房地产开发有限公司的经营范围:荔港南区南岸路以西,澳门涌以地内面积 110869 平方米的地段开发、建设、销售、出租和管理商品楼。

广州荔港南海房地产开发有限公司是城启投资(香港)有限公司与广州富银房地产开发有限公司成立的外合作企业,广州市五金公司广州天地城房地产开发有限公司为合作条件,城启投资(香港)有限公司提供全部的开发资金,城启投资(香港)有限公司已向广州天地城房地产开发有限公司出资相当于人民币 12000 万元的港币,城启投资(香港)有限公司持有天城公司 100%的股权,2002 年,城启投资(香港)有限公司与广州城启集团有限公司签订股权转让协议,将 75%的天城公司股权转让给广州城启集团有限公司,广州城启发展有限公司为天城公司的控股股东,广州城启集团有限公司持有广州城启发展有限公司 90%的股权,杨树坪先生持有广州城启集团有限公司 84.67%的股权。因此广州天地城房地产开发有限公司的实际控制人是杨树坪先生。故广州天地城实业有限公司与本公司具有关联关系。

4. 广州市广百新翼房地产开发有限公司及其实际控制人

广州市广百新翼房地产开发有限公司成立于 1996 年 6 月 21 日。注册地址:广州市荔港南岸 67