

深圳市长城投资控股股份有限公司 第四届董事会第二十三次会议决议公告

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,没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司第四届董事会第二十三次会议于 2007 年 12 月 27 日下午在圣廷苑酒店仲夏厅召开。会议通知于 2007 年 12 月 24 日以书面方式发给全体董事、监事,出席本次会议的董事共有 6 名,申成文董事因公未能出席本次会议,委托黄振达董事代为行使董事职权,胡泽恩董事因公未能出席本次会议,委托马兴文董事长代为行使董事职权,独立董事张立民因公未能出席本次会议,未委托其它独立董事代为行使职权。会议应到董事 9 名,实到 6 名,根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的有关规定,会议合法有效。公司监事楼锡锋、熊军、公司总经理刘勇、董事会秘书尹善峰列席了会议。

会议由马兴文董事长主持,审议通过了《关于与深圳中洲集团签订宝安旧城改造项目补充协议书的预案》,表决结果为:8 票同意,0 票反对,0 票弃权。

根据《公司治理专项活动整改报告》以及深圳证监局对我公司现场检查提出的整改要求,董事会重新审议了公司 2007

年 4 月 23 日签订的宝安 26 区旧城改造项目《补充协议书》。

二〇〇五年五月二十八日，经本公司二〇〇五年第二次临时股东大会批准，本公司与深圳中洲集团有限公司（以下简称“中洲集团”）签订《宝安宝城旧城改造项目投资协议》，协议约定：该项目位于宝安宝城 26 区，项目总占地面积 231,254 平方米，规划总建筑面积 65.5 万平方米，项目总投资为人民币 360,000 万元，其中中洲集团投资人民币 295,200 万元，占投资总额的 82%；本公司投资人民币 64,800 万元，占投资总额的 18%。该项目由中洲集团独立经营，本公司全程参与该项目的监管（包括：资金共管、领导小组监督以及会计审计），项目收益按照本公司与中洲集团的投资比例进行分配，双方分步骤分期投入其应投入的资金。

截至二〇〇六年十二月三十一日，本公司已累计支付项目投资款计人民币 58,440 万元，中洲集团已累计支付项目投资款计人民币 13,600 万元，资金已全部存入投资双方共同开立并由相关银行监管的资金共管账户，该账户年末结存金额计人民币 21,336,040.07 元。

上述投资协议中规定宝城 26 区拆迁完成时间为二〇〇七年一月二十八日，但由于深圳市房地产市场环境的变化以及拆迁的不可控性，拆迁成本与进度均受到较大影响，截至二〇〇七年三月三十一日，拆迁进度约完成 60% 左右。基于上述考虑，为保证本公司已投入资金的安全与收益，经本公司二〇〇

七年四月十二日董事会决议授权，本公司于二〇〇七年四月二十三日与中洲集团关于宝安旧城改造项目签署《补充协议书》，双方约定：

1、中洲集团在二〇〇八年六月三十日或之前，将以合法方式获得既定区域中的地块并已缴纳地价后的土地使用权（以下简称“甲地块”）计 102,231.00 平方米（计容积率建筑面积约 406,000.00 平方米）。

2、中洲集团在前述条件成就之日起的 10 个工作日内，向本公司发出一份该等条件业已完成的通知。本公司在收到该完成通知之日起 90 日应当进行如下选择，并向中洲集团发出选择通知：

（1）以一定条件和方式获得上述甲地块中的与本公司实际投资金额计人民币 58,440 万元相等价值的地块的土地使用权（以下简称“乙地块”）。或者，

（2）继续履行原投资协议。

如果本公司选择继续履行原投资协议，原投资协议继续有效，同时中洲集团依照原投资协议应当支付的违约金计至“完成通知”发出之日止。

如果本公司违反本协议前述约定而拒绝/未能发出选择通知，则原投资协议及本协议在完成通知发出之日起第 91 天即告终止。同时：中洲集团应于完成通知发出之日起 270 日内将本公司实际投资返还给本公司，并向本公司支付依照原投资协

议应当支付的违约金，以及完成通知发出之日起至实际还款之日期间的同期银行贷款利息，并进一步约定逾期返还本息的违约金的处理办法。

3、如果本公司选择通过合法方式直接或间接获得土地使用权，原投资协议自选择通知发出之日即告终止，并按以下约定履行：

本公司获得的乙地块土地使用权面积为：本公司实际投资金额除以后述的“单位成本”而计得的计容积率建筑面积的建筑物所占用的地块面积。“单位成本”是指，以下述的“总成本”除以在甲地块上拟建的建筑物的计容积率建筑面积计得的结果。“总成本”包括：甲地块及与其相邻的地块（用地面积计 11,777.00 平方米）的拆迁及安置的成本、费用和支出（下称“拆迁成本”）；甲地块的地价；不超过拆迁成本 3% 的拆迁咨询及其他中介费用；拆迁成本 3% 的管理费用；与甲地块有关的契税、其他税项及政府收费。本公司有权聘请会计师对“总成本”进行审核，并以此审核结论决定“总成本”。

上述“单位成本”不得超过人民币 3,948.00 元/平方米。如果政府部门上调地价，则“单位成本”应相应上调，但“总成本”中的地价的上调幅度不得高于 495.00 元/平方米（计容积率的建筑面积），即 2006 年政府部门公布的基准地价 1,650.00 元/平方米（计容积率的建筑面积）的 30%。

4、如果本公司获得的乙地块无法从甲地块中分割，本公司

承担的对价为，甲地块土地使用权的价格累加除甲地块土地使用权之外的其他资产的评估价格减去上述资产对应的负债，其中，除乙地块以外的甲地块的土地使用权的价格，由双方根据不高于该地块周边地段土地使用权的市场价格的原则协商后再行确定。

5、如果中洲集团未能完成前述第 1 项所述的事项，则原投资协议及本协议即告终止。同时，中洲集团应于二〇〇八年九月三十日以前返还本公司实际投资款、依照原投资协议应当支付的违约金（计至二〇〇八年六月三十日止）及另行支付的计人民币 10,000 万元违约金、以及上述款项逾期延迟支付的同期银行贷款利息和违约金。

6、该协议自签署之日起生效后，本公司将不再继续投资原投资协议中约定的应投资款项 64,800 万元与本公司实际投资金额之间的差额部分计 6,360 万元。

自《补充协议书》签订以来，宝安 26 区旧城改造项目的进展基本顺利，截至目前，《补充协议书》中我公司权益所在地块已经拆迁完毕。

监事会和独立董事意见如下：

1、根据公司与深圳中洲集团有限公司于 2007 年 4 月 23 日签订的深圳市宝安区宝城 26 区旧城改造项目《补充协议书》，在《补充协议书》中，设置了“选择权”条款，即公司

既能选择继续履行原《投资协议》，又能根据实际情况的变化，选择以《补充协议书》约定的方式获得与公司实际投资金额相等价值的土地使用权，并且将获取土地的单位成本控制在较为合理的水平。一方面可使原《投资协议》中我公司权益得到进一步保障，降低投资风险；另一方面也可以使公司获得较为可观的投资收益。

2、《补充协议书》中对双方的权利义务、违约责任等作出了详细约定，符合相关法律法规，不存在对公司重大不利的情形。

3、董事会审议程序合规，未发现违反法律、法规和公司《章程》的情况，也未发现滥用职权，损害股东利益，损害公司利益的行为。

本议案需提交公司股东大会审议，股东大会审议的具体时间公司另行通知。

特此公告。

深圳市长城投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇〇七年十二月二十九日