

股票代码：600393

股票简称：东华实业

编号：临2012-024号

债券代码：123002

债券简称：09东华债

广州东华实业股份有限公司控股子公司西安东华置业有限公司就西安六村堡泥河村及北皂河村的城中村改造项目签订重大合同的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容真实、准确、完整承担个别及连带责任。

重要内容提示：

1、交易内容：

①广州东华实业股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）控股子公司西安东华置业有限公司（丁方）（以下简称“西安东华”）与陕西省西咸新区沭东新城城改办（甲方）、六村堡街道办事处（乙方）、六村堡街道泥河村民委员会（丙方）签订《陕西省西咸新区沭东新城六村堡街办泥河村城中村改造项目合作协议》。协议确定西安东华为该项目的投资主体（投资人）负责本项目拆迁补偿安置等事项。本项目拆迁补偿安置总费用暂估为人民币 2.55 亿元，拆迁补偿安置总费用的 45%，即人民币 1.15 亿元作为本项目的项目保证金。

②广州东华实业股份有限公司控股子公司西安东华置业有限公司（丁方）（以下简称“西安东华”）与陕西省西咸新区沭东新城城改办（甲方）、六村堡街道办事处（乙方）、六村堡街道北皂河村民委员会（丙方）签订《陕西省西咸新区沭东新城六村堡街办北皂河村城中村改造项目合作协议》。协议确定西安东华为该项目的投资主体（投资人）负责本项目拆迁补偿安置等事项。本项目拆迁补偿安置总费用暂估为人民币 5.1 亿元，拆迁补偿安置总费用的 45%，即人民币 2.3 亿元作为本项目的项目保证金。

2、2012 年 8 月 24 日召开的广州东华实业股份有限公司第七届董事会第六次会议审议通过《陕西省西咸新区沭东新城六村堡街办泥河村城中村改造项目合作协议》及《陕西省西咸新区沭东新城六村堡街办北皂河村城中村改造项目合作协议》。上述事项尚需广州东华实业股份有限公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过，公司控股股东广州粤泰集团有限公司已经承诺在该次股东大会上就上述合作协议事项的表决投赞成票。

3、除西安东华公司为本公司控股子公司外，上述协议签订的各方与本公司及西安东华公司并不存在关联关系，因此本次交易不构成关联交易。

4、对公司业绩影响：通过本次城中村改造项目，公司在西安进行土地一级开发，进一步加大了公司今后取得西安项目土地的可能性，增加了公司开发项目的储备，为公司未来的持续经营提供了保障。本次交易的资金来源为公司自有资金及银行贷款。

特别风险提示：

1、上述两份合作协议中的暂估拆迁安置费用涉及金额较大，合计为人民币 7.65 亿元，而公司截止 2011 年 12 月 31 日经审计的归属母公司所有者权益为人民币 9.02 亿元，营业收入为人民币 7.78 亿元。因此本次合作协议的执行将会为公司带来较大的资金压力和风险。

2、上述两份合作协议仅为城中村改造的拆迁补偿、安置等协议。西安公司在完成上述前期拆迁安置工作后，还必须通过土地出让的合法程序取得相应的城中村改造综合用地（除安置用地以外）的使用权。因此，西安公司后续土地使用权的取得依然存在不确定性。

一、合同审议的程序

公司第七届董事会第六次会议于 2012 年 8 月 24 日下午 15:00 时公司正式在公司董事会议室召开。应到董事九名，实到九名。公司监事及高管人员列席了会议，会议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于公司控股子公司西安东华置业有限公司就西安六村堡泥河村及北皂河村的城中村改造项目签订重大合同的议案》，同意公司控股子公司西安东华与合作方签订《陕西省西咸新区沭东新城六村堡街办泥河村城中村改造项目合作协议》及《陕西省西咸新区沭东新城六村堡街办北皂河村城中村改造项目合作协议》。

上述事项尚需广州东华实业股份有限公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过，公司控股股东广州粤泰集团有限公司已经承诺在该次股东大会上就上述合作协议事项的表决投赞成票。

二、合同签署各方

1、《陕西省西咸新区沭东新城六村堡街办泥河村城中村改造项目合作协议》；

甲方：陕西省西咸新区沭东新城城改办；

乙方：六村堡街道办事处；

丙方：六村堡街道泥河村民委员会；

丁方：西安东华置业有限公司。

2、《陕西省西咸新区沣东新城六村堡街办北皂河村城中村改造项目合作协议》；

甲方：陕西省西咸新区沣东新城城改办；

乙方：六村堡街道办事处；

丙方：六村堡街道北皂河村民委员会；

丁方：西安东华置业有限公司。

其中西安东华置业有限公司为本公司控股子公司，注册资本 11000 万元，本公司持有其 80%股权。法定代表人：杨建东，公司经营范围：一般经营项目：房地产开发、销售；房屋租赁；物业管理；商务信息的咨询服务。（以上经营范围均不含国家规定的专控及前置许可项目）

三、合同的主要内容

1、《陕西省西咸新区沣东新城六村堡街办泥河村城中村改造项目合作协议》；

项目名称：泥河村城中村改造项目

项目位置：本项目位于六村堡街道办范围内，东临西三环，南临丰产路，西临规划路，北临绕城高速（具体范围以规划定点图和测量成果表为准）。

合同金额：本项目拆迁补偿安置总费用暂估为 2.55 亿元人民币。本项目拆迁补偿安置总费用的 45%，总计人民币 1.15 亿元，作为本项目的项目保证金。

支付方式：西安东华先期向陕西省西咸新区沣东新城城改办缴纳保证金 5000 万元人民币，本协议签订后，西安东华再向陕西省西咸新区沣东新城城改办缴纳保证金 3050 万元。在安置用地交付西安东华后，西安东华再向陕西省西咸新区沣东新城城改办缴纳安置房建设的保证金 3450 万元。

合同约定的期限：六村堡街道办事处在取得陕西省西咸新区沣东新城城改办拆迁安置实施方案批复文件后，2 个月内完成整村拆除工作。西安东华要在项目拆迁工作完成后 3 个月内启动安置楼建设工作，确保被拆迁人在 30 个月内按时回迁。

违约责任：如因西安东华未按协议约定按期支付项目资金，导致项目无法顺利实施，责任由西安东华承担，陕西省西咸新区沣东新城城改办有权解除协议，先东华前期支付的现金不予返还。

项目实施中由于陕西省西咸新区沣东新城城改办、六村堡街道办事处、六村堡街道泥河村民委员会任何一方造成违约的，按照《陕西省西咸新区沣东新城

城中村改造管理实施办法》和《陕西省西咸新区沣东新城城中村改造开发企业管理办法》承担相关责任。

2、《陕西省西咸新区沣东新城六村堡街办北皂河村城中村改造项目合作协议》。

项目名称：北皂河村城中村改造项目

项目位置：本项目位于六村堡街道办范围内，东临西三环，南临丰产路，西临规划路，北临绕城高速（具体范围以规划定点图和测量成果表为准）。

合同金额：本项目拆迁补偿安置总费用暂估为 5.1 亿元人民币。本项目拆迁补偿安置总费用的 45%，总计人民币 2.3 亿元，作为本项目的项目保证金。

支付方式：西安东华先期向陕西省西咸新区沣东新城城改办缴纳保证金 5000 万元人民币，本协议签订后，西安东华再向陕西省西咸新区沣东新城城改办缴纳保证金 1.1 亿元。在安置用地交付西安东华后，西安东华再向陕西省西咸新区沣东新城城改办缴纳安置房建设的保证金 6900 万元。

合同约定的期限：六村堡街道办事处在取得陕西省西咸新区沣东新城城改办拆迁安置实施方案批复文件后，2 个月内完成整村拆除工作。西安东华要在项目拆迁工作完成后 3 个月内启动安置楼建设工作，确保被拆迁人在 30 个月内按时回迁。

违约责任：如因西安东华未按协议约定按期支付项目资金，导致项目无法顺利实施，责任由西安东华承担，陕西省西咸新区沣东新城城改办有权解除协议，先东华前期支付的现金不予返还。

项目实施中由于陕西省西咸新区沣东新城城改办、六村堡街道办事处、六村堡街道泥河村民委员会任何一方造成违约的，按照《陕西省西咸新区沣东新城城中村改造管理实施办法》和《陕西省西咸新区沣东新城城中村改造开发企业管理办法》承担相关责任。

四、合同履行对公司的影响

通过本次城中村改造项目，公司在西安进行土地一级开发，进一步加大了公司今后取得西安项目土地的可能性，增加了公司开发项目的储备，为公司未来的持续经营提供了保障。本次交易的资金来源为公司自有资金及银行贷款。

五、合同履行的风险

1、上述两份合作协议中的暂估拆迁安置费用涉及金额较大，合计为人民币 7.65 亿元，而公司截止 2011 年 12 月 31 日经审计的归属母公司所有者权益为人

民币 9.02 亿元，营业收入为人民币 7.78 亿元。因此本次合作协议的执行将会为公司带来较大的资金压力和风险。

2、上述两份合作协议仅为城中村改造的拆迁补偿、安置等协议。西安公司在完成上述前期拆迁安置工作后，还必须通过土地出让的合法程序取得相应的城中村改造综合用地（除安置用地以外）的使用权。因此，西安公司后续用地使用权的取得依然存在不确定性。

六、备查文件

1、公司第七届董事会第六次会议决议；

2、公司控股子公司西安东华公司与合作方签订的《陕西省西咸新区沣东新城六村堡街办泥河村城中村改造项目合作协议》及《陕西省西咸新区沣东新城六村堡街办北皂河村城中村改造项目合作协议》。

广州东华实业股份有限公司

2012 年 8 月 24 日