

股票简称：南海发展 股票代码：600323 编号：临2013—001  
债券简称：11发展债 债券代码：122082

## 南海发展股份有限公司

### 第七届董事会第二十次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

南海发展股份有限公司第七届董事会第二次会议于2013年1月25日以书面方式发出会议通知，于2013年1月31日在公司22楼会议室召开。应出席本次会议董事九名，9名董事亲自出席会议，麦锐董事委托律师出席并行使表决权，公司部分高级管理人员列席了会议。会议由董事长何向恒主持。

会议对通过《公司法》和公司章程的有关规定，通过的表决合法有效。会议审议通过如下决议：

一、审议通过《公司2013年度经营计划》。

二、审议通过《关于南海发展大厦投资方案的议案》。

三、同意将所持公司负责南海发展大厦的投资方案、建设及经营，在全部9票通过。

四、同一致授权项目公司签署土地出让合同并办理相关手续。

五、同意于2013年2月10日前完成三至5项于2013年第一次临时股东大会。

具体内容详见2013年2月1日披露的临2013-003公告。于召开2013年第一次临时股东大会的通知。

南海发展股份有限公司 董事会 2013年2月1日

股票简称：南海发展 股票代码：600323 编号：临2013—002  
债券简称：11发展债 债券代码：122082

## 南海发展股份有限公司

### 关于调整南海发展大厦投资方案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

**重要内容提示：**

●投资项目：南海发展大厦

●土地使用权限制条件：调整前的土地使用限制条件为“项目建设前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售”，调整后的土地使用限制条件为“自持物业比例不低于50%且二十年内不得出售”，其余可以分割出售。

●投资项目金额调整：投资估算由7983万元调整为94873万元，增加15000万元。

●投资项目主体：调整前的投资主体为南海发展股份有限公司（母公司），调整后的投资主体为新成立的子公司。

●特别风险提示：本公司已涉及的关于调整南海发展大厦投资方案的项已经2013年1月31日在召开的第七届董事会第二次会议通过，须经公司股东大会审议通过。

●本次项目的投资事项不属关联交易和重大资产重组事项。

(一)方案调整概述

公司于2010年6月18日通过公开竞价形式竟得广东省金融高新区B-03地块，以下简称“B-03地块”，地块面积为14929.50平方米，成交价为4584万元，用于建设南海发展大厦作为公司办公地址，兼具商业用途。土地使用权限制条件为项目建设前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售，南海发展项目投资额不得超过人民币5亿元（含地价）。以上事项详见公司公告临2010-014号、临2010-019号、临2010-019号《第六届董事会第二十五次会议决议公告》，临2010-008号、2010年度股东大会议案公告。

由于土地使用权限制条件变更，投资方案变化等原因，详见上述公告。经2013年1月31日召开的第七董事会第二次会议决议，公司董事会同意对南海发展大厦投资方案进行调整，项目总投资估算从原来预估的不超过8亿元（含地价）调整为94873万元（含地价），并同意成立项目公司进行项目的运作。

(二)投资项目调整的原因说明

本次投资项目调整的原因有三个，一是项目用地限制条件变更，二是对项目原建设方案进行优化，三是项目投入使用时间调整。

1-B-03地块土地使用权限制条件变更，导致土地成本增加6929万元。

①根据公司规定调整的限制，公司与南湖新区土地储备中心签订协议书，将获得批准的B-03地块并获得批准。

②B-03地块位于东金金融高新区，地位位置优越，公司于2010年4月竞得该地块时，广东金融高新区刚处于起步阶段，此后，东金金融高新区发展迅速，政府的规划一定调整和变化。

③公司2010年6月竞得该地块时，竞得条件为“项目建设前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售”，项目在建成前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售，南海发展项目投资额不得超过人民币5亿元（含地价）。以上事项详见公司公告临2010-014号、临2010-019号、临2010-019号《第六届董事会第二十五次会议决议公告》，临2010-008号、2010年度股东大会议案公告。

由于土地使用权限制条件变更，投资方案变化等原因，详见上述公告。经2013年1月31日召开的第七董事会第二次会议决议，公司董事会同意对南海发展大厦投资方案进行调整，项目总投资估算从原来预估的不超过8亿元（含地价）调整为94873万元（含地价），并同意成立项目公司进行项目的运作。

(三)投资项目调整的方案说明

本次投资项目调整的原因有三个，一是项目用地限制条件变更，二是对项目原建设方案进行优化，三是项目投入使用时间调整。

1-B-03地块土地使用权限制条件变更，导致土地成本增加6929万元。

①根据公司规定调整的限制，公司与南湖新区土地储备中心签订协议书，将获得批准的B-03地块并获得批准。

②B-03地块位于东金金融高新区，地位位置优越，公司于2010年4月竞得该地块时，广东金融高新区刚处于起步阶段，此后，东金金融高新区发展迅速，政府的规划一定调整和变化。

③公司2010年6月竞得该地块时，竞得条件为“项目建设前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售”，项目在建成前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售，南海发展项目投资额不得超过人民币5亿元（含地价）。以上事项详见公司公告临2010-014号、临2010-019号、临2010-019号《第六届董事会第二十五次会议决议公告》，临2010-008号、2010年度股东大会议案公告。

由于土地使用权限制条件变更，投资方案变化等原因，详见上述公告。经2013年1月31日召开的第七董事会第二次会议决议，公司董事会同意对南海发展大厦投资方案进行调整，项目总投资估算从原来预估的不超过8亿元（含地价）调整为94873万元（含地价），并同意成立项目公司进行项目的运作。

(四)投资项目调整的方案说明

本次投资项目调整的原因有三个，一是项目用地限制条件变更，二是对项目原建设方案进行优化，三是项目投入使用时间调整。

1-B-03地块土地使用权限制条件变更，导致土地成本增加6929万元。

①根据公司规定调整的限制，公司与南湖新区土地储备中心签订协议书，将获得批准的B-03地块并获得批准。

②B-03地块位于东金金融高新区，地位位置优越，公司于2010年4月竞得该地块时，广东金融高新区刚处于起步阶段，此后，东金金融高新区发展迅速，政府的规划一定调整和变化。

③公司2010年6月竞得该地块时，竞得条件为“项目建设前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售”，项目在建成前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售，南海发展项目投资额不得超过人民币5亿元（含地价）。以上事项详见公司公告临2010-014号、临2010-019号、临2010-019号《第六届董事会第二十五次会议决议公告》，临2010-008号、2010年度股东大会议案公告。

由于土地使用权限制条件变更，投资方案变化等原因，详见上述公告。经2013年1月31日召开的第七董事会第二次会议决议，公司董事会同意对南海发展大厦投资方案进行调整，项目总投资估算从原来预估的不超过8亿元（含地价）调整为94873万元（含地价），并同意成立项目公司进行项目的运作。

(五)投资项目调整的方案说明

本次投资项目调整的原因有三个，一是项目用地限制条件变更，二是对项目原建设方案进行优化，三是项目投入使用时间调整。

1-B-03地块土地使用权限制条件变更，导致土地成本增加6929万元。

①根据公司规定调整的限制，公司与南湖新区土地储备中心签订协议书，将获得批准的B-03地块并获得批准。

②B-03地块位于东金金融高新区，地位位置优越，公司于2010年4月竞得该地块时，广东金融高新区刚处于起步阶段，此后，东金金融高新区发展迅速，政府的规划一定调整和变化。

③公司2010年6月竞得该地块时，竞得条件为“项目建设前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售”，项目在建成前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售，南海发展项目投资额不得超过人民币5亿元（含地价）。以上事项详见公司公告临2010-014号、临2010-019号、临2010-019号《第六届董事会第二十五次会议决议公告》，临2010-008号、2010年度股东大会议案公告。

由于土地使用权限制条件变更，投资方案变化等原因，详见上述公告。经2013年1月31日召开的第七董事会第二次会议决议，公司董事会同意对南海发展大厦投资方案进行调整，项目总投资估算从原来预估的不超过8亿元（含地价）调整为94873万元（含地价），并同意成立项目公司进行项目的运作。

(六)投资项目调整的方案说明

本次投资项目调整的原因有三个，一是项目用地限制条件变更，二是对项目原建设方案进行优化，三是项目投入使用时间调整。

1-B-03地块土地使用权限制条件变更，导致土地成本增加6929万元。

①根据公司规定调整的限制，公司与南湖新区土地储备中心签订协议书，将获得批准的B-03地块并获得批准。

②B-03地块位于东金金融高新区，地位位置优越，公司于2010年4月竞得该地块时，广东金融高新区刚处于起步阶段，此后，东金金融高新区发展迅速，政府的规划一定调整和变化。

③公司2010年6月竞得该地块时，竞得条件为“项目建设前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售”，项目在建成前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售，南海发展项目投资额不得超过人民币5亿元（含地价）。以上事项详见公司公告临2010-014号、临2010-019号、临2010-019号《第六届董事会第二十五次会议决议公告》，临2010-008号、2010年度股东大会议案公告。

由于土地使用权限制条件变更，投资方案变化等原因，详见上述公告。经2013年1月31日召开的第七董事会第二次会议决议，公司董事会同意对南海发展大厦投资方案进行调整，项目总投资估算从原来预估的不超过8亿元（含地价）调整为94873万元（含地价），并同意成立项目公司进行项目的运作。

(七)投资项目调整的方案说明

本次投资项目调整的原因有三个，一是项目用地限制条件变更，二是对项目原建设方案进行优化，三是项目投入使用时间调整。

1-B-03地块土地使用权限制条件变更，导致土地成本增加6929万元。

①根据公司规定调整的限制，公司与南湖新区土地储备中心签订协议书，将获得批准的B-03地块并获得批准。

②B-03地块位于东金金融高新区，地位位置优越，公司于2010年4月竞得该地块时，广东金融高新区刚处于起步阶段，此后，东金金融高新区发展迅速，政府的规划一定调整和变化。

③公司2010年6月竞得该地块时，竞得条件为“项目建设前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售”，项目在建成前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售，南海发展项目投资额不得超过人民币5亿元（含地价）。以上事项详见公司公告临2010-014号、临2010-019号、临2010-019号《第六届董事会第二十五次会议决议公告》，临2010-008号、2010年度股东大会议案公告。

由于土地使用权限制条件变更，投资方案变化等原因，详见上述公告。经2013年1月31日召开的第七董事会第二次会议决议，公司董事会同意对南海发展大厦投资方案进行调整，项目总投资估算从原来预估的不超过8亿元（含地价）调整为94873万元（含地价），并同意成立项目公司进行项目的运作。

(八)投资项目调整的方案说明

本次投资项目调整的原因有三个，一是项目用地限制条件变更，二是对项目原建设方案进行优化，三是项目投入使用时间调整。

1-B-03地块土地使用权限制条件变更，导致土地成本增加6929万元。

①根据公司规定调整的限制，公司与南湖新区土地储备中心签订协议书，将获得批准的B-03地块并获得批准。

②B-03地块位于东金金融高新区，地位位置优越，公司于2010年4月竞得该地块时，广东金融高新区刚处于起步阶段，此后，东金金融高新区发展迅速，政府的规划一定调整和变化。

③公司2010年6月竞得该地块时，竞得条件为“项目建设前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售”，项目在建成前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售，南海发展项目投资额不得超过人民币5亿元（含地价）。以上事项详见公司公告临2010-014号、临2010-019号、临2010-019号《第六届董事会第二十五次会议决议公告》，临2010-008号、2010年度股东大会议案公告。

由于土地使用权限制条件变更，投资方案变化等原因，详见上述公告。经2013年1月31日召开的第七董事会第二次会议决议，公司董事会同意对南海发展大厦投资方案进行调整，项目总投资估算从原来预估的不超过8亿元（含地价）调整为94873万元（含地价），并同意成立项目公司进行项目的运作。

(九)投资项目调整的方案说明

本次投资项目调整的原因有三个，一是项目用地限制条件变更，二是对项目原建设方案进行优化，三是项目投入使用时间调整。

1-B-03地块土地使用权限制条件变更，导致土地成本增加6929万元。

①根据公司规定调整的限制，公司与南湖新区土地储备中心签订协议书，将获得批准的B-03地块并获得批准。

②B-03地块位于东金金融高新区，地位位置优越，公司于2010年4月竞得该地块时，广东金融高新区刚处于起步阶段，此后，东金金融高新区发展迅速，政府的规划一定调整和变化。

③公司2010年6月竞得该地块时，竞得条件为“项目建设前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售”，项目在建成前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售，南海发展项目投资额不得超过人民币5亿元（含地价）。以上事项详见公司公告临2010-014号、临2010-019号、临2010-019号《第六届董事会第二十五次会议决议公告》，临2010-008号、2010年度股东大会议案公告。

由于土地使用权限制条件变更，投资方案变化等原因，详见上述公告。经2013年1月31日召开的第七董事会第二次会议决议，公司董事会同意对南海发展大厦投资方案进行调整，项目总投资估算从原来预估的不超过8亿元（含地价）调整为94873万元（含地价），并同意成立项目公司进行项目的运作。

(十)投资项目调整的方案说明

本次投资项目调整的原因有三个，一是项目用地限制条件变更，二是对项目原建设方案进行优化，三是项目投入使用时间调整。

1-B-03地块土地使用权限制条件变更，导致土地成本增加6929万元。

①根据公司规定调整的限制，公司与南湖新区土地储备中心签订协议书，将获得批准的B-03地块并获得批准。

②B-03地块位于东金金融高新区，地位位置优越，公司于2010年4月竞得该地块时，广东金融高新区刚处于起步阶段，此后，东金金融高新区发展迅速，政府的规划一定调整和变化。

③公司2010年6月竞得该地块时，竞得条件为“项目建设前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售”，项目在建成前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售，南海发展项目投资额不得超过人民币5亿元（含地价）。以上事项详见公司公告临2010-014号、临2010-019号、临2010-019号《第六届董事会第二十五次会议决议公告》，临2010-008号、2010年度股东大会议案公告。

由于土地使用权限制条件变更，投资方案变化等原因，详见上述公告。经2013年1月31日召开的第七董事会第二次会议决议，公司董事会同意对南海发展大厦投资方案进行调整，项目总投资估算从原来预估的不超过8亿元（含地价）调整为94873万元（含地价），并同意成立项目公司进行项目的运作。

(十一)投资项目调整的方案说明

本次投资项目调整的原因有三个，一是项目用地限制条件变更，二是对项目原建设方案进行优化，三是项目投入使用时间调整。

1-B-03地块土地使用权限制条件变更，导致土地成本增加6929万元。

①根据公司规定调整的限制，公司与南湖新区土地储备中心签订协议书，将获得批准的B-03地块并获得批准。

②B-03地块位于东金金融高新区，地位位置优越，公司于2010年4月竞得该地块时，广东金融高新区刚处于起步阶段，此后，东金金融高新区发展迅速，政府的规划一定调整和变化。

③公司2010年6月竞得该地块时，竞得条件为“项目建设前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售”，项目在建成前不能转让，公司自领取房屋产权之日起二十年内不得将建筑物出售，南海发展项目投资额不得超过人民币5亿元（含地价）。以上事项详见公司公告临2010-014号、临2010-019号、临2010-019号《第六届董事会第二十五次会议决议公告》，临2010-008号、2010年度股东大会议案公告。