

# 信息时报周六周日 开通律师咨询热线

本周六日,信息时报将分别请来两位律师为大家提供专业的法律意见。欢迎来电咨询, 开通时间为当天下午3点至5点。

周六:广东舜华律师事务所 杨建文律师 电话:34323197 13922273183

周日:广东博浩律师事务所 胡周雄律师 电话:34323197 13822264116

# 老板债务缠身 中华广场易主

## 无法兑现上市协议和偿还 银行贷款,昌盛中国20亿抛售控 股权,低出实际市值近10亿元



香港昌盛集团董事局主席、中华广场董事长邹锡昌。



中华广场是广州第三大购物中心。信息时报记者 何建 摄

### 昌盛中国债务缠身

#### ●签“对赌”协议将到期

2006年,为筹备上市,邹锡昌、昌盛中国与高盛旗下创投基金 GSSIA 于 2006 年 10 月签订协议,向后者发行可赎回可转换债券,约占当时已发行股本 20%,双方并订立 2008 年底之前上市“对赌”协议。将到期。

#### ●银行贷款将到期雪上加霜

为拿下广东中山市中山广场项目土地,昌盛中国向香港苏格兰皇家银行提取的银行贷款 6.11 亿元人民币。将到期。

**结果:** 上不了市,昌盛中国只能抛售中华广场的控股权。

### 3次抛售中华广场物业套现

**总物业:** 中华广场商场总建筑面积 17 万平方米,写字楼建筑面积 12 万平方米。

**出售物业:**

1. 此前,二期 B 栋写字楼 5.4 万平方米总面积中,就有 1.86 万平方米已出售。
2. 另外,中华广场的停车场部分也在今年被拍卖易主。
3. 此次,打包出售所剩中华广场物业,主要是其手中持有的 6 万多平方米的商场物业和余下未售完的约 4 万平方米的写字楼物业,合共 10 万平方米,以每平方米 2 万元单价出售,整体打包转让价格在 20 亿元左右。

信息时报讯 (记者 周芳)

广州地标式购物中心“中华广场”正面临易主的窘境。昨天记者从权威渠道获悉,因无法兑现与创投基金 GSSIA 订立的“2008 年底之前上市”的“对赌”协议,中华广场控股方“昌盛中国”不得不抛售这枚“金蛋”以求套现,仅开出 20 亿元整体打包转让价,低出中华广场实际市值近 10 亿元。

中华广场方面强调,此次转手交易不会更改现有商业用途。

#### 距“对赌”期限剩 3 月

中华广场是除天河城、正佳广场外,广州第三大购物中心。目前,中华广场年营业收入达 20 亿元,市值达 30 亿元。中华广场的成功奠定昌盛中国在商业地产业的地位,携中华广场在香港上市的计划逐渐浮出水面。

2006 年,香港昌盛集团董事局主席、广州市中华广场经营管理有限公司董事长邹锡昌、昌盛中国与高盛旗下创投基金 GSSIA 于 2006 年 10 月签订协议,向后者发行可赎回可转换债券,约占当时已发行股本 20%,双方并订立 2008 年底之前上市“对赌”协议。今年 1 月 22 日,昌盛中国在香港联交所发布招股说明书,原计划以今年第一只在港上市的内地股身份挂牌。

“鉴于房地产板块当时的行情,该公司决定以每股 3.32 港元~4.51 港元招股,发售 2.5 亿股,集资总额约在 8.3 亿~11.28 亿港元之间,低于此前预测的 23 亿~31 亿港元。”了解内情投资者人士表示,由于散户认购不踊跃,集资金额有限,加之美国次贷引发全球金融危机影响,股市暴跌接踵而来,昌盛中国最终作出延迟上市决定。此时,距离“对赌”最后期限只剩下 3 个月。

#### 卖核心业务为败局埋单

“对赌”协议即将到期,而根据当初协议,投资将变成借

贷关系。与此同时,公司向香港苏格兰皇家银行提取的银行贷款 6.11 亿元人民币将到期。据了解,2007 年 9 月,昌盛集团拿下广东中山市中山广场 35 万平方米一、二期项目土地,拟分四期开发为商住物业单位,其中向银行提取 6 亿多元贷款用以结清土地使用权购买价。

昌盛中国面临债务危机,邹锡昌决定将旗下最核心业务——中华广场打包转让,以期圈得资金,以资抵债。此次打包出售的中华广场物业主要是其手中持有 6 万多平方米的商场物业和余下未售完的约 4 万平方米的写字楼物业,合共 10 万平方米,以每平方米 2 万元单价出售,整体打包转让价格在 20 亿元左右。

事实上,这并非邹锡昌为套现第一次出售中华广场的物业。此前,二期 B 栋写字楼 5.4 万平方米总面积中,就有 1.86 万平方米已出售,另外中华广场的停车场部分也在今年被拍卖易主。

#### 产权易主不改商业用途

位于广州市区核心商圈位置的中华广场,一“放盘”即吸引不少投资者关注,包括正在积极寻觅新址开店的广州百货业巨头,以及一些基金投资公司。

为了确保控股权转让事件不会影响到中华广场本身的洼地效应,中华广场向记者表示,此次公司内部产权变更的交易绝对不会更改现有商业用途。据称,中华广场商场总建筑面积 17 万平方米,写字楼建筑面积 12 万平方米,目前出租率达 100%。

中华广场强调,这次只是公司内部一个控股权易主的交易,并非经营出现状况,易主后中华广场依旧彩照卖,铺照租。今天,昌盛中国、中华广场等相关企业高层将召开新闻发布会,就此次整体转让交易向公众做全面的剖析,信息时报将持续关注报道此事最新进展。

# 广州市食安办发布全市统一销毁“问题奶”的最新情况 销毁不合格奶制品 774 吨

信息时报讯 (记者 周芳 通讯员 市食安) “问题奶”事件虽然逐渐平息,不过仍有不少问题有待官方解答。昨日,广州市食品安全办公室发布全市统一销毁“问题奶”最新情况。据统计,全市已下架不合格奶制品 123.59 吨,预

计将在本月 18 日前全部销毁。此外,部分乳企在穗共召回 650.54 吨液态奶,并作销毁处理。全市销毁不合格奶制品共 774 吨。市食安办建议,消费者购买了奶粉、液态奶后若不放心食用,不要丢弃,而应按要求把不合格乳制品退回商家。

**下架封存 123.59 吨** 不合格奶粉 71.99 吨  
不合格的液态奶 51.6 吨  
(这部分不合格乳制品正在有关部门全程监控下分批销毁。)

#### 销毁办法

除之前填埋、高温焚烧等方法外,新试验成功的“水泥窑焚烧液态奶”方法已从本月 11 日起启动。预计全部销毁工作本月 18 日(即下周二)前全部完成。

#### 召回 650.54 吨

经召回检验合格的,必须加贴“经检验符合三聚氰胺限量值规定”标识方可重新销售;不合格的必须全部销毁。目前,一些企业在广州召回产品的工作已完成,共召回 650.54 吨液态奶。相关企业表示,不再对召回的产品检验,实行全部销毁。

### 优酸乳饮料不属清查下架范围

根据国家《婴幼儿配方乳粉生产许可证审查细则》等规定说明:本次清查产品包括婴幼儿配方奶粉(婴幼儿配方奶粉、较大婴幼儿配方奶粉、幼儿配方奶粉)、普通奶粉和其他配方奶粉(全脂

乳粉、脱脂乳粉、全脂加糖乳粉、调味乳粉、特殊配方乳粉、牛乳初粉)、液体乳(巴氏杀菌乳、高温杀菌乳、灭菌乳、酸乳)。含乳饮料属于饮料范畴,不属于本次清查的产品范围。

## 企业设研发中心 广州政府有奖励

信息时报讯 (记者 徐毅 儿 通讯员 甘润宇 李永恒) 面对全球经济危机,广州如何帮助企业克服当前困难、扶持企业转型升级? 广州市外经贸局局长肖振宇昨日透露,《广州市扶持外向型企业发展的若干措施》已提交市领导审阅,提出鼓励技术创新和自主品牌建设等 20 多项举措,而且计划对设立研发中心加工

贸易企业给予奖励。肖振宇透露,市外经贸局正加快草拟《促进我市加工贸易转型升级的若干意见》,初步计划对出口征退税差额较大的大宗加工贸易商品出口进行资助,对加工贸易企业用于工艺技术设备改造的国内贷款进行贴息,对获国家和省级品牌称号的加工贸易企业给予奖励等。

## 就业难怕辞职 考研人数锐减

信息时报讯 (记者 薛冰 通讯员 戴秀文) 市招生办昨天透露,2009 年广州硕士研究生报名确认工作结束,报考人数 3000 多人,仅 1000 人确认考试。大多数以准备不足为由,但也有考生是因金融危机导致高就业压力,不敢辞职。广州考研现场确认报名信息工作完成,选择在广州市

招生考试委员会办公室进行确认的考生共 1686 人。市招生办报名点承担报考广东药学院、广东商学院、广州体育学院、中共广东省委党校、海军兵种指挥学院以及院校地址在广州市外的各招生单位的考生报名,考试方式有全国统考和法律硕士联考两种,部分考生为推荐免试生。