

副市长“公子”的20亿生意

## “珠海保利”涉非法侵吞国有资产

## 20 多亿元的国资

4月23日,珠海市“御景龙湖”小区内,高层住宅楼、别墅依地势而建,错落有致。其营销中心销售人员介绍,该楼盘高层住宅基本售罄,剩余房源不多,均价4万元/平方米,而销售大厅沙盘上显示的12栋联体别墅还没有开卖,价格亦未确定。

三台石路延长段为珠海市政、经济、文化、交通和金融中心,毗邻澳门。工商资料显示,珠海保利地产成立于2004年3月9日,股份制公司,股东目前包括林杰樑、杨振豪等。

珠海市多名知情人士介绍,除未开售的别墅外,该楼盘销售总额已在20多亿元。对此,记者获得的珠海保利地产股东会议记录予以印证。

该公司在2017年1月16日召开的“2016年股东会会议”记录显示,截至2016年12月31日,“御景龙湖”销售(认购)356套,销售(认购)面积43978.75平方米,销售(认购)总额7.9亿元。而在2018年1月12日召开的“2017年股东会会议”上,其记录内

容介绍,“御景龙湖”2017年全年销售收益8.06亿元。上述人士称,其目前没有掌握该楼盘2018年及2019年第一季度的销售情况,“但不会太差”。

“这几十亿元的资产或涉及国有资产流失。”2019年4月22日,杨振豪向记者称。

杨所指的“国有资产”,是三台石路延长段所在地块原本属于珠海粮油进出口公司,但项目土地使用权却登记在珠海保利地产名下。

工商登记资料介绍,珠海粮油进出口公司成立于1984年10月16日,企业类型为“全民所有制”。其后经改制等,名字变更为广东省珠海粮油食品进出口有限公司(以下简称“珠海粮油进出口有限公司”),划归珠海市农业投资控股集团有限公司(以下简称“珠海农控集团”),仍为国有独资控股企业。

杨振豪称,“御景龙湖”近年来的销售情况并不清晰,他曾以股东身份提出公开其账目,但遭到其他部分股东拒绝。来自珠海市公

安局南溪派出所的出警询问笔录描述,2018年11月13日,珠海保利地产财务人员、股东等发现,“御景龙湖”销售部财务室装有财务账单的柜子被人搬走,该公司内的监控设备已被拆除。

项目财务人员介绍,“被搬走”的柜子内有“御景龙湖”在2007年至2018年间的内账、外账、银行凭证、销售凭证等。杨振豪等人解释,是股东之间对经营账目产生分歧所致。而在当天,南溪派出所、珠海保利地产联合出一份“说明书”,称为妥善安全保管珠海保利地产会计凭证,原存放在“御景龙湖”销售部的公司会计凭证,公司已安排工作人员搬走,材料并不是被盗窃。

与杨振豪等描述对应的则是,珠海市政府、珠海市国土资源局等多份文件明确,“御景龙湖”所在地块原为珠海市政府批准准予珠海粮油进出口公司的置换土地。2019年5月8日,《等记者以电话方式向珠海市国资委求证,后者未作出回应。



副市长家的两位“公子”,同时出现在一个名为“御景龙湖”的房地产项目公司的股东名录上。“御景龙湖”是珠海市中心城区的住宅小区,曾“捂地”多年,2016年建成后,销售额已过20亿元。目前,还有12栋联体别墅待售。

“御景龙湖”的开发商,珠海保利房地产开发有限公司(以下简称“珠海保利地产”)是一家本土地产商。其地块5万多平米,原属广东省珠海粮油食品进出口公司(以下简称“珠海粮油进出口公司”)。这家全民所有制企业与民营企业珠海市广地企业集团有限公司(以下简称“珠海广地集团”)联合成立珠海保利地产,规划共同开发上述地块。

记者调查获悉,在2004年至2008年之间,随着珠海保利地产股权几经变更,林杰樑、林杰樑成为该公司及5万平方米国有土地实际控制人。

一系列的变化中,涉及珠海市政府、珠海市国土资源局等诸多文件上,多经时任珠海副市长林行道“审核”、批示。而林行道的另一个“身份”,正是林杰樑、林杰樑父亲。

珠海保利地产股东杨振豪,曾多次向珠海市及广东省相关部门实名举报林行道,内容涉及林涉嫌“非法侵吞国有资产”等。知情人士称,日前珠海市纪委监委对此约见了杨振豪。但珠海市委监委方面没有对记者的采访作出回应。



多份资料证实,珠海粮油进出口公司原拥有珠海南屏大道北等两块用地,总计50715.2平方米,珠海市国土资源局分别在2000年3月、2003年3月将上述土地收回。2004年3月4日,后者向珠海市政府提交

## 副市长的批示

《关于珠海粮油食品进出口公司调整用地价格的请示》。

记者获得的珠海市国土资源局“珠国土字[2004]87号”文件显示,该公司调整后的用地位于三台石路延长段,功能为商住用途,其中商业10%,住宅90%,容积率为1.4。三家评估机构在评估基准日2004年2月26日作出评估结果,该用地平均值为单位楼面地价630.67元/平方米,总价近4500万元。

2019年4月17日,记者在广东省市场监督管理局企业档案登记资料上看到,珠海粮油进出口公司目前状态为“迁出”。而来自工商等部门的信息描述,该公司一度被整合、重组,成为珠海农控集团子公司。后者是珠海市国资委全资企业,成立于2013年11月。珠海农控集团官方网站介绍,该集团业务分为特色农业生产、安全农副产品流通、农村金融服务、农业旅游和都市生态农业四大板块,截止到2017年底,总资产31.26亿元人

民币,年营业收入6.15亿元。

2004年3月9日,珠海时任副市长林行道作出批示:“同意我国土局意见办理”。3月10日,珠海粮油进出口公司向珠海市国土资源局发出《关于补交地价给予优惠的申请》(以下简称“《地价优惠申请》”),内容描述,现该地即将计收我公司应补交的地价款,计费标准是单位楼面地价630.67元/平方米(综合价)。

《地价优惠申请》称,公司原历史用地的权益未得到充分的体现,特向国土资源局申请,在现地价标准的基础上给予减免12%的优惠。《地价优惠申请》并“抄报林行道副市长”。

就在当天,林行道再次对上述“申请”作出批示:参照历史用地原则,“同意地价计量优惠12%”。

在外界看来,作为时任分管城建等领域的副市长,林行道的上述“批示”,也在其职责之内。

## 官员之子控地

笔“债务”的具体缘由、金额等诸多资料、证据等没有作出相应解释或描述,两者股权转让合法性存疑。而对于珠海粮油进出口公司的债务及“闪退”,记者试图联系林行道、邱锐昌等,均没有予以回复。珠海市多名地产商回忆介绍,当年正值珠海及珠三角房地产起步,“谁拥有土地,就意味着拥有了财富”。至此,珠海保利地产控制人为蔡暹雄、蔡暹木兄弟。

值得玩味的还有,三台石路延长段的土地款迟迟没有缴纳。此时,中港第二航务工程局(以下简称“中港二航局”)出面“救局”。2004年8月5日,该局向珠海市政府、珠海市发展计划局发出《关于市政府投资工程结算款用于地地款的请示》,称珠海淇澳大桥工程竣工后,截至2003年12月底,尚欠工程款8200多万元。该“请示”介绍,当时参与该项目施工投资的蔡暹木,同时在位于三台石路延长段的商住用地,尚欠市国土资源局地价款3800多万元,经协商同意在上述项目工程款中抵扣,用于偿还该公司所欠政府地价款。2014年8月9日,珠海市政府时任主要负责人批示,“依规妥善处理”。

在同年12月25日,珠海广地集团转让了珠海保利地产32.79%的股权,受让方是中港二航局。其股权转让协议描述,珠海

广地集团将所持有的珠海保利地产32.79%股权转让给中港二航局,后者以3841.5179万元价格购买。几天后的12月28日,珠海保利地产再次完成一次股权转让,受让方为林杰樑,受让珠海保利地产33.6%股权,受让价格336万元。杨振豪及珠海保利地产员工等证实,林杰樑为林行道的二儿子。

几天后的12月28日,蔡氏兄弟出让其持有珠海保利地产33.6%股权,受让方为林杰樑,受让价格336万元。

是“手中有粮,心中不慌”,还是另有打算?在房地产市场红红火火时,该地块并没有急于开发。

在时隔两年后的2007年1月30日,蔡暹木与林杰樑签订《股权转让合同书》,前者转让持有珠海保利地产33.61%股权给后者。林杰樑则为林行道的大儿子。2008年4月18日,中港二航局(现中交第二航务工程有限公司)又将自己持有珠海保利地产32.79%股权转让给珠海市立洲建筑工程有限公司(以下简称“珠海立洲公司”),后者以2689万元价格受让。工商资料显示,珠海立洲公司成立于1993年4月,法定代表人林杰樑,占股比例90%。

至此,珠海保利地产在4年时间里,经过系列股权变动,终成林杰樑、林杰樑家族企业。(中经)