

证券代码：000014 证券简称：深华源 A 公告编号：2002-022

华源实业（集团）股份有限公司  
二〇〇二年第一次临时股东大会决议公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

**重要提示：本次会议无否决或修改提案的情况，无新提案提交表决。**

一、会议召开和出席情况：

华源实业（集团）股份有限公司二〇〇二年第一次临时股东大会于2002年4月26日上午9:00在深圳市南山区沙河商城七楼本公司会议室召开，出席大会的股东和授权代表共3名，代表股份41,235,188股，占公司总股本89,646,750股的45%，股份公司董事、监事及其他高级管理人员均出席了会议，股份公司聘请的律师亦列席了会议。本次大会的各项内容以及召集、召开的方式、程序均符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的有关规定。会议由董事长邹明武先生主持。

二、提案审议情况：

出席本次股东大会的股东对会议提案进行审议并以记名投票表决方式形成以下决议：

1、会议审议通过了《调整2001年度资本公积金弥补亏损以及2001年度利润分配预案》。以41,235,188股赞成（占出席股东大会股份的100%），0股反对，0股弃权。

根据2001年度审计报告，公司历年累计亏损高达256,270,747.48元人民币。为了有利于公司今后发展，公司董事会一致同意，以下列方式弥补亏损：用2001年度实现的税前利润31,760,027.08元弥补以前年度亏损；用盈余公积27,066,023.72元弥补以前年度亏损。经过上述弥补完亏损后，尚有未弥补亏损197,444,696.68元。拟用资本公积金197,444,696.68元弥补。该弥补亏损方案实施后，公司累计亏损弥补完毕。

三、律师对本次股东大会的法律意见：

公司聘请了具有证券从业资格的信达律师事务所宋萍萍律师对本次股东大会进行了现场见证，并出具了《信达律师事务所关于华源实业（集团）股份有限公司二〇〇二年第一次临时股东大会的法律意见书》。宋萍萍律师认为：本次年度股东大会的召集、召开程序，符合《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司股东大会规范意见》、《上市公司治理准则》和《华源实业（集团）股份有限公司章程》的规定，本次股东大会通过的决议合法有效。

四、备查文件：

- (一)华源实业（集团）股份有限公司二〇〇二年第一次临时股东大会决议；
- (二)信达律师事务所关于本次股东大会的法律意见书。

特此公告

华源实业（集团）股份有限公司

二〇〇二年四月二十六日

# 信达律师事务所

## 关于华源实业（集团）股份有限公司

### 二〇〇二年度第一次临时股东大会的法律意见书

根据《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规范意见》及其他有关法律、法规，信达律师事务所接受华源实业（集团）股份有限公司（下称“公司”）的专项委托，指派宋萍萍律师出席公司二〇〇二年度第一次临时股东大会（下称“本次股东大会”），并就公司本次股东大会的召集、召开程序、出席本次股东大会人员资格、股东大会的表决程序等相关问题出具法律意见。

为出具本法律意见书，本所律师参加了本次股东大会，审查了公司提供的与本次股东大会有关的文件。经本所律师核对，这些文件中的副本或复印件均与原件相符。

本所律师同意将本法律意见书作为公司本次股东大会公告材料，随其它须公告的文件一起公告，并依法对本律师在其中发表的法律意见承担责任。

本所律师根据《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规要求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次股东大会出具法律意见如下：

#### 一、 本次股东大会的召集程序

公司本次股东大会由董事会决议召集，董事会决议公告和召开股东大会公告均已刊登在 2002 年 月 日的《证券时报》上，已公告通知全体股东。本次股东大会于 2002 年 4 月 26 日上午 9 :00 在深圳市沙河白石洲沙河商城七楼本公司会议室召开，召开的实际时间、地点和内容与会议通知、公告一致。

经审查，本次股东大会的召集程序符合有关法律、法规和公司章程的规定。

#### 二、 本次股东大会的召开程序

本次股东大会由董事长邹明武先生主持召开，完成了全部会议议程，董事会工

作人员当场对本次股东大会作记录，会议纪录由出席会议的董事和记录员签名。

经审查，本次股东大会的召开程序符合有关法律、法规和公司章程的规定。

### 三、 关于出席股东大会人员的资格

经本所律师当场验证，出席本次股东大会的股东及委托代理人共 人，代表股份\_\_\_\_\_万股，占公司在股权登记日总股份的 %。公司董事、监事及其他高级管理人员出席了本次股东大会。上述出席本次股东大会的人员，均有出席资格。

四、 本次股东大会没有股东提出新的议案。

### 五、 关于本次股东大会的表决程序

本次股东大会就会议通知公告载明的一项审议事项，由出席本次股东大会的全体股东或委托代理人以记名投票方式进行了表决。两名股东代表和一名监事进行了监票和点票，并当场公布了表决结果，该项议案获通过。

经审查，本次股东大会的表决程序符合《公司法》和公司章程的规定，合法、有效。

### 六、 结论意见

综上所述，本所律师认为，公司本次股东大会的召集、召开程序符合有关法律、法规及《上市公司股东大会规范意见》、《上市公司治理准则》的规定，符合公司章程规定，出席股东大会的人员资格合法有效，股东大会的表决程序合法有效。

信达律师事务所

律师：宋萍萍

二 00 二年四月二十六日

证券代码：000014

证券简称：深华源 A

公告编号：2002-023

**华源实业（集团）股份有限公司  
第四届董事会第十一次会议决议公告**

华源实业（集团）股份有限公司（以下简称“华源实业”）第四届董事会第十一次会议于 2002 年 4 月 26 日上午 10 时在深圳市南山区沙河商城七楼本公司会议室召开，应到董事 9 人，实到董事或董事授权代表共 9 人，公司 3 名监事列席会议，会议的召开程序符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议由公司董事长邹明武先生主持。审议通过了 1-8 项议案，其中 3、4、6、8 项议案须提交股东大会审议。第 9 项与本公司第一大股东存在关联关系。到会关联董事 5 名，非关联董事 4 名，其中关联董事回避表决，4 名非关联董事审议通过。到会董事或董事授权代表 9 名也全部审议通过。此议案尚须股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的将放弃在股东大会对该议案的投票权。

- 1、审议《华源实业（集团）股份有限公司 2002 年第一季度报告正文》；
- 2、审议修订《华源实业（集团）股份有限公司总经理工作细则》；
- 3、审议修订《华源实业（集团）股份有限公司章程》；
- 4、审议修订《华源实业（集团）股份有限公司股东大会议事规则》；
- 5、审议修订《华源实业（集团）股份有限公司董事会议事规则》；
- 6、审议修订《华源实业（集团）股份有限公司独立董事制度》；
- 7、审议修订《华源实业（集团）股份有限公司信息披露制度》；
- 8、审议源实业（集团）股份有限公司关于聘任独立董事的议案。

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的规定，董事会经对孙航先生基本情况的了解，认为孙航先生具备担任公司独立董事的资格，与公司之间不存在任何影响其独立客观判断的关系，将孙航先生确认为公司第四届董事会独立董事候选人。并提交公司下次股东大会予以审议（简历附后）

- 9、审议华源实业（集团）股份有限公司与深圳市沙河房地产开发公司关联交易的议案；
- 二、本公司关于召开 2002 年第三次临时股东大会的议案。

董事会决定本公司于 2002 年 5 月 31 日召开 2002 年第三次临时股东大会。

特此公告

华源实业（集团）股份有限公司董事会

二 00 二年四月二十六日

独立董事简历：

孙航，男，37岁，厦门大学经济学博士（会计学专业），高级会计师，中国注册会计师（资格），历任合肥市进出口公司总经理助理兼计财部经理，现任深圳发展银行财会部副总经理。

证券代码：000014      证券简称：深华源 A      公告编号：2002-024

## 华源实业（集团）股份有限公司 第四届监事会第十二次会议决议公告

华源实业（集团）股份有限公司第四届监事会第十二次会议于2002年4月26日上午11时在深圳市南山区沙河商城七楼本公司会议室召开，应到监事3人，实到监事3人，会议的召开程序符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议由公司监事会主席朱胜康先生主持。本次监事会审议并通过如下议案，其中3、4、7项议案须提交股东大会审议。

- 1、审议《华源实业（集团）股份有限公司2002年第一季度报告正文》；
  - 2、审议修订《华源实业（集团）股份有限公司总经理工作细则》；
  - 3、审议修订《华源实业（集团）股份有限公司章程》；
  - 4、审议修订《华源实业（集团）股份有限公司股东大会议事规则》；
  - 5、审议制订《华源实业（集团）股份有限公司监事会议事规则》；
  - 6、审议修订《华源实业（集团）股份有限公司信息披露制度》；
  - 7、审议华源实业（集团）股份有限公司与深圳市沙河房地产开发公司关联交易的议案；
- 此项议案与本公司第一大股东存在关联关系，此议案尚须股东大会的批准，与此关联交易有利害关系的将放弃在股东大会对该议案的投票权。

二、本公司关于召开2002年第三次临时股东大会的议案。

监事决定本公司于2002年5月31日召开2002年第三次临时股东大会。

特此决议

华源实业（集团）股份有限公司监事会

二00二年四月二十六日

证券代码：000014

证券简称：深华源 A

公告编号：2002-027

## 华源实业（集团）股份有限公司召开股东大会通知

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

华源实业（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）董事会决定召开 2002 年第三次临时股东大会，现将有关事项公告如下：

### 一、召开会议基本情况

- 1、会议时间：2002 年 5 月 31 日上午 9 时。
- 2、会议地点：深圳市南山区沙河商城七楼本公司会议室。
- 3、会议召集人：本公司董事会。

### 二、会议审议事项

- 1、审议修订《华源实业（集团）股份有限公司章程》；
- 2、审议修订《华源实业（集团）股份有限公司股东大会议事规则》；
- 3、审议制订《华源实业（集团）股份有限公司独立董事制度》；
- 4、审议源实业（集团）股份有限公司关于聘任独立董事的议案。
- 5、审议华源实业（集团）股份有限公司与深圳市沙河房地产开发公司关联交易的议案；

### 三、出席人员资格

2002 年 5 月 20 日下午交易结束在深圳证券登记在册的本公司全体股东，因故不能出席的可授权委托代表出席。

（一）本公司董事、监事及其他高级管理人员。

（二）本公司董事会特别邀请人员。

### 四、会议登记办法：

（一）登记时间：

2002 年 5 月 31 日上午 8:00 - 2002 年至 5 月 31 日上午 8:40。

（二）登记办法：

个人股东持股东帐户卡、持股凭证及个人身份证，委托出席的须持有授权委托书；法人股东持股东帐户卡、法定代表人委托书、营业执照复印件和出席会议代表的个人身份证办理

登记手续,外地股东可以用信函或传真方式进行登记(但应在出席会议时提交上述证明资料原件)。

(三) 联系地址:深圳市沙河白石洲沙河商城七楼华源实业(集团)股份有限公司董事会秘书处。

(四) 联系人:王凡 高舜尧

电话:0755 - 6900498 6902222 - 248 传真:0755 - 6608488

邮政编码:518053

五、其他事项:与会股东食宿交通费自理。

华源实业(集团)股份有限公司董事会

二〇〇二年四月二十六日

附:授权委托书授权委托书

兹授权委托 先生/女士:代表我单位(个人)出席华源实业(集团)股份有限公司2002年临时股东大会,并代为行使表决权。

委托人(签字): 受托人(签字):

身份证号码: 身份证号码:

委托人持有股数: 委托日期:

委托人股东帐号:

2002年 月 日

证券代码:000014 证券简称:深华源A 公告编号:2002-025

华源实业(集团)股份有限公司关联交易公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

## 一、关联交易概述

本次关联交易的主要内容为：二〇〇二年四月二十五日，华源实业（集团）股份有限公司（以下简称“华源实业”）与深圳市沙河房地产开发公司（以下简称“沙河地产”）在深圳签署《世纪村二、三期房地产项目开发权利有偿承接协议》，由华源实业有偿承接沙河地产世纪村二、三期房地产项目开发权。

沙河集团持有华源实业 28.80% 的股份，是第一大股东；沙河集团持有沙河地产 100% 股权。华源实业与沙河地产皆受沙河集团控制而存在关联关系，因此，本次交易构成关联交易。

此次交易作为关联交易，已经本公司第四届董事会第十一次会议以关联董事回避表决的方式审议通过。此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

## 二、关联方介绍

### 1、关联方情况

#### （1）华源实业

华源实业成立于 1987 年 7 月，注册地址：深圳市南山区沙河商城七楼，企业类型：股份有限公司，注册资本：8,964.68 万元，法定代表人：邹明武。

经营范围：主要从事房地产开发经营业务；新型建材的生产与销售；国内商业、物资供销业、物业管理等。

截止 2001 年 12 月 31 日，公司总资产 69,352.43 万元，净资产 19,193.52 万元。2001 年净利润 3,176 万元（已审计）

#### （2）沙河地产

沙河地产成立于 1993 年 10 月，注册地址：深圳市南山区沙河商城七楼，企业类型：有限责任公司，注册资本 8000 万元，法定代表人：周良君。

经营范围：主营房地产开发业务，国内商业（不含专营、专控、专卖商业），投资兴办实业。

截止 2001 年 12 月 31 日，公司总资产 19,599 万元，净资产-509 万元。2001 年净利润-509 万元（未审计）。

### 2、关联方关系：

“沙河集团”：指深圳市沙河实业（集团）有限公司

“华源实业”：指华源实业（集团）股份有限公司

“沙河地产”：指深圳市沙河房地产开发公司



沙河集团持有华源实业 28.80%的股份，是华源实业第一大股东；沙河集团持有沙河地产 100%股权。华源实业与沙河地产皆受沙河集团控制而存在关联关系，因此，本次交易构成关联交易。

### 三、关联交易标的基本情况

本次关联交易的交易标的是：华源实业以人民币 151,131,822.58 元有偿承接沙河地产世纪村二、三期房地产项目开发权。

世纪村房地产项目位于深圳经济特区沙河片区内，占地 87,731.2 平方米，项目宗地号为“T027-0013”，按经深圳市规划国土局“深规土规评字 01-1998-0206”建议用地规划许可证要求：建筑容积率为 3.5，建筑面积为 304,900 平方米，建筑功能为商品住宅，可销售商品住宅 279,000 平方米。项目分三期开发，其中第二、三期可销售商品住宅 221,925.15 平方米。

该项目土地为沙河集团历史用地，沙河集团、沙河地产与博闻投资有限公司共同取得该项目的开发权，1997 年 3 月 10 日沙河地产与博闻投资有限公司（以下简称“博闻投资”）为此协议共同合作、分片开发。1998 年 11 月 25 日沙河地产公司与博闻投资签订补充合同将世纪村项目统一由沙河地产开发，但需按其原享有的权益即 190,000,000 元支付给博闻投资作为其转让开发权之补偿，根据分期开发规划，一期需支付 38,868,177.42 元（已支付），二、三期需支付 151,131,822.58 元补偿费（其中，截止 2001 年 12 月 31 日已根据合同有关条款计提补偿费 56,062,776.58 元）。2000 年 7 月 18 日，沙河地产公司与沙河集团公司签订了《合作开发世纪村房地产项目合同书》，约定沙河地产公司拥有世纪村一期全部权益，二、三期 75%权益，沙河集团公司拥有二、三期 25%的权益。

2000 年 11 月沙河集团受让深圳华源实业 28.80%法人股股份，成为华源实业第一大股东后对华源实业进行重大资产重组，将全资子公司沙河地产经营性资产、负债整体出售给华源实业，沙河地产的房地产业经营资质、资格及经营项目转移给华源实业，世纪村一期项目由华源实业承接开发。2001 年 4 月 18 日，沙河集团、华源实业、沙河地产三方与深圳市规划国土局签署了“深地合字（1999）0013 号土地使用权出让合同书补充协议（2）”，将世纪村项目原合作方沙河地产变更为华源实业；因沙河地产相关资质已转移给华源实业，为保证世纪村项目的顺利开发且根据资产重组合同 4、2 条之规定：原则不应享有相应权利及/或利益的一方，因为事实上和法律上的原因导致已经或将要享有某些权利及/或利益的，应该依据应享受该权利的一方的意志行使该种权利，或在享有该利益之后 5 日内，将该利益返还给应享有利益的一方或给与相应补偿，华源实业有偿承接世纪村二、三期的开发权，为此分别在 2001 年 11 月 26 日与沙河集团签订了《合作开发世纪村房地产项目补充合同书》，对合作开发事项重新修订，此事项已经华源实业 2001 年第二次临时股东大会批准，宏源证券股份

有限公司出具了此关联交易的独立财务顾问报告，在 2002 年 4 月 25 日与沙河地产签订了《世纪村二、三期房地产项目开发权有偿承接协议》，需向其支付总额 151,131,822.58 元的补偿金。

#### 四、关联交易合同的主要内容和定价政策

##### 1、合同主要内容

合同签署双方为华源实业和沙河地产，合同约定由华源实业有偿承接沙河地产世纪村二、三期房地产项目开发权。

合同结算方式：协议双方每年年度终了按当年已售面积与单位补偿金（按世纪村二、三期可售面积 221,925.15 平方米折合单位补偿金约 681 元/m<sup>2</sup>）之乘积计算通过银行支付。

本次关联交易正式生效条件为协议签署后须经华源实业股东大会审议通过后生效。

##### 2、定价政策

本次关联交易的交易定价是根据沙河地产 1998 年 11 月 25 日与博闻投资签订的合同中规定需支付的按世纪村二、三期可售面积应分摊的补偿数额 151,131,822.58 元而定。

#### 五、进行关联交易的的目的以及本次关联交易对本公司的影响情况

##### 1、交易的目的

为保证世纪村二、三期房地产项目的顺利开发，理顺华源实业与沙河地产双方权利与义务关系。

##### 2、对本公司的影响

本次关联交易内容包括价格、支付方式和沙河地产与博闻投资签订的补充合同一致，协议签署遵循了平等、自愿、公平和诚实信用原则，故此次关联交易未损害华源实业公司股东利益，同时聘请了独立的中介机构出具财务顾问报告。

本次关联交易构成世纪村二、三期用地成本的一部分，经深圳鹏城会计师事务所出具的《审计报告》确认：截止二〇〇二年四月二十五日世纪村项目二、三期土地使用权成本总计 428,029,629.03 元，按可售面积 221,925.15 平方米折合为 1,928.71 元/M<sup>2</sup>。

#### 六、独立董事及监事会意见

公司独立董事出具相关意见：认为本次关联交易是在遵循公平、公正、自愿、诚信的原则下进行的，交易方式和价格符合市场规则，不存在损害公司其他股东利益及同业竞争的情形。

#### 七、附材料

- 1、深圳鹏城会计师事务所出具的本次关联交易的《独立财务顾问报告》；
- 2、《世纪村二、三期房地产项目开发权有偿承接协议》

- 3、《资产重组合同》及股东大会批准文件
- 4、《关于开发南区的补充合同》
- 5、《合作开发世纪村房地产项目合作书》及补充合同书
- 6、深圳鹏城会计师事务所出具的世纪村项目二、三期土地使用权成本之《审计报告》
- 7、华源实业（集团）股份有限公司 2001 年度审计报告（已审计）
- 8、深圳市沙河房地产开发公司 2001 年 12 月 31 日财务报表（未经审计）

华源实业（集团）股份有限公司

董 事 会

二 00 二年四月二十六日

证券代码：000014

证券简称：深华源 A

公告编号：2002-029

**华源实业（集团）股份有限公司  
独立董事意见**

本人基于独立判断立场，就华源实业（集团）股份有限公司（以下简称“华源实业”）2002 年度与深圳市沙河房地产开发公司关联交易事项发表如下意见：

1、华源实业与深圳市沙河房地产开发公司世纪村二、三期房地产项目开发权有偿承接签定了书面协议；

2、书面协议的签定遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容明确、具体；

综上所述，本人认为：本次关联交易是在遵循公平、公正、自愿、诚信的原则下进行的，交易方式和价格符合市场规则，不存在损害公司其他股东利益及同业竞争的情形。

独立董事：齐寅峰

二 二 二年四月二十六日

## 华源实业（集团）股份有限公司 独立董事提名人声明

提名人华源实业（集团）股份有限公司董事会现就提名孙航为华源实业（集团）股份有限公司第四届董事会独立董事候选人发表公开声明，被提名人与华源实业（集团）股份有限公司之间不存在任何影响被提名人独立性的关系，具体声明如下：

本次提名是在充分了解被提名人职业、学历、职称、详细的工作经历、全部兼职等情况后作出的，被提名人已书面同意出任华源实业（集团）股份有限公司第四届董事会独立董事候选人，提名人认为被提名人：

- 一、根据法律、行政法规及其他有关规定，具备担任上市公司董事的资格；
- 二、符合华源实业（集团）实业股份有限公司章程规定的任职条件；
- 三、具备中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》所要求的独立性：
  - 1、被提名人及其直系亲属、主要社会关系均不在本公司及其附属企业任职；
  - 2、被提名人及其直系亲属不是直接或间接持有本公司已发行股份 1% 的股东，也不是本公司前十名股东；
  - 3、被提名人及其直系亲属不在直接或间接持有本公司已发行股份 5% 以上的股东单位任职，也不在该上市公司前五名股东单位任职；
  - 4、被提名人在最近一年内不具有上述三项所列情形；
  - 5、被提名人不是为本公司及其附属企业提供财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务的人员。
- 四、包括华源实业（集团）股份有限公司在内，被提名人兼任独立董事的上市公司数量不超过 5 家。

本提名人保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本提名人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。

提名人：华源实业（集团）实业股份有限公司

董 事 会

二 00 二年四月二十六日

华源实业（集团）股份有限公司独立董事候选人声明

声明人孙航，作为华源实业（集团）股份有限公司第四届董事会独立董事候选人，现公开声明本人与华源实业（集团）股份有限公司之间在本人担任该公司独立董事期间保证不存在任何影响本人独立性的关系，具体声明如下：

- 一、本人及本人直系亲属、主要社会关系不在该公司或其附属企业任职；
- 二、本人及本人直系亲属没有直接或间接持有该公司已发行股份的 1% 或 1% 以上；
- 三、本人及本人直系亲属不是该公司前十名股东；
- 四、本人及本人直系亲属不在直接或间接持有该公司已发行股份 5% 或 5% 以上的股东单位任职；
- 五、本人及本人直系亲属不在该公司前五名股东单位任职；
- 六、本人在最近一年内不具有前五项所列举情形；
- 七、本人没有为该公司或其附属企业提供财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务；
- 八、本人没有从该上市公司及其主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未予披露的其他利益；
- 九、本人符合该公司章程规定的任职条件。

另外，包括华源实业（集团）股份有限公司在内，本人兼任独立董事的上市公司数量不超过 5 家。

本人完全清楚独立董事的职责，保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本人完全明白做出虚假声明可能导致的后果。中国证监会可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。本人在担任该公司独立董事期间，将遵守中国证监会发布的规章、规定、通知的要求，确保有足够的时间和精力履行职责，做出独立判断，不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

声明人：孙航

二〇〇二年四月二十六日

深圳鹏城会计师事务所  
关于华源实业(集团)股份有限公司  
本次关联交易的独立财务顾问报告

深鹏所特字[2002]93 号

## 一、释义

在本独立财务顾问的报告中，除非特别注明，下列简称具有如下特定涵义：

沙河集团公司：指深圳市沙河实业(集团)有限公司

华源实业公司：指华源实业(集团)股份有限公司

沙河地产公司：指深圳市沙河房地产开发公司

博闻投资公司：指博闻投资有限公司

本财务顾问：指深圳鹏城会计师事务所

本次关联交易：指华源实业(集团)股份有限公司有偿承接深圳市沙河房地产开发公司世纪村二、三期房地产项目开发权之事宜

## 二、绪言

受华源实业(集团)股份有限公司委托，深圳鹏城会计师事务所担任华源实业公司有偿承接深圳市沙河房地产开发公司世纪村二、三期房地产项目开发权之事宜的独立财务顾问。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所上市规则(2001年修订版)》等的有关规定，本财务顾问经过审慎调查，出具本独立财务顾问报告。

本财务顾问报告依据以下文件及事宜做出：

1. 资产重组合同及其补充协议
2. 关于合作开发南区部分多层住宅的合同及其补充合同
3. 合作开发世纪村房地产项目合同书及其补充合同书
4. 世纪村二、三期房地产项目开发权有偿承接协议
5. 交易各方提供的其他资料

本财务顾问在此基础上编制本独立财务顾问报告，旨在对华源实业公司此次关联交易行为作出独立、客观、公正的评价，以供投资者及有关各方参考。

同时，本财务顾问报告特做如下声明事项：

(1)本财务顾问报告所依据的文件、资料及相关材料均由华源实业公司提供并向本财务顾问保证其所提供的出具独立财务顾问报告所需的所有材料、文件真实、准确、完整、无重大遗漏。

(2)本财务顾问以勤勉、尽责的态度，本着公正、客观的原则发表财务顾问意见，旨在对本次交易作出独立、客观、公正的评价，供投资者及有关各方参考，同时提请投资者和有关各方认真留意华源实业

公司董事会发布的本次交易的公告。

(3)本财务顾问提醒投资者注意，本报告不构成对华源实业公司任何投资建议，投资者根据本报告作出的任何投资决策可能产生风险，本财务顾问不承担任何责任。

(4)本次关联交易及相关事宜尚需由华源实业公司董事会审议通过并提交股东大会批准。

### 三、重大假设

本报告的有关分析基于下属主要假设：

1. 纪村二、三期项目开发权能顺利转移给华源实业公司
2. 本次关联交易实施不存在其他障碍，关联双方之间遵循诚实信用原则，相关合同得以充分履行。
3. 本次关联交易依据的国家政策及市场环境无重大变化。
4. 本独立财务顾问报告所依据的本次交易行为各方当事人提供的资料内容真实、准确、完整、及时。
5. 无其他不可抗力因素造成的重大不利影响。

### 四、本次关联方的有关情况及其相互关系

#### 1. 华源实业公司

华源实业公司成立于 1987 年 7 月，注册地址：深圳市南山区沙河商城七楼，注册资本 8964.68 万元，法定代表人：邹明武。

经营范围：主要从事房地产开发经营业务；新型建材的生产与销售；国内商业、物资供销业、物业管理等。

截止 2001 年 12 月 31 日，公司总资产 69,352.43 万元，净资产 19,193.52 万元。2001 年净利润 3,176 万元(已审计)。

#### 2. 沙河地产公司

沙河地产公司成立于 1993 年 10 月，注册地址：深圳市南山区沙河商城七楼，企业类型：有限责任公司，注册资本 8000 万元，法定代表人：周良君。

经营范围：主营房地产开发业务，国内商业（不含专营、专控、专卖商业），投资兴办实业。

截止 2001 年 12 月 31 日，公司总资产 19,599 万元，净资产-509 万元。2001 年净利润-509 万元(未审计)。

#### 3. 关联方关系

沙河集团公司持有华源实业公司 28.80%的股份，是第一大股东；沙河集团公司持有沙河地产公司

100%股权。华源实业公司与沙河地产公司皆受沙河集团公司控制而存在关联关系，因此，本次交易构成关联交易。

## 五、本次关联交易的有关事项

### 1. 本次关联交易的背景

世纪村房地产项目位于深圳经济特区沙河片区内，占地 87,731.2 平方米，项目宗地号为“T027-0013”，按经深圳市规划国土局“深规土规评字 01-1998-0206”建议用地规划许可证要求：建筑容积率为 3.5，建筑面积为 304900 平方米，建筑功能为商品住宅，可销售商品住宅 279000 平方米。项目分三期开发，其中第二、三期可销售商品住宅 221925.15 平方米。

该项目土地为沙河集团公司历史用地，沙河集团公司、沙河地产公司与博闻投资有限公司共同取得该项目的开发权。1997 年 3 月 10 日沙河地产公司与博闻投资有限公司为此协议共同合作、分片开发。1998 年 11 月 25 日沙河地产公司与博闻投资公司签订补充合同将世纪村项目统一由沙河地产公司开发，但需按其原享有的权益即 190,000,000 元支付给博闻投资公司作为其转让开发权之补偿，根据分期开发规划，一期需支付 38,868,177.42 元（已支付），二、三期需支付 151,131,822.58 元补偿费。2000 年 7 月 18 日，沙河地产公司与沙河集团公司签订了《合作开发世纪村房地产项目合同书》，约定沙河地产公司拥有世纪村一期全部权益，二、三期 75% 权益，沙河集团公司拥有二、三期 25% 的权益。

2000 年 11 月沙河集团公司受让深圳华源实业公司 28.80% 法人股股份，成为华源实业公司第一大股东后对华源实业公司进行重大资产重组，将全资子公司沙河地产公司经营资产、负债整体出售给华源实业公司，沙河地产公司的房地产业经营资质、资格及经营项目转移给华源实业公司，世纪村一期项目由华源实业公司承接开发。2001 年 4 月 18 日，沙河集团公司、华源实业公司、沙河地产公司三方与深圳市规划国土局签署了“深地合字（1999）0013 号土地使用权出让合同书补充协议（2）”，将世纪村项目原合作方沙河地产公司变更为华源实业公司；因沙河地产公司相关资质已转移给华源实业公司，为保证世纪村项目的顺利开发且根据资产重组合同 4、2 条之规定：原则不应享有相应权利及/或利益的一方，因为事实上和法律上的原因导致已经或将要享有某些权利及/或利益的，应该依据应享受该权利的一方的意志行使该种权利，或在享有该利益之后 5 日内，将该利益返还给应享有利益的一方或给与相应补偿，华源实业公司有偿承接世纪村二、三期的开发权，为此分别在 2001 年 11 月 26 日与沙河集团公司签订了《合作开发世纪村房地产项目补充合同书》，对合作开发事项重新修订，此事项已经华源实业公司 2001 年第二次临时股东大会批准，宏源证券股份有限公司出具了此关联交易的独立财务顾问报告；在 2002 年 4 月



25 日与沙河地产公司签订了《世纪村二、三期房地产项目开发权有偿承接协议》，需向其支付总额 151,131,822.58 元的补偿金，本财务顾问对此出具独立财务顾问报告。

## 2. 关联交易原则

(1)公开、公平、公正的原则

(2)遵守国家相关法律、法规和政策

(3)符合全体股东利益

## 3. 本次关联交易的定价政策和交易价格

本次关联交易定价是根据沙河地产公司 1998 年 11 月 25 日与博闻投资公司签订的合同中规定需支付的按世纪村二、三期可售面积应分摊的补偿金数额 151,131,822.58 元而定。

## 4. 本次关联交易有关协议的签署日期

2002 年 4 月 25 日华源实业公司与沙河地产公司签署了《世纪村二、三期房地产项目开发权有偿承接协议》。

## 5. 本次关联交易正式生效条件

协议签署后须经华源实业公司股东大会审议通过后生效。

## 6. 交易的结算方式

年度终了按当年世纪村二、三期已售面积占总可售面积比例支付补偿金。

## 六、本次关联交易对非关联股东权益的保护

1. 本次关联交易价格和沙河地产公司、博闻投资公司签订的补充合同一致，故此关联交易未损害华源实业公司股东权益。

2. 本次交易签署的协议，遵循了平等、自愿、公平和诚实信用的原则。

3. 本次关联交易尚需华源实业公司董事会审议通过并提交股东大会批准，与关联方有利害关系的董事、股东在表决时需回避，对全体股东公平、合理。

## 七、独立财务顾问意见

基于本次关联交易的主要假设及上述考虑因素及理由，在认真审阅相关资料的基础上，我们认为，本次关联交易符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市交易规则(2001 修订)》等有关法律

法规的规定，符合公平、公正、公开的原则，有利于华源实业公司主营业务的发展，符合全体股东利益。

#### 八、备查文件

- 1、《资产重组合同》及股东大会批准文件
- 2、《关于开发南区的补充合同》
- 3、《合作开发世纪村房地产项目合作书》及补充合同书
- 4、《世纪村二、三期房地产项目开发权有偿承接协议》

深圳鹏城会计师事务所  
二〇〇二年四月二十六日