

招商证券股份有限公司

关于

深圳华强实业股份有限公司

向深圳华强集团有限公司

重大资产出售及发行股份购买资产

暨关联交易

之

持续督导工作报告书



**招商证券股份有限公司**

CHINA MERCHANTS SECURITIES CO., LTD.

（深圳市 福田区 益田路 江苏大厦 A 栋 38 至 45 楼）

签署日期：二〇一〇年三月二十六日

本独立财务顾问保证持续督导工作报告意见的真实、准确和完整，对持续督导工作报告书意见的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于核准深圳华强实业股份有限公司重大资产重组及向深圳华强集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]1117号）核准，深圳华强实业股份有限公司（以下简称“深圳华强”、“上市公司”）将直接持有的东莞华强三洋电子有限公司（以下简称“东莞三洋”）全部48.67%的股权、广东华强三洋集团有限公司（以下简称“广东三洋”）全部50%的股权和深圳华强三洋技术设计有限公司（以下简称“三洋设计”）全部10%的股权出售给深圳华强集团有限公司（以下简称“华强集团”），同时购入华强集团直接持有的深圳华强电子世界发展有限公司（以下简称“华强发展”）100%股权，转让价格差额部分以向华强集团非公开发行358,017,800股股份补齐。

招商证券股份有限公司（以下简称“本独立财务顾问”）作为深圳华强本次重大资产重组的独立财务顾问，依照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第53号）、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》（中国证券监督管理委员会令第54号）之有关规定，对深圳华强本次重大资产重组的有关事项进行持续督导，本独立财务顾问的相关督导意见如下：

## 一、交易资产的交付或者过户情况

根据2008年10月15日，深圳华强与华强集团签订《深圳华强实业股份有限公司与深圳华强集团有限公司关于重大资产重组方案之框架协议》及相关补充协议，并经中国证监会出具的《关于核准深圳华强实业股份有限公司重大资产重组及向深圳华强集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]1117号），本次深圳华强重大资产重组的标的资产包括：东莞三洋全部48.67%的股权，广东三洋全部50%的股权，三洋设计全部10%的股权和华强发展100%股权。

### 1、资产交付及过户及验资

#### （1）购入的标的公司

截至2009年11月11日止，原由华强集团持有的华强发展100%股权已变更至深圳华强名下，并已于华强发展的工商登记管理机关办理完毕工商变更登记手续

(2) 出售的标的公司

截至2009年11月23日止，原由深圳华强持有的东莞三洋全部48.67%的股权、广东三洋全部50%的股权、三洋设计全部10%的股权已变更至华强集团名下，并已于上述各公司的工商登记管理机关办理完毕工商变更登记手续。

(3) 验资

2009年11月23日，鹏城会计师事务所出具了深鹏所验字[2009]177号《验资报告》。根据该《验资报告》，深圳华强原注册资本（股本）为308,931,997元，实收资本（股本）为308,931,997元，截至2009年11月23日，深圳华强已收到华强集团缴纳的新增注册资本（股本）358,017,800元，深圳华强变更后的累计注册资本（股本）为人民币666,949,797元，实收资本（股本）666,949,797元。

## 2、新增股份的登记及上市情况

2009年11月24日，深圳华强在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了本次向华强集团非公开发行股份的股权登记及锁定手续，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《证券登记确认书》。深圳华强办理完毕本次新增股份358,017,800股的登记手续。

2009年12月9日，深圳华强披露了《深圳华强实业股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书暨股份上市公告书》，该报告披露深圳华强本次重组新增股份358,017,800股为有限售条件的流通股，上市日为2009年12月10日。

就深圳华强本次重组实施的相关事项，北京市金诚同达律师事务所（以下简称“金诚同达律师事务所”）出具了《北京金诚同达律师事务所关于深圳华强实业股份有限公司重大资产重组实施结果的法律意见书》，金诚同达律师事务所认为：深圳华强本次重组所涉及各方均按照签署的协议完全、充分履行了相关义务，其实施结果符合各方签署的协议约定以及《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定，本次重组相关后续事项均合法，不存在实质性法律障碍，对上市公司不构成法律风险。

### 3、其他事项

2009年12月11日，深圳华强就本次发行股份购买资产事宜办理完毕注册资本变更等事宜的工商变更登记手续。

## 二、交易各方当事人承诺的履行情况

### 1、关于标的资产期间损益的承诺

2008年10月15日，深圳华强与华强集团签订《深圳华强实业股份有限公司与深圳华强集团有限公司关于重大资产重组方案之框架协议》以及2008年11月7日，深圳华强与华强集团签订关于《框架协议》的《补充协议》。前述《框架协议》中约定：“拟购入的标的资产自评估基准日至交割完成日止所产生的损益，由深圳华强承担和享有。拟出售的标的资产自评估基准日至交割完成日所产生的损益，由华强集团承担和享有”。

2009年3月30日，华强集团对交易标的华强发展的期间损益作出承诺，具体为：“华强发展自评估基准日2008年9月30日至实际交割日期间，产生的收益全部由深圳华强享有，亏损全部由华强集团承担，华强集团因本次重组需对深圳华强承担的已约定的其他义务不变”。

据此，自评估基准日2008年9月30日至实际交割日期间，华强发展实际产生的收益全部由上市公司享有；东莞三洋、广东三洋和三洋设计实际产生的损益由华强集团享有或承担。

根据深圳市鹏城会计师事务所有限公司（以下简称“鹏城会计师事务所”）出具的《关于深圳华强实业股份有限公司重大资产重组标的资产评估基准日至交割完成日期间损益情况的说明》，华强发展自评估基准日2008年9月30日至新增股份交割日2009年11月30日的期间损益为62,334,544.35元，东莞三洋、广东三洋和三洋设计自评估基准日2008年9月30日至新增股份交割日2009年11月30日的期间损益分别为-54,749,008.47、3,637,617.12和1,225,491.59，合计为-49,885,899.76。

鹏城会计师事务所认为：在评估基准日2008年9月30日至实际交割日期间，华强发展实际产生的收益已全部由深圳华强享有；东莞三洋、广东三洋和三洋设计实际产生的损益已全部由华强集团享有或承担。

本独立财务顾问经核查后认为：在评估基准日2008年9月30日至交割日期间，华强发展实际产生的收益已全部由深圳华强享有，东莞三洋、广东三洋和三洋设计实际产生的损益已全部由华强集团享有或承担。

## 2、关于利润补偿的承诺

2008年11月7日，深圳华强与华强集团签订《补偿协议》，于2009年3月26日华强集团就利润补偿出具《承诺函》，就深圳华强重大资产重组采用收益法或假设开发法评估的相关资产所涉及盈利补偿事项进行了约定，具体为：在本次重大资产重组完成后（含当年）的3年内，如果拟注入资产中采用收益法和假设开发法评估的资产，包括华强发展持有的华强世界70%股权、直接和间接持有的华强网络95.5%股权以及“华强广场”1~6层商业裙楼、“华强广场”酒店、地下商业和地下停车场（该等股权及资产以下统称“相关资产”）每年实际合计盈利数没有达到本次重大资产重组评估报告及评估说明中所预计的当年合计收益数（预计2009年、2010年和2011年相关资产的合计收益数分别为14,614万元、17,502万元和18,720万元），则华强集团将按照本次重大资产重组评估报告及评估说明中预计的相关资产的合计收益数与实际合计盈利数之间的差额对深圳华强进行补偿，但出现以下情况除外：

若华强发展进行内部业务调整，导致相关资产对应的某一公司（资产）的实际盈利数未能达到预计数，但同时也导致华强发展及其下属另一公司（资产）的实际盈利数相应增加（增加数不少于前一公司（资产）减少数），且该增减变化总体上并不减少华强发展的合并净利润数。

根据上述《补偿协议》、《承诺函》和鹏城会计师事务所出具的“深鹏所股专字[2010]181号”《关于深圳华强实业股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》，深圳华强重大资产重组采用收益法或假设开发法评估的相关资产2009年度实际收益数为13,414万元，与承诺的14,614万元之间存在差额1,200万元，差额，此差额已于2010年3月26日由华强集团补偿。该等差额主要是由于受到深圳市地铁施工的影响，酒店和地下商业延迟开业，以致2009年没有体现收益。华强广场酒店于2010年3月1日正式开业，地下商业“乐淘里”于2010年1月10日开业。

本独立财务顾问经核查认为：深圳华强重大资产重组采用收益法或假设开发

法评估的华强发展持有的华强世界70%股权、直接和间接持有的华强网络95.5%股权以及“华强广场”1~6层商业裙楼、“华强广场”酒店、地下商业和地下停车场2009年度承诺的合计收益数为14,614万元，实际合计收益数为13,414万元，差额1,200万元，占承诺合计收益数的8.21%。华强广场酒店于2010年3月1日正式开业，地下商业“乐淘里”于2010年1月10日开业。华强集团已于2010年3月26日向深圳华强补偿上述差额。

### 3、关于保持上市公司独立性的承诺

华强集团承诺，重组完成后，将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构、业务上遵循五分开的原则。

本独立财务顾问经核查后认为：深圳华强在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东华强集团分开，具有独立完整的业务和面向市场自主经营的能力。

### 4、关于规范关联交易的承诺

华强集团为规范关联交易作出承诺：“本次交易完成后，本公司将严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司的公司章程的有关规定行使股东权利或董事权利。本次交易完成后，本公司和上市公司之间将尽量减少关联交易。在确有必要且无法规避的关联交易中，保证严格遵循市场规则，本着平等互利、等价有偿的一般商业原则，公平合理地进行关联交易，依法履行信息披露义务，保证不通过与上市公司的关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司承担任何不正当的义务。”

深圳华强2010年3月11日召开的董事会审议通过了《2010年日常关联交易预计》的议案，披露了2010年度预计拟与关联方发生的关联交易及其金额和定价原则。

本独立财务顾问经核查后认为：在督导期内华强集团与深圳华强及其关联方的关联交易履行了相关承诺，信息披露符合有关规定。

### 5、关于避免同业竞争的承诺

华强集团为避免将来出现同业竞争作出承诺：“在本公司仍直接或间接对上

市公司拥有控制权或重大影响的情况下，本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司目前或未来所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与上市公司发生同业竞争或与上市公司发生利益冲突，本公司将放弃或将促使本公司之全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权或重大影响的其他公司放弃可能发生同业竞争的业务，或将本公司之全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权或重大影响的其他公司以公平、公允的市场价格，在适当时机全部注入上市公司。”

本独立财务顾问经核查认为：截至本持续督导工作报告出具之日，华强集团及其关联方未出现与深圳华强所从事业务存在竞争的情形。

#### 6、关于办理华强广场北地块房地产权证的承诺

截至评估基准日2008年9月30日，本次重组注入上市公司的资产“华强广场”北地块的房产尚未取得房地产权证，为此「华强集团」作出承诺：“如果‘华强广场’北地块房产权证于2009年6月30日前仍未办理完毕，且对本次重组和上市公司造成经济损失，则由本集团承担因此而造成的全部损失”。

截至2009年6月30日前，“华强广场”北地块已取得相关权属证明文件。

本独立财务顾问经核查后认为：“华强广场”北地块房地产权证已如期取得，该承诺履行完毕，华强集团无违反上述承诺的行为。

#### 7、关于规范资金存放的承诺

2009年5月8日，华强发展对其资金存放规范作出承诺：将在取得中国证券监督管理委员会核准本次重大资产重组事项的核准文件之前，撤销在华强集团结算中心的资金账户，并按照上市公司监管的要求和规范存放资金和进行资金结算。

截至2009年11月24日，华强发展及其控股子公司已撤销其在华强集团结算中心的资金账户，并按照上市公司监管的要求和规范存放资金和进行资金结算。

本独立财务顾问经核查认为：截至2009年11月24日，华强发展及其控股子

公司已按照上市公司监管的要求和规范存放资金和进行资金结算，华强发展目前的资金存放和结算符合上市公司监管的相关规定。

### 8、股份限售承诺

华强集团承诺对深圳华强本次发行新增的股份及原在深圳华强拥有权益的股份进行锁定，锁定期限自深圳华强本次非公开发行股份结束之日起，三十六个月内不得转让，在上述限售期限届满后，上述股份的转让按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定办理。

深圳华强及华强集团已于2009年11月24日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了新增股份的限售事宜，股份锁定期自2009年11月25日至2012年11月25日。

本独立财务顾问经核查认为：华强集团对深圳华强本次发行新增的股份及原在深圳华强拥有权益的股份已经办理了锁定的手续，截至本持续督导工作报告出具之日，华强集团未发生违反上述承诺的情形。

## 三、盈利预测的实现情况

### 1、标的资产中采用收益法或假设开发法评估的资产 2009 年度盈利预测实现情况

深圳华强置入资产华强发展中采用收益法或假设开发法评估的资产为华强发展持有的华强世界70%股权、直接和间接持有的华强网络95.5%股权以及“华强广场”1~6层商业裙楼、“华强广场”酒店、地下商业和地下停车场。其2009年度收益实现情况如下：

金额单位：万元

相关资产明细	预测承诺数	实际完成数	差额
深圳市电子世界有限公司（净利润）	4,810	6,071	1,261
深圳华强电子交易网络有限公司（净利润）	432	498	66
华强广场 1~6 层商业裙楼	7,112	6,545	-567
酒店	623	-380	-1,003
地下商业	984	0	-984
地下停车场	653	680	27
收益数合计	14,614	13,414	-1,200

资料来源：鹏城会计师事务所出具的“深鹏所股专字[2010]181 号”《关于深圳华强实业股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》。

深圳华强重大资产重组采用收益法或假设开发法评估的相关资产2009年度实际收益数为13,414万元，与承诺的14,614万元之间存在差额1,200万元。华强集团已于2010年3月26日向深圳华强补偿上述差额。

上述差额是由于受到深圳市地铁施工的影响，酒店和地下商业延迟开业，以致2009年没有体现收益。华强广场酒店于2010年3月1日正式开业，地下商业“乐淘里”于2010年1月10日开业，经营正常。

## 2、标的资产华强发展 2009 年度盈利预测实现情况

根据鹏城会计师事务所出具的“鹏城所股专字2008[510]号”《深圳华强实业股份有限公司拟购入资产深圳华强电子世界发展有限公司按深圳华强实业股份有限公司会计政策编制的2008年度、2009年度盈利预测审核报告》，华强发展2009年度合并预测净利润为9,471.02万元。

根据鹏城会计师事务所出具的“深鹏所审字[2010]529号”《深圳华强电子世界发展有限公司2009年度财务报表审计报告》，华强发展2009年度合并净利润为10,906.78万元。

华强发展2009年度实现的净利润超出盈利预测数9,471.02万元，盈利预测完成率115.16%。

## 3、深圳华强 2009 年度盈利预测实现情况

根据鹏城会计师事务所出具的“鹏城所股专字2008[470]号”《假定2008年9月30日完成资产重组关于深圳华强实业股份有限公司模拟编制的2008年度、2009年度备考盈利预测的审核报告》，深圳华强2009年度备考合并预测净利润为14,339.35万元。

根据鹏城会计师事务所出具的“鹏城所股审字2010[047]号”《深圳华强实业股份有限公司2009年度财务报告和审计报告》，深圳华强2009年度合并净利润为20,053.01万元。

深圳华强2009年度实现的净利润超出盈利预测数5,713.66万元，盈利预测完成率139.85%。

#### 4、独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问经核查认为：深圳华强实施重大资产重组后，经营业绩显著提高，持续盈利能力增强，关联交易减少，深圳华强及其置入资产华强发展实际利润实现数均超过利润预测数。华强发展中采用收益法评估的资产受到深圳市地铁施工的影响，酒店和地下商业延迟开业，以致2009年没有体现收益，实际收益数为13,414万元，与承诺的14,614万元之间存在差额1,200万元，占承诺合计收益数的8.21%。华强广场酒店于2010年3月1日正式开业，地下商业“乐淘里”于2010年1月10日开业。华强集团已于2010年3月26日向深圳华强补偿上述差额。

#### 四、“管理层讨论与分析”提及的各项业务的发展现状

深圳华强于2009年11月完成了重大资产重组，将持续亏损严重的视频产品的生产和销售业务剥离，同时置入“华强广场”、“华强北·中国电子市场价格指数”和“华强电子网”等与电子专业市场、配套商业地产以及电子商务有关的优质资产。经过本次资产重组，实现了公司在主业方向上的根本性转变，突出了公司的主业为电子专业市场和配套商业地产的开发、经营以及电子交易平台的综合运营。目前公司的经营情况和发展前景良好。

主营业务中，深圳华强直接经营的物业开发与管理在稳定的基础上保持了逐年增长；重组注入资产所涉及的各项业务按照预定的方向推进，进展和运作情况良好，注入资产的价值逐渐体现。2009年度上市公司实现净利润20,053.01万元，较2008年度增长28.04%。深圳华强主营业务情况如下：

##### 1、主营业务分行业情况

金额单位：万元

分行业	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入较上年度增长率 (%)	营业成本较上年度增长率 (%)	营业利润率较上年增减 (%)
物业开发与市场经营及服务	33,117.52	9,343.32	71.79	17.42	-31.36	20.05
房地产销售	43,973.56	29,630.16	32.62	17.22	83.80	-24.41
电子制造业	142,080.49	134,765.24	5.15	-14.64	-10.10	-4.79

注：根据会计准则，上市公司收入中仍包含了视频产品 2009 年 1 至 11 月收入，上述资料来自《深圳华强实业股份有限公司 2009 年年度报告》。

## 2、主营业务分产品情况

金额单位：万元

分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入较上年度增长率 (%)	营业成本较上年度增长率 (%)	营业利润率较上年增减 (%)
电子专业市场经营与服务	24,796.58	6,174.35	75.10	33.49	0.79	67.02
其他物业经营	7,267.35	2,977.74	59.03	50.76	7.51	42.54
写字楼及公寓销售	43,973.56	29,630.16	32.62	17.22	83.80	57.03
视频产品	140,062.88	133,952.82	4.36	-15.54	-10.48	9.77

注：根据会计准则，上市公司收入中仍包含了视频产品 2009 年 1 至 11 月收入，上述资料来自《深圳华强实业股份有限公司 2009 年年度报告》。

本独立财务顾问经核查认为：本次重组后，上市公司的主营业务变更为电子专业市场和配套商业地产的开发、经营以及电子交易平台的综合运营，重组注入资产所涉及的各项业务按照预定的方向推进，进展和运作情况良好，注入资产的价值逐渐体现，上市公司的资产质量得以改善，奠定了上市公司可持续发展的基础，增强了上市公司未来的持续盈利能力，有利于上市公司和上市公司全体股东的长远利益。

## 五、公司治理结构与运行情况

本独立财务顾问经核查认为：深圳华强已按照《公司法》、《证券法》及《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律、法规、规章的要求，建立了较为完善的法人治理结构。

深圳华强于督导期内修改了公司《章程》，不断建立健全内控制度。公司能够按照法律、法规及公司管理制度真实、准确、完整、及时地披露有关信息，公司积极开展投资者关系管理工作，保护公司和投资者的合法权益。

本财务顾问将继续在督导期内督促深圳华强根据最新的法律法规修订、健全、完善其内控制度，并遵照执行。

## 六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

本独立财务顾问核查经核查认为：本次重大资产重组交易各方严格按照重组方案履行各方责任和义务，实际实施方案与公布的重组方案不存在差异，未发现上市公司及承诺人存在可能影响上市公司履行承诺的其它情况。

【本页无正文，为《招商证券股份有限公司关于深圳华强实业股份有限公司向深圳华强集团有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易之持续督导工作报告书》之签字盖章页】

法定代表人（或授权代表人）：

\_\_\_\_\_  
宫少林

项目主办人：

\_\_\_\_\_  
罗少波

\_\_\_\_\_  
司 微

项目协办人：

\_\_\_\_\_  
王 俊

招商证券股份有限公司

2010年3月26日