

# 中国建银投资证券有限责任公司 关于雅致集成房屋股份有限公司收购控股子公司 少数股东股权暨关联交易的专项核查意见

中国建银投资证券有限责任公司（以下简称“保荐机构”）作为雅致集成房屋股份有限公司（以下简称“雅致股份”或“公司”）首次公开发行股票并上市及持续督导的保荐机构，根据中国证监会证监会令第58号《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所中小企业板保荐工作指引》（2010年修订）、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关规定，对雅致股份收购控股子公司少数股东股权暨关联交易情况进行了审慎核查，发表如下核查意见：

## 一、公司本次收购控股子公司少数股东股权暨关联交易的基本情况

### （一）关联交易概述

雅致股份及其下属全资子公司雅致集成房屋（香港）有限公司（以下简称“香港雅致”）拟分别与赤湾发展（香港）有限公司（以下简称“赤湾发展”）签署《股权转让协议》，雅致股份拟收购赤湾发展持有的华南建材（深圳）有限公司（以下简称“华南建材”）9.06%的股权，交易价格为2048.00万元；公司下属全资子公司香港雅致拟收购赤湾发展持有的雅致集成房屋（廊坊）有限公司（以下简称“廊坊雅致”）25%的股权，交易价格为2046.00万元；香港雅致拟收购赤湾发展持有的雅致集成房屋（苏州）有限公司（以下简称“苏州雅致”）25%的股权，交易价格为3206.00万元；上述三项交易总金额为7300.00万元。

本次交易对手方赤湾发展与本公司的实际控制人均为中国南山开发集团股份有限公司，因此本次交易构成关联交易。

### （二）交易对方的基本情况

交易对方：赤湾发展（香港）有限公司

企业性质：有限公司

注册地：香港

主要办公地点：香港上环摩利臣街8-10号宏基商业大厦21楼

法定代表人：田俊彦

注册资本：港币 50 万元

经营范围：corp

主要股东：赤湾发展（新加坡）公司（为中国南山开发集团股份有限公司全资子公司）

经营状况：截止 2011 年 6 月 30 日，赤湾发展账面总资产为 7074.74 万港元，净资产 6467.68 万港元，2011 年 1-6 月实现销售收入 0 港元，净利润-478.85 万港元。

### （三）交易标的基本情况

本次交易标的资产包括华南建材 9.06%股权、廊坊雅致 25%股权、苏州雅致 25%股权。上述股权不存在抵押、质押或者其他第三人权利、权属重大争议、诉讼或仲裁、查封、冻结等情形。

本次交易的基准日是2011 年8月31 日。

经天健会计师事务所有限公司出具的各目标公司的审计报告确认，截至2011年8月31日，赤湾发展所持华南建材、廊坊雅致和苏州雅致目标股权相对应的权益分别为人民币2048.00万元、2046.00万元和3206.00万元，合计7300.00万元。

经开元资产评估有限公司出具的各目标公司《股权项目资产评估报告书》确认，采用成本法，对各目标公司全部股东权益在评估基准日2011年8月31日的市场价值进行评估，确认评估价值。截至2011年8月31日，赤湾发展所持华南建材、廊坊雅致和苏州雅致目标股权评估价值分别为人民币2842.35万元、2661.33万元和3786.44 万元，目标股权评估价值合计人民币9290.12万元。

## 2、标的公司基本情况

### （1）华南建材

企业性质：有限责任公司（中外合资）

注册地：深圳市南山区高新科技园南区十二路九洲电器大厦五楼

法定代表人：韩桂茂

注册资本：人民币 13798.61 万元

股权结构：公司持股 90.94%，赤湾发展持股 9.06%

经营范围：生产和经营新型轻质建筑材料 TIP 轻质墙板，承接建采用 TIP 轻质墙板之建筑工程，生产泡沫塑料制品业务、泰柏板生产设备及其零配件。

产品 60%外销。增：节能门窗。增加：开发、生产经营组合活动房屋；生产经营船舶舾装及净化产品并提供售后服务；生产经营金属复合板。（以上生产项目由分公司另行申报经营）

截止 2011 年 8 月 31 日，公司账面总资产 55335.09 万元，净资产 22605.52 万元，评估值 31,372.54 万元，2011 年 1-8 月实现销售收入 32960.93 万元，净利润 2667.99 万元（以上数据业经天健会计师事务所有限公司审计和开元资产评估有限公司确认）。

## （2）廊坊雅致

企业性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册地：廊坊经济技术开发区百合道南侧

法定代表人：韩桂茂

注册资本：800 万美元

股权结构：公司持股 75%，赤湾发展持股 25%

经营范围：生产活动房屋、金属结构件、建筑材料，销售、租赁本公司自产产品及相关售后服务；回购废旧活动房。（国家法律、法规规定的限制、禁止类除外。凡涉及行政许可的项目，凭许可证经营；凡涉及行业审批的项目，凭行业许可证经营）。

截止 2011 年 8 月 31 日，公司账面总资产 41020.73 万元，净资产 8183.14 万元，评估值 10645.29 万元，2011 年 1-8 月实现销售收入 22139.35 万元，净利润 1301.35 万元（以上数据业经天健会计师事务所有限公司审计和开元资产评估有限公司确认）。

## （3）苏州雅致

企业性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册地：苏州工业园区浦田路 28 号

法定代表人：田俊彦

注册资本：1500 万美元

股权结构：公司持股 75%，赤湾发展持股 25%

经营范围：生产、组装活动房屋及其配件，销售本公司生产的产品并提供相关服务，从事活动房屋的租赁业务。

截止2011年8月31日，公司账面总资产33858.93万元，净资产12825.02万元，评估值15145.75万元，2011年1-8月实现销售收入23694.09万元，净利润1449.00万元（以上数据业经天健会计师事务所有限公司审计和开元资产评估有限公司确认）。

#### （四）关联交易定价

1、定价依据：按目标股权相对应的经审计净资产或评估值孰低原则作为定价依据。

2、转让价格：公司收购华南建材目标股权价格为2048.00万元；香港雅致收购廊坊雅致目标股权价格为2046.00万元；香港雅致收购苏州雅致目标股权价格为3206.00万元；以上三项股权转让价共计7300.00万元。

### 二、本保荐机构发表核查意见的具体依据

本保荐机构通过对公司董事、监事、高级管理人员及有关人员进行访谈；查阅天健会计师事务所有限公司出具的各目标公司的审计报告、开元资产评估有限公司出具的各目标公司《股权项目资产评估报告书》及交易各方提供的资料等方式，对雅致股份本次收购控股子公司少数股东股权暨关联交易情况进行了核查，发表本核查意见。

### 三、关联交易对公司的影响

本次交易完成后，公司主营业务未发生变化；华南建材、廊坊雅致、苏州雅致将由公司的控股子公司变成全资子公司，可增加公司归属于母公司的净利润，为公司提供新的利润增长点，增强公司可持续发展能力。

### 四、保荐机构发表的结论性意见

本保荐机构经审慎核查后认为：雅致股份收购控股子公司少数股东股权暨关联交易按照公开、公平、公正的原则进行，本次交易按目标股权相对应的经审计净资产或评估值孰低原则确定交易价格，交易价格公允，未损害公司和中小股东利益；本保荐机构对雅致股份收购控股子公司少数股东股权暨关联交易事项无异议。

（此页无正文，为《关于雅致集成房屋股份有限公司收购控股子公司少数股东股权暨关联交易的专项核查意见》的签章页。）

保荐代表人：\_\_\_\_\_

郑佑长

\_\_\_\_\_

李志文

保荐机构：

中国建银投资证券有限责任公司

2011年10月24日