

股票简称：华联控股 股票代码：000036

深圳市华联控股股份有限公司 第四届董事会第三次会议决议公告

深圳市华联控股股份有限公司（下称本公司或公司）第四届董事会第三次会议于 2001 年 11 月 24 日上午在深圳市深南中路华联大厦 16 楼会议室召开，会议应到董事 9 人，出席及授权出席董事 9 人，公司监事及高级管理人员列席了本次会议，会议由公司董事长丁跃先生主持。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议并通过了如下事项：

一、审议通过了本公司股东大会议事规则；

根据有关规定及要求，制订本议事规则。

二、审议通过了本公司董事会议事规则；

根据有关规定，对本公司原制定的《董事会议事规则》进行了修订。

三、审议通过了本公司总经理工作细则；

在公司原制定的《总经理工作暂行规定》的基础上，同时根据有关法律、法规及有关规定，制定本工作细则。

四、审议通过了本公司投资企业管理规定；

在公司原制定的《投资企业管理暂行规定》的基础上，同时根据有关法律、法规及有关规定，制定本规定。

五、审议通过了本公司财务管理规定；

在公司原制定的《财务管理暂行规定》的基础上，同时根据有关法律、法规及有关规定，制定本规定。

六、审议通过了本公司信息披露管理规定。

为保证信息披露的合规性，根据深圳证券交易所《股票上市交易规则》及有关规定，制定本规定。

七、审议通过了本公司内部审计工作暂行规定。

因公司业务发展的需要，根据有关法律、法规及有关规定，制定本暂行规定。

八、审议通过了关于子公司深圳市华联置业有限公司购买深圳联昌印染有限公司房地产的议案（此议案为关联交易，关联方董事丁跃、胡永峰先生和黄小萍、桂丽萍女士回避表决）。

经深圳市华联置业有限公司（下称华联置业公司）与深圳联昌印染有限公司（下称联昌印染公司）友好协商，双方已就华联置业购买联昌印染公司房地产达成初步意向，现将有关事项报告如下：

（一）本次交易的有关当事人

1、 房地产购买方

（1） 基本情况

法定中文名称：深圳市华联置业有限公司

注册地址：深圳市深南中路华联大厦十七楼

法定代表人：熊维信

注册资本：2466.67 万元

企业类型：有限责任公司

（2） 公司简介

华联置业于一九八八年三月九日成立，领取深司字 N30501

号企业法人营业执照，目前的股权结构为：深圳市华联控股股份有限公司 90%，东莞惠隆塑胶有限公司 10%。根据华联控股公司 2000 年度股东大会通过的华联发展集团有限公司参股华联置业的决议，华联发展集团参股华联置业后，华联置业的股权结构为：华联控股公司 68.70%，东莞惠隆公司 7.63%，华联发展集团 23.67%，目前，有关股权变更手续正在办理之中。置业公司的经营范围为：国内商业、物资供销业；合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营。

2、 房地产出让方

（1） 基本情况

法定中文名称：深圳联昌印染有限公司

注册地址：深圳市南头后海华联纺织工业区

法定代表人：赵喜国

注册资本：1034 万元

企业类型：中外合资

（2） 公司简介

联昌印染公司于一九八八年五月五日成立，领取合粤深总字第 100600 号企业法人营业执照，股权结构为：深圳市华联发展投资有限公司 37.50%，香港协大实业公司 37.50%，深圳南油集团有限公司 10%，河北邢台印染厂 15%。联昌印染公司的经营范围为：生产经营灯芯绒布、棉及其他天然纤维和化纤混纺交织的色布、印花布等。

3、 关联方

（1） 基本情况

法定中文名称：华联发展集团有限公司

注册地址：深圳市深南中路华联大厦十六楼

法定代表人：董炳根

注册资本：9061 万元

企业类型：有限责任公司

（2）公司简介

华联发展集团有限公司成立于一九八三年八月二十三日，领取深司字 N69984 号企业法人营业执照，经营范围为：自营和代理进出口业务，三来一补，进料加工，进口商品内销业务，技术咨询服务，物业管理，承包境外工程等。华联发展集团是中央直属的国家级大型企业集团，享有进出口贸易权和对外经济技术合作权及外事审批权，是国家 520 户重点企业之一。

（二）本次交易概述

1、 关于本次交易

本次交易具体是指深圳市华联置业有限公司按评估价以人民币 1912 万元购买深圳联昌印染有限公司拥有的位于南山区南油内环路建筑面积 12226 平方米（用地面积 14289.3 平方米）的主厂房和位于南山区南油 B 区 26 栋 1626.25 平方米的单身宿舍。

由于华联发展集团持有华联控股公司 50.19%的股份，华联控股公司又持有本次交易的购买方华联置业公司 90%的股权，同时，华联发展集团持有华联发展投资公司 94.67%的股权，华联发展投资公司又持有本次交易的转让方联昌印染公司 37.50%的股权，因此，本次交易构成关联交易，须由华联控股公司董事会按照中国证监会和深圳证券交易所关于关联交易的规定审议批准，并进行公告。

2、 本次交易标的物基本情况

（1）联昌印染公司主厂房

该厂房位于深圳市南山区南油内环路，框架结构，主体为三层，两边局部六层，建筑面积 12226 平方米（用地面积 14289.3 平方米），于一九八九年十一月建成，使用年限为 50 年，领取深房地字第 0307992 号房地产证。该厂房东临南山大道，西临南新路，北接东吴公司，南望小南山，交通便利，各项配套设施齐全。

（2）南油 B 区 26 栋单身宿舍

该宿舍位于南油生活 B 区，混合结构，楼高总共为六层，本次华联置业公司准备购买其中的第 1、3、4、5、6 层，建筑面积 1626.25 平方米，于一九八八年七月建成，使用年限为 70 年，领取深房地字第 0308196、0308198—0308200、0308178 号房地产证。南油 B 区环境良好，生活设施齐全，是南山区规模较大的住宅小区。

（3）本次交易标的物的抵押情况

根据联昌印染公司与福建兴业银行深圳分行上步支行签订的抵押借款合同，联昌印染公司已将上述拟出售房地产抵押给借款银行，抵押期限从 2001 年 4 月 18 日起至 2003 年 4 月 18 日止。根据该抵押合同第六条第三款的规定，“抵押期间，未经债权人书面同意，抵押人不得以出售等方式处置抵押物”。在本次交易实施前，华联控股公司已取得银行同意出售的书面文件。

3、本次交易的定价

为了本次交易，联昌印染公司委托深圳市德正信资产评估有限公司对与本次交易有关的房地产进行了评估，并出具了深资专评报字[2001]第 051 号估价报告书。根据该报告，截止 2001 年 11 月 5 日，联昌公司主厂房及南油 B 区 26 栋 1、3、4、5、6 层

的帐面原值 1441.98 万元，帐面净值 774.42 万元，评估值为人民币 1813.98 万元。

经华联置业公司与联昌印染公司友好协商，本着公平合理的原则，双方初步同意：以上述评估值为基础，并考虑相关费用，本次交易的价格拟为人民币 1912 万元。

（三）本次交易的目的及对上市公司的影响

随着连接深圳市中心和南油的滨海大道的开通，南油一带已成为近期深圳房地产开发的热点地区，许多大型高档住宅区纷纷落成，该地区以生活环境幽雅成为众多置业人士的首选，“在市区上班，在南油居住”已成为潮流。联昌印染公司所在的南油内环路片区是深圳市在八十年代建设的纺织印染工业区，近年来，随着产业结构的调整，区内大部分工厂已陆续搬迁。根据南油地区总体发展规划，南油内环路片区将由工业区转变为高档商住区。此外，连接香港和深圳蛇口的跨海大桥将于二 00 三年开工，二 00 五年建成通车。南油内环路片区是目前深圳特区内最有升值潜力又没有进行大规模房地产开发的地区之一。华联控股、华联置业拥有的尚未开发土地以及正在开发的“华联名苑”均在该区。

目前，为了解决公司房地产业长远发展的问题，华联置业公司在积极寻找机遇，增加土地储备。购买联昌印染公司房地产一方面可以增加公司优质土地储备，另一方面可以与公司已有的土地资源联为一体，发挥规模开发的优势，创造更大的经济效益。因此，购买联昌印染公司房地产对华联置业公司进而对华联控股公司的业绩提升都具有积极的作用。

本次董事会审议通过的上述议案，其中《股东大会议事规则》

议案尚须提交下一届股东大会审议批准。

特此公告。

深圳市华联控股股份有限公司

董 事 会

二 00 一年十一月二十四日

股票简称：华联控股 股票代码：000036

**深圳市华联控股股份有限公司
第四届监事会第三次会议决议公告**

深圳市华联控股股份有限公司（下称本公司或公司）第四届监事会第三次会议于 2001 年 11 月 24 日上午在深圳市深南中路华联大厦 16 楼会议室召开，会议应到监事 3 人，实到 3 人，会议由公司监事会召集人董炳根先生主持。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议并通过了以下事项：

一、 审议通过了关于子公司深圳市华联置业有限公司购买深圳联昌印染有限公司房地产的议案；

经组织相关人员实地考察，公司控股子公司深圳市华联置业有限公司本次购入深圳联昌印染有限公司的房地产与公司目前拥有华业、东吴、中联公司等未开发土地及正在开发的“华联名

苑”楼盘连成一片，同座落于深圳市南油内环路，南油一带已成为近期深圳房地产开发的热点地区。监事会认为：公司本次购入深圳联昌印染有限公司房地产，交易定价合理，有利于公司增加土地储备，有利于公司房地产业的壮大与发展。

二、审议通过了监事会议事规则。

为了更好地发挥监事会的职能，公司监事会在原制定的监事会工作暂行规定的基础上，同时根据有关规定，特制定本议事规则。

特此公告。

深圳市华联控股股份有限公司

监 事 会

二 00 一年十一月二十四日

关于深圳市华联控股股份有限公司的子公司深圳市华联置业有限公司购买深圳市华联发展投资有限公司持有 37.50%股权的深圳联昌印染有限公司房地产的独立财务顾问报告

关于深圳市华联控股股份有限公司的子公司深圳市华联置业有限公司购买深圳市华联发展投资有限公司持有 37.50%股权的深圳联昌印染有限公司房地产的独立财务顾问报告

深华（2001）咨字第 013 号

一．释义

除非另有说明，以下简称在本报告中的含义如下：

- 1．华联置业：指深圳市华联置业有限公司；
- 2．华联控股：指深圳市华联控股股份有限公司；
- 3．联昌公司：指深圳联昌印染有限公司；
- 4．华联集团：指华联发展集团有限公司
- 5．华联投资：指深圳市华联发展投资有限公司
- 6．本次关联交易：指华联置业以 1,912 万元人民币的价格收购联昌公司拥有的主厂房和单身宿舍等房地产。

二．绪言

受华联控股委托，深圳大华天诚会计师事务所（以下简称“本财务顾问”）担任本次关联交易的独立财务顾问。本报告是根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规和华联置业提供的收购报告、资产评估报告等有关资料以及本财务顾问在工作中形成的有关记录而制作的，旨在对本次关联交易对全体股东是否公平合理作出独立、客观、公正的评价。同时，本财务顾问提醒投资者注意，本报告不构成对华联控股的任何投资建议，对投资者根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本财务顾问不承担任何责任。

三．本次关联交易的有关当事人

（一）购买方：华联置业

1．基本情况：

法定中文名称：深圳市华联置业有限公司；

注册地址：广东省深圳市深南中路华联大厦 17 楼

法定代表人：熊维信

注册资本：人民币 2,466.67 万元

企业类型：有限责任公司

2．公司简介：

华联置业于1988年3月9日在深圳市注册成立，领取深司字N30501企业法人营业执照。目前该公司的股东为：华联控股占90%的股权，东莞惠隆塑胶有限公司占10%的股权。根据华联控股2000年度股东大会通过的华联集团参股华联置业的决议，华联集团参股华联置业后，华联置业的股权结构为：华联控股占68.70%的股权，华联集团占23.67%股权，东莞惠隆塑胶有限公司占7.63%的股权，现参股手续正在办理之中。

3．经营范围：

该公司经营范围为：国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营。

（二）出让方：联昌公司

1．基本情况：

法定中文名称：深圳联昌印染有限公司

注册地址：深圳市南头后海华联纺织工业区

法定代表人：赵喜国

注册资本：人民币 1,034 万元

企业类型：有限责任公司

2．公司简介：

该公司根据深圳市人民政府深府外复[1988]192 号文件批准，于 1988 年 5 月 5 日正式成立，领取合粤深总字第 100600 号企业法人营业执照，经营期限 20 年。目前股东为：华联投资占 37.50%的股权，香港协大实业公司占 37.50%的股权，深圳南油集团有限公司占 10%的股权，河北邢台印染厂占 15%的股权。

3．经营范围：

该公司的经营范围为：生产经营灯蕊绒布、棉及其他天然纤维和化纤混纺交织的色布、印花布；凡涉及到许可证管理的产品另行申报；提供技术咨询、代客设计、开发转让新技术业务。

四．财务顾问：深圳大华天诚会计师事务所

执行合伙人：李秉心

注册地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

邮政编码：518026

电话：0755-2966039

传真：0755-2900965

五．本次关联交易目的分析

随着连接深圳市中心和南油的滨海大道的开通,南油一带已成为近期深圳房地产开发的热点地区,该地区以生活环境幽雅成为众多置业人士的首选,许多大型高档住宅区纷纷落成,“在市区上班,在南油居住”已成为潮流。

联昌公司所在的南油内环路片区是深圳市在八十年代建成的纺织印染工业区,近年来,随着产业结构的调整,区内大部分工厂已陆续搬迁。根据南油地区总体发展规划,南油内环路片区将由工业区转变为高档商住区。此外,连接香港和深圳蛇口的跨海大桥将于 2003 年开工,于 2005 年建成通车。南油内环路片区已成为目前深圳特区内最有升值潜力又没有进行大规模房地产开发的地区之一。华联控股、华联置业拥有的未开发土地以及正在开发的“华联名苑”均在该区。

目前,在华联置业的基础上组建房地产物业集团的工作即将完成。在房地产物业集团成立后,抓住时机,积极增加土地储备,是关系到华联置业房地产业务长远发展的重大问题。购买联昌公司房地产一方面可以增加优质土地的储备,另一方面可以与华联置业已有土地资源连为一体,发挥规模开发的优势,创造更大的经济效益。另外,根据测算,在购买的联昌公司房地产未进行商品房开发前,每年可以收取租金约 225 万元。

因此,不论从长远还是目前来看,购买联昌公司房地产对华联置业进而对华联控股的业绩提升都有积极的作用。

六．本次关联交易的确认：

由于华联集团持有华联控股 50.19%的股权,华联控股持有华联置业 90%的股权,同时,华联集团持有华联投资 94.67%的股权,华联投资持有联昌公司 37.50%的股权,为联昌公司

的并列第一大股东，故本次购买交易属关联交易。

七．本次关联交易的有关事项

（1）根据联昌公司与福建兴业银行深圳分行上步支行于 2001 年 4 月 18 日签订的短期贷款抵押合同的规定，联昌公司已将该部分拟转让给华联置业的房地产抵押给贷款银行，抵押期限从 2001 年 4 月 18 日起至 2003 年 4 月 18 日止。

（2）根据联昌公司与福建兴业银行深圳分行上步支行于 2001 年 4 月 18 日签订的短期贷款抵押合同第六条第三款的规定，“抵押期间，未经债权人书面同意，抵押人不得以出售、出租、转移、转让、承包、赠予、再抵押、托管、以实物形式联营、入股或以其他任何方式处置抵押物。”在本次交易实施以前，华联控股已取得银行同意转让的书面文件。

（3）联昌公司于 2001 年 9 月 13 日召开董事会，会议审议通过了公司将抵押给银行的房地产以评估价格为基础转让给公司以外的第三方，即华联置业。

（4）深圳市德正信资产评估有限公司出具了以 2001 年 11 月 5 日为基准日的联昌公司该部分拟转让房地产的评估报告，编号为深资专评报字[2001]第 051 号。

（5）经深圳市德正信资产评估有限公司的评估，联昌公司拟转让房地产的价值为 1,813.98 万元，而经华联置业与联昌公司友好协商，双方一致决定以评估价值为基础，并考虑相关费用，本次交易的价格为人民币 1,912 万元。

八．独立财务顾问意见

（一）假设前提

本独立财务顾问报告对本次关联交易发表意见，是建立在下列假设前提之上的：

- 1．本次关联交易不存在其它障碍，能如期完成；
- 2．国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化；
- 3．华联置业所在地区的社会环境无重大变化，市场无重大不可预见的变化；

4. 华联置业章程、内部基本制度主要高级管理人员无重大变化；
5. 华联置业目前执行的税赋政策不变；
6. 无其他人力不可预测和不可抗拒因素造成的重大不利影响。

（二）对本次关联交易的评价

本财务顾问根据华联置业提供的相关资料，进行了审慎的调查，在判断的基础上，本财务顾问认为：本次关联交易符合《公司法》、《证券法》等相关法律的规定，体现了公平、公正、公开的原则，维护了公司及其他股东的利益，对全体股东是公平合理的。公司在本次关联交易后，具有持续经营能力。

1. 合法性

本次关联交易已经华联置业董事会和联昌公司董事会批准。

2. 必要性

基于本报告第六条所作出的“本次关联交易的目的分析”，本财务顾问认为本次关联交易对华联置业是有其必要的。

3. 可行性

由于本次交易所涉及的各方为关联公司，且具备本条第 1 款 第 2 款所认定的合法性和必要性，因此本关联交易是可行的。

4. 公平性

本次交易的标的截止 2001 年 11 月 5 日的价值业经深圳市德正信资产评估有限公司评估，确定的评估价值为 1,813.98 万元，加上转让过程中发生的费用和应缴纳的税金，双方确定的转让价格为人民币 1,912 万元。

因此，本次关联交易的转让价格为人民币 1,912 万元，本财务顾问认为是公平合理的。

5. 可持续经营

公司在本次关联交易后，具有持续经营能力。

十．提请华联控股股东及潜在投资者注意的问题

该房地产已被联昌公司作为 1,800 万元的短期贷款担保抵押给福建兴业银行深圳分行上步支行，该短期贷款期限为 2001 年 4 月 18 日至 2001 年 10 月 18 日，截止本财务顾问报告出具日已经到期，而联昌公司尚未清偿该贷款。从现有的证据表明，联昌公司只能用转让该房地产的款项来偿还该贷款。但是，在联昌公司未完全清偿该贷款之前，贷款银行有将该房地产处置，并用处置收入优先偿还该贷款的权利。

本次交易属关联交易，且涉及金额较大，因此本次交易必须经华联控股董事会批准方可实施。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师：李秉心

中国

深圳

2001 年 11 月 18 日