

华源实业（集团）股份有限公司 第四届董事会第七次会议决议公告

华源实业（集团）股份有限公司第四届董事会第七次会议于 2001 年 11 月 28 日上午 9：30 在深圳市沙河白石洲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 8 人，审议并通过下列议案。

一、本次项目由沙河集团出地、深华源出资方式联合开发，双方以世纪村第二、三期可售商品住宅 221,883 平方米（最终以查丈面积为准）为分配对象，每平方米物业由深华源向沙河集团分配一定利润。深华源所支付的利润根据市场风险波动，世纪村第二、三期商品住宅如果销售均价：1）在 5000 元/平方米以下，则深华源无须向沙河集团支付利润；2）在 5000 元/平方米（含此价）~ 6000 元/平方米，则深华源支付沙河集团 500 元/平方米的利润，总额 110,941,500 元；3）在 6000 元/平方米（含此价）~ 6500 元/平方米，则深华源支付沙河集团 700 元/平方米的利润，总额 155,318,100 元；4）在 6500 元/平方米（含此价）以上，则深华源支付沙河集团 1000 元/平方米的利润，总额 221,883,000 元。深华源应付沙河集团的利润分配款，按世纪村第二、三期物业销售进度结算。其中关联董事回避表决，非关联董事审议并通过，此议案需股东大会审议后生效。

二、本公司关于召开 2001 年第二次临时股东大会的议案。

董事会决定本公司于 2001 年 12 月 30 日召开 2001 年第二次临时股东大会。

特此公告

华源实业（集团）股份有限公司

董 事 会

二 00 一年十一月二十八日

华源实业（集团）股份有限公司
第四届监事会第八次会议决议公告

华源实业（集团）股份有限公司第四届监事会第八次会议于 2001 年 11 月 28 日上午 10：00 在深圳市沙河白石洲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。符合公司法和公司章程的要求，审议并通过下列议案。

一、本次项目由沙河集团出地、深华源出资方式联合开发，双方以世纪村第二、三期可售商品住宅 221,883 平方米（最终以查丈面积为准）为分配对象，每平方米物业由深华源向沙河集团分配一定利润。深华源所支付的利润根据市场风险波动，世纪村第二、三期商品住宅如果销售均价：1）在 5000 元/平方米以下，则深华源无须向沙河集团支付利润；2）在 5000 元/平方米（含此价）~ 6000 元/平方米，则深华源支付沙河集团 500 元/平方米的利润，总额 110,941,500 元；3）在 6000 元/平方米（含此价）~ 6500 元/平方米，则深华源支付沙河集团 700 元/平方米的利润，总额 155,318,100 元；4）在 6500 元/平方米（含此价）以上，则深华源支付沙河集团 1000 元/平方米的利润，总额 221,883,000 元。深华源应付沙河集团的利润分配款，按世纪村第二、三期物业销售进度结算。此议案需股东大会审议后生效。

监事会认为本次关联交易是遵循公平、公正、自愿、诚信的原则进行的，不存在损害华源实业其他股东利益及同业竞争的情形。

二、本公司关于召开 2001 年第二次临时股东大会的议案。

本公司于 2001 年 12 月 30 日召开 2001 年第二次临时股东大会。

特此公告

华源实业（集团）股份有限公司监事会

二 00 一年十一月二十八日

华源实业（集团）股份有限公司

关于召开二 00 一年第二次临时股东大会的通知

华源实业（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）董事会决定召开二〇〇一年第二次临时股东大会，现将有关事项公告如下：

（一）会议时间：2001年12月30日上午9:00

（二）会议地点：深圳市沙河白石洲沙河商城七楼本公司会议室

（三）会议审议事项：

本次项目由沙河集团出地、深华源出资方式联合开发，双方以世纪村第二、三期可售商品住宅221,883平方米（最终以查丈面积为准）为分配对象，每平方米物业由深华源向沙河集团分配一定利润。深华源所支付的利润根据市场风险波动，世纪村第二、三期商品住宅如果销售均价：1）在5000元/平方米以下，则深华源无须向沙河集团支付利润；2）在5000元/平方米（含此价）~6000元/平方米，则深华源支付沙河集团500元/平方米的利润，总额110,941,500元；3）在6000元/平方米（含此价）~6500元/平方米，则深华源支付沙河集团700元/平方米的利润，总额155,318,100元；4）在6500元/平方米（含此价）以上，则深华源支付沙河集团1000元/平方米的利润，总额221,883,000元。深华源应付沙河集团的利润分配款，按世纪村第二、三期物业销售进度结算。与该关联交易有利害关系的关联人放弃在股东大会上对该议案的投票权。因此本公司第一大股东在董事会和股东大会上回避表决。

（四）出席人员资格：

2001年12月20日下午交易结束在深圳证券登记公司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。

1、本公司董事、监事及其他高级管理人员。

2、本公司董事会特别邀请的人员。

（五）会议登记办法：

1、登记时间：2001年12月30日上午8:20至

2001年12月30日上午8:50

2、登记办法：个人股东持股东帐户卡、持股凭证及本人身份证，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本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）。

3、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

4、联系人：王 凡

电 话：0755-6900081-248

传 真：0755-6608488

(六) 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 00 一年十一月二十八日

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 2001 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：

身份证号：

委托人持有股数：

委托日期：

委托人股东帐号：

二 000 年 月 日

华源实业（集团）股份有限公司关联交易公告

根据深圳证券交易所股票上市规则的规定，现将本公司关联交易情况公告如下：

（一） 交易日期、交易地点；

2001 年 11 月 26 日，本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司在深圳市

签订了合作开发世纪村房地产项目补充合同书。

(二) 有关各方的关联关系；

沙河地产：指深圳市沙河房地产开发公司

沙河集团：指深圳市沙河实业（集团）有限公司

本公司：指华源实业（集团）股份有限公司

沙河集团拥有本公司 28.80% 的股份。因此本公司与沙河集团存在关联关系。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2001 年修订本）》的有关规定，本次本公司与沙河集团签订的合作开发世纪村房地产项目补充合同书。

(三) 交易及其目的的简要说明；

1、本次项目情况介绍：世纪村房地产项目位于深圳经济特区沙河片区内，小区用地东临“未来时代”和“世界之窗”，南接滨海大道和深圳湾，并与香港隔海相望，西靠沙河高尔夫球场，北为“白石洲中英文学校”和深南大道。该项目用地属沙河集团统征留用地，项目占地 87731.2 平方米。项目宗地号为“T207-0013”，按经深圳市规划国土局批准的“深规土规许字 01 - 1998 - 0206”建设用地规划许可证要求：计容积建筑面积为 304900 平方米，建筑容积率为 3.5。建筑功能为商品住宅，可销售商品住宅 279000 平方米。项目分三期滚动开发，其中第二、三期可销售商品住宅 221883 平方米。

2、合作事项经过：沙河地产与沙河集团于 2000 年 7 月 18 日签署了合作开发世纪村房地产项目合同书，并与深圳市规划国土局签订了“深地合字[1999]0013 号土地使用权出让合同”将统征留地变更为商品房开发。双方约定由沙河集团出地、沙河地产出资的方式联合开发，沙河地产拥有一期物业全部权益，二、三期工程沙河地产与沙河集团分成比例为 75%：25%。在沙河集团对深华源实施的资产重组中，沙河地产的整体资产已经置入深华源，其中包括了世纪村第一期在建工程，在经上述三方与深圳市规划国土局协商，共同签署了“深地合字[1999]0013 号土地使用权出让合同补充协议（2）”后，原合作方沙河地产已经变更为深华源，沙河地产与沙河集团签署的上述合同中沙河地产的权利、义务由深华源承接。现深华源与沙河集团签署合作开发世纪村房地产项目补充合同书，就双方在世纪村第二、三期工程项目中的权利、义务达成协议。

3、合作内容：本次项目由沙河集团出地、深华源出资方式联合开发，双方以世纪村第二、三期可售商品住宅 221,883 平方米（最终以查丈面积为准）为分配对象，每平方米物业由深华源向沙河集团分配一定利润。深华源所支付的利润根据市场风险波动，世纪村第二、三期商品住宅如果销售均价：1）在 5000 元/平方米以下，则深华源无须向沙河集团支付利润；2）在 5000 元/平方米（含此价）~ 6000 元/平方米，则深华源支付沙河集团 500 元/平方米的利润，总额 110,941,500 元；3）在 6000 元/平方米（含此价）~ 6500 元/平方米，则深华源支付沙河集团 700 元/平方米的利润，总额 155,318,100 元；4）在 6500 元/平方

米（含此价）以上，则深华源支付沙河集团 1000 元/平方米的利润，总额 221,883,000 元。深华源应付沙河集团的利润分配款，按世纪村第二、三期物业销售进度结算。

（四）交易的标的、价格及定价政策；

在 6500 元/平方米（含此价）以上，则深华源支付沙河集团 1000 元/平方米的利润，交易的标的为 221,883,000 元。

（五）关联人在交易中所占权益的性质及比重；

关联人在交易中所占的权益为 221,883,000 元。

（六）董事会关于本次关联交易对上市公司影响的意见；

1. 董事会认为本次关联交易是遵循公平、公正、自愿、诚信的原则进行的，世纪村的统征留地项目原为沙河集团完全拥有，双方进行有偿合作开发，交易方式和价格符合市场规则，不存在损害本公司其他股东利益及同业竞争的情形。

（七）备查文件：

- 1、 本公司第四届董事会第七次会议决议；
- 2、 本公司第四届监事会第八次会议决议；
- 3、 合作开发世纪村房地产项目合作书；
- 4、 合作开发世纪村房地产项目补充合同书；
- 5、 深圳市土地使用权出让合同书补充协议书。
- 6、 宏源证券关于本公司股份有限公司关联交易之独立财务顾问报告

华源实业（集团）股份有限公司

董 事 会

二 00 一年十一月二十八日

宏源证券关于华源实业（集团）股份有限公司关联交易 之独立财务顾问报告

一、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中的含义如下：

沙河地产： 指深圳市沙河房地产开发公司

沙河集团：指深圳市沙河实业（集团）有限公司

深华源：指华源实业（集团）股份有限公司

财务顾问：指宏源证券股份有限公司

本次交易（项目）：指深华源与沙河集团合作开发世纪村第二、三期工程项目的事项

本报告：指宏源证券关于华源实业（集团）股份有限公司关联

交易之独立财务顾问报告

元：指人民币元

二．绪言

宏源证券接受深华源的委托，担任深华源与沙河集团合作开发世纪村二、三期工程项目的独立财务顾问，就该事项向全体股东提供独立财务顾问意见。深华源的责任是保证其所提供的所有文件、材料合法、真实、准确、完整、及时，不存在任何遗漏、虚假或误导性陈述，并对其合法性、真实性、准确性、完整性、及时性负责。本财务顾问的责任是按照证券行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，在认真审阅相关资料和充分了解该项交易行为的基础上，发表独立的财务顾问意见，出具本独立财务顾问报告。

本报告根据《公司法》、《证券法》及《深圳证券交易所股票上市规则（2001年修订本）》等相关法律、法规，以及交易双方提供与本次交易相关资料的基础上制作，旨在对深华源本次合作的行为做出独立、客观、公正的评价，以供有关各方参考。

本独立财务顾问声明：

- 1、本独立财务顾问与本次交易行为及交易各方无任何利益关系。
- 2、本独立财务顾问提请投资者注意，本报告旨在对本次关联交易行为作出客观、公正的评价，不构成对深华源任何投资建议，对投资者依据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

3、本独立财务顾问报告的主要假设前提：

- (1) 本次关联交易的各当事方向本独立财务顾问提供的文件、材料合法、真实、准确、完整、及时；
- (2) 本次项目合作不存在其他障碍，能如期全面履行；
- (3) 国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化；
- (4) 深华源所处的经营环境无重大不可预见的变化；
- (5) 无其他不可抗力造成的重大不利影响（如自然灾害、战争、社会动乱、国际或国内经济危机等）。

三、本次关联交易双方的基本情况及其关联关系

（一）交易双方基本情况

1. 深圳市沙河实业（集团）有限公司是深圳市建设投资控股公司的全资公司，沙河集团拥有十一家全资和控股企业。经营范围包括房地产、建筑新材料、物业租赁和管理、建筑施工、国内商业物资等。沙河集团拥有深华源 28.80% 的股份。

2. 华源实业（集团）股份有限公司

深华源前身深圳华源磁电有限公司成立于 1987 年 7 月，1992 年 4 月设立股份公司，1992 年 6 月深华源在深圳证券交易所上市交易。2000 年，深华源实施重大资产重组，沙河集团共受让法人股 25,818,264 股，成为公司的第一大股东。沙河集团将下属企业——深圳市沙河房地产开发公司的资产与深华源整体置换。华源实业（集团）股份有限公司现主营业务是房地产开发、销售，法定代表人是邹明武。

四、本次关联交易的原则及内容

（一）原则

- 1、坚持公开、公平、公正的原则，充分保护全体股东特别是中小股东利益；
- 2、遵守有关法律法规的相关规定，规范操作的原则；

3、诚实信用,协商一致的原则。

(二)内容

1、本次项目情况介绍：世纪村房地产项目位于深圳经济特区沙河片区内，小区用地东临“未来时代”和“世界之窗”，南接滨海大道和深圳湾，并与香港隔海相望，西靠沙河高尔夫球场，北为“白石洲中英文学校”和深南大道。该项目用地属沙河集团统征留用地，项目占地 87731.2 平方米。项目宗地号为“T207-0013”，按经深圳市规划国土局批准的“深规土规许字 01 - 1998 - 0206”建设用地规划许可证要求：计容积建筑面积为 304900 平方米，建筑容积率为 3.5。建筑功能为商品住宅，可销售商品住宅 279000 平方米。项目分三期滚动开发，其中第二、三期可销售商品住宅 221883 平方米。

2、合作事项经过：沙河地产与沙河集团于 2000 年 7 月 18 日签署了合作开发世纪村房地产项目合同书，并与深圳市规划国土局签订了“深地合字[1999]0013 号土地使用权出让合同”将统征留地变更为商品房开发。双方约定由沙河集团出地、沙河地产出资的方式联合开发，沙河地产拥有一期物业全部权益，二、三期工程沙河地产与沙河集团分成比例为 75%：25%。在沙河集团对深华源实施的资产重组中，沙河地产的整体资产已经置入深华源，其中包括了世纪村第一期在建工程，在经上述三方与深圳市规划国土局协商，共同签署了“深地合字[1999]0013 号土地使用权出让合同补充协议（2）”后，原合作方沙河地产已经变更为深华源，沙河地产与沙河集团签署的上述合同中沙河地产的权利、义务由深华源承接。现深华源与沙河集团签署合作开发世纪村房地产项目补充合同书，就双方在世纪村第二、三期工程项目中的权利、义务达成协议。

3、合作内容：本次项目由沙河集团出地、深华源出资方式联合开发，双方以世纪村第二、三期可售商品住宅 221,883 平方米（最终以查丈面积为准）为分配对象，每平方米物业由深华源向沙河集团分配一定利润。深华源所支付的利润根据市场风险波动，世纪村第二、三期商品住宅如果销售均价：1）在 5000 元/平方米以下，则深华源

无须向沙河集团支付利润；2）在 5000 元/平方米（含此价）~ 6000 元/平方米，则深华源支付沙河集团 500 元/平方米的利润，总额 110,941,500 元；3）在 6000 元/平方米（含此价）~ 6500 元/平方米，则深华源支付沙河集团 700 元/平方米的利润，总额 155,318,100 元；4）在 6500 元/平方米（含此价）以上，则深华源支付沙河集团 1000 元/平方米的利润，总额 221,883,000 元。深华源应付沙河集团的利润分配款，按世纪村第二、三期物业销售进度结算。

五、独立财务顾问意见

我们审阅了本次关联交易所涉及的合作开发世纪村房地产项目合作书，合作开发世纪村房地产项目补充合同，深圳市土地使用权出让合同书补充协议书，在本独立财务顾问报告所依据的假设前提成立的情况下，我们出具以下独立财务顾问报告。

沙河集团拥有深华源 28.80%的股份，是深华源的第一大股东。因此深华源与沙河集团存在关联关系。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2001 年修订本）》的有关规定，本次深华源与沙河集团签订的合作开发世纪村房地产项目补充合同属关联交易。本次关联交易是遵循公平、公正、自愿、诚信的原则进行的，世纪村的统征留地项目原为沙河集团完全拥有，沙河地产与沙河集团进行有偿合作开发，本次关联交易是深华源所承接沙河地产的“合作开发世纪村房地产项目合作书”的补充合同，该协定约定深华源分得本次项目的最低分成比例为 84.62%（6500 元-1000 元/6500 元），高于其在原合同中的权益，不存在损害深华源其他股东利益的情形。深华源已经承诺今后涉及关联交易事项，双方将遵循公开、公正、公平的原则，按照市场交易规则进行交易，并及时、准确、完整地履行信息披露义务。

六、提醒投资者注意的问题

本次合作开发世纪村房地产第二、三期项目的签署对深华源的发展具有积极影响，但作为本次合作项目的独立财务顾问，我们提醒投资者注意以下问题：

- 1、 本次合作项目尚需深华源股东大会通过；
- 2、 本次合作项目的签署属于关联交易，在股东大会审议时，与该关联交易有利害关系的关联人放弃在股东大会上对该议案的投票权。

七、备查文件

- 1、 合作开发世纪村房地产项目合作书；
- 2、 合作开发世纪村房地产项目补充合同书
- 3、 深圳市土地使用权出让合同书补充协议书。

独立财务顾问

宏源证券股份有限公司

二 00 一年十一月二十八日