

沙河实业股份有限公司 第四届董事会第十八次会议决议公告

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，对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

沙河实业股份有限公司第四届董事会第十八次会议于 2002 年 11 月 29 日上午 9 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 10 人，实到董事及授权代表 9 名。会议由公司董事长邹明武先生主持，审议通过以下议案，其中 7-9 项议案为关联交易，关联董事回避表决，5 名非关联董事审议并通过，7-9 项议案关联董事审议也通过。其中 6、8、9 项需提交股东大会审议，8、9 项股东大会审议时关联股东需回避表决。

- 1、审议制订沙河实业股份有限公司董事会战略委员会工作细则；
- 2、审议制订沙河实业股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则；
- 3、审议制订沙河实业股份有限公司董事会提名委员会工作细则；
- 4、审议制订沙河实业股份有限公司董事会审计委员会工作细则；
- 5、审议通过公司高管工资方案；
- 6、审议制订沙河实业股份有限公司独立董事、董事津贴议案；

本届董事会聘任的独立董事的工作津贴为人民币 4 万元，独立董事因本公司会议所发生的差旅费由公司全额报销。本届董事会聘任的董事及董事会秘书的工作津贴为人民币 2 万元，外地董事因本公司会议所发生的差旅费由公司全额报销。该津贴于当年年底发放。本规定从 2002 年度开始执行。

7、审议本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司联合出资建立上海科安置业有限公司（以下简称：上海科安），上海科安投资总额为人民币壹仟万元（1000 万元），沙河集团公司投资额为人民币伍佰壹拾万元（510 万元），占投资总额 51%，以自有资金现金投入。本公司投资额为人民币肆佰玖拾万元（490 万元），占投资总额 49%，以自有资金现金投入。经营范围：房地产代理，信息咨询、评估（以当地工商部门批准为准）；

8、审议深圳市沙河实业（集团）有限公司委托本公司开发沙河大厦的关联交易的议案；

- 9、审议世纪村三期桩基工程与越众公司的关联交易的议案；
- 10、审议关于召开二 00 二年第七次临时股东大会的议案。

沙河实业股份有限公司

董 事 会

2002 年 11 月 29 日

沙河实业股份有限公司 第四届监事会第十六次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

沙河实业股份有限公司第四届监事会第十六次会议于 2002 年 11 月 29 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，应到监事 3 人，实到监事及授权代表 2 名。审议通过以下议案。1、3、4 项议案将提交本公司股东大会审议通过。

1、审议本届监事会聘任的监事工作津贴的议案；

本届监事会聘任的监事的工作津贴为人民币 2 万元，该津贴于当年年底发放。该议案将提交公司股东大会讨论通过。

2、审议本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司联合出资建立上海科安置业有限公司（以下简称：上海科安），上海科安投资总额为人民币壹仟万元（1000 万元），沙河集团公司投资额为人民币伍佰壹拾万元（510 万元），占投资总额 51%，以自有资金现金投入。本公司投资额为人民币肆佰玖拾万元（490 万元），占投资总额 49%，以自有资金现金投入。经营范围：房地产代理，信息咨询、评估（以当地工商部门批准为准）；

3、审议深圳市沙河实业（集团）有限公司委托本公司开发沙河大厦的关联交易的议案；

4、审议世纪村三期桩基工程与越众公司的关联交易的议案；

5、审议关于召开二 00 二年第七次临时股东大会的议案。

沙河实业股份有限公司

监 事 会

2002 年 11 月 29 日

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：2002-064

关于召开公司二〇〇二年第七次临时股东大会的通知

沙河实业股份有限公司（以下简称“本公司”）董事会决定召开二〇〇二年第七次临时股东大会，现将有关事项通知如下：

（一）召开会议基本情况

- 1、会议时间：2002年12月30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、审议本公司独立董事、董事、董事会秘书、监事津贴议案；
- 2、审议本公司受让深圳市沙河实业（集团）有限公司拥有的沙河大厦开发权益关联交易的议案；
- 3、审议世纪村三期桩基工程与越众公司的关联交易的议案；

（三）出席人员资格

- 1、2002年12月11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。
- 2、本公司董事、监事及其他高级管理人员。
- 3、公司聘请的具有证券从业资格的律师及董事会特别邀请人员。

（四）会议登记办法：

- 1、登记时间：
2002年12月30日上午8:00 - 8:40。

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：深圳市南山区沙河商城七楼沙河实业股份有限公司董事会秘书处。

(五) 联系人：王 凡 李 锐

电 话：0755 - 26900498 26902222 - 248

传 真：0755 - 26608488 邮政编码：518053

(六) 其他事项：与会股东食宿交通费自理。

附：

授权委托书

兹授权委托 先生/女士：代表我单位（个人）出席沙河实业股份有限公司 2002 年第六次临时股东大会，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

特此公告

沙河实业股份有限公司

董 事 会

二 00 二年十一月二十九日

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：

20002 - 060

沙河实业股份有限公司

独立董事关于关联交易事项的独立意见

根据《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》和公司章程的有关规定，作为沙河实业股份有限公司独立董事，现就公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司的关联交易事项发表如下意见：

1、我们认为本公司与深圳市沙河实业（集团）有限公司联合出资建立上海科安置业有限公司、受让深圳市沙河实业（集团）有限公司拥有的沙河大厦开发权益、世纪村三期桩基工程与越众公司的三项关联交易的议案的协议签署、执行程序符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规及公司《章程》的规定。

2、我们认为本次关联交易遵循公平、公正、自愿、诚信的原则，交易方式符合市场规则，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 孙航

二〇〇二年十一月二十九日

沙河实业股份有限公司关联交易公告

一、关联交易概述

本次关联交易的主要内容为：2002 年 11 月 28 日沙河实业股份有限公司(以下简称“沙河股份公司”)与深圳市沙河实业（集团）有限公司（以下简称“沙河集团公司”）在深圳签署了《“沙河大厦”委托开发合同书》，合同约定：沙河集团公司将“沙河大厦”用地委托给沙河股份公司开发，由沙河股份公司对该地块重新规划建设，沙河股份公司向沙河集团公司支付玖仟玖佰陆拾万元（RMB9960 万元）作为沙河集团收益，该项目产生的收益由沙河股份公司享有，与沙河集团公司无关。

沙河集团公司是本公司第一大股东，双方存在关联关系，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十八次会议以关联董事回避表决审议通过。此项交易须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的股东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）沙河股份公司

沙河股份公司成立于 1987 年 7 月，注册地址：深圳市南山区沙河商城七楼，注册资本 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 2002 年 10 月 31 日，公司总资产 73,725.00 万元，净资产 19,944.50 万元。2002 年 1-10 月净利润 750.97 万元(未审计)。

（2）沙河集团公司

沙河集团公司成立于 1988 年 12 月，注册地址：深圳市南山区沙河金三角大厦 11 楼，注册资本 25,000 万元，法定代表人：邹明武。

经营范围：兴办实业、国内商业、物资供销业。

截止 2002 年 6 月 30 日，公司总资产 230,704.91 万元，净资产 84,174.46 万元。2002 年 1-6 月净利润-463.25 万元(未审计)。

2、关联方关系：

“沙河集团公司”：指深圳市沙河实业（集团）有限公司

“沙河股份公司”：指沙河实业股份有限公司

沙河集团公司拥有沙河股份公司 28.80%的股份，是第一大股东，存在关联关系，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：沙河集团公司以 9,960 万元委托沙河股份公司对“沙河大厦”房地产项目用地重新规划、开发。

1995 年 11 月沙河集团公司与深圳世界花园房地产开发有限公司共同取得深南大道路边、“世界之窗”对面的 T308-5 地块约 157486M² 的土地使用权。1995 年深圳市规划国土局同意由沙河集团公司（原深圳市沙河实业总公司）独立开发 T308-5 地块中的沙河片区二号地即 98 补-3-059 号地 11330M²。按 1997 年深圳市规划国土局深规土（设计）第 970229 号函批复同意的项目设计要点的要求建筑容积率为 7.32，总建筑面积 83000M²（暂取名“沙河大厦”项目）。因沙河集团公司无房地产经营资质，经深圳市国土规划局同意后由全资子公司深圳市沙河房地产开发公司（以下简称“沙河房地产公司”）开发。2000 年沙河集团公司对沙河股份进行重大资产重组，将沙河房地产公司的部分资产、负债及房地产经营资质、资格等依法转移到沙河股份公司，沙河集团公司承接了沙河房地产公司剩余的资产、负债，并按资产重组合同的要求需注销沙河房地产公司的法人资格。为避免同业竞争，支持本公司发展，沙河集团公司拟将该地块交由沙河股份公司开发，双方于 2002 年 6 月 14 日签署了有关意向书（详见 2002 年 6 月 15 日《证券时报》）。按该意向书约定，经双方协商，2002 年 11 月 28 日沙河集团公司与沙河股份公司签署了委托开发“沙河大厦”项目的合同，沙河集团公司将“沙河大厦”项目用地委托给沙河股份公司开发，由沙河股份公司重新规划、开发。双方约定：沙河股份公司支付给沙河集团公司 9960 万元作为沙河集团公司的收益，在合同生效后 5 个工作日内支付人民币 5000 万元，余款在二年内付清，如需补交的土地规费在 500 元/m² 内（按建筑面积计算）由沙河股份公司负责交纳，超过部分由沙河集团公司承担，该项目开发收益由沙河股份公司享有并承担开发商应承担的相应责任。

四、关联交易合同的主要内容和定价政策

1、合同主要内容

合同签署双方为沙河股份公司和沙河集团公司，合同约定沙河集团公司以 9,960 万元委托沙河股份公司对“沙河大厦”房地产项目用地重新规划、开发。

合同签署日期：2002 年 11 月 28 日。合同履行方式：在合同生效后 5 个工作日内支付人民币 5,000 万元，余款在二年内支付。关联交易正式生效条件：本关联交易须经沙河股份公司董事会通过并提交股东大会批准后生效。

2、定价政策

由沙河股份公司与沙河集团公司协商确定。

五、进行关联交易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

本次交易的目的：增加公司土地储备，为公司持续稳定经营创造条件。

2、对本公司的影响

本次交易签署的合同，遵循了平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各项条款符合国家有关规定。因此，本次关联交易不存在损害公司股东合法利益的行为。本次关联交易聘请了独立的中介机构出具了独立财务顾问报告。

六、独立董事意见

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，不存在同业竞争，也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关于沙河实业股份有限公司本次关联交易的独立财务顾问报告》

2、土地出让合同

3、深圳市国土规划局复函

4、委托开发合同

5、资产重组合同及补充协议

6、深圳市国土规划局公告的市场地价标准

7、沙河集团公司 2002 年 6 月 30 日财务报表（未审计）

8、沙河股份公司 2002 年 10 月 30 日财务报表（未审计）

沙河实业股份有限公司

董 事 会

二 00 二年十一月二十九日

沙河实业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，对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、关联交易概述

为深入了解上海房地产市场营销现状，并为今后的业务发展创造条件。沙河股份公司与沙河集团公司双方本着互利互惠、共同发展的原则，经过充分的可行性和相互协商，2002年10月23日于深圳签署合资经营协议书，决定联合出资建立上海科安置业有限公司。

沙河集团公司拥有沙河股份公司28.80%的股份，是沙河股份公司第一大股东，因而存在关联关系，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十八次会议以关联董事回避表决审议通过。此项交易无须获得股东大会的批准。

二、关联方介绍

1、关联方情况

(1) 沙河股份公司

沙河股份公司成立于1987年7月，注册地址：深圳市南山区沙河商城七楼，注册资本8,964.675万元，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2002年6月30日，公司总资产62,242.18万元，净资产20,112.89万元。2002年1-6月净利润919.37万元(已审计)。

(2) 沙河集团公司

沙河集团公司成立于1988年12月，注册地址：深圳市南山区沙河金三角大厦11楼，注册资本25,000万元，法定代表人：邹明武。

经营范围：兴办实业、国内商业、物资供销业。

截止2002年6月30日，公司总资产230,704.91万元，净资产84,174.46万元，2002年1-6月净利润-463.25万元(未审计)。

2、关联方关系：

“沙河集团公司”：指深圳市沙河实业（集团）有限公司

“沙河股份公司”：指沙河实业股份有限公司

沙河集团公司拥有沙河股份公司 28.80% 的股份，是沙河股份公司第一大股东，因此，本次交易构成关联交易。

三、关联交易标的基本情况

1、上海科安投资总额为人民币壹仟万元（1000 万元），沙河集团公司投资额为人民币伍佰壹拾万元（510 万元），占投资总额 51%，以自有资金现金投入。沙河股份公司投资额为人民币肆佰玖拾万元（490 万元），占投资总额 49%，以自有资金现金投入。经营范围：房地产代理，信息咨询、评估。上海科安实行董事会领导下的经理负责制，董事会由七名董事组成。其中，沙河集团公司委派四名董事（分别为：邹明武、陈林范、徐得和、黄一格），沙河股份公司委派三名董事（分别为：陈新、吕华、陈自忠）。董事长由董事会选举产生。沙河集团公司委派杨卫东先生出任上海科安执行监事，法定代表人徐得和。

四、关联交易合同的主要内容

协议主要内容为成立上海科安，投资总额为人民币壹仟万元（1000 万元），经营范围：房地产代理，信息咨询、评估。（以工商局批准为准）

协议的签署日期：2002 年 10 月 23 日。协议签署正式生效条件：沙河股份公司董事会审议通过后即时生效。

五、进行关联交易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：为实现深入了解上海房地产市场营销现状；为各方今后的业务发展开辟道路。

2、对本公司的影响：本次交易签署的协议书，遵循了平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各项条款符合国家有关规定。因此，本次关联交易不存在损害沙河股份公司全体股东合法利益的行为。

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，不存在同业竞争，也不存在损害公司其他股东利益及同业竞争的情形。

七、对外（委托）投资合同的主要内容

本协议生效后三个月内，双方分别缴付投资款至双方指定帐户。甲乙双方缴

足出资额后三十天内，应由中国注册会计师事务所验证并出具验资报告后，由上海科安据以发给出资证明书。出资证明书由董事长签字并盖公司章，主要内容是：公司名称，登记日期，股东姓名或名称，出资额，出资日期，出资证明书的编号及核发日期等。双方任何一方未按本协议如期如数支付投资额时，每逾期一天，违约方应向上海科安缴付出资额的 1‰，作为违约金。双方中任何一方违约，造成本协议不能履行或不能完全履行时，除应按本协议有关条款约定支付违约金外，守约方有权要求中止协议，并要求违约方赔偿全部经济损失。如双方同意继续履行协议，违约方应赔偿其违约行为给公司造成的损失。董事会审议通过此关联交易后由上海科安董事会负责办理公司注册登记，开设银行帐户和其他筹建事宜。

八、对外（委托）投资的目的、存在的风险和对公司的影响

为深入了解上海房地产市场营销现状；并为今后的业务发展创造条件。双方本着互利互惠、共同发展的原则，经过充分的可行性研究和相互协商，决定联合出资建立上海科安。上海科安营业所得，在依法纳税和提取储备基金、生产发展基金、职工福利奖励基金后，其余为红利，按股分配：沙河集团公司：51%；沙河股份公司：49%。（双方按商定的比例分配利润后，向自己所在地的税务部门缴纳所得税。）。上海科安独立经营，独立核算，自负盈亏。双方对公司债务在出资范围内，按出资和分红比例承担亏损

九、附材料

- 1、董事会决议以及经董事签字的会议记录；
- 2、独立董事签字确认的独立董事意见；
- 3、监事会决议及经监事签字的会议记录
- 4、双方签署的合资经营协议书
- 5、沙河集团公司 2002 年 6 月 30 日财务报表（未经审计）
- 6、沙河股份公司 2002 年 6 月 30 日财务报表（已经审计）

特此公告

沙河实业股份有限公司

董 事 会

二 00 二年十一月二十九日

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：2002-062

沙河实业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，对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

二、关联交易概述

本次关联交易的主要内容为 2002 年 11 月 22 日，沙河实业股份有限公司(以下简称“沙河股份公司”)与深圳市越众(集团)股份有限公司(以下简称“越众股份公司”)在深圳签署《深圳市建设工程施工合同》，由越众股份公司承建沙河股份公司兴建的世纪村三期住宅项目人工挖孔桩工程。

深圳市建设投资控股公司(以下简称“建设控股公司”)拥有深圳市沙河实业(集团)有限公司(以下简称“沙河集团公司”)100%的股份，沙河集团公司拥有沙河股份公司28.80%的股份，是第一大股东。

建设控股公司拥有深圳市长城地产(集团)股份有限公司(以下简称“长城地产公司”)62.80%的股份，是控股股东，长城地产公司拥有越众股份公司61%的股份，亦为控股股东。因此沙河股份公司和越众股份公司皆间接受建设控股公司控制，存在关联关系，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十八次会议以关联董事回避表决审议通过。此项交易须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的股东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) 沙河股份公司

沙河股份公司成立于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2002年10月31日，公司总资产73,725.00万元，净资产19,944.50万元。2002年1-10月净利润750.97万元(未审计)。

(2) 越众股份公司

越众股份公司成立于1983年10月，注册地址：深圳市福田区深南西路竹子林，注册资本6,000万元，法定代表人：张海跃。

经营范围：主要从事通用工业与民用建设项目的建筑施工、各类型市政公用工程的施工，承担中型建筑项目的机械施工。施工资质：壹级。

截止 2001 年 12 月 31 日，公司总资产 52,672.70 万元，净资产 14,543.88 万元。2001 年 1-12 月净利润 1,412.18 万元（已审计）。

（3）关联方关系

建设控股公司：指深圳市建设投资控股公司

沙河集团公司：指深圳市沙河实业(集团)有限公司

长城地产公司：指深圳市长城地产(集团)股份有限公司

越众股份公司：指深圳市越众(集团)股份有限公司

沙河股份公司：指沙河实业股份有限公司

建设控股公司拥有沙河集团公司 100%的股份，沙河集团公司拥有沙河股份公司 28.80%的股份，是第一大股东。

建设控股公司拥有长城地产公司 62.80%的股份，是控股股东，长城地产公司拥有越众股份公司 61%的股份，亦为控股股东。因此沙河股份公司和越众股份公司皆间接受建设控股公司控制，存在关联关系，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：越众股份公司以人民币 22,722,059.61 元中标承建沙河股份公司兴建的世纪村三期住宅项目人工挖孔桩工程。

沙河股份公司根据深圳市计划局、深圳市规划局批准，兴建世纪村三期住宅项目人工挖孔桩工程，范围包括基坑开挖、边坡支护和人工挖孔桩，按《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》和《深圳经济特区建设工程施工招标投标实施细则》要求向社会公开招标，参加招标报名且符合资格的投标申请人，经深圳市建设局招标小组审查，推荐了深圳市越众(集团)股份有限公司、深圳市金众(集团)股份有限公司、深圳市第三建筑工程有限公司等 5 家符合投标资格的一级建筑施工企业为正式投标人。根据该工程招标文件的要求：经评审的最低投标价确定中标人；2002 年 11 月 18 日在深圳市建设工程交易服务中心进行公开招标，经过商务标评标委员会评审，越众股份公司在所有投标申请人中报价最低被推荐为第一中标人，沙河股份公司 2002 年 11 月 20 日发出中标通知书，正式确定越众股份公司为中标人。

四、关联交易合同的主要内容和定价政策

1、合同主要内容

合同签署双方为沙河股份公司和越众股份公司，合同约定由越众股份公司承建世纪村三期住宅项目人工挖孔桩工程。合同约定按工程进度支付工程款。合同签署日期为 2002 年 11 月 22 日。履行合同期限为 2002 年 12 月 1 日至 2003 年 2

月 28 日，共计 90 天。施工合同一经签署，即时生效。

2、定价政策

本次关联交易由沙河股份公司编制工程造价预算书，经深圳市建设工程造价管理站审查后确定工程标底价，以公开招标方式，以最低投标价法确定中标人，越众股份公司以 22,722,059.61 元中标。

五、进行关联交易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

本次关联交易按照《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》和《深圳经济特区建设工程施工招标投标实施细则》规定向社会公开招标，属公司正常经营活动。经公开招标竞标，越众股份公司以人民币 22,722,059.61 元最低标价中标。

2、对本公司的影响

越众股份公司是通过公开招投标会上中标的，本次交易签署的施工合同遵循了平等、自愿、公平和诚信的原则，各项条款符合国家有关规定，因而不存在损害公司其他股东利益及同业竞争的情形，同时聘请中介机构出具了本次关联交易的独立财务顾问报告。

六、独立董事意见

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，不存在同业竞争，也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、《关于沙河实业股份有限公司本次关联交易的独立财务顾问报告》；
- 2、建筑工程规划许可证；
- 3、招标文件及工程预算书；
- 4、投标书；
- 5、《深圳市建设工程施工合同》；
- 6、评审委评审决议；
- 7、沙河实业股份有限公司 2002 年 10 月 31 日财务报表（未审计）；
- 9、深圳市越众(集团)股份有限公司 2001 年 12 月 31 日财务报表（已审计）。

沙河实业股份有限公司

董 事 会

二 00 二年十一月二十七日

深圳鹏城会计师事务所
关于沙河实业股份有限公司
本次关联交易的独立财务顾问报告

深鹏所特字[2002]174 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：

建设控股公司：指深圳市建设投资控股公司

沙河集团公司：指深圳市沙河实业(集团)有限公司

长城地产公司：指深圳市长城地产(集团)股份有限公司

越众股份公司：指深圳市越众(集团)股份有限公司

沙河股份公司：指沙河实业股份有限公司

本财务顾问：指深圳鹏城会计师事务所

本次关联交易：指沙河实业股份有限公司兴建世纪村三期住宅人工挖孔桩项目由深圳市越众（集团）股份有限公司承建之事宜

二、绪言

受沙河实业股份有限公司委托，深圳鹏城会计师事务所担任沙河实业股份有限公司兴建的世纪村三期住宅工程人工挖孔桩项目由深圳市越众（集团）股份有限公司承建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．招标文件及工程预算书
- 2．投标书
- 3．工程施工合同

4. 评审委评审决议

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,旨在对沙河股份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沙河股份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沙河股份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,本报告不构成对沙河股份公司任何投资建议,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沙河股份公司董事会审议通过并提交股东大会批准。

(5)本财务顾问未参与工程招投标过程,仅就发生的关联交易事项做出表述,并对相关影响发表意见,并不对招投标过程发表意见。

三、重大假设

本报告的有关分析基于下述主要假设:

1. 本次招投标过程符合国家法律、法规及招标文件的要求。
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. 本次交易所在地区的社会经济环境无重大变化。

6. 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相互关系

1. 沙河股份公司

沙河股份公司成立于 1987 年 7 月,注册地址 深圳市南山区沙河商城七楼,注册资本 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 2002 年 10 月 31 日,公司总资产 73,725.00 万元,净资产 19,944.50 万元。2002 年 1-10 月净利润 750.97 万元(未审计)。

2. 越众股份公司

越众股份公司成立于 1983 年 10 月,注册地址:深圳市福田区深南西路竹子林,注册资本 6,000 万元,法定代表人:张海跃。

经营范围:主要从事通用工业与民用建设项目的建筑施工、各类型市政公用工程的施工,承担中型建筑项目的机械施工。施工资质:壹级。

截止 2001 年 12 月 31 日,公司总资产 52,672.70 万元,净资产 14,543.88 万元,2001 年 1-12 月净利润 1,412.18 万元(已审计)。

3. 关联方关系

建设控股公司拥有沙河集团公司 100%的股份,沙河集团公司拥有沙河股份公司 28.80%的股份,是第一大股东。

建设控股公司拥有长城地产公司 62.80%的股份,是控股股东,长城地产公司拥有越众股份公司 61%的股份。因此沙河股份公司和越众股份公司皆间接受建设控股公司控制,存在关联关系,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

沙河股份公司根据深圳市计划局、深圳市规划局批准,兴建世纪村三期住宅人工挖孔桩工程,

范围包括基坑开挖、边坡支护和人工挖孔桩，按《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》和《深圳经济特区建设工程施工招标投标实施细则》要求向社会公开招标，参加招标报名且符合资格的投标申请人，经公司招标小组审查，推荐了深圳市越众(集团)股份有限公司、深圳市金众（集团）股份有限公司、深圳市第三建筑工程有限公司等 5 家符合投标资格的一级建筑施工企业为正式投标人。根据该工程招标文件的要求 经评审的最低投标价确定中标人；2002 年 11 月 18 日在深圳市建设工程交易服务中心进行公开招标，经过商务标评标委员会评审，越众股份公司在所有投标申请人中报价最低被推荐为第一中标人，沙河股份公司 2002 年 11 月 20 日发出中标通知书，正式确定越众股份公司为中标人。

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

本次关联交易由沙河股份公司制定工程造价预算书，经深圳市建设工程造价管理站审查后确定工程标底价，以公开招标方式，以最低投标价法确定中标人，越众股份公司以 22,722,059.61 元中标。

4．本次关联交易有关协议的签署日期

2002 年 11 月 22 日沙河股份公司与越众股份公司签署了《深圳市建设工程施工合同》。

5．本次关联交易正式生效条件

施工合同一经签署，即时生效。

6．交易的结算方式

按工程进度支付工程款。

7．履行合同期限

2002 年 12 月 1 日至 2003 年 2 月 28 日。

六、本次关联交易对非关联股东权益的保护

1．本次交易按照《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》和《深圳经济特区建设工程

施工招标投标实施细则》规定向社会公开招标，根据招标文件规定以最低投标价中标。

2．本次交易签署的施工合同，遵循了平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各项条款符合国家有关规定。

3．本次关联交易尚需沙河股份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，根据工程招标文件的要求以最低报价确定标的，不存在损害全体股东合法权益的行为。

八、备查文件

- 1．建筑工程规划许可证
- 2．招标文件及工程预算书
- 3．投标书
- 4．《深圳市建设工程施工合同》
- 5．评审委评审决议

深圳鹏城会计师事务所

2002 年 11 月 26 日

深圳鹏城会计师事务所
关于沙河实业股份有限公司
本次关联交易的独立财务顾问报告

深鹏所特字[2002]176 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

沙河股份公司：指沙河实业股份有限公司

本财务顾问：指深圳鹏城会计师事务所

本次关联交易：指沙河集团公司委托沙河股份公司开发“沙河大厦”房地产项目之事宜

二、绪言

受沙河股份公司委托，深圳鹏城会计师事务所担任沙河集团公司委托沙河股份公司开发“沙河大厦”房地产项目事宜之独立财务顾问。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、土地出让合同
- 2、深圳市国土规划局复函
- 3、委托开发合同
- 4、资产重组合同及补充协议
- 5、深圳市国土规划局公告的市场地价标准

本财务顾问在此基础上编制本独立财务顾问报告，旨在对沙河股份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沙河股份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沙河股份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，本报告不构成对沙河股份公司任何投资建议，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沙河股份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述主要假设：

- 1．本次关联交易所涉及用地不存在法律纠纷，委托开发项目能获得政府部门的认可。
- 2．本次关联交易所涉及用地手续能办至沙河股份公司名下或沙河股份公司、沙河集团公司双方名下。
- 3．本次关联交易涉及的房地产开发项目能取得规划许可证和建筑许可证。
- 4．本次关联交易依据的国家政策及市场环境无重大变化。
- 5．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。
- 6．本次交易所在地区的社会经济环境无重大变化。
- 7．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相关关系

1、沙河股份公司

沙河股份公司成立于 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 2002 年 10 月 31 日，公司总资产 73,725.00 万元，净资产 19,944.50 万元。2002 年 1-10 月净利润 750.97 万元(未审计)。

2、沙河集团公司

沙河集团公司成立于 1988 年 12 月，注册地址：深圳市南山区沙河金三角大厦 11 楼，注册资本 25,000 万元，法定代表人：邹明武。

经营范围：兴办实业、国内商业、物资供销业。

截止 2002 年 6 月 30 日，公司总资产 230,704.91 万元，净资产 84,174.46 万元，2002 年 1-6 月净利润-463.25 万元(未审计)。

3、关联方关系

沙河集团公司拥有沙河股份公司 28.80%的股份，是第一大股东，存在关联关系，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

1995 年 11 月沙河集团公司与深圳世界花园房地产开发有限公司共同取得深南大道路边、“世界之窗”对面的 T308-5 地块约 157486M²的土地使用权。1995 年深圳市规划国土局同意由沙河集团公司（原深圳市沙河实业总公司）独立开发 T308-5 地块中的沙河片区二号地即 98 补-3-059 号地 11330M²。按 1997 年深圳市规划国土局深规土（设计）第 970229 号函批复同意的的项目设计要点的要求建筑容积率为 7.32，总建筑面积 83000M²（暂取名“沙河大厦”项目）。因沙河集团公司无房地产经营资质，经深圳市国土规划局同意后由全资子公司深圳市沙河房地产开发公司（以下简称“沙河房地产公司”）开发。2000 年沙河集团公司对沙河股份公司进行重大资产重组，将沙河房地产公司的部分资产、负债及房地产经营资质、资格等依法转移到沙河股份公司，沙河集团公司承接了沙河房地产公司剩余的资产、负债，并按资产重组合同的要求需注销沙河房地产公司的法人资格。鉴于上述情况，沙河集团公司与沙河股份公司于 2002 年 11 月 28 日签署了委托开发“沙河大厦”项目的合同，沙河集团公司将“沙河大厦”项目用地委托给沙河股份公司开发，由沙河股份公司重新规划、开发，面积以规划国土局最后批准的用地面积为准，双方约定：沙河股份公司支付给沙河集团公司 9960 万元作为沙河集团公司的收益，在合同生效后 5 个工作日内支付人民币 5000 万元，余款在

二年内付清，另外如需补交的土地规费在 500 元/m² 内的由沙河股份公司负责交纳，超过部分由沙河集团公司承担，该项目开发收益由沙河股份公司享有并承担开发商应承担的相应责任。

3．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

本次关联交易由沙河股份公司与沙河集团公司协商确定。

4．本次关联交易有关协议的签署日期

2002 年 11 月 28 日沙河股份公司与沙河集团公司签署了《“沙河大厦”委托开发合同书》。

5．本次关联交易正式生效条件

本次关联交易须经沙河股份公司董事会通过并提交股东大会批准后生效。

6．交易的结算方式

在合同生效后 5 个工作日内支付 5000 万，余款在二年内付清。

六、本次关联交易对非关联股东权益的保护

1．本次交易如按合同约定履行，沙河股份公司按深圳市国土规划局深规土（设计）第 970229 号函批复同意的规划建筑面积 83000m² 测算，每平方米土地开发权成本不超过 1700 元/m²，与深圳市国土规划局 2002 年 7 月公布的此地块市场地价标准 1695-1748 元/m² 基本相符。

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，各项条款符合国家有关规定。

3．本次关联交易尚需沙河股份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，沙河股份公司取得该宗土地开发权成本不超过 1700 元/m²，不超过深圳市国土规划局公告的市场地价标准，不存在损害全体股东合法权益的行为。

八、备查文件

- 1．土地出让合同
- 2．深圳市国土规划局复函
- 4．委托开发合同
- 5．资产重组合同及补充协议
- 6．深圳市国土规划局公告的市场地价标准

深圳鹏城会计师事务所

2002 年 11 月 28 日