

关于深圳市华联置业集团有限公司
受让深圳中联丝绸有限公司股权的
关联交易的独立财务顾问报告

关于深圳市华联置业集团有限公司 受让深圳中联丝绸有限公司股权的 关联交易的独立财务顾问报告

深华（2003）咨字 024 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：深圳市华联置业集团有限公司；
- 2、华联发展投资：深圳市华联发展投资有限公司；
- 3、中联丝绸：深圳中联丝绸有限公司；
- 4、华联控股：深圳市华联控股股份有限公司；
- 5、华联集团：华联发展集团有限公司；
- 6、本次交易：华联置业与华联发展投资签署的《股权转让协议》所确定的受让中联丝绸股权而产生的交易；
- 7、本独立财务顾问：深圳大华天诚会计师事务所；
- 8、本报告：指深圳大华天诚会计师事务所《关于深圳市华联置业集团有限公司受让深圳中联丝绸有限公司股权的关联交易的独立财务顾问报告》。

二、绪言

本独立财务顾问接受华联控股的委托，担任本次关联交易的独立财务顾问，本独立财务顾问根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2001年修订本）》等有关法律、法规的规定以及本次交易涉及各项合同和关联交易方提供的其他资料等综合考虑，遵照证券行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，对华联置业本次交易（关联交易）发表独立财务顾问意见。

同时，本独立财务顾问特作如下声明事项：

1、本独立财务报告所依据的文件和资料由华联置业及相关各方提供。华联置业已向本独立财务顾问保证：其所提供的为出具本独立财务顾问报告所依据的所有文件、资料、意见、承诺均真实、准确、完整、合法、及时，不存在虚假记载、重大遗漏及误导性陈述，并对其所提供的资料的合法性、真实性、准确性和完整性承担全部责任。作为独立财务顾问，我们除为华联置业提供会计报表审计业务外，我们与本次交易各方当事人无其他利益关系；

2、本独立财务顾问的职责范围不包括对本次交易事项在技术上、商业上的可行性论证，亦未参与华联置业本次交易事项的磋商和谈判，因此本独立财务顾问报告是基于交易双方均按照本次交易合同条款全面履行其所负有责任的假设而提出；

3、本次独立财务顾问以勤勉、尽职的态度，本着客观、公正的原则发表独立财务顾问意见，旨在对本次交易行为对华联置业全体股东的公允性做出独立、客观、公正的评价；

三、本次交易涉及的有关当事人

（一）华联置业

1、基本情况

法定中文名称：深圳市华联置业集团有限公司

注册地址：深圳市福田区华联大厦 17 楼

法定代表人：董炳根

注册资本：人民币 6600 万元

企业类型：有限责任公司

2、公司简介

公司本公司于 1988 年 3 月 9 日成立，领取注册号 4403011042484、执照号深司字 N30501 企业法人营业执照。

3. 经营范围

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）华联发展投资

1、基本情况

法定中文名称：深圳市华联发展投资有限公司

注册地址：深圳市深南中路华联大厦 1716 室

法定代表人：董炳根

注册资本：人民币 6320 万元

企业类型：有限责任公司

2、公司简介

公司于 1988 年 2 月 29 日成立，领取深司字 N30778 号企业法人营业执照。

3. 经营范围

经营范围为投资兴办实业（具体项目另行申报）；开展技术咨询、技术合作配套和原材料调剂。

（三）中联丝绸

1、基本情况

法定中文名称：深圳中联丝绸有限公司

注册地址：深圳市南山区内环路华联工业区 A 区中联丝绸大厦内

法定代表人：丁跃

注册资本：人民币 1800 万元

企业类型：合资经营(港资)

2、公司简介

公司于 1990 年 4 月 26 日成立，经深府外复[1990]169 号批准，领取企合粤深总字第 101617 号企业法人营业执照。

3. 经营范围

经营范围为承接、加工丝、棉、麻服装和丝、棉、麻织品的印染、砂洗及后整理业务（凡涉及出口许可证的产品按国家规定另行申报）。

（四）华联控股

1、基本情况

法定中文名称：深圳市华联控股股份有限公司

注册地址：广东省深圳市深南中路 2008 号华联大厦 17 层

法定代表人：丁跃

注册资本：人民币 449,555,085.00 元

企业类型：股份有限公司（上市）

2、公司简介

公司经深圳市人民政府以深府办复（1993）884 号文和深圳市证券管理办公室深证办复（1993）144 号文批准，于 1993 年 11 月 11 日在深圳市注册成立，1994 年公开发行 A 股并在深圳证券交易所上市。公司领取深司字 N26831 号企业法人营业执照。

3. 经营范围

经营范围为投资兴办实业；生产经营各种布料、服装、化纤和纺织机械；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业管理；承接内引外联，“三来一补”业务。

（五）华联集团

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：深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦

法定代表人：董炳根

注册资本：人民币 9061 万元

企业类型：有限责任公司

2、公司简介

公司于 1983 年 8 月 23 日设立，领取注册号为 4403011062985 的深司字 N69984 号企业法人营业执照。

3. 经营范围

经营范围为自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务，“三来一补”，进料加工，对销及转口贸易（按 [1999] 外经贸政审函字第 193 号文经营），出口商品转内销和进出口商品的内销业务；纺织技术咨询服务，物

业管理，租赁服务；承包境外纺织行业工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料进出口；对外派遣实施上述境外工程的劳务人员（按[98]外经贸政审函字第3109号经营）；汽车销售（不含小轿车）。

（六）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：深圳市滨河路5022号联合广场B座11楼

邮政编码：518033

联系人：徐海宁

电话：0755-82900952

传真：0755-82900965

四、本次交易的目的分析

1、本次交易的目的

房地产业是华联控股重点发展的产业之一，本次关联交易有利于实现优势互补，使华联置业能够充分利用中联公司的土地、潜在资源作出整体规划和发展。深圳中联丝绸有限公司位于深圳市南山区内环路华联工业区内，该公司拥有建筑面积为15,887.8平方米的工业厂房及办公大楼，深圳市华联发展投资有限公司拥有深圳中联丝绸有限公司50%的股权。受让股权是为了储备土地资源，有利于今后华联工业区的房地产统一开发，把公司的房地产业做大，做强。

2、本次交易的标的

根据华联发展投资与华联置业签订的《股权转让协议》，本次交易标的是华联发展投资持有的中联丝绸50%股权。

3、本次交易的定价原则、依据

本次交易的定价原则、依据深圳市德正信资产评估有限公司于2003年8月25日出具的深资综评报字[2003]第036号“深圳中联丝绸有限公司股权转让项目资产评估报告书”评定的中联丝绸整体资产价值确定，交易价格为评估值的50%，人民币1966.41万元。

4、本次交易的结算方式

在《股权转让协议》签署后 30 日内，以银行转账方式支付。

五、本次关联交易的确认

确认关联交易的原因：由于华联集团持有华联控股 40.15%的股权，同时华联集团持华联发展投资 94.94%的股权，持华联置业 23.67%的股权，另外华联控股持华联置业 68.70%的股权。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2001 年修订本）》的规定，本次交易属关联交易。

六、本次关联交易的有关事项

- （1）华联置业于 2003 年 8 月 12 日召开临时股东会议，会议审议通过了该收购事项。
- （2）华联发展投资于 2003 年 7 月 28 日召开临时股东会议，会议审议通过了该收购事项。
- （2）中联丝绸于 2003 年 8 月 12 日召开董事会会议，会议审议通过了该收购事项。

七、独立财务顾问意见

在本独立财务顾问报告所依据的假设前提成立的情况下，本独立财务顾问出具以下独立财务顾问意见：

（一）本次交易的基本假设

本报告有关分析所依据的主要假设：

- 1、华联置业所提供的本独立财务顾问报告依据的资料真实、准确、完整、及时和合法；
- 2、本次交易涉及的各方当事人遵循诚实信用原则，本次交易行为按照有关当事人签署的相关协议如期完成；
- 3、本次交易涉及的各当事人的行业环境、所在地社会经济环境、公司管理层、内部基本制度无重大及不可预见之变化；
- 4、国家现行的有关法律法规及政策无重大变化；
- 5、无其他人力不可预测和不可抗因素造成的重大不利影响。

（二）对本次关联交易的评价

1、合法性

本次交易订立的股权转让协议华联置业股东会批准、华联发展投资股东会批准、中联公司董事

会批准。

2、必要性

基于本报告第四条所作出的“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，因此本次关联交易是可行的。

4、公平性

本次交易所订立的各项协议是依据有关法律、法规和华联控股章程的规定做出的，是建立在公平自愿的基础上的；

本次交易的定价依据系以深圳市德正信资产评估有限公司评定企业整体资产价值确定，具有公正性和公平性；

需要特别说明的是：

(1) 评估结果较审计结果有较大的增值，主要系固定资产中的建筑物评估增值，详见深圳市德正信资产评估有限公司出具的评估报告。

(2) 深圳中联丝绸有限公司1992年10月9日经深府外复[1992]1442号文批准，成立深圳中联丝绸印染服装厂，为非企业法人。1994年1月14日，中联丝绸与苏州绸缎炼染一厂签订“深圳中联丝绸印染服装厂”合资合同，但该合同至今未经政府主管部门批准，法律上不予承认。“内联企业”注册资本700万元，中联丝绸占60%，420万元。

评估基准日中联丝绸账面记长期投资4,216,230.38元。由于“深圳中联丝绸印染服装厂”合资合同法律上不予承认，本次评估深圳市德正信资产评估有限公司作了如下处理：

长期投资不存在，长期投资账面值调为固定资产、土地使用权。

合资合同及股东承包合同视为承包合同及分包合同，由中联丝绸与苏州方另行结算。长期投资评估变为原投入资产的评估。

现深圳中联丝绸印染服装厂由苏州绸缎炼染一厂单方承包，如果印染服装厂出现不能清偿的债务，在法律责任上将要由深圳中联丝绸有限公司承担。请本报告的使用者对此予以特别注意。

(3) 中联丝绸最近一期经审计的财务数据如下：总资产31,942,954.68元；总负债8,026,793.61元；净资产23,916,161.07元；主营业务收入22,325,195.03元；净利润1,872,842.75元。

5．可持续经营

华联置业在本次关联交易后，具有持续经营能力。

本次交易属于关联交易，关联交易各方遵守了法律、法规及有关关联交易程序的要求订立了相关协议，本独立财务顾问认为本次交易订立的各合同程序及内容合法、公平、公正。

深圳大华天诚会计师事务所

2003 年 8 月 28 日