

**沙河实业股份有限公司收购
深圳市英联置业有限公司股权及增资扩股的公告**

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

一、 股权交易及增资背景及概述

1、 股权交易及增资背景：

深圳市英联置业有限公司（以下简称“英联置业”）原股权比例：郭建波，“英联置业”股东，合法拥有“英联置业”50%的股权；宋星慧，“英联置业”股东，合法拥有“英联置业”30%的股权；刘小松，“英联置业”股东，合法拥有“英联置业”20%的股权。

2003年12月22日“英联置业”召开2003年第一次股东会并通过了《股东会决议》，同意公司股东郭建波、宋星慧、刘小松以深圳市鹏城会计师事务所有限公司2003年12月1日出具的深鹏所评估字〔2003〕第75号评估报告确定的英联置业2003年10月31日整体资产价值366.12万元的80%为依据，向本公司、李江、郭秋宁、王晓生转让部分股份。同意股东郭建波将其合法持有的50%股份中的25%转让给本公司，保留25%的股份；同意股东宋星慧将其持有的30%股份中的3%转让给本公司，13%转让给李江，13%转让给郭秋宁，1%转让给王晓生，转让后宋星慧不再持有公司股份；同意公司股东刘小松将其合法持有的20%股份中的11%转让给王晓生，保留9%的股份。同意将公司注册资本由人民币200万元增资到人民币600万元。上述转让并增资扩股后各股东所持股份比例如下：

沙河实业股份有限公司	28%
郭建波	25%
李 江	13%
郭秋宁	13%
王晓生	12%
刘小松	9%

2、股权交易概述：2004 年 1 月 13 日本公司与“英联置业”签署了《股权转让协议》，协议约定：甲方，郭建波，同意转让 25%的股权给本公司；乙方，宋星慧，同意转让 3%的股权给本公司，该项股权转让以深鹏所评估字〔2003〕第 75 号评估报告确定的英联置业 2003 年 10 月 31 日整体资产价值 366.12 万元的 80%为依据，即人民币 82 万元（ $366.12 \times 25\% \times 80\% + 366.12 \times 3\% \times 80\%$ ）。

3、增资事宜概述：为明确出资人的权利和义务，并吸收新的出资人投资到公司以进一步扩大“英联置业”业务发展，2004 年 1 月 13 日，本公司、郭建波、李江、郭秋宁、刘小松及王晓生等 6 名出资人（法人 1 名，自然人 5 名）签署了《出资人协议书》根据协议，各出资人一致同意将“英联置业”注册资本由现人民币 200 万元增至人民币 600 万元，增资额为人民币 400 万元，根据持股比例，本公司需支付增资额人民币 112 万元（ $400 \times 28\%$ ）。

上述股权收购及增资事宜本公司共需出资人民币 194 万元。本次股权转让及增资后，本公司持有“英联置业”28%的股权，为该公司第一大股东。

4、本次股权交易及增资事项不涉及关联交易。

5、本次股权收购及增资事宜已于 2004 年 1 月 13 日本公司第四届董事会第二十六次会议审议通过，独立董事齐寅峰先生、孙航先生、熊楚熊先生认为：此事项不会损害公司及中小股东利益，对公司产业结构调整及长远发展具有积极意义。

6、此事项无需公司股东大会或有关部门批准。

二、股权转让方情况介绍

本次股权转让方为自然人郭建波、宋星慧。

郭建波，“英联置业”股东，法定代表人，合法拥有“英联置业”50%的股权；宋星慧，“英联置业”股东，合法拥有“英联置业”30%的股权。

转让方与本公司及本公司非流通股法人股东在产权、资产、债权债务、人员等方面无关系。

三、交易标的基本情况

“英联置业”公司成立于 1999 年 11 月 26 日，公司住所：深圳市福田区佳和大厦 A 座 20 楼 06、07 房；法定代表人：郭建波；注册资本：人民币 200 万元；企业性质：有限责任公司；经营范围：房地产咨询、评估、经纪（不含限制项目）；

企业法人营业执照注册号为 4403012036294，营业执照注册号：深司字 S56387。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司(具有证券从业资格)对“英联置业”2003 年 10 月 31 日的资产负债表及 2003 年 1-10 月份利润表进行了审计,并出具了标准无保留意见。截至 2003 年 10 月 31 日,“英联置业”公司资产总额为 557.96 万元、负债总额 282.18 万元、应收款项总额 392.25 万元、净资产 275.78 万元; 2003 年 1-10 月份主营业务收入 538.78 万元、主营业务利润 510.77 万元、净利润 120.71 万元。该公司报告期内无担保、抵押、诉讼及仲裁事项。

2003 年 12 月 1 日,深圳市鹏城会计师事务所有限公司(具有证券从业资格)出具了《深圳市英联置业有限公司资产评估报告书》,评估基准日 2003 年 10 月 31 日,整体评估方法采用“加和法”和“收益现值法”,并采用权重 4:6 的比例计算“英联置业”整体价值。

“加和法”评估情况:

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	486.48	411.50	341.84	-69.66	-16.93
长期投资	104.00	104.00	104.00	-	-
固定资产	42.46	42.46	40.31	-2.15	-5.06
资产总计	632.94	557.96	486.15	-71.81	-12.87
流动负债	228.39	268.43	268.43	-	-
长期负债	13.75	13.75	13.75	-	-
负债总计	242.14	282.18	282.18	-	-
净 资 产	390.80	275.78	203.97	-71.81	-26.04

“收益现值法”对企业整体资产评估价值为 474.26 万元。

由此可得企业整体价值： $203.97 \times 0.4 + 474.26 \times 0.6 = 366.12$ （万元）

根据评估后的企业整体价值数额的 80%，转/受让双方协商确定“英联置业”28%的股权交易价格为 82 万元（ $366.12 \times 28\% \times 80\%$ ）。

根据《出资人协议书》，本次增资需出资 $400 \times 28\% = 112$ 万元。股权收购及增资共需出资人民币 194 万元。

四、股权转让及增资协议主要内容及定价情况

1、股权转让主要内容及定价情况

根据《股权转让协议》，郭建波，宋星慧分别将其持有的“英联置业”25%、3%的股权转让给本公司，该项股权转让以深鹏所评估字〔2003〕第75号评估报告确定的英联置业2003年10月31日整体资产价值366.12万元的80%为依据，即人民币82万元。

交易各方签字盖章并经本公司董事会批准后，本公司先支付总价款的30%，即 $82 \times 30\% = 24.6$ 万元，待“英联置业”其他5位出资人出资到位后，再支付其余的20%的价款，即 $82 \times 20\% = 16.4$ 万元，其余价款的50%，即 $82 \times 50\% = 41$ 万元，在办理完工商变更登记等相关手续后三日内支付。

2、增资协议主要内容及定价情况

根据《出资人协议书》，各出资人一致同意对“英联置业”增资人民币400万元，按股权转让后的持股比例，本公司需支付增资额人民币112万元（ $400 \times 28\%$ ）。

“英联置业”其他出资人增资款到位并取得“英联置业”开具的出资证明书后，本公司一次性支付增资额人民币112万元。

五、 股权收购及增资的意义

为整合公司产业链，实现营销模式的创新、强化策划工作，增强本公司的持续发展能力，公司拟对英联置业进行长期投资并增资。

六、 备查文件目录

- 1、“英联置业”2003年度第一次股东大会《股东会决议》
- 2、《股权转让协议》
- 3、《出资人协议书》
- 4、《关于深圳市英联置业有限公司的审计报告》（深鹏所审字〔2003〕805号）
- 5、《深圳市英联置业有限公司资产评估报告书》（深鹏所评估字〔2003〕第75号）

沙河实业股份有限公司董事会

二〇〇四年一月十三日