

## 沙河实业股份有限公司代建关联交易公告

本公司及董事保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 一、 关联交易概述

为了避免与沙河实业股份有限公司（以下简称“我公司”或“乙方”）同业竞争，我公司控股股东深业沙河（集团）有限公司（以下简称“沙河集团”或“甲方”）将深圳市宝安区沙河都会墙板厂工业区改造项目（以下简称“该项目”、“本项目”或“项目”）委托给我公司开发建设。我公司代为开发建设本项目，将可为我公司带来可观的营业收入和利润，有利于我公司的盈利和持续发展。

#### 项目基本情况

1、项目名称：深圳市宝安区沙河都会墙板厂工业区改造项目（以报建批准名称为准）。

2、项目位置及四至：位于宝安区鹤洲工业区北区，毗邻广深高速和机荷高速、洲石公路和宝安大道。

3、项目用地：用地性质为一类工业用地，拆迁用地面积 29,760.90 m<sup>2</sup>，规划开发建设总用地面积 26,640.48 m<sup>2</sup>（具体面积以批准的用地规划为准）。

4、建设规模：项目规划总建筑面积约 18 万平方米，其中计容积率总建筑面积 133,370 m<sup>2</sup>（项目调整后的容积率 5.0），其中：可对外转让的建筑面积为 62,125 m<sup>2</sup>，其中：生产用房 25,165 m<sup>2</sup>、产业研发用房 16,410 m<sup>2</sup>、创新产业用房 15,950 m<sup>2</sup>、配套商业设施 4,600 m<sup>2</sup>（补交相应地价后可对外销售）；可对外租赁的建筑面积 69,395 m<sup>2</sup>，其中：生产用房 25,165 m<sup>2</sup>、产业研发用房 16,410 m<sup>2</sup>、配套宿舍 27,820 m<sup>2</sup>；公共配套设施的建筑面积为 1,850 m<sup>2</sup>。

5、其他指标：项目建筑限高 100 米，建筑密度 40%，绿化覆盖率 30%，共有地下停车位 415 个。

本项目为沙河集团的旧工业区的升级改造项目，本项目产权原属于沙河集团持有100%股权的深圳都会合成墙板有限公司。本项目为单一产权人自行升级改造，不涉及拆迁补偿问题。

本项目开发期为两年（周期年），从取得项目主体《建筑工程施工许可证》

之日起至项目竣工验收备案止。若出现不可抗力及其他非因受托方原因导致工期延误滞后之情形，由双方协商处理。

沙河集团持有本公司32.02%的股权，为本公司的控股股东。根据《深圳证券交易所股票上市规则》对关联交易的规定，本次交易构成关联交易。

公司于2013年1月7日以通讯表决方式召开第七届董事会第十六次会议，审议并通过了《深圳市宝安区沙河都会墙板厂工业区改造项目》的议案。董事会就本次交易表决时，关联董事杨建达先生、陈勇先生、黄一格先生和董方先生履行了回避义务，其余五名董事表决一致同意通过该项议案。

本次关联交易需经过公司股东大会审议通过。

## 二、关联方介绍

沙河集团成立于1988年12月19日，办公地址在深圳市南山区金三角大厦10-11楼，法定代表人为杨建达，注册资本为人民币35,000万元，公司类别为深圳市属国有一类三级企业。经营范围：兴办实业；建筑材料的购销及其它国内商业、物资供销业；物业管理；在合法取得使用权的地块上从事房地产开发。

## 三、关联交易标的基本情况

根据双方签订的《委托开发协议》，项目委托费用约人民币7,790万元，包括项目代建管理费用约人民币1,570万元及乙方享有的新增综合权益约人民币6,220万元两项内容。

## 四、关联交易合同的主要内容

甲乙双方已就该项目的相关事宜签署了《委托开发协议》，待本公司股东大会批准后正式生效。

## 五、关联交易的定价政策及定价依据

1. 项目代建管理费用，参照了《广东省政府投资省属非经营性项目代建管理办法（试行）》（粤府〔2006〕12号）中规定的有关代建管理费的指导费率水平，结合行业惯例，甲乙双方协商确定本项目的代建管理费率采取累进费率，即项目投资总额在2亿元以下（含）的部分代建管理费费率为2%，超过2亿元以上的部分代建管理费费率为1.5%。以该项目经测算的投资总额约97,992万元为技术基数，预计代建管理费约人民币1,570万元。

甲乙双方商定，该项目投资总额的确定以最终实际的、经审计的工程决算金

额为准，并以此对代建管理费进行据实结算。

2. 乙方享有的新增综合权益，是在沙河集团确认我公司为使该项目的综合收益得以提升而发生了实质性投资的前提下，我公司的投入被双方共同视为该项目的前期投入成本，并以该笔投入成本占优化后方案所增加投资总额的比例，我公司所应享有的优化后方案新增的综合收益。经测算，预计乙方享有的新增综合权益约人民币 6,220 万元（包括工程进度奖励、项目固定人员支出及技术服务费等费用，甲方不再另行支付前述费用）。

甲乙双方商定，该项目新增综合收益的确定以最终实现的金额为准，并以此对乙方享有的新增综合权益进行据实结算。

## 六、关联交易的目的及对本公司的影响

通过本次交易，为本公司未来业务发展拓展了新的空间，有利于我公司的盈利和持续发展。

## 七、独立董事的事前认可情况及发表的独立意见

公司独立董事在会前签署了事前认可意见，同意将该事项提交公司董事会审议。

公司独立董事认为本次关联交易符合相关法律、法规的规定，体现了合理性和公平性，未损害公司及本次交易的非关联股东，特别是广大中小股东的利益。本次关联交易价格由双方协商确定，价格公平合理。本次关联交易对公司的长期发展是有利的。公司董事会对本议案进行表决时，关联董事作了回避，符合有关法规的规定。

## 八、备查文件

- 1、公司第七届董事会第十六次会议决议；
- 2、独立董事对本次关联交易的事前确认意见。

沙河实业股份有限公司董事会

二〇一三年一月七日