

海南第一投资招商股份有限公司第三届董事会 2003 年第八次会议决议公告

海南第一投资招商股份有限公司第三届董事会 2003 年第八次会议于 2003 年 10 月 23 日在海口市滨海大道南洋大厦公司会议室召开,会议由蒋会成先生主持,应到董事 9 人,实到 9 人。符合《公司法》及公司章程的有关规定,本次会议的召开合法有效。会议以记名投票方式表决通过如下决议:

1、审议通过公司 2003 年第三季度报告。

2、审议通过公司投资者关系管理制度。

3、审议通过关于海南第一百货商场有限公司购买望海商城第一、第五层房产的议案。关联董事蒋会成、蒋华、李跃建、莫航因回避未对此议案表决。非关联董事许献红先生、孙福生先生以及独立董事杜传利先生、盛扬先生、谢庄先生参加表决,一致通过了该项交易,公司三名独立董事同意将该项关联交易提交公司股东大会批准后实施并出具了独立意见。

海南第一百货商场已成为海南省规模最大的单体百货零售商场,其经营场所海南望海商城共 8 层,地处海南省海口市最繁华商业区的海秀路与海府路交汇处,建筑面积 4.2 万平方米。海南第一百货商场有限公司仅拥有经营场所海南望海商城第 2、3、4 层财产所有权,其余几层为租用,其财产所有权属海南望海商城有限公司。

为进一步强化商场统一经营管理和资源合理配置,逐步减少依赖性,增强经营的持续性,海南第一百货商场有限公司拟购买海南望海商城有限公司拥有的海南望海商城的第 1 层 4262.24 平方米、第 5 层 5203.45 平方米,共计 9465.69 平方米房产的财产所有权。前述资产已经海南中力信资产评估有限公司评估并出具海中力信(2003)房估报字第 080 号《海口市海秀路 8 号望海商城第一层 4262.24 平方米房产、第五层 5203.45 平方米房产房地产估价报告》。

海南第一百货商场有限公司与海南望海商城有限公司已于 2003 年 10 月 22 日签定资产转让协议书。协议约定:根据评估结果,双方同意将前述资产的转让总价确定为人民币为 121,626,821.90 元。其中:(1)望海商城第一层 4262.24 平方米房地产的价值为 79,426,842.40 元,单位面积价格:18635.00 元/平方米;

(2)望海商城第五层 5203.45 平方米房地产的价值为 42,199,979.50 元,单位面积价格:8110.00 元/平方米。

转让协议书正式生效后十日内支付转让房产总价 95%款项计 115,545,480.80 元,转让房产的产权过户手续办理完毕后 5 日内付清 5%余款。乙方支付转让房产总价 95%款项后 90 日内,甲乙双方应按有关规定,共同到相关部门办理完转让房产的产权转移手续。

公司董事会认为海南第一百货商场有限公司购买海南望海商城的第 1 层、第 5 层财产所有权,有利于商场今后的业务发展和资源合理配置,增强经营的持续性。本次房产购买平均价格为 12849.23 元/平方米,比海南第一百货商场原购买海南望海商城的第 2、3、4 层房产平均价格 13500 元/平方米还低一些,符合实际情况。此项交易虽属关联交易,有关协议公平、合理;但未损害公司和全体股东的利益。因此,公司董事会同意此项关联交易,并将其提交公司股东大会审议。

此项关联交易需经股东大会批准后实施。

4、审议关于召开 2003 年第二次临时股东大会的议案,同意 2003 年 11 月 28 日召开公司 2003 年第二次临时股东大会。

海南第一投资招商股份有限公司董事会

2003 年 10 月 23 日

## 海南第一投资招商股份有限公司独立董事意见书

海南第一投资招商股份有限公司独立董事杜传利先生、盛扬先生、谢庄先生对公司第三届董事会 2003 年第八次会议审议的关于海南第一百货商场有限公司购买望海商城第一、第五层房产的事项发表独立意见如下：

一、海南第一百货商场有限公司购买海南望海商城的第 1 层、第 5 层财产所有权,有利于商场今后的业务发展和资源合理配置,增强经营的持续性。

二、该项关联交易行为符合《公司法》、《证券法》等法律、法规和公司章程等的有关规定,董事会表决程序合法有效。

三、该项关联交易有关协议公允合理,符合公司及全体股东的最大利益,不存在损害公司其他股东利益的情形。

四、同意将该项关联交易提交公司股东大会批准后实施。

独立董事：杜传利盛扬谢庄

2003 年 10 月 23 日

证券代码 600515 证券简称：第一投资 编号临 2003-016

## 海南第一投资招商股份有限公司收购资产关联交易公告

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,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

### 一、关联交易概述

海南第一百货商场有限公司(以下简称"一百")与海南望海商城有限公司(以下简称"商城公司")已于 2003 年 10 月 22 日签定资产转让协议书,协议书约定:海南第一百货商场有限公司拟购买海南望海商城有限公司拥有的海南望海商城的第 1 层 4262.24 平方米、第 5 层 5203.45 平方米,共计 9465.69 平方米房产的财产所有权。

2003 年 10 月 23 日,公司第三届董事会 2003 年第八次会议审议通过了《关于公司控股子公司海南第一百货商场有限公司购买望海商城第一、第五层房产的议案》。关联董事蒋会成、蒋华、李跃建、莫航因回避未对此议案表决。非关联董事许献红先生、孙福生先生以及独立董事杜传利先生、盛扬先生、谢庄先生参加表决,一致通过了该项交易,公司三名独立董事同意将该项关联交易提交公司股东大会批准后实施并出具了独立意见。

商城公司控股股东海南第一投资集团有限公司为本公司第一大股东,商城公司法定代表人李跃建担任本公司董事副总裁,因此一百购买商城公司拥有的望海商城第一、第五层房产之行为构成了关联交易。

本次关联交易金额虽未达到本公司最近经审计净资产的 30%,但已超过人民币 3000 万元,尚需经公司股东大会批准,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。

### 二、关联方介绍

1、商城公司住所：海口市海秀大道望海商城,法人代表：李跃建,注册资金：8000 万元,企业类型：有限责任公司。公司成立于 1996 年。经营范围为日用百货、五金交电、办公用品、通讯器材、工艺品、珠宝首饰、糖酒、文体用品、服装、鞋帽的销售；歌舞、卡拉 OK、美容美发服务,实际上主要从事房地产开发、物业出租。截止 2002 年 12 月 31 日,其总资产 50236.56 万元,净资产 18051.47 万元,2002 年实现净利润 2186.59 万元(未经审计)。其控股

股东为本公司第一大股东海南第一投资集团有限公司。

2、一百公司住所：海口市海秀路望海国际商业城，法人代表：蒋会成，注册资金：6000万元。企业类型：有限责任公司。一百于2003年6月26日领取营业执照。经营范围为日用百货、纺织品、办公用品、五金工具、交电商业、通讯器材、工艺品、服装、鞋帽、珠宝首饰（包括金银）（凭许可证经营）、糖、酒、水果、副食品、文体用品、音响制品、书刊、电子出版读物、计算机软件、钟表、摩托车及配件、自行车、金属材料、装饰材料、化妆品、化工原料（专营除外）、中成药、中药材、西药、进口药品、医疗器械、保健品的销售及电子商务；餐饮服务；卡拉OK歌舞；健身桑拿；娱乐服务；柜台出租。（以上项目涉及许可证管理的凭许可证经营）（以工商登记为准）。本公司持有一百99%股权。

### 三、关联交易标的基本情况的主要内容

海南第一百货商场已成为海南省规模最大的单体百货零售商场，其经营场所海南望海商城共8层，地处海南省海口市最繁华商业区的海秀路与海府路交汇处，建筑面积4.2万平方米。海南第一百货商场有限公司仅拥有经营场所海南望海商城第2、3、4层财产所有权，其余几层为租用，其财产所有权属海南望海商城有限公司。

为进一步强化商场统一经营管理和资源合理配置，逐步减少依赖性，增强经营的持续性，海南第一百货商场有限公司拟购买海南望海商城有限公司拥有的海南望海商城的第1层4262.24平方米、第5层5203.45平方米，共计9465.69平方米房产的财产所有权。前述资产已经海南中力信资产评估有限公司（具有证券、期货从业资格）评估并出具海中力信（2003）房估报字第080号《海口市海秀路8号望海商城第一层4262.24平方米房产、第五层5203.45平方米房产房地产估价报告》。

海南第一百货商场有限公司与海南望海商城有限公司已于2003年10月22日签定资产转让协议书。协议约定：根据评估结果，双方同意将前述资产的转让总价确定为人民币为121,626,821.90元。其中：（1）望海商城第一层4262.24平方米房地产的价值为79,426,842.40元，单位面积价格：18635.00元/平方米；（2）望海商城第五层5203.45平方米房地产的价值为42,199,979.50元，单位面积价格：8110.00元/平方米。

转让协议书正式生效后十日内支付转让房产总价95%款项计115,545,480.80元，转让房产的产权过户手续办理完毕后5日内支付清5%余款。乙方支付转让房产总价95%款项后90日内，甲乙双方应按有关规定，共同到相关部门办理完转让房产的产权转移手续。

### 四、进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

公司董事会认为海南第一百货商场有限公司购买海南望海商城的第1层、第5层财产所有权，有利于商场今后的业务发展和资源合理配置，增强经营的持续性。本次房产购买平均价格为12849.23元/平方米，比海南第一百货商场原购买海南望海商城的第2、3、4层房产平均价格13500元/平方米还低一些，符合实际情况。此项交易虽属关联交易，有关协议公平、合理；但未损害公司和全体股东的利益。因此，公司董事会同意此项关联交易，并将其提交公司股东大会审议。

### 五、独立董事意见

独立董事杜传利先生、盛扬先生、谢庄先生发表独立意见如下：

1、海南第一百货商场有限公司购买海南望海商城的第1层、第5层财产所有权，有利于商场今后的业务发展和资源合理配置，增强经营的持续性。

2、该项关联交易行为符合《公司法》、《证券法》等法律、法规和公司章程等的有关规定，董事会表决程序合法有效。

3、该项关联交易有关协议公允合理，符合公司及全体股东的最大利益，不存在损害公司其他股东利益的情形。

4、同意将该项关联交易提交公司股东大会批准后实施。

六、备查文件

- 1、董事会决议；
- 2、经独立董事签字确认的独立董事意见；
- 3、资产转让协议书；
- 4、资产评估报告；
- 5、一百、商城公司营业执照。

海南第一投资招商股份有限公司

董事会

2003年10月23日

证券代码 600515 股票简称：第一投资 编号临 2003-017

海南第一投资招商股份有限公司

关于召开 2003 年第二次临时股东大会的通知

一、会议时间：2003 年 11 月 28 日上午 9：30

二、会议地点：海南省海口市滨海大道南洋大厦公司会议室

三、会议审议事项：

审议关于海南第一百货商场有限公司购买望海商城第一、第五层房产的议案；

四、会议出席对象：

1、截止 2003 年 11 月 21 日交易结束后中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司全体股东或其授权代理人。

2、公司董事、监事及高级管理人员。

3、其他有关人员。

五、会议登记办法：

1、凡符合上述条件的公众股股东持本人身份证、股东帐户卡、持股凭证；法人股东持单位营业执照复印件(盖章)、法人股东帐户、持股凭证、法定代表人授权委托书、出席人身份证；个人股东持本人身份证、股东帐户卡、持股凭证；委托代理人持本人身份证、授权委托书、委托人股东帐户及持股凭证、委托人身份证办理出席会议的登记手续。异地股东可用传真或信函的方式登记。

2、登记时间：2003 年 11 月 24 日至 2003 年 11 月 27 日。

3、登记地点：海南省海口市滨海大道南洋大厦公司投资证券部。

4、其他事项：会期半天，与会股东食宿自理。

联系人：陈煜

联系电话：0898-68530096 传真：0898-68580238 邮编：570105

海南第一投资招商股份有限公司董事会

2003 年 10 月 23 日

附件：1、授权委托书

授权委托书

兹全权委托先生(女士)代表我单位(个人)出席海南第一投资招商股份有限公司 2003 年第二次临时股东大会，并代为行使表决权。

委托人(签名)：

委托人身份证号码:

股东帐户:

持股数:

受托人(签名):

受托人身份证号码:

委托日期: 2003 年月日(复印有效)资产评估报告摘要海口市海秀路 8 号望海商城第一层 4262.24 平方米房产、第五层 5203.45 平方米房产房地产估价报告

海中力信(2003)房估报字第 080 号

一、致委托方函海南第一百货商场有限公司:

受贵公司委托,本公司对位于海口市海秀路 8 号的望海商城第一层 4262.24 平方米房产、第五层 5203.45 平方米房产价值进行估价,为贵公司拟进行房产交易之目的提供价值参考依据。

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序和技术标准,经过认真的分析和严密、细致的测算,确定估价对象在估价时点 2003 年 9 月 30 日的评估价值总额为 121,626,821.90 元,大写人民币:壹亿贰仟壹佰陆拾贰万陆仟捌佰贰拾壹元玖角整。其中:

(1)望海商城第一层 4262.24m<sup>2</sup> 房地产的价值为 79,426,842.40 元,大写人民币:柒仟玖佰肆拾贰万陆仟捌佰肆拾贰元肆角整,单位面积价格:18635.00 元/平方米;

(2)望海商城第五层 5203.45m<sup>2</sup> 房地产的价值为 42,199,979.50 元,大写人民币:肆仟贰佰壹拾玖万玖仟玖佰柒拾玖元伍角整,单位面积价格:8110.00 元/平方米;

估价的详细过程、结果及有关说明,请见本估价报告的《估价师声明》、《估价的假设和限制条件》、《估价结果报告》、《估价技术报告》及《附件》。

海南中力信资产评估有限公司

法定代表人:孟兆胜

二 00 三年十月二十一日

二、估价师声明我们郑重声明:

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。参加查勘人员:赖玉娥。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师:

姓名证书号

冯刚 4698001

赖玉娥 4620000010

二 00 三年十月二十一日