

闽发证券有限责任公司

关于海南第一投资招商股份有限公司

收购资产涉及

关联交易之独立财务顾问报告

一、释义

除非特别说明，下列简称在本报告中具有如下特定含义：

第一投资：指海南第一投资招商股份有限公司

第一百货：指海南第一百货商场有限公司

商城公司：指海南望海商城有限公司

上交所：指上海证券交易所

中国证监会：指中国证券监督管理委员会

本次关联交易、本次交易：指第一百货购买商城公司拥有的海南望海商城的第一层、第五层财产所有权的关联交易行为

本财务顾问、报告人、闽发证券：指闽发证券有限责任公司

元：指人民币元

二、绪言

受第一投资委托，闽发证券担任本次关联交易的独立财务顾问，出具本独立财务顾问报告。

按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则（2002年修订版）》等有关法律、法规和规章的规定，闽发证券本着勤勉尽责、诚实信用的精神，遵循公开、公平、公正的原则，对本次关联交易进行了尽职调查，结合第一投资提供的《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》、第一百货与商城公司签定的《资产转让协议书》、海南中力信资产评估有限公司出具的海中力信(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》以及在本次调查工作中第一投资向报告人提供的有关资料基础上制作而成。旨在就该项关联交易作出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者和有关各方参考。

同时，报告人特作如下声明：

1、报告人除按专项独立财务顾问协议收取相关费用之外与本次收购行为及相关当事各方无任何利益关系；

2、本报告所依据之资料由第一投资及相关各方提供，提供方对资料之真实性、准确性、完整性和及时性负责；

3、报告人未参与本次关联交易事项相关条款的磋商与谈判，仅就本次关联交易基本情况及其对于全体股东是否公平合理发表意见，并不对资产评估的方法及其结论发表意见，亦并不包括对本次资产购买在商业上的可行性评论；

4、报告人没有委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息，以作为本报告的补充或修改，或对本独立财务顾问报告做任何解释或说明；

5、报告人提醒投资者注意，本报告不构成对第一投资的任何投资建议，投资者根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，报告人不承担任何责任；

6、报告人特别提醒第一投资全体股东及投资者，请认真阅读第一投资董事会发布的本次关联交易的董事会决议、关联交易公告及与之相关的有关文件。

三、本次关联交易的有关当事人基本情况及关联关系说明

(一) 海南第一百货商场有限公司

住所：海口市海秀路望海国际商业城

法定代表人：蒋会成

注册资本：6000 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：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、保健食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〕。

根据安永大华会计师事务所有限责任公司出具的安永大华业字(2003)第 899 号审计报告，截止 2002 年 12 月 31 日，其总资产 26984.79 万元、净资产 8086.45 万元，2002 年实现净利润 2034.41 万元。

（二）海南望海商城有限公司

住所：海口市海秀大道望海商城

法定代表人：李跃建

注册资金：8000 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：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、物业出租业务。

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（以上数据未经审计）。

（三）有关关联关系的说明

第一百货是第一投资的控股子公司，第一投资持有第一百货 99% 的股权；商城公司是海南第一投资集团有限公司的控股子公司，海南第一投资集团有限公司持有商城公司 95% 的股权。同时海南第一投资集团有限公司为第一投资第一大股东。因此第一百货与商城公司相互为关联关系。

根据《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所上市规则（2002 年修订版）》的规定，第一百货购买商城公司拥有的海南望海商城第一、第五层房产之行为构成了关联交易。

四、本次关联交易情况

（一）关联交易的标的

本次关联交易的标的为海南望海商城的第一层 4262.24 平方米、第五层 5203.45 平方米，共计 9465.69 平方米房产（含土地使用权）的财产所有权。

该房产位于海南省海口市最繁华商业地段的海秀路与海府路交汇处，交通便捷，人流、车流量极大，周围具有许多大型商业建筑群体，是海口市最为繁华的商业区。该房产为框架结构，中高档装修。以 2003 年 9 月 30 日为基准日，经具有证券从业资格的海南中力信资产评估有限公司采用市场法估价结论确定为评估值，用收益法估价结果作验证，海南望海商城第一层 4262.24 平方米房地产评估价值为 79,426,842.40 元，海南望海商城第五层 5203.45 平方米房地产评估价值为 42,199,979.50 元。

该房产产权目前由商城公司所有，商城公司保证在本次关联交易正式实施时其转让给第一百货的房产是其合法拥有和完整的资产，无设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的

情况，无涉及以上土地使用权的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

（二）关联交易的协议

2003年10月22日，第一百货与商城公司签署了《资产转让协议书》。

1、定价政策及交易价格

根据上述《资产转让协议书》，交易双方确定以具有证券从业资格的海南中力信资产评估有限公司出具的海中力信(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》所载明的房产评估价值作为房产转让价格。

经海南中力信资产评估有限公司采用市场法估价结论确定为评估值，用收益法估价结果作验证，海南望海商城第一层4262.24平方米房地产评估价值为79,426,842.40元，单位面积价格：18635.00元/平方米。海南望海商城第五层5203.45平方米房地产评估价值为42,199,979.50元，单位面积价格：8110.00元/平方米。因此本次房产转让定价金额为人民币121,626,821.90元。

2、购买资产的资金来源

本次交易所需资金来源于第一百货自筹资金。

3、交易价款的支付方式

自转让协议书正式生效后十日内第一百货支付转让房产总价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。第一百货支付转让房产总价95%款项后90日内，交易双方应按有关规定，共同到相关部门办理完转让房产的产权转移手续。

4、协议的生效条件

- （1）本协议已经第一百货与商城公司的法定代表人签署并加盖公章。
- （2）本次交易须经第一百货控股股东第一投资的股东大会批准后正式生效。

五、本次关联交易的动因及原则

（一）本次关联交易的动因

目前百货业务已经成为第一投资的核心业务之一，第一百货已成为海南省规模最大的单体零售百货公司，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，但第一百货目前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，其财产所有权属商城公司。

为了进一步理顺产权关系，保持经营性资产的相对完整，强化商场统一经营管理和资源合理配置，逐步减少依赖性，减少与商城公司的关联交易，增强经营的持续稳定性及独立性，因此第一百货拟购买商城公司拥有的海南望海商城的第一层、第五层房产的财产所有权。而且随着海口旅游经济的迅速发展，该房产将具备一定的商业增值潜力。

（二）关联交易的原则

- 1、符合全体股东长远利益的原则；
- 2、尽可能减少关联交易的原则；
- 3、“公开、公平、公正”原则；
- 4、诚实信用、协商一致原则；
- 5、遵守国家有关法律、法规规定的原则。

六、本次关联交易对非关联股东权益的保护

在本次关联交易中，主要从以下几个方面保护非关联股东的合法权益：

- 1、本次关联交易方案是依据有关法律、法规和第一投资章程的规定做出的，方案的设计遵循了公平、公正的原则；
- 2、本次关联交易中涉及的交易价格以经评估的价值为依据而确定，充分体现了公平、公正的原则，没有侵害非关联股东的合法权益；
- 3、本次关联交易已经海南第一投资招商股份有限公司第三届董事会 2003 年第八次会议审议通过。在第一投资董事会就本次关联交易进行表决时，关联董事履行了回避义务，未对此议案表决；
- 4、第一投资三名独立董事已就本次关联交易发表独立意见，认为本次关联交易符合《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；
- 5、本次关联交易尚需获得第一投资股东大会批准，在表决时，与本次关联交易有利害关系的关联股东海南第一投资集团有限公司将放弃对该项议案的投票权，仅由非关联股东进行表决。

七、本次关联交易对第一投资的影响

本次关联交易完成后，有利于第一投资控股子公司第一百货今后的业务发展和资源的合理配置，增强经营的持续性及稳定性；有利于第一百货做大做强百货主业，从而提高整体的市场竞争力。有助于第一投资进一步优化资产质量，保持经营性资产的相对完整，减少关联

交易，规范上市公司运作。

八、独立财务顾问意见

(一) 假设前提

本报告的有关分析建立在以下假设前提之上：

- 1、本报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 2、与本次交易有关的资产评估方法科学、公允、评估值准确；
- 3、第一投资决策不出现重大失误；
- 4、本次交易不存在其他障碍，能够顺利完成；
- 5、国家现行的相关法律、法规及政策无重大变化；
- 6、交易双方所处的社会、经济环境无重大变化；
- 7、无其他不可预计或不可抗力因素造成的重大不利影响。

(二) 对本次关联交易的评价

在上述假设前提成立的情况下，报告人认为本次关联交易符合上市公司及全体股东的利益，体现了公开、公平、公正的原则，对全体股东公平合理。

1、合法性、合规性分析：

(1) 第一百货与商城公司已于 2003 年 10 月 22 日签定资产转让协议书，对本次关联交易的相关事项进行了约定。

(2) 本次关联交易已经海南第一投资招商股份有限公司第三届董事会 2003 年第八次会议审议通过。根据有关法律法规规定关联董事蒋会成、蒋华、李跃建、莫航已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。

(3) 公司三名独立董事出具了经独立董事签字确认的独立董事意见。

(4) 本次关联交易所涉及的房产已经具有证券从业资格的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》

(5) 第一投资就本次关联交易在法定报刊上披露了《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收购资产关联交易公告》、《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》等信息，严格按照有关规定履行了相关程序。

2、公平性、合理性分析

(1) 本次关联交易之交易价格系以经评估的价值为依据而确定，交易定价遵循了市场化的原则，经交易双方充分协商一致基础上确定的。整个交易过程是公平自愿的，没有损害各关联方及中小股东的利益。

(2) 本次关联交易的决定是依据有关法律、法规的规定作出的，具体交易方案的制定遵循了公开、公平、公正的原则，维护了关联方股东特别是中小股东的权益。

(3) 本次关联交易已经海南第一投资招商股份有限公司第三届董事会 2003 年第八次会议审议通过。根据有关法律法规规定关联董事蒋会成、蒋华、李跃建、莫航已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。三位独立董事一致认为本次关联交易符合第一投资和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) 本次关联交易尚需获得第一投资股东大会批准，在表决时，与本次关联交易有利害关系的关联股东海南第一投资集团有限公司将放弃对该项议案的投票权，仅由非关联股东进行表决。

(三) 提请投资者注意的几个问题

1、本次关联交易完成后，第一百货将拥有海南望海商城第一至第五层主要经营性房产，但对于商城公司拥有的海南望海商城剩余的 - 2 层、- 1 层及顶层房产第一百货因业务需要仍然将继续租用。因此第一百货与商城公司于 2000 年 7 月 1 日签订的《房屋租赁协议》将废止，第一百货与商城公司将重新签订新的《房屋租赁协议》。对于此租赁涉及关联交易，第一投资将根据业务发展情况，在适当时机考虑以合理方式解决。

2、本次交易所需的资金来源于第一百货自筹资金，根据第一投资 2003 年半年度报告，第一投资上市募集资金尚有 6581.77 万元未使用完毕，对此第一投资已承诺不以募集资金对本次交易提供支持。

3、本次关联交易尚需获得第一投资 2003 年第二次临时股东大会表决通过后实施。

4、股票价格不仅受企业盈利水平和发展前景的影响，而且受投资者的心理预期、股票供求状况以及国内外政治经济政策和形势等因素的影响，投资者应对本次关联交易对第一投资股票价格产生的影响有充分的认识。

5、本报告的使用人应认真阅读第一投资董事会发布的本次关联交易的董事会决议、关联交易公告及与之相关的有关文件。

九、备查文件

- 1、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；
- 2、海南第一投资招商股份有限公司收购资产关联交易公告；
- 3、独立董事签字确认的独立董事意见书；
- 4、第一百货与商城公司于 2003 年 10 月 22 日签定的《资产转让协议书》；
- 5、第一百货营业执照及公司章程；
- 6、商城公司营业执照及公司章程；
- 7、海南中力信资产评估有限公司出具的海中力信(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》；
- 8、安永大华会计师事务所有限责任公司出具给第一百货的安永大华业字（2003）第 899 号审计报告。
- 9、商城公司 2002 年度有关财务报表（未经审计）
- 10、第一百货与 2003 年 10 月 22 日于 2000 年 7 月 1 日签订的《房屋租赁协议》
- 11、第一百货 2003 年 10 月 23 日董事会决议
- 12、商城公司 2003 年 10 月 23 日董事会决议
- 13、第一投资 2003 年半年度报告及 2003 年第 3 季度报告

备查地点：海南第一投资招商股份有限公司投资证券部

地 址：海南省海口市滨海大道南洋大厦 15 层

电 话：0898-68530096

传 真：0898-68580238

联 系 人：张丰山

闽发证券有限责任公司

2003 年 11 月 12 日