

## 深圳市海王生物工程股份有限公司 关于收购海王大厦房产关联交易的公告

本公司董事局及全体董事保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### 重要提示：

本次公司拟收购的海王大厦房产处于解除抵押和查封的过程中。海王集团计划在本协议签署并生效后90日内完成海王大厦相关房产的解押和解封手续。本公司将在协议签署生效且相关房产解除抵押与查封后，分期支付收购款项。

### 释义：

本公司、海王生物：深圳市海王生物工程股份有限公司

海王集团：深圳海王集团股份有限公司

海王大厦房产：海王集团位于深圳市南山区创业路口海王大厦裙楼和写字楼的34套房产，包括：裙楼1A，写字楼7B、7C、7D、7E、7F、7G、9A、9B、9C、9D、9F、9G、14A、14B、14C、14D、14E、14F、14G、15A、15B、15C、15D、15E、15F、15G、21A、21B、21C、21D、21E、21F、21G，共34套。

资产转让协议：本公司拟与海王集团签订的关于收购海王大厦房产的资产转让协议。

### 一、 关联交易基本情况简介

本次公司拟收购的海王大厦裙楼和写字楼的34套房产，位于深圳市南山区创业路口的海王大厦，地处深圳南山区的经济与商业中心，具有地理位置优越，交通便捷，公共配套设施齐全，人流量大等优势，该等房产有着较大的升值空间。

为合理配置公司资产、增加现金收入、提高公司盈利能力，并为未来业务发展预留空间和资源，经协商本公司拟与海王集团签订资产转让协议，收购上述海

王大厦房产，收购价格为人民币5,500万元。本公司将采用分期付款的方式支付，首期款3,500万元在协议签署生效且海王大厦房产解除抵押和查封后30日内支付；第二期款2,000万元在首期款支付后60日内支付。本次收购完成后，公司将直接拥有海王大厦相关房产的产权。

由于海王集团为本公司的大股东，持有本公司32.54%的股权，上述交易构成关联交易。

本公司独立董事在本次关联交易相关议案提交董事局前，对关联交易进行了事前审核，同意将本次关联交易提交公司董事局审议。2008年12月29日海王生物以通讯表决的方式召开第四届董事局第25次会议，审议通过了《关于收购海王大厦房产关联交易的议案》。会议应参与表决董事9名，实际参与表决董事9名。本议案由7名非关联董事审议通过，2名关联董事（董事张思民先生、张锋先生）回避了表决。公司独立董事认为本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，所做决议合法有效。

本次关联交易尚须获得公司股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

## 二、 交易双方介绍

### 1、海王生物

（略）

### 2、海王集团

海王集团全称为深圳海王集团股份有限公司，系本公司第一大股东，持有本公司212,296,500 股股份，占公司总股本的32.54%。

海王集团公司为中外合资股份有限公司；法定代表人：张思民；注册资本：5,841.3 万元人民币；注册地址：深圳市南山区南油大道海王大厦27-31 层；主营业务：生产销售康复仪器、医疗器械、电子产品、保健品和精细化工产品、副食品、纺织品、工艺品、日用百货；产品内外销比例按有关规定办。从事经营范围内产品的研究开发业务。

海王集团的控股股东为香港恒建企业有限公司，实际控制人为王劲松女士。香港恒建企业有限公司持有海王集团41.92%的股权；王劲松女士持有香港恒建企

业有限公司85%的股权。

经审计，截至2007 年12 月31 日，海王集团总资产965,253 万元，总负债512,888万元，净资产452,365万元；2007 年度实现主营业务收入454,419万元，主营业务利润22,727万元，净利润22,393万元。

### 三、标的物基本情况介绍

#### 1、海王大厦房产基本情况

本次公司拟收购的海王大厦房产，位于深圳市南山区创业路口海王大厦的裙楼及写字楼，共34套房产，宗地号为T04-39，使用年限为50年，从1992年11月28日至2042年11月27日止，具体产权证号及建筑面积等情况如下：

| 序号  | 建筑物名称   | 层数 | 单元号 | 房地产证号            | 建筑面积（M <sup>2</sup> ） | 房屋用途 |
|-----|---------|----|-----|------------------|-----------------------|------|
| 1、  | 海王大厦裙楼  | 1  | A   | 深房地字第0309738号    | 474.34                | 商业   |
| 2、  | 海王大厦写字楼 | 7  | B   | 深房地字第0309111号    | 137.40                | 办公   |
| 3、  | 海王大厦写字楼 | 7  | C   | 深房地字第0309112号    | 71.40                 | 办公   |
| 4、  | 海王大厦写字楼 | 7  | D   | 深房地字第0309113号    | 186.68                | 办公   |
| 5、  | 海王大厦写字楼 | 7  | E   | 深房地字第0309114号    | 155.53                | 办公   |
| 6、  | 海王大厦写字楼 | 7  | F   | 深房地字第0309115号    | 247.92                | 办公   |
| 7、  | 海王大厦写字楼 | 7  | G   | 深房地字第4000102253号 | 112.73                | 综合   |
| 8、  | 海王大厦写字楼 | 9  | A   | 深房地字第0309116号    | 148.20                | 办公   |
| 9、  | 海王大厦写字楼 | 9  | B   | 深房地字第0309117号    | 136.89                | 办公   |
| 10、 | 海王大厦写字楼 | 9  | C   | 深房地字第0309118号    | 71.13                 | 办公   |
| 11、 | 海王大厦写字楼 | 9  | D   | 深房地字第0309119号    | 228.33                | 办公   |
| 12、 | 海王大厦写字楼 | 9  | F   | 深房地字第0309121号    | 247.00                | 办公   |
| 13、 | 海王大厦写字楼 | 9  | G   | 深房地字第0309122号    | 73.86                 | 办公   |
| 14、 | 海王大厦写字楼 | 14 | A   | 深房地字第0309106号    | 142.94                | 办公   |
| 15、 | 海王大厦写字楼 | 14 | B   | 深房地字第0309125号    | 132.04                | 办公   |
| 16、 | 海王大厦写字楼 | 14 | C   | 深房地字第0309126号    | 68.61                 | 办公   |
| 17、 | 海王大厦写字楼 | 14 | D   | 深房地字第0309127号    | 220.28                | 办公   |
| 18、 | 海王大厦写字楼 | 14 | E   | 深房地字第0309128号    | 149.83                | 办公   |
| 19、 | 海王大厦写字楼 | 14 | F   | 深房地字第0309129号    | 238.44                | 办公   |
| 20、 | 海王大厦写字楼 | 14 | G   | 深房地字第0309130号    | 108.33                | 办公   |
| 21、 | 海王大厦写字楼 | 15 | A   | 深房地字第0309131号    | 148.20                | 办公   |

| 序号  | 建筑物名称   | 层数 | 单元号 | 房地产证号         | 建筑面积 (M <sup>2</sup> ) | 房屋用途 |
|-----|---------|----|-----|---------------|------------------------|------|
| 22、 | 海王大厦写字楼 | 15 | B   | 深房地字第0309132号 | 136.89                 | 办公   |
| 23、 | 海王大厦写字楼 | 15 | C   | 深房地字第0309133号 | 71.13                  | 办公   |
| 24、 | 海王大厦写字楼 | 15 | D   | 深房地字第0309134号 | 228.33                 | 办公   |
| 25、 | 海王大厦写字楼 | 15 | E   | 深房地字第0309135号 | 154.95                 | 办公   |
| 26、 | 海王大厦写字楼 | 15 | F   | 深房地字第0309136号 | 247.00                 | 办公   |
| 27、 | 海王大厦写字楼 | 15 | G   | 深房地字第0309137号 | 73.86                  | 办公   |
| 28、 | 海王大厦写字楼 | 21 | A   | 深房地字第0308904号 | 148.20                 | 办公   |
| 29、 | 海王大厦写字楼 | 21 | B   | 深房地字第0308905号 | 136.89                 | 办公   |
| 30、 | 海王大厦写字楼 | 21 | C   | 深房地字第0308906号 | 71.13                  | 办公   |
| 31、 | 海王大厦写字楼 | 21 | D   | 深房地字第0308907号 | 228.33                 | 办公   |
| 32、 | 海王大厦写字楼 | 21 | E   | 深房地字第0308908号 | 154.95                 | 办公   |
| 33、 | 海王大厦写字楼 | 21 | F   | 深房地字第0308909号 | 247.00                 | 办公   |
| 34、 | 海王大厦写字楼 | 21 | G   | 深房地字第0308910号 | 73.86                  | 办公   |

海王大厦上述房产目前基本处于出租状态，月租金合计约24.81万元，每年可收取租金共约297.69万元。

## 2、海王大厦相关房地产抵押查封情况

(1) 海王大厦写字楼7G、14F、14G、15A、15B、15C、15D、15E、15F、15G已抵押给交通银行深圳市分行。截止2008年12月19日，海王集团已清偿完毕交通银行的相关贷款，上述房产的解押手续正在办理当中。

(2) 海王大厦写字楼7B、7C、7D、7E、7F、9A、9B、9C、9D、9F、9G、14A、14B、14C、14D、14E、21A、21B、21C、21D、21E、21F、21G已抵押给工商银行深圳市南头支行。截止2008年12月25日，海王集团已清偿了工商银行深圳市南头支行的大部分贷款。海王集团计划在近期清偿工商银行深圳市南头支行的剩余贷款（约2,290万元），并完成上述房产的解押手续。

(3) 因海王集团以前年度为其他单位银行债务提供担保，海王大厦裙楼及写字楼的34套房产暂处于查封状态，其中海王大厦裙楼1A处于轮候查封状态。目前，海王集团已与债权银行中国农业银行深圳上步支行达成和解协议，并于2008年12月23日清偿了2,802.20万元的约定款项；根据和解协议，中国农业银行深圳上步

支行正在向法院申请解除对海王大厦相关房产的查封。同时，海王集团正在与债权银行建设银行广州开发区支行进行积极的沟通，预计在近期可以达成和解协议，并完成海王大厦裙楼1A轮候查封的解封工作。

3、海王大厦相关房地产的评估情况

(1) 海王大厦裙楼第一层A号房产

经深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司（具有证券从业资格）评估，于评估基准日2008年11月30日，海王大厦裙楼一层A号房地产表现的市场价值为人民币903.62万元。与其在2008年11月30日的账面价值652.39万元相比，评估增值约251.23万元，评估增值率约为38.51%。本次评估采用的方法为市场比较法，具体原因及评估测算过程如下：

A、采用市场比较法的原因

在评估过程中，估价人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地勘察和市场调研的结果，认为评估对象所处区域的房地产租售市场较为活跃，适宜采用收益还原法及市场比较法进行评估。经用两种方法进行测算，评估价值结果相差较小。收益还原法测算结果是在区域平均租赁价格的基础上，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加修正得到的，有一定的参考价值，但其结果对房地产本身特性及市场变化反应的敏感程度和及时性相对较弱；而市场比较法测算结果是结合建筑物的实际情况，根据项目所在区域类似商品房的价格作适当修正，以此估算房地产客观合理价格，相对较好地反应了宗地的市场价格。

因此，本次评估采用市场比较法测算的评估单价19,050元/平方米作为最终评估结果，海王大厦裙楼一层A号房地产表现的市场价值评估值为人民币9,036,177元。

B、评估测算过程

a、市场比较法评估计算表

|   |             |      |            |        |    |         |              |        |
|---|-------------|------|------------|--------|----|---------|--------------|--------|
| 1 | 评估房地<br>产情况 | 名 称  | 海王大厦裙楼一层 A |        | 用途 | 商业      | 建筑面积<br>(M2) | 474.34 |
|   |             | 评估楼层 | 1          | 土地使用年限 | 50 | 土地已使用年限 |              | 16     |

|   |                            |             |                                                                                                                                               |             |            |
|---|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| 2 | 案<br>例<br>基<br>本<br>情<br>况 | 案例名称        | 怡海花园                                                                                                                                          | 中海丽苑        | 荟芳园        |
|   |                            | 地理位置        | 南山区南山大道                                                                                                                                       | 南山区登良路      | 南山区南海大道    |
|   |                            | 楼 层         | 1                                                                                                                                             | 1           | 1          |
|   |                            | 面积(M2)      | 46                                                                                                                                            | 276         | 206.04     |
|   |                            | 交易时间        | 2008 年 10 月                                                                                                                                   | 2008 年 11 月 | 2008 年 9 月 |
|   |                            | 交易单价 (元/M2) | 21,000                                                                                                                                        | 20,000      | 20,000     |
| 3 | 因<br>素<br>修<br>正           | 交易情况修正      | 100/100                                                                                                                                       | 100/100     | 100/100    |
|   |                            | 交易时间修正      | 100/100                                                                                                                                       | 100/100     | 100/100    |
|   |                            | 区域因素修正      | 100/90                                                                                                                                        | 100/90      | 100/100    |
|   |                            | 个别因素修正      | 100/116                                                                                                                                       | 100/114     | 100/114    |
| 4 | 因素修正系数                     |             | 0.9579                                                                                                                                        | 0.9747      | 0.8772     |
| 5 | 修正后案例价格 (元/M2)             |             | 20,115                                                                                                                                        | 19,493      | 17,544     |
| 6 | 评估单价计算                     |             | $(20,115 \text{ 元}/\text{m}^2 + 19,493 \text{ 元}/\text{m}^2 + 17,544 \text{ 元}/\text{m}^2) / 3 = 19,050.66$<br>本次估价取整为 19,050 元/ $\text{m}^2$ |             |            |
| 7 | 评估价值计算                     |             | $19,050 \times 474.34 = 9,036,177 \text{ 元}$                                                                                                  |             |            |

说明：(1)交易情况修正主要考虑市场环境和成交方式对估价所产生的不同影响；

(2)交易日期修正主要考虑成交时间的差异对估价所产生的不同影响；

(3)区域因素修正主要考虑繁华程度、交通便捷度、环境、公共配套设施、城市规划限制等因素差异；

(4)个别因素比较主要考虑新旧程度、年限、装修、设施、朝向、采光、质量、平面布置等因素的差异。

#### b、可比案例情况表

| 项目名称   | 估价对象   | 可比案例 1      | 可比案例 2      | 可比案例 3     |
|--------|--------|-------------|-------------|------------|
| 地理位置   | 海王大厦   | 怡海花园        | 中海丽苑        | 荟芳园        |
| 面积(M2) | 474.34 | 46          | 276         | 206.04     |
| 交易日期   | -      | 2008 年 10 月 | 2008 年 11 月 | 2008 年 9 月 |
| 交易单价   | -      | 21000       | 20000       | 20000      |
| 交易情况   | 正常     | 正常          | 正常          | 正常         |
| 区      | 繁华程度   | 较好          | 一般          | 较好         |

|                  |          |        |    |     |        |
|------------------|----------|--------|----|-----|--------|
| 域<br>因<br>素      | 基础设施完善程度 | 较好     | 较好 | 较好  | 较好     |
|                  | 交通便捷度    | 较好     | 较好 | 较好  | 较好     |
|                  | 市场配合     | 较好     | 一般 | 一般  | 较好     |
|                  | 自然条件状况   | 较好     | 较好 | 较好  | 较好     |
|                  | 环境质量     | 较好     | 较好 | 较好  | 较好     |
|                  | 城市规划限制   | 有      | 有  | 有   | 有      |
| 个<br>别<br>因<br>素 | 临街状况     | 不临街    | 临街 | 临街  | 临街     |
|                  | 建筑物新旧程度  | 较新     | 较新 | 较新  | 较新     |
|                  | 装修情况     | 较好     | 较好 | 较好  | 较好     |
|                  | 面积(M2)   | 474.34 | 46 | 276 | 206.04 |
|                  | 设施设备     | 齐全     | 齐全 | 齐全  | 齐全     |
|                  | 工程质量     | 较好     | 较好 | 较好  | 较好     |
|                  | 建筑结构     | 框剪     | 框架 | 框剪  | 框剪     |
|                  | 楼 层      | 1      | 1  | 1   | 1      |
|                  | 采 光      | 一般     | 较好 | 较好  | 较好     |

c、因素比较修正系数表

| 项目名称             |          | 估价对象 | 可比案例 1 | 可比案例 2 | 可比案例 3 |
|------------------|----------|------|--------|--------|--------|
| 交易单价             |          | -    | 21000  | 20000  | 20000  |
| 交易情况修正           |          | 100  | 100    | 100    | 100    |
| 交易时间修正           |          | 100  | 100    | 100    | 100    |
| 区<br>域<br>因<br>素 | 繁华程度     | 100  | 95     | 95     | 100    |
|                  | 基础设施完善程度 | 100  | 100    | 100    | 100    |
|                  | 交通便捷度    | 100  | 100    | 100    | 100    |
|                  | 市场配合     | 100  | 95     | 95     | 100    |
|                  | 自然条件状况   | 100  | 100    | 100    | 100    |
|                  | 环境质量     | 100  | 100    | 100    | 100    |
|                  | 城市规划限制   | 100  | 100    | 100    | 100    |
|                  | 系数小结     | 100  | 90     | 90     | 100    |
| 个<br>别           | 临街状况     | 100  | 110    | 110    | 110    |
|                  | 建筑物新旧程度  | 100  | 100    | 100    | 100    |
|                  | 装修情况     | 100  | 100    | 100    | 100    |
|                  | 面积       | 100  | 104    | 102    | 102    |

|    |      |     |     |     |     |
|----|------|-----|-----|-----|-----|
| 因素 | 设施设备 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|    | 工程质量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|    | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|    | 楼 层  | 100 | 100 | 100 | 100 |
|    | 采 光  | 100 | 102 | 102 | 102 |
|    | 系数小结 | 100 | 116 | 114 | 114 |

## (2) 海王大厦写字楼第十五层七套房产

经深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司（具有证券从业资格）评估，于评估基准日2008年11月30日，海王大厦写字楼十五层A、B、C、D、E、F、G七套房地产表现的市场价值为人民币954.32万元。与其在2008年11月30日的账面价值1,486.43万元相比，评估增值-532.11万元，评估增值率为-35.80%。本次评估采用的评估方法为市场比较法，具体原因及评估测算过程如下：

### A、采用市场比较法的原因

在评估过程中，估价人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地勘察和市场调研的结果，认为评估对象所处区域的房地产租售市场较为活跃，适宜采用收益还原法及市场比较法进行评估。经用两种方法进行测算，计算的房地产价值结果相差较小，收益还原法测算结果是在区域平均租赁价格的基础上，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加修正得到的，有一定的参考价值，但其结果对房地产本身特性及市场变化反应的敏感程度和及时性相对较弱；而市场比较法测算结果是结合建筑物的实际情况，根据项目所在区域类似商品房的交易价格作适当修正，以此估算房地产客观合理价格，相对较好地反应了宗地的市场价格。

因此，本次评估采用市场比较法测算的评估单价 9,000 元/平方米为最终评估结果，海王大厦写字楼十五层 A、B、C、D、E、F、G 七套房地产表现的市场价值的评估值为人民币 9,543,240 元。

### B、评估测算过程

#### a、市场比较法评估计算表

|   |         |      |              |        |    |         |           |        |
|---|---------|------|--------------|--------|----|---------|-----------|--------|
| 1 | 评估房地产情况 | 名 称  | 海王大厦写字楼十五层 A |        | 用途 | 办公      | 建筑面积 (M2) | 148.20 |
|   |         | 评估楼层 | 15           | 土地使用年限 | 50 | 土地已使用年限 |           | 16     |

|   |                |             |                                                                                                                   |             |             |
|---|----------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 2 | 案例基本情况         | 案例名称        | 海王大厦                                                                                                              | 海王大厦        | 海王大厦        |
|   |                | 地理位置        | 创业路口                                                                                                              | 创业路口        | 创业路口        |
|   |                | 楼 层         | 7                                                                                                                 | 8           | 10          |
|   |                | 面积(M2)      | 83                                                                                                                | 85          | 130         |
|   |                | 交易时间        | 2008 年 10 月                                                                                                       | 2008 年 11 月 | 2008 年 11 月 |
|   |                | 交易单价 (元/M2) | 9,030                                                                                                             | 9,250       | 9,000       |
| 3 | 因素修正           | 交易情况修正      | 100/100                                                                                                           | 100/100     | 100/100     |
|   |                | 交易时间修正      | 100/100                                                                                                           | 100/100     | 100/100     |
|   |                | 区域因素修正      | 100/100                                                                                                           | 100/100     | 100/100     |
|   |                | 个别因素修正      | 100/99                                                                                                            | 100/104     | 100/100     |
| 4 | 因素修正系数         |             | 1.0101                                                                                                            | 0.9615      | 1.0000      |
| 5 | 修正后案例价格 (元/M2) |             | 9,121                                                                                                             | 8,894       | 9,000       |
| 6 | 评估单价计算         |             | $(9,121 \text{ 元/m}^2 + 8,894 \text{ 元/m}^2 + 9,000 \text{ 元/m}^2) / 3 = 9,005$<br>本次估价取整为 9,000 元/m <sup>2</sup> |             |             |
| 7 | 评估价值计算         |             | $9,000 \times 148.20 = 1,333,800 \text{ 元}$                                                                       |             |             |

说明：(1) 交易情况修正主要考虑市场环境和成交方式对估价所产生的不同影响；

(2) 交易日期修正主要考虑成交时间的差异对估价所产生的不同影响；

(3) 区域因素修正主要考虑繁华程度、交通便捷度、环境、公共配套设施、城市规划限制等因素差异；

(4) 个别因素比较主要考虑新旧程度、年限、装修、设施、采光、质量、平面布置等因素的差异。

#### b、可比案例情况表

| 项目名称   | 估价对象        | 可比案例 1      | 可比案例 2      | 可比案例 3      |
|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 地理位置   | 海王大厦        | 海王大厦        | 海王大厦        | 海王大厦        |
| 面积(M2) | 148.2       | 83          | 85          | 130         |
| 竣工日期   | 1994 年 12 月 | 1994 年 12 月 | 1994 年 12 月 | 1994 年 12 月 |
| 交易日期   | -           | 2008 年 10 月 | 2008 年 11 月 | 2008 年 11 月 |
| 交易单价   | -           | 9030        | 9250        | 9000        |
| 交易情况   | 正常          | 正常          | 正常          | 正常          |

|      |          |       |    |    |     |
|------|----------|-------|----|----|-----|
| 区域因素 | 繁华程度     | 较好    | 较好 | 较好 | 较好  |
|      | 基础设施完善程度 | 较好    | 较好 | 较好 | 较好  |
|      | 交通便捷度    | 较好    | 较好 | 较好 | 较好  |
|      | 市场配合     | 较好    | 较好 | 较好 | 较好  |
|      | 自然条件状况   | 较好    | 较好 | 较好 | 较好  |
|      | 环境质量     | 较好    | 较好 | 较好 | 较好  |
|      | 城市规划限制   | 有     | 有  | 有  | 有   |
| 个别因素 | 临街状况     | 临街    | 临街 | 临街 | 临街  |
|      | 建筑物新旧程度  | 较新    | 较新 | 较新 | 较新  |
|      | 装修情况     | 较好    | 较好 | 好  | 较好  |
|      | 面积(M2)   | 148.2 | 83 | 85 | 130 |
|      | 设施设备     | 齐全    | 齐全 | 齐全 | 齐全  |
|      | 工程质量     | 较好    | 较好 | 较好 | 较好  |
|      | 建筑结构     | 框剪    | 框剪 | 框剪 | 框剪  |
|      | 楼 层      | 15    | 7  | 8  | 10  |
|      | 采 光      | 较好    | 较好 | 较好 | 较好  |

c、因素比较修正系数表

| 项目名称   |          | 估价对象 | 可比案例 1 | 可比案例 2 | 可比案例 3 |
|--------|----------|------|--------|--------|--------|
| 交易单价   |          | -    | 9,030  | 9,250  | 9,000  |
| 交易情况修正 |          | 100  | 100    | 100    | 100    |
| 交易时间修正 |          | 100  | 100    | 100    | 100    |
| 区域因素   | 繁华程度     | 100  | 100    | 100    | 100    |
|        | 基础设施完善程度 | 100  | 100    | 100    | 100    |
|        | 交通便捷度    | 100  | 100    | 100    | 100    |
|        | 市场配合     | 100  | 100    | 100    | 100    |
|        | 自然条件状况   | 100  | 100    | 100    | 100    |
|        | 环境质量     | 100  | 100    | 100    | 100    |
|        | 城市规划限制   | 100  | 100    | 100    | 100    |
|        | 系数小结     | 100  | 100    | 100    | 100    |
| 个别因素   | 临街状况     | 100  | 100    | 100    | 100    |
|        | 建筑物新旧程度  | 100  | 100    | 100    | 100    |
|        | 装修情况     | 100  | 100    | 105    | 100    |

|                     |      |     |     |     |     |
|---------------------|------|-----|-----|-----|-----|
| 别<br><br>因<br><br>素 | 面积   | 100 | 100 | 100 | 100 |
|                     | 设施设备 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|                     | 工程质量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|                     | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|                     | 楼 层  | 100 | 99  | 99  | 100 |
|                     | 采 光  | 100 | 100 | 100 | 100 |
|                     | 系数小结 | 100 | 99  | 104 | 100 |

### (3) 海王大厦写字楼第7层、9层、14层和21层的二十六套房产

经深圳金开中勤信资产评估有限公司（具有证券从业资格）评估，于评估基准日2008年11月30日，海王大厦写字楼第七层（B、C、D、E、F、G）、第九层（A、B、C、D、F、G）、第十四层（A、B、C、D、E、F、G）和第二十一层（A、B、C、D、E、F、G）共二十六套房地产，于评估基准日（2008年11月30日）的评估值为人民币3,616.73万元。与其在2008年11月30日的账面价值5,520.14万元相比，评估增值-1,903.41万元，评估增值率为-34.48%。本次评估采用的评估方法为市场比较法，具体原因和测算过程如下：

#### A、采用市场比较法的原因：

结合评估对象所处位置及用途，评估人员详细分析了委估房地产的特点和现状，研究了委托方提供的资料，在实地勘察和市场调研的基础上认为此类房地产在深圳市房地产市场上交易案例较多，可以比较参照。因此本次评估采用市场比较法对海王大厦第七层、九层、十四层和二十一层共二十六套房地产进行评估。

根据一般性高层建筑楼层价差理论及以往的评估经验，总楼层的二分之一楼层作为楼价基准层（海王大厦共二十八层，基准层为十四层），基准层以下的楼层，价格略低于基准层（底层除外），基准层以上的楼层，价格略高基准层（顶层除外）。因此，本次评估以第十四层 9,200 元/平方米的评估值为基数测算出，第七层的评估单价为 9,000 元/平方米，第九层的评估单价为 9,100 元/平方米，第二十一层的评估单价 9,400 元/平方米。本次评估的海王大厦第七层、第九层、第十四层和第二十一层，共计 26 套房地产，于评估基准日市场价值的评估值为人民币 36,167,300.00 元。

#### B、评估测算过程：

以海王大厦写字楼第十四层 A 单元为例。

a、选取案例并调查：

| 项 目                     | 估价对象        | 案例1         | 案例2         | 案例3        |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 案例名称                    | 海王大厦14楼A    | 海王大厦17楼     | 海王大厦12楼     | 保利城大厦      |
| 地理位置                    | 南海大道与创业路交汇处 | 南海大道与创业路交汇处 | 南海大道与创业路交汇处 | 创业路        |
| 用 途                     | 写字楼         | 写字楼         | 写字楼         | 写字楼        |
| 楼层                      | 14          | 17          | 12          | 25         |
| 结构类型                    | 框剪          | 框剪          | 框剪          | 框剪         |
| 基础设施                    | 完善          | 完善          | 完善          | 完善         |
| 装修标准                    | 普通装修        | 精装修         | 普通装修        | 精装修        |
| 环境条件                    | 好           | 好           | 好           | 好          |
| 竣工日期                    | 1994年12月    | 1994年12月    | 1994年12月    | 2003年6月    |
| 土地使用年限                  | 50年         | 50年         | 50年         | 50年        |
| 交易日期                    |             | 2008-12-8   | 2008-10-15  | 2008-10-20 |
| 交易情况                    |             | 正常          | 正常          | 正常         |
| 交易价格（元/M <sup>2</sup> ） |             | 9500        | 9000        | 12000      |
| 案例来源                    |             | 地产公司调查      | 地产公司调查      | 地产公司调查     |

b、区域因素修正：

| 项 目    | 估价对象 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
|--------|------|-----|-----|-----|
| 地理位置   | 100  | 100 | 100 | 100 |
| 交通便捷度  | 100  | 100 | 100 | 100 |
| 城市规划限制 | 100  | 100 | 100 | 100 |
| 配套设施   | 100  | 100 | 100 | 100 |
| 景观     | 100  | 100 | 100 | 102 |
| 物业管理   | 100  | 100 | 100 | 101 |
| 修正系数   |      | 100 | 100 | 103 |

c、个别因素修正：

| 项 目    | 估价对象 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
|--------|------|-----|-----|-----|
| 尚可使用年限 | 100  | 100 | 100 | 104 |
| 新旧程度   | 100  | 100 | 100 | 104 |
| 建筑结构   | 100  | 100 | 100 | 100 |
| 楼层     | 100  | 101 | 99  | 104 |
| 朝向     | 100  | 100 | 100 | 100 |
| 装修标准   | 100  | 102 | 100 | 102 |
| 其他设施   | 100  | 100 | 100 | 100 |
| 修正系数   |      | 103 | 99  | 114 |

d、计算平均比准价：

| 项 目    | 估价对象                                               | 案例1  | 案例2  | 案例3   |
|--------|----------------------------------------------------|------|------|-------|
| 成交单价   |                                                    | 9500 | 9000 | 11000 |
| 交易情况修正 | 100                                                | 100  | 100  | 100   |
| 交易日期修正 | 100                                                | 100  | 100  | 100   |
| 区域因素修正 | 100                                                | 100  | 100  | 103   |
| 个别因素修正 | 100                                                | 103  | 99   | 114   |
| 比准价格   |                                                    | 9223 | 9091 | 9368  |
| 评估单价=  | (案例1比准价格+案例1比准价格+案例1比准价格) / 3=9227元/M <sup>2</sup> |      |      |       |

#### 四、 协议主要内容和定价政策

##### 1、协议主要内容

##### ①收购方式：

海王集团将海王大厦裙楼和写字楼的34套房产转让予本公司。转让后本公司将直接拥有上述房产的产权。

##### ②价款及支付方式：

经协议双方协商同意，海王大厦房产的转让价款按照其评估价值，确定为人民币5,500万元。

本公司将采用分期付款的方式支付。首期款3,500万元在协议签署生效且本次转让标的房产解除抵押后30日内支付；第二期款2,000万元在首期款支付后60日内支付。

##### ③税费及利润分配约定：

协议双方各自承担因资产转让协议的签署和履行而产生的应由其缴纳和支付的税收和费用。

双方同意海王大厦房产过户前的风险与收益全部由海王集团享有，过户后的风险与收益全部由本公司享有。

##### ④资产过户：

协议双方依照资产转让协议规定的条件和方式，由海王集团一次性向本公司转让目标资产，此项转让尚需获得双方相应的权力机构批准。

首期转让款支付后60日内，协议双方将共同办理目标资产的过户手续。

##### ⑤协议生效时间

资产转让协议经本公司及海王集团法定代表人或授权代表签字、盖章，并

经双方有权机构批准后生效。

#### ⑥协议自动终止条款

如海王集团在协议签订并生效后90日内,不能解除海王大厦相关房产的抵押担保和查封,则本资产转让协议自动终止,双方互不承担违约责任。

#### 2、定价政策

经协议双方协商同意,本次资产转让价款按照海王大厦相关房产的评估总价值人民币5,474.67万元,确定为5,500万元。

#### 3、资金安排

本公司将使用其自有资金支付本次资产转让相关款项。

### 五、其他涉及事项安排

本次交易不涉及人员安置情况。本次交易完成后公司将继续履行海王大厦相关房产的租赁合同。

### 六、本次关联交易的目的、必要性及对公司的影响

#### 1、本次交易的目的

由于本次公司拟收购的房产,位于深圳市南山区创业路口的海王大厦,地处深圳南山区的商业经济中心,具有地理位置优越,交通便捷,公共配套设施齐全,人流量大等优势,该等房产有着较大的升值空间。为合理配置公司资产,增加现金收入,提高公司盈利能力,并为未来业务发展预留空间和资源,本公司拟收购上述海王大厦房产。

#### 2、本次交易的必要性

公司本次拟收购的海王大厦34处房产,总金额为5,500万元,总面积为5,472.55平方米。海王大厦相关房产目前的年租金收益虽然只有297.67万元,但根据海王大厦同类房产租金的平均水平(60元/平方米)计算,本次收购完成后公司每年的租金收益应该可以达到394万元,扣除营业税金及附加19.8万元,租金净收益为374.2万元,预测年租金收益率为6.8%。而目前国家规定1年期贷款利率为5.31%,租金收益明显高于国家规定的1年期贷款利率。同时,考虑目前国内房地产价格的调整已接近低点,而海王大厦位于南山商业中心区,伴随南山的快速

发展及连接香港的西部通道开通和南山地铁修建，南山地区的房产升值潜力巨大，公司认为本次收购是有必要的。

### 3、次交易对公司的影响

本次交易完成后，不但可以增加本公司优质资产的规模，而且可以为本公司带来200万-400万元的租金收益，增加公司现金收入，提高公司盈利能力。同时，公司也将按照规定每年计提约173万元的固定资产折旧。

## 七、公司董事会及独立董事意见

鉴于深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司及深圳金开中勤信资产评估有限公司实力雄厚，与海王生物及海王集团等交易各方不存在关联关系，独立性较强，并且具备证券从业资格，公司董事会和独立董事认为上述两家评估公司可以胜任本次评估工作，公司选聘评估机构的程序符合法律法规及公司章程的规定。

本次关联交易价格公允，交易公平、公开、透明，未损害公司及其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益。

特此公告

深圳市海王生物工程股份有限公司

2008年12月30日