

## 深圳市鸿基（集团）股份有限公司

### 关于下属企业转让所持鸿基出口监管仓公司 90%股权的补充公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

为落实公司治理专项活动整改措施，现就公司下属企业深圳市鸿基物流有限公司（以下简称“鸿基物流”）转让所持深圳市鸿基出口监管仓库有限公司（以下简称“监管仓公司”）90%股权事项补充公告如下：

#### 一、交易概述

为配合公司物流产业资产结构和资源配置的战略调整，改善财务状况，于 2007 年 3 月 13 日，鸿基物流（时公司持股 55%）、深圳市新鸿泰投资发展有限公司（以下简称“新鸿泰公司”）（以下统称股权转让方）与金丰物流有限公司（以下简称“金丰物流公司”）签订了《股权转让协议》及《股权转让补充协议》（以下统称转让协议），鸿基物流、新鸿泰公司分别以人民币 11700 万元、1300 万元将所持有的监管仓公司 90%、10%的股权转让给金丰物流公司。根据转让协议约定本次转让的监管仓公司 100%股权所涉及的资产为：位于盐田港后方 15 号宗地号 J308-0034 土地使用权、监管仓公司持有的深圳鸿基联丰仓储有限公司 52%的股权及深圳鸿基联丰物流有限公司 40%的股权等三项资产；负债为监管仓公司 9000 万元中国银行股份有限公司深圳分行贷款及受让方认可的债务。根据转让协议的相关条款，股权转让方对监管仓公司的除上述资产与负债以外的其他资产与负债须进行分割剥离，因分割剥离需一定时间，并须经评估机构验证，

经转受让双方协商同意将分割基准日定为 2007 年 6 月 30 日。

本次股权转让事项于 2007 年 2 月 13 日经公司总裁办公会议审议通过，不构成关联交易。

## 二、交易相关各方情况介绍

### （一）交易对方基本情况

- 1、企业名称：金丰物流有限公司
- 2、注册号：3767759300002075
- 3、注册地址：中华人民共和国香港特别行政区
- 4、办公地点：香港葵芳兴芳路 223 号新都会广场第二座 4306 室
- 5、经营范围：仓诸、货物运输

金丰物流有限公司成立于二 00 七年二月二十三日，主要股东为自然人林清廉，中国香港籍，身份证号码为 H353013（4），最近五年任职情况：香港联丰船务有限公司董事长、香港联力运输有限公司董事长、厦门梧村汽车站开发有限公司总经理、深圳盐田港集装箱物流中心有限公司总经理、深圳鸿基联丰物流有限公司总经理。

### （二）转让方（监管仓公司股东）情况

- 1、深圳市鸿基物流有限公司（持有监管仓公司 90% 股权）

注册号：4403011088685（执照号深司字 N84308）

成立时间：二 00 二年五月二十二日

注册地点：深圳市盐田区盐田港明珠道 15 号区 B-2 栋六楼

法定代表人：邱圣凯

经营范围：道路普通货运、普通货物装卸、货运代办、铁路贷代、道路集装箱运输业务，兴办实业、国内商业、物资供销业、信息咨询、经营进出口业务、仓储服务、设立公共保税仓库。（上述经营业务不含限制项目）。

截止 2006 年 12 月 31 日，鸿基物流公司资产总额 44250 万元，

负债总额 37474 万元，应收款项总额 15481 万元，净资产 6776 万元，主营业务收入 8227 万元，主营业务利润 1580 万元，净利润 219 万元（经审计）。

2、深圳市新鸿泰投资发展有限公司（持有监管仓公司 10% 股权）

注册号：440301115599（营业执照号：深司字 N00555）

注册地址：在深圳市罗湖区人民北路二横街 2 号 6 层

经营范围：投资兴办各类实业（具体项目另行申报），国内商业、物资供销业、信息咨询（以上不含专营、专卖商品及限制项目）

截至 2006 年 12 月 31 日，资产总额 12835 万元，负债总额 10607 万元，净资产 2228 万元，净利润 57 万元。（未经审计）

### 三、股权转让交易标的基本情况

#### （一）监管仓公司概况

1、企业名称：深圳市鸿基出口监管仓库有限公司

2、注册号：4403011074840

3、注册地点：深圳市盐田港明珠道 15 号区 B-3 栋 3 楼

4、经营范围：出口监管仓库及相关咨询，经营进出口业务（具体按深贸管准证字第 2003-4137 号文执行）。

截至 2006 年 12 月 31 日，监管仓公司资产总额为 37790 万元，负债总额 24885 万元，应收款项 20689 万元，净资产 12905 万元，主营业务收入 305 万元，主营业务利润 163 万元，净利润 2431 万元（含宗地号为 J305—0004 地块的政府收地补偿收益 2637 万元。）（经审计）

#### （二）监管仓公司资产与负债分割和剥离情况

根据转让协议，股权转让方对监管仓公司的资产与负债进行了分割（分割基准日：2007 年 6 月 30 日），分割后监管仓公司资产包括：位于盐田港后方 15 号宗地号 J308—0034 土地使用权、监管仓公司持有的深圳鸿基联丰仓储有限公司 52% 的股权及深圳鸿基联丰物

流有限公司 40%的股权等三项资产，经具有证券从业资格深圳天健信德会计师事务所对资产与负债分割的专项审计，具体情况如下：

1、分割后监管仓公司的资产账面值为：99,051,425.92 元，包括：

(1) 盐田港 15 号宗地号 J308—0034 土地（面积为 50,885.32 平方米），账面值 5776 万元

(2) 深圳鸿基联丰仓储有限公司 52%的股权

(3) 深圳鸿基联丰物流有限公司 40%的股权

上述 (2)、(3) 项长期股权投资账面值合计 4128 万元。

(4) 用于缴纳 2007 年 6 月份的税金及教育附加的监管仓公司银行存款 13,230.16 元

2、分割后监管仓公司的负债为 92,223,765.84 元，包括长期负债（9000 万元银行贷款）、应交税金（13230.16 元）、应付股利（应付给股权出让方 2007 年 1—6 月的股东分红 2210535.68 元）。

3、原监管仓公司资产除前述 1 中四项资产外，其余货币资金、其他应收款、固定资产及其余所有负债等均划归股权转让方。

监管仓公司资产负债分割完成后的财务状况经受让方金丰物流确认。

(三) 本次股权转让涉及的监管仓公司相关资产评估验证情况

本次股权转让涉及的监管仓公司相关资产经评估验证后的资产净值合计为 10706 万元，评估验证情况如下：

1、盐田港后方 15 号宗地号 J308—0034 面积为 50,885.32 平方米的土地使用权

名称	权属	所在地	取得方式	投入使用时间	帐面原值	已提折旧	账面净值	评估值
土地	鸿基监管仓公司	盐田	购入	2003 年 4 月	6175 万元	399 万元	5776 万元	6768 万元

经具有证券从业资格的中磊会计师事务所有限责任公司评估，本

次土地使用权的评估采用基准地价系数修正法（评估基准日：2006年12月31日）。

（注：2006年7月，监管仓公司与中国银行股份有限公司深圳分行签订贷款合同，监管仓公司向中国银行贷款人民币9000万元，期限七年，以监管仓公司拥有的编号为J308-0034（房产证号：深房地字第7000014112号）的土地作抵押，公司及控股子公司鸿基房地产公司共同为监管仓上述9000万元贷款提供担保。除此，本次转让涉及的监管仓公司其他资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，查封，冻结等司法措施。）

## 2、深圳鸿基联丰仓储有限公司 52%的股权

- (1) 企业名称：深圳鸿基联丰仓储有限公司
- (2) 注册号：企合粤深总字第110333号
- (3) 成立时间：二00三年二月二十一日
- (4) 注册地点：深圳市盐田港明珠道15号区
- (5) 法定代表人：吴耀锡
- (6) 经营范围：仓储及相关咨询

截止2006年12月31日，经深圳天健信德会计师事务所有限公司审计联丰仓储公司资产总额为5913万元，负债总额14万元，净资产5898万元，净利润397万元。监管仓公司拥有的联丰仓储52%股权净值为3067万元。

## 3、深圳鸿基联丰物流有限公司 40%的股权

- (1) 企业名称：深圳鸿基联丰物流有限公司
- (2) 注册号：企合粤深总字第110588号
- (3) 成立时间：二00四年三月十五日
- (4) 注册地点：深圳市盐田港明珠道15号3栋二楼
- (5) 法定代表人：林清廉
- (6) 经营范围：仓储业务（不含危险品）

截止2006年12月31日，经深圳天健信德会计师事务所有限公

司审计联丰物流公司资产总额为 2948 万元，负债总额 771 万元，净资产 2177 万元，净利润 756 万元。监管仓公司拥有的联丰物流 40% 股权净值为 871 万元。

#### 四、相关协议主要条款

（一）转让标的：本次转让的监管仓公司 100% 股权，其包含的资产为位于盐田港后方 15 号宗地号 J308—0034 土地使用权、监管仓公司持有的深圳鸿基联丰仓储有限公司 52% 的股权及深圳鸿基联丰物流有限公司 40% 的股权等三项资产；负债为监管仓公司 9000 万元银行贷款及受让方认可的债务。

（二）资产分割：因转让标的——监管仓公司 100% 股权所包含的资产与负债之外的其他资产与负债从原监管仓公司分割剥离需要时间，并须经会计师事务所评估验证，转受让方同意以 2007 年 6 月 30 日作为监管仓公司资产与负债分割剥离基准日。

（三）交易金额及定价：本次股权转让以分割后的监管仓公司位于盐田港后方 15 号宗地号 J308—0034 土地使用权、监管仓公司持有的深圳鸿基联丰仓储有限公司 52% 的股权及深圳鸿基联丰物流有限公司 40% 的股权等三项资产经具有证券从业资格的会计师事务所评估验证后的资产净值 10706 万元为基础，协商确定转让总价款基数为人民币 13000 万元。

（四）支付方式：金丰物流以现金支付 4000 万元，其余转让款项由金丰物流公司以承接监管仓公司向中国银行深圳市分行 9000 万元贷款抵付。其中，金丰物流向鸿基物流公司支付现金 3600 万元，向新鸿泰公司支付现金 400 万元。股权转让在金丰物流完成承接原监管仓公司前述 9000 万元银行贷款后即履行完毕。

股权转让方与金丰物流约定，自 2007 年 7 月 1 日起，金丰物流承担监管仓公司前述 9000 万元银行贷款及利息。同时，监管仓公司

的全部收益归金丰物流实际享有。

## 五、其他说明

1、鉴于监管仓公司向中国银行申请的 9000 万元贷款为长期贷款，经中国银行确认并同意，在股权转让交易完成后，继续由监管仓公司作为贷款主体履行贷款合同约定的权利与义务，该贷款仍以监管仓公司 15#宗地号 J308-0034 土地作抵押；在 J308-0034 土地上盖建筑物办理房产证的过渡期间，继续由公司及其下属企业鸿基房地产提供担保，金丰物流公司以其持有的监管仓公司 100%股权及产生的所有权益提供反担保。待土地上盖建筑物房产证办理完毕后，金丰物流将前述土地及上盖物用于 9000 万元银行贷款抵押，以解除公司及下属企业的担保责任。

2、于 2007 年 7 月 9 日，本次股权转让工商变更登记手续办理完毕。

## 六、原监管仓公司职工安置计划

原监管仓公司职工 12 名，其中 4 名职工继续留用，2 名职工由鸿基物流公司另行安排，其余职工办理内退或经济补偿。

## 七、股权转让对公司的影响

本次转让，有利于公司物流产业资产结构和资源配置的战略调整，改善财务状况。按公司持有的鸿基物流股权比例计算，本次交易预计为公司带来投资收益约 385 万元。

## 八、备查文件目录

- 1、监管仓公司股东会决议
- 2、鸿基物流公司经理办公会决议

- 3、公司总裁办公会议决议
- 4、《股权转让协议》及补充协议
- 5、土地使用权资产评估报告书
- 6、鸿基联丰物流净资产验证报告
- 7、鸿基联丰仓储净资产验证报告
- 8、监管仓公司资产分割专项审计报告
- 9、金丰物流对资产分割专项审计报告的确认意见
- 10、监管仓公司、金丰物流营业执照及工商登记资料复印件

特此公告

深圳市鸿基（集团）股份有限公司董事局

二〇〇七年十二月二十一日