

## 深圳市鸿基（集团）股份有限公司 与东鸿信公司债权转让暨资产置换的关联交易公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 重要提示：

#### 一、置换入公司的南山综合楼等五项物业资产的权利人说明

南山综合楼、鸿基花园裙楼（第一层）、鸿基花园裙楼（第二层）、鸿基大厦东港中心商铺（第四层）、鸿基大厦二十五楼（部分）等五项物业资产名义持有人为公司及公司控股子公司——深圳市鸿基房地产有限公司，其中：

1、南山综合楼、鸿基花园裙楼（第一层）、鸿基花园裙楼（第二层）、鸿基大厦东港中心商铺（第四层）为 1999 年 9 月公司与东鸿信公司置换东南网络公司 60% 股权（该事项经 1999 年 9 月 16 日临时股东大会审议通过，相关公告刊登于 1999 年 9 月 17 日的《中国证券报》及《证券时报》），置换给东鸿信公司的部分资产因过户手续办理方面的原因，未办理过户登记手续，由东鸿信公司拥有并用于出租，出租收益归东鸿信公司享有。本次债权转让暨资产置换后，该等物业置入公司，无须办理过户登记手续。

2、鸿基大厦二十五楼（部分）物业资产，为公司于 2000 年 12 月因东鸿信公司办公所需出售予东鸿信公司，因过户手续办理方面的原因，未办理过户登记手续。本次债权转让暨资产置换后，该物业置入公司，无须办理过户登记手续。

#### 二、置换入公司的南山综合楼的权利受限情况说明

1、2007 年 8 月 8 日，东鸿信公司委托公司与深圳市金特汇通投资发展有限公司（以下简称“金特汇通”）签订《房地产转让协议书》及补充协议，东鸿信公司将公司代其持有的南山综合楼以 4600 万元的价格转让予金特汇通（因用地性质变更需补交的地价款等相关费用由金特汇通承担）。金特汇通已支付受让款 2000 万元，其中：公司因资金周转困难使用了 1700 万元，其余 300 万元转给东鸿信公司。目前，上述转让协议正在执行中。据此，公司与东鸿信公司就解决南山综合楼产权事宜，于 2009 年 10 月 23 日达成《债权转让暨资产置换协议之补充约定》，具体内容详见后文“三（二）3”之相关内容。

2、经东鸿信公司认可，公司于 2009 年 2 月以南山综合楼作抵押，向广发行申请公司流动资金贷款人民币 2800 万元（抵押期限至 2010 年 2 月 20 日），所贷款项由公司使用。

### 三、置换入公司资产评估情况说明

置换入公司的五项物业资产中南山综合楼、鸿基花园裙楼（第一层）、鸿基花园裙楼（第二层）等评估值已扣除应补地价款。

置换入公司的五项物业资产评估基准日的评估价值为人民币 106,244,662.00 元，评估增值 47,197,355.45 元，评估增值率为 79.93%。评估增值的原因该等物业资产建造时间较早，建造成本较低，且所在片区建筑物市场价值增长幅度较大，故形成评估增值。

## 一、交易概述

### （一）关联交易简介

为优化公司资产结构，提高公司资产质量；逐步实施产业结构调整，进一步改善公司财务状况；合理有效解决福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网络”）原投资各方的遗留问题，促进东南网络债务重组的实施及健康发展，深圳市鸿基（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”）与公司股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司（以下简称“东鸿信公司”）于 10 月 23 日签署《债权转让暨资产置换协议》及《债权转让暨资产置换协议之补充约定》，将截止 2009 年 8 月 31 日公司对东南网络历年形成的债权余额 130,934,941.00 元（已全额计提减值准备）与东鸿信公司拥有并经评估的五项物业资产进行置换。

截止 2009 年 8 月 31 日，东鸿信公司持有本公司股份 78,936,513 股（占总股本 16.81%），为公司第二大股东，与公司存在关联关系。

### （二）相关决策程序

本次债权转让暨资产置换的关联交易事项于 2009 年 10 月 20 日经公司总裁办公会议审议通过；经独立董事事前沟通确认，于 2009 年 10 月 23 日经公司第六届董事局审计委员会、10 月 25 日第六届董事局第四次临时会议审议通过（董事颜金辉、庄伟鑫先生因担任东鸿信公司董事，作为关联董事回避表决），独立董事发表了独立意见。

根据《公司章程》等相关规定，本次债权转让暨资产置换的关联交易事项尚须提交公司 2009 年度第一次临时股东大会批准，与该关联交易有利害关系的关联股东东鸿信公司将回避表决。

本次关联交易未达《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准，无须经有关部门批准。

## 二、关联交易对方（东鸿信公司）情况

### （一）注册情况：

成立日期：1999 年 7 月 20 日

住所：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25 层

法定代表人：颜金辉

注册资本：人民币 1000 万元

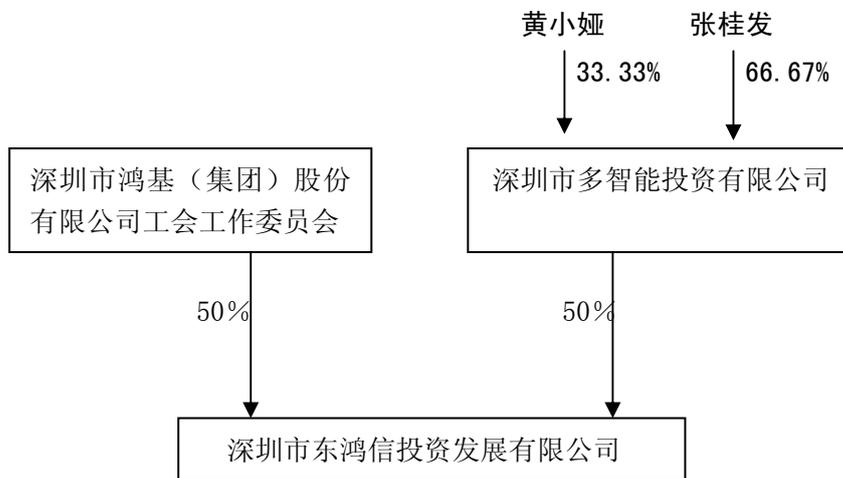
企业类型：有限责任公司

经营范围：投资兴办实业；国内商业、物资供销业；电脑及外部设备、通讯设备、生物工程的技术开发

税务登记证号码：440300715220621

通讯地址：深圳市罗湖区东门中路 1011#鸿基大厦 25 层

股东持股结构：



（二）最近一个会计年度的营业收入、净利润和最近一个会计期末的净资产等财务数据（未经审计）：

1、截止2008年12月31日：资产总额61553万元、负债总额9597万元、净资产51975万元。2008年度主营业务收入283万元、主营业务利

润121万元、投资收益1502万元、净利润1029万元。

2、截止2009年8月31日：资产总额65602万元、负债总额13624万元、净资产51979万元；主营业务收入1384万元、主营业务利润302万元、净利润4万元。

### （三）东鸿信公司与公司的关联关系

截止2009年8月31日，东鸿信公司持有本公司股份78,936,513股（占总股本16.81%），为公司第二大股东，与公司存在关联关系。

## 三、资产置换暨关联交易标的的基本情况

### （一）公司用于置换的对东南网络债权的基本情况

1、截止2009年8月31日，公司对持股18.51%的东南网络公司债权余额130,934,941.00元，债权明细如下：

发生年份	发生额（元）	备注
2000年	27,834,941.00	
2001年	50,000,000.00	
2003年	28,216,000.00	
2004年	2,960,714.77	
2005年	-360,714.77	归还福建法院扣款
2006年	13,000,000.00	
2007年	10,386,250.00	
2008年	-1,102,250	还款
2009年	0	
总计	130,934,941.00	

### 2、公司对东南网络债权成因

公司对东南网络的其他应收款余额主要是公司原作为东南网络的控股股东（持股60%）时，为其所开发建设福建省有线电视干线网络垫付的光纤网络和基站工程建设款以及后期业务运营发展提供资金形成。

1999年7月由公司原第一大股东——深圳市鸿基（集团）股份有限公司工会工作委员会（下称鸿基工会）与福州开发区力普科技发

展有限公司（以下简称力普公司）分别以现金人民币 500 万元出资组建东鸿信公司；其后鸿基工会将持有的公司 29.36% 股权、力普公司将持有的东南网络 60% 股权分别注入东鸿信公司，东鸿信公司成为持有东南网络 60% 股权的股东。1999 年 9 月，公司与东鸿信签订股权转让协议，通过现金与资产置换方式受让东鸿信持有的东南网络 60% 的股权，成为东南网络持股 60% 的控股股东（其余股东持股比例：福建广播电视系统直属的福建广播电视传播总公司持有 35.2% 股权、福建广源发展有限公司持有 4.8% 股权，该两名股东与公司不存在关联关系），获得福建全省有线电视网络的开发经营权。该资产置换事项经 1999 年 9 月 16 日公司临时股东大会审议通过，关联股东东鸿信公司回避表决（相关公告刊登于 1999 年 9 月 17 日的《中国证券报》及《证券时报》）。

东南网络公司投资建设福建省广播电视光纤骨干网络，所需资金较大，公司成为东南网络大股东后，原合作方所承诺的投资未能全部到位，为保证东网公司的建设和前期经营运作的顺利进行，在东网公司资金紧缺严重影响后期建设和经营运作、其他股东无力投入且对投入存在歧义的情况下，公司在其光纤网络和基站工程建设方面，给予了极大的资金支持。经过一年多的建设，东南网络投资建设的福建全省一、二级干线网于 2000 年 10 月初步开通，并实现了与国家有线电视网络的贯通。在东南网络后期建设和经营中由于现金流短缺，东南网络 2000 年起陆续向公司借入资金。截止 2009 年 8 月 31 日，公司对东南网络债权余额为 130,934,941.00 元。

### 3、公司对东南网络公司 1.3 亿元债权计提坏账准备情况

因广播电视网络初期建设具有分散性的特点，在广播电视网络数字化改造尚未大规模进行以前，难以将全省 400 万有线电视用户连接为一个整体，东南网络投资的骨干网络的商业价值一时难以体现，致使广播电视网络的整体运行效益低下。鉴于前述各种原因，东南网络公司一直未能形成规模效益，经营收入微薄，处于亏损状态。公司对东南网络公司债权坏账准备计提明细如下：

计提时间	计提金额	累计计提坏账
2007 年度前	21,582,699.06	21,582,699.06

2007 年度	42,176,589.09	63,759,288.15
2008 年度	67,175,652.85	130,934,941.00

#### 4、其他说明

公司对东南网络的债权，于 2009 年 10 月 20 日经债务人东南网络确认。

前述债权不存在抵押、质押或者被其他第三人主张权利，不存在涉及相关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、查封、冻结等司法措施的情况。

### (二) 东鸿信公司用于置换的物业资产基本情况

#### 1、资产明细表如下

东鸿信公司用于置换的物业资产基本情况表

序号	物业名称	所处位置	宗地号	权证号	建筑面积 (m²)	法定用途	使用年限	账面原值(元)	基准日(2009年8月31日)帐面净值	累计折旧	权利人	名义持有人	备注
1	南山综合楼	深圳市南山区内环路与进海路交汇处	T103-0014	0019938	9,598.22	综合楼	1992.12.30—2042.12.29	31,229,088.00	29,831,214.50	1,397,873.50	东鸿信公司	本公司	除鸿基大厦25楼被东鸿信公司作为日常办公场所外,其余均由东鸿信公司用于出租,产生的收益均归东鸿信公司所有。
2	鸿基花园裙楼(第一层)	深圳市罗湖区翠山路	H407-0051号0281	2000013199	1,533.29	商业	1994.01.18—2064.1.17	17,555,916.00	13,912,204.55	3,643,711.45		本公司	
3	鸿基花园裙楼(第二层)	深圳市罗湖区翠山路	H407-0051号0282	2000013198	1,816.81	商业	1994.01.18—2064.1.17						
4	鸿基大厦东港中心商铺(第四层)	深圳市罗湖区东门中路	H207-0013	2000097803	326.10	商业	1998.10.23—2068.10.22	10,109,100.00	9,687,887.50	421,212.50		鸿基房地产	
5	鸿基大厦二十五楼(部分)	深圳市罗湖区东门中路	H207-0013	2000160052	500.00	办公	1998.10.23—2068.10.22	6,500,000.00	5,616,000.00	884,000.00		鸿基房地产	
	合计							65,394,104.00	59,047,306.55	6,346,797.45			

注：1、东鸿信公司物业资产 1——4 项为 1999 年公司与东鸿信公司置换东南网络公司 60% 股权时，东鸿信公司置换入的部分资产。第 5 项为公司 2000 年转让给东鸿信公司的物业资产，由于相关资产办理过户手续方面的原因，目前该等资产仍登记在公司（或公司控股企业——深圳市鸿基房地产有限公司）名下。

## 2、东鸿信公司用于置换的物业资产取得方式及运营情况

序号	物业名称	取得时间及方式	目前运营情况	周边同类物业租金水平
1	南山综合楼	1999年9月16日 资产置换方式取得	该物业周边主要为商住区，交通便利，2002年6月起出租作为培训办学场地。租期至2011年5月，2009年6月起平均单位租金约16元/m <sup>2</sup> /月，月租收入约15.3万元。	20—30元/m <sup>2</sup> /月
2	鸿基花园裙楼 (第一层)	1999年9月16日 资产置换方式取得	该物业周边主要为居民住宅区，2002年2月起出租作为幼儿园办园场地。租期至2011年8月，2009年起平均单位租金约22元/m <sup>2</sup> /月，月租收入约3万元。	20—40元/m <sup>2</sup> /月
3	鸿基花园裙楼 (第二层)	1999年9月16日 资产置换方式取得	2002年2月起出租作为幼儿园办园场地。租期至2011年8月，2009年起平均单位租金约9.3元/m <sup>2</sup> /月，月租收入约1.46万元。	20—30元/m <sup>2</sup> /月
4	鸿基大厦东港 中心商铺(第四层)	1999年9月16日 资产置换方式取得	该物业周边主要为东门步行街商业区，2004年4月至2010年3月出租予咖啡店。2009年4月起平均单位租金约30元/m <sup>2</sup> /月，月租收入约9.5万元。	40—50元/m <sup>2</sup> /月
5	鸿基大厦25楼 (部分)	2000年12月27日 购买方式取得	该物业周边主要为东门步行街商业区，东鸿信取得该物业后作为办公场所。	40—50元/m <sup>2</sup> /月

3、东鸿信公司用于置换的资产抵押、质押或者被其他第三人主张权利及涉及相关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、查封、冻结等司法措施的情况：

南山综合楼：

(1) 2007年8月8日，东鸿信公司委托公司与深圳市金特汇通投资发展有限公司（以下简称“金特汇通”）签订《房地产转让协议书》及补充协议，东鸿信公司将公司代其持有的南山综合楼以4600万元的价格转让予金特汇通（因用地性质变更需补交的地价款等相关费用由金特汇通承担）。金特汇通已支付受让款2000万元，其中：公司因资金周转困难使用了1700万元，其余300万元转给东鸿信公司。目前，上述转让协议正在执行中。据此，公司（甲方）及东鸿信公司（乙方）就解决南山综合楼产权事宜，于2009年10月23日达成《债

权转让暨资产置换协议之补充约定》如下：

a、甲、乙双方一致同意并确认：《房地产转让协议书》及补充协议解除与否，乙方委托甲方与金特汇通签订的南山综合楼《房地产转让协议书》及补充协议中约定的转让方违约责任均由乙方承担，甲方不承担任何违约责任。如金特汇通要求甲方承担责任，甲方在承担责任后，有权向乙方追偿，乙方应对甲方损失进行全额赔偿。

b、房地产买卖解除的相关事宜处理：

为保证南山综合楼置换的顺利交接，乙方承诺在 2009 年 12 月 25 日前解除与金特汇通的买卖关系，并将南山综合楼交付甲方，交付后，甲方享有该房产的收益权。

与金特汇通的买卖合同解除后，对于金特汇通已付 2000 万元房款（其中公司使用 1700 万元）的返还事项处理，甲、乙双方同意：甲方负责承担 1700 万元以及相应利息，乙方负责承担 300 万元以及相应利息。

c、房地产买卖继续履行的相关事宜处理：

如乙方不能在承诺的期限内解除与金特汇通的买卖关系并交付甲方，将导致甲方取得的置换资产价值不能实现，乙方同意将南山综合楼作价 7100 万元（其中 800 万元为改变用途应补交的地价款）以现金方式分期向甲方支付，以弥补不能交付南山综合楼而导致甲方产生的损失：

①甲方已使用的 1700 万元归甲方所有、无须退还；

②乙方已使用的 300 万元，乙方应于 2009 年 12 月 30 日前支付给甲方；

③乙方应于 2010 年 6 月 30 日前支付 2600 万元给甲方；

④余款 2500 万元，乙方最迟应在 2010 年 9 月 30 日前支付给甲方。

乙方未按以上约定及时足额支付上述款项，须向甲方支付应付未付债权转让款项金额的利息以及每日万分之二的违约金。

d、乙方不能解除与金特汇通的买卖关系，乙方应承担原甲方与金特汇通签订的南山综合楼《房地产转让协议书》及补充协议中转让方的全部责任，包括补交地价、过户、违约责任等全部义务，甲方给与配合提供补交地价、过户等手续支持，但不承担费用；若因此给甲

方造成损失，甲方有权向乙方追偿。

e、本协议系《债权转让暨资产置换协议》的补充，具有同等法律效力。

f、本合同经甲、乙双方签字、盖章后成立，双方股东会表决通过后生效。

(2) 经东鸿信公司认可，公司于 2009 年 2 月以南山综合楼作抵押，向广发行申请公司流动资金贷款人民币 2800 万元（抵押期限至 2010 年 2 月 20 日），所贷款项由公司使用。

除南山综合楼外，前述拟置换划入公司的资产不存在抵押、质押或者被其他第三人主张权利、不存在涉及相关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、查封、冻结等司法措施的情况。

#### 4、东鸿信公司用于置换的物业资产评估情况

上述资产的评估系由东鸿信公司和公司共同委托具有证券从业资格的开元资产评估有限公司，采用市场比较法进行评估，并出具了“开元深资评报字[2009]第 050 号”评估报告(评估报告详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)。评估基准日 2009 年 8 月 31 日，南山综合楼等五项物业资产评估价值为人民币 106,244,662.00 元，与该五项房产在评估基准日的账面价值 59,047,306.55 元相比，评估增值 47,197,355.45 元，评估增值率为 79.93%。因五项物业资产建造时间较早，建造成本较低，且所在片区建筑物市场价值增长幅度较大，故形成评估增值。

(1) 评估明细表如下：

序号	房产名称	权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值	评估增值	增值率
1	南山综合楼	0019938	9,598.22	29,831,214.50	7400	63,226,438.00	33,395,223.50	111.95%
2	鸿基花园裙楼(第一层)	2000013199	1,533.29	13,912,204.55	9800	14,446,182.00	15,431,819.45	110.92%
3	鸿基花园裙楼(第二层)	2000013198	1,816.81		8200	14,897,842.00		
4	鸿基大厦东港中心商铺 (第四层)	2000097804	326.10	9,687,887.50	21500	7,174,200.00	-2,513,687.50	-25.95%
5	鸿基大厦二十五层(部分)	2000160052	500.00	5,616,000.00	13000	6,500,000.00	884,000.00	15.74%
	合计			59,047,306.55		106,244,662.00	47,197,355.45	

(注：表中第 1—3 项资产评估单价确定方法详见评估报告，评估值已扣除地价款。)

## (2) 主要评估方法、过程及关键参数 (摘自评估报告)

### 评估方法

市场法主要适用于市场交易活跃，成交案例较多，并且成交案例资料容易获得的房地产进行估价，委估标的 5 项房产鉴于该区域内同类型的房地产交易案例较多，并且也容易获得，市场法所评估的价值也最能反映房地产的市场价值，因此，对委估标的采用市场法进行评估是比较合适的。

### 评估过程

#### (一) 南山综合楼评估

##### 1、南山综合楼概况

南山综合楼位于南山区内环路与进海路交汇外，东临南山大道，交通运输方便，西靠南山村和南山市场，东面正对南山区党校大厦，邻近有电视大学、培训中心及汇宾广场，环境一般，土地编号为 H103-0014，土地面积为 6000.3 m<sup>2</sup>，土地权属来源为协议用地，用途为综合楼。土地使用年限为 50 年，从 1992 年 12 月 30 日至 2042 年 12 月 29 日止。

该房地产房地产证号码为深房地字第 400027665878 号，建筑面积为 9,598.22 m<sup>2</sup>，其中办公用地 3,709.42 m<sup>2</sup>，厂房 245.44 m<sup>2</sup>，住宅 5,643.36 m<sup>2</sup>，另房地产证明示此土地使用权不得转让。

##### 2、评估方法

根据国家有关物业估价的严格规程和标准，通过实地勘查和对邻近地区的调查，我们认真分析研究所掌握的材料后，决定采用市场比较法本次估价基本方法，对估价结果进行综合分析，最终求得估价对象物业的正常价值。

##### 3、评估价的确定

根据替代原则，选择近期同类型的三个交易案例进行比较。

序号	比较案例	座落位置	交易时间	用途	交易价格 (元/平方米)
A	新能源大厦	南海大道	2009-6	综合楼	7600
B	金辉大厦	南海大道	2009-6	综合楼	8000

C	天安工业	南海大道	2009-6	综合楼	6800
---	------	------	--------	-----	------

(1) 比较因素条件说明表

房地产市场比较法评估测算表

项目	待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易价格		7600	8000	6800
交易时间		2009.6	2009.6	2009.6
交易房地产状况	正常	正常	正常	正常
交易方式、付款方式	分期付款	一次付款	一次付款	一次付款
房地产用途	办公、住宅	办公、住宅	办公、住宅	办公、住宅
区域	商业繁华程度	繁华	繁华	繁华
	基础设施、公共设施完善程度	完善	完善	完善
因素	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷
	自然条件状况	地势平坦	地势平坦	地势平坦
	环境质量、周围景观	很好	较好	较好
	城市规划限制	符合	符合	符合
个别因素	临街状况、地势	临次主道	临次主道	临主道
	建筑物新旧程度	较旧	较旧	旧
	装修情况	一般装修	一般装修	一般装修
	设施设备	水电	水电	水电
	平面布置	一般	一般	较好
	工程质量	良	良	良
	建筑结构	框架	框架	框架

(2) 比较因素条件指数表

比较因素	待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易价格		7600	8000	6800
交易双方情况及交易目的	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
交易房地产状况	100	100	100	100
交易方式、付款方式	100	110	110	110
房地产用途	100	100	100	100
区域因素	商业繁华程度	100	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	105
	自然条件状况	100	100	100
	环境质量、周围景观	100	93	95
	城市规划限制	100	100	100
个别因素	临街状况、地势	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	100	100
	装修情况	100	100	100
	设施设备	100	100	100

平面布置	100	100	105	100
工程质量	100	100	100	100
建筑结构	100	100	100	100

### (3) 比较因素修正系数表

比较因素	待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易价格		7600	8000	6800
交易双方情况及交易目的	100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易时间	100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易房地产状况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易方式、付款方式	100/(100)	100/110	100/110	100/100
房地产用途	100/(100)	100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华程度	100/(100)	100/100	100/100
	基础设施、公共设施完善程度	100/(100)	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/(100)	100/100	100/105
	自然条件状况	100/(100)	100/100	100/100
	环境质量、周围景观	100/(100)	100/98	100/95
	城市规划限制	100/(100)	100/100	100/100
个别因素	临街状况、地势	100/(100)	100/100	100/100
	建筑物新旧程度	100/(100)	100/100	100/95
	装修情况	100/(100)	100/100	100/100
	设施设备	100/(100)	100/100	100/100
	平面布置	100/(100)	100/100	100/105
	工程质量	100/(100)	100/100	100/100
	建筑结构	100/(100)	100/100	100/100
比准价格		7306.00	7710.00	7208.00
评估单价的确定：评估单价=(7306.00+7710.00+7208.00)/3=7408元/平方米(取整7400元/平方米)				
评估值=评估单价×建筑面积=7400×9598.22=71,026,828.00元				

鸿基南山综合楼的评估值为 71,026,828.00 元。

扣除应补地价 1300 元/平方米\*6000.3 平方米=7,800,390.00 元

鸿基南山综合楼的评估价值

=71,026,828.00-7,800,390.00=63,226,438.00 元

## (二) 鸿基花园裙楼第一层、第二层评估

### 1、鸿基花园裙楼第一层、第二层概况

鸿基花园裙楼位于深圳市罗湖区草埔金稻田路，布吉路以东、布

心路以北，土地权属来源为协议用地，用地面积为 446.2 平方米，房屋用途为单位资产置换而来的商业用房，土地使用年限为 70 年，从 1994 年 1 月 18 日至 2064 年 1 月 17 日止。第一层建筑面积为 1,533.29 m<sup>2</sup>，第二层建筑面积为 1,816.81 m<sup>2</sup>。

第一层、第二层房地产证号码分别为：深房地字第 2000013199 号、深房地字第 2000013198 号，房地产证明示此房地产不得买卖。

## 2、评估方法

根据国家有关物业估价的严格规程和标准，通过实地勘查和对邻近地区的调查，我们认真分析研究所掌握的材料后，决定采用市场比较法本次估价基本方法，对估价结果进行综合分析，最终求得估价对象物业的正常价值。

### (1) 案例的收集

通过和委托方的充分沟通，并进行了必要的现场勘查，掌握了委估标的的现状条件，并收集了于估价对象像类似的案例，案例的收集主要遵循了以下原则：

- (1) 与委估标的所在同一个区域；
- (2) 与评估基准日比较接近的交易或挂牌交易案例；
- (3) 与委估标的同类型的案例；
- (4) 规模比较接近。

### (2) 选定的比较案例

通过现场勘查，在委估标的的近 500 米距离内既有相关可比实例正在销售，具体可比实例如下：

#### 可比实例 A: 鸿翠苑

位于金稻田路，紧邻委估对象的，共 25 层，目前该楼盘正现楼出售，通过和现场销售工作人员交流了解，其现楼 2009 年 7 月精装修销售价格均价为 11000 元/平方米。

#### 可比实例 B: 颖隆大厦

位于翠山路和布吉路交汇处，距委估对象约 500 米，共 30 层，通过和其管理处人员交谈了解，该楼现有部分业主有意出售，单价约为 10500 元/平方米左右。

#### 可比实例 C: 花半里生活馆

位于翠山路以南，颖隆大厦与委估对象之间，距委估对象约 300

米，共 28 层，目前该楼盘正现楼出售，还剩余 18 套房。通过和销售  
人员了解，其精装修销售价均价为 11100 元/平方米。

具体情况见表：

房 地 产 概 况	房地产名称	委估标的	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		鸿基花园一层	鸿翠苑	颖隆大厦	花半里
	房地产位置	金稻田路	金稻田路	翠山路	翠山路
	用 途	商住楼	商住楼	商住楼	商住楼
	交易时间	----	2009 年 7 月	2009 年 7 月	2009 年 7 月
	交易情况	----	正常	正常	正常
	交易价格	----	11,000	10,500	11,100
	取得土地方式	协议出让	出让	出让	出让
	土地剩余年限	54.83 年	68 年	60 年	68 年

### (3) 可比实例与委估对象的比较

具体情况见表：

比较因素		委估 标的	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
			比较情况	修正	比较情况	修正	比较情况	修正
区 域 因 素 比 较	交通便捷程度	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20
	公共配套设施	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20
	环境卫生状况	20	比委估标略好	22	比委估标略好	21	比委估标略好	22
	地区级差	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20
	小区规模	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20
	合计	100		102		101		102
个 别 因 素 比 较	房地产位置	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20	与委估标的相同	20
	楼层及景观	20	比委估标好	24	比委估标好	23	比委估标好	24
	建筑结构及装修	20	比委估标好	24	比委估标好	23	比委估标好	24
	房屋新旧程度	20	比委估标好	24	比委估标略好	22	比委估标好	24
	层 高	20	比委估标的矮	19	比委估标的矮	19	比委估标的矮	19
	合计	100		111		107		111

### 4、可比因素修正

1	房 地 产 概 况	房地产名称	委估标的	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
			鸿基花园	鸿翠苑	颖隆大厦	花半里
		房地产位置	金稻田路	金稻田路	翠山路	翠山路
		用途修正	100	100	100	100

		交易时间	100	100	100	100
		交易情况	100	100	100	100
		交易价格	----	11,000	10,500	11,100
		取得土地方式	100	105	105	105
		土地剩余年限	0.985	0.995	0.990	0.995
2	区域因素比较	交通便捷程度	20	20	20	20
		公共配套设施	20	20	20	20
		环境及卫生状况	20	22	21	22
		地区级差	20	20	20	20
		小区规模	20	20	20	20
		合 计	100	102	101	102
3	个别因素比较	房地产位置	20	20	20	20
		楼层及景观	20	24	23	24
		建筑结构及装修	20	24	23	24
		房屋新旧程度	20	24	22	24
		层 高	20	19	19	19
		合 计	100	111	107	111

#### (4) 比准价格的确定

依上所述经修正后可比实例 A:鸿翠苑比准价格为 9782 元/平方米;可比实例 B:颖隆大厦比准价格为 9831 元/平方米;可比实例 C:花半里生活馆比准价格为 9965 元/平方米,价格比价接近,采用算数平均数为最终评估值,即

评估值单价=(9782+9831+9965)/3=9859 元/平方米

第一层评估单价取整为 9800 元/平方米.

评估时参考其他的交易情况,商铺的第一层交易价与第二层的交易价大约差异在 1500 元/平方米-2000 元/平方米,因次第二层的评估单价为 8200 元/平方米.

#### 3、评估价的确定

鸿基花园裙楼第一层评估值=9800 元/平方米\*1533.29 平方米  
=15,026,242.00 元

鸿基花园裙楼第二层评估值=8200 元/平方米\*1816.81 平方米  
=14,897,842.00 元

\*评估应扣除土地应补地价=446.2 平方米\*1300 元/平方米  
=580,060.00 元。

鸿基花园裙楼第一、二层扣除土地应补地价后评估值  
=29,334,024.00 元

### (三) 鸿基东港中心 4 层商铺、鸿基商业大厦 25 层

#### 1、 鸿基东港中心 4 层商铺、鸿基商业大厦 25 层概况

以上物业位于罗湖区东门中路繁华地段。周边物业有茂业百货大厦、九龙城广场、大江南大厦、华佳广场、东门广场、电信大厦等，位置优越、交通方便。

鸿基东港大厦 4 层商铺，建筑面积为 326.10 平方米，本次评估面积 326.10 平方米，房地产证号深房地字第 2000097804 号，用途为商业；鸿基商业大厦二十五层，建筑面积 920.88 m<sup>2</sup>，本次评估面积为 500 m<sup>2</sup>，用途为办公。以上三项房产权证上权利人均为深圳市鸿基房地产有限公司代持有。

以上物业的使用年限为 70 年，从 1998 年 10 月 23 日至 2068 年 10 月 22 日止，已使用 9 年，尚可使用 61 年。

#### 2、 评估方法

根据国家有关物业估价的严格规程和标准，通过实地勘查和对邻近地区的调查，我们认真分析研究所掌握的材料后，决定采用市场比较法本次估价基本方法，对估价结果进行综合分析，最终求得估价对象物业的正常价值。

#### 3、 评估价的确定

根据替代原则，选择近期同类型的三个交易案例进行比较。

序号	比较案例	座落位置	交易时间	用途	交易价格 (元/平方米)
A	南海中心-办公	罗湖东门	2009-8	商住楼	10200
B	东门天下-办公	罗湖东门	2009-8	商住楼	13500
C	金色都汇-办公	罗湖东门	2009-8	商住楼	15100

#### (4) 比较因素条件说明表

房地产市场比较法评估测算表

项目	待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易价格		10200	13500	15100
交易时间		2009.8	2009.8	2009.8
交易房地产状况	正常	正常	正常	正常
交易方式、付款方式	一次付款	一次付款	一次付款	一次付款
房地产用途	办公、住宅	办公、住宅	办公、住宅	办公、住宅
区域	商业繁华程度	繁华	繁华	繁华
	基础设施、公共设施完善程度	完善	完善	完善

因素	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	自然条件状况	地势平坦	地势平坦	地势平坦	地势平坦
	环境质量、周围景观	较好	较好	较好	很好
	城市规划限制	符合	符合	符合	符合
个别因素	临街状况、地势	临次主道	临次主道	临主道	临次主道
	建筑物新旧程度	较旧	很旧	较旧	较新
	装修情况	一般装修	一般装修	一般装修	一般装修
	设施设备	水电	水电	水电	水电
	平面布置	一般	一般	较好	较好
	工程质量	良	良	良	良
	建筑结构	框架	框架	框架	框架

(5) 比较因素条件指数表

比较因素	待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易价格		10200	13500	15100
交易双方情况及交易目的	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
交易房地产状况	100	100	100	100
交易方式、付款方式	100	110	110	110
房地产用途	100	100	100	100
区域因素	商业繁华程度	100	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	95	100
	交通便捷程度	100	100	105
	自然条件状况	100	100	100
	环境质量、周围景观	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100
个别因素	临街状况、地势	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	95	100
	装修情况	100	95	100
	设施设备	100	100	100
	平面布置	100	95	100
	工程质量	100	100	100
	建筑结构	100	100	100

(6) 比较因素修正系数表

比较因素	待估房地产	案例A	案例B	案例C
交易价格		10800	13500	15100
交易双方情况及交易目的	100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易时间	100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易房地产状况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易方式、付款方式	100/(100)	100/100	100/100	100/100

房地产用途		100/(100)	100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	基础设施、公共设施完善程度	100/(100)	100/95	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	自然条件状况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	环境质量、周围景观	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/(100)	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况、地势	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	建筑物新旧程度	100/(100)	100/95	100/100	100/110
	装修情况	100/(100)	100/95	100/100	100/100
	设施设备	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/(100)	100/95	100/100	100/105
	工程质量	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/(100)	100/100	100/100	100/100
比准价格			11368.42	13500.00	14046.00
评估单价的确定：评估单价=(11368.42+13500.00+14046.00)/3=12971.47元/平方米(取整13000元/平方米)					
评估值=评估单价×建筑面积=13000×500.00 =6,500,000.00元					

鸿基商业大厦 25 层评估值=13000 元/平方米\*500 平方米  
=6,500,000.00 元

鸿基东港中心商铺根据以上的方法进行比较分析确定评估单价  
为 21500 元/平方米。

鸿基东港中心 4 层商铺评估值=21500 元/平方米\*326.10 平方米  
=7,174,200.00 元。

### 评估结论

经各专业评估小组对委估标的进行了各方面情况的分析、整理所收集的评估资料和评估小结，并经本评估公司内部三级复核，对初步评估结果进行合理调整、修改和完善。根据上述分析，结合本次的评估目的，评估对象于评估基准日的市场价值最终评估结论为 106,244,662.00 元。

## 四、债权转让暨资产置换协议的主要内容

### (一) 协议主要内容

公司与东鸿信公司经协商同意：

1、东鸿信公司将拥有的五项物业资产交付公司，用于置换公司的债权。本合同生效后，公司对“东南网络”的债权转为东鸿信公司所有。

2、公司已书面通知“东南网络”拟将该债权转让给东鸿信公司，“东南网络”亦已收到通知，并对债权转让给予确认。

3、东鸿信公司用于置换债权的五项物业资产，已经具有证券从业资格的开元资产评估有限公司进行资产评估（开元深资评报字[2009]第 050号）。

4、东鸿信公司承诺五项物业资产不存在任何产权瑕疵（除南山综合楼外），产权瑕疵包括但不限于：抵押担保、出售等可能影响、损害公司将来对物业资产行使占有、使用、收益、处分的权利，如有瑕疵，乙方愿意赔偿由此给公司造成的一切损失。

5、作为物业资产之一的南山综合楼，因 2007 年 8 月 8 日公司受东鸿信公司委托与买受人深圳市金特汇通投资发展有限公司签订了《房地产转让协议书》，之后又签订了补充协议书，公司、东鸿信公司双方将就南山综合楼未来可能发生的情形另行签订了补充约定（约定事项前已述及），但不影响本协议的约束力。

6、本合同生效后 15 日内，东鸿信公司应当将五项物业资产交付公司（鸿基南山综合楼交付时间另行商定），双方办理交接手续。由于债权转让及资产置换需要涉及帐务调整，还有相关手续的变更，资料移交等，各方应配合协作完成。

7、如五项物业资产处于出租状况，本合同生效后 15 日内，五项物业资产的租金由公司收取，东鸿信公司予以协助；东鸿信公司应在本合同签订次日将涉及五项物业资产的所有租赁合同交付公司确认。

东鸿信公司承诺五项物业资产的所有承租人已放弃优先购买权，并同意向公司交付五项物业资产的同时移交所有承租人出具的《放弃优先购买权声明》。

五项物业资产在交付以前的债务由东鸿信公司承担，交付后产生的债务由公司承担。

8、本次债权转让产生的税项，按法律规定分别由各自承担。

## （二）置换对价及定价依据

以东鸿信公司经评估后的五项物业资产价值为参考，确定置换对

价为 106,244,662.00 元，其明细如下表：

序号	房产名称	基准日（2009年8月31日）帐面价值	评估值	评估增值	置换对价（元）
1	南山综合楼	29,831,214.50	63,226,438.00	33,395,223.50	63,226,438.00
2	鸿基花园裙楼（第一层）	13,912,204.55	14,446,182.00	15,431,819.45	14,446,182.00
3	鸿基花园裙楼（第二层）		14,897,842.00		14,897,842.00
4	鸿基大厦东港中心商铺（第四层）	9,687,887.50	7,174,200.00	-2,513,687.50	7,174,200.00
5	鸿基大厦二十五层（部分）	5,616,000.00	6,500,000.00	884,000.00	6,500,000.00
	合计	59,047,306.55	106,244,662.00	47,197,355.45	106,244,662.00

### （三）合同生效及实施条件

公司、东鸿信公司双方签字、盖章后成立，双方股东会表决通过后生效。

## 五、交易对方——东鸿信公司的履约能力

东鸿信公司置入公司的资产系 1999 年其向公司转让东南网络 60% 股权时与公司置换资产的一部分，及 2000 年向公司购买的房产，均由于物业资产办理过户手续等原因，仍在公司（或控股子公司）名下。历经十年后，该等物业资产维护质量较好，且发生了较大程度的增值。置入公司的资产除南山综合楼外（其处置原则见前述“三、（二）3（1）”之相关内容），其余均不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及相关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项及查封、冻结等司法措施的情况，因此，东鸿信公司将该等资产予以置换完全能够正常履约，也无需办理资产过户。

## 六、交易目的及对公司利润的影响

### （一）交易目的

本次债权转让暨资产置换交易，有利于优化公司资产结构，提高公司资产质量；逐步实施产业结构调整，进一步改善公司财务状况；同时，本次债权转让后，东鸿信公司拥有东南网络公司的债权，有利于东南网络公司实施债务重组，合理有效解决东南网络原投资各方的遗留问题，促进东南网络健康发展。

## （二）债权转让暨资产置换事项对公司利润的影响

本次债权转让暨资产置换，公司以 106,244,662.00 元的对价置换出对东南网络公司债权 130,934,941.00 元，截止 2008 年 12 月 31 日，公司对前述债权已全额计提减值准备。随着债权转让暨资产置换相关程序的完成，公司将转回减值准备 106,244,662.00 元，本次债权转让暨资产置换扣除相关税费后，预计可增加净利润约 5500-8500 万元。

七、2009 年 1 月 1 日至披露日，公司与东鸿信公司未发生关联交易。

## 八、 独立董事意见

独立董事认为：本次关联交易事项的会议召集、召开符合《上市规则》及《公司章程》等相关规定，关联董事在审议上述关联交易议案时回避表决，表决程序合法有效。本次资产置换的相关房产的价值，经具有证券从业资格的评估机构进行评估，交易客观、公允、公开，不会损害非关联股东尤其是中小股东的利益。本次交易有利于调整公司资产结构，提高资产质量，进一步改善公司财务状况，同时合理有效解决福建东南广播电视网络有限公司原投资各方的遗留问题，符合公司及全体股东的长远利益。

## 九、备查文件

- 1、《债权转让暨资产置换协议》
- 2、《债权转让暨资产置换协议之补充约定》
- 3、东鸿信公司用于置换的物业资产评估报告
- 4、东南网络债务确认函件
- 5、总裁办公会议决议
- 6、公司第六届董事局第二次定期会议决议

特此公告

深圳市鸿基（集团）股份有限公司  
董事局  
二〇〇九年十月二十九日