

深圳市鸿基（集团）股份有限公司 与东鸿信公司资产置换暨关联交易的公告

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、置换入公司的鸿基大厦七楼物业资产的权利人说明

东鸿信公司置换入公司的鸿基大厦七楼物业资产名义持有人为公司控股子公司——深圳市鸿基房地产有限公司。该物业资产为 2000 年 12 月公司出售予东鸿信公司，因过户手续办理方面的原因，未办理过户登记手续，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、置换资产的评估情况说明

1、置换入公司的鸿基大厦七楼物业资产评估价值为 23,395,515.00 元，评估增值 4,936,974.00 元，评估增值率 26.75%。

2、置换入东鸿信公司的鸿基综合楼（全栋）物业资产的土地权属来源是行政划拨用地。该物业资产的评估值已扣除应补地价款。鸿基综合楼（全栋）评估值为 22,576,600 元，评估增值 13,592,002.77 元，评估增值率为 151.28%。评估增值的原因为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、配合公司战略发展方向逐步向专业性房地产开发业务调整，进一步完善上市公司运作的独立性，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 2009 年 10 月 23 日签署《资产置换协议》，将公司拥有的鸿基综合楼（全栋）物业资产与东鸿信公司拥有的鸿基大厦七楼物业资产进行置换，以经具有证券从业资格的评估机构对前述资产的评估值为依据，协商作为资产置换对价。

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，

此事项属关联交易。

(二) 相关决策程序

本次资产置换暨关联交易事项于 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 日第六届董事局第二次定期会议审议通过(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，本次资产置换暨关联交易事项无须提交公司股东大会审议。

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

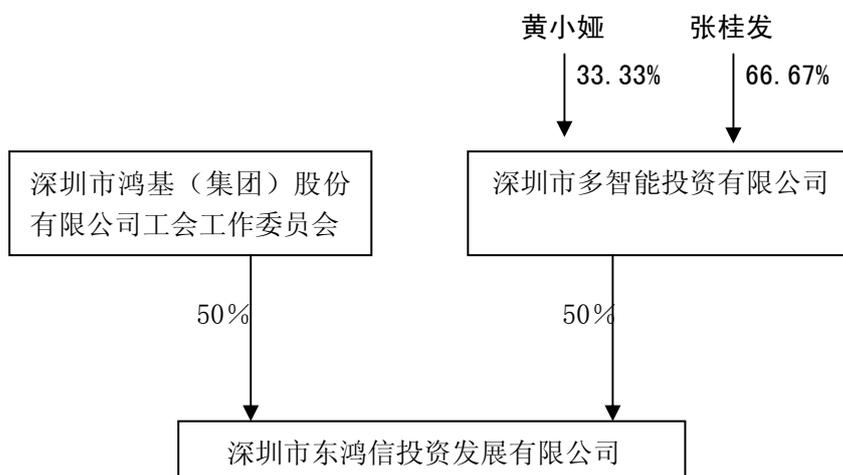
企业类型：有限责任公司

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) 公司用于置换的鸿基综合楼物业资产的基本情况

1、资产明细表如下:

物业名称	所处位置	取得方式	宗地号	权证号	建筑面积(m ²)	法定用途	使用年限	原值(元)	基准日(2009年8月31日)帐面值(元)	累计折旧(元)
鸿基综合楼(全栋)	深圳市罗湖区晒布路二号	行政划拨	H212-25号	深房地字第0210238号	4914.61	综合楼	1983.6.1-2033.5.31	25,026,787.46	8,984,597.23	16,042,190.23

2、鸿基综合楼物业资产的运营情况

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
鸿基综合楼(全栋)	行政划拨用地,综合楼竣工日期于1986年8月	目前处于使用状态,维护、保养情况良好。第一层为深运大酒店大堂和深圳市深运餐饮管理有限公司、厨房,第二、三层为深圳市深运餐饮管理有限公司餐厅大厅和包房;第四层为深圳市深运工贸企业有限公司、深圳市鸿丰酒店管理有限公司租用作办公;第五层为深圳市鸿基物业管理有限公司、深圳市龙岗鸿基发展有限公司租用作办公;第六~八层为深运大酒店客房。目前平均单位租金约35元/m ² /月,月租金收入约17.1万元。	40—50元/m ² /月

3、其他说明

公司用于置换的物业资产不存在抵押、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。

(二) 东鸿信公司用于置换的鸿基大厦七楼物业资产基本情况

1、资产明细表如下

物业名称	所处位置	宗地号	权证号	建筑面积 (m ²)	法定用途	使用年限	原值 (元)	基准日(2009年8月31日)帐面值	累计折旧
鸿基大厦七楼	深圳市罗湖区东门中路	H207-0013	2000160053	1417.91	商业\办公\住宅	1998.10.23-2068.10.22	21,334,941	18,458,541	2,876,400

注：该物业资产名义持有人为公司控股子公司——深圳市鸿基房地产有限公司，为2000年12月公司出售予东鸿信公司，因过户手续办理方面的原因，未办理过户登记手续，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。

2、东鸿信公司用于置换的资产取得方式及运营情况

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
鸿基大厦7楼	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，2002年5月至今陆续出租予商户，租期不一，多数于2010或2011年届满。2009年1月起平均单位租金约37元/m ² /月，月租收入约45,000元。	40—50元/m ² /月

3、其他说明

东鸿信公司用于置换的资产不存在抵押、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。

(三) 资产置换双方的资产评估情况

1、公司用于置换的鸿基综合楼（全栋）物业资产评估情况

(1) 鸿基综合楼（全栋）物业资产的评估系由公司委托具有证券从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司，采用市场法进行评估，并出具了“中企华评报字(2009)第389号”评估报告(评估报告详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)。以2009年8月31日为评估

基准日，鸿基综合楼（全栋）评估价值评估值为 22,576,600 元，评估增值 13,592,002.77 元，评估增值率为 151.28%。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。

物业名称	调整后帐面值（元）		评估价值（元）		建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	增值率%	
	原值	净值	原值	净值			原值	净值
鸿基综合楼(全栋)	25,026,787.46	8,984,597.23	22,576,600	22,576,600	4914.61	8034	-9.79	151.28

（注：表中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

评估方法的选择

单项资产评估的方法主要有收益法、市场法和成本法。注册资产评估师应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。被评估房地产类似物业市场交易价格容易取得，本次采用市场法进行评估。

评估计算过程

由于本次评估的鸿基综合楼土地权属来源是行政划拨用地，房屋用途为综合楼，目前评估对象的现状用途为第一～三层为商业、第四～五层为办公、第六～八层为宾馆。

（一）市场商品房前提下鸿基综合楼评估值的测算

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

表一：案例情况说明表

项目名称	实例 A: 外贸集团大厦 12 层	实例 B: 粤鹏大厦 11 层	实例 C: 庐山大厦 8 层
项目位置	罗湖区中兴路	罗湖区外运路	罗湖区春风路 66 号
交易时间	2009 年 8 月	2009 年 8 月	2009 年 8 月
交易类型	转让	转让	转让

交易面积	687.06	1025	510
用途	综合楼	综合楼	综合楼
交易房地产状况	现房	现房	现房
土地出让年限	1992-10-28	1992-3-3	1993-3-18
竣工时间	1996年	1994年9月	1996年
剩余土地使用年限	33.07	32.41	33.45
总楼层/楼层	30层/12层	30层/11层	31层/8层
交易价格(元/m ²)	7,700	8,900	8,700
产权状况	市场商品房	市场商品房	市场商品房

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“估价对象及案例比较因素条件指数表”，如下表：

表二：估价对象及案例比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C	
项目名称		鸿基综合楼(全栋)	外贸集团大厦 13 层	粤鹏大厦 11 层	庐山大厦 8 层	
交易价格(元/m ²)		/	7,700	8,900	8,700	
交易日期		2009年9月	2009年8月	2009年8月	2009年8月	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
区域因素	位置	离市级商业中心距离	处于市级商业中心区	处于市级商业中心区	处于市级商业中心区	
		区域商业聚集水平	区域商业聚集水平较高	区域商业聚集水平高	区域商业聚集水平高	
	商业繁华度	顾客条件：来源、购买力等	客流来源、购买力条件较强	客流来源、购买力条件强	客流来源、购买力条件强	客流来源、购买力条件强
		人流量大小	人流量较小	人流量较大	人流量较大	人流量较大
		商业群体：综合吸引力、竞争状态	综合吸引力一般、竞争状态较高，商务人士为主	综合吸引力、竞争状态较高，商务人士为主	综合吸引力、竞争状态高，商务办公人士为主	综合吸引力、竞争状态高，商务办公人士为主
	交通	区域道路状况(交通主干道)	位于深圳东门商业商务区域内，周边有东门中路、人民北路、笋岗路、晒布路等主次干道	位于深圳东门商业商务区域内，周边有东门中路、笋岗路、中兴路等主次干道	位于深圳国贸商业商务区域内，周边有东门南路、嘉宾路、沿河路等城市主干道	位于深圳人民南路商业商务区域内，周边有春风路、沿河路、南湖路等主干道
	条件	公交、地铁、轮站线路	毗邻东门步行街，靠近在建的地铁3号线东门中站，周边有十多路公交车从其附近经过	毗邻东门步行街，靠近在建的地铁3号线东门中站，周边有十多路公交车从其附近经过	靠近地铁国贸站，周边有十多路公交车从其附近经过	靠近春风路高架桥，周边有十多路公交车从其附近经过
		离火车站	2公里	2公里	1公里	1公里
	基础设施完善度	市政道路、通水、通电、信息管线等	完善	完善	完善	完善
	公共配套	主要指广场、公园、医院、邮电局、娱乐设施、银行等公共配套	配套较完善	配套最完善	配套完善	配套较完善

		设施完善度					
	环境	自然和人文环境条件及环境质量	区域内自然环境较好、人文环境优良	区域内自然环境好、人文环境优良	区域内自然环境较好、人文环境优良	区域内自然环境较好、人文环境优良	
	景观	人文景观和自然风景	人文景观较好	人文景观好	人文景观较好	人文景观较好	
个别因素	交通便捷程度	距交通干道	南近晒布路,东近东门中路	东近中兴路和东门中路	北临嘉宾路,西近东门南路	北临春风路,南临沿河路	
	临街状况	几面临街	一面临街	一面临街	一面临街	二面临街	
	实物状况	建成年代		1986年8月	1996年	1994年9月	1996年
		交易面积		4914.64	687.06	1025	510
		用途		办公	办公	办公	办公
		产权状况		单位自建房(本次设定为商品房)	商品房	商品房	商品房
		公共大堂设施品质		一般	一般	一般	中档
		电梯		1部电梯	6部电梯	6部电梯	8部电梯
		装修		中档装修	中档装修	中档装修	普通装修
		总层/楼层		8层/整栋	30层/12层	30层/11层	31层/8层
		知名度		低	较高	较低	较高
		剩余土地使用年限		50.00	33.07	32.41	33.45
物业管理		较好	较好	较好	较好		

表三：比较因素条件指数表

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

比较因素		估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称		鸿基综合楼(全栋)	外贸集团大厦 12层	粤鹏大厦 11 层	庐山大厦 8 层
交易价格 (元/m ²)			7,700	8,900	8,700
交易日期		100	101	101	101
交易情况		100	100	100	100
区域因素	位置	离市级商业中心距离	100	100	101
		区域商业聚集水平	100	100	100
	商业繁华度	顾客条件：来源、购买力等	100	100	100
		人流量大小	100	101	101
		商业群体：综合吸引力、竞争状态	100	100	100
	交通条件	区域道路状况(交通主干道)	100	100	102
地铁站、公交线路		100	100	100	100

		离火车站	100	100	101	101	
	基础设施	市政道路、通水、通电、信息管线等	100	100	100	100	
	公共配套	主要指广场、公园、医院、邮电局、娱乐设施、银行等公共配套设施完善度	100	100	101	100	
	环境	自然和人文环境条件及环境质量	100	100	100	100	
	景观	人文景观和自然风景	100	100	100	100	
个别因素	交通便捷程度	距交通干道	100	101	101	101	
	临街状况	几面临街	100	102	102	103	
	实物状况	建成年代		100	104	103	104
		交易面积		100	102	103	102
		用途		100	100	100	100
		产权状况		100	100	100	100
		公共大堂设施品质		100	100	100	101
		电梯		100	102	102	102
		装修		100	100	100	97
		总层/楼层		100	102	102	101
		知名度		100	101	101	102
		剩余土地使用年限		100	89.33	88.84	89.6
物业管理		100	100	100	100		

注：本次设定鸿基综合楼的土地使用年限是从评估基准日起50年的土地使用权，因此上表中剩余使用期限的修正系数评估对象为100。

表四：因素比较修正系数表

比较因素		估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C	
项目名称		鸿基综合楼(全栋)	外贸集团大厦 12 层	粤鹏大厦 11 层	庐山大厦 8 层	
交易价格 (元/m ²)			7,700	8,900	8,700	
交易日期		1	1.0100	1.0100	1.0100	
交易情况		1	1.0000	1.0000	1.0000	
区域因素	位置	离市级商业中心距离	1	1.0000	1.0000	0.9901
		区域商业聚集水平	1	1.0000	1.0000	1.0000
	商业繁华度	顾客条件：来源、购买力等	1	1.0000	1.0000	1.0000
		人流量大小	1	0.9901	0.9804	0.9901
		商业群体：综合吸引力、竞争状态	1	1.0000	1.0000	1.0000
	交通条件	区域道路状况(交通主干道)	1	1.0000	0.9804	0.9901
地铁站、公交线路		1	1.0000	1.0000	1.0000	

		离火车站	1	1.0000	0.9901	0.9901	
	基础设施	市政道路、通水、通电、信息管线等	1	1.0000	1.0000	1.0000	
	公共配套	主要指广场、公园、医院、邮电局、娱乐设施、银行等公共配套设施完善度	1	1.0000	0.9901	1.0000	
	环境	自然和人文环境条件及环境质量	1	1.0000	1.0000	1.0000	
	景观	人文景观和自然风景	1	1.0000	1.0000	1.0000	
个别因素	交通便捷程度	距交通干道	1	0.9901	0.9901	0.9901	
	临街状况	几面临街	1	0.9804	0.9804	0.9709	
	实物状况	建成年代		1	0.9615	0.9709	0.9615
		交易面积		1	0.9804	0.9709	0.9804
		用途		1	1.0000	1.0000	1.0000
		产权状况		1	1.0000	1.0000	1.0000
		公共大堂设施品质		1	1.0000	1.0000	0.9901
		电梯		1	0.9804	0.9804	0.9804
		装修		1	1.0000	1.0000	1.0309
		总层/楼层		1	0.9804	0.9804	0.9901
		知名度		1	0.9901	0.9901	0.9804
		剩余土地使用年限		1	1.1194	1.1256	1.1161
	物业管理		1	1.0000	1.0000	1.0000	
比准价格 (元/m ²)				7506	8301	8295	
评估单价 (元/m ²)				8034			

比较修正后，并结合评估对象的地理位置、区段和实际情况，以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的评估市场平均价结果，即深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)在土地使用期为 50 年条件下商品房的评估平均单价为 8,034 元/平方米。

(二) 深圳市罗湖区东门片区晒布路地段办公用途的市场基准地价的查询

查询《深圳市国土资源和房产管理局关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》(深国房〔2006〕282 号)(2006 年 4 月 25 日发布)中公布的深圳市罗湖区东门片区晒布路地段土地使用年限为 50 年的办公用途楼面市场基准地价为:3,440.25 元/平方米。

注：本次查询的办公用途基准地价仅供参考，准确的基准地价应以国土部门测算的结果为准。

(三) 深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)房屋建筑物的市场评估值的测算

根据上述对深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼(全栋)商品房条件下的市场评估值的测算,以及对评估对象所处地段的办公用途楼面市场基准地价的查询,确定鸿基综合楼(全栋)房屋建筑物的市场评估值为:=8,034元/平方米-3,440.25元/平方米=4,593.75元/平方米

则鸿基综合楼(全栋)房屋建筑物的评估总值为:
=4914.64平方米×4,593.75元/平方米=22,576,600元(百位以下取整)

鸿基综合楼(全栋)房屋建筑物评估总值为 22,576,600 元,大写人民币贰仟贰佰伍拾柒万陆仟陆佰元。

2、东鸿信公司用于置换的鸿基大厦七楼物业资产评估情况

(1)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051号”评估报告(评估报告详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)。在评估基准日2009年8月31日,该物业资产评估价值为人民币23,395,515.00元,与该项房产在评估基准日的账面价值18,458,541.00元相比,评估增值4,936,974.00元。

物业名称	基准日(2009年8月31日)帐面值	评估值	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估增值	增值率
鸿基大厦七楼	18,458,541.00	23,395,515.00	1417.91	16500	4,936,974.00	26.75%

(2) 主要评估方法、过程及关键参数(摘自评估报告)

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。

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-商场	罗湖东门	2009-8	商住楼	15600

B	东门天下-商场	罗湖东门	2009-8	商住楼	16600
C	金色都汇-商场	罗湖东门	2009-8	商住楼	18500

(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			15600	16500	18200
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	繁华
	基础设施、公共设施完善程度	完善	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

(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			15600	16500	18200
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	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	95	100	100
	交通便捷程度	100	100	105	100
	自然条件状况	100	100	100	100
	环境质量、周围景观	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	临街状况、地势	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	95	100	110

装修情况	100	95	100	100
设施设备	100	100	100	100
平面布置	100	95	100	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		15600	16500	18200
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
	基础设施、公共设施完善程度	100/(100)	100/95	100/100
	交通便捷程度	100/(100)	100/100	100/100
	自然条件状况	100/(100)	100/100	100/100
	环境质量、周围景观	100/(100)	100/100	100/100
	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)	100/95	100/100
	装修情况	100/(100)	100/95	100/100
	设施设备	100/(100)	100/100	100/100
	平面布置	100/(100)	100/95	100/100
	工程质量	100/(100)	100/100	100/100
	建筑结构	100/(100)	100/100	100/100
比准价格		16421.00	16500.00	16744.00
评估单价的确定：评估单价=(16421+16600.00+16744)/3=16555.00元/平方米(取整16500元/平方米)				
评估值=评估单价×建筑面积=16500×1417.91=23,395,515.00元				

鸿基商业大厦七层评估值

=16500 元/平方米*1417.91 平方米=23,395,515.00 元。

截止评估基准日 2009 年 8 月 31 日，本次评估所涉及东鸿信公司所拥有的鸿基大厦七层市场价值**最终评估结论为 23,395,515.00 元。**

四、资产置换暨关联交易协议的主要内容

（一）协议主要内容及定价依据

1、公司、东鸿信公司双方同意：公司将拥有的鸿基综合楼整栋与东鸿信公司拥有鸿基大厦七楼资产进行置换。

2、双方同意各方资产经评估后，如评估值之间存在差额，不得就差额部分要求对方给付。

3、本协议生效后 10 日内，公司、东鸿信公司双方应当将置换的资产交付对方使用，双方办理交接手续，移交相关资料。

4、公司用于置换的房产如对外出租使用，交付前，公司承诺承租人已放弃优先购买权；东鸿信公司用于置换的房产如对外出租使用，交付前，东鸿信公司承诺承租人已放弃优先购买权。

如物业资产处于出租状况，交付后，物业资产的租金由收受方收取，交付方予以协助；双方应在本合同签订次日将涉及物业资产的所有租赁合同交付对方确认。

5、因本次资产置换而产生的所有税费，均由东鸿信公司负责缴纳，国家规定应由公司缴纳的税费，公司在缴纳后，有权要求东鸿信公司给付。

（二）协议生效及实施条件

协议经公司、东鸿信公司双方签字、盖章后成立，经公司董事会、东鸿信公司股东会表决通过后生效。

五、交易目的及对公司利润的影响

本次资产置换目的是为优化公司资产结构、配合公司战略发展方向逐步向专业性房地产开发业务调整，进一步完善上市公司运作的独立性。本次资产置换扣除相关税费后，预计将增加净利润约 600—1000 万元。

六、 独立董事意见

独立董事认为：本次关联交易事项的董事局会议召集、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。本次交易符合公

司房地产业务的战略发展方向，符合公司及全体股东的长远利益。

七、备查文件

- 1、《资产置换协议》
- 2、公司用于置换的物业资产评估报告
- 3、东鸿信公司用于置换的物业资产评估报告
- 4、总裁办公会议决议
- 5、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