

## 深圳市鸿基（集团）股份有限公司 关于公司转让控股子公司 西安新鸿业投资发展有限公司66.5%股权的公告

本公司及董事局全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 重要提示：

1、本次股权转让事项涉及的受让方赛德隆公司及其相关债务承担方百川盛业公司的关联关系

本次股权转让事项受让方为深圳市赛德隆投资发展有限公司，赛德隆公司股东为自然人关振芳（持股 50%）、郭翠玲（持股 30%）、曾晓放（持股 20%），关振芳任该公司法定代表人兼总经理；本次股权转让，深圳市百川盛业投资有限公司承担相关股权转（受）让款支付义务，百川盛业公司股东为深圳市置地思捷投资有限公司（持股 66.7%），关振芳（持股 33.3%），关振芳任该公司法定代表人、董事长兼总经理。

### 2、相关债务承担方百川盛业公司的支付能力说明

本次股权转让事项，赛德隆公司将股权转让款支付义务转移给百川盛业公司，百川盛业公司承诺以其持有的西安深鸿基房地产开发有限公司 40%股权应分得的利润和收益，用来支付其承担的前述股权转让款。西安深鸿基房地产开发有限公司基本情况及房地产项目销售情况说明见后述“三（二）”之相关内容。根据西安深鸿基“鸿基·紫韵”项目工程进度及销售情况，百川盛业获取的利益足以支付前述股权转（受）让款。

### 一、交易概述

为实施公司集中资源发展房地产业务的战略目标，整合公司在西安的房地产项目，进而实行统一管理，树立、推广“鸿基地产”品牌，2010年3月27日，公司与深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆公司”）、深圳市百川盛业投资有限公司（以下简称“百川盛业公司”）及西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称“新鸿业公司”）四方共同签署《股权转让暨债务承担协议》，公司将

持有的新鸿业公司66.5%的股权转让予赛德隆公司，股权转让价格以经审计、评估后的新鸿业公司66.5%股东部分权益价值资产评估值为依据，各方协商确定转让价格为157,630,416.17元。赛德隆公司将股权转让款支付义务转移给百川盛业公司，百川盛业公司承诺以其持有的西安深鸿基房地产开发有限公司40%股权应分得的利润和收益，用来支付其承担的前述股权转让款。股权转让后，公司不再持有新鸿业公司股权。

根据《公司章程》及《股票上市规则》等相关规定，本次股权转让事项经公司总裁办公会议、第六届董事局第八次临时会议审议通过，尚需提交公司2009年年度股东大会审议。本次股权转让（受）事项不构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无须经有关部门批准。

## 二、交易对方基本情况

### 1、深圳市赛德隆投资发展有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：深圳市福田区滨河路联合广场 A1113 室

注册号：440301103978104

法定代表人：关振芳

注册资本：人民币 1000 万元

设立时间：1999 年 4 月 28 日

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报），国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

主要股东：关振芳持股 50%、郭翠玲持股 30%、曾晓放持股 20%

### 2. 交易对方最近一年的财务数据（未经审计）：

截止 2009 年 12 月 31 日，赛德隆公司资产总额 11046 万元、负债总额 8317 万元、应收款项总额 3837 万元、净资产 2729 万元；

2009 年度赛德隆公司实现营业收入 0 元、营业利润-47 万元、净利润-47 万元、经营活动产生的现金流量净额 37 万元。

3. 本次股权转让的受让方赛德隆公司与本公司无关联关系。

### 三、交易标的及与交易相关的其他各方基本情况

#### (一) 交易标的

##### 1、交易标的基本情况

企业名称：西安新鸿业投资发展有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：西安市雁塔区鱼斗路169号（鱼化寨街道办事处院内）

注册号：610100100024524

法定代表人：关振芳

注册资本：人民币20000万元

成立时间：2003年6月6日

经营范围：房地产开发、销售；高新技术投资

主要股东：公司持股66.5%，深圳市赛德隆投资发展有限公司持股33.5%

本次股权转让完成后，公司不再持有西安新鸿业投资发展有限公司股权，西安新鸿业投资发展有限公司不再纳入公司合并报表范围。

##### 2、公司所持西安新鸿业公司股权权利受限情况

本次转让的西安新鸿业投资发展有限公司66.5%股权无涉及诉讼、仲裁或司法强制执行及重大争议事项。

##### 3、公司对交易标的担保情况及解决措施

截止2010年2月28日，公司对新鸿业公司项目开发贷款担保余额20,000万元，该事项经2008年度第一次临时股东大会审议通过，担保期限2008年8月25日—2011年8月25日。

根据《股权转让暨债务承担协议》约定，赛德隆公司保证并承诺，在工商部门办理完新鸿业公司股权转让登记手续当日，即以其持有的新鸿业公司100%股权质押给公司，作为对公司该笔担保的反担保。根据新鸿业公司向贷款行中国工商银行股份有限公司西安南大街支行提供的《还款承诺书》，新鸿业公司承诺自2010年3月26日起，以其开发建设经济适用房项目的全部预（销）售款优先用于偿

还前述贷款本息，不晚于2010年12月前偿还其中1亿元贷款，直至贷款本息全部还清为止；同时，新鸿业公司承诺不得以此贷款项目对外新增融资、提供担保和对外投资。

#### 4、公司与交易标的资金往来情况及解决措施

截止2010年2月28日，公司应收新鸿业公司往来款余额6,792,800.43元。根据《股权转让暨债务承担协议》约定，本次股权转让事项完成后，公司与新鸿业公司全部债权债务结清。

#### 5、除前述外，公司不存在委托新鸿业公司理财情况。

#### 6、交易标的审计、评估情况

##### (1) 审计情况

经具有证券从业资格的深圳市鹏城会计师事务所有限公司对新鸿业公司审计，并对新鸿业公司截止2009年12月31日资产负债表、2009年度利润表、所有者权益变动表、现金流量表及财务报表附注出具了标准无保留意见的审计报告。新鸿业公司最近一年及最近一期的主要财务指标相关财务指标如下：

(单位：元)

	2010年2月28日（未经审计）	2009年12月31日（经审计）
资产总额	740,497,762.12	664,726,586.66
负债总额	605,140,779.83	531,740,900.30
应收款项总额	57,971,363.89	51,382,928.16
净资产	135,339,733.82	132,985,686.36
	<b>2010年1-2月</b>	<b>2009年</b>
营业收入	7,088,577.00	34,919,458.13
营业利润	-1,544,965.11	-21,071,552.91
净利润	-1,543,774.11	-15,163,071.07
经营活动产生的现金流量净额	16,155,066.54	-90,950,739.34

##### (2) 评估结果

经具有证券从业资格的深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司评估，截止基准日2009年12月31日，西安新鸿业投资发展有限公司66.5%

股东部份权益价值评估值为人民币 13,618.48 万元。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	66,420.72	71,811.71	5,390.99	8.12
	其中：货币资金	2760.56	2760.56		
	预付账款	2085.29	2085.29		
	其他应收款	5517.63	6421.37	903.74	16.38
	存货	56057.24	60544.49	4487.25	8.00
2	非流动资产	2,049.42	1317.53	-731.88	-35.71
3	其中：长期股权投资	542.48	-	-542.48	-100.00
4	固定资产	198.40	237.05	38.65	19.48
5	无形资产	7.18	6.74	-0.44	-6.13
6	长期待摊费用	14.91	13.24	-1.67	-11.2
7	递延所得税资产	1,286.43	1,060.50	-225.93	-17.56
8	<b>资产总计</b>	68,470.14	73129.24	4659.1	6.8
9	流动负债	32,650.33	32,650.33	-	-
	其中：应付账款	1638.71	1638.71		
	预收账款	27644.91	27644.91		
	应付职工薪酬	191.73	191.73		
	应交税费	-1331.01	-1331.01		
	应付利息	31.50	31.50		
	其他应付款	4474.49	4474.49		
10	非流动负债	20,000.00	20,000.00	-	-
	其中：长期借款	20,000.00	20,000.00		
11	<b>负债合计</b>	52,650.33	52,650.33	-	-
12	<b>净资产（所有者权益）</b>	15,819.81	20478.91	4659.1	29.45
13	<b>66.5%股权</b>	10,520.17	13,618.48	3,098.31	29.45

#### (3) 评估增值说明

①其他应收款，账面价值 55,176,314.86 元，计提的坏账准备为 9,037,408.63 元，评估值为 64,213,723.49 元，增值额为 9,037,408.63 元，增值率 16.38%。

应收账款的账龄较短，且大部分属于企业的内部往来款，未发现坏账的确切依据，按核实后的账面值评估。计提的坏帐准备评估为零，因而造成评估增值。

②存货-开发成本账面价值为560,572,458.16元，评估值为605,444,922.86元。增值额为44,872,464.70元，增值率为8%。评估结果变动原因如下：

存货-开发成本账面价值是按实际发生额核算的，并未考虑开发商应得的开发利润。且企业在核算成本费用时，将发生的管理费用计入当期损益。在对存货-开发成本进行评估时，评估值计入了开发商的管理费用和开发商应得的开发利润。因而造成评估增值。

(二) 与交易相关的其他各方基本情况

1、西安深鸿基房地产开发有限公司

(1) 基本情况

企业性质：有限责任公司

住所：西安曲江新区雁南一路5号协和置业4楼401室

注册号：610133100000242

法定代表人：邱圣凯

注册资本：人民币15000万元

设立时间：2003年7月21日

经营范围：房地产开发、销售；物业管理；建筑材料及装饰材料（除木材）的销售（除国家规定的专控及前置许可项目）

主要股东：公司持股60%，深圳市百川盛业投资有限公司40%

(2) 西安深鸿基房地产开发有限公司最近一年及最近一期的主要财务指标

(单位：元)

	2010年2月28日	2009年12月31日
资产总额	813,010,601.00	825,044,221.07
负债总额	704,380,237.46	711,661,360.08
应收款项总额	45,735,092.88	17,734,828.64
预收款项	564,518,166.00	415,494,220.00
净资产	108,630,363.54	113,382,860.99
	2010年1-2月	2009年
营业收入	-	-
营业利润	-4,752,497.45	-28,246,095.31
净利润	-4,752,497.45	-23,524,808.03
经营活动产生的现金流量净额	-51,969,790.13	31,750,585.00

(3) 西安深鸿基房地产开发有限公司房地产项目销售情况说明

西安深鸿基房地产开发有限公司主要负责西安“鸿基·紫韵”项目,该项目占地面积102,099平方米,分南北两期开发。截止2010年2月28日,该项目开工面积约21万平方米,建筑面积约25万平方米,可售面积约18万平方米,合同销售面积约6.8万平方米,合同销售金额约6.7亿元。

## 2、深圳市百川盛业投资有限公司

企业性质: 有限责任公司

住所: 深圳市福田区深南大道中国有色大厦 809

注册号: 440301103426380

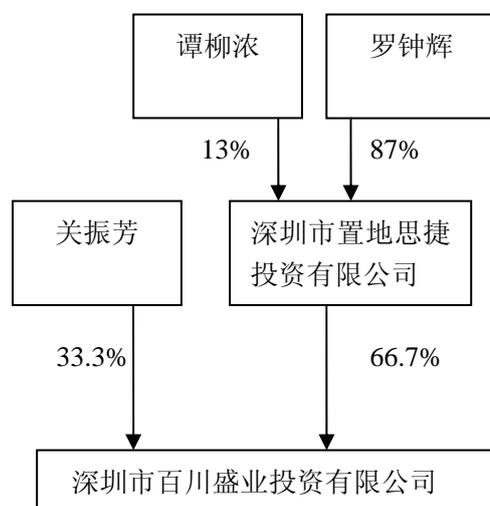
法定代表人: 关振芳

注册资本: 人民币 1200 万元

设立时间: 2006 年 9 月 18 日

经营范围: 投资兴办实业(具体项目另行申报); 国内商业、物质供销业(不含专营、专控、专卖商品)

主要股东:



## 四、股权转让暨债务承担协议的主要内容

### (一) 股权转让价款及支付方式

1、公司(甲方)、深圳市赛德隆投资发展有限公司(乙方)、深圳市百川盛业投资有限公司(丙方)及西安新鸿业投资发展有限公司(丁方)等协议各方一致同意并确认,公司转让新鸿业公司 66.5% 股权予赛德隆公司,赛德隆公司

支付股权转让价款人民币 157,630,416.17 元予公司。本协议生效后，协议四方充分、及时履行了协议中约定的义务后，公司与新鸿业公司的全部债权债务结清，互不拖欠。

2、甲、乙、丙、丁四方一致同意股权转让价款的具体支付方式依照下列条款履行：

(1) 赛德隆公司将以上全部股权转让价款的支付义务转移给百川盛业公司，百川盛业公司同意向公司支付上述股权转让价款，本合同生效之日起，赛德隆公司承担的股权转让价款的支付义务转移给百川盛业公司，公司对百川盛业公司享有债权人民币 157,630,416.17 元。

(2) 百川盛业公司承诺：其基于持有西安深鸿基房地产开发有限公司（以下简称“西安鸿基”）40%股权的股东，用现在或者将来应从西安鸿基中分得的权利和利益支付所欠公司的上述债务。

(3) 赛德隆公司承诺：若百川盛业公司现在或者将来应从西安鸿基中分得的权利和利益（含西安鸿基“鸿基·紫韵”项目最终核算后百川盛业所得的所有权益）不足以支付所欠公司的人民币 157,630,416.17 元，赛德隆公司同意以其在新鸿业公司中所享有的权利、利益对不足部分承担支付义务。

(4) 新鸿业公司承诺：若百川盛业公司现在或者将来应从西安鸿基中分得的所有权利和利益（含西安鸿基“鸿基·紫韵”项目最终核算后百川盛业所得的所有权益）不足以支付所欠公司的人民币 157,630,416.17 元，新鸿业公司对不足的部分承担支付义务。

## （二）股权质押

百川盛业公司应自本协议生效之日起七个工作日内，将其合法持有的西安鸿基 40% 的股权质押予甲方，且到工商行政管理部门办理完毕相关的登记备案手续。公司、百川盛业双方于 2010 年 3 月 27 日就前述股权质押另行签订了《股权质押协议》，约定“百川盛业同意将其合法持有的西安深鸿基房地产开发有限公司 40% 的股权质押给公司，并保证对该股权享有完整的所有权与处置权”。

## （三）公司、赛德隆公司或新鸿业公司的保证并承诺

1、公司保证并承诺，对持有的新鸿业公司股权享有完全的处分权，且该等股权未设置任何质押或其他限制性权益，不存在针对该等股权的任何诉讼、仲裁或争议等。

2、赛德隆公司保证并承诺，股权转让后，不得以公司未明确告知新鸿业公司的债权债务、财务状况、经营状况等为由要求解除合同、要求公司承担违约责任；同时，百川盛业公司、新鸿业公司亦不得以上述事项作为理由，拒绝履行本协议中约定的义务。

3、公司于2008年8月1日与中国工商银行股份有限公司西安南大街支行签订了合同编号为2008年陕工银南大房保字第001号保证合同，为新鸿业公司向该行贷款人民币贰亿元提供了担保，赛德隆公司保证并承诺，在工商部门办理完股权转让登记手续当日即将持有的新鸿业公司100%的股权质押给公司，作为对公司的反担保，如赛德隆公司能提供公司与中国工商银行股份有限公司西安南大街支行认可的其他方式免除公司的担保责任，公司有义务协助赛德隆公司解除对上述股权的质押。

## 五、本次股权转让的目的及对公司的影响

本次股权转让事项，有利于整合西安现有的项目公司、实行统一管理，树立、推广“鸿基地产”品牌，推动新项目的开发、建设与经营。本次股权转让预计将增加公司净利润金额约 4,900 万元。

## 六、备查文件

- 1、公司总裁办公会议决议
- 2、公司第六届董事局第八次临时会议决议
- 3、《股权转让暨债务承担协议》
- 4、《股权质押协议》
- 5、西安新鸿业投资发展有限公司审计报告
- 6、西安新鸿业投资发展有限公司 66.5%股东部分权益价值资产评估报告
- 7、西安新鸿业投资发展有限公司股东会决议
- 8、西安深鸿基房地产开发有限公司股东会决议

深圳市鸿基（集团）股份有限公司董事局

二〇一〇年三月三十一日