

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
全资控股子公司深圳市鸿基物流有限公司转让所持
深圳市裕泰出口监管仓有限公司等三家公司股权暨
裕泰监管仓公司资产包、堆场公司资产包等相关资产的公告

本公司及董事局全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

释义：公司、本公司：指深圳市鸿基（集团）股份有限公司

鸿基物流：指公司全资控股子公司深圳市鸿基物流有限公司

裕泰监管仓公司：指深圳市裕泰出口监管仓有限公司，该公司股东持股比例为鸿基物流 70%、深圳市裕宏实业股份有限公司、深圳市鸿泰实业股份有限公司、深圳市裕泰实业股份有限公司等三家盐田村企业各持有 10% 股权。

堆场公司：指深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司，该公司股东持股比例为鸿基物流 72%、自然人吕荣恒持有 28% 股权。

报关公司：指深圳市鸿基外贸报关有限公司，该公司股东持股比例为鸿基物流 80%、深圳市新鸿泰投资发展有限公司持有 20% 股权。

盐田村企业：指深圳市裕宏实业股份有限公司、深圳市鸿泰实业股份有限公司、深圳市裕泰实业股份有限公司

23 号地块：即盐田港后方 23 号小区，位于盐田区盐田坳，由鸿基物流于 2002 年 11 月 20 日、2008 年 3 月 7 日与盐田村三家企业签订《租赁合同书》、《补充协议书》，向盐田村企业租赁取得 20 年的经营权（自 2002 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日），承租面积为 13.9 万平方米；鸿基物流每月须向盐田村企业支付承租土地租金。

重要提示:

1. 鸿基物流转让的股权暨裕泰监管仓公司资产包、堆场公司资产包明细表:

序号	转让的股权暨资产包		备注
1	深圳市裕泰出口监管仓有限公司70%股权		
2	深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司72%股权		
3	深圳市鸿基外贸报关有限公司80%股权		
4	裕泰监管仓公司资产包	23号地保税仓库	该等资产主要为在23号地块上盖的仓库、办公楼及相关开发费,由鸿基物流及盐田村企业共同投资建设。该等资产在鸿基物流固定资产项下,由裕泰监管仓公司使用,该公司向鸿基物流支付相关资产折旧费和地租。
		保税仓库土地开发费	
		23号地办公楼	
		23号地办公楼地下室	
		办公楼土地开发费	
		23号地出口监管仓库	
		出口监管仓库土地开发费	
5	堆场公司资产包	土地平整费	
		卡尔玛空箱堆高机二台	该等资产在鸿基物流固定资产项下,由堆场公司使用。
		东南面包车一台	
堆场土地平整费	该等资产在鸿基物流固定资产项下,堆场公司用于堆存的场地及房屋建筑物由鸿基物流提供,该公司相应分摊固定资产折旧及地租。		

2、本次转让的裕泰监管仓公司资产包、堆场公司资产包评估减值说明

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,裕泰监管仓公司资产包、堆场公司资产包发生减值(详见后文“三、(四)之相关内容”),主要原因:评估是根据正常情况下的类似工程的客观成本及相关费用进行评估的,未考虑特殊地质条件及结构等特殊条件所引起的成本增加额。

为实施公司集中资源发展房地产业务的战略目标，加快进行传统产业剥离，2010年6月18日，鸿基物流与受让方林钟旭签署《深圳市裕泰出口监管仓有限公司、深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司、深圳市鸿基外贸报关有限公司股权转让暨裕泰监管仓库、机器设备等资产包转让协议》（以下简称“《转让协议》”），鸿基物流将持有的裕泰监管仓公司70%的股权、堆场公司72%股权、报关公司80%股权及裕泰监管仓公司资产包、堆场公司资产包等资产转让予自然人林钟旭，股权暨资产包转让价格以相关股权暨资产包经审计、评估后的净资产评估值（评估基准日2009年12月31日）为依据，协商确定转让价格为5220万元。股权暨资产包转让后，鸿基物流不再持有裕泰监管仓公司、堆场公司、报关公司股权。

根据《公司章程》及《股票上市规则》等相关规定，本次股权暨资产包转让事项经公司总裁办公会议、第六届董事局第十次临时会议审议通过，无须提交股东大会审议。根据《股票上市规则》有关“关联交易及关联人”的规定，林钟旭不是公司的关联人，本次股权转让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。

一、交易对方的基本情况

本次交易的股权（资产）的购买方为自然人林钟旭（44052519730116xxxx），男，中国国籍，无其他国家或地区居留权，最近五年之内未受过与证券市场相关的行政处罚，无其它与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

林钟旭先生与本公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无任何关系；根据《股票上市规则》10.1.5有关“关联自然人”的规定，林钟旭先生不属于公司的关联自然人。

二、转让方基本情况

深圳市鸿基物流有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：深圳市盐田区盐田港明珠道15号区B-2栋五、六楼

注册号：440301102981132

法定代表人：陈汉忠

注册资本：11250万元

设立时间： 2002 年 5 月 22 日

经营范围：道路普通货运、普通货物装卸、货运代办、铁路货代、道路集装箱运输业务（上述业务均不含危险品业务），兴办实业（具体项目另行申报）；仓储服务（不含危险品）。设立公共保税仓库（分支机构经营）。

主要股东：本公司持股 100%

三、交易标的相关情况

（一）深圳市裕泰出口监管仓有限公司 70% 股权

（1）企业基本信息

深圳市裕泰出口监管仓有限公司

企业性质：有限责任公司

住所： 深圳市盐田区盐田港后方陆域 23#小区鸿基综合仓储园区 1 栋 3 楼

注册号： 440301103310069

法定代表人： 吴耀锡

注册资本： 600 万元

设立时间： 2003 年 6 月 25 日

经营范围：出口监管仓业务（取得海关总署《出口监管仓库登记证》后方可经营）；经营进出口业务（具体按深贸管准证字第 2003-4451 号文执行）；仓储服务（不含危险物品）。

主要股东：鸿基物流持股70%、盐田村三家企业30%

本次鸿基物流转让裕泰监管仓公司 70% 股权后，公司不再持有裕泰监管仓公司股权，裕泰监管仓公司不再纳入公司合并报表范围。

本次股权转让经裕泰监管仓公司其他股东认可，有优先受让权的其他股东承诺放弃优先受让权。

（2）鸿基物流转让的裕泰监管仓公司70%股权权利受限情况

本次转让的裕泰监管仓公司 70% 的股权无涉及重大争议、诉讼、仲裁或查封、冻结等司法措施。

（3）截止目前，公司及鸿基物流公司均未对裕泰监管仓公司提供担保，也未委托该公司理财；也不存在裕泰监管仓公司占用鸿基物流及公司资金情况。

(4) 交易标的审计、评估情况

①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裕泰监管仓公司审计，并对裕泰监管仓公司截止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。裕泰监管仓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5月31日（未经审计）	2009年12月31日（经审计）
资产总额	15,548,428.46	16,832,925.81
负债总额	10,551,026.05	12,203,783.62
应收款项总额	10,888,227.76	9,561,080.44
净资产	4,997,402.41	4,629,142.19
	2010年1-5月	2009年
营业收入	14,792,774.45	46,430,620.33
营业利润	449,442.51	6,033,027.64
净利润	368,260.22	4,063,774.16
经营活动产生的现金流量净额	-664,088.52	3,897,665.02

②评估情况

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，采用成本法（即资产基础法）对裕泰监管仓公司股东全部权益价值进行评估，于评估基准日2009年12月31日的裕泰监管仓公司股东全部权益价值为：460.52万元，鸿基物流持有裕泰监管仓的股权比例为70%，故鸿基物流拥有的裕泰监管仓的股东部分权益价值为 $460.52 \times 70\% = 322.36$ 万元。评估结果如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,351.50	1,351.50	-	-
非流动资产	331.80	329.40	-2.40	-0.72
其中：固定资产	331.80	329.40	-2.40	-0.72
资产总计	1,683.29	1,680.90	-2.40	-0.14
流动负债	1,220.38	1,220.38	-	-
负债总计	1,220.38	1,220.38	-	-
净 资 产	462.91	460.52	-2.40	-0.52

（二）深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司 72%股权

（1）企业基本信息

深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：深圳市盐田港东海大道 23 号区鸿基综合仓储园区

注册号：440301103575458

法定代表人：吴咏

注册资本：400 万元

设立时间：2001 年 6 月 21 日

经营范围：集装箱空箱堆存、集装箱维修及其他相关业务（不含限制业务）；
国际海运集装箱中转站的经营

主要股东：鸿基物流持股72%、吕荣恒28%

本次鸿基物流转让堆场公司 72%股权后，公司不再持有堆场公司股权，堆场公司不再纳入公司合并报表范围。

本次股权转让经堆场公司其他股东认可，有优先受让权的其他股东承诺放弃优先受让权。

（2）鸿基物流转让的堆场公司72%股权权利受限情况

本次转让的堆场公司 72%的股权无涉及重大争议、诉讼、仲裁或查封、冻结等司法措施。

（3）公司及鸿基物流公司均未对堆场公司提供担保，也未委托该公司理财；截止 2010 年 5 月 31 日，堆场公司对公司全资控股子公司鸿基物流其他应付款为 15,287,385.09 元。根据 2010 年 6 月 18 日，鸿基物流、裕泰监管仓公司、堆场公司、报关公司及林钟旭等五方签署的《债务确认暨代偿协议》，林钟旭同意自《债务确认暨代偿协议》生效后 10 日内代替堆场公司向鸿基物流偿还债务。

（4）交易标的审计、评估情况

①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堆场公司审计，并对堆场公司截止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。堆场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5月31日（未经审计）	2009年12月31日（经审计）
资产总额	4,713,991.67	5,190,331.72
负债总额	16,178,614.03	14,747,836.63
应收款项总额	2,790,934.04	2,384,319.08
净资产	-11,464,622.36	-9,557,504.91
	2010年1-5月	2009年
营业收入	3,186,642.89	11,780,209.92
营业利润	-1,907,117.45	-1,081,448.62
净利润	-1,907,117.45	-1,084,076.85
经营活动产生的现金流量净额	-671,314.81	286,342.03

②评估情况

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，采用成本法（即资产基础法）对堆场公司股东全部权益价值进行评估，于评估基准日 2009 年 12 月 31 日的堆场公司股东全部权益价值为：-978.70 万元，鸿基物流持有堆场公司的股权比例为 72%，故鸿基物流拥有堆场公司的股东部分权益价值为 $-978.70 \times 72\% = -704.67$ 万元。评估结果如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	328.49	330.15	1.66	0.51
非流动资产	190.54	165.93	-24.61	-12.92
其中：固定资产	135.15	110.54	-24.61	-18.21
长期待摊费用	55.39	55.39	-	-
资产总计	519.03	496.08	-22.95	-4.42
流动负债	1,474.78	1,474.78	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	1,474.78	1,474.78	-	-
净 资 产	-955.75	-978.70	-22.95	-2.40

（三）深圳市鸿基外贸报关有限公司 80%股权

（1）企业基本信息

深圳市鸿基外贸报关有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：深圳市盐田区盐田港明珠道15号区B-2栋603室

注册号：440301103300731

法定代表人：吴耀锡

注册资本：200万元

设立时间：1995年6月22日

经营范围：海关允许的报关业务；货物报检、报验代理

主要股东：鸿基物流持股80%、深圳市新鸿泰投资发展有限公司20%

本次鸿基物流转让报关公司80%股权后，公司不再持有报关公司股权，报关公司不再纳入公司合并报表范围。

本次股权转让经报关公司其他股东认可，有优先受让权的其他股东承诺放弃优先受让权。

(2) 鸿基物流转让的报关公司80%股权权利受限情况

本次转让的报关公司80%的股权无涉及重大争议、诉讼、仲裁或查封、冻结等司法措施。

(3) 公司及鸿基物流公司均未对报关公司提供担保，也未委托该公司理财；也不存在报关公司占用鸿基物流及公司资金情况。

(4) 交易标的审计、评估情况

①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报关公司审计，并对报关公司截止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。报关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5月31日（未经审计）	2009年12月31日（经审计）
资产总额	1,737,029.16	2,043,234.86
负债总额	364,795.98	720,344.10
应收款项总额	1,673,394.47	1,658,448.47

净资产	1,372,233.18	1,322,890.76
	2010年1-5月	2009年
营业收入	371,625.00	3,153,394.00
营业利润	-59,642.96	-48,397.90
净利润	-59,642.96	-48,597.00
经营活动产生的现金流量净额	-113,546.61	63,863.17

②评估情况

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，采用成本法（即资产基础法）对报关公司股东全部权益价值进行评估，于评估基准日 2009 年 12 月 31 日的报关公司股东全部权益价值为：132.89 万元，鸿基物流持有报关公司的股权比例为 80%，故鸿基物流拥有的报关公司的股东部分权益价值为 $132.89 \times 80\% = 106.31$ 万元。评估结果如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	204.32	204.92	0.60	0.29
资产总计	204.32	204.92	0.60	0.29
流动负债	72.03	72.03	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	72.03	72.03	-	-
净 资 产	132.29	132.89	0.60	0.45

（四）裕泰监管仓公司、堆场公司资产包评估情况

鉴于裕泰监管仓公司资产包、堆场公司资产包中“前期土地平整费”均在鸿基物流公司固定资产项下列示，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，采用成本法（即资产基础法）对鸿基物流公司进行评估，并出具了“深国众联评字（2010）第 3-019 号”评估报告，于评估基准日 2009 年 12 月 31 日，鸿基物流固定资产项下列示本次转让所涉裕泰监管仓公司、堆场公司资产包评估明细如下：

（1）裕泰监管仓公司资产包明细：

单位：人民币元

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积（平方米）	账面价值		评估净值（B）	增值率（A-B）/A，下同
				原值	净值（A）		

1	23号地保税仓库	2004-12-01	7,705.55	13,842,542.37	9,847,548.39	11,711,769.40	-12.4%
2	保税仓库土地开发费	-----	-----	6,355,909.46	4,521,577.32		
3	23号地办公楼	2004-12-01	2,714.78	3,403,370.27	2,421,148.76	3,429,083.84	-24.8%
4	23号地办公楼地下室	2004-12-01		776,354.72	552,296.65		
5	办公楼土地开发费	-----	-----	2,231,534.07	1,587,507.40		
6	23号地出口监管仓库	2004-12-01	23,018.09	41,609,093.61	30,031,613.07	35,120,932.60	-19.7%
7	出口监管仓库土地开发费	-----	-----	18,989,294.05	13,705,361.67		
8	土地平整费	-----	-----	1,125,417.89	800,619.31	496,748.00	-38%

(2) 堆场公司资产包明细:

序号	设备名称	购置日期	账面价值		评估净值	增值率
			原值	净值		
1	卡尔玛空箱堆高机	2002年8月	2,170,030.66	658,208.02	672,828.00	-0.22%
2	卡尔玛空箱堆高机	2002年11月	2,167,122.02	708,794.68	690,080.00	-0.26%
3	东南面包车	2002-06	190,000.00	54,385.99	43,250.00	-20.47%

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积(平方米)	账面价值		评估净值	增值率
				原值	净值		
1	堆场土地平整费	-----	-----	13,365,444.05	9,508,141.89	5,413,988.00	-43.06%

裕泰监管仓公司、堆场公司资产包评估减值原因: 本次评估是根据正常情况下的类似工程的客观成本及相关费用进行评估的, 未考虑特殊地质条件及结构等特殊条件所引起的成本增加额。

(评估报告全文详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

(五) 交易标的定价情况

鉴于本次股权暨资产包转让协议签署日距离资产评估基准日 5 个月, 相关资产包资产每月需计提折旧及摊销, 且堆场公司 2010 年 1-5 月份继续亏损, 受让

方需承担堆场公司的经营亏损；为此，转（受）让双方以裕泰监管仓公司、堆场公司、报关公司、裕泰监管仓公司资产包及堆场公司资产包评估价值作为参考，协商确定转（受）让对价为 5220 万元。其明细如下表：

单位：人民币万元

序号	项目名称	账面净值	评估价值	增减值	增值率(%)	转让价格
1	裕泰监管仓公司、堆场公司资产包	7,439.72	5,757.87	-1,681.85	-22.61	5220
2	裕泰监管仓公司 70%股权	105.83	106.31	0.47	0.45	
3	堆场公司 72%股权	-688.14	-704.67	-16.53	2.40	
4	报关公司 80%股权	324.04	322.36	-1.68	-0.52	
	合计	7,181.45	5,481.87	-1,699.58	-23.67	

(六)独立意见

独立董事认为：

1、本次股权暨资产包转让事项有利于加快产业结构调整，符合公司集中资源发展房地产业务的战略目标，符合公司的长远利益；

2、为本次股权暨资产包转让事项提供审计、评估的机构具有专业资质及证券从业资格；评估机构对标的资产进行评估过程综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，评估机构在评估方法选取方面，综合考虑了标的资产的实际情况、行业特点和企业成本；我们根据评估机构选择的评估方法，以其评估结果作为参考，认为本次股权暨资产包转让事项定价依据合理。

四、交易协议的主要内容

(一)成交金额及支付方式

本次三家公司股权暨相关资产包转让总价款为人民币5,220万元整。

在本次转让协议生效后3天内，受让方须向鸿基物流付清转让款5220万元；在办理股权变更登记手续前，由鸿基物流、受让方林钟旭双方结清裕泰监管仓公司、堆场公司、报关公司与鸿基物流的债权债务。

截止2010年5月31日，裕泰监管仓公司应收鸿基物流9,363,662.76元、报关公司应收鸿基物流1,215,308.77元、堆场公司应付鸿基物流15,287,385.09元，

根据鸿基物流、林钟旭、裕泰监管仓公司、堆场公司、报关公司于6月18日签订的《债务确认暨代偿协议》，各方债权债务相互抵消后，裕泰监管仓公司、堆场公司、报关公司合计欠鸿基物流4,708,413.56元，林钟旭同意于《债务确认暨代偿协议》生效后10日内向鸿基物流偿还该债务。

(二) 生效条件：协议经公司董事局会议审议通过后生效。

(三) 转让股权暨资产包交割及过户

鸿基物流在全额收到受让方林钟旭支付的三家公司股权暨资产包转让款后的3天内，督促裕泰监管仓公司等三家公司协助受让方办理相关变更登记手续；股权过户手续办理完毕，即视为鸿基物流完成本次股权转让中的全部义务。

对鸿基物流持有的裕泰监管仓公司资产包、堆场公司资产包等资产由鸿基物流、林钟旭双方办理资产移交手续及帐务处理。

五、与本次股权暨资产包转让事项有关的其他安排

(一) 与本次转让有关的其他相关合同说明

1、鸿基物流于2002年起向盐田村三家企业租赁土地建设监管仓库，并于2002年11月20日、2003年8月6日即2008年3月7日与盐田村三家企业签订了《租赁合同书》、《承包经营协议》、《补充协议书》等相关协议，本次股权转（受）让方鸿基物流、林钟旭及盐田村三家企业就如下内容达成一致：

①因鸿基物流公司租赁的土地由鸿基物流、裕泰监管仓公司、堆场公司三方共同使用，股权转让后，裕泰监管仓公司、堆场公司使用的土地及分摊的空置地块面积按鸿基物流与盐田村企业签署的《关于盐田23号地租金及固定回报支付主体确认函》约定的租金价格各自直接交予盐田村企业，鸿基物流继续使用的土地及分摊的空置地块面积继续自行交予盐田村企业。

②对于《租赁合同书》中的履约保证金200万元，由鸿基物流、裕泰监管仓公司、堆场公司按各方承租土地面积比例进行分摊，其中鸿基物流按其承租使用的土地面积应分摊40万元，裕泰监管仓公司分摊110万元，堆场公司分摊50万元；林钟旭同意在《转让协议》签署后30天内向鸿基物流代为支付由裕泰监管仓公司及堆场公司承担的合计160万元保证金。如在期限内林钟旭未支付，鸿基物流有权按每天1%的标准向其收取滞纳金。

③股权转（受）让后，凡涉及鸿基物流与盐田村关于裕泰监管仓公司、堆场

公司的相关合同、协议全部转移给受让方林钟旭继续履行，受让方保证在《转让协议》签署之日起一年内将鸿基物流与盐田村签订的所有合同、协议主体变更至受让方名下。

2、鸿基物流于2009年1月22日与自然人吴耀锡签署《承包经营合同》，将裕泰监管仓公司承包给吴耀锡经营，经营期五年（2009年1月1日——2013年12月31日）。鸿基物流、吴耀锡于2010年5月31日签署了《深圳市裕泰出口监管仓有限公司承包经营合同终止协议》，终止原《承包经营合同》，鸿基物流退还吴耀锡保证金50万元（不计利息），双方互不追究违约责任。

（二）标识的使用

裕泰监管仓公司、堆场公司、报关公司现使用的公司名称、证照及其他知识产权等一并转让给林钟旭继续使用；属于本公司及鸿基物流使用的标识、商标受让方须立即停止使用。

（三）员工安置

受让方保证：

1、按约定做好裕泰监管仓公司、堆场公司、报关公司原有员工的安置工作，保证裕泰监管仓公司、堆场公司、报关公司日后的经营管理、员工队伍的相对稳定；

2、保证裕泰监管仓公司、堆场公司、报关公司现有员工在不违反法律法规规定及公司各项规章制度的前提下得到妥善的安置，并保证员工原有工作岗位、职务及薪酬福利待遇维持不变，及时为员工办理与承担相应社会保险；

3、负责做好裕泰监管仓公司、堆场公司、报关公司员工及社会维稳工作。

六、本次股权暨资产包转让事项对公司的影响

本次股权暨资产包转让事项有利于加快产业结构调整，符合公司集中资源发展房地产业务的战略目标，符合公司的长远利益。本次转让预计影响公司税前利润金额约-2400万元。

特此公告

深圳市鸿基（集团）股份有限公司董事局

二〇一〇年六月二十二日

备查文件

1. 《深圳市裕泰出口监管仓有限公司、深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司、深圳市鸿基外贸报关有限公司股权转让暨裕泰监管仓库、机器设备等资产包转让协议》
2. 《债务确认暨代偿协议》
3. 总裁办公会议决议
4. 董事局会议决议
5. 相关审计报告
6. 相关评估报告