

宝安鸿基地产集团股份有限公司
全资子公司深圳市龙岗鸿基发展有限公司转让所持
深圳市宝鹏投资发展有限公司100%股权的公告

本公司及董事会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。

一、交易概述

近日公司全资子公司深圳市龙岗鸿基发展有限公司（以下简称“龙岗鸿基发展公司”）与自然人钟淑英签署《深圳市宝鹏投资发展有限公司股权转让协议》（以下简称“《转让协议》”），龙岗鸿基发展公司将持有的深圳市宝鹏投资发展有限公司（以下简称“宝鹏公司”）100%的股权转让予钟淑英，股权转让价格以经审计、评估后的宝鹏公司100%股东权益资产评估值为依据，协商确定转让价格为6050万元。股权转让后，龙岗鸿基发展公司不再持有宝鹏公司股权。

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经理办公会议审议通过，无须提交董事会、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，受让方钟淑英不是公司的关联人，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。

二、交易对方基本情况

本次交易的股权的购买方为自然人钟淑英(51112119720914xxxx)，女，中国国籍，无其他国家或地区居留权。

钟淑英女士与本公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无关系；根据《股票上市规则》10.1.5有关“关联自然人”的规定，其不属于公司的关联自然人。

三、转让方基本情况

深圳市龙岗鸿基发展有限公司

企业性质：有限责任公司

地址：深圳市龙岗区龙岗镇爱联村

注册号：440307105295140

法定代表人：陈汉忠

注册资本：人民币870万元

成立时间：1991年11月15日

经营范围：承接外引内联、三来一补业务，仓储，机电设备上门安装维修、兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专卖、专营、专控商品）。

主要股东：本公司持股100%

四、交易标的相关情况

1、交易标的基本情况

企业名称：深圳市宝鹏投资发展有限公司

企业性质：有限责任公司

地址：深圳市罗湖区东门中路1011号鸿基大厦25层2A号

注册号：440301105689946

法定代表人：陈汉忠

注册资本：人民币60万元

设立时间：2011年9月7日

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；自有物业租赁；物业管理；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。

主要股东：深圳市龙岗鸿基发展有限公司持股100%

本次龙岗鸿基发展公司转让宝鹏公司100%股权后，公司不再持有宝鹏公司股权，宝鹏公司不再纳入公司合并报表范围。

2、龙岗鸿基发展公司转让的宝鹏公司100%股权权利受限情况

本次转让的宝鹏公司100%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、公司对交易标的担保情况

截止目前，公司及龙岗鸿基发展公司均未对宝鹏公司提供担保。

4、公司与交易标的资金往来情况及解决措施

截止2012年10月31日，龙岗鸿基发展公司应收宝鹏公司往来款余额1395.58万元。根据《转让协议》约定，受让方对该笔往来款承担连带还款责任，应在2012年11月15日前将上述往来款一次性付清给龙

岗鸿基发展公司。

5、公司、龙岗鸿基发展公司不存在委托宝鹏公司理财情况。

6、交易标的最近一年及最近一期的财务数据

单位：人民币元

	2012年10月31日(未经审计)	2011年12月31日(经审计)
资产总额	14,101,229.18	600,941.90
负债总额	13,955,805.00	3,488.00
应收款项总额	0	0
净资产	145,424.18	597,453.9
	2012年1-10月	2011年
营业收入	0	0
营业利润	-452,029.72	-2546.1
净利润	-452,029.72	-2546.1
经营活动产生的现金流量净额	-448,702.41	941.9

7、交易标的的评估情况

(1) 评估总体情况

本次评估，经具有证券从业资格的深圳市天健国众联资产评估有限公司评估，选取资产基础法（亦称为成本法），对截止2012年10月31日宝鹏公司100%股东权益价值评估值为人民币6006.07万元。具体评估情况如下：

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	15.40	15.40	-	-
2	非流动资产	1,394.72	7,386.25	5,991.53	429.59
3	其中： 投资性房地产	1,394.72	7,386.25	5,991.53	429.59
4	资产合计	1,410.12	7,401.65	5,991.53	424.90

5	流动负债	1,395.58	1,395.58	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	负债合计	1,395.58	1,395.58	-	-
8	净资产（所有者权益）	14.54	6,006.07	5,991.53	41,207.22

宝鹏公司主要资产为投资性房地产，具体情况如下表：

序号	地理位置	建筑面积	用途	房地产证号
1	龙岗中心城新鸿花园大亨阁南楼商场 201	343.92 平方米	商业金融业	深房地字第 6000538068 号
2	龙岗中心城新鸿花园大亨阁北楼商场 201	600.26 平方米	商业金融业	深房地字第 6000538431 号
3	新鸿花园 12 号楼商场 201	3098.29 平方米	商业金融业	深房地字第 6000538282 号
4	新鸿花园 12 号楼商场 301	3648.29 平方米	商业金融业	深房地字第 6000538227 号

（2）投资性房地产的评估方法：

根据《资产评估准则》及《房地产估价规范》，同时根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，结合实地勘察和市场调研结果，对于评估对象所处区域的房地产市场较为活跃，市场售价信息较公开，有市场成交案例的，选择采用市场比较法进行评估；对于市场成交案例较少、市场租金较易取得，有潜在收益的房地产选择采用收益法进行评估。

（3）投资性房地产的评估增值说明

投资性房地产评估值为 7386.25 万元，增值 5991.53 万元，增值率 429.59%，增值的主要是因为评估基准日评估对象收益价值及市场价格较其自建账面成本有较大幅度的上涨。

五、股权转让协议的主要内容（甲方指龙岗鸿基发展公司、乙方指钟淑英、目标公司指宝鹏公司）

（一）转让价款及付款期限

1、甲、乙双方同意本次目标公司股权转让价款为人民币 6,050 万元整，即乙方受让甲方持有的目标公司 100%股权须向甲方一次性支付股权转让价款人民币 6,050 万元整。

2、2012 年 11 月 15 日前，乙方须向甲方支付全部股权转让款，即人民币 6,050 万元整。乙方未按时足额付清股权转让款的，甲方有权按照银行同期贷款利率上调 20%的标准加收乙方应付却未付的股权转让款的利息。超过 3 日未付清全部股权转让款的，甲方有权解除本协议，并要求乙方支付股权转让总价款 20%的违约金。

（二）往来款的解决

目标公司欠付甲方往来款 1,395.58 万元，由乙方承担连带还款责任，乙方应在 2012 年 11 月 15 日前将目标公司欠付甲方的上述往来款一次性付清给甲方。否则，甲方有权按照银行同期贷款利率上调 20%的标准加收乙方应付却未付的往来款的利息；超过 3 日未付清上述全部往来款的，甲方有权解除本协议，并要求乙方支付上述全部往来款 20%的违约金。

（三）股权过户

甲方在全额收到乙方支付的股权转让总价款且乙方支付了目标公司欠付甲方的往来款，甲方协助乙方办理股权转让所要求的工商变更登记等法律手续；股权工商变更登记过户至乙方后，甲方即履行完

本次股权转让中的全部义务。

六、本次股权转让事项公司的影响

本次股权转让事项有利于公司盘活存量资产，增加现金流，推动公司房地产项目的开发、建设，实施公司集中资源发展房地产业务的战略目标。

七、备查文件

- 1、公司总经理办公会议纪要
- 2、《深圳市宝鹏投资发展有限公司股权转让协议》
- 3、深圳市宝鹏投资发展有限公司 100%股东权益价值资产评估报告

特此公告

宝安鸿基地产集团股份有限公司

董事会

二〇一二年十一月十日