证券简称:深鸿基 证券代码:000040 公告编号:临 2009-39

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、置换人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、置换人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）B"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、置换人公司的资产评估情况说明

置换人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。

置换人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。

二、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"）股权资务方的遗留问题，促进东南网络健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"）与公司控股东——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（董事熊金辉、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需向深圳提交公司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。

三、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：熊金辉

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：

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例（%）
1	熊金辉	9,597,000	95.97%
2	熊金鑫	403,000	4.03%
合计		10,000,000	100.00%

（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：

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（㎡）	法定用途	使用年限	账面原值（元）	基准日（2009年8月31日）账面净值	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学苑大道交汇处	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楼租赁给第三方外，其余物业均自用为公司办公场所，其余物业均出租给鸿信公司用作办公场所。
2	鸿基花园裙楼（第一层）	深圳市罗湖区翠竹路	B407-0051号02821	2000013199	1,533.29	商业	1994.01.18—2064.1.17	17,955,936.00	13,912,204.55	3,643,731.45		本公司	
3	鸿基花园裙楼（第二层）	深圳市罗湖区翠竹路	B407-0051号02822	2000013198	1,816.81	商业	1994.01.18—2064.1.17					本公司	
4	鸿基大厦东港中心（前铺和后铺）	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	鸿基房地产自用，产生的收益均归东鸿信公司所有。
5	鸿基大厦二十五层（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、表中第1、2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、注要评估方法、过程及关键参数（截自评估报告）

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）鸿山综合楼评估

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、培训中心及正规厂房，环境一般，土地编号为H103-0014，土地面积为6000.3㎡，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㎡，其中办公用地3,709.42㎡，厂房245.44㎡，住宅5,643.36㎡，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产格规程和标准，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

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			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
区域因素	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
	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	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	100/100
基础设施、公共设施完善程度	100/100	100/100	100/100	100/100
交通便捷程度	100/100	100/100	100/105	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	100/98	100/95	100/93
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	100/100	100/100	100/95
装修情况	100/100	100/100	100/100	100/100
设施设备	100/100	100/100	100/100	100/95
平面布置	100/100	100/100	100/105	100/100
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		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㎡，第二层建筑面积为1,816.81㎡。

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产格规程和标准，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，掌握了委托标的的现状条件，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：

a）与委估标的所在同一个区域；

b）与评估基准日比较接近的交易或挂牌交易案例；

c）与委估标的同类型的案例；

d）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
房地产概况		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
区域因素比较	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	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/100	100/100	100/105	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	100/98	100/95	100/93
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素比较	临街状况、地势	100/100	100/100	100/100	100/100
	建筑物新旧程度	100/100	100/100	100/100	100/95
	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100	100/95
	平面布置	100/100	100/100	100/105	100/100
	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		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㎡，第二层建筑面积为1,816.81㎡。

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产格规程和标准，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，掌握了委托标的的现状条件，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：

a）与委估标的所在同一个区域；

b）与评估基准日比较接近的交易或挂牌交易案例；

c）与委估标的同类型的案例；

d）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
房地产概况		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
		交通便捷程度	20	20	20	20
		公共配套设施	20	20	22	21
		环境及卫生状况	20	20	21	22
		地区规差	20	20	20	20
		小区规模	20	20	20	20
		合 计	100	102	101	102
区域因素比较		交通便捷程度	20	20	20	20
		公共配套设施	20	20	22	21
		环境及卫生状况	20	20	21	22
		地区规差	20	20	20	20
		小区规模	20	20	20	20
		合 计	100	102	101	102
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。价格比较近，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、大正南大厦、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㎡，本次评估面积为500㎡，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产格规程和标准，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

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			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
区域因素	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
	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	很好	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	较旧	较旧	旧
	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		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	100
基础设施、公共设施完善程度	100	100	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	93	95	98
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	100	100	100
装修情况	100	100	100	100
设施设备	100	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		10200	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

④、比准价格

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限瑕（除南山综合楼外），产权限瑕包括但不限于：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）账面价值	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）协同生效及实施条件

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、公司对方——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（控股股子公司）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）B①"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550n-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》等相关提定，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资产的价值，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

证券简称:深鸿基 证券代码:000040 公告编号:临 2009-40

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、置换人公司的鸿基大厦七楼物业资产的权利人说明

东鸿信公司置换人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、置换人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、置换人东鸿信公司的鸿基综合楼（含楼）物业资产，因商住务纠纷，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