

股票简称：*ST 四通

股票代码：000409

编号：2003-017

四通集团高科技股份有限公司

关于资产置换的公告

本公司董事会保证公告内容真实有效、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、置换概述：2002年8月30日，公司与广东华立集团签署《资产置换协议》。按协议规定，广东华立集团将抵押给本公司的三块土地（珠海一块、凭祥两块）使用权，合计面积为38,135.37 m²，[土地证号分别为粤房地产证字第C0283000、凭国用(2001)字第0239、凭国用(2001)字第0240]，过户给本公司，经评估值为1503.91万元，用于置换在原广东华立实业集团公司应过户而未过户的五块土地使用权和31处房产，合计金额3305万元，差额计入往来款。2002年10月，由于珠海市规划大学城的需要，需收回本公司位于珠海市的土地（该土地面积：13002 m²，评估价667.57万元）。本公司经与广东华立集团协商，广东华立集团愿意用位于珠海市的另一块土地（该房地产权证：粤房地证字第C0909437，土地面积19718.2 m²，评估价为2146.48万元）来抵偿被珠海市政府收回的土地。新土地与原土地评估价的差额部分（差额为1478.91万元）用于抵偿华立集团欠本公司的债务。

公司2003年6月10日召开了四届董事会第九次会议，审议通过了《关于公司与广东华立集团签署的资产置换合同的议案》，此项资产置换尚需经本公司股东大会审议通过。

二、 置换各方当事人介绍：

1、置换对方情况介绍：

名称：广东华立实业集团公司，法定代表人：杨朱生。注册地址：广州市东风中路 360 号。

置换对方与本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、债务、人员等各方面均无关联。

2、中介机构

名称：深圳市同致诚评估顾问有限公司，法定代表人：王波，注册地址：深圳市深南中路 2070 号电子科技大厦 A 座 1506 室，资质级别：A 级

名称：世联地产顾问有限公司，法定代表人：陈劲松，注册地址：深圳市深南东路发展银行大厦 13 层，资质级别：国家准 A 级

三、置换标的基本情况：

1、本公司在原广东华立实业集团公司应过户而未过户的五块土地使用权和 31 处房产，合计金额 3305.91 万元。

2、广东华立集团将抵押给本公司的三块土地[珠海一块、凭祥两块]使用权经评估值为 15,039,100.00 元。

3、广东华立集团位于珠海市的另一块土地（该房地产权证：粤房地证字第 C0909437，土地面积 19718.2 m²，世联地产对该土地评估价为 2146.48 万元）。2002 年 10 月，由于珠海市规划大学城的需要，需收回本公司位于珠海市的土地（该房地产权证：粤房地证字第 C0283000）。本公司经与广东华立集团协商，广东华立集团愿意用位于珠海市的另一块土地（该房地产权证：粤房地证字第 C0909437）来抵偿被珠海市政府收回的土地。

4、珠海市土地（粤房地证字第 C0283000，土地面积 13002 m²）深圳市同致诚评估顾问有限公司评估其基本情况如下：

（1）估价基准日：2002 年 1 月 11 日；

(2) 评估方法：采用剩余法（假设开发法）进行评估并确定其价值。

(3) 评估结果：土地及地上建筑面积价值为 6675700 元，

宗地地面地价=总价/用地面积=433 元/m²（取整），

宗地楼面地价=总价/建筑面积=299 元/m²（取整）。

(4) 建筑容积率为 1.63。

该土地在本评估前未作评估。

5、凭祥市土地[凭国用(2001)字第 0239 土地面积 8266.7 m²]深圳市同致诚评估顾问有限公司评估其基本情况如下：

(1) 估价基准日：2002 年 1 月 11 日；

(2) 评估方法：采用基准地价系数修正法进行评估。

(3) 评估结果：宗地使用权价值为 1826941 元，

宗地地面地价=总价/用地面积=221 元/m²。

该土地在本评估前未作评估。

6、凭祥市土地[凭国用(2001)字第 0240，土地面积 16846.672 m²]深圳市同致诚评估顾问有限公司评估其基本情况如下：

(1) 估价基准日：2002 年 1 月 11 日；

(2) 评估方法：采用基准地价系数修正法进行评估。

(3) 评估结果：宗地使用权价值为 6536500 元，

宗地地面地价=总价/用地面积=388 元/m²。

该土地在本评估前未作评估。

7、珠海市土地（粤房地证字第 C0909437，土地面积 19718.2 m²）世联地产顾问有限公司评估其基本情况如下：

(1) 估价基准日：2003 年 3 月 12 日；

(2) 评估方法：采用假设开发法进行评估并确定其价值。

(3) 评估结果：宗地使用权价值为 21464839 元，

宗地地面地价=总地价/用地面积=1089 元/m² (取整)，

宗地楼面地价=总地价/建筑面积=726 元/m² (取整)。

(4) 建筑容积率为 1.5。

该土地在本评估前未作评估。

四、本次置换对公司未来经营的影响：本次置换使本公司解决了长期以来财产权不明晰，使公司的财务状况发生较大改善。在条件成熟时，公司将逐步对上述土地进行开发，以提高本公司盈利能力。

五、置换金额及支付方式：

华立集团三块土地合计评估金额为 2982.82 万元；本公司在原广东华立实业集团公司应过户而未过户的五块土地使用权和 31 处房产，合计金额 3305.91 万元，差额计入往来款。

六、此项资产置换已经本公司董事会批准，尚需经本公司股东大会审议通过。

七、独立董事意见：

(一) 秦小平作为四通高科的独立董事，同意进行此项资产置换，并发表意见如下：

本次资产置换是原广东华立集团投入公司的五块土地使用权和 31 处房产本应过户而未过户。鉴于历史原因，补办权属过户手续存在法律上的障碍，故进行资产置换有利于优化公司资产结构。

应对广东华立拟收回的土地使用权和房屋建筑物实际价值进行评估，并就其与账面价值的差异进行说明。

对于协议中的广东华立置换物的约定，我认为是公平的交易，没有损害公司和全体股东利益。

(二) 徐金发作为四通高科的独立董事，原则上同意进行此项资产置换，

并发表意见如下：

1、本次资产置换是根据公司在原广东华立集团公司应过户而未过户的五块土地使用权和 31 处房产。这样做有利于明晰公司产权，也有利于优化公司资产结构和盘活资产。

2、本协议第二条第二款，即华立集团同意置换的三块土地（凭祥两块，分别为 16846.67 平方米、8266.70 平方米及珠海市一块 13002 平方米）其产权性质应当是清晰的，其评估值总计为 15039100 元也应当是准确的。同时，此款中关于华立集团以现金或其他资产进行置换以补平剩余部分时，对此应当建立报告制度，及时向董事会报告执行情况。

3、本次资产置换应当避免关联交易和同业竞争。

特此公告。

四通集团高科技股份有限公司

董事会

2003 年 6 月 10 日