

证券代码:000565 证券简称:渝三峡A 公告编号:2010-028
重庆三峡油漆股份有限公司
关于转让全资子公司涂装公司
100%股权暨关联交易公告

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、关联交易概述
 1.2010年12月6日,重庆三峡油漆股份有限公司(以下简称“本公司”、“公司”)与重庆化医集团资产经营管理有限公司(以下简称“重医集团”)签署股权转让协议,将全资子公司重庆涂装油漆分公司(以下简称“涂装公司”)100%股权转让给重医集团,股权转让价款21960万元,转让款在协议生效之日起5日内重医集团以现金方式一次性支付给本公司。

2.涂装公司作为本公司全资子公司,重医集团为重庆化医集团(集团)公司(以下简称“化医集团”)全资子公司,化医集团为本公司控股股东,持有本公司70,288,593股,占本公司总股份的40.53%。本次交易构成关联交易。
 3.2010年12月7日召开的第六届四次董事会会议,审议通过了《关于转让全资子公司涂装公司100%股权的议案》,表决时8票同意,0票反对,0票弃权。关联董事黄仕森先生回避了表决,符合相关法律法规和《公司章程》的规定。此项交易尚需获得本公司股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联人(包括直接或间接在股东大会上对该项交易有投票权)。
 4.本次关联交易构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联交易基本情况
 1.重庆化医集团资产经营管理有限公司
 (1)法定代表人:冯为贵
 (2)注册资本:100,000万元
 (3)注册地址:北部新区高新园星光大道70号A幢1-27-1
 (4)营业执照注册号:渝监50000000003863
 (5)经营范围:资产收购及资产处置,企业和资产托管,企业债权、债务的收购、处置,投资咨询,财务咨询,财务顾问,利用自有资金对化工、医药行业进行投资。
 2.主要财务数据
 截止2009年12月31日,经审计资产总额6,962万元,负债总额2,731万元,净资产4,230万元,营业收入192万元,净利润98万元,净利润率73.7%。
 截止2010年10月31日的主要财务指标(未经审计):总资产6,601万元,总负债2,561万元,净资产4,040万元,营业收入82万元,净利润-188万元。
 (7)关联关系:重医集团是公司控股股东化医集团的全资子公司,根据深圳证券交易所《上市规则》规定,本次交易构成关联交易。

三、关联交易协议
 1.交易标的名称:本公司持有的涂装公司100%的股权
 2.交易地点:重庆市九龙坡区石坪桥正街121号
 3.法定代表人:杨尚伦
 4.注册资本:1185.6万元
 5.成立日期:2004年08月20日
 6.营业执照注册号:渝九5001070002932
 7.经营范围:涂装工程,建筑装饰防腐工程,公路划线(划线),销售,功能涂料,生产,加工,建材(不含危化品),交通设施工程。
 涂装公司原为重庆三峡油漆工业(集团)有限公司(以下简称“涂料集团”)控股子公司,其中涂料集团持股80%,重庆漆业实业开发总公司(以下简称“漆业总公司”)、重庆三峡油漆工业(集团)有限公司(以下简称“油漆集团”)各持股10%。漆业总公司为涂料集团全资子公司,涂料集团为油漆集团全资子公司。2010年,油漆集团将下控资产(股权转让)事宜,同意将涂装公司评估作价184.68万元作为基准在重庆联合产权交易所挂牌出让,其拥有的90%的涂装公司股权价值166.21万元。
 公司在重庆联合产权交易所通过竞价,以166.21万元的价格成功购买到涂装公司90%股份,又与增资受让方15万元的价格受让取得涂装公司10%股份。2010年10月,公司在重庆市九龙坡区工商分局办理了股权转让,上述大股东变更登记手续,至此涂装公司成为全资子公司。
 公司第六届三次董事会会议审议通过《关于将公司“一宗”土地使用权对公司全资子公司重庆涂装油漆防腐工程有限责任公司转让的议案》,《关于将公司“两西”市场房产“出售给公司全资子公司重庆涂装油漆防腐工程有限责任公司的议案》,该项公告内容详见公司于2010年11月9日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上的《2010年第九次(六届三次)董事会临时会议决议公告》(公告编号为2010-025)。(出售房产公告)(公告编号为2010-025)。
 公司于2010年11月25日在重庆市国土资源和房屋管理局办理了位于重庆市九龙坡区九龙镇血龙村一社,面积为15986.3平方米的国有土地使用权过户登记手续,公司全资子公司涂装公司取得国有产权证,证号105D01002010年00694号;涂装公司于2010年11月26日在重庆市工商行政管理局九龙坡区分局办理了变更登记变更手续,涂装公司注册资本由原来的150万元变更为1185.61万元,企业法人代表由漆业总公司变更为杨尚伦,营业执照注册号500107000032932,公司持有该股权比例不变,仍为100%。该事项详见公司于2010年11月27日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上的《对外投资公告》(公告编号为2010-026)。

3.标的资产评估情况
 天健信诚会计师事务所有限公司具有执行证券期货业务资格,对涂装公司截止2010年11月30日和2009年财务报表进行了审计,出具了标准无保留意见的天健信诚审字(2010)NZ字第030404号审计报告,主要财务数据如下(单位:万元):

项目	2010.11.30	2009.12.31
总资产	3,694.35	419.38
总负债	2,297.10	181.95
净资产	1,397.25	237.44
经营活动产生的现金流量净额	155.46	-36.79

项目	2010年1-11月	2009年1-12月
营业收入	806.89	1,475.67
营业利润	155.30	190.27
利润总额	155.30	190.27
净利润	124.20	153.33

项目	A	B	C	D=C/A*100%
流动资产	1	567.21	570.25	3.04
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	657.46

项目	2010年1-11月	2009年1-12月
营业收入	806.89	1,475.67
营业利润	155.30	190.27
利润总额	155.30	190.27
净利润	124.20	153.33

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	2010年1-11月	2009年1-12月
营业收入	806.89	1,475.67
营业利润	155.30	190.27
利润总额	155.30	190.27
净利润	124.20	153.33

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	2010年1-11月	2009年1-12月
营业收入	806.89	1,475.67
营业利润	155.30	190.27
利润总额	155.30	190.27
净利润	124.20	153.33

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	2010年1-11月	2009年1-12月
营业收入	806.89	1,475.67
营业利润	155.30	190.27
利润总额	155.30	190.27
净利润	124.20	153.33

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	2010年1-11月	2009年1-12月
营业收入	806.89	1,475.67
营业利润	155.30	190.27
利润总额	155.30	190.27
净利润	124.20	153.33

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	2010年1-11月	2009年1-12月
营业收入	806.89	1,475.67
营业利润	155.30	190.27
利润总额	155.30	190.27
净利润	124.20	153.33

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
流动资产	1	567.21	570.25	3.04	
非流动资产	2	3,127.14	23,686.78	20,559.63	657.46

增值的主要原因如下:
 (1)固定资产-房地产
 固定资产-房地产账面价值2,256.18万元,评估值13,754.36万元,评估增值11,498.18万元,增值率为509.63%。增值原因涂装公司以账面净值作为购买价向重庆三峡油漆股份有限公司购入,账面价值较低;而涂装房地产所处地理位置较好,近九江重庆房地产价格上涨较快,故形成评估增值。
 本次评估采用市场比较法和收益现值法进行评估,而类似房地产的现行市场价格得到市场交易各方的普遍认可,其评估结果更能客观地反映了涂装房地产的当前价格水平,评估人员通过市场调研与分析,选择了三个近期实例,与委托房地产相关程度较高的实例作为参照物。其基本情况如下表,参照物与委托房地产因素比较情况表

比较因素	实例A	实例B	实例C	委托房地产
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	综合(商业、住宅)	工业用地
估价日期	2010.10	2010.7	2010.7	2010.12
估价方法	综合法	综合法	综合法	综合法
估价结果	15986.3	6201.93	9914.59	15986.3

4.基准地价系数修正法,是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等,按照替代原则,选取影响委托宗地的区域因素和个别因素的影响程度,与基准地价修正系数列表中的区域因素和个别因素指标条件相比较,确定这些因素影响的价格,再对修正系数取值的平均影响度,确定每个影响因素的修正系数,据此对基准地价进行修正,同时,根据基准地价的评估日,使用期限、宗地成熟度、容积率、土地使用权限等,分别对委托宗地进行修正,定期修正,宗地成熟度修正及容积率修正等,最后求得委托宗地在评估期的土地价格。其基本公式为:
 委托宗地地价=基准地价(1±成熟度修正系数×区域和个别因素修正系数×容积率修正系数×土地使用修正系数×土地使用年期修正系数×修正系数)×修正系数

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途	宗地位置	估价日期	估价方法	估价结果	土地用途	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
1	105D商地证00694号	九龙坡区龙滩路一社	2010.10	综合法	15986.3	工业用地	1533.00	2450.70	2450.70

序号	国有土地用途
----	--------