

证券代码:002077 证券简称:大港股份 公告代码:2013-033
江苏大港股份有限公司
关于资产置换暨关联交易的补充公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

为了提高公司资产质量,优化公司主营业务资产结构,提升公司的持续经营能力,公司拟以经营过程中产生的部分对镇江新区管委会1年以上的应收账款账面余额与关联方镇江新区经济开发区公司持有的中小企业创新园资产进行置换,上述事项经公司第五届董事会第十三次会议审议通过,具体内容详见刊登在2013年10月16日《证券时报》和巨潮资讯网上的《关于资产置换暨关联交易的公告》。

鉴于公司董事会审议《关于资产置换暨关联交易的议案》时,镇江新区经济开发区公司聘请评估机构没有证券、期货从业资格,根据相关规定,公司聘请了具有证券、期货从业资格的评估机构江苏华信资产评估有限公司对上述拟置换资产进行了评估,并出具了评估报告,现补充公告如下:

一、交易概述

根据江苏大港股份有限公司(以下简称“公司”)与镇江新区经济开发区公司第五届董事会第十三次会议审议通过,具体内容详见刊登在2013年10月16日《证券时报》和巨潮资讯网上的《关于资产置换暨关联交易的公告》。

公司聘请了具有证券、期货从业资格的评估机构江苏华信资产评估有限公司对上述拟置换资产进行了评估,并出具评估报告(苏华评报字[2013]第232号),以2013年9月30日为评估基准日,镇江新区中小企业创新园厂房及土地、水电讯、绿化等设施的市场价值为人民币29,412.17万元(大写:人民币肆仟肆佰壹拾贰点壹柒零陆伍元整)。

根据经公司评估的评估报告(苏华评报字[2013]第232号),以2013年9月30日为评估基准日,镇江新区中小企业创新园厂房及土地、水电讯、绿化等设施的市场价值为人民币29,349.73万元。

经协商双方评估机构评估价值较低者为资产置换交易价格,本次资产置换交易价格为29,349.73万元。

经公司评估,公司控股股东镇江新区大港开发有限公司的母公司,符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3条规定的条件,为公司的关联法人,因而本次资产置换事宜属于公司关联交易,本次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。

公司于2013年10月14日召开了第五届董事会第十三次会议,以6票通过,0票反对,0票弃权审议通过了《关于资产置换暨关联交易的议案》,由于该议案涉及本公司控股股东的母公司,本议案属关联交易,关联董事林玉文、王晓明、张崇明回避表决。公司独立董事对本次关联交易事项进行了事前认可并发表了独立意见,按照《公司章程》及公司《关联交易决策制度》的审批权限,本次关联交易须获得股东大会的批准,该项交易有利害关系的关联股东镇江新区大港开发有限公司及其一致行动人镇江市大港自来水有限公司将放弃在股东大会上对该议案的投票权。本次关联交易尚需获得国有资产管理部门的批准。

二、交易的基本情况

镇江新区经济开发区公司为镇江市国资委所属的国独企业,成立于2003年6月,注册资本35亿元,住所:镇江新区大港镇通港路东(金港大道98号),营业执照注册号:32119100000999,法定代表人:邵兵,该公司经营范围为辖区内国有资产的经营、管理;对外投资、房地产开发、土地批租;仓储;租赁;咨询服务;土石方工程施工。主要股东为实际控制人为镇江市人民政府国有资产监督管理委员会。

该上市公司为镇江市人民政府国有资产监督管理的主要载体及融资平台,担负着新区内土地的开发和基础设施建设的任务并代表镇江市国资委对镇江新区内直接控股,参股的企业的依法进行管理和服务。另外公司还受新区管委会的委托,承担生态环境保护、改善投资环境,提升社会公共服务功能等任务。

经公司评估,截止2012年12月末公司的总资产额为607.25亿元,负债总额为406.42亿元,净资产为208.83亿元,2012年度实现营业收入为91.56亿元,净利润为7.69亿元,净利潤为2.6亿元(其中归属于母公司的净利润5.95亿元)。(以上数据经江苏苏亚金诚会计师事务所审定有限公司)

截止2013年6月末的资产总额为644.95亿元,负债总额为442.17亿元,净资产为202.78亿元;2013年1-6月末的营业收入为55.14亿元,净利润为9,019.83万元,净利潤为7,138.67万元(其中归属于母公司所有的净利润6,282.93万元)。(以上数据未经审计)

经公司评估,公司控股股东镇江新区大港开发有限公司的控股股东,持有镇江新区大港开发有限公司100%的股权,镇江新区大港开发有限公司共持有公司50.64%的股权,符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3条规定的情形,为公司的关联法人。

三、交易的基本情况

(一)公司拟置出的资产:

公司对镇江新区管委会部分一年以上应收账款账面余额29,349.73万元,已计提坏账准备2934.97万元,账面净额2614.76万元。本次拟置出的应收账款账面金额按照应收账款的账面余额

置出资产的具体情况:

置出单位: 镇江新区管委会 账面余额: 29,349.73万元

上述资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利,也不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项,也不存在查封、冻结等司法措施。

(二)公司拟置入的资产:

1、经公司持有的镇江新区中小企业创新园园区土地、厂房、配套等资产,具体情况如下:

(1) 土地				
序号	校址编号	总面积	地类(用途)	使用权类型
1	房权证字第3771号	镇江新区蒋营镇南,北山路西	工业	出让
		79062.0		2063年03月04日

(2) 房产				
序号	校址编号	总层数	房屋坐落	结构
1	房权证字第04010040721001010	地上三层	大港南路300号1幢	钢混
2	房权证字第04010040731001010	地上三层	大港南路300号2幢	钢混
3	房权证字第04010040741001010	地上三层	大港南路300号3幢	钢混
4	房权证字第04010040751001010	地上三层	大港南路300号4幢	钢混
5	房权证字第04010040761001010	地上三层	大港南路300号5幢	钢混
6	房权证字第04010040771001010	地上三层	大港南路300号6幢	钢混
7	房权证字第04010040781001010	地上三层	大港南路300号7幢	钢混
8	房权证字第04010040791001010	地上三层	大港南路300号8幢	钢混
9	房权证字第04010040801001010	地上三层	大港南路300号9幢	钢混
10	房权证字第04010040811001010	地上三层	大港南路300号10幢	钢混
11	房权证字第04010040821001010	地上五层地下室一层	大港南路300号11幢	钢混
12	房权证字第04010040831001010	地上五层地下室一层	大港南路300号12幢	钢混
13	房权证字第04010040841001010	地上五层地下室一层	大港南路300号13幢	钢混
14	房权证字第04010040851001010	地上三层	大港南路300号14幢	钢混
15	房权证字第04010040921001010	地上一层	大港南路300号21幢①	钢混
16	房权证字第04010040931001010	地上一层	1号2号连接体	钢混
17	房权证字第04010040941001010	地上一层	变电所一层	钢混
18	房权证字第04010040951001010	地上一层	变电所二层	钢混
			合 计	118,916.14

表格中序号16,17,18三项房屋合计568.3平方米,尚未办理产权证,因而在《关于资产置换暨关联交易的公告》中未列示,上述三项未办证房屋建筑面积是根据镇江市规划局审批过的规划总平面图所载内容确定,评估人员现场进行了复核。

(3)附属

1、经公司持有的镇江新区中小企业创新园园区土地、厂房、配套等资产,具体情况如下:

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	面积 m2
1	围墙	砖砌及铁网	2011.9	1,200.00	
2	道路	沥青混凝土	2011.9	28,539.42	
3	景观美化		2011.9		23,797.66
4	路灯	太阳能	2011.9		130.00
5	弱电工程	弱电	2011.9	25,100.00	

上述资产不存在抵押、质押或其他三人权利,也不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项,也不存在查封、冻结等司法措施。

2、上述资产的评估情况

镇江新区中小企业创新园园区评估范围内的资产账面原值为26,188.17万元,已计提的折旧为0元,该资产的账面净值为26,188.17万元。

公司聘请了具有证券、期货从业资格的评估机构江苏华信资产评估有限公司对上述拟置入资产进行了评估,并出具评估报告(苏华评报字[2013]第232号),以2013年9月30日为评估基准日,资产评估结果:基础值置入资产的账面净值26,170.01万元,评估值29,412.17万元,评估增值3,242.16万元,评估增值率12.39%。

经公司通过让渡方式取得上述资产的土地使用权后,然后建设了厂房及配套设施等形成上述资产,并于2013年4月15日办理了上述厂房的房产证,上述资产截至目前尚未投入使用。

4、交易的定价及定价依据

本次资产置换所涉及的置入资产具有证券、期货从业资格的评估机构江苏华信资产评估有限公司评估,双方本着公平、公正、自愿、诚信的原则协议定价,以江苏华信资产评估有限公司和镇江新区管委会部分一年以上应收账款账面余额与经公司拥有的中小企业创新园资产的置换交易价格为29,349.73万元。

5、交易协议的主要内容

1、甲方与大港股份有限公司:乙方;镇江新区经济开发区公司

2、甲乙双方同意按照资产置换协议所确定的方式和条件,将公司拥有的对镇江新区管委会部分一年期以上的应收账款“置换资产”账面余额与经公司拥有的中小企业创新园资产的置换交易价格为29,349.73万元为基础,最终双方确认以29,349.73万元为置换价格

3、经公司通过让渡方式取得上述资产的土地使用权后,然后建设了厂房及配套设施等形成上述资产,并于2013年4月15日办理了上述厂房的房产证,上述资产截至目前尚未投入使用。

4、交易的定价及定价依据

本次资产置换所涉及的置入资产具有证券、期货从业资格的评估机构江苏华信资产评估有限公司评估,双方本着公平、公正、自愿、诚信的原则协议定价,以江苏华信资产评估有限公司和镇江新区管委会部分一年以上应收账款账面余额为置换交易的公允价值。

5、交易双方的权利义务

(1)甲方作出如下陈述和保证:

①甲方系按中国法律合法成立并有效存续,并有所谓的权利、资质及/或授权拥有,经营其所属财产,并从事营业执照或其章程组织形式所描述业务的股份有限公司,本协议生效后,将对甲方构成有效、有约束力及可执行的协议;

②拟置出资产的交割,不会受到任何根据法律、合同、承诺或其他方式所引起的担保权益的限制,但乙方已向甲方披露的情形除外;

③在过渡期间,甲方应尽其合理的、在其正常的经营活动,根据以往惯常的方式经营、使用和维护其自身的财产及相关业务,保证其拟置入资产在过渡期间不会发生重大不利变化,且未经乙方书面同意,不得就首次置入所涉及的拟置出资产设置抵押、质押等任何第三方权利,且不得进行与正常生产经营无关的资产处置,对外担保、利润分配或增加重大债务之行为;

④如果甲方违反上述任何陈述和保证而令乙方蒙受任何损失,甲方同意承担赔偿责任。

(2)乙方作出如下陈述和保证:

①乙方系按中国法律合法成立并有效存续,并有所谓的权利、资质及/或授权拥有,经营其所属财产,并从事营业执照或其章程组织形式所描述业务的股份有限公司,本协议签署之日,将对甲方构成有效、有约束力及可执行的协议;

②拟置入资产的交割,不会受到任何根据法律、合同、承诺或其他方式所引起的担保权益的限制,但乙方已向甲方披露的情形除外;

③在过渡期间,乙方应尽其合理的、在其正常的经营活动,根据以往惯常的方式经营、使用和维护其自身的财产及相关业务,保证其拟置入资产在过渡期间不会发生重大不利变化,且未经甲方书面同意,不得就首次置入所涉及的拟置出资产设置抵押、质押等任何第三方权利,且不得进行与正常生产经营无关的资产处置,对外担保、利润分配或增加重大债务之行为;

④如果乙方违反上述任何陈述和保证而令甲方蒙受任何损失,乙方同意承担赔偿责任。

6、税项及费用

因本次交易行为而产生的任何税项和费用应根据法律、法规的规定由双方各自承担。

7、生效与终止

(1)资产置换协议自下列条件成就之日起生效:

①协议双方法定代表人或其授权代表签字并加盖各自公司印章;

②甲方股东大会已批准本次交易及本协议,且于批准本次交易及本协议的内部审批程序的批准;

③乙方已根据其章程规定履行全部或为进行本次交易及签署本协议而需履行的内部审批程序的批准;

④本次资产置换已经得到国有资产管理部门的批准。

(2)本协议于下列情形之一发生时终止:

①在本次交易完成之前,经双方协商恢复原状,且互不承担赔偿责任;

②在本次交易完成之后,由于不可抗力或者本次资产置换涉外双方以外的其他原因而导致本次资产置换不能实施,不能恢复。

七、备查文件

1.公司五届十三次董事会会议决议;

2.独立董事事前认可和独立意见;

3.监事会决议;

4.江苏华信资产评估有限公司出具的资产评估报告。

江苏省大港股份有限公司董事会
二〇一三年十月二十四日

证券代码:002077 证券简称:大港股份 公告代码:2013-034

江苏大港股份有限公司关于召开2013年第一次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、召开会议基本情况