

证券代码：000685

证券简称：公用科技

公告编号：2007-002

## 中山公用科技股份有限公司 关于以物抵债暨关联交易公告

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，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

释义：

除非特别说明，下列简称在本公告中的含义如下：

我公司、公司：中山公用科技股份有限公司

实业集团：中山市实业集团有限公司

新迪能源：中山市新迪能源与环境设备有限公司

实业大厦、交易标的：实业集团大厦

### 一、关联交易概述

#### 1. 关联交易的基本情况

债权方：中山公用科技股份有限公司

债务方：中山市实业集团有限公司

债务形成原因：2006年7月28日，我公司与实业集团于广东中山签署《股权转让协议》，我公司转让所持有的控股子公司新迪能源的94%股权给实业集团，股权交易价格为4559万元。根据《股权转让协议》，实业集团已向我公司支付股权转让价款总额的51%，即人民币2,325万元，我公司已于2006年8月31日协助实业集团完成了新迪能源股东变更的工商登记手续。实业集团至今尚未支付交易余款2,234万元，另外，新迪能源结欠我司1,617万元至今尚未偿还，实业集团承诺对该笔借款承担连带清偿责任。因此，实业集团需要清偿给我司的债务合计为3851万元。

协议签署时间、地点：我公司与实业集团拟在本次关联交易事项公告后10日内在广东中山签署《以物抵债协议》。

#### 2. 我公司与实业集团的关联关系

实业集团法定代表人欧阳泽生兼任我公司控股股东中山公用事业集团有限公司（下称“公用集团”）的副总经理。根据深圳证券交易所《股票上市规则》有关规定，本次交易构成了关联交易。

### 3. 公司董事会表决情况

我公司于 2007 年 1 月 22 日召开 2007 年第 1 次临时董事会会议，审议通过了《实业集团以物抵债的议案》。五名关联董事回避表决，四名独立董事一致同意该议案。

### 4. 转让审批情况

此项股权转让尚须获得股东大会的批准，与该项关联交易有利害关系的关联人公用集团将放弃在股东大会上对该议案的表决权。

关于实业集团以物抵债的方案已获得中山市国有资产管理委员会的批准。

## 二、关联方介绍

### 1. 基本情况介绍

名称：中山市实业集团有限公司

注册地址：中山市兴中道 18 号财兴大厦 5 楼

法人代表：欧阳泽生

注册资本：人民币伍仟伍佰零柒万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2000 年 1 月 5 日

营业执照注册号：4420001012655

主营业务：产权交易；合资合作办企业；投资实业；物业出租。

截止 2006 年 11 月 30 日，实业集团未经审计的数据如下：资产总额 20,569 万元，负债总额 11,951 万元，净资产 8,617 万元，净利润-179 万元。

2. 关联方实业集团最近三年发展状况良好，董事会认为该项关联交易可以有效收回欠款，避免形成坏帐。

3. 实业集团与我公司及我公司前十名股东（不含公用集团）在产权、业务、

人员、资产等方面分开，具有独立完整的业务及自主经营能力；在债权债务方面，截止到 2006 年 11 月 30 日，不存在占用我公司的资金的情况。

4. 最近五年内未有受行政处罚、刑事处罚的情况。

### 三、关联交易标的基本情况

#### 1、实业大厦基本情况

实业大厦位于中山市东区兴中道 18 号，大厦建成于 1994 年，采用框架结构，主楼 1—8 层，附楼 1—6 层，大厦建筑面积 5,046.79 平方米，分摊土地面积 1,733.00 平方米。截止 2006 年 11 月 30 日评估基准日账面原值为 22,400,000 元，账面净值为 19,385,333.22 元。房地产权证号码分别为粤房地证字第 C0150757、C0150725、C0150724、C0150723、C0150722 和 C0150758 号。土地使用证号码分别为中府国用（2001）字第 213816、213814、213815、213812、213817 和 213813 号。大厦所有权人为实业集团，房屋用途为办公，土地使用权来源为划拨。

#### 2、交易标的经过评估

▲评估事务所名称：岳华会计师事务所有限责任公司，具有证券从业资格。

▲评估基准日：2006 年 11 月 30 日

▲评估方法：市场法

▲评估结论(本评估报告书除特别说明外，全部以人民币为计量单位)

委估资产账面原值为 2,240.00 万元，账面净值 1,938.53 万元；调整后的资产账面原值为 2,240.00 万元，账面净值 1,938.53 万元。经评估，资产评估价值为 3,331.05 万元，较调整后账面净值增值额为 1,392.52 万元，增值率为 71.83%。

#### ▲评估结果

### 资 产 评 估 结 果 表

评估基准日：2006 年 11 月 30 日

资产占有方名称：中山市实业集团有限公司

金额单位：万元

| 项 目    | 建筑面积<br>(平方米) | 账面净值     | 调整后账面净值  | 评估价值     | 增减值      | 增值率%       |
|--------|---------------|----------|----------|----------|----------|------------|
|        |               | A        | B        | C        | D=C-B    | E=D/B×100% |
| 实业集团大厦 | 5,046.79      | 1,938.53 | 1,938.53 | 3,331.05 | 1,392.52 | 71.83      |

▲特别事项说明：实业集团大厦分摊的土地使用权面积 1,733.00 平方米，其土地使用为国有划拨土地使用权。本次评估中假设中山实业集团能够办理划拨

土地使用权转为出让地使用权手续情况下，在评估结论中扣除了其土地使用权从划拨土地转为出让地应补交的征地管理费、出让金和补出让契税费用 50.30 万元，未考虑其他办理费用。

#### **四、关联交易协议的主要内容和定价政策**

##### **（一）协议主要内容：**

▲协议签署双方：我公司和实业集团

▲交易标的：实业大厦资产

▲交易价格：人民币 3331.05 万元

▲债务处理方式：我公司股东大会审议通过本次以物抵债后五日内，实业集团应向我公司支付以物抵债不足债务部分的差价；我公司股东大会审议通过本次以物抵债后三十日内，实业集团应当协助我公司完成实业大厦房地产证及土地使用权证的更名手续。

▲其他约定：

A、我公司和实业集团双方特别约定，本次以物抵债交易经我公司股东大会审议通过生效；

B、我公司股东大会审议通过本次以物抵债后五天内，实业集团按照现状将实业大厦交付给我公司或我公司指定的他方管理、使用。交付之前发生的有关费用，包括但不限于水电费、消防费等由实业集团负担，交付之后发生的上述费用由我公司负担；

C、我公司同意承接实业集团与原来租户签订的合同直至期满止，租金由我公司股东大会审议通过本次以物抵债后的次月起收取。

##### **（二）定价政策：**

以具有证券从业资格的北京岳华会计师事务所有限责任公司出具的以 2006 年 11 月 30 日为基准日的《中山市实业集团有限公司拟以实业集团大厦抵债评估项目资产评估报告书》（岳评报字【2006】第 A120 号）的评估值为交易的作价依据。根据上述资产评估报告，以实业大厦评估值 3331.05 万元为约定交易价格。交易遵循公平、公允原则。

#### **五、进行该项关联交易的目的以及对上市公司的影响情况**

1、公司主营业务为市场租赁业务，实业大厦属于办公物业出租性质，与公司主营业务相符，因此，接受实业集团以实业大厦资产抵偿债务，符合公司以租赁服务业为主营业务的业务方向；

2、可以有效收回欠款，避免形成坏帐；

3、该项关联交易对股东公平、合理，符合本公司的整体利益及股东的长远利益。

## **六、其他说明**

实业大厦现在的土地性质为划拨地，补交征地管理费、出让金和补出让契税费用缴付等后，划拨土地性质转为出让地，土地用途为商业用地。

## **七、独立董事的意见**

独立董事一致同意此关联交易事项，并基于独立判断就此项关联交易事项发表如下独立意见：

1、董事会在对该关联交易事项进行表决时，公司关联董事采取了回避表决。董事会的表决程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件及《公司章程》、《关联交易准则》的有关规定；

2、同意《实业集团以物抵债的议案》中的关联交易事项；

3、此项关联交易遵循了“公平、公正、公允”的原则，交易事项符合市场规则，交易定价公允合理，不存在损害公司和其他股东利益的情形。

## **八、备查文件目录**

1、《2007 年第 1 次临时董事会会议决议》

2、《以物抵债协议》

3、《资产评估报告书》

4、经签字确认的独立董事意见

特此公告。

中山公用科技股份有限公司

董事会

2007 年 1 月 23 日