

证券代码：002077

证券简称：大港股份

公告代码：2013-027

## 江苏大港股份有限公司 关于资产置换暨关联交易的公告

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总公司拥有的中小企业创新园资产进行置换。具体情况如下：

### 一、交易概述

根据江苏大港股份有限公司（以下简称“公司”“大港股份”“甲方”）与镇江新区经济开发总公司（以下简称“经发总公司”“乙方”）拟签署的《资产置换协议书》，公司拟以拥有的对镇江新区管委会部分一年以上应收账款与经发总公司所持有的镇江新区中小企业创新园土地厂房配套等资产进行等值置换。根据镇江中天恒房地产估价咨询有限公司出具的资产评估报告（报告编号：1309J004），以2013年9月6日为评估基准日，镇江新区中小企业创新园厂房及土地和水电通讯、绿化等设施评估总价为 29,349.73万元人民币。经双方协商确定，本次资产置换交易价格不超过29,349.73万元。（我公司将聘请具有证券、期货从业资格的评估机构在股东大会召开之前对上述拟置入资产进行评估，出具评估报告并另行公告，最终以双方评估机构评估价值较低者为资产置换交易价格。）

经发总公司为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 条规定的情形，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》，由于此议

案涉及本公司控股股东的母公司，本议案属关联交易，关联董事林子文、王东晓、张静明回避表决。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，本次关联交易尚须获得股东大会的批准，与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责任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、交易对方的基本情况

镇江新区经济开发总公司为镇江市国资委所属国有独资企业，成立于2003年8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：321191000000998，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；投资开发；仓储；租赁；咨询服务；土石方工程施工。主要股东和实际控制人为镇江市人民政府国有资产监督管理委员会。

该公司作为镇江市政府对镇江新区基础设施建设及国资管理的主要投资载体及融资平台，担负着新区范围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、参股的企业依法进行管理和监督。另外该公司还受新区管委会的委托，承担生态环境修复、改善投资环境、提升新区社会公共服务功能等任务。

经发总公司截止 2012 年 12 月末的资产总额为 607.25 亿元，负债总额为 406.42 亿元，净资产为 200.83 亿元；2012 年度实现营业收入为 91.56 亿元，利润总额为 7.69 亿元，净利润为 6.26 亿元（其中归属于母公司所有者的净利润 5.95 亿元）。（以上数据经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司审计）

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 月实现营业收入为 55.14 亿元，利润总额为 9,019.83 万元，净利润为 7,138.67 万元（其中归属于母公司所有者的净利润 6,282.93 万元）。（以上数据未经审计）

经发总公司为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、交易标的基本情况

#### (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26414.76万元。本次拟置出的应收账款作价金额按照应收账款的账面余额，没有扣除坏帐准备。

#### 置出资产具体情况：

债务单位	拟置出的一年以上债权账面余额
镇江新区管委会	不超过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。

上述置出应收账款的最终置出账面余额将根据置入资产的最终置换价格确认。

#### (二) 公司拟置入的资产：

1、经发总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

国有土地使用证证号	坐落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权 面积(m <sup>2</sup> )	终止日期
镇国用(2013)第3771号	镇江新区扬子江路南、北山路西	工业	出让	79062.0	2063年03月04日

##### (2) 房产

房屋所有权证证号	房屋坐落	所在层数 /总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划 用途	建筑 结构
镇房权证字第0401004072100110号	镇江市大港港南路300号1幢	1-3/3	7035.32	工业	钢混
镇房权证字第0401004073100110号	镇江市大港港南路300号2幢	1-3/3	7035.32	工业	钢混
镇房权证字第0401004074100110号	镇江市大港港南路300号3幢	1-3/3	9290.91	工业	钢混
镇房权证字第0401004075100110号	镇江市大港港南路300号4幢	1-3/3	7292.59	工业	钢混
镇房权证字第0401004076100110号	镇江市大港港南路300号5幢	1-3/3	7040.88	工业	钢混

镇房权证字第 0401004077100110号	镇江市大港港南路300号6幢	1-3/3	5531.02	工业	钢混
镇房权证字第 0401004078100110号	镇江市大港港南路300号7幢	1-3/3	7040.88	工业	钢混
镇房权证字第 0401004079100110号	镇江市大港港南路300号8幢	1-3/3	5531.02	工业	钢混
镇房权证字第 0401004080100110号	镇江市大港港南路300号9幢	1-3/3	7040.88	工业	钢混
镇房权证字第 0401004081100110号	镇江市大港港南路300号10幢	1-3/3	10614.51	工业	钢混
镇房权证字第 0401004082100110号	镇江市大港港南路300号11幢	地下一层 地上五层	14087.71	工业	钢混
镇房权证字第 0401004083100110号	镇江市大港港南路300号12幢	地下一层 地上五层	14087.71	工业	钢混
镇房权证字第 0401004084100110号	镇江市大港港南路300号13幢	地下一层 地上四层	14146.25	工业	钢混
镇房权证字第 0401004085100110号	镇江市大港港南路300号14幢	1-3/3	2485.08	工业	钢混
镇房权证字第 0401004092100110号	镇江市大港港南路300号21幢	1/1	64.12	工业	钢混
小计			118324.2		

### (3) 附属

北区道路工程23793.34平方米，纵五路市政道路工程4746.08平方米，新园路市政道路工程7767.53平方米，绿化景观工程23797.66平方米，供电管道工程25100米。

上述资产不存在抵押、质押或经三人权利，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纳入评估范围的资产账面原值为26170.01万元，已计提的折旧为0元，标的资产的账面净值为26170.01万元。

由镇江新区经济开发总公司委托的镇江中天恒房地产估价咨询有限公司对上述拟置入资产进行了评估，出具了资产评估报告（报告编号：1309J004），以2013年9月6日为评估基准日。资产评估结果：基准日置入资产账面净值26170.01万元，评估值29,349.73万元，评估增值3179.72万元，评估增值率12.15%。

我公司将聘请具有证券、期货从业资格的评估机构对上述拟置入资产进行评估，以双方评估机构评估价值较低者为最终资产置换价格。

3、经发总公司通过受让的方式取得上述资产的土地使用权，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日办理了上述厂房等的房产证，上述资产截至目前尚未投入运营。

#### **四、交易的定价政策及定价依据**

本次资产置换所涉及的置入资产已经镇江中天恒房地产估价咨询有限公司评估。双方本着公平、公正、自愿、诚信的原则协议定价，以经评估确认的经发总公司中小企业创新园资产以其核准评估值29,349.73万元为置入资产作价依据，以大港股份对镇江新区管委会部分一年以上应收账款账面余额为置出资产作价依据，确认本次资产置换的交易价格不超过29,349.73万元。最终资产置换价格以我公司和经发总公司聘请的评估机构对拟置入资产的评估价值较低者为准。

#### **五、交易协议的主要内容**

1、甲方：江苏大港股份有限公司；乙方：镇江新区经济开发总公司

2、甲乙双方同意按照资产置换协议所确定的条件和方式，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（“置出资产”）账面余额与经发总公司拥有的中小企业创新园资产（“置入资产”）以其核准评估值29349.73万元为基础，最终以甲方和乙方聘请的评估机构对拟置入资产评估价值较低者为准进行等值置换。

3、拟置换资产的作价

（1）拟置入资产作价

根据镇江中天恒房地产估价咨询有限公司出具的资产评估报告（报告编号：1309J004），以2013年9月6日为评估基准日，镇江新区中小企业创新园厂房及土地和水电通讯、绿化等设施评估总价为29349.73万元人民币（大写：人民币贰亿玖仟叁佰肆拾玖万柒仟叁佰元整），其中：房产总价为24575.8万元；土地总价为2203.93万元；附属设施总价为2570万元。经甲、乙双方协商确定，镇江新区中小企业创新园资产的置换交易价格为不超过29349.73万元。

（2）拟置出资产作价

大港股份合法拥有的对镇江新区管委会部分一年期以上的应收账款余额不

超过 29349.73 万元，以上应收款项作价金额按照应收账款的账面余额，没有扣除坏帐准备。

(3) 本次交易拟置入资产与拟置出资产的最终交易价格均以甲方和乙方聘请的评估机构对拟置入资产评估价值较低者为准。

#### 4、交割

(1) 双方同意于本协议生效后的15个工作日内或双方另行约定的其他日期（该日期以下称“交割日”）进行交割。

(2) 本次交易拟置入资产自评估基准日（2013年9月6日）至交割日所产生的收益由乙方享有，亏损由乙方承担。

#### 5、陈述及保证

(1) 甲方作出以下陈述和保证

① 甲方系按中国法律合法成立并有效存续，并有所需的权利、资质及/或授权拥有、经营其所属财产，并从事其营业执照或其组织章程中所描述业务的股份有限公司；本协议生效后，将对甲方构成合法、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抵押权益的限制，但甲方已向乙方披露的情形除外；

③ 在过渡期内，甲方将尽其应尽的职责，在其正常的经营活动中，根据以往惯常的方式经营、管理、使用和维护其自身的资产及相关业务，保证其拟置出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，不得就本次置换所涉及的拟置出资产设置抵押、质押等任何第三方权利，且不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保、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。

⑤ 甲方在债权转让生效后有义务告知债务人。

(2) 乙方作出以下陈述和保证

① 乙方系按中国法律合法成立并有效存续，并有所需的权利、资质及/或授权拥有、经营其所属财产，并从事其营业执照或其组织章程中所描述业务的国有独资公司；已拥有所需的授权和权力订立和履行本协议，自本协议签署之日，本协议对乙方构成合法、有效、有约束力及可执行的协议；

② 乙方以出具资产评估报告为目的向为本次提供评估服务的中介机构所提供的一切资料，在所有重要方面均属真实和完整；

③ 乙方有权将其拥有的拟置入资产转让给甲方；除本协议另有规定外，拟置入资产将按本协议第5条规定合法及有效地转让给甲方；

乙方持有的拟置入资产的交割，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抵押权益的限制，但乙方已向甲方披露的情形除外；

④ 在过渡期内，乙方将尽其应尽的职责，在其正常的经营活动中，根据以往惯常的方式经营、管理、使用和维护其自身的资产及相关业务，保证其拟置出资产在过渡期间不会发生重大不利变化；且未经甲方事先书面同意，不得就本次置换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；

⑤ 甲方出租上述转入资产期间，未取得租金收益或取得收益但达不到置入资产投资额8%的，即2348万元/年，乙方将每年给予甲方补贴金额至上述额度；取得收益达到上述补贴金额后，乙方将不再给予补贴；

⑥ 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) 资产置换协议于下列条件全部成就之日起生效：

① 协议经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时关联股东已回避表决；

③ 乙方已依据其章程规定履行完全部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 本次资产置换已经取得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 在本次交易完成日之前，经双方协商一致终止；

② 在本次交易完成日之前，由于发生不可抗力或者本次资产置换所涉双方以外的其他原因而导致本次置换不能实施。

(3) 协议根据上述情形发生终止后，双方并应协商恢复原状，且互相不承担赔偿责任。

本次资产置换已经公司董事会通过，尚需提交公司股东大会审议，且需取得国有资产管理部门的批准，上述审批程序正在进行中。

上述资产置换协议书尚未正式签署。

## 六、涉及置换资产的其他安排

1、本次资产置换不涉及人员安置、土地租赁等情况，交易完成后也不会产生关联交易和同业竞争情形。

### 2、拟置入资产的过户

双方将于《资产置换协议书》生效后协商确定资产交割日期将其置换资产交付对方，经发总公司将协助本公司向房产登记主管部门办理过户手续。

### 3、拟置入资产的运营

公司或成立专门的机构，主要以出租的方式进行招商运营置入资产。

## 七、资产置换的目的和对公司的影响

鉴于公司对镇江新区管委会应收账款余额较大，且短期内无法全部收回。为了进一步改善公司的财务状况，适度规避应收账款过大的经营风险，有效提升公司业务规模和持续经营能力，公司拟以对镇江新区管委会部分一年以上的应收账款账面余额与关联方经发总公司拥有的中小企业创新园资产进行等值置换。同时有助于增强公司持续盈利能力、抗风险能力，有利于上市公司利用开发区未来大规模发展建设招引的机遇做大做强，向“开发区建设和运营服务提供商”的发展定位迈进，促进公司长远、健康的发展。

本次资产置换涉及的关联交易定价依据合理，没有损害中小股东利益，符合公司全体股东的利益。本公司拟用于资产置换的应收款项是按期末余额的10%计提坏帐准备，该交易将对减少公司坏账准备2935万元（最终以实际置出的应收款项计算）。

## 八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2013 年初至披露日与前述关联人拆迁安置房等资金结算累计 11749 万元，



除此之外与该关联人已发生的各类关联交易的金额为 3004 万元。

## 九、独立董事事前认可和独立意见

### 1、事前认可意见

本次资产置换置出的资产是公司对镇江新区管委会1年以上的应收账款账面余额，置入的是公司经营性资产，有利于公司改善财务状况，适度规避应收账款过大的经营风险，提升公司业务规模和持续经营能力，促进公司的长远持续发展。

本次资产置换，置入资产作价以评估价格为定价依据，置出资产作价以应收账款账面余额为定价依据，公允合理，本次交易没有违背公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东的利益。

同意将此交易事项提交公司董事会审议。

### 2、独立意见

1、我们对本次资产置换暨关联交易事项进行了事前审查，资产置换方案以及签订的相关协议，符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，方案合理、切实可行，没有损害中小股东的利益。

2、本次资产置换暨关联交易事项董事会履行了相关讨论和审议程序；关联董事在表决过程中依法进行了回避，没有代理非关联董事行使表决权，表决程序合法合规。

3、本次资产置换公司将聘请具有证券、期货从业资格的评估机构对拟置入资产进行评估，最终交易价格将以经具有证券、期货从业资格的中介机构评估的评估值为依据，以经发总公司聘请的评估机构镇江中天恒房地产估价咨询有限公司和公司聘请的具有证券、期货从业资格的评估机构评估的评估值较低者为最终交易价格，交易价格合理、公允，不会损害中小投资者利益。本次交易是公开、公平、合理的，符合本公司和全体股东的利益。

4、本次资产置换有利于改善公司财务结构，适度规避应收账款过大的经营风险，增强公司持续盈利能力、抗风险能力，促进公司长远、健康的发展。本次资产置换不存在大股东侵占上市公司利益的情况，亦不存在大额现金流出现象。

我们同意并将《关于资产置换暨关联交易的议案》提交公司股东大会审议。

## 十、备查文件

### 1、公司五届十三次董事会决议。

- 2、独立董事事前认可和独立意见。
- 3、监事会决议。
- 4、镇江中天恒房地产估价咨询有限公司出具的资产评估报告。

江苏大港股份有限公司董事会  
二〇一三年十月十四日