

证券代码：000921 证券简称：*ST 科龙 公告编号：2007-037

广东科龙电器股份有限公司出售资产公告

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、交易概述

广东科龙电器股份有限公司「本公司、甲方 I」董事会于 2007 年 5 月 13 日召开 2007 年第五次会议，审议通过《土地使用权和工业厂房转让合同》、《土地使用权和厂房转让合同》和《房屋买卖合同》，同意将本公司及其附属公司的三宗房地产进行处置。

本次交易的受让方与本公司不存在关联关系，因此本次交易不构成关联交易。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3 条的规定，本公司此类交易累计交易金额已达到股东大会审批权限，但本公司已根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.6 条的规定向深交所提交了豁免适用 9.3 条提交股东大会审议规定的申请，本公司将根据相关规定及时履行信息披露义务。

本次房地产转让经本公司第六届董事会2007年第五次会议以9票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过。本公司独立非执行董事对本次的房地产转让均投赞成票。本次出售的资产均已抵押给银行，故土地出售须经抵押权人同意方可最终办理完成。本公司正在征求抵押权人同意。

二、交易各方当事人情况介绍

出售资产的名 称	家电公司园区	海 边 仓 园 区	营销大楼
交易对方	佛山市顺德区泓科投资有限公司成立于 2006 年 7 月 14 日，住所：佛山市顺德区容桂中华路 42 号铺(华夏新城一期 1 号铺)，法定代表人：潘结端，注册资本：人民币 1000 万元，公司类	自然人	佛山市顺德区濠钢商贸有限公司成立于 2002 年 8 月 9 日，住所：佛山市顺德区容桂江南路 61 号首层 13-14 号，法定代表人：何经年，注册资本：人民币 1000 万元，公司类型：有限责任公司，经营范围：国内商业、物资供销业（不含国家政策规定的专控、专营项目，不设商场）；

	型：有限责任公司，经营范围：对工业、房地产业、旅游开发业进行投资。		经营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，涉及许可经营的凭有效许可证经营）。
--	-----------------------------------	--	---

三、交易标的基本情况

出售资产的名称	家电公司园区	海边仓园区	营销大楼
权属	广东科龙电器股份有限公司「甲方Ⅰ」	广东科龙空调器有限公司「甲方Ⅱ」	广东科龙电器股份有限公司「甲方Ⅰ」
权属证号	粤房地证字第 C0232640 号	粤房地证字第 C0005412 号	粤房地证字第 C1150997 号
土地使用权终止日期	2046 年 9 月 9 日	2047 年 7 月 15 日	2047 年 9 月 22 日
用途	工业	工业	工业
所在地	顺德区容桂街道办德胜居委会容奇大道东 27 号	顺德区大良街道办南江村委会南冲工业区	顺德区容桂街道办德胜居委会丰业路 2 号
用地面积（平方米）	21,956.76	14,570	700.00
建筑面积（平方米）	24,335.58	8,496.7	5,013.00
账面原值（元）	34,081,551.77	10,601,174.24	6,342,709.46
累计折旧（元）	10,356,064.77	3,652,389.34	2,514,024.07
账面净值(2006 年 12 月 31 日)（元）	23,725,487.00	6,948,784.9	3,828,685.39
评估值	2,611.9 万元	1,461 万元	540.7 万元
评估方法	对建筑物部分采用重置成本法评估；对土地部分采用基准地价修正法评估	对建筑物部分采用重置成本法评估；对土地部分采用基准地价修正法评估	对建筑物部分采用重置成本法评估；对土地部分采用基准地价法评估
评估基准日	2007 年 5 月 11 日	2007 年 5 月 11 日	2007 年 5 月 11 日
合同签署时间	2007 年 5 月 13 日	2007 年 5 月 14 日	
合同签署地	广东顺德		
受托评估方	广东中广信资产评估有限公司（具有执行证券、期货相关业务资格）		

四、交易合同的主要内容及定价情况

出售资产 的名称	家电公司园区	海边仓园区	营销大楼
权属人	甲方 I	甲方 II	甲方 I
交易对方	佛山市顺德区泓科投资有限公司 「乙方 I」	自然人「乙方 II」	佛山市顺德区濠钢商贸有限公司 「乙方 III」
交易金额	家电公司园区土地使用权和工业 厂房的交易总价：人民币 29,000,000.00 元整。	海边仓园区土地的交易价 格总价：人民币 17,338,300.00 元整。	营销大楼房屋及房屋所 属的土地使用权交易总 价：人民币 5,438,000.00 元整。
支付方式	<p>签定合同之日，乙方 I 向甲方 I 支付总价款 10% 人民币 2,900,000.00 元整，作为本合同的定金。甲乙双方同意按以下方式付款：在签订合同 30 日内支付总价款的 40% 即人民币 11,600,000.00 元整给甲方 I，剩余款项人民币 14,500,000.00 元整于过户手续办理完毕当日付给甲方 I。</p>	<p>签订合同之日，乙方 II 向甲方 II 支付总价款 10% 人民币 1,733,830.00 元整，作为本合同定金。甲乙双方同意按以下方式付款：在签订合同 40 日内支付总价款的 40% 即人民币 6,935,320.00 元整给甲方 II，过户手续办理完成 3 日内，支付总价款 25% 即人民币 4,334,575.00 元整给甲方 II，剩余款项人民币 4,334,575.00 元整于土地和厂房实际交付当日付给甲方 II。</p>	<p>签定合同之日，乙方 III 向甲方 I 支付人民币 538,800.00 元整，作为本合同的定金。 在签订合同 30 日内支付总价款的 50% 即人民币 2,744,000.00 元整给甲方 I，剩余款项人民币 2,155,200.00 元整于过户手续办理完毕当日付给甲方 I。</p>
税费分担	<p>甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。过户契证税由乙方 I 缴纳。营业税、土地增值税、堤围费均由甲方 I 缴纳。中介费及代办产权过户手续费由乙方 I 承担。</p>	<p>甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。契税由乙方 II 缴纳，营业税、土地增值税、堤围费均由甲方 II 缴纳。中介费及代办产权过户手续费由乙方 II 承担。</p>	<p>甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房屋及房屋所属的土地使用权过户手续所需缴纳的税费。契税由乙方 III 缴纳，营业税、土地增值税、堤围费均由甲方 I 缴纳。代办产权过户手续费由乙方 III 承担</p>

交付或过户时间	<p>双方过户手续原则上由乙方 I 办理，但双方过户手续办理过程中涉及到需要甲方 I 协助的，甲方 I 应无条件协助办理，并协助乙方 I 办理土地功能转换手续，同时应按乙方 I 要求出具有关工业用地转为商住用地和土地功能转换费用减免的相关文件。过户手续应当在甲方 I 所提供的手续齐备后 60 天内办理完成。</p>	<p>甲方 II 负责提供办理过户手续所需要的文件等有关条件，由乙方 II 负责办理过户手续，过户手续应当在甲方 II 所提供的手续齐备后 60 天内办理完成。</p>	<p>甲方 I 负责提供办理过户手续所需要的文件等有关条件，由乙方 III 负责办理过户手续，过户手续应当在甲方 I 所提供的手续齐备后 60 天内办理完成。</p>
违约责任	<p>甲、乙双方合同签订后，若乙方 I 未按约定的期限付款或中途提出解约，则应当承担违约责任，甲方 I 不予退还定金；乙方 I 所缴纳转让金甲方 I 亦不予退还，作为乙方 I 对甲方 I 的损失赔偿。若甲方 I 中途违约，应书面通知乙方 I，并自违约之日起拾日内应以乙方 I 所缴纳给甲方 I 的转让金（含定金）不计算利息双倍返还给乙方 I。</p>	<p>甲、乙双方合同签订后，若乙方 II 未按约定的期限付款或中途提出解约，则应当承担违约责任，甲方 II 不予退还定金；乙方 II 所缴纳转让金甲方 II 亦不予退还，作为乙方 II 对甲方 II 的损失赔偿。若甲方 II 中途违约，应书面通知乙方 II，并自违约之日起拾日内应以乙方 II 所缴纳给甲方 II 的转让金（含定金）不计算利息双倍返还给乙方 II。</p>	<p>甲、乙双方合同签订后，若乙方 III 未按约定的期限付款或中途提出解约，则应当承担违约责任，甲方 I 不予退还定金；乙方 III 所缴纳转让金甲方 I 亦不予退还，作为乙方 III 对甲方 I 的损失赔偿。若甲方 I 中途违约，应书面通知乙方 III，并自违约之日起拾日内应以乙方 III 所缴纳给甲方 I 的转让金（含定金）不计算利息双倍返还给乙方 III。</p>
其他重要条款	<p>（1）甲方 I 已于 2006 年 10 月 12 日分别与佛山市顺德区依信嘉实业有限公司〔依信嘉公司〕、广东科龙冰箱有限公司「科龙冰箱公司」签订租赁合同，将该幅土地上的建筑物分别租赁给了依信嘉公司和科龙冰箱公司使用，租赁期限均为 2006 年 12 月 18 日至 2011 年 12 月 17 日。乙方 I 受让该幅土地使用权后，应当继续履行甲方 I 与依信嘉公司、科龙冰箱公司签订的租赁合同。</p> <p>乙方 I 在支付完全部转让款之前，租金由甲方 I 收取，归甲方 I 所有；乙方 I 支付完全部转让款之日起，租金由乙方 I 收取，归乙方 I 所有。</p> <p>因乙方 I 要求解除合同，致使甲</p>		<p>（1）乙方 III 受让该幅土地使用权后，应当继续履行甲方 I 与 13 家公司（个人）签订的租赁合同。乙方 III 在支付完全部转让款之前，租金由甲方 I 收取，归甲方 I 所有；乙方 III 支付完全部转让款之日起，租金由乙方 III 收取，归乙方 III 所有。</p> <p>因乙方 III 要求解除合同，致使甲方 I 需向现租户承担违约责任的，由乙方 III 赔偿甲方 I 同等数额的损失。</p> <p>（2）甲方 I 位于该房屋楼顶上的户外广告牌仍由甲方 I 继续使用至</p>

	<p>方 I 需向依信嘉公司、科龙冰箱公司承担违约责任的, 由乙方 I 赔偿甲方 I 同等数额的损失。</p> <p>租赁期届满, 除厂房内设备、仪器、工具和属于甲方 I 的物料可以拆除、搬走外, 甲方 I 应无条件保持厂房内外完好交付给乙方 I。届时甲方 I 需书面通知乙方 I, 共同对该厂房办理验收和移交手续。为保证以上项目届时顺利交付, 在签订本合同五天内双方应当进行现场实况全面清点, 书面确认, 并作为实际交付时的依据。</p> <p>(2) 因甲方 I 自身需要, 甲方 I 在上述地块内原留用化工仓库 (占地面积约 1000 平方米, 建筑面积约 898 平方米), 该化工仓库的安全生产和日常管理由甲方 I 自行负责, 并确保符合国家环保安全等的相关规定, 关于该化工仓库的一切安全和责任概与乙方 I 无关, 如该仓库出现责任事故, 给甲方 I 造成的一切损失, 甲方 I 承诺由甲方 I 负责承担, 与乙方 I 无关。</p>		<p>2007 年 12 月 31 日, 从 2008 年起甲方 I 有意向乙方 III 租用该处作为户外广告用途的, 甲方 I 应享有优先租用权, 且享受价格优惠, 乙方 III 要价不得高于同期市场正常价格的 80%。</p>
--	---	--	---

五、出售资产的目的和影响

此次出售的三宗房地产的最终成交价格为人民币 51,776,300.00 元, 该资产 2006 年 12 月 31 日的账面净值为人民币 34,502,957.29 元, 扣除税费及其他相关费用后, 预计本次出售实现利润约人民币 1,400 万元。

因此本公司本次拟按不低于市场评估价的价格处置三宗房地产将有利于本公司盘活公司资产, 优化资产结构。出售所获得的资金将全部用于偿还银行贷款。

六、备查文件目录

- 1、广东中广信资产评估有限公司出具的资产评估报告。
- 2、广东科龙电器股份有限公司第六届董事会 2007 年第五次会议决议。

特此公告。

广东科龙电器股份有限公司

董事会

2007 年 5 月 15 日