

# 桂林集琦药业股份有限公司 关于控股股东以非现金 资产抵偿占用的上市公司 资金报告书

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。

## 重要提示

根据《国务院批准证监会关于提高上市公司质量意见的通知》(国发〔2005〕34号)、中国证监会《关于提高上市公司质量的意见》、中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发〔2003〕56号)等有关规定的精神,桂林集琦药业股份有限公司认真分析了公司目前与大股东的资金占用的情况,并与大股东进行了多次磋商,仔细分析了各种资金清方的可行性之后,提出了本“以资抵债”方案,与大股东达成协议以资抵债。

为杜绝今后控股股东或其实际控制人违规占用上市公司资金的情况再次发生,公司董事会决定提请股东大会审议在公司《章程》中增加防止控股股东或其实际控制人违规占用上市公司资金的具体条款;载明因大股东或其实际控制人侵占公司为损害公司及公众投资者利益时,公司及社会公众投资者可获得赔偿的制度安排;并明确对公司董事、经理、监事未能保护公司资产安全的问责制。

本次以非现金资产抵债方案充分考虑公司及中小股东利益与大股东的偿债能力,规范公司经营运作,减少关联交易,实现公司长期可持续发展而做出的。公司董事会提请公司股东对本报告书的内容予以认真阅读,慎重考虑,并在此基础上做出独立判断。本项交易构成关联交易,董事会在审议本项议案时关联董事进行了回避,独立董事出具了同意本次以资抵债方案的独立董事意见。

公司董事会将根据本次以非现金资产抵债的进展情况及时披露相关信息。

释义

除非文义另有所指,本报告中书下述用语具有如下含义:

“公司、本公司”指桂林集琦药业股份有限公司;  
“集琦集团、集团公司、大股东、控股股东”指桂林集琦集团有限公司;  
“桂林市国资委”指桂林市国有资产监督管理委员会;  
“台联酒店、桂林台联酒店”指桂林台联酒店有限责任公司。

## 一、交易概述

截止2006年12月31日,控股股东桂林集琦集团有限公司实际已形成对本公司的非经营性占用资金为16,437万元。公司原拟通过将本公司及其子公司的三宗工业、农业用地改变为经营性建设用地,由集琦集团代上缴相关土地出让金以抵偿占用款。目前,以上三宗土地变性工作,第一项“将本公司老厂155亩工业用地变更为经营性建设用地”工作已于2006年12月7日完成了变更工作,集琦集团代本公司向国土资源部门缴纳了土地出让金及相关税费4,064.78万元,抵偿了部分大股东占用资金;但第二、三项合计1082亩农业用地的土地变性工作,由于申请大宗农业用地转建设用地指标非常困难,且在时间上无法保证2006年内完成清欠,现经与集琦集团协商后决定,为在监管部门规定的时限内解决大股东占用问题,需对原清欠方案进行调整。由于集琦集团无现金清偿能力,拟增加以非现金资产抵偿大股东占用,由集琦集团大股东桂林国资委拟以增资方式向其注入桂林台联酒店等资产,用于全部解决公司的大股东占用问题,具体的资金或资产为:

1.桂林台联酒店有限责任公司100%股权。  
桂林台联酒店100%股权目前属于桂林市国资委下属公司国投公司所有,对其拥有完全、有效的处分权。为完成集琦集团大股东占用清欠工作,经《桂林市人民政府关于调整解决桂林集琦集团有限公司大股东占用方案的批复》(市政函〔2006〕1140号)、《关于调整解决桂林集琦集团有限公司大股东占用方案的批复》(市国资函〔2006〕180号)的批准,桂林市国资委、国投公司代本公司作出了关于集琦集团目前合法拥有桂林台联酒店100%股权抵偿给本公司的处分权,并将合法拥有桂林台联酒店100%股权的承诺。

根据上海东华会计师事务所有限公司出具的东华桂审字[2006]460号《审计报告》,桂林台联酒店在股权审计基准日2006年11月30日的净资产为人民币6,406.19万元;根据北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的北方亚事评字[2006]320号《评估报告》,桂林台联酒店在评估基准日2006年11月30日的净资产评估价值为人民币7,928.47万元。集琦集团将其在桂林台联酒店中的100%股权抵偿给本公司,约定价格为人民币7,928.47万元。

2.集琦集团转让取得并拥有老厂区工业用地使用权。根据广西方中土地评估有限公司出具的广方(估)字(2006)第K035号《土地估价报告》,截止2006年11月30日,该地块资产评估价值为3,504.02万元。

根据公司与集琦集团签订的《非现金资产抵债协议书》,上述资产共计可清偿占用资金11,432.49万元。

因集琦集团是本公司的国有法人控股股东,根据有关规定,此次以资抵债方案已取得桂林市人民政府的批准(2006)1140号及桂林市人民政府关于调整解决桂林集琦集团有限公司大股东占用方案的批复)以及桂林市国有资产监督管理委员会市国资函〔2006〕180号《关于调整解决桂林集琦集团有限公司大股东占用方案的批复》同意。

集琦集团是本公司的控股股东,根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定,本次以资抵债事宜构成重大关联交易,此项交易尚需取得中国证监会核准,并经本公司股东大会审议通过方可实施。

## 二、交易各方情况介绍

### (一)集团公司的情况介绍

1.集团公司基本情况  
公司名称:桂林集琦集团有限公司  
企业性质:有限责任公司  
注册地址:桂林市育才路55号  
办公地址:桂林市珍珍路8号  
法定代表人:张秋利  
注册资本:5,730万元人民币  
工商注册号:(企)450300101439  
经营范围:化学原料、药品制剂、保健品、制药机械、饲料及添加剂制品,批零售兼营化工产品、五金交电、机电产品(小轿车除外)、金属材料、建筑材料、装饰材料、农副产品、百货、糖、粮(限零售)、酒、副食品(限分支机构经营)。  
2.集团公司2004年度、2005年的主要财务数据(经审计)  
集团公司2004年12月31日、2005年12月31日的资产负债表,2004年度、2005年度的利润及利润分配表、现金流量表均经广西立信会计师事务所审计。广西立信会计师事务所对此出具了立信审字(2006)第282号、立信审字(2006)第282号审计报告。根据广西立信会计师事务所的审计报告,集团公司2004年12月31日、2005年12月31日的资产负债情况和2004年度、2005年度的利润情况、现金流量情况如下:

### 资产负债表主要数据

| 项目      | 2004年12月31日      | 2005年12月31日      |
|---------|------------------|------------------|
| 资产总计    | 1,384,435,590.23 | 1,492,936,127.76 |
| 其中:流动资产 | 466,920,872.09   | 546,369,685.48   |
| 长期投资    | 127,079,440.16   | 88,685,881.48    |
| 固定资产    | 364,321,935.96   | 327,964,598.69   |
| 无形资产    | 406,943,952.11   | 484,976,265.28   |
| 负债合计    | 1,096,018,078.54 | 1,298,675,307.35 |
| 其中:流动负债 | 993,219,190.94   | 1,226,144,068.78 |
| 长期负债    | 101,798,887.60   | 73,541,238.60    |
| 少数股东权益  | 324,208,931.72   | 277,700,168.96   |
| 所有者权益合计 | -34,791,420.03   | -82,779,357.08   |
| 其中:资本公积 | 166,404,836.67   | 3,936,513.05     |
| 未分配利润   | -244,844,004.06  | -88,787,711.76   |

### 利润表主要数据

| 项目     | 2004年           | 2005年           |
|--------|-----------------|-----------------|
| 主营业务收入 | 250,642,488.88  | 215,968,678.72  |
| 主营业务利润 | 61,667,261.14   | 42,122,328.96   |
| 营业外收入  | -165,948,417.28 | -153,077,444.24 |
| 利润总额   | -211,927,937.76 | -228,938,321.88 |
| 净利润    | -127,471,394.56 | -148,115,089.24 |

### 现金流量表主要数据

| 项目            | 2004年          | 2005年          |
|---------------|----------------|----------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 30,849,102.16  | 13,994,216.36  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 20,789,643.63  | 46,968,984.94  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -63,591,688.98 | -30,740,236.22 |
| 现金及现金等价物净增加额  | -3,279,770.88  | 29,189,913.43  |

## 3.集团公司的股本结构及主要股东持股情况

桂林市国有资产监督管理委员会

51%

桂林集琦集团有限公司

41.34%

桂林集琦药业股份有限公司

## (二)本公司的情况介绍

1.本公司的基本情况  
公司名称:桂林集琦药业股份有限公司  
证券简称:S\*ST集琦  
曾用简称:桂林集琦、\*ST集琦  
证券代码:000750  
上市日期:1997年7月9日  
法人代表:张秋利  
联系电话:0773-5878066  
传真:0773-5875328  
注册地址:桂林市育才路55号  
办公地址:桂林市珍珍路8号  
税务登记证号码:450300198230687

法人营业执照注册号:(企)4500001000956

公司经营范围为:片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、滴眼剂、软胶囊剂、搽剂、溶液剂的制造与销售,中药前处理和提取;定型包装食品、茶叶销售;经营本企业自产产品及技术的进出口业务;经营本企业生产、科研所需的原材料、机械及设备、仪器仪表、零配件等商品及技术的进出口业务;经营本企业的进料加工和“三来一补”业务。

2.本公司近年三的主要财务数据  
本公司2003年12月31日、2004年12月31日、2005年12月31日的资产负债表,2003年度、2004年度、2005年度的利润及利润分配表、现金流量表均经审计。本公司2003年12月31日、2004年12月31日、2005年12月31日的资产负债情况和2003年度、2004年度、2005年度的利润情况、现金流量情况如下(均经审计):

| 项目        | 2003年12月31日      | 2004年12月31日      | 2005年12月31日      |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总计      | 1,217,691,478.52 | 1,151,574,523.49 | 1,192,492,326.03 |
| 其中:流动资产   | 382,393,058.03   | 327,810,059.92   | 456,720,731.18   |
| 长期投资      | 97,891,332.77    | 123,984,664.13   | 80,117,031.99    |
| 固定资产      | 376,666,583.46   | 347,571,927.53   | 303,651,704.45   |
| 无形资产及其他资产 | 361,760,504.26   | 362,207,837.91   | 352,002,857.41   |
| 负债合计      | 544,487,499.99   | 633,433,323.78   | 765,216,147.81   |
| 其中:流动负债   | 499,002,041.39   | 533,684,436.18   | 693,724,889.21   |
| 长期负债      | 64,485,458.60    | 99,748,887.60    | 71,491,268.60    |
| 少数股东权益    | 69,688,999.22    | 45,688,127.24    | 61,565,797.16    |
| 所有者权益合计   | 603,514,979.31   | 472,463,017.24   | 365,710,380.06   |
| 其中:未分配利润  | 9,687,826.29     | -119,420,384.22  | -122,850,718.12  |

| 项目     | 2003年          | 2004年           | 2005年           |
|--------|----------------|-----------------|-----------------|
| 主营业务收入 | 223,323,355.64 | 234,715,433.88  | 202,029,796.10  |
| 主营业务利润 | 56,375,282.23  | 55,977,682.31   | 39,253,472.02   |
| 利润总额   | 964,126.24     | -137,826,607.36 | -131,168,572.43 |
| 净利润    | 912,695.37     | -129,108,210.51 | -122,850,718.12 |

| 项目            | 2003年           | 2004年          | 2005年          |
|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 46,212,274.39   | -4,006,102.80  | 13,220,950.78  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -263,459,015.73 | 20,874,774.45  | 47,372,688.37  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -61,902,615.26  | -18,306,015.93 | -30,879,160.57 |
| 现金及现金等价物净增加额  | -179,048,685.89 | -2,600,750.30  | 29,581,405.94  |

| 项目        | 2003年  | 2004年   | 2005年   |
|-----------|--------|---------|---------|
| 调整后的每股净资产 | 2.5173 | 2.1095  | 1.5866  |
| 每股收益(元)   | 0.0089 | -0.6003 | -0.5712 |
| 净资产收益率(%) | 0.32   | -27.33  | -33.69  |
| 资产负债率(%)  | 44.71  | 56.01   | 64.17   |

3.公司股本结构及主要股东持股情况  
公司现在股本结构如下(截止时间:2006年9月30日)

| 股东名称               | 持股数(股)      | 比例(%) |
|--------------------|-------------|-------|
| 非流通股               | 92,857,400  | 43.18 |
| 国有法人股—桂林集琦集团有限公司   | 88,897,988  | 41.33 |
| 企业法人股—南宁市荣实业有限责任公司 | 3,959,412   | 1.84  |
| 流通股—社会公众股          | 122,200,000 | 56.82 |
| 总计                 | 215,057,400 | 100   |

(三)集团公司与本公司及前十名股东的关系  
1.与本公司的关系  
集团公司持有本公司88,897,988股,占公司总股本的41.33%,是本公司的第一大股东。

2.与本公司前十名股东的关系  
公司前十名股东中,其中第一大股东为国有法人股股东,公司第一大股东与其他九名股东之间不存在任何关联关系。

三、关于以资抵债的背景情况

1.关于占用资金的详细情况及占用资金的形成原因  
2005年度,本公司向关联方桂林正达环保科技有限公司(以下简称正达公司)和桂林正高新科技有限公司(以下简称桂林正高新)开具了银行承兑汇票形成了大额应收债权。截止2005年12月31日,本公司应收正达公司款项15,722.20万元,正丰公司款项5411.87万元,两者合计16,264.17万元。鉴于上述资产占用款项,实质上上市公司应收正达公司及正丰公司的款项已形成了控股股东占用问题。截止2006年12月31日,控股股东桂林集琦集团有限公司实际已形成对本公司的非经营性占用资金为16,437万元。在2006年12月5日,桂林集琦集团通过代大股东土地出让金及相关税费的形式偿还了4,064.78万元。扣除已偿还的本金,桂林集琦集团尚欠桂林集琦占用资金本金12,372.22万元。

2.资金占用费的收取情况  
为保护上市公司及中小股东利益,落实《国务院关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》精神,贯彻执行《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保行为的通知》及《关于发布〈控股股东非现金资产抵债占用资金审核备忘录〉的通知》,桂林集琦集团已于上述占用资金收取占用费。

截止2006年11月30日,根据银行一年定期存款利率2.25%和占用资金时间(一年)计算出来的上述占用资金的占用费用为368.27万元。

截至报告日,总计集琦集团共欠桂林集琦债务12,740.49万元。

3.大股东占用上市公司非经营性资金解决方案

截止2005年12月31日,控股股东集琦集团对本公司非经营性占用资金余额为16,437万元。2006年12月7日,公司通过将本公司老厂区155亩工业用地变更为经营性建设用地,由集琦集团代本公司向桂林市政府缴纳了土地出让金及相关税费4,064.78万元,清除了部分大股东占用资金,剩余非经营性占用资金余额为12,372.22万元。现拟以如下方式解决:(1)集琦集团以桂林台联酒店100%的股权,以及集团公司拥有的、位于桂林市七星区育才路55号占地面积为50,213.20平方米的商住用地使用权抵偿给本公司的部分占用资金;(2)如果以上资金或资产不足以抵偿大股东占用,则将集琦集团与本公司自2006年1月1日起到2006年11月30日的应收本公司往来款项1308万元中相应部分冲抵,其具体形成原因如下:由于桂林集琦集团有限公司原欠桂林正达环保科技有限公司和桂林正高新科技有限公司占用我公司资金的往来,在业务处理上仍挂在其他应收款的上述两个明细科目的往来余额中,而自2006年11月至2006年11月,桂林集琦集团与桂林正达环保科技有限公司发生对外借款支取得到的资金,再陆续冲抵给公司往来发放工资、支付税费等,由此累积形成的余额,在账务处理上体现为其他应收款——桂林集琦集团有限公司的贷方余额,从而形成我公司尚欠桂林集琦集团有限公司1308万元往来款的现状。

四、由集琦集团以非现金资产抵债的具体原因  
面对占用上市公司资金这一问题,集琦集团及其实际控制人努力寻求解决问题的途径。在本次以资抵债前,公司曾于2006年6月6日召开临时股东大会审议通过了《关于解决大股东资金占用的议案》,集琦集团占用上市公司资金16437万元的问题,拟通过将公司及其子公司的部分工业、农业用地改变为经营性建设用地,由集团公司代上缴纳相关土地出让金以抵偿占用款。  
目前,原计划三宗土地变性工作,除了第一项“将本公司老厂155亩工业用地变更为经营性建设用地”工作已于2006年12月7日完成了变更工作,同时集琦集团有土地建设用地使用权审批通知及广西桂林自治国有土地管理局核发土地使用人专用收据(NO.0018736)及相关税费缴款凭证,集琦集团代本公司向桂林市政府缴纳了土地出让金及相关税费4,064.78万元抵偿了部分大股东占用资金;而第二、三项合计1082亩农业用地的土地变性工作,由于目前申请大宗农业用地转建设用地指标非常困难,且在时间上无法保证2006年内完成清欠,现经与集琦集团协商后决定,为在监管部门规定的时限内解决大股东占用问题,需对原清欠方案进行调整。由于以下原因,集琦集团无法以现金清偿大股东占用资金:

1.集琦集团自身基本无可利用资产,基本没有现金资产。  
2.相关债权人已向集琦集团提起诉讼并未采取保全措施,冻结、拍卖集琦集团的有效资产,集琦集团所持本公司股份中只有44,000,000股股票被债权人质押冻结,剩余44,897,988股因借款担保诉讼纠纷原因被司法冻结,故无法采用变现资产或以股抵债等方式清偿债务。  
3.在目前形势下,集琦集团不可能获得银行融资。  
由于集琦集团无现金清偿能力,因此拟增加以非现金资产以抵偿大股东占用。  
五、交易标的及抵债资产的情况  
(一)以资抵债的具体情况  
截止2006年12月31日,控股股东集琦集团对本公司非经营性占用资金余额为16,437万元,本次以资抵债清偿其中的11432.49万元。

(二)拟抵债资产的情况  
1.桂林台联酒店有限责任公司100%股权  
桂林台联酒店位于桂林市PhL中街12号,法定代表人为邓世文,注册资本1943.30万元,经营范围:旅店、酒吧(有效期至2007年3月31日),咖啡厅(许可证有效期至2008年4月29日),中餐销售(有效期至2007年4月30日),服装批发(有效期至2008年2月22日),麻将娱乐、零售日用百货、工艺美术品、聚会、家用电器、粮(有效期至2006年12月31日)。酒店现有员工2249人(其中正式职工137名,其他临时工111名),现有土地使用权面积2783.3平方米,房屋建筑12860.02平方米,为两栋连体建筑,南楼和北楼分别为7层和6层框架结构房屋,是桂林市最早按三星级标准建设的酒店。

根据上海东华会计师事务所有限公司出具的东华桂审字[2006]460号《审计报告》,桂林台联酒店在股权审计基准日2006年11月30日的净资产为人民币6,406.19万元;根据北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的北方亚事评字[2006]320号《评估报告》,桂林台联酒店在评估基准日2006年11月30日的净资产评估价值为人民币7,928.47万元。  
北京北方亚事资产评估有限责任公司对桂林台联酒店有限责任公司资产实施了实地调查,市场调研与询证的方法进行了评估,资产评估情况及评估结果具体情况如下:单位:万元

| 项目       | 序号 | 账面价值     | 调整后账面价值  | 评估价值     | 增减值      | 增减率%  |
|----------|----|----------|----------|----------|----------|-------|
| 流动资产     | 1  | 210.23   | 217.78   | 257.27   | 39.49    | 18.13 |
| 固定产      | 2  | 4,684.99 | 4,677.43 | 5,627.27 | 949.84   | 20.31 |
| 其中:建筑物   | 3  | 4,260.53 | 4,260.53 | 5,174.34 | 913.81   | 21.45 |
| 设备       | 4  | 424.46   | 416.90   | 452.93   | 36.03    | 8.64  |
| 无形资产     | 5  | 2,413.90 | 2,413.90 | 2,947.29 | 533.39   | 22.10 |
| 其中:土地使用权 | 6  | 2,413.90 | 2,413.90 | 2,947.29 | 533.39   | 22.10 |
| 资产总计     | 8  | 7,311.54 | 7,311.54 | 8,818.18 | 1,506.28 | 20.79 |
| 流动负债     | 9  | 903.36   | 903.36   | 903.36   | 0.00     | 0.00  |
| 负债总计     | 10 | 903.36   | 903.36   | 903.36   | 0.00     | 0.00  |
| 净资产      | 11 | 6,408.19 | 6,408.19 | 7,928.47 | 1,520.28 | 23.72 |

根据评估结果,台联酒店的净资产增值23.72%,上述增值主要源于流动资产、固定资产及无形资产增值。

主要类别资产的评估方法及增值原因如下:

(1)流动资产  
流动资产评估价值为2,572,667.30元,比调整后账面值2,177,805.89元增值394,861.41元,增值率为18.13%,流动资产增值原因主要是坏账准备评估为0及存货评

估增值,其中存货增值主要是因为低值易耗品相关产品市场价格提高。

(2)房屋建筑物的评估  
评估房屋建筑物采用的是成本法,方法主要步骤如下:  
①重置价格的确定  
重置单价=前期费用+工程造价+其他费用+建设期资金成本+合理利润  
②成新率的确定  
通过实地勘察建筑物的工程质量及建筑物主体、围护、水电、装修、维修和使用情况等,对建筑物各部位进行评分得出其完好率,确定建筑物的成新率;  
③评估值的计算  
评估值=重置单价×成新率。  
房屋建筑物评估增值原因主要是房屋现行市价较原建造时有所升高。

(3)机器设备的评估  
设备评估也是采用成本法。主要公式如下:  
评估值=重置单价×综合成新率  
设备重置单价=设备购置价+安装调试费  
设备购置价=设备购置原价+运杂费  
设备运杂费=设备单价×运杂费率  
设备成新率=设备单价×安装费率  
其中,成新率=机器设备的即时状态与设备全新状态的比率。按设备尚可使用年限/(设备尚可使用年限+设备已使用年限)计算,重要设备还根据现场实测的有效作业率加以修正。

机器设备评估增值原因因财务计提折旧价值与实际损耗值大。  
(4)无形资产——土地使用权的评估  
广西立信土地评估有限公司的评估人员根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、桂林市人民政府政(2000)85号文件公布的桂林市城区基准地价等相关估价结果,采用路线价法和收益法两种方法对估价对象进行评估,并根据两种方法的评估结果和估价人员专业判断及估价经验综合确定的土地评估价格。

此部分资产增值是因为土地重估价值的提高。  
鉴于协议签订之日,台联酒店的土地使用权尚未变更到集团公司名下,桂林市国资委、桂林市国有资产投资经营公司(以下简称“国投公司”)于2006年12月8日出具本公司做出以下承诺:

(1)国资委、国投公司是桂林台联酒店的真实出资人,合法持有桂林台联酒店100%的股权,对该股权转让完全、有效的处分权,并保证对该股权转让没有设置任何抵押权或者其他担保,也未授权任何第三人的追索。否则,国资委、国投公司愿承担由此而引起的所有法律责任和诉讼。

(2)国资委已经授权桂林市人民政府政府[2006]140号文《桂林市人民政府关于调整解决桂林集琦集团有限公司大股东占用方案的批复》批准,由国资委将桂林台联酒店100%的股权,评估价值7,928.47万元注入集琦集团,用以偿还集琦集团所欠贵公司的部分大股东占用。

(3)国资委、国投公司同意集琦集团与贵公司签订的《非现金资产抵债协议》的相关约定,同意由集琦集团和国投公司共同负责办理相关股权的工商变更登记手续。

(4)如国资委、国投公司原因致使集琦集团未能按照《非现金资产抵债协议》完成协议规定的义务,国资委、国投公司愿赔偿贵公司由此而引起的所有损失。

鉴于此,集琦集团合法拥有将台联酒店100%股权抵偿给本公司的处分权,并将合法拥有台联酒店100%的股权。

| 土地使用者 | 土地证编号             | 宗地位置      | 土地使用终止日期                         | 面积(㎡)     | 总价(元)         |
|-------|-------------------|-----------|----------------------------------|-----------|---------------|
| 集琦集团  | 桂市国用(2006)001093号 | 桂林市育才路55号 | 商业:2046年11月19日<br>住宅:2076年11月19日 | 6,427.10  | 4,485,023.19  |
| 集琦集团  | 桂市国用(2006)001094号 | 桂林市育才路55号 | 商业:2046年11月19日<br>住宅:2076年11月19日 | 38,728.50 | 27,025,509.16 |
| 集琦集团  | 桂市国用(2006)001095号 | 桂林市育才路55号 | 商业:2046年11月19日<br>住宅:2076年11月19日 | 5,027.30  | 3,529,345.31  |
| 合计    |                   |           |                                  | 50,213.20 | 36,040,277.37 |

上述土地均为商住用地,根据广西方中土地评估有限公司出具的广方(估)字(2006)第K035号《土地估价报告》,截至评估基准日2006年11月30日,该地块资产评估价值为3,504.02万元,评估土地总面积50,213.20平方米,约合75.31亩,平均单位地价697.83元/平方米。

六、以资抵债协议的主要内容  
(一)以资抵债的财产种类、数量  
桂林台联酒店100%的股权,以及位于桂林市七星区育才路55号集琦集团老厂区合计面积50,213.20平方米的商住用地使用权。

(二)定价依据  
本次以资抵债的定价原则是以具有证券业务资格的审计机构、资产评估机构和国有与本公司以资抵债相应资格的土地评估机构对截止基准日2006年11月30日抵债资产的评估价值。

(1)桂林台联酒店100%的股权价格以北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的北方亚事评字[2006]320号《评估报告》的评估价值为基准。  
根据评估报告,本次交易以该股权评估价值为人民币7,928.47万元。  
双方确定,本次交易以该评估价值为该部分股权的交易价格,即桂林台联酒店100%的股权交易价格为人民币7,928.47万元。

(2)位于桂林市七星区育才路55号集琦集团老厂区合计面积为75.31亩的商住用地使用权,根据广西方中土地评估有限公司出具的广方(估)字(2006)第K035号《土地估价报告》,截至评估基准日2006年11月30日,该地块资产评估价值为3,504.02万元,评估土地总面积50213.20平方米,约合75.31亩,平均单位地价697.83元/平方米。

双方确定,本次交易以该评估价值为该部分资产的交易价格,即土地部分资产交易价格为人民币3,504.02万元。

(三)以资抵债承诺及保证  
本次以资抵债已取得集琦公司董事会的审议通过,集团公司对拟抵债资产拥有完整的处置权,该资产不存在担保、诉讼、仲裁或其他权利争议的事项。

(四)以资抵债财产的交付或过户时间  
以资抵债方案在取得中国证监会核准并报股东大会审议通过后《非现金资产抵债协议》生效之日,集琦集团将采取一切所需行动把相关资产及其所产生或引起的一切权利、责任、义务及义务交付转移至本公司。

(五)以资抵债协议的生效条件和生效时间  
生效条件:《非现金资产抵债协议》经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章,并经中国证监会核准并获本公司股东大会决议通过。

生效时间:自生效日起至双方义务履行完毕之日止。

7.防止占用上市公司资金行为再次发生的措施  
本次以资抵债方案实施后,集琦集团将全部