

光大证券有限责任公司

关于

**吉林轻工集团股份有限公司
重大资产置换暨关联交易之**

独立财务顾问报告

二 00 五年五月

重要提示

光大证券有限责任公司接受委托，担任吉林轻工集团股份有限公司本次重大资产置换及关联交易的独立财务顾问。本独立财务顾问报告旨在对本次作为关联交易的重大资产置换做出独立、客观、公正的评价，以供投资者和其他有关方面参考。

本独立财务顾问于2004年9月9日披露了《关于吉林轻工集团股份有限公司重大资产置换暨关联交易的独立财务顾问报告》（全文披露于2004年9月9日《证券时报》）。由于间隔时间较长，客观情况发生了较大变化，继续实施原资产置换方案已经缺乏可行性。相关各方经协商确定，终止原资产置换方案，实施新的置换方案，因此前述财务顾问报告废止。本财务顾问根据新的置换方案的出具新的独立财务顾问报告。投资者在阅读和使用独立财务顾问报告时，应以本次披露的报告内容为准。

一、 释义

除非特别说明，下列简称在本报告中具有如下特定含义：

吉林轻工/上市公司	指	吉林轻工集团股份有限公司
新时代教育	指	新时代教育发展有限责任公司
苏州光华集团/光华集团	指	苏州市光华实业（集团）有限公司
上海健中	指	上海健中生物医药投资有限公司
吉林洪武	指	吉林省洪武实业有限公司
长春卓越	指	长春卓越房地产开发有限公司
吉林常青	指	吉林常青房地产有限责任公司
万达房产	指	吉林轻工万达房地产开发公司
苏州置业	指	苏州置业房地产开发有限公司
园区技术学院	指	苏州工业园区职业技术学院
本次重大资产置换/本次重大资产重组/本次重组/本次交易/本次关联交易	指	吉林轻工拟将其拥有的长春卓越97.5%股权、吉林常青95%股权、万达房产30%股权和欠吉林常青的负债50,869,173.41元置出给光华集团、上海健中及吉林洪武； 同时，吉林轻工置入光华集团拥有的苏州置业90%的股权，上海健中拥有的苏州置业9%的股权，以及光华集团拥有的园区技术学院32.5%的股权
报告书/本报告书	指	《关于吉林轻工集团股份有限公司重大资产置换暨关联的独立财务顾问报告》
本财务顾问/本报告人/报告人	指	光大证券有限责任公司
《重大资产置换协议	指	吉林轻工拟与光华集团、上海健中及吉林洪

书》		武签署的《重大资产置换协议书》
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
105号文/《通知》	指	中国证监会证监公司字[2001]105号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
评估、审计基准日	指	2004年12月31日
元	指	人民币元

二、绪言

吉林轻工拟与光华集团、上海健中及吉林洪武进行资产置换，并拟签定《重大资产置换协议书》

根据重组双方签署的《重大资产置换协议书》，吉林轻工拟置出的资产包括：长春卓越 97.5%股权，账面值为 61,623,415.73 元；吉林常青 95%股权，账面值为 173,770,291.54 元；万达房产 30%股权，股权账面值为 5,096,852.39 元；拟置出的负债为吉林轻工欠吉林常青的其他应付款 50,869,173.41 元。以上置出的资产总值为 240,490,559.66 元。置出的资产净值为 189,621,386.25 元。

根据重组双方签署的《重大资产置换协议书》，吉林轻工拟置入的资产包括：光华集团拥有的苏州置业 90%的股权，账面值为 56,098,316.07 元，评估值为 215,841,955.34 元；作价为 141,592,560.12 元；上海健中拥有的苏州置业 9%的股权，账面值为 5,609,831.607 元，评估值为 21,584,195.534 元，作价为 14,159,256.012 元；光华集团拥有的园区技术学院 32.5%的股权，账面值为 26,425,641.05 元，评估值为 30,718,780.06 元，作价为 30,718,780.06 元；以上置入资产作价总额为 186,470,596.19 元。资产置换差价 3,150,790.06 元由苏州光华集团在置换完成后 15 个工作日内以现金的形式支付给吉林轻工。

2004年12月17日,光华集团分别与吉首大学、教育部教育发展研究中心、启恩信息科技(北京)有限公司签署股权转让协议,分别受让其所拥有的新时代教育发展有限责任公司89.67%、1%、1%,共计91.67%的股权,成为新时代教育的控股股东,并由此间接持有吉林轻工5,016.88万股股份,占股本总额的29.6%。由于该行为已触发上市公司收购,光华集团已向中国证监会提交了收购报告书,并已于2004年12月24日履行公告义务,目前尚无结果。根据中国证监会证监公司字〔2001〕105号文《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》和深圳证券交易所的有关规定,本次资产重组已经构成吉林轻工重大资产置换及关联交易,需要提交中国证监会核准批准后才能发布召开临时股东大会对此项事宜进行决议的通知。

光大证券有限责任公司接受委托,担任吉林轻工集团股份有限公司本次重大资产置换之关联交易的独立财务顾问。报告人本着诚信、尽责的精神,遵循公开、公平、公正的原则,对本次资产置换的关联交易进行了调查,并以此为基础向股东提供本次关联交易的基本情况并发表独立意见。本报告系按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则(2004年修订)》、《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》(证监公司字[2001]105号)等有关法律、法规和规章的要求,依据吉林轻工集团股份有限公司资产重组方案、吉林轻工拟与光华集团、上海健中及吉林洪武签定的《重大资产置换协议书》,以及中介机构上海立信长江会计师事务所出具的审计报告、深圳鹏城会计师事务所出具的审计报告和盈利预测审核报告、江苏仁合资产评估有限公司出具的资产评估报告、江苏苏州竹辉律师事务所出具的《法律意见书》等有关材料制作。提供材料的各方对其提供材料的真实性、准确性、完整性和及时性负责。

同时,报告人特作如下声明:

- 1、报告人与本次交易活动及有关各方无任何利益关系;
- 2、本财务顾问的职责范围并不包括应由吉林轻工董事会负责的对本次重大资产重组在商业上的可行性评论。报告人仅就本次关联交易基本情况及其对于全体股东是否公平合理发表意见;

- 3、报告人提醒投资者注意，本报告不构成对吉林轻工的任何投资建议，投资者根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，报告人不承担任何责任；
- 4、报告人没有委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和对本独立财务顾问报告做任何解释或者说明；
- 5、报告人特别提醒吉林轻工全体股东及投资者，请认真阅读吉林轻工董事会发布的本次关联交易的董事会决议、关联交易公告及与相关的各项评估报告、审计报告和法律意见书。

三、本次关联交易各方概况

（一）吉林轻工集团股份有限公司

吉林轻工集团股份有限公司（股票简称：吉林轻工，股票代码：000546）是深圳证券交易所之上市公司，是经吉林省经济体制改革委员会、吉林省国有资产管理局吉改联批[1992]14号文、吉林省经济体制改革委员会吉改批[1992]42号文批准，在对原吉林省轻工业进出口公司进行整体改制的基础上，以定向募集方式设立的股份有限公司。1993年7月15日经吉林省人民政府吉政函242号和243号文批准，公司转为社会募集公司，并于同年10月27日经中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]88号文批准，向社会公开发行个人股2700万股，注册资本变更为10,700万元。1993年12月15日公司股票获准在深圳证券交易所上市交易。1994年向全体股东分红送股，注册资本变更为12,840万元；1995年配股资金到位，注册资本变更为13,868万元；1997年初转配股资金到位注册资本变更为16,950万元。公司注册地址为：长春市建设街81号。企业法人营业执照注册号：2200001003583，税务登记号码：220102123938867，法定代表人：孙健，经营范围：进口和出口本企业及轻工系统生产科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表零件等商品及相关技术，轻工原辅材料、五金、化工、交电、百货、汽车配件、建筑材料、粮油、饲料、农副产品购销、开展合资合作经营、生产花卉养殖、物业管理、房产租赁、维修；承包与出口自产成套设备相关的境外过程和境内国际招标工程。本年度公司及其子公司实际经营项目仅有房产租赁

及房地产开发。

根据吉林轻工 2004 年度报告，截止 2004 年 12 月 31 日，吉林轻工总股本 16950 万股，流通股 8502.6479 万股，总资产 487,970,285.12 元，净资产 169,506,479.6 元。

（二）苏州市光华实业(集团)有限公司

苏州市光华实业（集团）有限公司，于 1999 年 10 月 15 日成立。注册资本：10000 万元。企业性质：有限责任公司。注册地：苏州市金阊区干将西路 687 号 C。主要办公地点：苏州市东环路 1400 号综艺·开元广场四楼。法定代表人：许华。法人营业执照注册号：3205002104087。税务登记证号码：320591717473454。经营范围：对外投资及资产管理；批发零售：机械设备、五金交电、通讯器材、木材、汽车（不含小轿车）及配件、摩托车及配件、电子产品、建筑材料、金属材料；提供上述产品的中介服务；房屋中介租赁服务。

根据光华集团未经审计的财务报表，截止 2004 年 12 月 31 日，光华集团（合并报表）总资产 1,030,620,022.88 元，净资产 168,189,499.84 元，负债 774,324,528.93 元，营业收入为 106,672,532.04 元，营业利润为 47,741,565.38 元，净利润为 27,632,464.41 元。

（三）上海健中生物医药投资有限公司

上海健中生物医药投资有限公司，于 2002 年 12 月 17 日成立。注册资本：3000 万元。企业性质：有限责任公司。注册地：上海市控江路 1555 号 A 座 607 室。法定代表人：陈颂菊。法人营业执照注册号：3101101022930。税务登记证号码：310110745639626。经营范围：对医疗卫生及生物医药领域的投资；生物技术领域内的四技服务；投资企业的资产管理、财务咨询、实业投资、投资咨询。

根据上海健中未经审计的财务报表，截止 2004 年 12 月 31 日上海健中总资产 44,193,103.04 元，总负债 15,226,421.92 元，净资产 28,966,681.12 元。

（四）吉林省洪武实业有限公司

吉林洪武全称吉林省洪武实业有限公司，于 1998 年 6 月 25 日成立。注册资本：5500 万元。企业性质：有限责任公司。注册地：长春市南关区西长春大

街 121 号。法定代表人：沈志杰。法人营业执照注册号：2200001009213。税务登记证号码：220102702537064。经营范围：仪器仪表、服装鞋帽、电子计算机及计算机消耗材料、纸张、钢材、木材、建筑材料、五金、百货、电器机械及器材、普通机械购销。

根据吉林洪武未经审计的财务报表，截止 2004 年 12 月 31 日吉林洪武总资产 90,866,385.99 元，总负债 4,321,470.59 元，净资产 86,544,915.40 元。

（五）交易各方的关联关系

2004 年 12 月 17 日，光华集团分别与吉首大学、教育部教育发展研究中心、启恩信息科技（北京）有限公司签署股权转让协议，分别受让其所拥有的新时代教育发展有限责任公司 89.67%、1%、1%，共计 91.67% 的股权，成为新时代教育的控股股东，并由此间接持有吉林轻工 5,016.88 万股股份，占股本总额的 29.6%。由于该行为已触发上市公司收购，光华集团已向中国证监会提交了收购报告书，并已于 2004 年 12 月 24 日履行公告义务，目前尚无结果。

根据《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字[2001]105 号）的规定，光华集团和吉林轻工构成关联关系，吉林轻工与光华集团等的资产置换的行为构成关联交易。

四、关联交易标的基本情况

（一）置出资产和负债的情况

据吉林轻工拟与光华集团等签署的《重大资产置换协议书》，本次拟置出的资产是长春卓越 97.5% 股权，账面值为 61,623,415.73 元；吉林常青 95% 股权，账面值为 173,770,291.54 元；万达房产 30% 股权，股权账面值为 5,096,852.39 元；拟置出的负债为吉林轻工欠吉林常青的其他应付款 50,869,173.41 元。以上拟置出的资产总值为 240,490,559.66 元，资产净值为 189,621,386.25 元。根据深圳鹏城会计师事务所出具的《审计报告》，截至 2004 年 12 月 31 日吉林轻工拟置出的资产情况如下：

1、长春卓越房地产开发有限公司

长春卓越设立 2000 年 6 月 15 日；注册资本：4000 万元；注册地：长春市绿园区兴阳街 7 号；股东结构为：吉林轻工持有 97.5%的股权，孙健持有 1.5%的股权，孙黎耘持有 1%的股权；主营业务：房地产开发，自营房的物业管理，物业管理策划及咨询服务，体育运动休闲项目开发、管理、策划。本次长春卓越的股权转让已经获得长春卓越股东大会的批准。

经有证券从业资格的深圳鹏城会计师事务所有限公司审计，截止 2004 年 12 月 31 日长春卓越总资产为 81,039,410.70 元，负债总额为 47,175,300.91 元，净资产为 33,864,109.79 元。2004 年长春卓越实现主营业务收入 0 元，净利润为 -1,697,720.25 元（详见：深鹏所审字[2005]459 号《审计报告》）。截止 2004 年 12 月 31 日，由于股权投资差额的存在，长春卓越 97.5%股权，在吉林轻工公司报表上的账面值为 61,623,415.73 元。

2、吉林常青房地产有限责任公司

吉林常青设立于 2001 年 11 月 26 日；注册资本：15000 万元；注册地：吉林省长春市建设街 81 号；股东结构为：吉林轻工持有 95%的股权，陈珂持有 5%的股权；主营业务：房地产开发。本次吉林常青的股权转让已经获得吉林常青股东大会的批准。

经有证券从业资格的深圳鹏城会计师事务所有限公司审计，截止 2004 年 12 月 31 日，吉林常青总资产为 252,849,046.04 元，负债总额为 69,932,949.68 元，净资产为 182,916,096.36 元。不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。2004 年吉林常青实现主营业务收入 17,505,165.00 元，主营业务利润 1,303,072.61 元，净利润 -5,303,983.41 元（详见：深鹏所审字[2005]457 号《审计报告》）。截止 2004 年 12 月 31 日，吉林常青 95%股权，账面值为 173,770,291.54 元。

吉林轻工以其持有的吉林常青股权为吉林常青的银行借款提供担保，将吉林常青公司 95%的股权目前质押给中国银行。目前已取得吉林常青出具的承诺函，其内容为：在本协议生效后的五个工作日内，通过向中国银行长春市大经路支行偿还全部债务，以解除对吉林常青上述股权的质押，并协助办理股权变更手续。

公司本次重组方之一吉林洪武已出具承诺函，承诺“为了配合贵公司实施重

大资产置换，我公司同意对上述借款提供担保，若吉林常青不能偿还上述债务，本公司将代为履行清偿义务以解除上述股权质押，并负责将吉林常青股权过户到我公司；同时，《重大资产置换协议书》生效后，本公司即开始承担《重大资产置换协议书》中规定的应付吉林常青的其他应付款共计 50,869,173.41 元。”

本此重大资产重组的法律顾问江苏苏州竹辉律师事务所认为：“鉴于吉林常青及吉林洪武的上述承诺，吉林常青股权质押事宜并不会影响本次资产重组的进程，吉林常青涉及的资产置换不存在法律障碍。”

3、吉林轻工万达房地产开发公司

万达房产设立于 1998 年 12 月 23 日；注册资本：1400 万元；注册地：长春市自由大路 118 号；股东结构为：吉林轻工持有 30% 的股权，长春建树贸易有限公司持有 70% 的股权；主营业务：房地产开发肆级、对住宅小区和各类房屋实行物业管理与经营并提供有偿服务。本次万达房产的股权受让已经获得万达房产股东大会的批准。

经有证券从业资格的深圳鹏城会计师事务所有限公司审计，截止 2004 年 12 月 31 日万达房产总资产为 39,437,522.52 元，负债总额为 22,448,014.09 元，净资产为 16,989,507.95 元。2004 年万达房产实现主营业务收入 20,479,250.71 元，主营业务利润 624,326.11 元，净利润-2,178,852.24 元（详见：深鹏所审字[2005]458 号《审计报告》）。截止 2004 年 12 月 31 日，万达房产 30% 股权，股权账面值为 5,096,852.39 元。

4、负债

截止 2004 年 12 月 31 日，吉林轻工欠吉林常青的其他应付款 162,161,673.41 元。2005 年 3 月 31 日，吉林轻工收回短期投资 1.1 亿元及其投资收益合计 111,292,500 元，均用于归还对吉林常青欠款。归还后，吉林轻工尚欠吉林常青 50,869,173.41 元。

吉林常青已经出具同意函，同意将应收款项转为吉林洪武承担。

5、净资产

截止 2004 年 12 月 31 日，吉林轻工上述拟置出的资产中长春卓越 97.5% 股

权账面值为 61,623,415.73 元 ;吉林常青 95% 股权账面值为 173,770,291.54 元 ;万达房产 30% 股权账面值为 5,096,852.39 元 ;资产合计账面值为 240,490,559.66 元。欠吉林常青的其他应付款账面值 50,869,173.41 元。资产与负债合计的账面净值为 189,621,386.25 元。

根据吉林轻工的承诺，至本报告书出具之日，吉林轻工拟置出给吉林洪武的资产中吉林常青公司 95% 的股权目前质押给中国银行，已取得吉林常青出具的承诺函，其内容为“在本协议生效后的五个工作日内，通过向中国银行长春市大经路支行偿还全部债务，以解除对吉林常青上述股权的质押，并协助办理股权变更手续”。除此之外，其他拟置出给光华集团的资产上没有发现设定任何担保权益或第三人权益，没有发现存在涉及诉讼、仲裁或其他重大争议事项的情况，也没有发现其他限制转让的情形。

针对本次资产置换中拟置出的股权(长期投资),本次重大资产置换的法律顾问--江苏苏州竹辉律师事务所出具了如下意见：“吉林轻工拥有上述权益性资产的产权关系清晰，未见对此存在债权债务争议情况。同时，根据《公司法》第 35 条第 2 款之规定“股东向股东以外的人转让其出资时，必须经全体股东过半数同意。”第 3 款规定“经股东同意转让的出资，在同等条件下，其他股东对该出资有优先购买权。”“经本所律师核查，上述在本次资产置换中拟转让之股权，现吉林轻工均已获取该等公司股东他方同意转让及放弃优先购买权的确认文件。因此，本所律师认为，该等权益性资产置出不存在法律障碍。”

(二) 置入资产的情况

根据吉林轻工拟与光华集团等签署的《重大资产置换协议书》，本次拟置入的资产是苏州置业 99 % 的股权帐面值为 61,708,147.68 元，评估价值为 237,426,150.87 元；苏州工业园区职业技术学院 32.5% 的股权，账面值为 26,425,641.05 元，评估价值为 30,718,780.06 元。上述拟置入的资产的账面总值（净值）为 88,133,788.73 元，评估总值（净值）为 268,144,930.93 元。根据立信长江会计师事务所有限公司出具的《审计报告》，截至 2004 年 12 月 31 日吉林轻工拟置入的资产情况如下：

1、苏州置业房地产公司 99% 股权

苏州置业设立于 1998 年 4 月；注册资本：5020 万元；注册地：苏州；股东结构为：苏州市光华实业(集团)有限公司持有 90%的股权，上海健中生物医药投资有限公司持有 10%的股权。主营业务：房地产开发经营；房产信息咨询；销售钢材。本次苏州置业的股权转让已经获得苏州置业股东会的批准。

经有证券从业资格的上海立信长江会计师事务所有限责任公司审计，苏州置业截止 2004 年 12 月 31 日，总资产为 283,107,933.12 元，负债总额为 220,776,470.82 元，净资产为 62,331,462.30 元。不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。2004 年苏州置业实现主营业务收入 42,873,623.00 元，主营业务利润 21,727,194.05 元，净利润 10,216,564.81 元(详见：信长会师报字(2005)第 21200 号《审计报告》)。经有证券从业资格的江苏仁合资产评估有限公司评估，截止 2004 年 12 月 31 日，苏州置业净资产值评估值为 239,824,394.82 元，增值 177,492,932.52 元，增值率为 284.76%。其流动资产评估增值 11,336.60 万元，增值率 51.71%，主要原因是存货开发成本中的土地成本较原取得时评估增值所致；其无形资产评估增值 6,413.59 万元，增值率 475.86%，主要原因也是土地成本较原取得时上涨所致(详见：苏仁评报字(2005)第 025 号《苏州市置业房地产开发有限公司资产评估报告书》)。截至 2004 年 12 月 31 日，苏州置业 99%的股权帐面值为 61,708,147.68 元，评估值为 237,426,150.87 元。

2、苏州工业园区职业技术学院 32.5%的股权

园区技术学院的前身苏州工业园区职业技术培训学院成立于 1997 年 12 月 6 日，1999 年 9 月，园区技术学院在苏州工业园区职业技术培训学院的基础上正式筹建，并于 2000 年开始招生。企业性质：民办非企业单位；登记号：组代管 320500-079853；开办资金：8000 万元。股东结构：苏州光华实业(集团)有限公司持有 32.5%，苏州市光华投资管理有限公司持有 65%，苏州市教育局持有 1.25%，苏州市劳动和社会保障局持有 1.25%。业务范围：开展高等职业技术教育、高级技工培训、高等专科学历教育、中短期岗位培训及为社会提供教育培训服务。本次园区技术学院的股权转让已经获得园区技术学院股东会的批准。

经有证券从业资格的上海立信长江会计师事务所有限责任公司审计，园区技术学院截止 2004 年 12 月 31 日，总资产为 182,650,225.13 元，负债总额为

101,340,560.37 元，净资产为 81,309,664.76 元。不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。2004 年园区技术学院实现主营业务收入 34,143,618.31 元，利润总额 3,528,661.23 元，净利润 3,528,661.23 元，详见：信长会师报字（2005）第 21935 号《审计报告》。经有证券从业资格的江苏仁合资产评估有限公司评估，截止 2004 年 12 月 31 日，园区技术学院净资产值评估值为 94,519,323.25 元，增值 13,209,658.48 元，增值率为 16.25%（详见：苏仁评报字（2005）第 026 号《苏州工业园区职业技术学院资产评估报告书》）。截止 2004 年 12 月 31 日，园区技术学院 32.5% 的股权帐面价值为 26,425,641.05 元，评估价值为 30,718,780.06 元。

3、净资产

截止 2004 年 12 月 31 日，苏州工业园区职业技术学院 32.5% 的股权，账面价值为 26,425,641.05 元，评估价值为 30,718,780.06 元；苏州置业 99% 的股权账面价值为 61,708,147.68 元，评估价值为 237,426,150.87 元。吉林轻工上述拟置入的资产的账面总值（净值）为 88,133,788.73 元，评估总值（净值）为 268,144,930.93 元。

根据光华集团的承诺，至本报告书出具之日，光华集团拟置入给吉林轻工的资产上没有设定任何担保权益或第三人权益，不存在涉及诉讼、仲裁或其他重大争议事项的情况，也不存在其他限制转让的情形。

针对本次资产置换中拟置入的股权（长期投资），本次资产置换的法律顾问——江苏苏州竹辉律师事务所出具了如下意见：“根据光华集团、上海健中的承诺，并经本所律师核查，未发现贵公司拟收购的苏州置业和园区技术学院的股权上业已设定质押或者其他第三者权利。光华集团、上海健中拥有上述权益性资产产权关系清晰，未见对此存在债权债务争议的情形。同时，根据《公司法》第 35 条第 2 款和第 3 款之规定，经本所律师核查，上述在本次资产置换中拟置入之股权，现光华集团、上海健中均已获取该等公司股东他方同意转让及放弃优先购买权的确认文件。因此，本所律师认为，该等权益性资产置入不存在法律障碍。”

五、本次关联交易合同的主要内容

（一）交易价格

根据吉林轻工拟与光华集团等签署的《重大资产置换协议书》，以 2004 年 12 月 31 日为审计基准日、经审计的账面值为本次置出资产和负债的交易价格。合计本次置出资产和负债的作价为 189,621,386.25 元。

根据吉林轻工拟与光华集团等签署的《重大资产置换协议书》，苏州置业 990% 股权的置入价格是以 2004 年 12 月 31 日为基准日的评估价值 237,426,150.87 元为基础，向下浮动 34.40%，确定为 155,751,816.13 元；园区技术学院股权的置入价格是 2004 年 12 月 31 日为基准日的评估价值，确定为 30,718,780.06 元。因此本次资产置换进入吉林轻工的资产作价为 186,470,596.19 元。

本次资产置换进入吉林轻工的资产净值为 186,470,596.19 元，置出资产的净值为 189,621,386.25 元，置出资产与置入资产的差额为人民币 3,150,790.06 元，差额部分由光华集团在置换完成日后十五个工作日内以现金的形式支付给吉林轻工。

（二）资产置换的内容。

1、吉林轻工与光华集团的资产置换

吉林轻工置出给光华集团的资产为：长春卓越 97.5% 股权，股权账面值为 61,623,415.73 元；万达房产 30% 股权，股权账面值为 5,096,852.39 元；置出资产合计作价 66,720,268.12 元。

光华集团置入给吉林轻工的资产为：苏州置业 90% 的股权，账面值为 56,098,316.07 元，评估值为 215,841,955.34 元；作价为 141,592,560.12 元；园区技术学院 32.5% 的股权，账面值为 26,425,641.04 元，评估值为 30,718,780.06 元，作价为 30,718,780.06 元；置入资产合计作价为 172,311,340.18 元。

置出资产与置入资产的差额为人民币 105,591,072.06 元，即吉林轻工应付光华集团 105,591,072.06 元。

2、吉林轻工与上海健中的资产置换

吉林轻工无置出给上海健中的资产。

上海健中置入给吉林轻工的资产为：苏州置业 9% 的股权，账面值为 5,609,831.607 元，评估值为 21,584,195.532 元，作价为 14,159,256.012 元。

置出资产与置入资产的差额为人民币 14,159,256.012 元，即吉林轻工应付上海健中 14,159,256.012 元。

3、吉林轻工与吉林洪武的资产置换

吉林轻工置出给吉林洪武的资产和负债为：吉林常青 95% 股权，账面值为 173,770,291.54 元，作价为 173,770,291.54 元；吉林轻工应付吉林常青的其他应付款共计人民币 50,869,173.41 元。

吉林洪武无置入给吉林轻工的资产。

置出资产与置入资产的差额为人民币 122,901,118.13 元，即吉林轻工应收吉林洪武 122,901,118.13 元。

4、资产置换差额

吉林轻工、光华集团、上海健中、吉林洪武经过协商，一致同意吉林轻工将对吉林洪武的债权（应收款）122,901,118.13 用以支付对健中、光华的债务（应付款）合计 119,750,328.07 元，债权债务抵消后，光华集团尚欠吉林轻工 3,150,790.06 元，由光华集团在置换完成后 15 个工作日内以现金的形式支付给吉林轻工。

（三）资产置换所涉标的交付状态

除吉林常青被质押的 95% 股权外，双方保证其合法持有本次资产置换所涉及的置出资产和置入资产，对该资产享有完全的独立权益及处分权，上述资产没有设置任何质押，不附带任何或有负债或其他潜在责任，亦未涉及任何针对该等资产的争议、仲裁及诉讼，不受任何其他优先权或其他类似权利的限制，其具有合法转让上述资产的主体资格，并有权签署、履行本协议的条款和约定。

（四）资产过户

本次重大资产置换获得审批机构的同意后，双方及其指定方应共同办理完成

本次重大资产置换须办理的资产过户、登记手续，以及根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳交易所股票上市规定》《上市公司收购管理办法》等规定必须办理的通知、公告、备案、登记、批准或者其他手续。

(五) 资产的损益与风险

自置换基准日至股东大会通过日期间，置出、置入资产所产生的损益仍然由各方自行拥有和承担；自股东大会通过之日起，置入资产的损益由吉林轻工拥有和承担，置出资产的损益由光华集团、上海健中和吉林洪武分别拥有和承担。

在过渡期内，双方有义务保证置换标的的完整性，并有义务相互控制风险。

(六) 重大资产置换协议书的生效条件

吉林轻工本次重大资产置换方案获中国证监会审核批准。

吉林轻工本次进行重大资产置换的议案获吉林轻工股东大会决议通过。

六、本次资产重组的背景与动因及对吉林轻工的影响

(一) 必要性

吉林轻工母公司目前已经基本没有实际产业经营，主要收入来自于控股子公司的房地产销售收入，但由于控股子公司的盈利能力较弱，在扣除了母公司的管理费用和财务费用以后盈利非常微薄，2001—2003 年公司扣除非经常性损益的每股利润分别为-0.167，0.015，-0.056 元。2004 年公司前三季度累计亏损 1400 万元，全年实现净利润 1,165,187.55 元，扣除非经常性损益后的净利润为 -11,664,789.28 元，扣除非经常性损益后的每股收益为-0.069 元，扣除非经常性损益后净资产收益率为-6.35%。其中非经常性损益主要为：委托理财收益 6,110,000.00 元，转回的资产减值准备 6,602,567.70 元。公司最近 4 年的盈利主要靠变卖现有资产和对外投资股权等非经常性损益的方式实现，难以实现主业的长期稳定发展。因此，本独立财务顾问认为，公司要发展壮大，以前的盈利模式难以为继，必须进行大规模的资产重组，置换进新的优良资产，实现公司面貌的彻底改变。

（二）可行性

1、置入园区技术学院的可行性

从产业发展来看，教育已成为国家重点扶持的产业之一，国家对教育产业的发展给予了高度的重视和支持。全国有十二亿五千万人口，就业竞争激烈，要求受教育的人口众多，仅仅靠国有的教育机构，将严重束缚中国教育事业的发展。民办学校的迅速崛起，是世界和我国教育发展的必然趋势。美国著名私立大学哈佛大学、耶鲁大学、麻省理工学院等居美国高校学术排名前列，目前美国大约30%的学生就读于私立大学；在亚太地区，日、韩、菲律宾等国的私立高校生占大学生总数的70%以上，私立高教机构数量占有高教体系的主导地位。与国外相比，中国民办学校所占的比重还很低，发展潜力十分巨大。

苏州工业园区职业技术学院（IVT）是在新加坡总理吴作栋亲自提议下、经江苏省人民政府正式批准建立的一所新型全日制高等职业技术大专院校，占地面积108亩，建筑面积约70000平方米。1997年12月经江苏省教委批准成立苏州工业园区职业技术学院，主要承担面向苏州工业园区外商投资企业的非学历一年制高级技术技能人才培养。1999年9月，江苏省政府批准学院筹建“苏州工业园区职业技术学院”，试办大专层次的高等职业教育。2001年3月，学院被教育部定为全国职业教育师资专业技能培训示范单位。2001年5月，经江苏省普通高校设置委员会评审通过，报请江苏省政府批准，正式建立苏州工业园区职业技术学院。

苏州工业园区职业技术学院（以下简称“学院”）设立的初衷就是面向苏州工业园区外商投资企业的高级技术技能人才培养，定位十分鲜明。苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间最大的合作项目，是中新经济合作的重中之重。从1994年5月12日正式开工建设以来，苏州工业园已吸收了大批世界知名的国际跨国公司落户园区，其中名列世界500强的跨国企业就有60多家。苏州工业园已成为国内最具竞争力的开发区。随着苏州工业园区开发建设的迅速发展，对高素质技术工人的需求日益迫切，要求一线技术工人既要掌握较为全面的专业理论知识，更要熟悉和掌握高新技术和先进设备的实际应用，对职业教育提出了更高的要求。苏州工业园区职业技术学院目前设置的12个专业，均是苏州工业园

区、苏州高新区及周边地区外商投资企业急需人才专业。苏州地处经济发达的沿海省份，位于长江三角洲的腹地，外向型经济发达，人均 GDP 位居全国前列，周边地区包括上海、沪宁铁路沿线城市均分布了大量的生产型外资企业，对专业技术性人才的需求很大，这为学院的健康、持续的发展创造了良好的条件。

2004 年学院在校生达到 4401 人，其中 2004 年共招收新生 1549 名。目前学院已形成了以三年制招生为主，五年制(3+2)、一年制和继续教育招生为辅的生源结构。学院生源主要来自于江苏省内，自 2003 年开始向山东省招生后，2004 年招生范围扩大至山东、湖南、河南、河北、四川五省。2004 年全院教职员工 200 余人。现有教职工中，研究生及以上学历占 20%，本科学历占 80%，高级职称占 10%，中级职称占 25%以上。

学院目前形成了机电工程系、电子工程系、信息工程系、工商管理系、艺术系等六系一部共 18 个专业的格局。在上述大专制教育之外，苏州工业园区职业技术学院还开展了短期岗位技能培训课程。目前学院在园区建有占地 112 亩校区，建有教学实验设施和学生公寓等设施近七万平方米，并建有计算机信息网络中心和校园局域网，安装了校园监控报警系统，建成了各类实验室、语音教室和多媒体教室并购置了先进的实验设备和测试仪器。

2005 年，学院学历教育拟新设移动通信技术、建筑工程技术、工程造价、产品造型设计、应用日语等专业，使专业数增加到 25 个，计划招生 2300 名（含 5 年制）新生；继续教育计划设置 6 个专业，招生 500 名新生。学院将构建以江苏 13 市为基地、覆盖周遍省份、面向全国的招生网络，力争使在校生规模达到 6000 人。

由于学员人数的激增，学院原有的校区已处于饱和状态，为了更好的满足园区及周边地区外资企业的需求，学院计划在吴中开发区建设新校区。新校区规划在校人数 8000 人，预计征购土地 300-500 亩。新校区内建筑面积 22 万平方米，预计总投资人民币 2.6 亿元。目前，新校区的征地与整体规划设计工作即将完成，力争在 2005 年底完成新校区一期工程并投入使用。

此外，学院已与苏州工业园区宏康教育发展有限公司合作，将原苏州工业园区育才中学控股为苏州工业园区职业技术学院（北校区），占地 106 亩，建筑面

积 2 万多平方米，学院部分系部将搬迁至学院北校区，以缓解学院校舍紧张的情况。北校区将于近期内投入使用。

按照董事会制订的五年发展规划，学院力争在 3-5 年内建设成为一所万人在校规模、学历教育和非学历教育同时并举的多层次高职院校。

一是创立品牌专业。将机电一体化、精密加工、微电子、现代物流技术等建成品牌专业，增强学院的核心竞争力。大力发展商务英语、外企文秘、酒店管理、旅游管理、工艺美术等低成本专业，形成学院的综合竞争力。

二是扩大办学规模。计划五年内全日制在校生达到 10000 人，短期培训每年 10000 人次；办学用地增加到 600-800 亩，建设新校区。

三是提高办学层次。与国外大学合作，开展本科预科教育；利用苏州网络大学园，为学生提供远程本科学历教育；与国内大学的职业技术学院联合举办 3+2 “专本连读”双学历教育；与美国德克萨斯大学阿灵顿商学院、同济大学经济与管理学院合作举办 EMBA 高级管理人员工商管理硕士课程；筹建具有鲜明职业技术教育特色的苏州工业大学。

根据深圳鹏城会计师事务所有限公司审核的盈利预测报告，预测 2005 年园区技术学院主营收入为 39,841,516.11 元，主营业务利润为 39,799,624.71 元，净利润为 4,893,542.35 元（详见：深鹏所特字[2005]291 号《盈利预测审核报告》）。

根据苏州工业园区职业技术学院董事会章程第四十四条，学院按年度可分配净收益的 25%提取学院发展基金后，由董事会制订利润分配方案，作为股东出资的合理回报。根据深圳鹏城会计师事务所有限公司审核的盈利预测报告，按照国家有关政策的规定，拟置入的学院 32.5%股权只能采取成本法核算。按照成本法核算方法，投资企业只有在被投资单位宣告分派利润或现金股利时才能确认投资收益，由于无法预测学院未来的分红政策，故对吉林轻工可能享有的学院的收益未做预测，只有待收到时再计入投资收益。如学院每年确定利润分配方案并实施后，吉林轻工将直接增加投资收益，这对于保持上市公司的盈利能力是十分有利的。

2、置入苏州置业的可行性

苏州市置业房地产开发有限公司是 1997 年经江苏省苏州市工商行政管理局注册登记的房地产开发有限责任公司，位于苏州工业园区娄葑桐泾工业区，注册资金 5020 万元人民币。经营范围为：房地产开发经营；房产信息咨询；销售钢材。

公司已开发房地产项目主要为新华苑、学生公寓、仁文公寓，目前正在开发建设的项目为三香广场。

新华苑是公司早年开发的房地产项目，占地 37201.97 平方米，建筑面积 57853.36 平方米，分三期开发，由 16 幢多层住宅构成。370 套住宅已全部售完，业主分别于 2000、2001、2002 年入住。

学生公寓位于苏州东环路，占地面积 11932.60 平方米，建筑面积 29091.32 平方米。项目共分三期。最近一期（三期）已于 2003 年 12 月 8 日开盘销售，均价 2846 元/平方米。学生公寓一、二、三期共 453 套，除一套样板房以外，其余 452 套均已销售完毕。该项目以租赁的方式交付苏州工业园区职工技术学院作为学生宿舍使用，销售时业主与学院均签署租赁协议，租赁期间为 2004 年 1 月 1 日至 2006 年 7 月共 31 个月。租金除 6 套为 800 元/月，10 套为 1000 元/月，其余均为 600 元/月，6 个学生共用一间。租赁期满业主可以收回房屋。届时公司确认销售收入。

仁文公寓一期共 60 套，已于 2003 年 9 月 18 日开盘销售，均价 4260 元/平方米，目前已全部销售完毕，2004 年底交房，已实现销售收入。

苏州置业于 2000 年 9 月取得了三香广场高层商住楼地块的开发权，2002 年 11 月 7 日经苏州市计委批准申请立项[苏计中心（2002）89 号]，国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证已办妥。

在建的三香广场大楼位于三香路南侧、雅都四星级大酒店对面。北面 100 米，是一条人文档次较高的三香路和三香市民广场，南面是“三香花园”小区，东侧是胥城大厦（四星级酒店）和万盛大厦、浦发银行、华夏银行，西侧是北京华联超市、招商银行、国贸中心，苏州市政府、市行政中心等众多政府机关、金融机构均分布于该区域内。建筑单体以高层公寓为主，底部为商业用房（五层）。项目规划中所配置了较高建材、智能化、卫视、娱乐设施标准。

三香广场目前正在进行裙房的施工，并于2004年8月18日开盘预售，预计2005年底前交房。根据苏州置业提供的资料，截止2005年3月14日，已预售公寓房113套，合计占可售公寓房120套的94.17%，预收房款9511.43万元。按照预测面积15718.84平方米，目前公寓房平均单价约6051元/平方米。

除以上项目之外，公司正积极筹备其他房产开发项目，拥有三块土地储备。

其一为新华苑地块（尚未开发的土地）：为位于娄葑分区通园路西的新华苑小区剩余未开发土地，根据苏州工业园区测绘中心测绘结果，土地面积为4737.04m²，《国有土地使用权证》苏工园国用（2000）字第126号，地号为11070号，土地使用性质为出让，终止日期为2070年3月22日。此地块未设定抵押权。开发计划为新华苑四期，两幢多层住宅。尚未办理规划审批。

其二为无地队夏家浜地块：即园区东环路东的12013号地块，《国有土地使用权证》为苏工园国用（2002）字第292号，地号为12013号，土地面积为17561.68m²。土地取得方式为出让，用途为综合，终止日期为2049年5月13日。目前已有初步开发计划。由于12013地块涉及苏州市区东环路高架改造，根据苏州工业园区规划建设局出具的“关于暂停东环路及312国道部分地区规划审批工作的通告”，目前该区域所有新建建设工程的规划建设审批工作暂停。

其三，苏州置业于2004年10月收购了的苏州华锐置业有限公司90%的股权，苏州华锐置业有限公司拥有一块地号为16046的土地储备，根据该地块土地使用权证[苏工园国用（2004）0376号]，该地块位于苏州工业园区东环路东、飘一路南，面积为5903.63平方米，土地性质为出让，用途为商住、服务业，终止日期为2041年1月16日。

根据立信长江出具的信长会师报字（2005）第21200号《审计报告》，苏州置业2004年主营业务收入为4,287.36万元，主营业务利润为2,172.72万元，利润总额为1,545.08万元，净利润为1,021.66万元。

根据深圳鹏城会计师事务所有限公司审核的盈利预测报告，预测苏州置业

2005 年主营收入为 21,473.56 万元，主营业务利润为 11,480.63 万元，净利润为 6,959.22 万元（详见：深鹏所特字[2005]290 号《盈利预测审核报告》）。

本次置入的资产都具有很强的盈利能力，与大股东不存在同业竞争，没有关联交易，有利于企业自主盈利能力的塑造。

（三）本次交易置出资产以帐面值作价、置入资产以评估值作价的合理性

本次拟置换出上市公司的资产主要包括长春卓越97.5%股权，吉林常青95%股权，万达房产30%股权。

经过对深圳鹏城会计师事务所出具的审计报告的核查，吉林常青2002、2003、2004 年的净利润分别为 17,047,477.46、8,103,559.48、-5,030,983.41 元，呈逐年下降的趋势，主要原因是随着公司原有房地产项目“五环高尔夫家园”已近销售完成，公司又无新的项目储备，没有新的利润来源，公司日常经营费用导致公司出现亏损。

长春卓越 2002、2003、2004 年的净利润分别为-3,514,248.39、537,249.55、-1,697,720.25 元，盈利能力较差且波动较大，主要原因是该公司现有开发的房地产项目新闻大厦因土地使用权用途仍为文、体、娱，尚未变更为商住用地，造成该楼盘不能预售、基本处于停工状态；另一块土地嘉苑项目因同样存在土地性质变更的问题而未进行开发；公司无其他利润来源。公司后续经营存在很大的不确定性，公司也无其他项目储备及其他利润来源。长春卓越 97.5%股权是 2003 年 12 月由流通股股东按评估价值无偿追加投资给吉林轻工的，当时已经根据依据具有证券资格的中商资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告书》调整了帐面价值，在吉林轻工的长期股权投资明细科目中体现为投资成本 34,672,784.29，股权投资差额 31,784,342.96；公司的主要项目储备新闻大厦、嘉苑等存货、土地资产的评估增值因素已被上述评估报告所充分考虑，其长春卓越的评估值已经提前体现，并且至今未发生较大变化，目前的原始账面值就是当时的评估值，重新评估并不会产生增值因素。（可参见 2003 年 12 月 10 日的吉林轻工集团股份有限公司董事会补充公告。）此外，由于新闻大厦、嘉苑项目存在土地性质尚未变更的问题，公司未来的开发经营具有不确定性。

万达房产 2002、2003、2004 年的净利润分别为-1,388,875.29、-317,142.62、

-2,178,852.24 元，连年亏损，主要原因是公司原有房地产项目经营一般，且无其他利润来源。公司又无新的项目储备，公司日常经营费用导致公司出现亏损。

本财务顾问认为，考虑到房地产公司的评估价值与公司土地、存货、未来开发项目等密切相关，根据上述情况，拟置出资产不存在评估增值的空间，因此以帐面值作价不会损害上市公司中小股东的利益。

本次拟置入资产为苏州置业 99%的股权和园区职业技术学院 32.5%的股权。苏州置业是房地产企业，其资产构成中土地使用权所占比重较大。土地的价格是随市场供需情况变化而波动的，最近几年苏州地区房地产市场发展迅猛，土地增值较快，帐面价值往往反映的是历史成本，与市场价格差别较大，因此如果对其不加以评估的话，将不能反映资产的真实价值。根据对具有证券从业资格的资产评估公司苏州仁和资产评估有限公司出具评估报告书的核查，苏州置业净资产评估增值 177,492,932.52 元，增值率 284.76%；其流动资产评估增值 11,336.60 万元，增值率 51.71%；其无形资产评估增值 6,413.59 万元，增值率 475.86%；主要原因土地成本较原取得时上涨所致，由于评估增值较大，如果对置入资产以帐面值作价，其资产价格将严重偏离真实价值，这将损害重组方苏州光华集团、上海健中的利益。

苏州园区职业技术学院 32.5%的股权，其帐面值为 26,425,641.05 元，评估值为 30,718,780.06 元，增值幅度不大。

根据上市公司的说明，“考虑到苏州置业资产的大幅增值是主要是由于土地增值所引起，而目前由于客观原因（如市政工程建设导致开发的暂停、公司的整体开发计划安排等）的限制，除三香广场以外的土地均尚未开始开发，其规划条件尚未经过政府有关部门的批准，加上其他不能控制的风险因素，苏州置业资产大幅增值的具体程度无法最终量化，存在一定的不确定性。”

苏州置业 99%股权的置入价格在以评估值为参考的基础上，作了一定程度的折价，在评估值 237,426,150.87 元为基础，向下浮动 34.40%，确定为 155,751,816.13 元，但最终确定的交易价格仍然远远大于帐面价值，这一方面是基于稳健的角度，对拟置入资产某些不确定因素的体现，另一方面也是重组方对出于顺利推进本次重组的考虑而对上市公司的支持，对于上市公司来说是极其有利的，不会损害中小股东的利益。

综上所述，本财务顾问认为，置入资产以评估值作价、置出资产以帐面值作价是比较符合实际情况的，也是较为合理的。

（三）本次资产重组对吉林轻工及吉林轻工中小股东的影响

本次交易中，出让的资产以截止 2004 年 12 月 31 日经审计的账面净值确定为 189,621,386.25 元。拟置入的资产，在评估净值合计 268,144,930.93 元的基础上，作价 186,470,596.19 元，交易价格总体上在评估值的基础上向下浮动 30.46%，按照较大的折扣比例置换给上市公司，对上市公司进行了强有力的扶持，有利于上市公司的发展。以上交易价格对吉林轻工及吉林轻工中小股东是公允的。

本次交易完成后，从短期分析，置出了盈利能力低下的资产，置入了盈利能力较强的资产，上市公司的业绩将迅速提高，由于置出了部分负债，上市公司负债比例降低。从长期分析，由于置入的资产在 2005 年有成熟的房地产项目推出，且有丰富的土地储备，上市公司的长期业绩有了保证。公司投资的教育产业保持着稳定向上的业绩成长，将为公司业绩带来长期稳定的回报，符合全体股东的利益。

根据深圳鹏城审核的盈利预测报告，预测苏州置业 2005 年主营收入为 21,473.56 万元，主营业务利润为 11,480.63 万元，净利润为 6,959.22 万元（详见：深鹏所特字[2005]290 号《盈利预测审核报告》）；预测 2005 年园区技术学院主营收入为 39,841,516.11 元，主营业务利润为 39,799,624.71 元，净利润为 4,893,542.35 元（详见：深鹏所特字[2005]291 号《盈利预测审核报告》）。

由于重组后吉林轻工持有苏州置业 99% 的股权并纳入合并报表范围，因此苏州置业的营业利润将直接影响上市公司业绩。按照盈利预测假设，本次资产置换在 2005 年 6 月 30 日完成，而苏州置业 2005 年的主要利润来源“三香广场项目”预计在下半年完成并确认收入，因此苏州置业 2005 年利润主要在下半年实现，从而对吉林轻工贡献利润。根据盈利预测报告，苏州置业 7 - 12 月之间的主营收入为 21,473.56 万元，主营业务利润为 11,480.63 万元，净利润为 7,443.56 万元。

根据盈利预测报告，园区技术学院 7 - 12 月的主营收入为 2,275.43 万元，主

营业务利润为 2,273.09 万元，净利润为 427.58 万元。吉林轻工持有园区技术学院 32.5% 的股权，不纳入合并报表范围，且根据有关规定需采用成本法核算，其收益不直接影响上市公司，但若学院每年确定利润分配方案并实施后，吉林轻工将直接增加投资收益从而增加上市公司的利润。

因此，本独立财务顾问认为，吉林轻工和吉林轻工所有股东包括中小股东的利益都得到了保障。

七、本次资产重组的风险分析

本独立财务顾问提醒投资者在评价本次资产重组行为时，除本独立财务顾问报告提供的其他各项资料和评价外，还应特别认真地考虑下列各项风险因素：

（一）房地产经营风险

1、业务经营风险

（1）项目开发的风险

房地产项目开发周期长、投入资金大、涉及合作方多，具有较强的地域特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等多家公司，同时，涉及到多个政府部门对每一环节的审批和监管。任何环节的变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。针对项目开发的风险，吉林轻工将采取“总体规划、分期建设、滚动开发”的模式，同时依托在房地产开发上的丰富经验，加强政策和市场调研，使公司决策具有预见性，努力使公司产品符合市场需要。

（2）单一市场风险

目前拟置入的房地产业务与开发的产品均处于江苏省苏州市区内，这使上市公司将高度依赖于苏州市房地产市场的变化，一旦苏州市房地产市场需求或市场价格出现大的波动，将直接影响项目的投资利润率和项目利润，从而影响公司的业绩。因此，存在高度依赖单一市场的风险。为了克服由于市场分布集中给公司

未来发展造成的风险，在本次资产重组后，吉林轻工将在苏州市以外的地区积极开拓房地产项目开发，使公司的产品在苏州市及国内其他城市和地区合理均衡分布，尽量分散公司过度依赖单一市场的风险。

(3) 土地储备风险

土地是房地产企业进行房地产开发最重要的自然资源，是不可再生的自然资源，土地储备是公司持续稳定发展的重要因素。国家宏观经济形势、国家的土地政策、土地市场的供求关系以及土地本身的位置都将影响土地的价格。城市和市政规划的调整可能使公司各开发项目的规划设计方案、开发进度、成本核算面临重新调整的风险，进而影响公司土地储备的价值。因此，土地政策和土地价格的变化会对房地产开发造成风险。吉林轻工重组后拥有三块土地储备，分别为新华苑四期和苏州工业园区东环路东12013地块、苏州华锐的16046地块。东环路东12013号地块，土地使用权证号为苏工园国用（2002）字第292号，面积为17063.08平方米，土地性质为出让，用途为商住、办公、住宅。新华苑四期，土地使用权证号为苏工园国用（2000）字第126号，土地性质为出让，用途为住宅，面积为4737.04平方米。同时苏州置业于2004年10月收购了苏州华锐置业有限公司90%的股权，苏州华锐置业有限公司拥有一块地号为16046的土地储备，根据该地块土地使用权证[苏工园国用（2004）0376号]，该地块位于苏州工业园区东环路东、飘一路南，面积为5903.63平方米，土地性质为出让，用途为商住、服务业。

其中，12013地块、华锐地块由于涉及苏州市区东环路高架改造，目前该区域所有新建建设工程的规划建设审批工作暂停。目前苏州置业正在开发的三香广场项目，其用地使用权用途为住宅，但实际开发用途为商住综合，其规划变更手续（从住宅到商住）已经得到当地规划部门的批准，但其土地用途变更手续尚未办理完毕。

2、财务风险

(1) 其他应收款风险

截至2004年12月31日，苏州置业发生的“其他应收款”余额为10,775.62万元，其中，应收苏州光华集团8,195.25万元。苏州光华集团已于2005年1月4日向公司归还了8,000万元，解决了上述问题。根据立信长江会计师事务所2005

年3月22日出具的信长会师报字(2005)第21200号审计报告,截止报告日,光华集团尚欠置业房产往来款207,334.55元。根据苏州置业2005年5月8日出具的“关于控股股东归还全部借款的说明”,“本公司2005年4月7日收到苏州光华集团归还借款人民币20万元整,2005年4月29日收到苏州光华集团归还借款人民币1万元整。至此,本公司控股股东苏州光华集团所欠本公司之款项已全部还清。”同时,光华集团承诺,“本次资产重组后,本公司将尽量规避与吉林轻工之间的关联交易,在进行确有必要且无法规避的关联交易时,保证按市场化原则公平操作,并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。”

(2) 资产负债率较高的风险

公司截至2004年12月31日的资产负债率较高,为77.98%,公司的负债均为流动负债,其中预收帐款余额为11818.68万元,占负债总额的53.53%。

对策:由于房地产行业销售房地产商品的收入确认原则的特殊性,按照相关会计规定,预收账款为公司进行商品房预售时收取的相关房款,在公司向客户商品房交付并办妥手续后上述预收帐款才能转为收入,因此公司预收购房款不构成未来现金偿付债务的压力。公司预收帐款均为学生公寓、三香广场的预收房款,待交房时才能确认收入。因此,公司资产负债率较高不会给公司带来太高的风险。

(3) 存货风险

重组后上市公司的存货主要为已经投入但尚未完工销售的开发成本,这些存货存在因市场变动发生价格波动的风险。上市公司将对在建的房产开发项目,落实资金,保证按期完工交付使用;定期或不定期对存货品价进行评估,发现存货品价有不利变动需提取减值准备的,按规定及时、足额提取减值准备。

(4) 预收账款的风险

上市公司在进行土地开发及房产销售过程中常采取向对方预收款项的方式,如果公司所开发产品不能按协议约定条件交用,存在对方要求退还已预付款项的可能,如果发生此等事项,上市公司因此可能面临支付压力及被对方索赔的风险。

(5) 收入和利润增长不均衡风险

上市公司属于房地产企业,鉴于房地产行业的周期性特征及收入确认的严格性,可能存在年度之间收入与利润不均衡性的风险。上市公司将充分利用当前较好的市场形势,首先确保已经签约的项目的完工进度;同时合理安排已有土地储备的开发节奏,尽可能避免公司年度之间收入与利润出现大幅度变动;此外,积极开发拓展苏州及其他地区新的土地储备,以保持公司今后发展的均衡、稳定。

3、管理风险

(1) 大股东的控制风险

股权转让完成后,苏州光华集团将成为上市公司大股东新时代教育发展公司的控股股东,因此将成为上市公司的实际控制人,间接持有公司27.13%股份。苏州光华集团可能通过行使投票权或其他方式对公司的重大决策、生产经营和人事安排等经营决策等方面进行控制,从而对中小股东带来一定的风险。上市公司已经建立起了股东大会、董事会、监事会和经营层各司其职、各尽其责、依法运营、规范操作的公司法人治理结构;严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定维护公司的独立性,股东不分大小一律按程序依规则参与公司的决策;根据上海证券交易所有关规定,实施关联交易回避制度等,保护公司和中小股东的利益不受侵犯;公司与控股股东之间的关联交易均根据“公开、公平、公正”的交易原则进行;同时,通过引进独立董事提高公司决策的科学性,更好地维护公司及中、小股东的利益。此外,苏州光华集团承诺在其成为上市公司的实际控制人后,将保证与上市公司做到人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。

(2) 持续经营风险

本次重大资产置换完成后,上市公司将持有苏州置业房产共计99%的股权,上市公司的经营业绩在很大程度上取决于该公司的经营状况。经核查,苏州置业于1998年成立,至今已有多年房地产经营的经验,并成功开发了新华苑、学生公寓、仁文公寓等多个楼盘,积聚了一批具有丰富房地产开发经验的人员,同时也拥有正在开发并且销售态势良好的项目和土地储备,不存在因违反法律、法规和规范性文件或因不具备房地产生生产和销售能力而导致其无法持续经营的情形,但仍有持续经营能力不确定的风险。

(3) 管理风险

本次资产置换后，上市公司的主营业务没有发生重大改变，依然是房地产开发经营，但资产、业务和人员则发生了重大变化，如果该等人员不能尽快适应上市公司管理的要求，建立起符合上市公司发展要求的组织结构和管理制度，将可能影响公司的管理水平，影响公司的竞争力，致使公司未来发展面临管理风险。

4、行业风险

(1) 受国民经济发展周期影响的风险

上市公司所处的房地产业与国民经济状况联系极为密切，房地产业的发展周期与国民经济发展周期有着极大的相关性，受国家宏观经济政策影响较大。因此，能否对经济的发展周期有正确的预测，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营行为，在相当程度上影响着公司的业绩。国家为了让国民经济协调健康发展，常常对包括房地产行业在内的基本建设实行宏观调控，可能会造成行业的增长速度放慢。经核查，本独立财务顾问认为：吉林轻工已在其重大资产置换报告书（草案）中对上述风险因素及对策措施作了充分披露。

(2) 行业竞争风险

房地产属于资金密集型行业，行业技术门槛较低，行业收益水平比较稳定，吸引了大量的其他行业的闲置资金；而近年来，越来越多的外资也相继进入中国房地产市场，行业内部竞争日趋激烈。经核查，本独立财务顾问认为：吉林轻工已在其重大资产置换报告书（草案）中对上述风险因素及对策措施作了充分披露。

5、政策风险

(1) 税收政策风险

房地产行业的税收优惠政策较少，税收负担较重。如国家今后的税收政策发生变化，并涉及对不动产提高诸如所得税、土地增值税、契税等税负，可能会影响公司利润水平。税收政策作为国家宏观调控的手段之一，往往与宏观经济的发展态势相辅相成。经核查，吉林轻工已在其重大资产置换报告书（草案）中对上述风险因素及对策措施作了充分披露。

(2) 土地出让政策风险

2001年,苏州市人民政府颁布了《苏州市城镇国有土地使用权招标拍卖暂行办法》及《苏州市土地储备实施办法》,规定凡商业、旅游、娱乐、金融、和房地产开发等经营性用地,必须以招标、拍卖方式出让土地使用权。这是苏州市土地使用制度的一次重大改革,长期以来以行政划拨或协议出让方式供应经营性用地的时代已经结束。在国家规范调整国有土地使用权出让转让过程中,土地政策变化的风险对房地产公司土地资源储备和新项目开发将产生直接的影响。上市公司重组后的土地储备均为土地使用权实行招标拍卖以前通过协议转让等方式取得的,在今后新的土地资源储备和项目取得方面,上市公司将在公平、公开、公正、规范的市场竞争环境中,依托公司的开发经验和能力,努力在竞争中取得优势。

(3) 房地产金融政策风险

2003 年下半年来国家相继出台了一系列宏观调控政策及房地产金融政策。2003 年6 月中国人民银行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(银发2003[121]号)。2004 年4 月25 日,中国人民银行将存款准备金率由7%提高到7.5%。2004 年4 月27 日,国务院通知提高房地产行业资本比例,房地产开发(不含经济适用房)等固定资产投资项目资本金比例由20%及以上提高到35%及以上。2004年10月,中国人民银行决定从当月29日起将金融机构存贷款基准利率上调0.27个百分点。2005年3月17日,中国人民银行决定,当日起调整商业银行自营性个人住房贷款政策:一是将现行的住房贷款优惠利率回归到同期贷款利率水平,实行下限管理,下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的0.9倍,商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则。以5年期以上个人住房贷款为例,其利率下限为贷款基准利率6.12% 的0.9倍(即5.51%),比现行优惠利率5.31%高0.20个百分点;二是对房地产价格上涨过快城市或地区,个人住房贷款最低首付款比例可由现行的20%提高到30%,具体调整的城市或地区,可由商业银行法人根据国家有关部门公布的各地房地产价格涨幅自行确定,不搞一刀切。上述政策对房地产行业的资金供给进行了严格的规范,在一定程度上提高了房地产公司获取项目开发资金的条件;同时房贷利率的提高会给房地产市场带来一定程度的影响。经核查,吉林轻工已在其重大资产置换报告书(草案)

中对上述风险因素及对策措施作了充分披露，并提出了相应的对策。

7、其他风险

(1) 股市风险

股票市场收益和风险并存。股票价格不仅受到公司盈利水平和发展前景的影响，而且与投资者的心理、股票的供求关系、国家的宏观经济形势和世界政治经济形势密切相关，上市公司的股票价格可能因为上述原因出现背离公司价值的情况，股票价格的波动会直接或间接的给投资者造成损失，投资者对此应该有清醒地认识。上市公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》、《发行股票和规范信息披露实施细则》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关的法律、法规、部门规章和规范性文件的规定和要求，规范公司行为，及时、准确、完整地披露重要信息，加强与投资者的沟通，树立公司的良好市场形象。

(2) “入世”的影响

中国入世后，将加快服务业对外开放领域和步伐，降低进口关税，放松资本管制，开放国内市场，上市公司将面临更多的竞争对手和更趋激烈的市场竞争环境，使公司未来业务发展面临竞争风险。目前，已经有大量的外国资本巨头进军北京、上海等地的房地产投资领域，其规模、经营理念、现代化程度及技术和资金实力都远胜于国内大多数房地产企业。预计在今后若干年内，外资将逐渐进入包括苏州等地的经济水平较高的次级城市及地区。上市公司将从内部改革开始，积极完善企业内部竞争机制，提高公司适应变化的能力；同时公司将进一步学习、借鉴国外先进经验，在积极学习和推动的过程中不断进步和壮大。以外，公司将变被动为主动，积极寻求与国际资本合作的机会，提高公司综合实力，以应对更加激烈的竞争。

(二) 民办教育业务风险

1、行业政策风险

1997年国务院颁行的《社会力量办学条例》是第一部国家关于社会力量办学的行政法规，由此民办教育进入了相对规范的发展时期，开始形成了多种教育形

式并存的一个相对稳定的格局。随着2003年9月《中华人民共和国民办教育促进法》的实施，我国民办教育的发展开始进入依法发展的时期。国家将民办教育纳入法律法规等规范发展的范畴内，承认投资人的正当权益，同时还给予了大力的扶持以推动其快速健康发展。民办教育近年来发生了长足的发展，其增长态势也十分良好，但如果国家相关产业政策发生变化，将会给公司教育资产的经营带来相应风险。上市公司在对民办教育产业的多年研究的基础上，认为教育产业特别是民办教育产业是中国的“朝阳产业”，民办教育今后发展的迅猛态势不容置疑。针对国家产业政策的变化，上市公司将加强对教育产业政策的研究，密切关注该行业政策的变化，并采取有效措施积极应对国家产业政策的调整。

2、行业竞争风险

全国民营教育机构众多，在《民办教育促进法》等国家关于规范民营教育的产业政策颁布之后，竞争日趋激烈。越来越多的行业外闲置资金开始进入教育行业以寻求超额利润，投资的短视性使民办教育在规范发展的同时也出现了一些不利的因素。此外，在行业竞争方面，不仅存在民营教育机构之间的竞争，而且还存在公立教育与民营教育之间的竞争。大多数公立高等院校在师资、设备、品牌、理念等方面积累时间较长，较为成熟和完善，相对民办学校在很多方面具有不可比拟的优势。经核查，本独立财务顾问认为：吉林轻工已在其重大资产置换报告书（草案）中对上述风险因素及对策措施作了充分披露。苏州园区技术学院的定位鲜明，主要承担面向苏州工业园区外商投资企业的高级技术技能人才培养，符合苏州工业园区外向型经济高速发展的需要。作为一种发展战略，学院将根据所处的地区、部门、行业需求的特点，进一步分析学院的实际情况，正确解决学院的定位、发展目标、培养人才规格、培养途径、教学过程、课程结构的特点等问题，真正办出区别于其他学校的特色来。

3、经营风险

学校的经营与一般企业不同，在管理体制上存在重大差别，并高度依赖于生源与师资力量等人力因素。经营管理人才方面，显然需要的是懂教育的企业家与懂市场的教育家结合的人才，但很难通过大专院校或短期培训来迅速的培养出这样的人才。同时，在以人才为企业产品的情况下，存在所培养学生不符合社会需

要的经营风险。学院还借鉴国外先进的职教管理模式，成立了投资单位、国内外知名高校和著名国际跨国公司组成的学院董事会，实行董事会领导下的院长负责制。董事会是学院大政方针的决策者和监督者。同时，来自董事单位的资金、设备和信息，也是学校不断发展、进步和重要条件。在教学内容上，建立了“教学工厂”和综合科技教学环境，将理论学习、应用模块和工业项目有机地组合在一起，实行以工业项目导入的应用技术强化培训，注重实际操作能力和英语交流能力的训练，使学生更能适应外商投资企业的需要。学院还与清华大学、复旦大学、东南大学、澳大利亚悉尼科技大学和加拿大尼亚加拉大学合作办学，与60多个外商投资企业建立了各种形式的合作关系，与德国费斯托、美国艾默生、瑞士夏米尔等著名跨国公司合作创建了“技术培训中心”，从而不断更新培训设备，为学生学习掌握新技术、新装备创造条件。今后学院在保持并深化现有办学优势的前提下，将加强师资队伍的建设，通过各种有力措施海纳百川，广纳贤才，进一步增强学院的吸引力。

4、会计核算方法变更的风险

上市公司对园区技术学院采取了成本法核算，其经营业绩不直接影响公司的利润，仅在向上市公司分配利润时作减少股权投资成本处理。如今后由于相关规定的变更，公司对其核算方法也有可能发生变化如采用权益法，因此存在会计核算方法发生变更的风险。

5、学费标准发生变化的风险

园区技术学院的收入主要来自于学费收入，受制于有关教育部门制定的收费标准，并有一定的浮动标准。不同的专业收费有可能悬殊较大，不同时期的专业收费标准也可能发生变化。

6、其他

今后，民办教育将面临更大范围和更高层次的竞争。我国加入世贸组织后，我国教育可供选择的机会将明显增加：教育主体将呈多元化发展趋势；生源市场将进一步分化，在各成员国之间留学的限制会越来越少；国外在职业培训和继续教育方面经验丰富，具有明显优势；根据国际通行的规则，外资咨询机构会比较早地进入国内，国外咨询机构在掌握国外教育、留学资讯方面有较大的优势，这

对现有的民办机构将是一个冲击。外资的进入对于学院的发展是一把双刃剑。经核查，本独立财务顾问认为：吉林轻工已在其重大资产置换报告书（草案）中对上述风险因素及对策措施作了充分披露并提出了相应的对策。

八、本次交易是否符合《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》第四条的要求

1、关于本次置换资产完成后吉林轻工的上市条件：

本次置换资产完成后：

- (1) 未发现吉林轻工近三年有重大违法、违规行为。
- (2) 未发现吉林轻工财务会计资料有虚假记载。
- (3) 本次置换资产行为没有导致吉林轻工的股份总额、股份结构发生改变。吉林轻工总股本为16950.65万股，其中上市流通股份总数为8502.65万股，占总股本的50.16%；持有股票面值达人民币一千元以上的股东人数不少于一千人。
- (4) 吉林轻工在本次资产重大置换行为中无重大违法、违规行为。
- (5) 吉林轻工不存在最近三年连续亏损的情形。
- (6) 符合国务院规定的其他股票上市条件。

因此，本财务顾问认为，本次置换资产完成后吉林轻工仍然满足上市条件。

2、关于本次置换资产完成后吉林轻工的持续经营能力

- (1) 本次置入的资产主要从事为房地产业和教育业，符合国家产业政策。因此吉林轻工本次置换资产完成后，其拟从事的主营业务符合国家产业政策。
- (2) 光华集团已承诺将与吉林轻工实行资产、业务、机构、财务、人员五分开，依法保障吉林轻工独立运作。
- (3) 从本次置入的资产分析

苏州置业不存在因违反法律、法规和规范性文件或因不具备房地产生产和销

售能力而导致其无法持续经营的情形。

园区技术学院自成立以来合法经营，不存在因违反法律、法规和规范性文件或因不具备教育能力而导致其无法持续经营的情形。

(4) 从吉林轻工经营能力分析

根据深圳鹏城审核的盈利预测报告，预测苏州置业 2005 年主营收入为 21,473.56 万元，主营业务利润为 11,480.63 万元，净利润为 6,959.22 万元（详见：深鹏所特字[2005]290 号《盈利预测审核报告》）；预测 2005 年园区技术学院主营收入为 39,841,516.11 元，主营业务利润为 39,799,624.71 元，净利润为 4,893,542.35 元（详见：深鹏所特字[2005]291 号《盈利预测审核报告》）。

由于重组后上市公司持有苏州置业 99%的股权并纳入合并报表范围，因此苏州置业的营业利润将直接影响上市公司业绩。按照盈利预测假设，本次资产置换在 2005 年 6 月 30 日完成，而苏州置业 2005 年的主要利润来源“三香广场项目”预计在下半年完成并确认收入，因此苏州置业 2005 年利润主要在下半年实现，从而对上市公司贡献利润。根据盈利预测报告，苏州置业 7 - 12 月之间的主营收入为 21,473.56 万元，主营业务利润为 11,480.63 万元，净利润为 7,443.56 万元。

根据盈利预测报告，园区技术学院 7 - 12 月的主营收入为 2,275.43 万元，主营业务利润为 2,273.09 万元，净利润为 427.58 万元。吉林轻工持有园区技术学院 32.5% 的股权，不纳入合并报表范围，且根据有关规定需采用成本法核算，其收益不直接影响上市公司，但若学院每年确定利润分配方案并实施后，吉林轻工将直接增加投资收益从而增加上市公司的利润。

因此，本财务顾问认为，本次置换资产完成后吉林轻工将保持持续经营能力。

3、交易涉及的资产产权明晰，不存在债权债务纠纷。

吉林常青公司 95% 的股权目前质押给中国银行，已取得吉林常青出具的承诺函，其内容为：在本协议生效后的五个工作日内，通过向中国银行长春市大经路支行偿还全部债务，以解除对吉林常青上述股权的质押，并协助办理股权变更手续。吉林洪武已出具承诺函，承诺“为了配合贵公司实施重大资产置换，我公司

同意对上述借款提供担保，若吉林常青不能偿还上述债务，本公司将代为履行清偿义务以解除上述股权质押，并负责将吉林常青股权过户到我公司”

本此重组的法律顾问江苏苏州竹辉律师事务所认为，“鉴于吉林常青及吉林洪武的上述承诺，吉林常青股权质押事宜并不会影响本次资产重组的进程，吉林常青涉及的资产置换不存在法律障碍。”

除此之外，其他拟置出给光华集团的资产上没有设定任何担保权益或第三人权益，不存在涉及诉讼、仲裁或其他重大争议事项的情况，也不存在其他限制转让的情形。截至本报告书出具之日，吉林轻工的债务转移已经取得债权人吉林常青的同意。

光华集团拟置换给吉林轻工的苏州置业90%股权权属清晰、没有设定任何担保权益或第三者权益、不存在涉及诉讼、仲裁或其他重大争议事项的情况、也不存在其他限制转让的情形。截至本报告书出具之日，光华集团拟置换给吉林轻工的园区技术学院32.5%股权权属清晰、没有设定任何担保权益或第三者权益、不存在涉及诉讼、仲裁或其他重大争议事项的情况、也不存在其他限制转让的情形。

上海健中拟置换给吉林轻工的苏州置业9%股权权属清晰、没有设定任何担保权益或第三者权益、不存在涉及诉讼、仲裁或其他重大争议事项的情况、也不存在其他限制转让的情形。

4、本次交易不存在损害吉林轻工和全体股东利益的其他情形。

九、本次交易实施后，在资产、业务、人员、财务、机构等方面相互独立的情况说明

(一)光华集团对新时代教育的收购完成后，将成为吉林轻工的实际控制人。根据光华集团的承诺书，将保障吉林轻工在资产、业务、人员、财务、机构等方面的独立性，具体承诺如下：

1、保证吉林轻工的资产全部处于吉林轻工的控制之下，并为吉林轻工独立拥有和营运。光华集团及光华集团的控股子公司、其它为光华集团所控制的企业不以

任何方式违法违规占有吉林轻工的财产,也不以吉林轻工的资产为光华集团及光华集团的控股子公司、其它为光华集团所控制的企业债务提供担保。

2、保证吉林轻工业务独立。光华集团不对吉林轻工业务活动进行干预,并保证光华集团以及光华集团的控股子公司和光华集团实际控制的企业不在中国境内外从事与股份公司相竞争的业务。

3、保证吉林轻工的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员在吉林轻工专职工作,并使吉林轻工拥有独立完整的劳动、人事及管理体系。

4、保证吉林轻工财务独立,确保吉林轻工拥有独立的会计核算体系和财务制度,独立在银行开户,依法独立纳税,并能独立做出财务决策。

5、保证吉林轻工机构独立,建立健全吉林轻工法人治理结构,保障吉林轻工股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

(二)吉林轻工在本次交易实施后,公司法人治理结构符合相关法规的规定,具有完善的法人治理结构;吉林轻工有自身独立的人员管理,资产清晰完整并独立于光华集团,有自己独立的财务,与光华集团及其关联企业之间在人员、资产、财务上分开;公司具有独立经营能力,有完整的业务流程,在采购、生产、销售、知识产权等方面保持了独立。

十、本次交易完成后,与实际控制人及其关联企业之间的同业竞争和关联交易情况的说明

光华集团对新时代教育的收购完成后,将成为吉林轻工的实际控制人。

1、关于同业竞争

由于光华集团及其关联企业的经营范围与吉林轻工及其控股子公司不同,同时,光华集团承诺:光华集团及现在或将来成立的全资子公司,持有51%股份的控股子公司和其他受光华集团控制的公司,将不直接或间接从事与吉林轻工及其

控股子公司有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务。因此吉林轻工与光华集团不存在同业竞争。

光华集团的关联企业中，除苏州置业、苏州综艺投资有限公司和苏州市开元物业有限责任公司外，无其他涉及从事房地产开发业务的全资、控股子公司和其他可控制的公司。苏州综艺投资有限公司的经营范围中有兼营房地产行业投资，但该公司目前不存在房地产开发项目，今后也无房地产开发计划。根据苏州光华的承诺，苏州综艺投资有限公司今后将不从事房地产开发业务。苏州市开元物业有限责任公司的经营范围中也涉及房地产开发经营，但该公司目前的主营业务为位于苏州乐桥的开元住宅小区的物业管理，公司未曾进行房地产开发业务，未来也无开发房地产项目的计划。根据苏州光华的承诺，该公司今后将不从事房地产开发业务。

鉴于上述情况，以及光华集团的承诺，本报告人认为，本次交易完成后，控股股东及其关联方与上市公司之间不存在同业竞争，光华集团的承诺函，也将有助于保护吉林轻工及中小股东的利益。

2、关于关联交易

(1) 苏州市光华实业(集团)有限公司为苏州置业1,500万元贷款提供担保。

(2) 苏州华锐置业有限公司以苏州市东环路3号宗地土地使用权为苏州置业1,500万元贷款提供抵押担保。

(3) 2004年1月1日起苏州置业将学生公寓一、二、三期作为期房销售给各社会业主，根据苏州置业与各社会业主销售合同，自2004年1月1日起31个月内由公司向社会公开出租，出租所收取的租金作为购房者支付的部分购房款，期满苏州置业将房产移交给各社会业主。2004年1月1日至2004年6月30日苏州置业将学生公寓一、二、三期出租给苏州工业园区职业技术学院，2004年1-6月共收取抵房款租金1,560,000.00元。上述租赁的租金定价标准按照市场价确定，且用于抵房款，对公司业绩没有影响。

除此之外，本次交易完成后，吉林轻工与光华集团及其关联方之间无持续的关联交易。

根据光华集团承诺，本次资产重组后，光华集团将尽量规避与吉林轻工之间的关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。根据公司以上对可预见产生的关联交易拟采取的处置方式，显示不出存在利用关联交易损害吉林轻工及其他股东合法权益的行为。

十一、关于上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占有的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

1、本次重大资产置换前，截至2004年12月31日，光华集团欠苏州置业8,195.25万元。2005年1月4日，光华集团以货币资金形式向苏州置业偿还了8000万元的欠款。根据立信长江会计师事务所2005年3月22日出具的信长会师报字（2005）第21200号审计报告，截止报告日，光华集团尚欠置业房产往来款207,334.55元。根据苏州置业2005年5月8日出具的“关于控股股东归还全部借款的说明”，“本公司2005年4月7日收到苏州光华集团归还借款人民币20万元整，2005年4月29日收到苏州光华集团归还借款人民币1万元整。至此，本公司控股股东苏州光华集团所欠本公司之款项已全部还清。”

2、苏州置业以其所有苏州工业园区东环路东地号为12013#号土地使用权（使用面积17,561.68平方米）为其控股股东光华集团2,500万元贷款提供抵押，期限为2003年8月19日至2005年8月20日，2005年3月15日已取消抵押登记。

3、苏州置业以其所有园区地号为11070#号土地（使用权为面积4,737.03平方米）为其控股股东光华集团700万元贷款提供抵押，期限为2004年12月8日至2005年7月20日，2005年3月24日已注销抵押登记。

鉴于以上事实，经过核查，本财务顾问认为，上市公司目前已不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占有的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

十二、吉林轻工负债结构是否合理，是否有存在通过本次交易大量增加负债（包

括或有负债)的情况

本次资产重组吉林轻工置出负债50,869,173.41元,上市公司负债总额将大量减少。

本次重大资产置换没有增加吉林轻工的或有负债。

因此,本独立财务顾问认为,本次交易对于改善吉林轻工的负债结构是有利的。

十三、吉林轻工在最近12个月内发生的重大购买、出售、置换资产的交易行为

吉林轻工在最近12个月内无重大购买、出售、置换资产的交易行为。

十四、本次交易资产评估方法的适当性、评估假设前提的合理性的评价

江苏仁合资产评估有限公司为本次购买园区技术学院股权出具了苏仁评报字(2005)第026号《苏州工业园区职业技术学院资产评估报告书》,上述被评估的资产经过了具有证券从业资格的会计师事务所审计,评估方法为成本法。本财务顾问认为,本次交易的资产评估方法是公认的资产评估方法,评估方法是合适的。

《资产评估报告书》中注明:1、评估报告书出具的是苏州工业园区职业技术学院资产在现有用途不变并持续经营以及评估基准日所表现的特定经济环境前提下在特别事项说明所给出的假设与限制条件下之持续经营价值,所谓持续经营价值是企业作为一个整体的价值,由构成企业持续经营的各局部资产的在用价值组成。注册资产评估师及本评估机构不承担因报告使用不当所造成后果的责任;2、本评估报告书出具的评估结果仅适用于本次评估之特定目的,本报告书对所评结果用于其他方面的客观性未作探讨;3、本评估报告书未考虑资产担保、抵押、保险以及特殊的交易方可能追加付出的价格等行为可能造成资产价值的影响,我们也未对评估清查调整和资产重估增值额作任何纳税准备;4、本报告书未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响,当前述评估目的等条件以及评估中的

持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效；5、本评估报告书出具的估值意见在较大程度上依赖于委托方和资产占有方提供的资料，苏州工业园区职业技术学院应对所提供包括评估对象的法律权属即其所有权和与所有权有关的其他财产权利在内的资料和评估证据的真实性、合法性和完整性承担全部责任，本公司及注册资产评估师的责任是对评估对象在评估业务约定书规定的评估范围和评估基准日价值在设定的价值类型和假设与限制条件下进行估算；6、本评估报告书的评估范围为苏州工业园区职业技术学院申报评估资产及负债，对苏州工业园区职业技术学院可能存在的无形资产和其他有形资产未予涉及，本公司对本评估报告的客观性、公正性负责，承担的法律风险仅限于评估工作的范围之内；7、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属所作的任何形式的保证；8、本报告结论仅供委托方为评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开，国家法律、法规另有规定者从其规定。

江苏仁合资产评估有限公司为本次购买苏州置业股权出具了苏仁评报字（2005）第025号《苏州市置业房地产开发有限公司资产评估报告书》。上述被评估的资产经过了具有证券从业资格的会计师事务所审计，评估中所采用的评估方法主要是成本法和市场法，对于土地使用权价值评估采用假设开发法。本财务顾问认为，本次交易的资产评估方法是公认的资产评估方法，评估方法是合适的。

《苏州市置业房地产开发有限公司资产评估报告书》中注明：1、评估报告书出具的是苏州市置业房地产开发有限公司资产在现有用途不变并持续经营以及评估基准日所表现的特定经济环境前提下在特别事项说明所给出的假设与限制条件下之持续经营价值，所谓持续经营价值是企业作为一个整体的价值，由构成企业持续经营的各局部资产的在用价值组成，注册资产评估师及本评估机构不承担因报告使用不当所造成后果的责任；2、本评估报告书出具的评估结果仅适用于本次评估之特定目的，本报告书对所评结果用于其他方面的客观性未作探讨；3、本评估报告书未考虑资产担保、抵押、保险以及特殊的交易方可能

追加付出的价格等行为可能造成资产价值的影响，我们也未对评估清查调整和资产重估增值额作任何纳税准备；4、本报告书未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述评估目的等条件以及评估中的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效；5、本评估报告书出具的估值意见在较大程度上依赖于委托方和资产占有方提供的相关资料，苏州市置业房地产开发有限公司应对所提供包括评估对象的法律权属即其所有权和与所有权有关的其他财产权利在内的资料和评估证据的真实性、合法性和完整性承担全部责任，本公司及注册资产评估师的责任是对评估对象在评估业务约定书规定的评估范围和评估基准日价值在设定的价值类型和假设与限制条件下进行估算；6、本评估报告书的评估范围为苏州市置业房地产开发有限公司申报评估资产及负债，对苏州市置业房地产开发有限公司可能存在的无形资产和其他有形资产未予涉及，本公司对本评估报告的客观性、公正性负责，承担的法律风险仅限于评估工作的范围之内；7、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属所作的任何形式的保证；以上评估假设前提是合理的。

十五、独立财务顾问意见

本报告旨在就本次资产重组所形成的关联交易对全体股东是否公平、合理作出独立、客观、公正的评价。

（一）假设前提

本报告的有关分析以下述主要假设为前提：

1. 本次关联交易不存在其他障碍，能顺利完成；
2. 本报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
3. 吉林轻工资产重组的置入项目的收益预测 可以实现；
4. 国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化；

5. 资产重组各方所在地区的社会经济环境无重大变化；
6. 无其他不可抗力造成的重大不利影响。

(二) 独立财务顾问意见

本次资产重组符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等相关法律法规的规定，所涉及的关联交易遵循了公开、公平、公正的原则，对上市公司有利，对全体股东公平合理。

十六、提醒投资者特别注意的问题

- 1、本次关联交易需提交中国证监会审核批准。
- 2、本次关联交易在中国证监会审核批准后尚需股东大会批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。
- 3、股票价格不仅受企业盈利水平和发展前景的影响，而且还受投资者的心理预期、股票供求状况以及国内外政治经济政策和形势等因素的影响，投资者应对本次资产重组对吉林轻工股票价格产生的影响及可能涉及的风险有充分的认识。
- 4、本次资产置换尚需吉林轻工股东大会批准，股东大会批准同意至完成资产置换的交割还需要履行必要的手续，因此资产置换的交割日具有一定的不确定性。随着资产置换交割日的推延，会导致公司盈利出现不确定性。
- 5、苏州置业截至 2004 年 12 月 31 日的资产负债率较高，为 77.98%，公司的负债均为流动负债，其中预收帐款余额为 11818.68 万元，占负债总额的 53.53%。公司预收帐款均为学生公寓、三香广场的预收房款，并不构成支付压力。其中三香广场预收房款为 6,037.63 万元，预计 2005 年底前交房，届时将确认收入。根据该公司最近一期提供的资料以及本财务顾问的抽查，截止 2005 年 3 月 14 日，已预售公寓房 113 套，合计占可售公寓房 120 套的 94.17%，预收房款 9511.43 万元。按照预测面积 15718.84 平方米，目前公寓房平均单价约 6051 元/平方米。2004 年 1 月 1 日起公司将学生公寓一、二、三期作为期房销售给各社会业主。根据公司与各社会业主签订的销售合同，除业主已支付部分房款外，自 2004 年

1月1日起31个月由公司出租，出租所得的租金收入作为购房者的剩余部分购房款，期满后公司才将房产移交给各社会业主，届时才能确认收入。转为销售收入以后以上预收账款即不存在，负债相应减少，同时实现利润，增加所有者权益，负债比例将大幅度降低。同时吉林轻工将苏州置业合并入报表后仍然保持了很低的负债比例。但并不排除出现由于利率提高而导致财务费用上升，以及由于经营业绩、现金流量波动而导致营运资金减少、偿债能力下降的风险。

6、本次收购的资产主要从事的行业是房地产开发经营行业，鉴于房地产行业的周期性特征及收入确认的严格性，上市公司在不同的会计年度可能面临收入和利润增长不均衡的风险。公司所处的房地产业与国民经济状况联系极为密切，受经济发展周期和国家的宏观经济政策影响较大。国家为了平抑物价，让国民经济协调健康发展，可能对包括房地产行业在内的基本建设实行宏观调控，造成行业的增长速度放慢。2003年下半年来国家相继出台了一系列宏观调控政策及房地产金融政策，对供给和需求两个方面的贷款都有所收紧，因而对房地产公司在建、在售及未来的项目构成一定的负面影响，使其未来经营面临一定的风险。

十七、备查文件

1. 吉林轻工与光华集团、上海健中、吉林洪武为本次吉林轻工资产置换签订的《重大资产置换协议书》
2. 上海立信长江会计师事务所有限公司为本次置入资产出具的信长会师报字(2005)第21200号、第21935《审计报告》
3. 江苏仁合资产评估有限公司为本次资产购买出具的苏仁评报字(2005)第025号《苏州市置业房地产开发有限公司资产评估报告书》
4. 江苏仁合资产评估有限公司为本次资产购买出具的苏仁评报字(2005)第026号《苏州工业园区职业技术学院资产评估报告书》
5. 深圳鹏城会计师事务所为本次置出资产出具的深鹏所审字[2005]457号、458号、459号《审计报告》及深鹏所股审字[2005]052号《审计报告》
6. 深圳鹏城会计师事务所为本次置入资产购买出具的深鹏所特字[2005]290号

- 《盈利预测审核报告》、深鹏所特字[2005]291号《盈利预测审核报告》
7. 深圳鹏城会计师事务所为本次资产置换出具的深鹏所特字[2005]289号《专项审计报告》
 8. 光华集团、上海健中、吉林洪武关于资产置换的董事会决议
 9. 吉林常青、长春卓越、万达房产、苏州置业、园区技术学院同意股权转让的股东会决议
 10. 吉林常青同意债务转让的承诺函
 11. 吉林常青关于解除股权质押的承诺函
 12. 吉林洪武的担保承诺函
 13. 吉林轻工董事会关于对吉林常青应付款余额的说明
 14. 光华集团保障吉林轻工在资产、业务、人员、财务、机构等方面的独立性的承诺函
 15. 光华集团关于资产重组后关联交易事项的承诺函
 16. 光华集团关于不与吉林轻工进行同业竞争的声明
 17. 苏州置业关于控股股东归还全部借款的说明
 18. 江苏苏州竹辉律师事务所关于吉林轻工集团股份有限公司重大资产重组《法律意见书》

备查文件查阅地点：

1、吉林轻工集团股份有限公司

地 址：吉林省长春市建设街2413号

法定代表人：孙健

电 话：0431-8523476

传 真：0431-8540236

联 系 人：孙振江

2、光大证券有限责任公司

地 址：上海浦东南路528号证券大厦南塔15-16楼

法定代表人：王明权

电 话：68816000

传 真：68819320

联 系 人：高建明、文宏、詹珺、席平健

3、报纸：《证券时报》

4、网站：<http://www.cninfo.com.cn>

光大证券有限责任公司

2005年5月30日