

证券代码：600220

证券简称：江苏阳光

公告编号：临 2008-034

## 江苏阳光股份有限公司 关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。  
重要内容提示：

● 交易内容：江苏阳光股份有限公司（以下简称“公司”）和公司之控股子公司江苏阳光后整理有限公司（持股 75%）（以下简称“后整理公司”）分别向江苏阳光集团有限公司收购土地，该宗地地籍号为 17-09-1128，土地使用证编号为澄土国用（2005）第 013336 号，土地登记面积为 180171.6 平方米。

● 该宗地已于 2008 年 4 月 9 日办理了抵押贷款，抵押权利人为华夏银行股份有限公司无锡支行，抵押年限为 2008 年 4 月 9 日至 2010 年 4 月 9 日，为江苏大江金属材料有限公司（以下简称：“大江金属”）向华夏银行股份有限公司无锡支行借款人民币叁仟万元作抵押担保，期限为 2008 年 4 月 9 日至 2010 年 4 月 9 日，经公司、后整理公司、集团公司、大江金属和华夏银行股份有限公司无锡支行商量同意，公司、后整理公司和集团在办理该宗土地过户手续之前，将该宗土地的撤销抵押手续办理完毕。

### 一、关联交易概述

1. 公司第四届董事会第九次会议审议并通过了关于公司和公司之控股子公司江苏阳光后整理有限公司（持股 75%）分别向江苏阳光集团有限公司收购土地的决议，并分别与江苏阳光集团有限公司签署了《土地转让协议》。

2. 江苏阳光集团有限公司（以下简称“集团公司”）为本公司之控股股东（持股 37.2%），对公司具有实质性的控制地位。根据有关规定本次向集团公司购买土地构成关联交易。

3. 董事会审议此项关联交易议案时，关联董事陆克平先生、陈丽芬女士、刘玉林先生、王洪明先生、赵维强先生回避表决此项议案，3 名独立董事和 1 名非关联董事参与了表决并全部同意此议案。

### 二、交易对方情况介绍

1. 名称：江苏阳光集团有限公司

企业类型：有限责任公司

注册地：江苏省江阴市新桥镇马嘶桥

主要办公地点：江苏省江阴市新桥镇

法定代表人：陆克平

注册资本：67,387.3 万元

主营业务：呢绒、毛纱、毛线、针织绒、绒线、羊毛衫、服装、针织品、纺织工业专用设备及配件、砖瓦的制造、加工；染整；洗毛；纺织原料（不含籽棉）、金属材料、建材、玻璃纺机配件、五金、电器、通讯器材（不含无线电发射装置及卫星电视广播地面接收设施）、煤炭（凭许可经营）的销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外。（以上项目涉及专项审批的，经行政审批后方可经营）。

主要股东：江阴阳光投资有限公司出资 67,387.3 万元，占集团公司注册资本的 100%。

#### 2. 主要业务最近三年发展状况及财务数据：

截止 2005 年 12 月 31 日，公司净资产 515,802.69 万元，2005 年度实现净利润 29,893.63 万元；截止 2006 年 12 月 31 日，公司净资产 551,805.55 万元，2006 年度实现净利润 32,972.85 万元；截止 2007 年 12 月 31 日，公司净资产 828,066.43 万元，2007 年度实现净利润 50,045.07 万元。

3. 最近五年没有受过行政处罚、刑事处罚；没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

#### 4. 最近一次同类资产交易情况

公司前次向集团公司购买土地是在 2006 年 4 月 22 日，交易金额为 2934.41 万元（详见 2006 年 4 月 25 日《上海证券报》、《中国证券报》）。本次集团公司向公司及后整理公司转让土地交易金额总计为 5494.34 万元，其中公司收购的土地交易金额为 2133.85 万元，后整理公司收购的土地交易金额为 3360.49 万元，关联交易连续十二个月累计发生额为 4654.22 万元（后整理公司的土地交易金额按 75% 计算），未达到本公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上，根据《上海证券交易所上市规则》的有关规定，本次关联交易不需股东大会的批准。

### 三、关联交易标的基本情况

#### （一）交易标的基本情况

1. 公司收购的土地属于无形资产，位于江阴市新桥镇何巷村、新桥村，原由公司无偿使用，土地上的相关房产正由公司建造之中。

宗地地籍号为 17-09-1128，集团公司于 2005 年 11 月 30 日以出让方式取得该项资产，国有土地使用证编号为澄土国用（2005）第 013336 号，土地登记面积为 180171.6 平方米，本次收购的土地面积为 69973.68 平方米，剩余使用年期为 47.25 年。

2. 后整理公司收购的土地属于无形资产，位于江阴市新桥镇何巷村、新桥村，原由后整理公司无偿使用，土地上的相关房产正由公司建造之中。

宗地地籍号为 17-09-1128，集团公司于 2005 年 11 月 30 日以出让方式取得

该项资产，国有土地使用证编号为澄土国用（2005）第 013336 号，土地登记面积为 180171.6 平方米，本次收购的土地面积为 110197.92 平方米，剩余使用年期为 47.25 年。

#### （二）交易标的评估情况

1. 公司向集团公司收购的土地由江苏中天资产评估事务所有限公司评估，评估基准日为 2008 年 6 月 25 日，采用的评估方法为市场比较法，评估结果为该宗地国有出让土地使用权单位面积地价为 304.95 元/平方米，总地价为 2133.85 万元。

2. 后整理公司向集团公司收购的土地由江苏中天资产评估事务所有限公司评估，评估基准日为 2008 年 6 月 25 日，采用的评估方法为市场比较法，评估结果为该宗地国有出让土地使用权单位面积地价为 304.95 元/平方米，总地价为 3360.49 万元。

### 四、关联交易的主要内容和定价政策

#### （一）签署协议各方的法定名称

- 1、江苏阳光股份有限公司
- 2、江苏阳光后整理有限公司
- 3、江苏阳光集团有限公司

#### （二）交易协议的签署

本次交易在 2008 年 8 月 6 日于江苏阳光股份有限公司会议室签署。

#### （三）交易标的和金额

根据江苏中天资产评估事务所有限公司出具的苏中资评报字（2008）第 88 号评估报告，公司向集团公司收购土地评估价值为 2133.85 万元，交易标的额为协议收购价 2133.85 万元。

根据江苏中天资产评估事务所有限公司出具的苏中资评报字（2008）第 87 号评估报告，后整理公司向集团公司收购土地评估价值为 3360.49 万元，交易标的额为协议收购价 3360.49 万元。

#### （四）交易结算方式

1. 公司与集团公司交易的结算方式为：合同生效后二十日内支付款项的 100% 给集团公司，即 2133.85 万元。

2. 后整理公司与集团公司交易的结算方式为：合同生效后二十日内支付款项的 100% 给集团公司，即 3360.49 万元。

#### （五）交易定价政策

1. 公司和集团公司的关联交易的定价依据具有证券从业资格的江苏中天资产评估事务所有限公司出具的苏中资评报字（2008）第 88 号评估报告。

2. 后整理公司和集团公司的关联交易的定价依据具有证券从业资格的江苏中天资产评估事务所有限公司出具的苏中资评报字（2008）第 87 号评估报告。

#### （六）交易生效条件

1. 公司和集团公司的关联交易的生效条件为公司董事会的批准和双方签字盖章，开始生效时间为 2008 年 8 月 6 日。

2. 后整理公司和集团公司的关联交易的生效条件为公司董事会的批准和双方签字盖章，开始生效时间为 2008 年 8 月 6 日。

### 五、进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

#### （一）进行关联交易的目的

董事会认为公司和后整理公司通过受让原无偿使用的集团公司部分土地，将使公司资产更加完整，运作机制更加规范，不会损害非关联股东的利益。

（二）公司和后整理公司与集团公司的本次关联交易完成后，该笔无形资产每年摊销 116.28 万元。本次关联交易完成后基本不影响每股收益。

### 六、独立董事意见

本公司独立董事王国尧、杨顺保、金曹鑫对本次关联交易出具独立董事意见书，独立董事认为该关联交易的表决符合法定程序，该交易对全体股东是公平公允的。有关本关联交易的独立董事意见与本公告同时刊登在《上海证券报》、《中国证券报》上。

### 七、备查文件目录

1. 董事会决议及经董事签字的会议纪要；
2. 土地购买合同；
3. 独立董事关于公司关联交易的事前认可意见书和独立意见书；
4. 评估报告；

特此公告。

江苏阳光股份有限公司

2008 年 8 月 6 日

# 目 录

内 容	页 次
一、评估报告书摘要.....	1
二、评估报告书正文.....	3
1. 资产评估委托方及产权持有者简介.....	3
2. 资产评估报告使用者.....	4
3. 评估范围和对象.....	4
4. 评估目的.....	4
5. 价值类型和定义.....	4
6. 评估基准日.....	4
7. 评估假设和限制条件.....	4
8. 评估原则.....	5
9. 评估依据.....	5
10. 评估程序.....	6
11. 评估方法.....	6
12. 评估结论.....	7
13. 特别事项说明.....	7
14. 评估报告评估基准日期后重大事项.....	7
15. 评估报告法律效力.....	8
16. 评估报告提出日期.....	8
17. 备查文件.....	8
三、备查文件目录	
1. 资产评估委托方及产权持有者营业执照复印件	
2. 委估资产的产权证明文件复印件	
3. 资产评估委托方及产权持有者承诺函	
4. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函	
5. 资产评估机构资格证书复印件	
6. 资产评估机构营业执照复印件	
7. 参加本评估项目的人员名单及其签字注册资产评估师资格证书复印件	

# 江苏阳光股份有限公司

## 资产收购评估报告书

苏中资评报字(2008)第 88 号

### 摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏阳光股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对江苏阳光股份有限公司拟进行收购的资产进行评估。本次评估目的是确定委估资产的市场公允价值，为委托方拟进行资产收购提供价值参考依据。评估基准日为 2008 年 6 月 25 日。本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了权属核实、市场调查与询证，采用市场比较法和成本逼近法对其在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映，并出具了资产评估报告书。现将评估结果报告如下：

产权持有者：江苏阳光集团有限公司

金额单位：人民币万元

序号	内容	单位	数量	评估值	备注
1	土地使用权	m <sup>2</sup>	69973.68	2133.85	
2	合计			2133.85	

小数点后保留两位小数

#### 特别事项说明：

1、本次评估的土地为江苏阳光集团有限公司位于江阴市新桥镇河巷村、新桥村的国有土地使用权，土地登记面积为 180171.6m<sup>2</sup>，本次评估土地面积为 69973.68 m<sup>2</sup>；该土地为国有出让用地，工业用地，本次评估的是该宗地剩余年期国有土地使用权价格；

2、本次评估委估宗地已于 2008 年 4 月 9 日办理了抵押贷款，抵押权利人为华夏银行股份有限公司无锡支行，抵押期限为 2 年。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请报告使用者注意特别事项的说明。

（此页无正文）

评估机构法定代表人：何宜华

中国注册资产评估师：臧国锋、谢肖琳

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国·江苏

二〇〇八年六月三十日

## 江苏阳光股份有限公司

### 资产收购评估报告书

苏中资评报字(2008)第 88 号

#### 正 文

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏阳光股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对江苏阳光股份有限公司拟进行收购的资产进行评估。本次评估目的是确定委估资产的市场公允价值，为委托方拟进行资产收购提供价值参考依据。评估基准日为 2008 年 6 月 25 日。本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了权属核实、市场调查与询证，采用市场比较法和成本逼近法对其在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映，并出具了资产评估报告书。现将评估结果报告如下：

#### 一、资产评估委托方及产权持有者简介

1. 资产评估委托方：江苏阳光股份有限公司

企业住所： 江阴市新桥镇嘶马桥

企业类型： 股份有限公司（上市）

注册资本： 96396.7744 万元人民币

法定代表人： 陈丽芬

经营范围： 呢绒、毛纱、毛线、针纺织品、服装、纺织机械及配件制造、销售；毛洗净分梳；纺织原料（皮棉除外）、金属材料、建筑材料、装潢材料、五金、电子产品、通讯及广播电视设备（不含卫星电视广播地面接受设施及发射装置）、玻璃销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

2. 产权持有者：江苏阳光集团有限公司

企业住所： 江阴市新桥镇陶新路 18 号

企业类型： 有限公司（法人独资）

注册资本： 67387.3 万元人民币

法定代表人： 陈丽芬

经营范围： 呢绒、毛纱、针织绒、绒线、羊毛衫、服装、针织品、纺织工业专用设备及配件的制造、加工；染整；洗毛；纺织原料（不含籽棉）、金属材料、建材、玻璃纺机配件、五金、电器、通讯器材（不含无线电发射装置及卫星电视广播地面接受设施）的销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外。

## 二、资产评估报告使用者

根据本次评估目，本评估报告使用者为：江苏阳光股份有限公司用于本次资产收购之用。

资产评估委托方以外的其他评估报告使用者为：委托方用于本次资产收购行为而必须涉及的各项利益方及法律法规规定的相关部门。

## 三、评估对象及范围

本次评估的对象为江苏阳光集团有限公司的部分土地资产，具体涉及的范围为土地使用权 1 项，土地面积 69973.68 m<sup>2</sup>。

## 四、评估目的

本次评估目的是确定委估资产的市场公允价值，为委托方拟进行资产收购提供价值参考依据。

## 五、价值类型和定义

根据评估目的和所采用的评估方法，本次评估价值类型为委估标的之市场价值，市场价值是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2008 年 6 月 25 日。

该基准日是由委托方和我公司根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的的实现日接近，评估中所采用的价格、参数和取费等资料均为评估基准日的标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的公允价值。

## 七、评估假设和限制条件

1. 委估资产在 2008 年 6 月 25 日后不改变现有用途；
2. 江苏阳光集团有限公司完全是遵守有关的法律和法规，合法取得委估资产；
3. 江苏阳光集团有限公司提供的各项基础资料均真实可靠；
4. 江苏阳光集团有限公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
5. 税赋基准及税率无重大改变；
6. 现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

## 八、评估原则

根据国家资产评估管理的有关法规，评估人员在评估工作过程中，主要遵循：

### （一）资产评估工作原则

1. 独立性原则
2. 客观公正性原则
3. 科学性原则

### （二）资产评估经济技术原则

1. 供求原则
2. 贡献原则
3. 替代原则
4. 估价日期原则

## 九、评估依据

### （一）行为依据

1. 江苏阳光股份有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

### （二）法规依据

1. 参照原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号关于转发《资产评估操作规范意见（试行）》的通知；
2. 财政部财评字[1999]91 号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；
3. 《资产评估准则—基本准则》；
4. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
5. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（2003 年 1 月）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《中华人民共和国土地管理法》；
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
9. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；
10. 《城镇土地估价规程》；
11. 江苏省国有土地管理局颁发的《江苏省城镇土地定级估价实施细则》。

### （三）产权依据

1. 土地使用权证；
2. 其他委评资产的权属资料。

#### （四）取价依据

1. 《资产评估常用资料与参数手册(第二版)》；
2. 产权持有者提供的有关图件和文字材料；
3. 产权持有者提供的资产评估申报表及其他资料；
4. 评估人员经过现场勘察收集的资料；
5. 本公司收集的其他资料。

### 十、评估程序

自我公司接受本评估项目委托起至提交评估报告止，评估过程主要包括：

1. 接受委托：项目洽谈，了解项目基本情况，接受项目委托，签订资产评估业务委托协议，确定评估目的和评估对象，与客户选定评估基准日和评估期限，并根据评估项目实际情况拟定评估方案。

2. 资产清查：了解委估资产历史及现状，指导产权持有者清查资产并根据清查结果，辅导企业填报资产评估申报表。同时协助产权持有者收集整理相关资料，并对相关资料进行验证。

3. 评定估算：根据评估申报表的内容，进行现场勘察与鉴定，对资产状况进行查勘、记录，并与资产管理和使用人员进行交流，了解资产使用、维护、管理状况。查阅委估资产的产权证明文件等资料。根据委估资产的实际状况和特点，结合评估目的，确定评估方法，并开展市场调研、价格咨询收集工作，对资产进行评估测算。

4. 评估汇总：根据评估人员对委估企业初步评估结果,进行评定估算，并对评估结论进行分析、调整，确认没有重评、漏评等现象。根据评估情况撰写评估说明，并进行内部复核、修改和完善。

5. 提交报告：制作、校对和完善资产评估报告书，评估报告初稿经过公司内部三级审核，与委托方、产权持有者交换意见并进行必要的修改后向委托方签发、提交评估报告书。

### 十一、评估方法

#### 一) 概况

本次评估的土地为江苏阳光股份有限公司位于江阴市新桥镇河巷村、新桥村的国有土地使用权，土地登记面积为 180171.6m<sup>2</sup>，本次评估部分土地面积为 69973.68 m<sup>2</sup>。该土地为国有出让用地，工业用地。本次评估的是该宗地剩余年期国有土地使用权价格。

#### 二) 评估方法

根据委估地块用途的特点，结合评估目的，考虑到委估地块所在区域的地产市场

发育状况及其他地产市场资料情况，本次评估采用市场比较法和成本逼近法两种方法对其评估。

市场比较法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况，期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。

成本逼近法评估地价的基本思路是以待估宗地所在区域土地开发所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定地价。

## 十二、 评估结论

综上所述，截至评估基准日 2008 年 6 月 25 日，具体的评估结果如下表：

产权持有者：江苏阳光集团有限公司

金额单位：人民币万元

序号	内容	单位	数量	评估值	备注
1	土地使用权	m <sup>2</sup>	69973.68	2133.85	
2	合计			2133.85	

小数点后保留两位小数

本次评估中同时采用了市场比较法和成本逼近法两种方法测算委估资产的价值，采用成本逼近法的评估值低于采用市场比较法的评估值，主要原因是 2006 年底实行新的出让用地最低保护价后土地市场价格上扬幅度较大导致的。所以，我们认为采用市场比较法的评估结果比较合理，上述评估结果为采用市场比较法的评估结果。

## 十三、 特别事项说明

1、本次评估的土地为江苏阳光集团有限公司位于江阴市新桥镇河巷村、新桥村的国有土地使用权，土地登记面积为 180171.6m<sup>2</sup>，本次评估土地面积为 69973.68 m<sup>2</sup>；该土地为国有出让用地，工业用地，本次评估的是该宗地剩余年期国有土地使用权价格；

2、本次评估委估宗地已于 2008 年 4 月 9 日办理了抵押贷款，抵押权利人为华夏银行股份有限公司无锡支行，抵押期限为 2 年。

## 十四、 评估报告评估基准日期后重大事项

1. 评估基准日后，若有效期(一年)以内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应的调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，应及时聘请评估机构重新确定评估值；

2. 至评估报告出具日，我公司未发现期后重大事项。

## 十五、 评估报告法律效力（包括但不限于下列内容）

1、本评估报告所称“现值”或“评估值”，是在假定评估资产现有用途不变，就评估基准日所表现的特定经济环境下及评估报告所依据的材料基础上所提出的公允估值意见，我们的估值意见在很大程度上依赖于产权持有者提供的资料，对这一基准日以后该指定的资产价值发生变化我公司不负任何责任；

2、本次评估中，假定江苏阳光集团有限公司提供的有关法律性文件、财务资料及有关原始凭证是真实、合法的，我公司未对其进行逐项函证核实，该公司应对其提供资料的真实性、合法性负责；

3、本次评估未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响，但此类情形发生时，评估报告书一般会失效；

4、本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本评估报告书服务于本次评估的特定目的，不作为评估对象的法律权属之保证；

6、本评估报告书只有在我们评估报告书及评估依据说明中所列的原则、依据、前提存在的条件下成立；

7、本评估报告书依据国家法律、法规的有关规定发生法律效力；

8、该评估报告的有效期为壹年，即自 2008 年 6 月 25 日至 2009 年 6 月 24 日止；

9、该评估结论仅供委托方用于本次评估目的和资产评估主管机关审查之用，本报告书的使用权归委托方，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

## 十六、 评估报告提出日期

评估报告提出日期为 2008 年 6 月 30 日。

## 十七、 备查文件

1. 资产评估委托方及产权持有者营业执照复印件
2. 委估资产产权证明文件复印件
3. 资产评估委托方及产权持有者承诺函
4. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
5. 资产评估机构资格证书复印件
6. 资产评估机构营业执照复印件
7. 参加本评估项目的人员名单及其签字注册资产评估师资格证书复印件

（此页无正文）

评估机构法定代表人：何宜华

中国注册资产评估师：臧国锋、谢肖琳

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国·江苏

二〇〇八年六月三十日

## 备 查 文 件

1. 资产评估委托方及产权持有者营业执照复印件
2. 委估资产产权证明文件及说明复印件
3. 资产评估委托方及产权持有者承诺函
4. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
5. 资产评估机构资格证书复印件
6. 资产评估机构营业执照复印件
7. 参加本评估项目的人员名单及其签字注册资产评估师资格证书复印件

# 目 录

内 容	页 次
一、评估报告书摘要.....	1
二、评估报告书正文.....	3
1. 资产评估委托方及产权持有者简介.....	3
2. 资产评估报告使用者.....	3
3. 评估范围和对象.....	4
4. 评估目的.....	4
5. 价值类型和定义.....	4
6. 评估基准日.....	4
7. 评估假设和限制条件.....	4
8. 评估原则.....	4
9. 评估依据.....	5
10. 评估程序.....	6
11. 评估方法.....	6
12. 评估结论.....	7
13. 特别事项说明.....	7
14. 评估报告评估基准日期后重大事项.....	7
15. 评估报告法律效力.....	7
16. 评估报告提出日期.....	8
17. 备查文件.....	8
三、备查文件目录	
1. 资产评估委托方及产权持有者营业执照复印件	
2. 委估资产的产权证明文件复印件	
3. 资产评估委托方及产权持有者承诺函	
4. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函	
5. 资产评估机构资格证书复印件	
6. 资产评估机构营业执照复印件	
7. 参加本评估项目的人员名单及其签字注册资产评估师资格证书复印件	

## 江苏阳光后整理有限公司

### 资产收购评估报告书

苏中资评报字(2008)第 87 号

#### 摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏阳光后整理有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对江苏阳光后整理有限公司拟进行收购的资产进行评估。本次评估目的是确定委估资产市场公允价值，为委托方拟进行收购资产提供价值参考依据。评估基准日为 2008 年 6 月 25 日。本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了权属核实、市场调查与询证，采用市场比较法和成本逼近法对其在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映，并出具了资产评估报告书。现将评估结果报告如下：

产权持有者：江苏阳光集团有限公司

金额单位：人民币万元

序号	内容	单位	数量	评估值	备注
1	土地使用权	m <sup>2</sup>	110197.92	3360.49	
2	合计			3360.49	

小数点后保留两位小数

#### 特别事项说明：

1、本次评估的土地为江苏阳光集团有限公司位于江阴市新桥镇河巷村、新桥村的国有土地使用权，土地登记面积为 180171.6m<sup>2</sup>，本次评估土地面积为 110197.92 m<sup>2</sup>；该土地为国有出让用地，工业用地，本次评估的是该宗地剩余年期国有土地使用权价格；

2、本次评估委估宗地已于 2008 年 4 月 9 日办理了抵押贷款，抵押权利人为华夏银行股份有限公司无锡支行，抵押期限为 2 年。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请报告使用者注意特别事项的说明。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：何宜华

中国注册资产评估师：臧国锋、谢肖琳

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国·江苏

二〇〇八年六月三十日

## 江苏阳光后整理有限公司

### 资产收购评估报告书

苏中资评报字(2008)第 88 号

#### 正文

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏阳光后整理有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对江苏阳光后整理有限公司拟进行收购的资产进行评估。本次评估目的是确定委估资产市场公允价值，为委托方拟进行收购资产提供价值参考依据。评估基准日为 2008 年 6 月 25 日。本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了权属核实、市场调查与询证，采用市场比较法和成本逼近法对其在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映，并出具了资产评估报告书。现将评估结果报告如下：

#### 一、资产评估委托方及产权持有者简介

1. 资产评估委托方：江苏阳光后整理有限公司

企业住所：江苏省江阴市新桥镇工业园区（环西路东、华塘河南侧）

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册资本：22000 万元人民币

法定代表人：陈丽芬

经营范围：从事呢绒的后整理加工。

2. 产权持有者：江苏阳光集团有限公司

企业住所：江阴市新桥镇陶新路 18 号

企业类型：有限公司（法人独资）

注册资本：67387.3 万元人民币

法定代表人：陈丽芬

经营范围：呢绒、毛纱、针织绒、绒线、羊毛衫、服装、针织品、纺织工业专用设备及配件的制造、加工；染整；洗毛；纺织原料（不含籽棉）、金属材料、建材、玻璃纺机配件、五金、电器、通讯器材（不含无线电发射装置及卫星电视广播地面接受设施）的销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外。

#### 二、资产评估报告使用者

根据本次评估目，本评估报告使用者为：江苏阳光后整理有限公司用于本次资产收购之用。

资产评估委托方以外的其他评估报告使用者为：委托方用于本次资产收购行为而必须涉及的各项利益方及法律法规规定的相关部门。

### 三、评估对象及范围

本次评估的对象及范围为江苏阳光集团有限公司的部分土地资产，具体涉及的范围为土地使用权 1 项，土地面积 110197.92 m<sup>2</sup>。

### 四、评估目的

本次评估目的是确定委估资产的市场公允价值，为委托方拟进行资产收购提供价值参考依据。

### 五、价值类型和定义

根据评估目的和所采用的评估方法，本次评估价值类型为委估标的之市场价值，市场价值是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### 六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2008 年 6 月 25 日。

该基准日是由委托方和我公司根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的的实现日接近，评估中所采用的价格、参数和取费等资料均为评估基准日的标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的公允价值。

### 七、评估假设和限制条件

1. 委估资产在 2008 年 6 月 25 日后不改变现有用途；
2. 江苏阳光集团有限公司完全是遵守有关的法律和法规，合法取得委估资产；
3. 江苏阳光集团有限公司提供的各项基础资料均真实可靠；
4. 江苏阳光集团有限公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
5. 税赋基准及税率无重大改变；
6. 现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

### 八、评估原则

根据国家资产评估管理的有关法规，评估人员在评估工作过程中，主要遵循：

#### （一）资产评估工作原则

1. 独立性原则
2. 客观公正性原则
3. 科学性原则

(二) 资产评估经济技术原则

1. 供求原则
2. 贡献原则
3. 替代原则
4. 估价日期原则

**九、评估依据**

(一) 行为依据

1. 江苏阳光后整理有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

(二) 法规依据

1. 参照原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号关于转发《资产评估操作规范意见(试行)》的通知；
2. 财政部财评字[1999]91 号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；
3. 《资产评估准则—基本准则》；
4. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
5. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(2003 年 1 月)；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《中华人民共和国土地管理法》；
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
9. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；
10. 《城镇土地估价规程》；
11. 江苏省国有土地管理局颁发的《江苏省城镇土地定级估价实施细则》。

(三) 产权依据

1. 土地使用权证；
2. 其他委评资产的权属资料。

(四) 取价依据

1. 《资产评估常用资料与参数手册(第二版)》；
2. 产权持有者提供的有关图件和文字材料；
3. 产权持有者提供的资产评估申报表及其他资料；
4. 评估人员经过现场勘察收集的资料；
5. 本公司收集的其他资料。

## 十、评估程序

自我公司接受本评估项目委托起至提交评估报告止，评估过程主要包括：

1. 接受委托：项目洽谈，了解项目基本情况，接受项目委托，签订资产评估业务委托协议，确定评估目的和评估对象，与客户选定评估基准日和评估期限，并根据评估项目实际情况拟定评估方案。

2. 资产清查：了解委估资产历史及现状，指导产权持有者清查资产并根据清查结果，辅导企业填报资产评估申报表。同时协助江苏阳光集团有限公司收集整理相关资料，并对相关资料进行验证。

3. 评定估算：根据评估申报表的内容，进行现场勘察与鉴定，对资产状况进行查勘、记录，并与资产管理和使用人员进行交流，了解资产使用、维护、管理状况。查阅委估资产的产权证明文件等资料。根据委估资产的实际状况和特点，结合评估目的，确定评估方法，并开展市场调研、价格咨询收集工作，对资产进行评估测算。

4. 评估汇总：根据评估人员对委估企业初步评估结果,进行评定估算，并对评估结论进行分析、调整，确认没有重评、漏评等现象。根据评估情况撰写评估说明，并进行内部复核、修改和完善。

5. 提交报告：制作、校对和完善资产评估报告书，评估报告初稿经过公司内部三级审核，与委托方、产权持有者交换意见并进行必要的修改后向委托方签发、提交评估报告书。

## 十一、评估方法

### 一) 概况

本次评估的土地为江苏阳光后整理有限公司位于江阴市新桥镇河巷村、新桥村的国有土地使用权，土地登记面积为 180171.6m<sup>2</sup>，本次评估部分土地面积为 110197.92 m<sup>2</sup>。该土地为国有出让用地，工业用地。本次评估的是该宗地剩余年期国有土地使用权价格。

### 二) 评估方法

根据委估地块用途的特点，结合评估目的，考虑到委估地块所在区域的地产市场发育状况及其他地产市场资料情况，本次评估采用市场比较法和成本逼近法两种方法对其评估。

市场比较法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况，期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。

成本逼近法评估地价的基本思路是以待估宗地所在区域土地开发所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确

定地价。

## 十二、 评估结论

综上所述，截至评估基准日 2008 年 6 月 25 日，具体的评估结果如下表：

产权持有者：江苏阳光集团有限公司

金额单位：人民币万元

序号	内容	单位	数量	评估值	备注
1	土地使用权	m <sup>2</sup>	110197.92	3360.49	
2	合计			3360.49	

小数点后保留两位小数

本次评估中同时采用了市场比较法和成本逼近法两种方法测算委估资产的价值，采用成本逼近法的评估值低于采用市场比较法的评估值，主要原因是 2006 年底实行新的出让用地最低保护价后土地市场价格上扬幅度较大导致的。所以，我们认为采用市场比较法的评估结果比较合理，上述评估结果为采用市场比较法的评估结果。

## 十三、 特别事项说明

1、本次评估的土地为江苏阳光集团有限公司位于江阴市新桥镇河巷村、新桥村的国有土地使用权，土地登记面积为 180171.6m<sup>2</sup>，本次评估土地面积为 110197.92 m<sup>2</sup>；该土地为国有出让用地，工业用地，本次评估的是该宗地剩余年期国有土地使用权价格；

2、本次评估委估宗地已于 2008 年 4 月 9 日办理了抵押贷款，抵押权利人为华夏银行股份有限公司无锡支行，抵押期限为 2 年。

## 十四、 评估报告评估基准日期后重大事项

1. 评估基准日后，若有效期(一年)以内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应的调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，应及时聘请评估机构重新确定评估值；

2. 至评估报告出具日，我公司未发现期后重大事项。

## 十五、 评估报告法律效力（包括但不限于下列内容）

1、本评估报告所称“现值”或“评估值”，是在假定评估资产现有用途不变，就评估基准日所表现的特定经济环境下及评估报告所依据的材料基础上所提出的公允估值意见，我们的估值意见在很大程度上依赖于江苏阳光集团有限公司提供的资料，对这一基准日以后该指定的资产价值发生变化我公司不负任何责任；

2、本次评估中，假定江苏阳光集团有限公司提供的有关法律性文件及有关原始凭证是真实、合法的，我公司未对其进行逐项函证核实，该公司应对其提供资料的真

实性、合法性负责；

3、本次评估未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响，但此类情形发生时，评估报告书一般会失效；

4、本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本评估报告书服务于本次评估的特定目的，不作为评估对象的法律权属之保证；

6、本评估报告书只有在我们评估报告书及评估依据说明中所列的原则、依据、前提存在的条件下成立；

7、本评估报告书依据国家法律、法规的有关规定发生法律效力；

8、该评估报告的有效期为壹年，即自 2008 年 6 月 25 日至 2009 年 6 月 24 日止；

9、该评估结论仅供委托方用于本次评估目的和资产评估主管机关审查之用，本报告书的使用权归委托方，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

## 十六、 评估报告提出日期

评估报告提出日期为 2008 年 6 月 30 日。

## 十七、 备查文件

1. 资产评估委托方及产权持有者营业执照复印件
2. 委估资产产权证明文件复印件
3. 资产评估委托方及产权持有者承诺函
4. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
5. 资产评估机构资格证书复印件
6. 资产评估机构营业执照复印件
7. 参加本评估项目的人员名单及其签字注册资产评估师资格证书复印件

（此页无正文）

评估机构法定代表人：何宜华

中国注册资产评估师：臧国锋、谢肖琳

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国·江苏

二〇〇八年六月三十日

## 备 查 文 件

1. 资产评估委托方及产权持有者营业执照复印件
2. 委估资产产权证明文件及说明复印件
3. 资产评估委托方及产权持有者承诺函
4. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
5. 资产评估机构资格证书复印件
6. 资产评估机构营业执照复印件
7. 参加本评估项目的人员名单及其签字注册资产评估师资格证书复印件