

证券代码：600710 股票简称：常林股份 编号：临 2009-24

常林股份有限公司

第五届董事会第十二次会议决议公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者遗漏负连带责任。

常林股份有限公司第五届董事会第十二次会议通知于2009年12月4日分别以书面、传真、电子邮件方式发出，2009年12月14日上午以通讯方式召开，本次会议应出席董事8人，实际出席董事8人，分别为王伟炎、蔡中青、韩学松、宁宇、陈文化、李远见、高智敏、郑毅，公司监事及高级管理人员列席了会议。本次会议符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定，决议具有法律效力。会议由董事长王伟炎先生主持，会议经过认真审议，通过了以下议案：

1、关于常州市常林路10号公司所在地拟搬迁事宜的议案

根据常州市城市总体规划关于推进中心城区工业企业搬迁的有关要求，常林股份有限公司（以下简称“公司”）位于常州市常林路10号的公司所在地土地（以下简称“该地块”）和地上附着物拟列入搬迁范围，公司拟对该地块范围内的资产进行搬迁准备。

该地块土地使用权面积为138563.10平方米，土地上全部附着物总面积为127807.46平方米，已由具有证券期货相关业务评估资格的江苏华信资产评估有限公司进行了评估，并出具了苏华评报字（2009）第C012号评估报告[报告全文详见上海证券交易所（www.sse.com.cn）网站]，按2009年10月20日为估价基准日，评估总价格为18992.58万元

为推进公司搬迁准备工作，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《江苏省土地管理条例》、《常州市区土地收购储备管理办法》等法律法规的有关规定，常州市土地收购储备中心（以下简称“土地收储中心”）与公司协商，公司拟同

意土地收储中心收购储备该地块国有土地使用权及回收土地上（含地面上下）的全部附着物事宜，土地收储中心为此拟向公司支付总计约27800万元的收购补偿款，该补偿款包括国有土地使用权补偿费、地上附着物补偿费、搬迁补贴以及搬迁奖励费，该笔收购补偿款的最终核算和支付取决于土地收储中心与公司协商确定的搬迁计划实际完成情况而定。

公司董事会授权公司经理层指派专人办理上述土地资产收购储备具体相关事宜（包括但不限于如签订有关协议等），公司与有关方面签订的相关协议，在本议案通过股东大会后生效。

公司在不影响正常生产经营的情况下，将配合常州市有关部门推进并完成搬迁工作，公司将按有关规定进行相关事宜的信息披露。

本议案需股东大会审议。

同意票 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票；

2、关于增选公司董事的议案

因工作需要，已同意崔晓东先生辞去公司董事职务，不再担任公司董事。根据《公司章程》等有关规定，公司第五届董事会由九名董事组成，截止目前只有八名（含三名独立董事）。公司控股股东中国福马机械集团有限公司提议，新增吴培国先生为公司董事候选人选。该名公司董事候选人选尚需经股东大会选举通过，方能为公司董事。

同意票 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票；

3、关于公司 2010 年技术改造计划的议案

为了贯彻公司战略发展规划要求，2010 年度公司技术改造计划的重点：一是以实现公司生产大纲、提高生产能力、完善质量控制环节等为出发点；二是新增大型设备持续加强结构件的生产保证能力，提高其盈利水平；三是继续深入推进信息化管理项目的实施。2010 年公司主要技术改造计划如下：

为提高生产能力，添置大型卧式加工中心、数控龙门加工中心、焊接机械手、数控折弯机、数控立式车床等；为改善质量控制环节，添置精密三坐标测量机、应变测试分析仪、振动校准仪、油液颗粒检测仪等；同时为深入推进信息化管理工作，持续提高公司管理水平适应企业发展需求，不断对信息化项目投入，如推进 ERP 系统深化实施和流程优化，深化 OA 运用和系统集成，加强网络及信息安全等。

以上技术改造共计费用估算约 4370 万元。

同意票 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票；

4、关于召开公司 2009 年第二次临时股东大会的议案；

同意票 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

特此公告。

附：吴培国先生简历

常林股份有限公司董事会

2009 年 12 月 15 日

附简历：

吴培国先生，男，1962 年 10 月生，硕士，教授级高级工程师。曾任林业部北京林业机械研究所技术员、林业部镇江林业机械厂研究所所长、厂长助理、总工程师、副厂长、厂长、苏州林业机械厂厂长、苏福马股份有限公司副董事长、中国福马机械集团有限公司总经理助理、副总经理，现任中国福马机械集团有限公司董事、总经理、党委副书记。

常林股份有限公司

独立董事意见书

根据有关规定，我们作为常林股份有限公司（以下简称“常林股份或公司”）的独立董事，对公司拟同意常州市土地收购储备中心（以下简称“土地收储中心”）收购储备常林股份土地资产的事项发表如下意见：

1、公司第五届董事会第十二次会议审议通过了《关于常州市常林路 10 号公司所在地拟搬迁事宜的议案》，公司董事会已向我们提交了此议案的相关资料，我们进行了审阅并就有关问题进行了询问，认为董事会召开会议的程序和过程都符合有关法律、法规及公司章程的规定，全体董事参加了表决，并一致通过此项议案，公司相关地块国有土地使用权及土地上（含地面上下）的全部附着物按监管部门的有关规定已由具有证券期货相关业务评估资格的江苏华信资产评估有限公司进行了评估，未发现董事会存在违反诚信原则的情形。

2、根据上述议案，土地收储中心与公司协商，公司拟同意土地收储中心收购储备常林股份相关地块国有土地使用权及回收土地上（含地面上下）的全部附着物事宜，土地收储中心为此拟向公司支付总计约 27800 万元的收购补偿款，该补偿款包括国有土地使用权补偿费、地上附着物补偿费、搬迁补贴以及搬迁奖励费，该笔收购补偿款的最终核算和支付取决于土地收储中心与公司协商确定的搬迁计划实际完成情况而定。我们认为此次交易的价格、定价方式是有依据的，未发现损害上市公司利益和中小股东利益的情况。

独立董事：

韩学松

宁宇

陈文化

2009年12月14日

常林股份有限公司委托房地产搬迁补偿评估项目
资产评估报告书目录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书（正文）	
一、委托方及其他报告使用者.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、评估基准日.....	5
五、价值类型.....	5
六、评估假设和限制条件.....	6
七、评估依据.....	6
八、评估方法.....	7
九、评估程序实施过程.....	8
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	10
十二、报告报告的使用限制说明.....	10
十三、评估报告提出日期.....	11

评估报告书附件

- 1、 委托方及被评估单位营业执照复印件
- 2、 产权证明文件复印件
- 3、 委托方和被评估单位承诺函
- 4、 注册资产评估师的承诺函
- 5、 资产评估机构资格证书及营业执照复印件
- 6、 本项目签字注册资产评估师资格证书复印件
- 7、 资产清查评估明细表

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规，恪守独立、客观、公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告中所陈述的内容是客观的和真实的。

二、本评估机构及参与评估的注册资产评估师在评估对象中与被评估资产不存在任何现实的或预期的利益，同时对委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

三、注册资产评估及其所在评估机构师具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

四、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并签字确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

五、本报告是注册资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日进行估算，并由其所在评估机构出具的书面专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

六、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做任何形式的保证。

七、本评估报告结论仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。本报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的和评估报告使用者，不得被其他第三方使用或用于报告限定评估目的之外的其他用途。

签字注册资产评估师： 潘雄伟

签字注册资产评估师： 毕正军

2009年12月10日

常林股份有限公司委托房地产搬迁补偿评估项目 资产评估报告书摘要

苏华评报字（2009）第C012号

常林股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受你们的委托，根据国家法律、法规和有关资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的评估程序，对本次委托评估的位于常州市常林路 10 号常林股份有限公司厂区的资产组合（含房屋建筑物以及土地使用权），在评估资产基准日 2009 年 10 月 20 日时的搬迁补偿价值采用了重置成本法进行了评估。现将资产评估结果报告如下：

经评估，本次常林股份有限公司委托的位于常州市常林路 10 号常林股份有限公司厂区的资产组合（含房屋建筑物以及土地使用权），于评估基准日 2009 年 10 月 20 日和搬迁补偿前提下的评估值为 18992.58 万元（大写：人民币壹亿捌仟玖佰玖拾贰万伍仟捌佰元整）（见下表）。

单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	备 注
固定资产	11950.35	11631.00	
其中：建筑物	11950.35	11631.00	
土地使用权	5397.12	7361.58	
资产合计	17347.47	18992.58	

本评估结论仅反映评估对象在搬迁补偿下的补偿价值，没有考虑委估资产其他使用方式以及其他不可抗力对评估结论的影响。

本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2009 年 10 月 20 日起计算，至 2010 年 10 月 19 日止。本报告的使用者为委托方，本报告的任何信息除非法律需要，不可以公布于任何媒体及社会公众。

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。

(本页无正文)

江苏华信资产评估有限公司

法定代表人：王大云

评估项目负责人： 潘雄伟 注册资产评估师 潘雄伟

评估项目复核人： 毕正军 注册资产评估师 毕正军

Add:南京市太平南路 333 号金陵御景园商务大厦 12 楼

Fax: 025-84410423

Tel :025-84410941、84527523

Post code: 210002

2009 年 12 月 10 日

常林股份有限公司
委托房地产搬迁补偿评估项目

资产评估报告书正文

苏华评报字（2009）第C012号

江苏华信资产评估有限公司接受常林股份有限公司的委托，根据国家法律、法规和有关资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的评估程序，对委托评估的位于常州市常林路 10 号常林股份有限公司厂区的资产组合（含房屋建筑物以及土地使用权）在评估资产基准日 2009 年 10 月 20 日时的在用价值采用了重置成本法进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他报告使用者

委托方、被评估单位名称：常林股份有限公司

注册地址：江苏省常州市新北区华山中路36号

办公地址：江苏省常州市常林路10号

注册资本：48,620万元人民币

法人代表人：王伟炎

经营范围：工程、林业、矿山、环保、采运机械设备及零部件的研制、生产、销售、维修；进出口业务。对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

常林股份有限公司(以下简称“本公司”),系经国家体改委体生(1996)51号文批复,由常州林业机械厂作为独家发起人,并以社会募集方式设立的股份有限公司。本公司于1996年6月24日成立,注册资本为110,000,000元人民币,营业执照注册号:100000000019960。本公司于1996年7月1日在上海证券交易所挂牌上市。根据1996年10月28日本公司临时股东大会决议,本公司以资本公积金向全体股东按每10股转增股本2股,转增股本后,本公司股本由110,000,000元人民币增至132,000,000元人民币。根据1997年5月22日公司股东大会决议,本公司以1996年末总股本13,200万股为基数,按10:2.5比例向全体股东配股,配股后公司股本由132,000,000元人民币增至165,000,000元人民币。根据公司2002年度股东大会决

议和修改后章程的规定,公司以资本公积金向全体股东按每10股转增股本8股,以未分配利润向全体股东按每10股派送红股2股,转增股本和派送红股后,公司股本由165,000,000元人民币增至329,999,998元人民币。根据2007年4月10日股东大会决议,公司非公开发行股票44,000,002股。此次发行新股后,本公司股本增至374,000,000元人民币。根据2008年4月28日公司股东大会决议,本公司以资本公积向全体股东按每10股转增股本3股,转增股本后,本公司股本由374,000,000元人民币增至486,200,000元人民币。

我们受委托方—常林股份有限公司委托就位于常州市常林路10号常林股份有限公司厂区的资产组合(含房屋建筑物以及土地使用权)进行评估。我们查勘了委估资产在基准日时的实际存在状况,我们的估价工作得到了被评估单位的配合。

本报告的使用者仅为委托方,本报告的任何信息除非法律需要,不可以公布于任何媒体及社会公众。

二、评估目的

受常林股份有限公司委托,对位于常州市常林路10号常林股份有限公司厂区的资产组合(含房屋建筑物以及土地使用权)进行评估,为委托方了解委估资产在评估基准日时的搬迁补偿价值提供作价参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为:常林股份有限公司委托评估的部分资产,包括:房屋建筑物以及土地使用权,属资产组合。本次评估范围为:位于常州市常林路10号常林股份有限公司房屋87项,建筑面积127807.46平方米;构筑物27项;土地使用权6项,使用面积138563.10平方米。具体组成明细详见评估明细表。

本次评估范围与委托范围一致。

四、评估基准日

根据委托方的要求,本次确定评估的基准日为2009年10月20日,本报告中的一切取价标准均为评估基准日有效价值标准。

五、价值类型

本次评估中选取了被评估资产在搬迁补偿前提下的补偿价值。

补偿价值定义：补偿价值是市场外价值，根据本次评估资产的不同类型，其“补偿价值”的定义分别为：

（1）对房屋建筑物、构筑物，其价值类型主要表现为“在用价值”；“在用价值”是指将评估对象作为企业组成部分或要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业的贡献为依据判断的资产价值估计数额，而没有考虑该资产作为独立的资产所具有的效用及在公开市场上交易的情况对评估价值的影响。

（2）对土地使用权，其价值类型主要表现为按企业目前实际土地利用状况、利用性质所表现的市场价值。

六、评估假设和限制条件

A. 本次评估的基本假设条件为：

- （1）资产占有方合法取得委估资产所有权，委估资产可以按照现行政策进行搬迁补偿；
- （2）尚未取得房产权证的房产可以根据重置价值取得合理的补偿；
- （3）资产占有方真实、完整地提供委评资产权属资料，并对其提供资料的完整性、真实性、合法性负责。

B. 本次评估的限制条件为：

我们评估结论未考虑委估资产其他使用方式以及其他不可抗力对评估结论的影响，本报告结论仅限报告限定的评估目的。

七、评估依据

本次评估的主要依据有：

（一）行为依据

常林股份有限公司与我公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）准则依据

1、财政部财企字[2004]20号关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知及附件；

2、中国资产评估协会（中评协[2007]189号）《资产评估价值类型指导意见》；

- 3、中国资产评估协会（中评协[2007]189号）《资产评估准则—评估报告》；
- 4、中国资产评估协会（中评协[2007]189号）《资产评估准则—评估程序》；
- 5、中国资产评估协会（中评协[2007]189号）《资产评估准则—不动产评估》；

（四）产权证明文件

- 1、常林股份有限公司的房产权证；
- 2、常林股份有限公司的土地使用权证。

（五）取价依据

2. 《江苏省安装工程计价表》（2004年）；
3. 《江苏省建筑工程概算指标》（1988年）；
4. 江苏省建筑工程造价估算指标（2002年）；
5. 《常州工程造价信息》2009年9月；
6. 《机电产品报价手册》；
7. 有关生产经营单位询价和报价；
8. 评估人员经过现场勘察收集的资料和其他相关资料。

八、评估方法

- 1、根据本次评估项目的特点，本次评估中，主要采用成本法。

（1）对房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法；

（2）对土地的评估分别采用“基准地价修正法”及“成本逼近法”评估后，综合确定评估值。

- 2、评估的具体方法

（A）关于房屋建筑物的评估

- 1、重置全价的确定

重置全价一般包含工程综合造价、前期工程费用、配套规费、建设管理费用和资金成本等四部分组成。评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据无锡市房屋拆迁估价规范，按房屋基本重置价格及综合费用确定重置全价。

- 2、成新率的确定

对于综合成新率的测定主要采用年限法、完好分值评定法相结合共同确定。

A、建筑物寿命年限的考虑，根据房屋建筑物、构筑物的不同结构类型和使用

用途，确定各类建筑物经济寿命年限。

B、其次根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估师进入现场，根据“房屋完损等级评定标准”对主要建筑物进行实地勘察，对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定，以百分制评分，打出现场鉴定分；最后，对两个值进行加权平均，得出该建筑物的综合成新率。或者，根据实际情况对建筑物理论成新率进行修正。

成新率计算用尚可使用年限法计算理论成新率，公式为：

年限成新率=尚可使用年限/建筑物寿命年限×100%

综合成新率=年限成新率×40%+完好分值率×60%

(B)关于土地使用权的评估

基准地价系数修正法：

分析待估宗地地价的评估基准日与本次评估所采用的基准地价在评估期日方面的差异，测算经期日修正后所引用的基准地价；然后根据替代原则，分析待估宗地与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差异，评估修正系数由基准地价经一系列修正得到待估宗地的地价。最后分析待估宗地地价内涵与评估所采用的地价在地价内涵方面差异，经年期修正和开发水平修正后得到待估宗地运用基准地价系数修正法的最终地价。即：

地价=基准地价×期日修正系数×（1+综合修正系数）×年期修正系数+开发水平差异修正

成本逼近法：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。成本逼近法的一般地价公式如下：

计算公式为：土地价格=（重置土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益）×年期修正系数×（1+区位修正系数）

九、评估程序实施过程

根据国家现行有关资产评估的政策和评估准则规定，我们对委估的资产实施

了如下的评估程序：

(一) 明确评估业务基本事项

根据委托方的要求，明确了评估目的、评估报告使用者、评估对象、评估范围和评估基准日等。

(二) 接受委托

我们根据具体情况，对独立性和业务风险进行综合分析和评价，并派有专业胜任能力的项目经理承接了本次评估业务。

(三) 编制评估计划

由项目经理选择专业工程师，并对评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等制定本项目的评估计划。

(四) 现场调查

我们会同委托方及资产占有方有关人员，对委估项目逐项进行实地勘测，记录其房屋状态及成新状况，同时注意收集相关资料，现场核实资产与验证相关评估资料。

(五) 收集评估资料

根据评估业务的具体情况，从资产占有方获得资产建设的信息，从市场渠道获取价格信息，并对获取评估需要的基础资料并进行必要分析、归纳和整理，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(六) 评定估算

根据评估目的、价值类型和评估资料的收集情况，选择适用的评估方法和相应的参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估结果报告书，经三级审核后，向委托方提交正式的资产评估报告书。

十、评估结论

经评估，本次常林股份有限公司委托的位于常州市常林路 10 号常林股份有限公司厂区的资产组合（含房屋建筑物以及土地使用权），于评估基准日 2009 年 10 月 20 日和搬迁补偿前提下的评估值为 18992.58 万元（大写：人民币壹亿捌仟

玖佰玖拾贰万伍仟捌佰元整) (见下表)。

单位：人民币万元

项 目	账 面 值	评 估 值	备 注
固定资产	11950.35	11631.00	
其中：建筑物	11950.35	11631.00	
土地使用权	5397.12	7361.58	
资产合计	17347.47	18992.58	

本评估结论仅反映评估对象在搬迁补偿下的补偿价值，没有考虑委估资产其他使用方式以及其他不可抗力对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

1、委托方部分房产尚未办理房屋所有权证，本次评估中这些房屋的建筑面积以现场实际测量值计算。若与基准日后房产测绘机构测定的房屋面积数量不符，其评估值应作相应调整。

2、完成本项目的注册资产评估师在本次经济行为中与相关当事方没有利益关系或偏见；对评估分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属提供保证。提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。本报告不能作为委估资产权属证明之依据。

十二、报告的使用限制说明

1、本报告结论仅在资产占有方合法取得委估资产所有权，委估资产可以按照现行政策进行搬迁补偿，尚未取得房产权证的房产可以根据重置价值取得合理补偿的前提下成立，没有考虑其他使用方式和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、评估结论的有效使用期限

根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2009 年 10 月 20 日起计算，至 2010 年 10 月 19 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

3、资产评估报告的使用范围

本报告的使用者为委托方，本报告的任何信息除非法律需要，不可以公布于任何媒体及社会公众。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2009 年 12 月 10 日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人：王大云

评估项目负责人： 潘雄伟 注册资产评估师 潘雄伟

评估项目复核人： 毕正军 注册资产评估师 毕正军

江苏华信资产评估有限公司

2009年12月10日

Add:南京市太平南路333号金陵御景园商务大厦12楼

Fax: 025-84410423

Tel :025-84410941、84527523

Post code: 210002

