

# 吉林物华集团股份有限公司

## 资产收购关联交易公告

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。

### 特别提示：

- ◆ 交易内容：本公司拟收购上海大陶精密科技有限公司拥有的上海康桥仓储地产。
- ◆ 关联人回避事宜：关联董事成卫文、方一轩、黄俊岩在六届三次董事会上就上述资产收购议案回避表决。
- ◆ 交易对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：本次收购的资产位于公司已有的上海市康桥镇御水路 603 号地产旁边，有利于公司资产规模的扩大和统一经营管理，符合公司发展战略。
- ◆ 需提请投资者注意的其他事项：本次交易尚需公司 2008 年第二次临时股东大会审议批准。

### 一、关联交易概述

本公司收购上海大陶精密科技有限公司拥有的上海康桥仓储地产，账面原值 120,581,272.92 元，账面净值为 104,489,414.92 元，评估值为 148,427,858.49 元。

2008 年 8 月 27 日公司六届三次董事会会议审议通过了本次资产收购的议案。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，本次资产收购构成关联交易，议案尚需提交 2008 年第二次临时股东大会审议。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。

2008 年 8 月 27 日，公司与上海大陶精密科技有限公司签订了《资产转让协议》，公司收购上海大陶精密科技有限公司拥有的上海康桥仓储地产，收购价格为 148,427,858.49 元。

## 二、关联方介绍

企业名称：上海大陶精密科技有限公司

企业住所：上海市闵行区宜山路 1618 号 679 室

法定代表人：印昌明

注册资本：610 万美元

企业类型：有限责任公司

注册号：310000400319265

经营范围：研究、生产专供光纤通讯产品使用的陶瓷插芯，销售自产产品并提供相关技术的咨询服务（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

上海大陶精密科技有限公司的股东为大陶精密科技（香港）有限公司占 59%，本公司第一大股东深圳市中技实业（集团）有限公司占 41%。

## 三、关联交易标的基本情况

本次拟收购的上海康桥仓储地产位于上海市康桥镇御水路 605 号，为上海大陶精密科技有限公司通过拍卖方式取得，建筑面积为 21,355.96 平方米，占地面积为 26,606.00 平方米。根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司所出具的中铭评报字[2008]第 0001 号评估报告，截止 2008 年 7 月 31 日，该块地产账面价值为 120,581,272.92 元，调整后账面值为 104,489,414.92 元，评估价值为 148,427,858.49 元。

## 四、关联交易的主要内容和定价政策

### （一）交易双方名称：

上海大陶精密科技有限公司、吉林物华集团股份有限公司

### （二）协议签署时间及地点：

2008 年 8 月 27 日于北京市

### （三）交易内容：

本公司收购上海大陶精密科技有限公司拥有的上海康桥仓储地产。

除此项交易外，年初以来，本公司未与上海大陶精密科技有限公司发生其他关联交易。

### （四）定价政策和交易价格：

本次交易价格确定为 148,427,858.49 元，支付方式为现金或双方认可的其他方式，交割日为 2008 年 9 月 30 日，上海康桥仓储房地产在交割日前所产生的收

益归上海大陶精密科技有限公司所有，在交割日后所产生的收益归本公司所有。

#### **（五）协议生效条件和生效时间：**

本协议经交易双方加盖公章及法定代表人（或授权代表）签署，并经本公司股东大会批准后生效。

#### **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**

本公司董事会认为：本次收购的资产位于公司已有的上海市康桥镇御水路603号地产旁边，有利于公司资产规模的扩大和统一经营管理，符合公司发展战略。

#### **六、独立董事的意见**

##### **（一）独立董事事前认可情况**

根据中国证监会及上海证券交易所的有关规定，本公司独立董事对该议案进行事前认真审议，发表了如下意见：同意将《关于收购上海大陶精密科技有限公司上海康桥仓储地产的议案》提交公司六届三次董事会审议。

##### **（二）独立董事发表的独立意见**

本次资产收购关联交易切实可行，有利于公司和全体股东的利益；交易过程和信息披露符合国家和公司《章程》的相关规定，符合“公开、公平、公正”的原则，不存在损害中小股东利益的情形。

#### **七、备查文件目录**

- 1、吉林物华集团股份有限公司六届三次董事会决议
- 2、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司中铭评报字[2008]第0001号评估报告
- 3、上海大陶精密科技有限公司与吉林物华集团股份有限公司资产转让协议书
- 4、吉林物华集团股份有限公司独立董事关于资产收购关联交易的意见

吉林物华集团股份有限公司

2008年8月29日

吉林物华集团股份有限公司  
拟资产收购项目  
资产评估报告书  
中铭评报字[2008]第 0001 号

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司  
二〇〇八年八月二十日

## 目 录

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.....	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、评估价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估过程.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、评估报告使用限制说明.....	10
十三、评估报告日.....	11
<b>评估报告书附件</b>	
一、资产评估经济行为文件复印件	
二、委托方企业法人营业执照复印件	
三、资产占有方企业法人营业执照复印件	

四、委估房地产明细表；

五、房地产权属证明文件复印件

六、委托方承诺函

七、资产占有方承诺函

八、评估机构企业法人营业执照复印件

九、评估机构资格证书复印件

十、签字注册资产评估师资格证书复印件

**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，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

（二）我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

（三）我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

（四）我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

（五）我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

（六）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

（七）我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

2008年8月20日

# 吉林物华集团股份有限公司拟资产收购项目 资产评估报告书摘要

中铭评报字[2008]第 0001 号

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受吉林物华集团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，按照公认的资产评估方法，对吉林物华集团股份有限公司拟资产收购项目所涉及的上海市南汇区康桥镇御水路 605 号房地产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委估资产在二〇〇八年七月三十一日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的是为吉林物华集团股份有限公司拟资产收购项目所涉及的上海大陶精密科技有限公司所有的康桥镇御水路 605 号房地产提供评估基准日市场价值参考意见。

本次评估的价值类型为市场价值，市场价值是指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。

评估范围和对象为吉林物华集团股份有限公司拟资产收购项目所涉及的上海市南汇区康桥镇御水路 605 号房地产。

评估基准日为 2008 年 7 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

根据委估对象的性质本次采用的评估方法为收益法。

截止于二〇〇八年七月三十一日，在符合假设条件的前提下，吉林物华集团股份有限公司拟资产收购项目所涉及的康桥镇御水路 605 号房地产资产调整后账面原值为 120,581,272.92 元，调整后账净值为 104,489,414.92 元，评估价值为 148,427,858.49 元，评估增值 43,938,443.57 元，增值率为 42.05%（评估结论详细情况见资产清查评估明细表）。

## 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D = C - B	E=D/B*100%
固定资产（房屋建筑物）	10,448.94	10,448.94	14,842.79	4,393.85	42.05

本报告使用的有效期为一年，即自 2008 年 7 月 31 日至 2009 年 7 月 30 日有效。

本评估报告书出具日期为 2008 年 8 月 20 日。

本摘要与评估报告书正文具有同等法律效力。

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，应认真阅读评估报告书正文。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

评估机构法定代表人：

中国 · 北京

中国注册资产评估师：

二〇〇八年八月二十日

中国注册资产评估师：

# 吉林物华集团股份有限公司拟资产收购项目 资产评估报告书

中铭评报字[2008]第 0001 号

## 吉林物华集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，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，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟资产收购项目所涉及的上海市南汇区康桥镇御水路 605 号房地产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委估资产在二〇〇八年七月三十一日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者

（一）本次评估的委托方为吉林物华集团股份有限公司

名称：吉林物华集团股份有限公司

住所：吉林省吉林市怀德街 29 号

法定代表人：成卫文

注册资本：33,644.16 万元

实收资本：33,644.16 万元

公司类型：股份有限公司

吉林物华集团股份有限公司为 1993 年 3 月 28 日经吉林省经济体制改革委员会吉改股批（1993）50 号文批准设立的股份有限公司。2000 年 10 月，经中国证券监督管理委员会证监发行字（2000）139 号文批复，吉林物华集团股份有限公司获准向社会公开发行人民币普通股股票 3,500 万股，发行后，吉林物华集团股份有限公司注册资本为 11,000 万元。吉林物华集团股份有限公司人民币普通股于 2000 年 11 月 23 日在上海证券交易所挂牌上市交易，股票代码 600247。根据 2003 年 6 月 21 日召开的 2002 年度股东大会决议，吉林物华集团股份有限公司以 2002 年 12 月 31 日总股本 11,000 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 2 股，总计送股 2,200 万股，经送股后，吉林物华集团股份有限公司总股本变更为 13,200 万股。根据 2004 年 6 月 26 日召开的 2003 年度股东大会决议，吉林物华集团股份有限公司以 2003 年 12

月 31 日总股本 13,200 万股为基数,向全体股东用资本公积金每 10 股转增 8 股,总计转股 10,560 万股,经转增后,吉林物华集团股份有限公司总股本变更为 23,760 万股。根据 2005 年 5 月 28 日召开的 2004 年度股东大会决议,吉林物华集团股份有限公司以 2004 年 12 月 31 日总股本 23,760 万股为基数,向全体股东用资本公积金每 10 股转增 2 股,总计转股 4,752 万股,经转增后,吉林物华集团股份有限公司总股本变更为 28,512 万股。根据 2006 年 6 月 28 日召开的 2005 年度股东大会决议,吉林物华集团股份有限公司以 2005 年 12 月 31 日总股本 28,512 万股为基数,向全体股东每 10 股送红股 1.8 股,总计送股 5,132.16 万股,经送股后,吉林物华集团股份有限公司总股本变更为 33,644.16 万股。

经营范围:废旧物资(含有色,黑色金属)。进入钢材市场销售用废金属串换来的钢材,建材,麻制品,超储积压及闲置物资,橡胶制品,塑料制品,农副产品(不含粮油),五金,化工产品,稀有金属批发,零售;柜台,场地出租;办公自动化设备及配件,消耗材料,铁合金炉料经销;进出口贸易(国家法律法规禁止的项目除外)。

(二)本次评估的产权持有者为上海大陶精密科技有限公司

名称:上海大陶精密科技有限公司

住所:上海市闵行区宜山路 1618 号 679 室

注册资本:美元 610 万元

实收资本:美元 610 万元

公司类型:有限责任公司(中外合资)

法定代表人:印昌明

经营范围:研究、生产专供光纤通讯产品使用的陶瓷插芯、销售自产产品并提供相关技术的咨询服务(涉及行政许可的,凭许可证经营)。

(三)本评估报告的使用者限制为:

1. 委托方及产权持有者;
2. 国家法律法规规定的其他评估报告使用对象。

## 二、评估目的

评估目的是为吉林物华集团股份有限公司拟资产收购项目所涉及的康桥镇御水路 605 号房地产在评估基准日的市场价值提供参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为吉林物华集团股份有限公司拟资产收购项目所涉及的康桥镇御水路 605 号房地产。

评估的具体范围以企业提供的固定资产清查评估明细表为基础，凡列入表内的均在本项目评估范围之内。截止 2008 年 7 月 31 日，康桥镇御水路 605 号房地产账面原值为 120,581,272.92 元，账面净值为 104,489,414.92 元；建筑面积为 21,355.96 平方米，占地面积为 26,606.00 平方米。

经核实，纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

### 四、评估价值类型

依据经济行为，本次评估的价值类型为市场价值，即自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，资产在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### 五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是：二〇〇八年七月三十一日。

(二) 评估基准日的确定，是评估人员与吉林物华集团股份有限公司根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与拟进行的经济行为相接近；
- 2、评估基准日选择在距评估期较近的时点上，便于提高实物性资产的清查核实，以及市场价格的询价及资信调查的透明度。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

### 六、评估依据

(一) 法律法规依据

- 1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局（国资办发[1992]36 号）关于印发《国有资产评估管理办法施行细则》的通知；

3、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；

4、国务院办公厅国办发[2001]102 号《转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；

5、《中华人民共和国土地管理法》；

6、《中华人民共和国公司法》；

7、《企业会计准则》及《企业会计制度》；

8、国家其他有关法律、法规文件。

#### (二) 准则依据

1、财企[2004]20 号《财政部关于印发〈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》；

2、中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》；

3、中国注册会计师协会 [2003] 18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

#### (三) 行为依据

1、吉林物华集团股份有限公司董事会决议；

2、吉林物华集团股份有限公司与中铭国际资产评估（北京）有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》。

#### (四) 产权依据

1、沪房地南字（2003）第 010006 号《上海市房地产权证》；

2、其他有关产权证明文件。

#### (五) 取价依据

1、《房地产估价规范》；

2、2008 年 7 月份上海市建筑工程材料价格信息；

3、国家有关部门公布的建设前期和其它费用标准；

4、其他相关文件。

#### (六) 其他依据

1、上海大陶精密科技有限公司提供的资产清查评估明细表及资产评估有关事项的说明；

- 2、评估人员收集的市场价格分析资料；
- 3、评估人员同资产占有方有关人员现场勘察资料；
- 4、其他与评估相关资料。

## 七、评估方法

鉴于委估房地产系收益性物业，故采用收益现值法计算委估房地产整体价值。

收益现值法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，按照适宜的折现率折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

收益法的应用前提：

- 1、被评估资产的未来收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、被评估资产预期获利年限可以预测。

本次委估的房地产满足收益法的应用前提。

收益现值法基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：V—委估房地产评估价值

$R_i$ —未来第 i 年的净收益

r—折现率

n—未来可获收益的年限

## 八、评估过程

本项目评估于二〇〇八年八月十一日开始，至八月二十日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

### (一) 评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：签订评估委托协议，组建项目评估小组，制定评估工作方案。根据资产评估工作的需要，向资产占有方布置资产清查评估明细表，协助企业进行资产申报工作，同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划。

### (二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权查验，具体步骤如下：

1、听取企业有关人员对公司情况以及待评估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产清查评估明细表进行征询、鉴别，并与公司有关财务记录数据进行核对；

3、根据资产清查评估明细表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

4、根据委估资产的产权状况和特点，制订资产的具体评估方法；

5、查验委估资产的产权证明文件及相关财务资料；

6、开展市场调研、询价工作，分析预测委估对象未来的收益及成本；

7、对委估资产进行评估，测算评估价值。

### (三) 评估汇总阶段

根据初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

### (四) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经项目经理、质控部门、分管所长三级复核，并向委托方提交资产评估报告书初稿，征询企业意见，经反复复核确认资产评估结果客观反映了企业的资产价值后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

运用收益现值法对资产进行评估，其收益预测是资产评估的基础，而任何预测都是在一定的假设条件下进行的。本评估项目的假设条件为：

(一)假设评估对象在可预知的法律、经济、技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的开发，使用和维护状况；

(二)假设评估对象符合国家规定的标准，能满足和适应社会、市场的需要，且市场物价不发生重大波动，在一定时间内租售水平相对稳定；

(三)假设经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职责，在符合国家规定标准的前提下，能保证资产合理有效的使用，并能严格控制各项成本费用的开支；

(四)国家现行银行贷款利率、赋税、税率将无重大变化；

(五)国家及地方现行法律、法规、政策无重大变化；

(六)无其他人力不可抗拒因素造成的重大影响。

## 十、评估结论

经评定估算，截止于二〇〇八年七月三十一日在符合假设条件的前提下，吉林物华集团股份有限公司拟资产收购项目所涉及的康桥镇御水路 605 号房地产资产调整后账面原值为 120,581,272.92 元，调整后账净值为 104,489,414.92 元，评估价值为 148,427,858.49 元，评估增值 43,938,443.57 元，增值率为 42.05%（评估结论详细情况见资产清查评估明细表）。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D = C - B	E=D/B*100%
固定资产（房屋建筑物）	10,448.94	10,448.94	14,842.79	4,393.85	42.05

## 十一、特别事项说明

(一)本报告所涉及的有关法律证明文件及相关材料均由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对其真实性、合法性承担法律责任。

(二)本评估结果为房地合一的价值，评估结果中包括与委估对象不可分隔的相关附属建（构）筑物的价值，提醒报告书使用者关注。

(三)评估基准日后有效期内，由于资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应予以充分考虑，并进行相应调整。

评估人员郑重提醒报告书使用者关注上述特别事项对评估结果的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估报告的使用有效期；本报告使用的有效期为一年，即自评估基准日 2008 年 7 月 31 日至 2009 年 7 月 30 日有效。

（五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告的出具日期为 2008 年 8 月 20 日。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

评估机构法定代表人：

中国 · 北京

中国注册资产评估师：

二〇〇八年八月二十日

中国注册资产评估师：