

证券代码：600854

股票简称：*ST 春兰

编号：临 2009-016

江苏春兰制冷设备股份有限公司

资产置换暨关联交易公告

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：

江苏春兰制冷设备股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于2009年9月3日分别与春兰（集团）公司（以下简称“春兰集团”）、泰州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“泰州城投”）、江苏省海外企业集团有限公司（以下简称“江苏海企”）、泰州春兰销售公司（以下简称“销售公司”）签署了《资产置换协议》（上述四家单位合称为“交易对方”），并于2009年9月6日召开第五届董事会第二十七次会议，会议审议通过了《关于公司资产置换的议案》。

本次资产置换置出资产交易总额为656,334,088.33元，置入资产交易总额为656,819,914.88元，差额部分以现金补足。

● 关联人回避事宜：

春兰集团系本公司控股股东，泰州城投系本公司第二大股东，江苏海企系本公司第三大股东BERNIE INDUSTRIAL LIMITED（以下简称“BIL公司”）的实际控制人，销售公司系本公司控股股东春兰集团的全资子公司，本次资产置换构成关联交易，关联董事均回避表决。

● 交易对公司的影响：

本次交易有利于提高公司资产质量，增强公司主业的竞争能力，增加公司收益的渠道，并拓展新的主营业务，使公司走上良性发展的轨道，推进公司股票恢复上市，保护公司及中小股东的利益。

一、关联交易概述

(一)经与交易对方协商，公司于2009年9月3日在江苏泰州分别与交易对方签署了《资产置换协议》，以2009年6月30日作为评估基准日，本公司拟进行以下资产置换：

(1) 本公司拟以应收江苏春兰进出口有限公司（以下简称“进出口公司”）款项50,000,000.00元、应收苏州春兰空调器有限公司（以下简称“苏州春兰”）款项1,871,981.88元、应收江苏春兰电子商务有限公司（以下简称“电子商务”）款项52,440,028.30元、位于泰州市北仓路73号的厂房、土地和设备（价值49,080,201.08元）、位于泰州市春兰路1号的厂房和土地（价值93,425,656.00元）、位于泰州市口泰路7号的土地（价值18,177,800.00元）、苏州春兰75%股权（以下简称苏州春兰股权、价值85,166,033.23元）、江苏春兰洗涤机械有限公司75%股权（以下简称洗涤机械股权、价值29,717,204.62元）以及泰州春兰电子有限公司39.58%股权（以下简称春兰电子股权、价值12,555,268.34元），与销售公司持有的可进行商住开发的15.55354万平方米土地（价值392,920,000.00元）进行置换，差额部分以现金补足；

(2) 本公司拟以应收电子商务款项5,999,914.88元，与春兰集团持有的泰州星威房地产开发有限公司（以下简称“房地产公司”）60%股权（价值5,999,914.88元）进行等值置换；

(3) 本公司拟以应收电子商务款项61,896,000.00元，与江苏海企持有的国电泰州发电有限公司（以下简称“泰州电厂”）2.40%股权（价值61,896,000.00元）进行等值置换；

(4) 本公司拟以春兰路1号的设备（价值110,702,171.82元）、应收江苏春兰洗涤机械有限公司（以下简称“洗涤机械”）款项50,531,371.36元和应收电子商务款项34,770,456.82元，与泰州城投持有的泰州电厂7.60%股权（价值196,004,000.00元）进行等值置换。

(二)本次资产置换未达到《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组的标准。

(三)本次资产置换涉及公司股东及其关联方，构成关联交易。

(四)公司董事会对本次资产置换的表决情况

2009年9月6日，本公司第五届董事会第二十七次会议审议通过了《关于公司资产置换的议案》，因本次资产置换涉及关联交易，3名

关联董事回避表决。

该议案同意票6票，反对票0票，弃权票0票，全票通过。

(五)上述交易尚须获得股东大会的批准，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。

(六)有关部门批准情况

江苏省人民政府国有资产监督管理委员会同意江苏海企将持有的泰州电厂2.40%股权、泰州城投将持有的泰州电厂7.60%股权与公司等值资产进行置换，批准文件为《关于同意省海企集团将持有的泰州电厂2.4%股权与春兰股份的等值资产进行置换的批复》（苏国资复（2009）71号）、《关于同意泰州市城市建设投资集团有限公司将持有的国电泰州发电有限公司7.6%股权与江苏春兰制冷设备股份有限公司的等值资产进行置换的批复》（苏国资复（2009）72号）。

二、本次资产置换交易对方情况

本次资产置换的交易对方为春兰集团、泰州城投、江苏海企、销售公司，主要情况如下：

(一)春兰（集团）公司

1、公司概况

公司名称：春兰（集团）公司

企业类型：集体企业

注册地址：江苏省泰州市口泰路68号

法定代表人：陶建幸

成立日期：1980年9月20日

注册资本：80000万元人民币

企业法人营业执照注册号：321200000001338

税务登记证号：国税苏字321201141861189号

经营范围：

许可经营项目：承包境外机电行业工程及境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

一般经营项目：制造销售各类空调、除湿设备、制冷设备、冷冻设备、制冷压缩机、摩托车、电子元器件、普通机械、化工产品（不

含危险化学品)、塑料制品;投资开发第三产业。

2、主要业务的发展情况

春兰(集团)公司是集制造、科研、投资、贸易于一体的多元化、高科技、国际化的大型现代公司,现有电器、自动车、新能源三大支柱产业。春兰集团建有专业研究院、博士后工作站和国家级技术开发中心,下属多个企业为省级高新技术企业,“混合动力客车用镍氢电池组及其管理模块”入选国家“863计划”。

3、春兰集团作为管理公司,具体经营由各独立法人子公司负责。截至2008年12月31日,春兰集团的总资产为545,959.34万元,净资产为539,452.89万元。

4、本公司与春兰集团之间存在的股权及控制关系如下:

本公司与春兰集团之间存在关联关系,截至2009年6月30日,春兰集团持有本公司股票129,468,266股,占本公司总股本的24.92%,系本公司第一大股东,存在实际控制关系。

5、春兰集团最近五年之内未受过行政处罚、刑事处罚,未发生涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

(二)泰州市城市建设投资集团有限公司

1、公司概况

公司名称:泰州市城市建设投资集团有限公司

企业类型:有限责任公司(国有独资)

注册地址:江苏省泰州市济川东路299号

法定代表人:吴跃

成立日期:1998年6月25日

注册资本:100,000万元人民币

企业法人营业执照注册号:321200000000101

税务登记证号:苏地税登字321201703971532

经营范围:投资、融资经营,城市建设

2、主要业务的发展情况

泰州城投作为泰州市重点工程建设的投融资载体和操作平台,由泰州城投执行投资、融资职能,受市政府委托,依靠政府信用和财政支持,通过银行借贷,筹措城市建设资金,扩大城市建设规模,其下

属子公司执行项目建设、开发职能。

3、截至2008年12月31日，泰州城投的总资产为686,376万元，净资产为260,464万元；2008年度实现营业收入27,297万元，净利润为1,691万元。

4、本公司与泰州城投之间存在的股权及控制关系如下：

本公司与泰州城投之间存在关联关系，截至2009年6月30日，泰州城投持有本公司股票62,263,301股，占本公司总股本的11.99%，是本公司的第二大股东。

5、泰州城投最近五年之内未受过行政处罚、刑事处罚，未发生涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

(三)江苏省海外企业集团有限公司

1、公司概况

公司名称：江苏省海外企业集团有限公司

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：南京市中山路55号新华大厦28楼

法定代表人：杨大伟

成立日期：1995年7月7日

注册资本：50,000万元人民币

企业法人营业执照注册号：320000000008120

税务登记证号：苏国税直字32000613478500X号

经营范围：

许可经营项目：粮油食品销售，承包境外工程和境内国际招标工程；向境外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员。

一般经营项目：国有资产的投资、经营、管理。纺织品、轻工产品、电子产品、土畜产品、工艺品、五金矿产、化工、机械、仪器仪表、机械设备、技术及原材料的进出口，对原苏联和东欧国家易货贸易，来料加工，来样加工，来件装配，补偿贸易，转口贸易，小额寄售业务。国内贸易，技术服务，咨询服务。

2、主要业务的发展情况

江苏海企经江苏省政府授权，具有授权范围内国有资产的投资、经营和管理职能。目前，江苏海企拥有境内外成员企业十余家，经营

范围涉及进出口贸易、投资、融资、对外经济技术合作、国际国内招投标、旅游、房地产等领域，与世界上90多个国家和地区建立了稳定、良好的经贸合作关系。

3、截至2008年12月31日，江苏海企的总资产为564,546.13万元，净资产为120,996.32万元；2008年度实现营业收入1,044,472.03万元，净利润为5,342.00万元。

4、本公司与江苏海企之间存在的股权及控制关系如下：

江苏海企系本公司第三大股东BIL公司的实际控制人，与本公司之间存在关联关系。

5、江苏海企最近五年之内未受过行政处罚、刑事处罚，未发生涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

四泰州春兰销售公司

1、公司概况

公司名称：泰州春兰销售公司

企业类型：集体所有制

注册地址：泰州市青年路18号

法定代表人：徐群

成立日期：1992年9月23日

注册资本：32711.7235万元人民币

企业法人营业执照注册号：321200000000431

税务登记证号：泰国税登字321201141858457号

经营范围：空调、制冷设备、机械备品配件、电子元器件、家用电器、汽车、摩托车、电动车、压缩机、电池、汽车配件、摩托车配件、电动车配件、家用电器配件、黑色金属材料、有色金属、化工材料（不含危险品）、日用办公用品销售及售后服务。

2、主要业务的发展情况

泰州春兰销售公司是春兰集团直属的大型专业营销公司，主要从事汽（汽车）、摩（摩托车）、电（电动自行车）以及空调压缩机和高能动力镍氢电池等产品在国内外的销售、市场管理、结算、物流，服务等业务。

3、截至2008年12月31日，销售公司的总资产为330,902.34万元，

净资产为22,086.12万元；2008年度实现营业收入34,360.47万元，净利润为-7,132.01万元。

4、本公司与销售公司之间存在的股权及控制关系如下：

销售公司系本公司控股股东春兰集团的全资子公司，与本公司之间存在关联关系，截至2009年6月30日，销售公司持有本公司股票1,441,764股，占本公司总股本的0.28%。

5、销售公司最近五年之内未受过行政处罚、刑事处罚，未发生涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

三、关联交易标的基本情况

(一)置出资产：

江苏中天资产评估事务所有限公司出具了《江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组置出资产项目评估报告书》（苏中资评报字（2009）第112、113号），以2009年6月30日为评估基准日确定置出资产的评估价值：

1、应收进出口公司款项，账面价值为50,000,000.00元，评估价值为50,000,000.00元。

2、应收电子商务款项，账面价值为155,106,400.00元，评估价值为155,106,400.00元。

3、应收洗涤机械款项。账面价值为50,531,371.36元，评估价值为50,531,371.36元。

4、应收苏州春兰款项，账面价值为1,871,981.88元，评估价值为1,871,981.88元。

5、存货——模具，账面价值为3,222,303.43元，为在用模具摊销余额，评估时转设备中在用模具评估。

6、春兰路1号、北仓路73号、口泰路7号的房产、土地、设备，账面价值为123,107,554.75元，评估价值为269,172,551.00元。

7、洗涤机械股权，评估价值为29,717,204.62元。

公司名称：江苏春兰洗涤机械有限公司

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册地址：江苏省泰州市迎宾路18号

法定代表人：姜鸿

成立日期：1997年12月10日

注册资本：1800万美元

企业法人营业执照注册号：321200400000287

税务登记证号：泰国税登字321201608735478号

经营范围：生产洗涤机械及洗涤机械配件、冰箱及冰箱配件、冰箱压缩机及冰箱压缩机配件。

洗涤机械注册资本为1800万美元，其中本公司和春兰（香港）国际投资有限公司出资比例分别为75%和25%。有优先购买权的其他股东同意放弃优先购买权。

主要财务指标

财务指标	2009年6月30日（元）	2008年12月31日（元）
资产总额	86,209,344.50	92,409,205.82
负债总额	71,584,949.20	71,622,392.10
应收款项	524,893.40	969,513.46
净资产	14,624,395.30	20,786,813.72
营业收入	937,127.61	5,125,231.39
营业利润	-6,164,616.38	-13,963,669.75
净利润	-6,162,418.42	-13,963,669.75

8、苏州春兰股权，评估价值为85,166,033.23元。

公司名称：苏州春兰空调器有限公司

企业类型：有限责任公司

注册地址：苏州高新区狮山路218号

法定代表人：唐宝玺

成立日期：1995年9月11日

注册资本：4000万元人民币

企业法人营业执照注册号：320512000000582

税务登记证号：苏地税字320591137759413号

经营范围：制造、销售：各类空调制冷设备及家用电器。

苏州春兰注册资本为4000万元人民币，其中本公司和苏州创元投资发展（集团）有限公司出资比例分别为75%和25%。有优先购买权的其他股东同意放弃优先购买权。

主要财务指标

财务指标	2009年6月30日（元）	2008年12月31日（元）
资产总额	82,749,539.56	107,503,985.72
负债总额	29,659,375.84	38,350,060.00
应收款项	48,594,433.70	64,996,413.98
净资产	53,090,163.72	69,153,925.72
营业收入	841,816.37	7,363,106.41
营业利润	-15,993,762.00	-17,181,569.85
净利润	-16,063,762.00	-17,214,099.54

9、春兰电子股权，评估价值为12,555,268.34元。

公司名称：泰州春兰电子有限公司

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册地址：江苏省泰州市市口泰路7号

法定代表人：张鸿志

成立日期：1993年1月15日

注册资本：550万元人民币

企业法人营业执照注册号：321200400000053

税务登记证号：泰国税登字321201608706108号

经营范围：生产大规模集成电路、微电脑、遥控器、VCD机、多媒体电脑、半导体器件、彩色电视接收机、各类显示器。

春兰电子注册资本为550万元人民币，其中本公司和春兰集团、春兰（香港）国际投资有限公司出资比例分别为39.58%和34.97%、25.45%。有优先购买权的其他股东同意放弃优先购买权。

主要财务指标

财务指标	2009年6月30日（元）	2008年12月31日（元）
资产总额	29,178,196.68	29,260,090.93
负债总额	13,293,186.91	15,010,494.40
应收款项	4,879,087.86	3,539,749.58
净资产	15,885,009.77	14,249,596.03
营业收入	3,506,563.85	15,226,022.82
营业利润	1,627,159.75	-15,981,388.54

净利润	1,635,413.74	-14,802,573.98
-----	--------------	----------------

本公司没有为上述置出控股子公司提供担保，没有委托置出控股子公司理财，置出控股子公司也不存在占用上市公司资金等方面的情况。

(二)置入资产：

1、泰州电厂10%股权：

江苏中天资产评估事务所有限公司出具了《泰州市城市建设投资集团有限公司等股权转让涉及的国电泰州发电有限公司股东部分权益价值评估报告书》（苏中资评报字（2009）第111号），以2009年6月30日为评估基准日确定评估价值为257,900,000.00元。

泰州电厂成立于2004年1月，主要经营以火力发电为主的发电业务，注册资本为156,000万元人民币，国电江苏电力有限公司、江苏省国信资产管理集团有限公司、江苏交通控股有限公司、泰州城投、深圳颐和置业有限公司、泰州市泰能投资管理有限责任公司和江苏海企出资比例分别为40%、35.50%、7%、7.60%、5%、2.50%和2.40%。有优先购买权的其他股东同意放弃优先购买权。

主要财务指标

财务指标	2009年6月30日（元）	2008年12月31日（元）
资产总额	7,970,011,673.83	7,297,448,025.99
负债总额	6,197,836,956.74	5,835,197,827.70
应收款项	596,885,581.44	302,386,249.68
净资产	1,772,174,717.09	1,462,250,198.29
营业收入	2,094,028,851.64	3,070,878,153.97
营业利润	421,043,615.08	-110,078,663.35
净利润	309,924,518.80	-68,641,951.31

2、房地产公司60%股权：

江苏中天资产评估事务所有限公司出具了《江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组涉及泰州星威房地产开发有限公司股东全部权益价值项目评估报告书》（苏中资评报字（2009）第114号），以2009年6月30日为评估基准日确定评估价值为5,999,914.88元。

房地产公司2008年3月31日在泰州市工商局完成工商登记手续，

注册资本为1000万元人民币，其中春兰集团和春兰投资控股有限公司出资比例分别为60%和40%。有优先购买权的其他股东同意放弃优先购买权。

主要财务指标

财务指标	2009年6月30日（元）	2008年12月31日（元）
资产总额	10,117,039.35	10,054,349.41
负债总额	117,181.22	91,614.97
应收款项	253,159.57	100,904.29
净资产	9,999,858.13	9,962,734.44
净利润	37,123.69	-37,265.56

3、可进行商住开发的15.55354万平方米土地：

江苏中天资产评估事务所有限公司出具了《江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组涉及泰州春兰销售公司土地使用权项目评估报告》（苏中资评报字（2009）第115号），以2009年6月30日为评估基准日确定评估价值为392,920,000.00元。

拟置入土地位于泰州市海陵区迎宾路1号，土地使用权证分别为泰州国用（2009）字第9128号、泰州国用（2009）字第9129号、泰州国用（2009）字第9135号，土地面积分别为50506.5平方米、51848.8平方米、53180.1平方米，土地面积合计15.55354万平方米，土地使用权人为销售公司，土地登记用途为商服、住宅用地，土地使用权类型为出让方式。

上述交易的各项资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及各项资产的重大争议、诉讼或仲裁事项或者查封、冻结等司法措施。

四、关联交易合同（协议）的主要内容及定价政策

1、定价依据

本次资产置换以江苏中天资产评估事务所有限公司确认的2009年6月30日为评估基准日的评估价值作为定价依据，其中涉及设备置换的交易价格包含设备增值税。

2、支付方式

本次资产置换实行等值置换的方式，置入资产与置出资产差额部

分以现金方式补足。

3、税项

凡因签署及履行资产置换协议所发生的税、费均由交易对方承担。

4、评估基准日（2009年6月30日）至交割日期间（以下简称“相关期间”）损益归属

置入房地产公司相关期间的损益由交易对方享有或承担；置入泰州电厂相关期间的损益由交易对方享有或承担（如交割不能在2009年9月30日之前完成，从2009年10月1日后泰州电厂的损益由本公司享有或承担）；置出资产相关期间的损益均由交易对方享有或承担。

5、协议的签署和生效

协议由本公司与交易对方签署，经本公司股东大会审议批准后生效。

6、签署日期：2009年9月3日

五、本次资产置换暨关联交易对本公司的影响

本次交易有利于提高公司资产质量，增强公司主业的竞争能力，增加公司收益的渠道，并拓展新的主营业务，使公司走上良性发展的轨道，推进公司股票恢复上市，保护公司及中小股东的利益。

1、苏州春兰、洗涤机械、春兰电子连续多年亏损，相关股权置出后可减少公司的亏损。

2、置出的泰州市北仓路73号的厂房、土地和设备、泰州市春兰路1号厂房、土地和设备、口泰路7号土地，原为公司闲置及用于传统产品生产的资产。置出后可减少公司生产、经营成本。

3、置出母公司的部分应收账款，可降低母公司财务风险。

4、拟置入的泰州电厂发电机组为超超临界火电机组，拥有成本、技术和区域优势，盈利能力较强，将给公司带来稳定的投资收益。

5、拟置入土地位于泰州市城东商业圈核心区域，东临328国道，北临南通路，有多支公交线路织成交通网络，交通便利。城东商业圈包括中嘉商贸城、温泰小商品市场、苏北商业广场、嘉诚家具广场、天中市场、永安装饰城六大市场，年客流量达数百万人次，拥有较好的地段优势，未来开发前景良好。

公司通过引进人才，贯彻“市场导向、客户至上、品质为先、服务取胜”的销售理念，房地产开发有望成为公司新的利润来源。

六、独立董事对本次资产置换的意见

本公司于2009年9月6日召开了第五届董事会第二十七次会议。独立董事根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》和《江苏春兰制冷设备股份有限公司章程》的有关规定对《关于公司资产置换的议案》进行了审议，听取了公司董事会有关人员、管理层及其他有关人员的汇报，分析了公司面临的情况，经充分讨论后，均已对本次资产置换发表了独立意见。独立董事认为：

1、在本次交易中，拟以2009年6月30日为基准日，置出母公司部分资产，包括应收款项（分别是应收江苏春兰进出口有限公司、江苏春兰电子商务有限公司、江苏春兰洗涤机械有限公司、苏州春兰空调器有限公司的款项）、用于生产传统产品的厂房、土地及设备（分别是：春兰路1号厂房、土地和设备，北仓路73号厂房、土地和设备，口泰路7号的土地），以及公司持有的控股子公司江苏春兰洗涤机械有限公司75%股权、苏州春兰空调器有限公司75%股权和参股子公司泰州春兰电子有限公司39.58%股权；置入国电泰州发电有限公司10%股权、泰州星威房地产开发有限公司60%股权和泰州春兰销售公司可进行商住开发的15.55354万平方米土地资产。交易对手春兰（集团）公司、泰州市城市建设投资集团有限公司、江苏省海外企业集团有限公司、泰州春兰销售公司，均是公司关联方，构成关联交易。经审核，未发现违反有关法律、法规的情况；

2、本次交易的资产均由有证券资格的评估机构进行评估，交易价格公允，不存在损害其他股东利益的行为；

3、公司董事会审议相关议案时，关联董事全部回避表决，符合法律法规和《公司章程》的有关规定；

4、本次交易有利于降低公司存在的持续经营风险、提高公司资产质量、增强公司经营能力和盈利能力的持续性、稳定性，使公司走上良性发展的轨道，推进公司股票恢复上市，保护公司及中小股东的利益。

七、备查文件

- 1、本公司与交易对方签署的《资产置换协议》；
- 2、本公司第五届董事会第二十七次会议决议；
- 3、本公司独立董事意见；
- 4、江苏中天资产评估事务所有限公司出具的《泰州市城市建设投资集团有限公司等股权转让涉及的国电泰州发电有限公司股东部分权益价值评估报告书》（苏中资评报字（2009）第111号）；
- 5、江苏中天资产评估事务所有限公司出具的《江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组置出资产项目评估报告书》（苏中资评报字（2009）第112号）；
- 6、江苏中天资产评估事务所有限公司出具的《江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组置出资产项目评估报告书》（苏中资评报字（2009）第113号）；
- 7、江苏中天资产评估事务所有限公司出具的《江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组涉及泰州星威房地产开发有限公司股东全部权益价值项目评估报告书》（苏中资评报字（2009）第114号）；
- 8、江苏中天资产评估事务所有限公司出具的《江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组涉及泰州春兰销售公司土地使用权项目评估报告书》（苏中资评报字（2009）第115号）；
- 9、江苏省人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意省海企集团将持有的泰州电厂2.4%股权与春兰股份的等值资产进行置换的批复》（苏国资复（2009）71号）；
- 10、江苏省人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意泰州市城市建设投资集团有限公司将持有的国电泰州发电有限公司7.6%股权与江苏春兰制冷设备股份有限公司的等值资产进行置换的批复》（苏国资复（2009）72号）。

江苏春兰制冷设备股份有限公司

董 事 会

二〇〇九年九月七日

附：资产评估报告书摘要

**泰州市城市建设投资集团有限公司等
股权转让涉及的国电泰州发电有限公司股东部分权益价值
评估报告书**

苏中资评报字(2009)第 111 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受泰州市城市建设投资集团有限公司的委托,对泰州市城市建设投资集团有限公司等拟进行股权转让所涉及的国电泰州发电有限公司股东部分权益于评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的:确定委估国电泰州发电有限公司股东部分权益于评估基准日的市场价值,为泰州市城市建设投资集团有限公司、江苏省海外企业集团有限公司拟分别将其持有的国电泰州发电有限公司 7.6%、2.4%的股权转让给江苏春兰制冷设备股份有限公司之经济行为提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围:评估对象为国电泰州发电有限公司 10%的股权,由此而涉及的评估范围为国电泰州发电有限公司的全部资产及负债。

3. 评估基准日:2009年6月30日。

4. 评估方法与价值标准:本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用资产基础法及市场法进行了评估。评估选取的价值类型为市场价值。

5. 评估结论:本公司评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实,对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查,对委托方和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序,对委估股权的评估结论如下:

(一) 资产基础法评估结论

在评估基准日 2009 年 6 月 30 日企业持续经营前提下,国电泰州发电有限公司的股东全部权益评估值为 **178516.32** 万元,与账面值相比增值 1298.85 万元,增值率 0.73%,资产基础法评估结果具体见下表:

资产基础法评估结果汇总表

被评估企业：国电泰州发电有限公司

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	133,620.23	133,620.23	134,226.17	605.94	0.45
长期投资	2	1,000.00	1,000.00	1,000.00		
固定资产	3	650,508.88	650,508.88	621,491.60	-29,017.28	-4.46
其中：在建工程	4	20,217.78	20,217.78	17,485.76	-2,732.02	-13.51
建筑物	5	134,849.54	134,849.54	158,552.11	23,702.57	17.58
设备	6	495,441.55	495,441.55	445,453.72	-49,987.83	-10.09
无形资产	7	11,053.65	11,053.65	27,243.59	16,189.94	146.47
其中：土地使用权	8	11,052.92	11,052.92	27,242.49	16,189.57	146.47
其它资产	9	818.41	818.41	14,338.66	13,520.25	1652.01
资产总计	10	797,001.17	797,001.17	798,300.02	1,298.85	0.16
流动负债	11	519,783.70	519,783.70	519,783.70		
长期负债	12	100,000.00	100,000.00	100,000.00		
负债总计	13	619,783.70	619,783.70	619,783.70		
净资产	14	177,217.47	177,217.47	178,516.32	1,298.85	0.73

小数点后保留两位小数

说明：根据国电泰州发电有限公司 2009 年 7 月 16 日形成的第二次股东会决议，各股东按出资比例分配利润共计 22309.93 万元，扣除已分配的利润，则该公司净资产评估值为 **156206.39** 万元。

（二）市场法评估结果

采用市场法，被评估企业国电泰州发电有限公司股东全部权益评估值为 **257900** 万元（取整），增值率为 66.5%。

（三）评估结果的选取

资产基础法评估结果仅针对被评估企业账面反映的资产和负债，对被评估企业拥有如长江岸线资源等地理优势条件、电力行业存在的政策性、地域性垄断优势、行业准入门槛、以及资金门槛及技术壁垒等形成的账外无形资产未能进行评估，而采用市场法评估的结果，已反映了资本市场对火力发电企业内含各种资源、优势的价值认可，与资产基础法评估结果相比，对市场价值而言，市场法评估结果更加合理。因此本次评估选用市场法的评估结果，委估的国电泰州发电有限公司 10%的股权之评估值为 **25790** 万元（其中泰州市城市建设投资集团有限公司持有的 7.6%的股权评估值为 **19600.4** 万元、江苏省海外企业集团有限公司持有的 2.4%的股权评估值为 **6189.6** 万元）。

6. 经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对泰州市城市建设投资集团有限公司等公司拟股权转让之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2009 年 6 月 30 日至 2010 年 6 月

29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明：

(1) 至评估报告出具日，被评估企业交付使用资产的竣工决算尚未最终完成，本次评估根据企业提供的最新决算资料所确定的工程量计算，如最终决算所确定的工程量和现提供的资料有差异，应相应调整资产基础法的评估结果；

(2) 在本次设备评估时，已考虑 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》对评估结果的影响；

(3) 本次评估的房屋建筑物均尚未取得房屋所有权证，根据企业提供的相关材料，这些房屋所有权证正在办理中。本次评估时对房屋按实际测量面积计算，如评估时点后，经法定房产测绘机构测定的面积数量有差异，应调整相应的评估结果；

(4) 根据国电泰州发电有限公司 2009 年 7 月 16 日形成的第二次股东会决议，各股东按出资比例分配公司可分配利润共计 22309.93 万元，且于 2009 年 7 月已实施分配方案；

(5) 本次评估结果中未考虑少数股权或控股权等因素产生的折价和溢价对评估结果的影响。

本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

(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：樊晓忠
李 军

江苏中天资产评估事务所有限公司
中国 江苏
二〇〇九年九月三日

江苏春兰制冷设备股份有限公司

资产重组置出资产项目评估报告书

苏中资评报字(2009)第 112 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏春兰制冷设备股份有限公司、泰州市城市建设投资集团有限公司委托,就江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组之经济行为,对江苏春兰制冷设备股份有限公司拟置出的资产在评估基准日的公允价值进行了评估。

1. 评估目的:确定江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组置出资产的市场公允价值,为江苏春兰制冷设备股份有限公司拟资产重组提供价值参考依据。

2. 评估对象与评估范围:评估对象为江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组置出涉及的资产,评估范围为江苏春兰制冷设备股份有限公司申报的流动资产、固定资产。具体见下表:

序号	项 目	账面金额(万元)
1	流动资产	15042.01
2	固定资产	7036.28
3	资产总计	22078.29

3. 评估基准日:2009年6月30日。

4. 评估方法与价值标准:本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用资产基础法进行评估,评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论:本公司评估人员对纳入评估范围的资产进行了必要的勘察核实,对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查,对委托方、产权持有者提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序,评估结论如下:

江苏春兰制冷设备股份有限公司申报的评估基准日2009年6月30日置出资产账面价值22078.29万元(账面值已经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司审定),调整后账面价值22078.29万元,采用资产基础法评估后的评估价值25572.93万元,增值3494.64万元,增值率15.83%。

资产基础法资产评估结果汇总表

产权持有者：江苏春兰制冷设备股份有限公司

金额单位：人民币万

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%
流动资产	1	15,042.01	15,042.01	14,719.78	-322.23	-2.14
长期投资	2				-	
固定资产	3	7,036.28	7,036.28	10,853.15	3,816.87	54.25
其中：在建工程	4				-	
设备	5	7,036.28	7,036.28	10,853.15	3,816.87	54.25
无形资产	6				-	
其他资产	7				-	
资产总计	8	22,078.29	22,078.29	25,572.93	3,494.64	15.83

元

小数点后保留两位小数

6. 本评估结论仅对江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2009 年 6 月 30 日至 2010 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明：无。

本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

(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： 赵永顺
李 军

江苏中天资产评估事务所有限公司
中国 江苏
二〇〇九年九月三日

江苏春兰制冷设备股份有限公司

资产重组置出资产项目评估报告书

苏中资评报字(2009)第 113 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏春兰制冷设备股份有限公司委托，就江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组之经济行为，对江苏春兰制冷设备股份有限公司拟置出的资产在评估基准日的公允价值进行了评估。

1. 评估目的：确定江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组置出资产的市场公允价值，为江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组提供价值参考依据。

2. 评估对象与评估范围：评估对象为江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组置出涉及的资产，评估范围为江苏春兰制冷设备股份有限公司申报的流动资产、长期投资、固定资产、无形资产。具体见下表：

序号	项 目	账面金额（万元）
1	流动资产	11031.19
2	长期投资	5707.32
3	固定资产	4843.96
4	无形资产	430.52
5	资产总计	22012.99

3. 评估基准日：2009 年 6 月 30 日。

4. 评估方法与价值标准：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：本公司评估人员对纳入评估范围的资产进行了必要的勘察核实，对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查，对委托方、产权持有者和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序，评估结论如下：

江苏春兰制冷设备股份有限公司申报的评估基准日 2009 年 6 月 30 日置出资产账面价值 22012.99 万元（账面值已经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司审定），调整后帐面价值 22012.99 万元，采用资产基础法评估价值 39839.14 万元，增值 17826.15 万元，增值率 80.98%。具体如下表：

产权持有者：江苏春兰制冷设备股份有限公司

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%
流动资产	1	11031.19	11031.19	11031.19		
长期投资	2	5707.32	5707.32	12743.85	7036.53	123.29
固定资产	3	4843.96	4843.96	7372.61	2528.65	52.20
其中：在建工程	4					
建筑物	5	4684.17	4684.17	7159.38	2475.21	52.84
设备	6	159.79	159.79	213.24	53.45	33.45
无形资产	7	430.52	430.52	8691.49	8260.97	1918.84
其中：土地使用权	8	430.52	430.52	8691.49	8260.97	1918.84
其他资产	9					
资产总计	10	22012.99	22012.99	39839.14	17826.15	80.98

小数点后保留两位小数

6. 本评估结论仅对江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2009 年 6 月 30 日至 2010 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明：

(1) 本次委估资产中，江苏春兰制冷设备股份有限公司申报的泰州市北仓路 73 号地块：权证号为泰州国用(2000)字第 0568 号，面积 16466.2 m²，权证登记所有人春兰（集团）公司；申报的泰州市北仓路 73 号房屋建筑物—综合大楼（即房屋建筑物评估表中 15#），权证号：泰房权证字第 20000102 号，权证登记所有人为春兰（集团）公司。上述房地产系 2001 年从春兰（集团）公司购入至评估报告出具日尚未办理过户手续；

(2) 本次委估资产中，江苏春兰制冷设备股份有限公司申报房屋建筑物评估表中 16~35#房产，面积 7554.72 m²，至评估报告出具日，尚未办理权证；

(3) 本次委估资产中，江苏春兰制冷设备股份有限公司申报的泰州市经济技术开发区经南二路北侧(现迎宾路)地块，权证号为：泰州国用(96)字第 60002 号、面积 86754.86 m²、土地性质为国有划拨、土地用途为工业，本次评估中采用成本逼近法和基准地价法，同时扣除 40% 出让金确定评估值。

(4) 根据委托方提供的资料，江苏春兰制冷设备股份有限公司已于 2009 年 6 月 20 日与泰州市海陵资产经营有限公司签订土地收储意向书，拟对泰州市北仓路 73 号地块及地上附属物进行收储；且于 2009 年 8 月 12 日，江苏春兰制冷设备股份有限公司与春兰销售公司、泰州市海陵资产经营有限公司签订土地收储三方协议，协议约定江苏春兰制冷设备股份有限公司因资产重组，将拟被收储标的土地及地上附属物置换给泰州春兰销售公司（即由泰州春兰销售公司代江苏春兰制冷设备股份有限公司履行《土地收储意向书》），协议收储价 190 万元/亩

(含地上附属物), 至评估报告出具日该收购行为尚未实施。本次评估根据委托方的要求, 对于该地块及地上附属物的评估值按协议收储价 190 万元/亩列示;

(5) 本次委估资产中, 江苏春兰制冷设备股份有限公司申报的口泰路 7 号地块: 权证号泰州国用(97)字第 0064 号、面积 10483 m²、权证所有人江苏春兰制冷设备股份有限公司。根据委托方提供的资料, 江苏春兰制冷设备股份有限公司已于 2009 年 6 月 20 日与泰州市海陵资产经营有限公司签订土地收储意向书, 拟对该地块及地上附属物进行收储; 且于 2009 年 8 月 12 日, 江苏春兰制冷设备股份有限公司与春兰销售公司、泰州市海陵资产经营有限公司签订土地收储三方协议, 协议约定江苏春兰制冷设备股份有限公司因资产重组, 将拟被收储标的土地及地上附属物置换给泰州春兰销售公司(即由泰州春兰销售公司代江苏春兰制冷设备股份有限公司履行《土地收储意向书》), 协议收储价 190 万元/亩(含地上附属物); 同时, 2009 年 7 月 6 日, 江苏春兰制冷设备股份有限公司与泰州春兰电子有限公司签订口泰路 7 号房屋及建筑物补偿协议, 协议约定对泰州春兰电子拥有的口泰路 7 号房屋及建筑物补偿价款为 1169.86 万元; 2009 年 8 月 12 日, 江苏春兰制冷设备股份有限公司与泰州春兰电子有限公司、春兰销售公司签订《补偿意向协议》补充协议, 协议约定由春兰销售公司在该宗土地收储完成后直接支付给泰州春兰电子有限公司房屋及建筑物补偿价款 1169.86 万元。至评估报告出具日该收购行为及补偿行为尚未实施, 本次评估根据委托方的要求, 对于该地块评估值按协议收储价 190 万元/亩扣除房屋补偿款后的差额列示。

本次评估中, 对上述涉及收储的地块上申报的设备, 采用设备在移地使用的假设前提下进行评估。

(6) 本次委估资产中, 江苏春兰制冷设备股份有限公司下属子公司泰州春兰电子有限公司申报的 1~10#房产尚未办理权证, 房产所座落的土地权证登记所有人为春兰(集团)公司。对于该部份无权证的房产面积, 本次评估时按现场实测面积进行计算, 若该面积与办理产权登记证中面积有差异, 应调整评估结果。同时该公司承诺该房屋为其所有, 我们不承担由该部份房屋产权而引起的任何责任;

(7) 本次委估资产中, 泰州春兰电子有限公司申报的房屋建筑物中 11#综合大楼(尚未办理权证)、构筑物中 3#铁栅栏、5#厂区道路、10#地下排水管道(即口泰路 7 号房屋建筑物), 公司已于 2009 年 7 月 6 日与江苏春兰制冷设备股份有限公司签订补偿协议, 协议约定补偿价为 1169.86 万元; 本次评估对上述资产评估值按协议补偿价列示;

(8) 本次委估资产中, 江苏春兰制冷设备股份有限公司下属子公司江苏春兰洗涤机械有限公司申报的经济开发区经南一路南侧地块, 权证号: 泰州国用

(2000)字第 0568 号、面积 93176 m²、土地性质为国有划拨土地、土地用途：工业，本次评估中采用成本逼近法和基准地价法，同时扣除 40% 出让金确定评估值；

(9) 本次委估资产中，江苏春兰制冷设备股份有限公司下属子公司苏州春兰空调器有限公司申报的苏州新区狮山路地块，权证号：苏新国用(1996)字第 290 号、面积 81233.63 m²、土地性质为国有划拨土地、土地用途：工业，本次评估中采用成本逼近法及基准地价法，同时扣除 40% 出让金确定评估值；

(10) 除上述事项外，委托方承诺截止评估基准日委估资产不存在其他或有事项。

(11) 本次评估中，对长期股权投资评估中未考虑少数股权或控股权等因素产生的折价和溢价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

(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：赵永顺
李 军

江苏中天资产评估事务所有限公司
中国 江苏
二〇〇九年九月三日

江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组 涉及的泰州星威房地产开发有限公司 股东全部权益价值项目评估报告书

苏中资评报字(2009)第 114 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏春兰制冷设备股份有限公司委托,就江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组之经济行为,对泰州星威房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的公允价值进行了评估。

1. 评估目的:确定泰州星威房地产开发有限公司股东全部权益的市场公允价值,为江苏春兰制冷设备股份有限公司进行资产重组提供价值参考依据。

2. 评估对象与评估范围:评估对象为泰州星威房地产开发有限公司股东全部权益价值,评估范围为泰州星威房地产开发有限公司评估基准日审计后报表列示的流动资产及流动负债。

3. 评估基准日:2009年6月30日。

4. 评估方法与价值标准:本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用资产基础法进行评估,评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论:本公司评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了必要的勘察核实,对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查,对委托方和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序,评估结论如下:

在评估基准日2009年6月30日企业持续经营前提下,泰州星威房地产开发有限公司申报的资产账面价值1011.70万元,负债账面价值11.72万元,净资产账面价值999.99万元(账面值已经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司审计);调整后资产价值1011.70万元,负债价值11.72万元,净资产999.99万元。采用资产基础法评估后的资产价值1011.70万元,负债价值11.72万元,净资产999.99万元,无增值。评估结论见下表:

资产基础法资产评估结果汇总表

被评估企业：泰州星威房地产开发有限公司

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	$=(C-B)/B \times 100$
流动资产	1	1011.70	1011.70	1011.70		
长期投资	2					
固定资产	3					
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6					
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他资产	9					
资产总计	10	1011.70	1011.70	1011.70		
流动负债	11	11.72	11.72	11.72		
长期负债	12					
负债总计	13	11.72	11.72	11.72		
净资产	14	999.99	999.99	999.99		

小数点后保留两位小数

6. 本评估结论仅对江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2009 年 6 月 30 日至 2010 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件。

(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：赵永顺
李 军

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇〇九年九月三日

江苏春兰制冷设备股份有限公司 资产重组涉及泰州春兰销售公司 土地使用权项目评估报告书

苏中资评报字(2009)第 115 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏春兰制冷设备股份有限公司委托，就江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组之经济行为，对泰州春兰销售公司无形资产—土地使用权在评估基准日的公允价值进行了评估。

1. 评估目的：确定泰州春兰销售公司土地使用权市场公允价值，为江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组提供价值参考依据。

2. 评估对象与评估范围：评估对象与评估范围为江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组涉及的泰州春兰销售公司无形资产—土地使用权。

3. 评估基准日：2009 年 6 月 30 日。

4. 评估方法与价值标准：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场法、假设开发法进行评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：本公司评估人员对纳入评估范围的土地使用权进行了必要的勘察核实，对土地取得、项目规划、目前现状及周边开发状况等方面进行了必要的尽职调查，对委托方和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序，评估结论如下：

截至评估基准日，江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组涉及泰州春兰销售公司土地使用权账面价值为 39093.73 万元，评估价值为 39292 万元，增值 198.27 万元，增值率 0.51%。具体情况如下：

本次评估采用两种方法对委估宗地进行评估，市场比较法与假设开发法评估结果分别为176万元/亩和161万元/亩。由于数值比较接近，因此评估结果采用平均数=（市场比较法的评估结果+假设开发法评估结果）/2=168.5万元/亩。

待估宗地地价=168.5 万元/亩×155535.40 m²/667=39292 万元(精确到万元)

6. 本评估结论仅对江苏春兰制冷设备股份有限公司资产重组之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2009 年 6 月 30 日至 2010 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明：无。

本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

(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：赵永顺
李 军

江苏中天资产评估事务所有限公司
中国 江苏
二〇〇九年九月三日