

## 江苏鹿港科技股份有限公司关于购买 洪泽县鹿港房地产开发有限公司部分房产暨关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证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、准确和完整承担个别及连带责任。

### 重要内容提示：

1、关联交易内容：江苏鹿港科技股份有限公司以 6,720.71 万元的价格向公司实际控制人钱文龙先生控制的洪泽县鹿港房地产开发有限公司购买其开发的鹿港湖滨华府 C 幢部分商业用房，此交易构成关联交易。

2、此项关联交易构成重大关联交易，需要提交公司临时股东大会审议。

3、关联董事回避：钱文龙、缪进义、钱忠伟

4、本次关联交易不构成中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

### 一、关联交易概述

#### 1、情况概述

江苏鹿港科技股份有限公司（以下简称“公司”）拟向公司实际控制人钱文龙先生控制的洪泽县鹿港房地产开发有限公司（以下简称“鹿港房地产”）购买部分商业用房。根据《上海证券交易所股票上市规则》等文件的相关规定，本次交易构成关联交易。

#### 2、董事会审议情况

江苏鹿港科技股份有限公司于 2012 年 10 月 15 日召开的第二届董事会第十五次会议以 6 票赞成，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于购买洪泽县鹿港房地产开发有限公司部分房产暨关联交易的议案》，关联董事钱文龙、缪进义、钱忠伟回避表决。独立董事对此议案进行了事前认可，同意将该议案提交董事会审议，并发表了同意此项交易的独立意见。

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等文件的相关规定，上述关联交易需提交股东大会审议通过，但未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需要经过有关部门批准。

## 二、关联方介绍及关联关系

### 1、关联人基本情况

#### (1) 鹿港房地产简介

名称：洪泽县鹿港房地产开发有限公司

公司住所：洪泽县东五道6号。

法定代表人：缪进义。

注册资本：2,000万元人民币。

实收资本：2,000万元人民币。

公司类型：有限公司。

经营范围：许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：无。

#### (2) 与关联人关系

鹿港房地产为公司控股股东钱文龙先生控制的其他企业，属于同一控制人控制的关联企业，为此，上述购买房产的交易构成关联交易。

## 三、关联交易标的基本情况

1、洪泽县鹿港房地产开发有限公司开发的鹿港湖滨华府C幢项目位于江苏省淮安市洪泽县境内，坐落于东五道西侧，东五街东侧。该工程东西长59.64米，南北宽25.44米，屋檐高度61.50米，容积率4.1，地下一层，地上十五层，总建筑面积18,293.39平方米（其中地下负一层面积2,557.72平方米，地上面积15,611.53平方米，机房层124.14平方米）。本房产取得了洪国用（2007）第1938号《国有土地使用权证》、Z2007264号《建设用地规划用地许可证》、建字第32082920110023-1号《建设工程规划许可证》、3208292011072900001A号《建设工程施工许可证》、（洪泽）房预售证第2011005号《商品房预售许可证》，房地产开发手续齐全。

目前，本处房产实际完工状况如下：

该项目主体已经封顶，室外部分已绿化、场地基本已水泥地面，外立面无粉刷及幕墙，室内填充墙完工，已经安装好自动喷淋系统，铝合金窗已安装。上下

水管已安装。部分安装了空调通风管道，电力及变压器未安装，电梯未安装，整体基本达到毛坯房要求，预计在2012年底能交付使用。

鹿港房地产已将鹿港湖滨华府C幢1-3层部份出售给江苏太仓农商行洪泽支行，出售建筑面积合计2,599.57m<sup>2</sup>。公司本次购买鹿港房地产开发的鹿港湖滨华府C幢剩余的12,804.99m<sup>2</sup>商业用房和40个地下车位，共计评估价为67,207,100元。

2、截至本公告日，上述资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、司法冻结措施等情况。

#### 四、交易的定价政策及定价依据

对于上述交易房产价值的确定，公司在参考鹿港房地产出售给无关联第三方——江苏太仓农商行洪泽支行价格的基础上，聘请拥有证券期货相关业务评估资格的江苏中天资产评估事务所有限公司为本次交易标的进行评估并出具了评估报告。根据评估报告，截止评估基准日（2012年7月31日），转让标的的评估价值为人民币6,720.71万元，具体见下表：

单位：人民币元

序号	项目	单位	数量	评估值
1	商业用房	平方米	12,804.09	65,307,100.00
2	地下车位	个	40.00	1,900,000.00
	合计			67,207,100.00

上述评估是评估机构采用市场法得出的结果：由于评估标的物为商业用房，市场上同类成交案例较多，但出租、经营收益数据缺乏，因此本次评估采用市场法。

公司与鹿港房地产进行关联交易决策中，定价依据为以独立第三方具有证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告的评估值为转让价格，定价公允，合理，不存在损害公司利益和中小股东利益的情况存在。

#### 五、关联交易的主要内容及对上市公司的影响

公司为进一步发展，扩大经营范围，增加新的收入来源，在收购张家港美伦精品酒店的基础上，并充分利用美伦酒店现有的管理、设计、装饰等方面的优势基础上、拟在购买鹿港房产的房产后，在洪泽县投资设立一家类似于美伦酒店的精品酒店。

以上收购是为公司利用现有资源，扩大投资，逐步实现多元化经营，为公司

实现下一步发展打好基础。本次收购后，暂时不会对上市公司产生积极影响。

## 六、资金来源

本次购买房产全部以自有资金执行。

## 七、独立董事和保荐机构意见

### 1、独立董事意见

上述关联交易已经经过公司独立董事事前认可，同意将该交易事项提交董事会审议。独立董事对上述关联交易发表独立意见如下：

同意公司向鹿港房地产购买其开发的鹿港湖滨华府 C 幢用于酒店设立，该交易定价依托第三方评估价格，定价合理有效。本次关联交易不会损害公众投资者特别是中小股东的利益。董事会在该议案的审议过程中，关联董事回避了表决，表决程序和结果合法有效。

### 2、保荐机构意见

平安证券有限责任公司（以下简称“平安证券”）认为：公司向鹿港房地产购买鹿港湖滨华府 C 幢，依照第三方评估价格，定价合理。本次关联交易经公司董事会审议通过，关联董事依法回避，独立董事发表了同意的独立意见，但该议案尚需经过股东大会审议。本次关联交易不存在损害股东特别是中小股东利益的情况，平安证券对此无异议。

## 八、备查文件

- 1、第二届董事会第十五次会议决议
- 2、第二届监事会第九次会议决议
- 3、独立董事关于购买房产暨关联交易的独立意见
- 4、保荐机构核查意见
- 5、评估报告

特此公告！

江苏鹿港科技股份有限公司

2012 年 10 月 15 日

**平安证券有限责任公司**  
**关于江苏鹿港科技股份有限公司**  
**购买洪泽县鹿港房地产开发有限公司部分房产**  
**暨关联交易的核查意见**

平安证券有限责任公司（以下简称“平安证券”或者“本公司”）作为江苏鹿港科技股份有限公司（以下简称“鹿港科技”或“公司”）首次公开发行股票并上市以及持续督导的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法规的相关要求，对公司购买关联方房产的事项进行了专项核查，发表如下核查意见：

**一、关联交易概述**

江苏鹿港科技股份有限公司拟向公司实际控制人钱文龙先生控制的洪泽县鹿港房地产开发有限公司（以下简称“鹿港房地产”）以 6,720.71 万元的价格购买房产。公司为进一步发展，扩大经营范围，拟在购买鹿港房地产的房产后，用于在洪泽县设立酒店，有利于增加公司新的利润增长点。此交易构成关联交易。本次购买房产全部以自有资金执行。

**二、关联方介绍及关联关系**

**1、关联人基本情况**

名称：洪泽县鹿港房地产开发有限公司。

公司住所：洪泽县东五道 6 号。

法定代表人：缪进义。

注册资本：2,000 万元人民币。

实收资本：2,000 万元人民币。

公司类型：有限公司。

经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：无。

## 2、与关联人关系

鹿港房地产为公司控股股东钱文龙先生控制的其他企业，属于同一控制人控制的关联企业，为此，上述购买房产的交易构成关联交易。

## 三、关联交易标的基本情况

1、鹿港湖滨华府C幢项目位于江苏省淮安市洪泽县境内，坐落于东五道西侧，东五街东侧。该工程东西长59.64米，南北宽25.44米，屋檐高度61.50米，容积率4.1，地下一层，地上十五层，总建筑面积18,293.39平方米（其中地下负一层面积2,557.72平方米，地上面积15,611.53平方米，机房层124.14平方米）。本房产取得了洪国用（2007）第1938号《国有土地使用权证》、Z2007264号《建设用地规划用地许可证》、建字第32082920110023-1号《建设工程规划许可证》、3208292011072900001A号《建设工程施工许可证》、（洪泽）房预售证第2011005号《商品房预售许可证》，房产开发手续齐全。

目前，本处房产实际完工状况如下：

该项目主体已经封顶，室外部分已绿化、场地基本已水泥地面，外立面无粉刷及幕墙，室内填充墙完工，已经安装好自动喷淋系统，铝合金窗已安装。上下水管已安装。部分安装了空调通风管道，电力及变压器未安装，电梯未安装，整体基本达到毛坯房要求，预计在2012年底能交付使用。

鹿港房地产已将鹿港湖滨华府C幢1-3层部份出售给江苏太仓农商行洪泽支行，出售建筑面积合计2,599.57m<sup>2</sup>。公司本次购买鹿港房地产开发的鹿港湖滨华府C幢剩余的12,804.99m<sup>2</sup>商业用房和40个地下车位，共计评估价为67,207,100元。

2、截至本公告日，上述资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、司法冻结措施等情况。房产过户不存在实质性障碍。

## 四、交易的定价政策及定价依据

本次关联交易过程中，公司聘请拥有证券期货相关业务评估资格的江苏中天资产评估事务所有限公司为本次交易标的进行评估并出具了评估报告。根据评估

报告，截止评估基准日（2012 年 7 月 31 日），转让标的的评估价值为人民币 6,720.71 万元，具体见下表：

单位：人民币元

序号	项目	单位	数量	评估值
1	商业用房	平方米	12,804.09	65,307,100.00
2	地下车位	个	40.00	1,900,000.00
	合计			67,207,100.00

## 五、关联交易履行的相关程序

江苏鹿港科技股份有限公司第二届董事会第十五次会议审议通过了《关于购买洪泽县鹿港房地产开发有限公司房产暨关联交易的议案》，关联董事钱文龙、缪进义、钱忠伟回避了表决。独立董事发表了同意此项交易的独立意见。

上述关联交易需提交股东大会审议，但未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需要经过有关部门批准。

## 六、保荐机构意见

平安证券认为：公司向鹿港房地产购买鹿港湖滨华府 C 幢，依照第三方评估价格，定价合理。本次关联交易经公司董事会审议通过，关联董事依法回避，独立董事发表了同意的独立意见，但该议案尚需经过股东大会审议。本次关联交易不存在损害股东特别是中小股东利益的情况，平安证券对此无异议。

【此页无正文，为《平安证券有限责任公司关于江苏鹿港科技股份有限公司购买关联方房产的关联交易核查意见》的签字页】

保荐代表人（签字）： 吴光琳

陈 建

保荐机构盖章：平安证券有限责任公司（盖章）

2012年10月15日

江苏鹿港科技股份有限公司

拟购买洪泽县鹿港房地产开发有限公司

开发的部份房地产项目

资产评估报告

## 注册资产评估师声明

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；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。

3、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属做任何形式的保证，同时对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；同时与委托方及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。

6、我们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运用评估机构和专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7、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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

8、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

9、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，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其评估对象可实现价格的保证；

10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

# 江苏鹿港科技股份有限公司拟购买 洪泽县鹿港房地产开发有限公司开发的部份房地产项目 资产评估报告

苏中资评报字(2012)第 2035 号

## 摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏鹿港科技股份有限公司的委托，对江苏鹿港科技股份有限公司拟资产收购之经济行为所涉及的洪泽县鹿港房地产开发有限公司开发的部份房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的：确定洪泽县鹿港房地产开发有限公司开发的部份房地产于评估基准日的市场价值，为江苏鹿港科技股份有限公司资产收购提供价值参考依据。

2. 评估对象与评估范围：评估对象为江苏鹿港科技股份有限公司拟收购的洪泽县鹿港房地产开发有限公司开发的部份房地产(期房)，评估范围为洪泽县鹿港房地产开发有限公司开发中的项目：已取得预售许可证的在建的鹿港湖滨华府 C 幢的部份房地产（建筑面积：12,804.09 平方米，地下车位 40 个）。

3. 评估基准日：2012 年 7 月 31 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，采用市场法进行了评估。评估选取的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用市场法得出的评估结论如下：

在评估基准日 2012 年 7 月 31 日，本次委估的洪泽县鹿港房地产开发有限公司开发中的项目：鹿港湖滨华府 C 幢的部份房地产（期房）的评估价值为 6,720.71 万元，大写人民币陆仟柒佰贰拾万柒仟壹佰圆整。具体见下表：

单位：人民币元

序号	项目	单位	数量	评估值
1	商业用房（期房）	平方米	12,804.09	65,307,100.00
2	地下车位（期房）	个	40.00	1,900,000.00
合计				67,207,100.00

6. 本评估报告的有效期为一年，即自 2012 年 7 月 31 日至 2013 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明：

(1)、委评资产为期房，已取得洪泽县住房和城乡建设局颁发的（洪泽）房预售证第 2012005 号《商品房预售许可证》。评估时的交房条件按设定的商品房交房条件确定。

(2)、委评资产为鹿港湖滨华府 C 幢中的部份房产（期房），该期房对应的国有土地使用证为多个项目共有，土地使用证证号：洪国用（2007）第 1938 号。目前土地使用证面积未进行分割。

(3)、由于委评资产为在建项目，尚未取得房屋所有权证，房产面积最终以房屋管理部门测量为准，故与本次评估报告中所列面积会存在差异。

(4)、本次评估根据委托对委评资产进行估值，不考虑资产所对应的负债。

(5)、评估时未考虑资产评估增、减值需作纳税调整对评估结果的影响。

(6)、除上述事项外，企业未提供有关未决诉讼或未决仲裁等不确定事项。

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： 谢顺龙

谈亚君

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一二年九月二十五日

# 江苏鹿港科技股份有限公司拟购买 洪泽县鹿港房地产开发有限公司开发的部份房地产项目 资产评估报告

苏中资评报字(2012)第 2035 号

## 正 文

### 一、 绪言

江苏鹿港科技股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟资产收购之经济行为所涉及的洪泽县鹿港房地产开发有限公司开发的部份房地产（期房）在 2012 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况作如下报告。

### 二、 资产评估委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

#### （一）资产评估委托方

本次评估委托方为江苏鹿港科技股份有限公司（以下简称“鹿港科技”）。

公司住所：张家港市塘桥镇鹿苑镇。

法定代表人：钱文龙。

注册资本：31800 万元人民币。

实收资本：31800 万元人民币。

公司类型：股份有限公司（上市，自然人控股）。

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：全毛、化纤、各类混纺纱线、毛条、高仿真化纤、差别化纤维和特种天然纤维纱线及织物、特种纺织品、服装研发、制造、加工、销售；自营和代理各类商品和技术的进出口；纺织原料、针纺织品、五金、服饰、钢材、建材的购销。

#### （二）被评估单位

本次评估被评估单位为洪泽县鹿港房地产开发有限公司（以下简称“鹿港房地产”）。

公司住所：洪泽县东五道 6 号。

法定代表人：顾正清。

注册资本：2000 万元人民币。

实收资本：2000 万元人民币。

公司类型：有限公司。

经营范围：许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：无。

### （三）委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方外，其他评估报告的使用者还包括本次资产收购涉及的其他有关方及其他依据国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 三、 评估目的

本次评估之特定目的是确定江苏鹿港科技股份有限公司拟收购洪泽县鹿港房地产开发有限公司开发的部份房地产的市场价值，为鹿港科技在资产收购经济行为中进行相关决策提供价值参考依据。

## 四、 评估对象和评估范围

根据《评估业务约定书》的要求，评估对象为鹿港科技股东拟收购的洪泽县鹿港房地产开发有限公司的开发的部份房地产（期房），评估范围为洪泽县鹿港房地产开发有限公司开发中的项目：鹿港湖滨华府 C 幢（期房）扣除已出售的部份。

鹿港湖滨华府 C 幢项目位于江苏省淮安市洪泽县境内，坐落于东五道南侧，东五街东侧。该工程东西长 59.64 米，南北宽 25.44 米，屋檐高度 61.50 米，容积率 4.1，地下一层，地上十五层，总建筑面积 18,293.39 平方米（其中地下负一层面积 2,557.72 平方米，地上面积 15,611.53 平方米，机房层 124.14 平方米）。第 1 层 1,517.2 平方米，第 2 层、第 3 层每层 1,532.00 平方米，第 4 层到 15 层每层 915.00 平方米。

项目整体采用预应力管桩筏板基础，框架剪力墙结构。2 部电梯，一个楼梯，一个应急楼梯。第一层到第三层外墙立面采用深灰色真石漆为主，第四层以及上外立面采用浅灰色真石漆。项目竣工后达到水通、商业电、光纤入户、数字电视入户、管道煤气。室内墙面内墙涂料、顶棚涂料饰面、毛地坪、成品木门、断桥隔热节能铝合金窗、中空玻璃，消防自动喷淋系统，消防自动新风系统、智能化技防系统，各层公共卫生间设施到位，防滑地砖地面，瓷砖墙面，各层公共走道地砖地面，金属板吊顶。绿化、室外停车场完整。

委评宗地形状基本规则，场地平整。该宗地对应的国有土地使用证为多个项目共有，土地使用证证号：洪国用（2007）第1938号。目前土地使用证面积未进行分割。

目前，现场实际完工状况如下：

该项目主体已经封顶，室外部分未绿化、没有场地水泥地面，外立面无粉刷及幕墙，室内填充墙完工，但未抹灰及粉刷，未达到混水墙面。地面部分未砂浆找平，消防自动喷淋系统已安装，铝合金窗未安装。上下水管未安装。部分安装了空调通风管道，电力及变压器未安装，电梯未安装，整体未达到毛坯房要求。整体完工量约 80%。

该楼盘已于 2012 年 4 月 11 日取得了洪泽县住房和城乡建设局颁发的（洪泽）房预售证第 2012005 号《商品房预售许可证》，该证所载预测总建筑面积为 15403.66 平方米，房屋性质为商业。

至评估基准日，洪泽县鹿港房地产开发有限公司已将鹿港湖滨华府 C 幢 1-3 层部份出售给江苏太仓农商行洪泽支行，出售建筑面积合计 2,599.57m<sup>2</sup>。

本次拟收购的范围如下：1-15 层建筑面积 12,804.09 平方米，负一层地下车位 40 个。委评房产预计 2012 年底完工。

## 五、 价值类型和定义

根据评估目的和采用的评估方法，本次评估中选取的价值类型为市场价值。

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 2012 年 7 月 31 日。

该基准日是由委托方和被评估单位根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的实现日接近，能更全面，更准确的反映企业的资产及经营状况，能更有效的为实现评估目的服务。

## 七、 评估依据

### （一）行为依据

1、资产评估业务约定书。

### （二）法律依据

1、《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规。

### （三）准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—不动产；
- 8、资产评估价值类型指导意见；
- 9、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

#### （四）产权依据；

- 1、企业法人营业执照
- 2、土地使用权出让合同及土地使用权证；
- 3、项目规划许可证及建设工程许可证；
- 4、商品房销售许可证。

#### （五）取价依据

- 1、合同文本及价格销售资料；
- 2、评估人员市场调查取得的有关资料；
- 3、评估人员经过现场勘察收集的资料；
- 4、其他资料。

## 八、 评估方法

评估方法的选择：评估时通常采用的方法一般有：市场法、收益法、成本法（资产基础法）。

由于委评资产为商业用房，市场上同类成交案例较多，但出租、经营收益数据缺乏，因此本次评估采用市场法。

市场法：将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

房地产的市场法是通过与近期交易的房地产进行比较，并对一系列因素进行修正，而得到待估房地产在估价期日的市场状况下的价格水平。这些因素主要有交易情况因素、交易日期修正、区域因素和个别因素四类。通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格；通过交易日期因素修正，将可比交易实例价格修正为评估期日时的价格；通过区域因素修正，将可比交易实例价格修正为待估对象所处区域条件下的价格；通过个别因素修正，将可比交易实例价格修正为待估对象自身状况下的价格。市场法的基本公式是：

$$P_x = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中：P——待估房地产评估价格

P' ——可比交易实例价格

A=100/（ ）=正常交易情况指数/可比实例交易情况指数

B=（ ）/100=估价期日价格指数/可比实例交易时价格指数

C=100/（ ）=待估对象所处区域因素条件指数/可比实例所处区域因素条件指数

D=100/（ ）=待估对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数

在一般情况下我们选取三个可比参照对象 A、B、C 对其分别求取比准价格，然后按简单算术平均确定评估对象的评估价值，其公式为：

$$P = (P_A + P_B + P_C) / 3$$

其中：P<sub>A</sub>——按参照对象 A 所求取的比准价格

P<sub>B</sub>——按参照对象 B 所求取的比准价格

P<sub>C</sub>——按参照对象 C 所求取的比准价格

## 九、 评估程序实施过程及情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于 2012 年 7 月 28 日开始评估前期准备工作，2012 年 7 月 31 日正式进驻企业，收集资料，进行现场工作，2012 年 9 月 25 日出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方和被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方或被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，对房地产进行必要的现场查看，了解资产的使用状况及性能。

### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补

充收集所需要的评估资料。

#### （六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

### 十、 评估假设

（一）洪泽县鹿港房地产开发有限公司完全是遵守有关的法律和法规合法经营的；

（二）洪泽县鹿港房地产开发有限公司提供的各项基础资料均真实可靠；

（三）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；

（四）委评资产为期房，根据委托方要求，本次评估假设该项资产达到设定的商品房交房条件。

根据资产评估的相关要求，以上假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员及机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

### 十一、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，江苏中天资产评估事务有限公司对洪泽县鹿港房地产开发有限公司评估基准日的部份资产价值进行了评估。此次评估采用的评估方法为市场法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2012 年 7 月 31 日，本次委估的洪泽县鹿港房地产开发有限公司开发中的项目：鹿港湖滨华府 C 幢的部份房地产（期房）的评估价值为 6,720.71 万元，大写人民币陆仟柒佰贰拾万柒仟壹佰圆整。具体见下表：

单位：人民币元

序号	项目	单位	数量	评估值
1	商业用房（期房）	平方米	12,804.09	65,307,100.00
2	地下车位（期房）	个	40.00	1,900,000.00
合计				67,207,100.00

## 十二、特别事项说明

（一）委评资产为期房，已取得洪泽县住房和城乡建设局颁发的（洪泽）房预售证第 2012005 号《商品房预售许可证》。评估时的交房条件按设定的商品房交房条件确定。

（二）、委评资产为鹿港湖滨华府 C 幢中的部份房产（期房），该期房对应的国有土地使用证为多个项目共有，土地使用证证号：洪国用（2007）第 1938 号。目前土地使用证面积未进行分割。

（三）由于委评资产为在建项目，尚未取得房屋所有权证，房产面积最终以房屋管理部门测量为准，故与本次评估报告中所列面积会存在差异。

（四）本次评估根据委托对委评资产进行估值，不考虑资产所对应的负债。

（五）评估时未考虑资产评估增、减值需作纳税调整对评估结果的影响。

（六）除上述事项外，企业未提供有关未决诉讼或未决仲裁等不确定事项。

## 十三、评估报告使用限制

（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）本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年（从评估基准日算起，自 2012 年 7 月 31 日至 2013 年 7 月 30 日）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

（五）本评估结论仅对江苏鹿港科技股份有限公司资产收购之经济行为有效。

## 十四、评估报告日

评估报告日为 2012 年 9 月 25 日。

(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： 谢顺龙

谈亚君

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一二年九月二十五日