

证券代码：600398

证券简称：凯诺科技

编号：临 2009—022 号

凯诺科技股份有限公司

控股子公司出售资产暨关联交易公告

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：凯诺科技股份有限公司（以下简称“公司、本公司”）控股子公司江阴中汇服饰有限公司（以下简称“中汇服饰”）拟将位于江阴华士镇龙河村、面积 97,996 平方米的土地使用权作价 3361.26 万元人民币转让给海澜之家服饰股份有限公司（以下简称“海澜之家”）。

●关联交易回避事宜：上述资产转让均构成关联交易，董事会在审议上述关联交易事项时，关联董事陶晓华先生已按照有关规定回避表决。两名独立董事和三名非关联董事参与了表决并全部同意上述预案。

●交易对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：中汇服饰出售上述土地使用权，有助于公司整合资源，提高资产利用率，改善经营业绩，不会损害公司及中小股东的利益。

●过去 24 个月内，除公司向本次交易对方海澜之家供汽的经营性日常交易外，本公司及控股子公司与海澜之家发生的交易情况如下：

时间	关联交易内容	定价原则	关联交易金额	交易执行情况
2009 年 3 月 11 日	本公司所属的固定资产（建筑面积合计 73,750.91 平方米）与土地使用权（面积合计 187,643.00 平方米）	以资产的评估价值为交易价格	15,476.16 万元	已完成过户手续
	中汇服饰所属的工业厂房（建筑面积 55,035.24 平方米）及其附属设施	以资产的评估价值为交易价格	5,389.84 万元	已完成过户手续
合计	/	/	20,866.00 万元	/

一、交易概述

2009 年 8 月 27 日，本公司控股子公司中汇服饰与海澜之家签署《资产转让协议》，将位于江阴华士镇龙河村、面积 97,996 平方米的土地使用权转让给海澜之家，转让价格为：以南京大陆土地估价师事务所有限责任公司出具的“宁大陆澄（2009）（估）字第 128 号”《土地估价报告》确认的评估价值 3361.26 万元为最终转让价格。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，海澜之家作为本公司第一

大股东海澜集团有限公司（其所持的本公司股份已于 2007 年 12 月质押托管给江阴第三精毛纺有限公司）的控股子公司，属公司关联方，上述交易均构成了关联交易。

公司全体独立董事对上述关联交易议案予以认可并同意提交 2009 年 8 月 27 日召开的公司第四届董事会第十次会议进行审议和表决，表决时公司一名关联董事按规定予以回避，两名独立董事和三名非关联董事一致通过了该议案。本次关联交易额度在董事会审核权限范围内，不需要上报股东大会审批。

本次交易已通过中汇服饰第二届第四次董事会与海澜之家第一届第十次董事会的批准。

南京大陆土地估价师事务所有限责任公司对上述关联交易涉及的土地使用权进行了评估，并出具了“宁大陆澄（2009）（估）字第 128 号”《土地估价报告》。

二、交易对方当事人情况

1、海澜之家服饰股份有限公司基本情况

企业名称：海澜之家服饰股份有限公司

住所：江阴市华士镇工业区（华新路 8 号）

法定代表人：周建平

注册资本（实收资本）：10000 万元人民币

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资，未上市）

注册号：320000400003067

经营范围：生产服装、精粗纺呢绒、毛纱线、羊毛衫、针纺织品、皮制品、鞋袜，从事上述商品的批发，以特许经营方式从事商业活动。

2、海澜之家为本公司第一大股东海澜集团有限公司（其所持的本公司股份已于 2007 年 12 月质押托管给江阴第三精毛纺有限公司）的控股子公司，此外，与本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、债务、人员等方面不存在关联关系。

3、海澜之家 2009 年半年度财务状况（未经审计）：总资产为 211,858.20 万元，净资产为 52,060.20 万元，营业收入为 62,244.79 万元、净利润为 14,566.16 万元。

4、海澜之家在最近五年未受过行政、刑事处罚，无涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

三、交易标的基本情况

1、该项交易的标的是中汇服饰所属的土地使用权，具体情况如下：“澄土国用（2009）第 13718 号”《国有土地使用证》项下的、座落于江阴华士镇龙河村、面积 97,996 平方米的土地使用权，土地用途为工业，使用权类型为出让，终止日期为 2056 年 8 月 18 日。

该项资产上未设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况，也不存在涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

2、南京大陆土地估价师事务所有限责任公司对该项土地使用权进行了评估，并出具了“宁大陆澄（2009）（估）字第 128 号”《土地估价报告》，评估基准日为 2009 年 7 月 31 日，评估方法主要为成本逼近法和基准地价系数修正法。根据其估计结果，中汇服饰本次拟转让土地使用权的评估值为 3361.26 万元人民币。

四、交易协议的主要内容及定价情况

甲方：江阴中汇服饰有限公司 乙方：海澜之家服饰股份有限公司

1、定价情况及交易金额：以南京大陆土地估价师事务所有限责任公司出具的“宁大陆澄（2009）（估）字第 128 号”《土地估价报告》确认的评估价值 3361.26 万元为最终转让价格。

2、支付方式及交付时间：自协议生效之日起 10 日内，甲乙双方共同向有关部门申请办理土地使用权的转让过户手续。

在申请办理上述土地使用权涉及登记的转让过户手续当天，乙方向甲方全额支付交易款项。

3、风险责任及税费：上述土地使用权风险责任自交付之日起转移给乙方。该部分土地使用权转让过户手续完成之日为交付之日。

上述土地使用权交付前未支付的该土地使用权的相关费用，由甲方支付。交付后该土地使用权使用中所发生的费用，由乙方承担。上述土地使用权交付前发生的该土地使用权的相关债权债务，由甲方享有、承担。

4、协议的生效条件、时间：协议自双方签订并履行其必要的内部审批程序后生效。

五、关联交易的目的和对公司的影响

中汇服饰出售上述土地使用权，有助于公司节约管理成本，提高资产利用率，改善经营业绩。公司董事会成员切实履行了诚实勤勉职责，认为本次关联交易不会

损害公司及全体股东的利益。

六、独立董事意见

公司全体独立董事发表了独立意见,认为上述关联交易的表决程序均合法有效;本次交易遵循了公允的市场价格和条件,有助于公司整合资源,提高资产利用率,改善经营业绩,不会损害公司及中小股东的利益。

七、历史关联交易情况

在最近两个完整会计年度内,除公司向本次交易对方海澜之家供汽的经营性日常交易外,本公司及控股子公司与海澜之家发生的交易情况如下:

时间	关联交易内容	定价原则	关联交易金额	交易执行情况
2009年3月11日	本公司所属的固定资产(建筑面积合计 73,750.91 平方米)与土地使用权(面积合计 187,643.00 平方米)	以资产的评估价值为交易价格	15,476.16 万元	已完成过户手续
	中汇服饰所属的工业厂房(建筑面积 55,035.24 平方米)及其附属设施	以资产的评估价值为交易价格	5,389.84 万元	已完成过户手续
合计	/	/	20,866.00 万元	/

八、备查文件目录

- 1、公司第四届第十次董事会决议以及经董事签字的会议记录;
- 2、经独立董事签字确认的独立董事意见;
- 3、中汇服饰与海澜之家签订的《资产转让协议》;
- 4、中汇服饰第二届第四次董事会决议以及海澜之家第一届第十次董事会决议;
- 5、南京大陆土地估价师事务所有限责任公司出具的“宁大陆澄(2009)(估)字第 128 号”《土地估价报告》。

凯诺科技股份有限公司董事会

二〇〇九年八月二十九日

土地估价报告摘要

宁大陆澄（2009）（估）字第 128 号

一、估价项目名称

江阴中汇服饰有限公司因转让的需要所涉及的位于江阴市华士镇龙河村 014990120135 地块国有土地使用权价格评估

二、委托估价方

江阴中汇服饰有限公司

三、估价目的

江阴中汇服饰有限公司拟将待估地块转让，根据要求，评估该土地使用权的转让价格。

四、估价基准日

二 00 九年七月三十一日

五、估价日期

二 00 九年七月三十一日

六、地价定义

1、地价内涵：本项目评估的地价为待估宗地在评估基准日为 2009 年 7 月 31 日，土地用途为工业用地，土地剩余使用年期为 47.05 年，开发程度为地块红线外达到“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整开发条件下的土地使用权转让价格。

2、实际开发程度：待估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内场地平整。

3、设定的开发程度：本次估价设定的开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内场地平整。

七、价格结果

经评估，江阴中汇服饰有限公司位于江阴市华士镇龙河村的宗地在评估基准日为 2009 年 7 月 31 日，土地用途为工业用地，土地总面积：120651.0 平方米，本次评估面积：97996 平方米，土地剩余使用年期为 47.05 年，开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内场地平整开发条件下的单位面积地价：343 元/平方米；土地评估面积：97996 平方米；总地价：33612628 元；取整为：3361.26 万元；大写：叁仟叁佰陆拾壹万贰仟陆佰元整；货币种类：人民币（元）。

八、土地估价师签名

姓 名	土地估价师资格证书	签字盖章
窦 莹	94100037	
潘 俊	96100070	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字或盖章：胡联生

南京大陆土地估价师事务所有限责任公司
二 00 九年七月三十一日

土地估价结果一览表

估价机构：南京大陆土地估价师事务所有限责任公司 估价期日：2009 年 7 月 31 日 估价报告编号：宁大陆澄(2008)(估)字128号 估价期日的土地使用权性质：国有出让土地使用权

估 价 期 日 的 土 地 使 用 者	土地证号 (宗地号)	宗地位置	土地级别	估价期 日的实 际用途	估价设 定的用 途	估价期日 的实际开 发程 度	估价设 定的开 发程度	土地使 用年期	面积 (m ²)	单位面积 地价 (元/m ²)	总地价 (万元)	备注
江阴中汇服 饰有限公司	澄 土 国 用 (2009) 第 13718 号 0149901201 35	江阴市华士 镇龙河村	江阴市华士 镇土地定级 估价范围内	工业	工业	宗地红线外 达到“五通”， 红线内场地 平整	宗地红线外 达到“五通”， 红线内场地 平整	47.05 年	97996	343	3361.26	土地登记面 积：120651.0 m ² 本次评估 面积：97996 m ²

备注：一、土地估价结果的限定条件：

本次待估宗地的地价内涵是指在评估基准日为二 00 九年七月三十一日，设定宗地红线外达到“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内场地平整开发水平下，土地用途为工业用地，土地剩余使用年期为 47.05 年的国有土地使用权价格。

二、其他需要说明的事项：

- 1、评估结果有效期为半年；
- 2、本估价报告不作为确定土地权属之依据；
- 3、土地估价结果仅为委托方江阴中汇服饰有限公司转让提供客观、公正的土地价格参考，不能作为他用。

南京大陆土地估价师事务所有限责任公司

二 00 九年七月三十一日

土地估价报告

估价项目名称：江阴中汇服饰有限公司因转让的需要所涉及的
位于江阴市华士镇龙河村 014990120135
地块国有土地使用权价格评估

受托估价单位：南京大陆土地估价师事务所有限责任公司

土地估价报告编号：宁大陆澄（2009）（估）字 128 号

提交估价报告日期：二 00 九年七月三十一日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

江阴中汇服饰有限公司因转让的需要所涉及的位于江阴市华士镇龙河村 014990120135 地块国有土地使用权价格评估

二、委托估价方

江阴中汇服饰有限公司

三、估价目的

江阴中汇服饰有限公司拟将待估地块转让，根据要求，评估该土地使用权的转让价格。

四、估价基准日

二 00 九年七月三十一日

五、估价日期

二 00 九年七月三十一日

六、地价定义

1、地价内涵

本项目评估的地价为待估宗地在评估基准日为 2009 年 7 月 31 日，土地用途为工业用地，土地剩余使用年期为 47.05 年，开发程度为地块红线外达到“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整开发条件下的土地使用权转让价格。

2、实际开发程度

待估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内场地平整。

3、设定的开发程度

本次估价设定的开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内场地平整。

七、价格结果

经评估，江阴中汇服饰有限公司位于江阴市华士镇龙河村的宗地在评估基准日为 2009 年 7 月 31 日，土地用途为工业用地，土地总面积：120651.0 平方米，本次评估面积：97996 平方米，土地剩余使用年期为 47.05 年，开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内场地平整开发条件下的单位面积地价：343 元/平方米；土地评估面积：97996 平方米；总地价：33612628 元；取整为：3361.26 万元；大 写：叁仟叁佰陆拾壹万贰仟陆佰元整；货币种类：人民币（元）。



八、土地估价师签名

姓名	土地估价师资格证书	签字盖章
----	-----------	------

窦莹	94100037	
----	----------	--

潘俊	96100070	
----	----------	--

九、土地估价机构

估价机构负责人签字或盖章：胡联生

南京大陆土地估价师事务所有限责任公司

二〇〇九年七月三十一日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：江阴中汇服饰有限公司

单位地址：江阴市华士镇龙河村

二、受托估价方

受托估价机构：南京大陆土地估价师事务所有限责任公司

机构地址：南京市同仁西街 7 号

评估机构注册号：A200932007

联系人：罗新

电话：0510-86837272 13706167225

邮编：214431

三、估价对象概况

1、土地登记状况

（1）宗地位置：

待估地块位于江阴市华士镇龙河村，东为厂房，南为道路，西为空地，北为农田。

（2）宗地面积：

待估地块土地总面积 120651.0 平方米，本次评估面积 97996 平方米。

（3）土地级别：

根据江阴市现行土地级别标准，地块位于江阴市华士镇土地定级估价范围内。

(4) 国有土地使用证:

已取得《国有土地使用证》，证书号为澄土国用(2009)第 13718 号，宗地号为 014990120135。

(5) 宗地用途:

待估宗地土地登记用途为工业用地，现状用途为工业用地，根据委托方委托，评估用途为工业用地。

(6) 宗地权属状况及权属变更:

待估宗地土地权属性质为国有出让土地使用权，土地使用者为江阴中汇服饰有限公司，出让终止日期至 2056 年 08 月 18 日，至估价基准日，未发生权属变更。

2、土地权利状况

(1) 土地所有权:

在估价基准日，待估宗地土地所有权属国家所有。

(2) 土地使用权:

江阴中汇服饰有限公司以出让方式取得待估宗地国有土地使用权。

(3) 土地他项权利:

根据委托方提供资料，地块权属明确，未有土地权属纠纷，不存在共同使用情况，未曾作价入股。

3.土地利用状况

待估地块为空地。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素分析

1、历史沿革

江阴历史悠久。春秋战国时期，这里地属延陵，曾是吴公子季札

的封地，后为楚春申君黄歇的采邑，故有“延陵古邑”，“春申旧封”之称，见诸文字记载的历史已有 2500 多年。晋太康二年（公元 281 年）置暨阳县。南梁绍泰元年（555 年）废县置郡，建治君山以南，因地处大江之南，遂称江阴郡，下领江阴、利城、梁丰 3 县。此后建制级别曾几度上升，分别为郡、为州、为军、为路。元至正二十七年（年），恢复了江阴县建置。元至正二十七年（1367 年），恢复江阴县建置。1949 年 4 月 22 日江阴县城解放，后属苏南行署常州专区。

1953 年 1 月改属苏州地区。1983 年 3 月市管县体制，改属无锡市。1987 年 4 月经国务院批准撤县建市。随着近年来花山马桥文化遗址、龙爪墩崧泽文化遗址和高城墩良渚文化遗址相继在境内发掘，江阴已被专家学者称“5000 年前江苏地区政治文化中心”。

2、地理位置

江阴位于江苏省东南部，北枕长江，与靖江市隔江相望；南近沪宁线；东接常熟、张家港；西连常州、武进，东邻苏州、上海，西接常州、南京，南靠浙江、安徽，北依长江，南临太湖，地处苏锡常“金三角”，是长江下游新兴的滨江港口城市。

3、自然环境

A、地势、地貌

江阴位于长江三角洲的太湖平原北侧，全境地势平坦。北部沿江地带为长江冲击平原，地面高程 2.5~4.6 米。南部为太湖水网平原，地面高程一般为 5~8 江阴地处北亚热带南部，气候温和湿润，四季分明，光照充足，雨量丰沛。

江阴市境内河流属太湖流域区水系，河网稠密，湖泊众多，河网密度平均每平方公里 4.98 公里。根据集水状况，分为三大水系，澄西新沟河水系，为江南大运河常锡段排水入江的主要水道；中部锡澄

运河水系，为太湖入江的主要水道；东部张家港水系，为澄、锡、虞地区的入江骨干河道地面高程仅为 1.5~2 米。平原面积占全市总面积的 83.15%。山区孤耸于平野之间，东北部和中部较为集中，为茅山余脉，占总面积的 3.97%，高程一般在 200 米以下，其中定山最高海拔 273.8 米。

B、气候、水文

江阴地处北亚热带南部，气候温和湿润，四季分明，光照充足，雨量丰沛。年平均气温 15.4℃，最高年份为 16.8℃，最低年份为 14.7℃。全年气温中，平均最热月为 7 月。极端最低气温为 -9.5℃，极端最高气温为 38.5℃。江阴市年均降水量 1068.8 毫米。最多年份 1611.3 毫米，最少年份仅 583.9 毫米。每年 6 月中旬前后，常出现大暴雨。7、8 月，一般为伏旱天气。江阴市全年平均日照时数 2092.6 小时。最小年份仅 1834.7 小时，最多年份 2426.7 小时。一年中 7、8 月日照最长，2 月最少，仅 133 小时。全年无霜期 225 天左右，有霜期 140 天上下。全年以东南风为多，10 月份后开始转西、西北或偏北风。

C、风景、旅游

江阴依山傍水，气候宜人，风景秀丽，有着独特的旅游资源。如：华夏第一村（华西村）、中国第一壁（500 罗汉壁）；江阴三奇：千古奇人徐霞客、海内奇木红豆树、旷世奇碑心经碑；江阴刘氏三杰：刘半农、刘天华、刘北茂。鹅鼻嘴公园是看大桥雄姿、听惊涛拍岸、观青山秀色的绝佳之处。

近年来，江阴还开辟了以徐霞客故居仰圣园为主的人文景观游，以华西村、向阳村为主的江南田园风光游，以阳光集团、海澜集团等重点骨干企业为主的工业考察游等线路。新修建的人民路步行街区，

“一街串八景”更添独特风采，江苏学政衙署遗址、中山公园、兴园等成为江阴旅游新亮点。2007 年，全市吸引中外游客达 542.38 万人。

4、交通条件

江阴是长江下游集水公铁于一体、江河湖海联运的重要交通枢纽，从江阴至上海、南京各 150 公里，以江阴为圆心，半径 160 公里范围内有 6 个机场。中国第一、世界第四的特大跨径钢悬索桥江阴长江公路大桥，是沟通同三（黑龙江同江——海南三亚）和京沪两大国道主干线的过江“咽喉”。连接沪宁高速公路、宁通一级公路的锡澄高速公路和沿江高速公路穿越江阴境内。新长铁路（江苏新沂——浙江长兴）取道江阴，连结陇海、浙赣两大铁路大动脉。江阴境内的锡澄运河沟通长江、太湖。

5、城市经济状况

经济增长 改革开放以来，江阴人民在全国万分之一的土地上，以全国千分之一的人口，创造了超过全国二百五十分之一的国内生产总值。2007 年全市国内生产总值 1190.56 亿元，完成财政收入 190.53 亿元，连续五年名列全省县（市）第一。在 2007 年全国新一轮百强县（市）综合经济竞争力评比中，江阴名列第一。

工业 2007 年，江阴市完成现价工业总产值 3724.4 亿元，比上年增长 23.12%；完成工业产品销售收入 3 627.52 亿元，增长 22.82%；实现工业利税 316.56 亿元，增长 28.64%；实现工业利润 226.34 亿元，增长 29.54%。全年工业经济效益综合指数为 202.71%，比上年提高 14.5 个百分点。工业产品销售率为 97.81%，比上年提高 0.16 个百分点。全年工业用电量 166.29 亿千瓦时，比上年增长 18.29%。年末全

市工业固定资产原值 1259.67 亿元，比上年末增加 215.34 亿元，增长 20.62%。全市规模工业企业(工业产品销售收入 1 000 万元以上)完成现价工业总产值 3 291.8 亿元，比上年增长 22.34%，占全市工业总量的比重为 88.38%，比上年提高 1.08 个百分点；完成工业产品销售收入 3 257.99 亿元，增长 21.64%，占全市工业总产量的比重为 89.81%，比上年提高 1.51 个百分点。华西村营业收入 450 亿元，江苏阳光集团有限公司、江苏三房巷集团有限公司营业收入突破 200 亿元，海澜集团有限公司、江阴兴澄特种钢铁有限公司、江阴澄星实业集团有限公司、法尔胜集团公司、江苏新长江实业集团有限公司、江苏双良集团有限公司、江阴市西城钢铁有限公司营业收入超 100 亿元。有 1 个企业超 50 亿元，9 个企业超 30 亿元，10 个企业超 20 亿元，13 个企业超 10 亿元。38 个工业企业利税总额超亿元，其中超 20 亿元 2 个，超 10 亿元 5 个。10 个企业入围“中国企业 500 强”。全市工业百强企业全年完成产品销售收入 2 454.62 亿元，实现利税 245.48 亿元，分别占全市工业总量的 67.67%和 77.55%，年内新增中国名牌产品 3 种，全市参与国际、国内行业标准制定的企业增至 86 个。

农业 2007 年，江阴市完成农林牧渔业总产值 35.34 亿元，比上年增长 7.15%，其中农业产值 12.54 亿元，林业产值 1.54 亿元，畜牧业产值 12.9 亿元，渔业产值 5.3 亿元。全年粮食总产量达 20.85 万吨，其中夏粮 5.17 万吨，秋粮 15.68 万吨；粮食平均亩产 454.16 公斤，其中小麦亩产 284 公斤，水稻亩产 521.2 公斤。全年生猪出栏 43.20 万头，家禽出栏 1 480 万羽，奶牛存栏 8 134 头，牛奶产量 3.38 万吨，肉类总产量 5.43 万吨，水产品产量 2.32 万吨，蔬菜、禽蛋、特种养殖等其他农副产品均比上年有不同幅度增长。全市“三资”(工商资本、

民间资本、外商资本)投入农业 8.58 亿元, 累计 31.82 亿元。新增阳光休闲观光中心、升泰国际加茂园等重点建设项目 16 项, 完成投资 5 亿多元。年内有 4 种农产品获绿色食品证书。全年财政预算内安排各类惠民支农资金 9.5 亿元, 发放种粮直接补贴 567.24 万元, 农资综合补贴 1 378.97 万元, 母猪补贴 56.72 万元, 机动渔船柴油补贴 20 万元。累计建成 5 个特色专业镇、100 多个特色专业村、10 个现代农业示范园区、15 个面积超千亩或产值超 2 000 万元的种养基地, 全市高效农业面积 1.71 万多公顷, 农业规模化经营比例为 65.8%。全市蔬菜种植面积 8 580 公顷。全年农业机械化投入 3 949 万元, 新增高性能插秧机 465 台, 更新大中型拖拉机 56 台、耕整机 126 台。年末全市拥有农业机械动力 27.5 万千瓦、大中型拖拉机 1 312 台、联合收割机 605 台。全市机插秧面积 1.61 万公顷, 机插率 80.38%。全年水利建设总投入 2.1 亿元, 完成各类土石方 600 万立方米, 疏浚河道 191 条, 加高加固圩堤 19.5 公里, 改造防洪三闸 15 座、排涝站 26 座, 改造农村桥梁 100 座, 新建改建灌溉泵站 60 座, 新建翻建地下渠道 52 公里。

市场建设 2007 年, 江阴市拥有各类市场 92 个, 其中生产要素市场 1 个, 生产资料市场 31 个, 消费品市场 60 个。全年贸易市场成交总额 747.053 亿元, 比上年增长 31.57%, 其中专业市场成交额 626.09 亿元, 增长 33.19%。有 8 个重点市场成交额超 10 亿元, 其中江阴市金属材料市场、江阴长江港口物流园区交易中心和江阴景澄物流交易市场成交额超 100 亿元。

交通运输业 2007 年, 江阴市交通运输业全年完成客运总量 10 672 万人次、客运周转量 349 337 万人公里, 分别比上年增长 32.47%

和 26.97%；完成货运总量 2 415 万吨、货运周转量 171 840 万吨公里。新港区 3 号码头 3 个万吨级泊位正式对外开放，奥德费尔码头 2 个万吨级泊位配套设施正在建设中。全年完成港口吞吐量 7 218 万吨，比上年增长 25.77%，其中外贸运量 1 082 万吨，增长 21.85%。完成集装箱运量 30.72 万标箱，比上年增长 144.78%。到港外贸船舶 1 733 艘次，比上年增长 10.73%。全市年末拥有各类汽车 9.87 万辆，比上年增长 19.93%，其中私人自备车 6.43 万辆，增长 27.08%，私人自备车占全市汽车总数的比重为 65.15%。

6、对外开放

2007 年，江阴市完成进出口总额 110.23 亿美元，比上年增长 31.14%，其中自营出口额 64.35 亿美元，增长 40.80%。全市有 105 个企业出口超千万美元，15 个企业出口超亿美元，江苏三房巷集团有限公司进出口额达 17.38 亿美元，成为全市进出口总额最大企业。全年新批外资项目 136 项，新增协议注册外资 17.78 亿美元；年内到位注册外资 6.29 亿美元，增长 20.73%；新批 52 项超千万美元项目，其中 4 项超亿美元；新批 21 项服务业外资项目，新增协议注册外资 4.07 亿美元，比上年增长 24.85%；年内服务业到位注册外资 1.02 亿美元；新增境外企业 13 个，年末累计注册境外企业 114 个；完成工程劳务营业额 1.56 亿美元，比上年增长 20.30%。至年底，全市企业在境外投资的国家和地区达 23 个。

7、沿江开发

2007 年，江阴经济开发区完成业务总收入 878.48 亿元，比上年增长 22.34%，其中工业产品销售收入 548.73 亿元，增长 22.36%；实现财政收入 22.95 亿元，增长 42.53%。年内新批进区项目 120 项，

其中外资项目 53 项；新增协议注册外资 5.86 亿美元，到位注册外资 1.51 亿美元。江阴临港新城全年完成业务总收入 1190.85 亿元，比上年增长 33.98%，其中工业产品销售收入 840.17 亿元，增长 33.4%；实现财政收入 31.37 亿元，增长 56.56%；年内新批进区项目 423 项，其中外资项目 49 项；新增协议注册外资 8.41 亿美元，到位注册外资 2.46 亿美元。江阴—靖江工业园区发展速度不断加快。全年完成业务总收入 104.37 亿元，其中工业产品销售收入 54.07 亿元；实现财政收入 2.88 亿元，比上年增长 115.73%；年内新批进区企业 75 个，其中外资企业 8 个；新增协议注册外资 1.51 亿美元，到位注册外资 1.04 亿美元。

8、城镇土地利用规划

根据江阴市人民政府《2010 年远景目标纲要》，1995 年，江阴市非农业人口 31.84 万人，建城规模 28.3 平方公里。到 2005 年，江阴市城区人口控制在 40 万人以下，城区规模控制在 40 平方公里以内，人均 105 平方米；全市城镇化水平达到 60%以上。针对江阴市中心城区建筑密度比较高，内部空闲地少，存在高价值土地低价值利用的现象。按照优化配置的原则，中心城区的工厂用地将逐步置换调整成商业用地，提高土地利用的经济价值。

（二）区域因素分析

1、概述

待估地块所在的华士镇位于江阴市东郊，北枕长江黄金水道，南临太湖。总面积 74.64 平方公里，常住人口 8.73 万,流动人口 6.5 万人。华士古称花市，又称龙砂。明朝嘉靖年间设华士镇，自泰伯后裔来此刀耕火种至今已有 3000 余年历史。元朝中叶，华士就是江南著名的棉花交易市场和纺织之乡，故有“日出万匹，衣披天下”之誉。

华士经济繁荣，改革开放以来，区域经济保持了高速高效的发展势头，综合实力位居全国百强乡镇前列，在无锡市、江阴市处于领先地位。全镇年工业国税开票销售超 150 多亿元，拥有国家、省、市级企业集团 10 余家，合资独资企业 70 多家，5 大系列产品成为中国“单打冠军”，并涌现出了一批诸如全国十大明星村——华西村等先进典型。

华士镇投资环境优越，各项基础设施完备，社会安定文明。现有工业集中区 3 个，总面积 34.2 平方公里。长江自来水供给率 100%，拥有程控电话 3 万余门，2 座 11 万伏变电所，2 个热电厂。华士已先后荣获国家卫生镇、全国小城镇建设示范镇、全国投资环境百强乡镇、经济和社会协调发展示范镇等数十项国家级、省级先进称号。

2、区域经济发展水平

待估地块所在区域位于江阴市华士镇土地定级范围内，区域内交通较为便利。随着基础设施条件的不断改善，区域经济地理位置更加显著，土地升值有一定潜力。

3、交通条件

（1）道路通达度：待估宗地临道路，道路通达度一般。

（2）公交状况

待估宗地附近有公交线路经过，公交便捷度为一般。

4、基础设施条件

（1）供水

待估宗地所在区域供水由华士镇自来水厂提供，主供管径为 300mm，供水保障率为 90%，供水条件一般。

（2）排水

待估宗地所在区域排水体制为雨污合流制，道路排水管径为

600mm，排水条件较优。

（3）供电

待估宗地所在区域属华士镇变电所供电，骨干输电线路输变电压为 10kv，供电保证率 90%，供电条件一般。

（4）电讯

区域内属华士镇电信局农话服务区，电话交换方式为数字程控交换，装机容量能够满足需要，电讯情况较优。

5、产业集聚配套状况

待估宗地位于华士镇龙河村，产业集聚状况一般，同类配套企业较少。

6、区域环境因素

（1）大气环境

待估宗地所在区域无明显的大气污染源，大气环境质量一般。

（2）水环境

待估宗地所在区域无明显的水污染源，水环境质量一般。

（3）声环境

待估宗地所在区域有一定的噪音污染源，声环境质量一般。

经评估，待估宗地所在区域综合环境质量一般。

7、危险设施状况

待估宗地所在区域无危险设施。

8、城市规划限制

城市规划对待估宗地在利用类型、利用强度基本无限制。

9、周围土地利用状况

待估宗地周围用地类型以工业用地为主。

10、自然灾害影响

待估宗地所在区域无自然灾害影响。

(三)地块个别因素分析

1、土地最佳用途

根据委托方提供的资料，待估地块现状用途及土地登记用途均为工业用地，本次评估视工业用地为土地最佳使用用途。

2、位置

待估宗地位于华士镇龙河村，区位条件一般。

3、地形地貌条件

(1) 面积

待估地块土地登记总面积 120651.0 平方米，本次评估面积 97996 平方米。面积较大，便于工业生产利用。

(2) 形状

待估地块形状为较规则，对工业用地开发利用无重大不利影响。

(3) 地基条件

待估宗地地面平坦，地基承载力一般，地基条件一般。

(4) 坡度

待估宗地势平坦，对土地利用无不良影响。

4、宗地临街状况

待估宗地临道路，宗地临街状况为较优。

5、宗地基础设施状况

待估地块内供电、供水、排水、排污、电讯等均能满足现状用途的要求。

6、宗地最有效使用用途

待估宗地最有效使用用途为工业用地。

7、土地使用年限

待估宗地现为国有出让土地使用权，在评估基准日，剩余土地使用年限为 47.05 年。

8、宗地周围土地利用状况

待估宗地周围以工业用地为主，周围土地利用状况对待估宗地土地利用无影响。

第三部分 土地估价结果

一、估价依据

本评估项目依据以下资料分析、测算地价：

1、法律、法规和政策文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城市规划法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- (6) 《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第 248 号）；
- (7) 江苏省国土资源厅《转发国土资源部〈关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知〉的通知》（苏国土资发[2001]63 号）；
- (8) 《关于建立土地估价报告备案制度的通知》（苏国土资发[2001]117 号）；
- (9) 江苏省人民政府和江苏省国土资源厅颁发的有关文件；
- (10) 江阴市人民政府和江阴市国土资源局颁发的有关文件。

2、技术规程

- (1) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）；
- (2) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）；

3、社会经济发展资料

- (1) 江阴市社会经济发展水平资料；
- (2) 江阴市城市总体规划；

- (3) 江阴市主城建设规划图;
- (4) 《江苏省江阴市城区土地定级估价报告》;
- (5) 比较标的之地价与相关材料。

4、估价对象及相关资料

- (1) 委托评估单位企业法人营业执照;
- (2) 国有土地使用证 (澄土国用 (2009) 第 13718 号);
- (3) 委托方提供的其他资料;
- (4) 土地估价师实地调查收集待估宗地条件、自身条件等资料;
- (5) 土地估价师收集的与待估宗地处于同一供需圈内的房地产开发、销售、租赁等方面资料。

二、土地估价

1、估价原则

本评估报告所遵循的主要原则是:

(1).替代原则

根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律,某块土地的价格,受其它具有相同使用价值的地块,即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之,具有相同使用价值、替代可能的地块之间,会相互影响和竞争,使价格相互牵制而趋于一致。

(2).需求与供给原则

在完全的市场竞争中,一般商品的价格都取决于供求的均衡点。

供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

(3).变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用性、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

(4).协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

(5).多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估。同时为了使评估结果

更为客观,更接近于准确,评估中选择两种较为适宜的方法进行评估,以便互相验证,减小误差,确定出合理的价格。

2、估价方法

一般而言,土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法和路线价法等。

待估宗地为工业用地,根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的,结合估价师收集的有关资料,考虑到当地地产市场发育程度,对工业用地类型选择了以下二种评估方法:成本逼近法和基准地价系数修正法。

(1)成本逼近法

根据替代原则和土优先原则,计算取得同等到效用之新开发土地的各项地价构成因素(征地费、地产开发费、拆迁安置费、各项税费、利息、地产开发正常利润土地所有权收益)之和并根据地块个别条件进行修正,得到积算价格为 331.89 元/平方米。

(2)基准地价系数修正法

根据替代原理,通过分析待估地块与所在区域基准地价形成的区域条件和个别条件有差异,经过开发水平修正、期日修正、使用年期修正、地块综合因素修正等,得到待估地块地价为 355.02 元/平方米。

3、估价结果

(1).地价确定方法

经评估,采用成本逼近法和基准地价系数修正法试算待估地块地价,两种方法的试算结果差距不大,经过因素分析、数理分析的测算,我们认为两者的算术平均值比较接近实际价值,故得到待估地块地价为 $(331.89+355.02)/2=343$ 元/平方米。

(2).估价结果

经评估,江阴中汇服饰有限公司位于江阴市华士镇龙河村的宗地在评估基准日为 2009 年 7 月 31 日,土地用途为工业用地,土地总面积: 120651.0 平方米,本次评估面积: 97996 平方米,土地剩余使用年期为 47.05 年,开发程度为宗地红线外“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯),宗地红线内场地平整开发条件下的单位面积地价: 343 元/平方米;土地评估面积: 97996 平方米;总地价: 33612628 元;取整为: 3361.26 万元;大 写: 叁仟叁佰陆拾壹万贰仟陆佰元整;货币种类: 人民币(元)。

估价结果详见《土地估价结果一览表》

三、需要特殊说明的事项

1、本项估价的限定及假设条件有:

(1)本次待估宗地的地价内涵是指在评估基准日为二 00 九年七月三十一日,设定宗地红线外“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯),宗地红线内场地平整开发水平下,土地用途为工业用地,土地剩余使用年期为 47.05 年的国有土地使用权价格。

(2)本报告评估结果是 2009 年 7 月 31 日的市场价值,仅适用于本评估报告之特定目的,它依据如下假设:

- A、具有一个公开的土地市场;
- B、委估标的能够自由地在市场上进行交易活动;
- C、委估方提供的情况都是真实的,有关资料都是合法有效的;
- D、待估宗地土地使用者合法取得土地使用证,并以所登记的土地用途评估估价对象的价值。

2、本估价结果和估价报告的使用方向与限制条件:

(1) 土地估价结果仅为委托方江阴中汇服饰有限公司进行转让提供客观、公正的土地价格参考，不能作为他用。

(2) 土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查用，土地估价技术报告不提供给委托方；未经本所同意，本报告书全部内容不得提供给报告审查部门之外的单位和个人。

(3) 土地估价结果的有效期自提交报告之日起半年内有效，自2009年7月31日至2010年1月30日，超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。如在估价报告有效期内，因估价对象的土地面积、土地开发条件、规划条件和权属状况等发生变化，对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(4) 本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，南京大陆土地估价师事务所有限责任公司对估价结果有解释权。

3、需要特殊说明的事项：

(1) 本报告勘估人员与本案委托单位间，除委托估价关系外，无其它任何足以影响估价的关系。

(2) 本估价报告不作为确定土地权属之依据。

(3) 本报告中所依据的有关数据以委托方提供的合法权证上记载的数据为准，未向政府有关部门核实，故对其真实性不负任何责任。

(4) 本所在评估过程中主要依据委托方提供的资料，委托方应对全部材料的完整性、真实性、合法性承担全部责任。

第四部分 附 件

- 1、土地估价机构资格证书（A200932007）复印件；
- 2、土地估价师资格证书复印件；
- 3、国有土地使用证复印件。