

证券代码：600854

股票简称：ST 春兰

编号：临 2010—002

江苏春兰制冷设备股份有限公司

关于对泰州星威房地产开发有限公司增资的关联交易公告

特别提示

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：

● 增资标的：泰州星威房地产开发有限公司（以下简称“房地产公司”）

● 增资金额和比例：江苏春兰制冷设备股份有限公司增资金额为 39292 万元，占总增资额 85.54%，春兰投资控股有限公司增资金额为 6639.76 万元，占总增资额 14.46%；

● 增资完成后各股东的股权比例：增资完成后房地产公司的股东不变，注册资本由 1000 万元人民币升至 46931.76 万元人民币，其中：本公司出资 39892 万元，占注册资本的 85%；春兰投资控股有限公司出资 7039.76 万元，占注册资本的 15%。

● 本次增资需提请公司股东大会批准。

一、增资概述

江苏春兰制冷设备股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）和春兰投资控股有限公司（以下简称“春兰投资”）拟对子公司泰州星威房地产开发有限公司进行增资。本公司拟将拥有的位于泰州市海陵区迎宾路1号15.55354万平方米可进行商住开发的土地（土地使用权证分别为泰州国用（2009）第12380号、泰州国用（2009）第12379号、泰州国用（2009）第12373号）投入房地产公司，春兰投资拟以货币资金追加投资。

2010年1月11日，本公司与春兰投资签订了《关于对泰州星威房地产开发有限公司增资的协议》，协商同意共同对房地产公司增资的事项。本公司拟将位于泰州市海陵区迎宾路1号15.55354万平方米可

进行商住开发的土地投入房地产公司，春兰投资以货币资金追加投资。

1、关联关系

春兰投资系本公司控股股东春兰(集团)公司的子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》，本次房地产公司的增资行为构成本公司与春兰投资的关联交易。

2、董事会审议情况

2010年1月12日，公司召开第五届董事会第二十九次会议，会议审议通过本项议案。因本次增资涉及关联交易，2名关联董事回避表决。本议案以7票同意、0票反对、0票弃权全票通过。

3、本次增资行为尚须获得公司股东大会批准。董事会决定于2010年1月28日召开公司2010年第一次临时股东大会审议本项议案，与本次增资事项有利害关系的关联股东，将放弃在临时股东大会上对该议案的投票权。

二、增资标的基本情况

企业名称：泰州星威房地产开发有限公司

注册资本：1000万元人民币

经营范围：许可经营项目：房地产开发经营。

一般经营项目：房屋租赁；水电管道、机电设备、制冷设备安装；零售文化体育用品、日用百货、服装、家用电器。

注册地址：泰州市迎宾路南侧春兰商务中心八楼

法定代表人：沈华平

三、增资协议的主要内容

2010年1月11日，本公司与春兰投资签订了《关于对泰州星威房地产开发有限公司增资的协议》，协商同意本公司和春兰投资对房地产公司增资的事项。

1、协议双方：春兰投资控股有限公司

江苏春兰制冷设备股份有限公司

2、增资方式：本公司以实物资产方式增资，春兰投资以货币资

金方式增资。

3、定价依据和增资金额：

本公司于2009年9月23日召开2009年第一次临时股东大会审议通过《关于公司资产置换的议案》，置入了位于泰州市海陵区迎宾路1号15.55354万平方米土地，根据江苏中天资产评估事务所有限公司以2009年6月30日为评估基准日出具的苏中资评报字(2009)第115号《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》(有效期自2009年6月30日至2010年6月29日)，该土地评估价值为39292万元。增资协议中，双方协商同意本公司增资金额以此评估价值为准。

本次增资金额共计45931.76万元，本公司增资39292万元，春兰投资增资6639.76万元。

房地产公司原注册资本为1000万元人民币，其中本公司占60%股权、春兰投资占40%股权。截至2009年12月31日，房地产公司经江苏苏亚金诚会计师事务所审计的净资产为1004.37万元，因与实收资本1000万元仅相差4.37万元，对房地产公司各方股东的原出资额不作调整。增资完成后，房地产公司的股东不变，注册资本由1000万元人民币升至46931.76万元人民币，各股东的股权比例按增资后各方出资额确定，其中：

本公司出资39892万元，占公司注册资本的85%；

春兰投资出资7039.76万元，占公司注册资本的15%。

本次增资后，房地产公司的全部股东权益由增资后的所有股东按各自累计出资额占房地产公司注册资本的比例享受。

4、增资费用

增资过程中产生的相关费用由增资方各自承担。

5、增资协议生效条件

本次增资有关议案须获得本公司股东大会批准。

四、增资对本公司的影响

有利于发展壮大房地产公司、加快对公司商住土地的开发。

五、独立董事对本次增资事项的意见

本公司于 2010 年 1 月 12 日召开了第五届董事会第二十九次会议。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，就上述关联交易事前进行了了解，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，并以书面方式表示认可；会上经充分讨论后，均对《关于对泰州星威房地产开发有限公司增资的议案》发表了独立意见。

独立董事认为：关联交易的审议决策程序符合法律法规和公司章程的规定，在审议时关联董事回避表决。交易价格和方式公平合理，没有损害非关联股东的利益。通过本次关联交易，有利于发展壮大房地产公司、加快对公司商住土地的开发，符合公司和全体股东的利益。

六、备查文件目录

- 1、关于对泰州星威房地产开发有限公司增资的协议；
- 2、本公司第五届董事会第二十九次会议决议；
- 3、独立董事关于对泰州星威房地产开发有限公司增资关联交易的独立意见；
- 4、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）。

特此公告。

江苏春兰制冷设备股份有限公司

董 事 会

二〇一〇年一月十二日

附：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（摘要）

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。

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