

江苏吴江中国东方丝绸市场股份有限公司 关于公司艺龙商区房地产回购补偿的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

1、基本情况

江苏吴江中国东方丝绸市场股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于2013年8月15日在盛泽镇与苏州市吴江区盛泽镇人民政府（以下简称“盛泽镇政府”）签署《协议书》。根据协议，盛泽镇政府以评估价人民币6,986.03万元作为回购对价，收回本公司位于盛泽镇艺龙商区的房地产。回购款在签订协议书后三年内付清。未支付回购款前，盛泽镇政府从第一年起参照该商区原收入水平每年向公司支付补偿款人民币280万元。

2、公司2013年7月29日召开的第五届董事会第三十次会议，审议通过了《关于政府有偿收回艺龙商区房地产的议案》。本公司服从相关规划调整意见，同意盛泽镇政府以评估价作为回购对价，收回公司艺龙商区房地产。董事会授权公司管理层选聘具有证券、期货相关业务评估资格的评估机构对该房地产进行评估后提交董事会、股东大会审议。详见公司于2013年7月30日在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上披露的《第五届董事会第三十次会议决议公告》（公告编号：2013-029）。

2013年8月15日，公司以现场表决方式召开了第五届董事会第三十一次会议，会议应出席董事9人，实际出席董事9人。会议以9票同意，0票反对，0票弃权的表决结果，审议通过了《关于公司艺龙商区房地产回购补偿的议案》。本议案已经全体独立董事事前认可并出具表示同意的独立意见。本议案尚需提交股东大会审议。

3、本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

本次交易的对方是苏州市吴江区盛泽镇人民政府。

三、交易标的基本情况

1、标的资产概况

(1) 标的资产系公司位于苏州市吴江区盛泽镇艺龙商区房地产，东至走道，南临东方中路，西邻盛泽大道，北靠小桃园。

土地使用权面积合计 21,022.70 平方米，《国有土地使用证》的证号为[吴国用(2008)第 02017028 号]，登记时间为 2008 年 9 月 18 日，使用权类型为国有出让建设用地使用权，登记用途为商业，土地使用权终止日期为 2047 年 6 月 24 日。

房屋建筑总面积为 9,460.24 平方米，《房屋所有权证》的证号为[吴房权证盛泽字第 02020856 号]，登记时间为 2008 年 9 月 4 日，涉及房产共 24 幢，其中 3 幢为二层建筑物，21 幢为 1 层建筑物，设计用途为非居住房，所有建筑物均为混合结构，层高约 3.5 米。

(2) 标的资产系公司作为纺织面料市场进行出租，采用短租模式经营。由于艺龙商区位于东方丝绸市场纺织品交易的边缘区域，且商区内相关配套设施不完备，一直未能形成纺织品交易规模气候，平均租金单价较低，效益不甚理想。因盛泽镇政府拟回购该商区所在的房地产，2013 年起原租赁合同到期后均已不再续租，目前处于闲置状态。

标的资产前三年的经营情况如下：

单位：万元

项目	2010 年	2011 年	2012 年
营业收入	282.41	279.81	274.90
占公司年度营业房出租收入的比例(%)	3.08%	3.06%	2.55%
占公司年度营业收入的比例(%)	0.31%	0.26%	0.31%

(3) 截至 2013 年 8 月，标的资产的账面原值为 6,668.30 万元，累计折旧为 1,294.69 万元，账面净值为 5,373.61 万元，评估价值为 6,986.03 万元。

2、公司已聘请具有证券、期货相关业务评估资格的北京中同华资产评估有

限公司对交易标的进行评估。北京中同华资产评估有限公司以 2013 年 6 月 30 日为评估基准日对标的资产进行评估，并出具了中同华评报字（2013）第 340 号《资产评估报告书》。

（1）评估方法：本次评估采用市场比较法和收益还原法对标的资产的市场价值进行评估。

由于委估对象区域内类似房地产的交易相对活跃，有较多的可比案例，根据评估对象的特点和实际情况，经过研究，通过采取市场比较法和收益还原法，求取评估对象的房地产的市场销售价格。

（2）评估结论确定的方法：经综合分析，市场比较法更能反映该房屋的市场现实状况，而收益还原法是对委估对象未来收益的一种预测，受到宏观环境的影响较大，不确定性更多，综合分析确定取市场比较法的结果为评估值。

（3）评估结论：经评估，于评估基准日 2013 年 6 月 30 日，标的资产的市场价值在符合使用管制要求前提下、采用市场比较法的评估结果为 6,986.03 万元，企业申报的账面净值为 5,409.18 万元，评估增值 1,576.85 万元，增值率为 29.15%。评估结果见下表：

资产估价结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	企业账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C/A×100
投资性房地产	5,409.18	6,986.03	1,576.85	29.15

董事会认为：本次回购是由具有证券、期货相关业务评估资格的评估公司对标的资产进行评估，资产评估机构的选聘合理、评估机构具有独立性、资产评估方法适当、评估假设前提和评估结论合理。

3、本次回购事项不涉及债权债务转移、人员安置等情况。

四、交易协议的主要内容

1、盛泽镇政府同意以 2013 年 6 月 30 日作为估价基准日，对公司艺龙商区房地产进行评估，评估价为：人民币 6,986.03 万元，同意按该评估价进行回购。

2、在签订协议书后三年内付清全部回购款。在未支付回购款前，盛泽镇政府从第一年起参照该商区原收入水平每年向公司支付补偿款人民币 280 万元。

3、本协议签订后，公司交付有关该土地的国有土地使用权和房屋产权证，并协助办理好土地及房屋的收回及注销手续。

五、交易目的和对公司的影响

根据盛泽镇政府对东方丝绸市场转型升级的发展规划，在东方丝绸市场核心区域将开发建设东方国际纺织城项目，该项目规划用地面积约为 215 亩，分期开发建设。其中首期规划面积约 78 亩地块已于 2012 年 12 月推出，公司子公司江苏盛泽东方纺织城发展有限公司竞得该项目地块并已开始实施建设。

本次回购系盛泽镇政府城市开发规划调整，调整后艺龙商区地块将不再作为东方丝绸市场纺织品经营用地，不符合公司经营发展需要。回购事项完成后，公司在该区域无投资性房地产。

本次回购有利于改善公司的经营和财务状况，同时也有利于公司集中精力经营市场核心区域，对公司业务连续性、管理层稳定性无影响。回购产生的损益公司将在年度内予以一次性确认，预计影响本年度利润总额增加 1,612.42 万元。盛泽镇政府根据协议每年向公司支付的 280 万元补偿款，公司在收到补偿款的当期确认损益。

六、独立董事的独立意见

公司独立董事已就本次交易进行了事前认可，并发表独立意见如下：

此次交易经公司第五届董事会第三十一次会议审议，其在程序上符合《公司法》、《公司章程》的规定；其协议也不存在损害上市公司及公司股东特别是中小股东的利益；回购补偿价格在具有证券、期货相关业务评估资格的评估机构出具的评估报告上协商确定，符合公平、公正、公允的原则。

七、备查文件

- 1、公司五届三十一一次董事会决议；
- 2、公司五届三十次董事会决议；
- 3、《独立董事关于公司艺龙商区房地产回购补偿的独立意见》；

4、北京中同华资产评估有限公司出具的中同华评报字（2013）第 340 号《资产评估报告书》；

5、公司与盛泽镇政府签署的《协议书》。

特此公告。

江苏吴江中国东方丝绸市场股份有限公司

董 事 会

二〇一三年八月十五日