

## **长春经开（集团）股份有限公司 出售资产公告**

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：**

●交易简要内容：拟收回土地位于长春经济技术开发区合肥路以北、朝阳东路以东，宗地编号为 53-102-141，总面积 106,019 平方米中的 35,815 平方米，属于居住用地。

●本次交易未构成重大资产重组。

●交易实施不存在重大法律障碍。

●本次交易已经公司第八届董事会第十八次会议、第八届监事会第八次会议审议通过，尚需提交公司 2016 年度股东大会审议通过。

### **一、交易概述**

#### **（一）交易情况**

长春经济技术开发区土地收购储备中心拟收回公司子公司吉林省六合房地产开发有限公司持有的土地。拟收回土地位于长春经济技术开发区合肥路以北、朝阳东路以东，宗地编号为 53-102-141，总面积 106,019 平方米中的 35,815 平方米，属于居住用地。公司签订的《长春经济技术开发区国有土地使用权补偿合同》约定，土地补偿总价款为 119,622,100.00 元。截止 2017 年 3 月该地块账面净值为 129,418,866.12 元。本次交易减值预计为 9,796,766.12 元。

## （二）审议情况

2017年4月27日，公司第八届董事会第十八次会议、第八届监事会第八次会议审议通过了：关于同意长春经济技术开发区土地收购储备中心收回公司子公司吉林省六合房地产开发有限公司持有土地的议案（具体内容详见公司“2017-009”、“2017-012”号公告），该议案尚需提交公司2016年度股东大会审议通过。

## 二、交易标的基本情况

### （一）交易标的

1、该地块位于长春经济技术开发区合肥路以北、朝阳东路以东，宗地编号为53-102-141，总面积106,019平方米中的35,815平方米，属于居住用地。

2、权属状况说明：目前该地块产权清晰，不存在任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、该地块取得的方式为政府出让，出让合同签署时间为2010年7月，土地价格为113,844,263.76元。土地证取得时间为2010年11月，终止日期为2060年9月。

4、截止2017年1季度（未审计），账面净值129,418,866.12元。

### （二）交易标的评估情况

1、本次交易依据吉林省共建伟业土地评估咨询有限公司的评估结果定价。评估的基准日为二〇一七年三月二十八日。

2、本次评估采用假设开发法及基准地价系数修正法对估价对象的地价进行评估，主要出于以下考虑：

- 1) 假设开发法（也称剩余法）由于估价对象的房地产价值来源于市场，该地区房地产市场具有替代条件，符合替代原则。根据估价人员实地调查的资料，周围商业用房出售案例较多，

且可比性较强，吉林省造价信息网也定期公布房屋的建筑造价指标，在计算房地产价值时参考性较强。另外，近两年，房地产市场相对稳定，开发商的获利能力和所需成本也相对稳定，剩余法得到的估价结果具有较强的客观性。

2) 基准地价系数修正法：委估宗地所在区域虽然位于长春市基准地价范围内，且长春市人民政府于 2016 年 10 月公布了新一轮基准地价，修正体系完善，时效性强。

3、估价的前提条件和假设条件：

1) 委托方合法取得土地使用权，并支付相关税费，委托方提供的《国有土地使用证》为有效的法律凭证。

2) 具有一个公开、比较活跃、发达的土地市场。

3) 估价对象能够自由地在市场上进行交易活动。

4) 任何有关估价对象的运作方式，程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等相对没有变化。

6) 本估价报告以委托方提供的资料真实性为前提，若资料失实或有隐匿，本公司不承担责任。

7) 估价对象与其他生产要素相结合、能满足设定使用年限内经营管理的正常运行，保证土地使用者的持续发展。

4、评估的结果：

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价基准日正常市场条件下的土地使用权市场价格为：

拟收购用地总面积：35,815 平方米

单位地价：3,340 元/平方米

土地总地价：119,622,100 元

(三) 交易标的定价情况及公平合理性分析。

本次土地收回价格的确认，充分依据土地评估中介机构的评估结果。评估报告结合本次估价目的、估价对象的具体情况和当地土地和房地产市场的实际情况，针对估价对象在不同条件下的价格评估，评估报告采用了成本逼近法、市场比较法等估价方法进行评估。经对各种方法适用性的综合分析，最终确定评估结果。其结果是公平合理的。

**三、交易合同的主要内容**

公司拟签订的《长春经济技术开发区国有土地使用权补偿合同》主要内容如下：

1、协议主体：

甲方：长春经济技术开发区土地收购储备中心

乙方：吉林省六合房地产开发有限公司

2、交易价格： 119,622,100 元

3、支付方式和期限：甲方应于乙方交付标的土地后，2017 年 6 月 9 日前，向乙方支付全部收回价款

**四、出售资产的目的和对公司的影响**

1、出售资产的目的

长春中原地产代理有限公司为公司做出的《六合一项目价格定位专项研究报告》显示，如该地块建一类公办学校，商品房每平方米平均溢价 900 元，按照项目可售面积约 50 万平方米计算，总溢价约 4.5 亿元；如该地块建二类公办学校，商品房每平方米平均溢价 450 元，按照项目可售面积约 50 万平方米计算，总溢价约 2.25 亿元。

2、对公司的影响

本次土地收回的交易价格为 119,622,100.00 元。截止 2017 年 3 月该地块账面净值为 129,418,866.12 元。预计减值 9,796,766.12 元。对 2017 年度的业绩影响视补偿款到账时间情况予以确认，具体

数据以 2017 年度报告为准。

### **五、独立董事意见**

本次交易审议表决程序合法，且遵循公平、公正、自愿、诚信的原则，交易方式符合市场规则，收回价格依据政府相关规定确定，价值公允，符合公司和全体股东利益，不存在损害中小股东利益的情形。

特此公告。

长春经开（集团）股份有限公司董事会

二〇一七年四月二十八日