

## 长园集团股份有限公司

### 全资子公司长园深瑞对外投资合作开发公告

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：

- 投资合作开发标的名称：宗地 T401-0048 号合作开发
- 投资合作开发的金额：7.716 亿元
- 本投资项目无需提交公司股东大会审议，上交所问询函中已提及本合作开发事宜是否需要提交股东大会审议，公司将在问询函回复中予以进一步解释。

#### 一、对外投资合作事项概述

公司全资子公司长园深瑞继保自动化有限公司（以下简称“长园深瑞”）拥有位于深圳市南山科技园北区宗地号为 T401-0048 的部分土地，房地产证中房产使用年限还有六年多到期，鉴于深圳市旧改优惠政策有逐步收紧的趋势，公司必须抓住机遇，尽快启动旧改工作。由于公司缺乏旧改项目方面的人才及经验，且公司主营业务不是进行房地产开发，为了减少非生产性资金占用，公司决定与房地产公司正中投资集团有限公司进行宗地合作开发。

长园深瑞与深圳市量祥生物科技有限公司（以下简称“量祥生物”，正中集团全资子公司）于 4 月 21 日签署了《T401-0048 号宗地开发暨拆迁补偿协议》，鉴于全资子公司长园深瑞拥有位于深圳市南山科技园北区宗地号为 T401-0048 的部分土地及地上建筑物，公司同意由正中集团全资子公司量祥生物作为申报主体申报本项目的城市更新单元规划制定计划，并在城市更新单元规划制定计划获得政府批准后，由双方对本项目用地实施合作开发。长园深瑞负责提供上述项目用地及全部地上建筑物，量祥生物负责筹集本项目开发建设所需的全部资金。根据项目最终获得批准的物业规划功能及指标（需争取项目的容积率达到 6.0），双方各自分成获得 50% 的全部土地与物业建筑面积。量祥生物以回迁物业及支付

过渡期安置补偿费相结合的方式，对长园深瑞在项目用地内所拥有的土地及全部地上建筑物实施拆迁补偿。

公司考虑了很多合作模式，其中包括土地作价入股的合作方式，并咨询了评估机构，初步评估价格预计金额 6-7 亿元，公司认为拆迁补偿方式更具有优势。近期股东及媒体对土地价值存有质疑，公司委托深圳市世联土地房地产评估有限公司在宗地容积率为上限 6.0 的前提下，出具了正式评估文件（世联估字 SZ2017Z050010 号土地咨询报告）。评估机构对 T401-0048 新兴产业用地的评估总地价为 7.716 亿元，考虑到长园深瑞主要以土地作为合作方式与正中集团进行土地开发，本次项目投资合作开发金额为 7.716 亿元。

前述“关于全资子公司长园深瑞与正中集团合作旧改的议案”，经公司第六届董事会第三十一次会议全体董事全票通过，本投资项目无需提交股东大会审议，上交所问询函中已提及本合作开发事宜是否提交股东大会审议，公司将在问询函回复中予以进一步解释。

本次投资不属于关联交易和重大资产重组事项。

## 二、合作开发协议主体的基本情况

### （一）董事会对合作开发主体进行初步了解

正中投资集团有限公司成立于 2003 年 12 月，是以房地产、医药为主业，集新材料、金属板材、冷链、基金、创投、高尔夫、酒店餐饮等多个业务板块为一体的产融集团。在房地产开发、物业经营管理、产业服务等方面具备领先优势。近年更是重点开展工业园区厂房的城市更新（即旧改）项目，如科兴科学园。

在本项目中，正中集团依行业一般做法，基于方便管理的目的，用“项目公司”量祥生物的名义与公司签订协议，正中集团就此专门作出说明：正中集团作为量祥生物的唯一股东，在实施本项目（即与深瑞合作实施 T401-0048 宗地旧改）过程中，会根据项目进展情况，逐步投入资金，以满足建设资金需求，且在项目实施过程中不进行股权转让等行为。

### （二）合作开发协议主体的基本情况

#### 1、正中集团企业基本信息

企业性质：有限责任公司

注册地址：深圳市南山区科苑路 15 号科兴科学园 B 栋 4 单位 18F

注册资本：20,200 万元人民币

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得土地使用权的范围内从事房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；建筑材料的购销及其他国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品），经济信息咨询。

法定代表人：邓学勤

主要股东：深圳正中易胜投资有限公司、邓学勤

交易对方与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

## 2、深圳市量祥生物科技有限公司企业基本信息

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址：深圳市南山区科苑路 15 号科兴科学园 B 栋 4 单位 18 楼 D 区

注册资本：10 万元人民币

经营范围：生物医疗技术、生物制品的技术开发；计算机软件技术开发；国内贸易；自有物业租赁。文化活动策划；会务策划、新材料研发，物业管理。

法定代表人：邓学勤

主要股东：正中投资集团有限公司

交易对方与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

3、考虑到量祥生物为本次合作开发的项目公司，故披露正中集团截至 2016 年 12 月 31 日的主要财务数据（单位：万元）：

	总资产	净资产	营业收入	净利润
财务数据	1,500,000	500,000	180,000	40,000

注：以上数据未经审计

## 三、合作开发标的基本情况、合作开发合同的主要内容

公司已于 2017 年 5 月 5 日披露了关于签订《T401-0048 号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书》的进展公告（公告编号：2017047），有关合作开发标的基本情况、

合作开发合同的详细内容请参阅前述公告。

#### 四、合作开发对公司的影响

考虑到长园深瑞目前的经营场地已经不能满足生产经营的要求，旧改势在必行。公司与正中集团合作开发，在不占用公司经营性资金的前提下，扩大了长园深瑞经营场所面积、延长了房产使用期限，通过此项目的实施，将账面价值 1,767 万元的土地，评估升值为 7.716 亿元，而且公司将在项目建成后获得产业研发用房与商业配套用房市场 30,368 平方米，市价在 10—12 亿元之间，价值高于土地评估价值，实现了土地增值。总之，“拆迁补偿方式”进行旧改是经济效益最好的方式。

#### 五、合作开发的风险分析

本合作开发项目属于城市更新项目，宗地开发范围与面积最终都以政府有关部门的最终审定为准。土地评估报告设定条件容积率 6.0，这是 T401-0048 宗地容积率上限最高值，也是长园深瑞与正中集团共同努力的目标，最终项目容积率以政府审批为准。

公司考虑了很多合作模式，其中包括土地作价入股的合作方式，并咨询了评估机构，初步评估价格预计金额 6-7 亿元，公司认为拆迁补偿方式更具有优势。近期股东及新闻媒体对土地价值存有质疑，公司委托深圳市世联土地房地产评估有限公司在宗地容积率为上限 6.0 的前提下，出具了正式评估文件（世联估字 SZ2017Z050010 号土地咨询报告）。评估机构对 T401-0048 新兴产业用地的评估总地价为 7.716 亿元，是土地价值的最大值。按照最高容积率 6.0 估算，本次对外投资合作开发金额超过公司经审计净资产的 10%，公司基于谨慎原则，向广大投资者披露《全资子公司长园深瑞对外投资合作开发公告》。

敬请投资者注意投资风险。

#### 六、上网公告附件

世联估字 SZ2017Z050010 号土地咨询报告

特此公告。

长园集团股份有限公司

董事会

二〇一七年五月十六日

● 报备文件

(一) T401-0048 号宗地合作开发暨拆迁补偿协议书

(二) 董事会决议

(三) 正中集团关于签约主体的说明函