

证券代码：600215

证券简称：长春经开

公告编号：

**长春经开（集团）股份有限公司  
重大资产出售和购买报告书  
（草案）**

长春经开（集团）股份有限公司

二零零六年八月三日

## 董事会声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次重大资产出售和购买所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产出售和购买完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大资产出售和购买引致的投资风险，由投资者自行负责。

## 特别风险提示

1、本次重大资产出售和购买是本公司股权分置改革方案不可分割的一部分和对价安排的主要内容。根据《资产出售协议》、《电力资产交还协议》、《资产购买协议》、《土地委托开发协议》，本公司本次股权分置改革方案通过相关股东会议的审核为本次重大资产出售和购买所涉及所有协议的生效条件之一。

2、本次重大资产出售和购买尚需中国证监会审核批准，公司股东大会通过后实施。

3、本公司在本次资产购买中涉及到205,624.43万元用于投资土地开发权，根据《土地委托开发协议》，公司此次土地开发的收益取决于未来项目宗地招拍挂后获得的土地转让收入，受未来土地市场景气程度影响，土地转让价格存在不确定性，因此将导致本公司未来土地开发收益存在不确定性。如果未来国家土地政策发生大的变化，将会对《土地委托开发协议》的执行有所影响，从而在一定程度上影响本公司土地开发的进度。

4、本次重大资产出售和购买完成后，本公司的主营业务将转变为土地开发，而土地开发需要大量的资金投入，若本公司未能按计划筹集到足够的资金，就不能如期完成土地开发计划，进而影响到公司的盈利状况。

5、本次重大资产出售和购买中，具有证券从业资格的上海上会会计师事务所对本公司2006年的盈利预测报告进行了审核。鉴于：（1）2007年1月1日新的会计准则实施后，公司的会计核算方法会发生较大变化，按目前会计准则编制的盈利预测报告不具有可比性；（2）2007年公司的利润将主要来源于土地开发，而土地开发进度受政府规划和政策影响较大，具有一定的不确定性。因此，本公司未就本次重大资产出售和购买交易完成后的经营状况出具2007年的盈利预测报告，请投资者注意风险。

## 目录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 释 义 .....                             | 4  |
| 第一节 交易概述 .....                        | 6  |
| 第二节 与本次资产出售和购买有关的当事人 .....            | 9  |
| 第三节 本次资产出售和购买的基本情况 .....              | 12 |
| 第四节 本次交易标的基本情况 .....                  | 17 |
| 第五节 本次重大资产出售和购买合同的主要内容 .....          | 28 |
| 第六节 与本次交易有关的其他安排 .....                | 32 |
| 第七节 本次重大资产出售和购买对长春经开的影响 .....         | 33 |
| 第八节 本次重大资产出售和购买符合有关法规要求的说明 .....      | 36 |
| 第九节 本次重大资产出售和购买后的法人治理结构与独立经营能力 .....  | 38 |
| 第十节 本次重大资产出售和购买完成后关联交易、同业竞争情况 .....   | 41 |
| 第十一节 与实际控制人在资金、资产上的关系及担保的情况 .....     | 43 |
| 第十二节 本次重大资产出售和购买前后公司的负债结构分析 .....     | 44 |
| 第十三节 最近 12 个月内重大购买、出售、置换资产的交易情况 ..... | 45 |
| 第十四节 其他能够影响股东及其他投资者做出合理判断的信息 .....    | 47 |
| 第十五节 其他有关事项 .....                     | 48 |
| 第十六节 董事及有关中介机构声明 .....                | 50 |
| 第十七节 备查文件目录 .....                     | 62 |
| 第十八节 备查地点 .....                       | 64 |

## 释 义

除非另有说明，以下简称在本报告中的含义如下：

1. 公司/本公司/上市公司/长春经开：指长春经开（集团）股份有限公司
2. 创投控股：指长春经济技术开发区创业投资控股有限公司
3. 管委会：指长春经济技术开发区管理委员会
4. 开发区国资委：指长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会
5. 东南公司：指长春东南开发建设有限公司
6. 生态发展：指长春经开生态发展有限公司
7. 物业管理：指长春经济技术开发区开发大厦物业管理处
8. 本次重大资产出售和购买：资产出售指长春经开向东南公司出售绿化资产、变电所，向管委会交还电力资产的行为；资产购买指长春经开投资土地开发权及购买资产的行为。
9. 《资产出售协议》：指长春经开与东南公司签署的《资产出售协议》
10. 《电力资产交还协议》：指长春经开与管委会签署的《电力资产交还协议》
11. 《资产购买协议》：指长春经开与开发区国资委签署的《资产购买协议》
12. 《土地委托开发协议》：指长春经开与管委会关于三块土地分别签署的《土地委托开发协议》
13. 证监会105号文：指证监公司字[2001]105 号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》
14. 《公司法》：指《中华人民共和国公司法》
15. 《证券法》：指《中华人民共和国证券法》

16. 交易所：指上海证券交易所
17. 中国证监会：指中国证券监督管理委员会
18. 报告书/本报告书：指长春经开重大资产出售和购买报告书
19. 《法律意见书》：指德恒律师事务所关于长春经开重大资产出售和购买的法律意见书
20. 《上市规则》：指《上海证券交易所股票上市规则（2006修订）》
21. 独立财务顾问/国泰君安证券：指国泰君安证券股份有限公司
22. 北京德恒：指北京市德恒律师事务所
23. 上海上会：指上海上会会计师事务所有限公司
24. 北京中磊：指中磊会计师事务所有限责任公司
25. 中商评估：指中商资产评估有限责任公司
26. 吉佳评估：指吉林省吉佳房地产评估咨询有限公司
27. 元：指人民币元

## 第一节 交易概述

2006年8月3日，本公司召开了第五届董事会第七次会议，审议了“关于资产出售和购买的议案”。同日，本公司与东南公司签署了《资产出售协议》，与开发区国资委签署了《资产购买协议》、与管委会签署了《电力资产交还协议》、《土地委托开发协议》。

### 一、出售交易

根据《资产出售协议》和《电力资产交还协议》，本次出售交易由以下两部分组成：

1. 本公司向东南公司出售本公司合法拥有的两座变电所、绿化资产（包括生态发展99.98%的股权和本公司对生态发展的应收款项95,839.59万元）；

根据相关审计报告和评估报告，截至审计基准日2006年3月31日，生态发展审计后账面净资产为11,145.21万元，本公司对应的权益资产为11,142.98万元，本公司对生态发展的应收款项为95,839.59万元，两座变电所审计后账面净值为2779.40万元；截至评估基准日2006年3月31日，本公司对应的生态发展权益资产评估值为22,966.33万元，本公司对生态发展的应收款项评估值为95,839.59万元，两座变电所评估值为3771.07万元。

以评估基准日评估值为作价依据，经交易双方友好协商，本次生态发展99.98%股权的转让价格确定为22,966.33万元，本公司对生态发展的应收款项转让价格为95,839.59万元，两座变电所出售的价格确定为3,771.07万元。

2. 根据《电力资产交还协议》，本公司向管委会交还本协议项下约定的电力资产经营权，截至审计基准日2006年3月31日，电力资产经营权账面净值为30,703.8万元；经双方协商以审计基准日账面净值为定价依据，本次电力资产经营权的交还价格确定为30,703.8万元。另外，本协议还约定，根据本公司与管委会双方于2003年12月29日签署的《资产收购补偿交还协议书》及于2004年9月30日签署的《电力资产收购补偿交还修定协议书》，管委会在接收该电力资产经营权的同时，需向本公司支付3,500万元的电力资产财政补贴。

本次资产出售交易合计金额为156,780.79万元，出售净资产占2005年12月31日合并报表净资产总额的69%，达50%以上。根据中国证监会105号文的规定，本次资产出售符合重大资产出售的认定标准。因此，本次资产出售属于重大资产出售，需报中国证监会审核无异议后方可提交股东大会审议。

东南公司为长春市国有资产监督管理委员会独资公司，与本公司控股股东创投控股受同一国有资产管理机构控制，根据《上海证券交易所股票上市规则（2006修订）》及中国证监会105号文的规定，本次重大资产出售交易不构成关联交易。

## 二、购买交易

根据《资产购买协议》和《土地委托开发协议》，本次购买交易由以下两部分组成：

1. 长春经开向开发区国资委购买其独资公司长春经济技术开发区开发大厦物业管理处100%的股权和开发大厦部分楼层产权。

根据相关审计报告和评估报告，截至审计基准日2006年5月31日，物业管理审计后账面所有者权益为-2.69万元。截至评估报告日2006年5月31日，开发大厦部分楼层产权评估值为3,146.80万元。

经交易双方友好协商，本次物业管理100%股权以零价格进行转让，开发大厦部分楼层产权以评估基准日评估值为作价依据，购买价格确定为3,146.80万元。

2. 长春经开受管委会委托投资其管辖范围内的土地开发。

根据长春经开与管委会签订的《土地委托开发协议》，本公司将向管委会支付205,624.43万元用于长春南部新城核心区195万平方米经营性用地、5号用地34.8万平方米经营性用地、7号用地25.7万平方米经营性用地等三块土地的土地开发。

上述资产购买及土地开发投资合计金额为208,771.23万元，占2005年12月31日合并报表净资产总额的92%，达50%以上。根据中国证监会105号文的规定，本次资产购买符合重大资产购买的认定标准。因此，本次资产购买属于重大资产购买，需报中国证监会审核无异议后方可提交股东大会审议。

本次资产购买的交易对方为开发区国资委，投资土地开发的交易对方为管委会，根据《上海证券交易所股票上市规则（2006修订）》及中国证监会105号文的规定，上述交易均不构成关联交易。



本次重大资产出售和购买交易是本公司股权分置改革方案不可分割的一部分和对价安排的主要内容。根据《资产出售协议》、《电力资产交还协议》、《资产购买协议》、《土地委托开发协议》，本公司本次股权分置改革方案通过相关股东会议的审核为本次重大资产出售和购买交易协议的生效条件之一。

## 第二节 与本次资产出售和购买有关的当事人

### 一、本次出售交易各方：

#### 1. 资产出售方：长春经开（集团）股份有限公司

地址：吉林省长春市经济技术开发区昆山路 1451 号

法定代表人：张树森

电话：0431—4625496

传真：0431—4630809

联系人：杨永学

#### 2. 资产出售交易对方：长春东南开发建设有限公司

地址：吉林省长春市浦东路 16 号

法定代表人：刘川

电话：0431-4644082

传真：0431-4644082

联系人：韩俊锋

#### 3. 资产交还交易对方：长春经济技术开发区管委会

地址：吉林省长春市自由大路 5188 号

法定代表人：黄文华（开发区管委会主任）

电话：0431-4615345

传真：0431-4615345

联系人：齐志

### 二、本次购买交易各方

#### 1. 资产购买方：长春经开（集团）股份有限公司

#### 2. 资产购买交易对方：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

地址：吉林省长春市自由大路 5188 号

法定代表人：黄文华（开发区管委会主任）

电话：0431-4631689

传真：0431-4615345

联系人：李雪东

**3. 土地投资交易对方：长春经济技术开发区管委会**

**三、独立财务顾问：国泰君安证券股份有限公司**

地址：上海市延平路 135 号

法定代表人：祝幼一

电话：021—62580818

传真：021-62151892

项目经办人：陈亚东 郝彦辉 高静

**四、法律顾问：北京市德恒律师事务所**

地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

负责人：王丽

电话：010—66575888

传真：010—65232181

经办律师：陈远玲 郭立军

**五、财务审计机构（一）：上海上会会计师事务所有限公司**

地址：上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 楼

法定代表人：刘小虎

电话：021—52921139

传真：021—52921369

经办注册会计师：欧阳丹 张俊峰

**六、财务审计机构（二）：中磊会计师事务所有限责任公司**

地址：北京市西城区民丰胡同 31 号

法定代表人：熊靖

电话：0431-8946525

传真：0431-8946525

经办注册会计师：邢铁东、孙桂英

**七、资产评估机构（一）：中商资产评估有限责任公司**

地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 B 座 1303 室

法定代表人：罗东皓

电话：0431-8544735

传真：0431-8544757

经办评估师：韩德军 刘克 张凤岐

## 八、资产评估机构（二）：吉林省吉佳房地产评估咨询有限公司

地址：吉林省长春市建设街 60 号

法定代表人：上官建军

电话：0431-8526834

传真：0431-8527417

经办评估师：赵铭明 邢军

### 第三节 本次资产出售和购买的基本情况

#### 一、交易背景

长春经开系经长春市经济体制改革委员会长体改联字[1993]129号文批准，于1993年3月以定向募集方式设立的股份有限公司，本公司设立时的注册资本为18,000万元。

1999年7月经中国证监会证监发字[1999]89号文批准，本公司向社会公开发行境内上市的人民币普通股7,500万股。2000年5月9日，本公司1999年度股东大会决议以25,500万股的总股本为基数，每10股送红股2股，送股后的总股本为30,600万股。经中国证监会证监发行字[2003]51号文核准，2003年6月3日至2003年6月16日本公司实施了以2000年年末总股本30,600万股为基数，向全体股东按每10股配售3股的配股方案，其中：国有法人股股东以现金认购210.96万股，占可认购股数的5%，其余配股权放弃；社会公众股股东配售4,960.80万股，本公司总股本增至35,771.76万股。2004年6月7日，本公司名称由原长春经济技术开发区开发建设(集团)股份有限公司变更为长春经开(集团)股份有限公司。

本公司主营业务为开发区公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理。近几年随着开发区公用设施建设的日益完善，公司承揽的工程建设项目日益减少，因此导致公司主营业务收入不断降低。从2001年到2005年，本公司的主营业务利润和净利润均呈现逐年递减的趋势。2005年，主营业务利润较上年降低41.21%；与此同时，净利润也在近年大幅下降，2003、2004、2005年度扣除非经常性损益后的净资产收益率为2.84%、-1.39%、-6.69%，并有进一步恶化的趋势。目前，公司面临如下问题：

##### 1. 公司盈利支撑主要依靠财政补贴

本公司2005年主营业务收入3.56亿元，净利润为3,303万元，扣除非经常性损益的净利润为-1.51亿元，得到管委会政府补贴1.72亿元，可见公司盈利主要靠财政补贴支撑，如果缺少政府补贴，公司将面临严重亏损。

## 2. 公司现金流不足

本公司 2005 年负债 22.53 亿元，其中逾期银行债务 1 亿元，拖欠税款 9,330 万元，公司负债较重，财务负担严重，现金严重短缺。

## 3. 公司资产盈利能力不足

截至 2005 年 12 月 31 日，公司合并报表资产总额为 45.14 亿元，其中享受政府补贴的低效运营资产包括绿化资产 10.9 亿元和电力资产 3.1 亿元，另外还有不可运营资产土地存货 5.9 亿元，上述资产合计达到资产总额的 44%，公司有效运营资产所占比例偏低，公司资产盈利能力不足。

如不改变目前的资产盈利结构，公司盈利前景不容乐观。如果单纯依靠目前的业务已很难使本公司走出经营萎缩和严重依靠财政补贴的困境。

中国证监会从提高上市公司整体质量，维护证券市场持续健康发展的角度，积极鼓励对产业发展前景欠佳、经营业绩较差、运作不规范的上市公司进行实质性资产重组。同时，在股权分置改革的特定环境下，五部委联合发布了《关于上市公司股权分置改革的指导意见》，其中也提出了“对于绩差公司，鼓励以注入优质资产、承担债务等作为对价解决股权分置问题”的指导思想。本次重大资产出售和购买交易是公司股权分置改革方案的重要内容。

本次重大资产出售和购买交易的目的是增强公司独立规范运作能力，本着适应市场发展和要求的原则，实现本公司的主营业务的转型，增强核心竞争力和持续经营能力，全面改善本公司的资产状况、化解债务风险，提高本公司的盈利能力，从而有助于本公司尽快摆脱依靠财政补贴度日的困境，从根本上保证长春经开长期健康发展，最大限度地保证广大中小投资者的利益。

## 二、交易基本原则

1、合法性原则；

2、“公正、公开、公平”原则；

3、诚实信用、协商一致原则；

4、避免同业竞争、减少关联交易原则；

5、社会效益、经济效益兼顾的原则；

6、有利于公司的长期健康发展、有利于提升公司的业绩、符合公司全体股东利益的原则。

### 三、重大资产出售的交易对方——东南公司的介绍

#### 1. 公司基本情况

名称：长春东南开发建设有限公司

成立日期：1994 年 12 月 25 日

注册号：2201081110151

地税字：220108243886344

住所：吉林省长春市浦东路 16 号

法定代表人：刘川

注册资本：壹亿元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：道路，供热，供电基础设施建设及房地产开发

#### 2. 历史沿革

东南公司成立于 1994 年，主要经营道路，供热，供电基础设施建设。公司成立以来，累计投入资金 50 亿元用于开发区的基础设施建设和公关配套服务项目建设，主要开发建设项目包括道路、给水、供电、通讯、供热、供气等七通一平项目。

#### 3. 公司股东

| 股东名称           | 持股比例 |
|----------------|------|
| 长春市国有资产监督管理委员会 | 100% |

#### 4. 财务状况

以下为东南公司经审计的 2005、2004、2003 年度财务报告：（单位：万元）

| 项目   | 2005 年     | 2004 年     | 2003 年     |
|------|------------|------------|------------|
| 流动资产 | 61,936.00  | 101,715.53 | 171,332.81 |
| 长期投资 | 6,561.50   | 5,724.00   | 5,724.00   |
| 固定资产 | 239,607.21 | 227,217.12 | 223,234.03 |
| 无形资产 | 15,809.98  | 14,014.95  | 15,561.93  |
| 总资产  | 323,914.69 | 348,671.60 | 415,852.77 |
| 流动负债 | 41,914.02  | 88,141.75  | 165,457.65 |
| 长期负债 | 193,281.00 | 17,0894.00 | 152,880.00 |
| 总负债  | 235,195.02 | 259,035.75 | 318,337.65 |
| 净资产  | 88,719.67  | 89,635.85  | 97,515.12  |

## 5. 履约能力分析

东南公司截至 2005 年末净资产为 88,719.67 万元，总资产为 323,914.69 万元，资产负债率为 73%，公司资产规模可以保证收购长春经开拟出售的资产。东南公司做为开发区管委会对基础设施工程建设的发包人，是代表开发区管委会对外融资、投资的载体，在银行具有较好的资信评级。东南公司具备本次交易的履约能力。

## 四、本次土地投资的交易对方—管委会的介绍

### 1. 基本情况

机构名称：长春经济技术开发区管理委员会

机构类型：机关法人

地址：吉林省长春市自由大路 5188 号

登记号：组代管 220100-039517

### 2. 职能介绍

长春经济技术开发区设立于 1993 年，为国家级经济技术开发区，规划面积 30 平方公里，辖区面积 112.72 平方公里。根据《长春经济技术开发区管理条例》（1994 年 1 月 15 日吉林省第八届人民代表大会常务委员会第七次会议通过），开发区设立开发区管理委员会（以下简称管委会），管委会为长春市人民政府的派出机构，对开发区的经济和行政事务实行统一管理。部分职权如下：

（1）实行开发区内的行政管理，并依据法律、法规和有关规定制定开发区的各项行政管理规定；

（2）编制开发区的总体规划和经济、社会发展计划，经批准后组织实施；

（3）负责开发区内土地的规划、征用和开发，管理城市建设；

（4）按照国家和省规定的权限，审批或审核在开发区内的投资项目；

（5）依法管理开发区的财政、国有资产、税收、金融、劳动人事和工商行政；

（6）对开发区内的企业、事业单位依法进行监督；

（7）管理、协调、监督市政府各部门设在开发区的分支机构的工作；

## 五、本次资产购买的交易对方——开发区国资委的介绍

### 1. 基本情况



机构名称：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

代码：78592350—9

机构类型：机关法人

地址：吉林省长春市自由大路 5188 号

有效期：自 2006 年 06 月 28 日至 2010 年 06 月 28 日

颁发单位：长春市质量技术监督局

登记号：组代管 220100—072004

## 2. 职能介绍

根据《长春市人民政府办公厅转发〈长春市国有资产监督管理委员会办公室关于赋予长春经济技术开发区等四个开发区管委会国有资产出资人职能的意见〉的通知》（长府办发[2004]25 号）文件，开发区管委会按照国家及省、市有关国有资产监管的法律、法规、规章、制度对所属国有企业行使国有资产出资人职能。2005 年 9 月 11 日，管委会下发《关于成立长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会及其办公室（融资办公室）的通知》（长经技党[2005]24 号）文件，决定成立开发区国资委，履行开发区管委会所属国有企业出资人职能。

## 第四节 本次交易标的基本情况

### 一、公司拟出售资产情况

本公司向东南公司拟出售的资产包括两座变电所、绿化资产（包括生态发展 99.98%的股权和本公司对生态发展的应收账款 95,839.59 万元）；交还的资产包括电力资产经营权。具体资产如下表所示：

本公司拟出售的资产（单位：万元）

| 序号  | 项目                | 账面审计净值     | 评估值        | 评估增值      | 增减率    |
|-----|-------------------|------------|------------|-----------|--------|
| (一) | 固定资产              | 2,779.4    | 3771.07    | 991.67    | 35.68% |
| 1.  | 变电所               | 2,779.4    | 3771.07    | 991.67    | 35.68% |
| (二) | 无形资产              | 34,203.8   | 34,203.8   |           |        |
| 1.  | 电力资产经营权           | 30,703.8   | 30,703.8   |           |        |
| 2.  | 财政补贴              | 3,500      | 3,500      |           |        |
| (三) | 绿化资产              | 106,982.57 | 118,805.92 | 11,823.35 | 11%    |
| 1.  | 生态发展 99.98%<br>股权 | 11,142.98  | 22,966.33  | 11,823.35 | 106%   |
| 2.  | 对生态发展应收款          | 95,839.59  | 95,839.59  | 0         | 0      |
| (四) | 资产合计              | 143,965.77 | 156,780.79 | 12,815.02 | 8.9%   |

以下对拟出售的主要资产进行详细介绍。

#### (一)绿化资产

##### 1. 长春经开生态发展有限公司 99.98%的股权

##### (1)基本情况

名称：长春经开生态发展有限公司

成立日期：2004 年 6 月 16 日

注册号：2201081120180

住所：长春市自由大路 5188 号

法定代表人：朱立武

注册资本：玖仟肆佰陆拾捌万元整

企业类型：有限责任公司

经营范围：绿地维护，环境设施维护，城市基础设施管理与服务

## （2）历史沿革

2004 年 1 月 16 日，长春经济技术开发区管委会以《关于设立长春经开生态发展有限公司的批复》（长经技管[2004]113 号）批准长春经济技术开发区东皇房地产开发公司和长春经济技术开发区风景园林有限责任公司共同出资设立生态发展。

2004 年 10 月 11 日，长春经济技术开发区东皇房地产开发公司将其持有的生态发展股权全部转让给长春经开，转让价格为 198 万元。

2005 年 12 月 20 日，长春经开第四届董事会第四十一次会议审议通过《关于对长春经开生态发展有限公司增资的议案》。根据该等议案，长春经开以现金人民币 7,568 万元对生态发展增资。

2005 年 12 月 23 日，长春经开第四届董事会第四十二次会议审议通过《关于对长春经开生态发展有限公司增资的议案》。根据该等议案，长春经开以现金人民币 1,700 万元对生态发展增资。

生态发展成立后，于 2004 年 6 月 28 日与开发区管委会签订了“资产收购经营交还协议书”，根据协议书的有关约定生态发展收购管委会所属的绿化资产，资产评估值 116,915.45 万元，实际收购价格为 1,169,154,535.41 元。生态发展对收购资产的经营期限为 25 年，25 年后产权无偿交还给管委会；管委会承诺每年应向生态发展公司支付回购绿化资产款 4,676 万元，支付补偿生态发展公司对绿化资产的管理、养护费用 4,623.4 万元。

## （3）主要股东及持股比例

| 股东名称                | 持股比例   |
|---------------------|--------|
| 长春经开（集团）股份有限公司      | 99.98% |
| 长春经济技术开发区风景园林有限责任公司 | 0.02%  |

## （4）业务经营情况

生态发展设立的主要目的是为了进行开发区范围内的绿地维护，其主要资产为绿化资产，属于公共设施性资产，无法展开商业经营。其收入主要依靠《资产

收购经营交还协议书》约定的补贴收入，2004 年度收到补贴收入 3,154 万元，2005 年收到补贴收入 10,814 万元，2006 年 1-3 月份收到补贴 110 万元，因此，该公司自成立以来一直无主营业务，主营业务收入为零。

#### (5) 审计情况

上海上会对生态发展进行了审计，并出具了上会师报字[2006]第 1560 号《审计报告》。以下为生态发展经审计的成立以来 2004 年、2005 年和最近一期的财务报告反映的经营情况和资产负债情况。

审计基准日：2006 年 3 月 31 日

单位：万元

| 项目     | 2006 年<br>3 月 31 日 | 2005 年     | 2004 年     |
|--------|--------------------|------------|------------|
| 流动资产   | 1.88               | 7.20       | 0.92       |
| 固定资产   | 47.67              | 49.17      | 10.74      |
| 无形资产   | 108,731.37         | 109,900.53 | 114,577.14 |
| 总资产    | 108,780.93         | 109,956.89 | 114,588.80 |
| 流动负债   | 97,635.71          | 97,639.94  | 114,339.86 |
| 总负债    | 97,635.71          | 97,639.94  | 114,339.86 |
| 净资产    | 11,145.21          | 12,316.95  | 248.94     |
| 主营业务收入 |                    |            |            |
| 主营业务利润 |                    |            |            |
| 营业利润   | -1,281.73          | -5,785.49  | -2,650.21  |
| 补贴收入   | 110                | 10,081.4   | 3,154      |
| 利润总额   | -1,171.73          | 4,295.80   | 503.80     |
| 净利润    | -1,171.73          | 2,800.01   | 326.29     |

注：数据摘自上会师报字[2006]第 1560 号《审计报告》

#### (6) 评估情况

中商评估对生态发展进行了整体评估，并出具了中商评报字[2006]第 50 号《资产评估报告》。在评估基准日和持续使用前提下，资产评估汇总表如下：

评估基准日：2006 年 3 月 31 日

金额单位：万元

| 项目名称 | 账面净值 | 调整后账面<br>净值 | 评估价值 | 增减值   | 增减率（%）    |
|------|------|-------------|------|-------|-----------|
|      | A    | B           | C    | D=C-B | E=D/B*100 |
| 流动资产 | 1.88 | 1.88        | 1.88 | 0.00  | 0.00      |

|             |                   |                   |                   |                  |               |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| 固定资产        | 47.67             | 47.67             | 46.05             | -1.62            | -3.40         |
| 无形资产        | 108,731.37        | 108,731.37        | 120,558.71        | 11,827.34        | 10.88         |
| 其中：土地使用权    | 80,373.61         | 80,373.61         | 87,494.60         | 7,120.99         | 8.86          |
| 其他无形资产      | 28,357.76         | 28,357.76         | 33,064.11         | 4,706.35         | 17            |
| <b>资产总计</b> | <b>108,780.92</b> | <b>108,780.92</b> | <b>120,606.64</b> | <b>11,825.72</b> | <b>10.87</b>  |
| 流动负债        | 97,635.71         | 97,635.71         | 97,635.71         | 0.00             | 0.00          |
| <b>负债总计</b> | <b>97,635.71</b>  | <b>97,635.71</b>  | <b>97,635.71</b>  | <b>0.00</b>      | <b>0.00</b>   |
| <b>净资产</b>  | <b>11,145.21</b>  | <b>11,145.21</b>  | <b>22,970.93</b>  | <b>11,825.72</b> | <b>106.11</b> |

注：数据摘自中商评报字[2006]第 50 号《资产评估报告》

上述报告中，净资产评估增值幅度较大主要是由于无形资产评估增值引起的。根据该评估报告，生态发展调整后账面总资产为 108,780.92 万元，其中无形资产为 108,731.37 万元，该无形资产为生态发展的绿化资产，由土地使用权、构筑物使用权和花草树木使用权构成，该无形资产评估值为 120,558.71 万元，增值 11827.34 万元，增值率 10.88%。相对于该无形资产增值，由于净资产仅占总资产的 10%，虽然评估增值亦相应增加 11,825.72，但由于净资产基数较小，仅有 11,145.21 万元，因此增值幅度提升达到 106.11%。由此导致本公司对应的 99.98%股权评估增值 11,823.36 万元，增值率为 106%。

#### （7）生态发展股东会决议

生态发展已召开股东会审议通过了本公司向东南公司转让 99.98%股权的议案。

生态发展另外股东长春经济技术开发区风景园林有限责任公司已书面承诺放弃股权优先认购权。

#### （8）生态发展占用本公司资金情况的说明

生态发展对本公司的往来欠款 95,839.59 万元，将在本次资产出售中以债权形式出售给东南公司，除此欠款外，生态发展不存在占用本公司资金情况。截至本报告签署日，本公司不存在为生态发展提供担保、委托该子公司理财等占用本公司资金的情况。

本公司没有在持有的生态发展股权上设定担保、抵押及其他财产权利的情况，也没有涉及该项资产上的诉讼、仲裁或司法强制执行或其他重大争议事项。

## 2. 本公司对生态发展的应收账款

本公司收购生态发展后，生态发展成为本公司的控股子公司。生态发展为了支付绿化资产收购款，以集团内部往来款形式向本公司借款 95,839.59 万元，形成本公司对生态发展的应收账款。该笔应收账款为本公司绿化资产的有效组成部分。

## （二）电力资产

### 1. 拟交还管委会的电力资产

#### （1）基本情况

本公司 2003 年 12 月 29 日第四届第十五次董事会会议审议通过了关于《资产收购的议案》，决定向开发区管委会收购电力资产（包括 66 千伏变电所一座、开闭所 27 座、箱变 58 座、3 个广场、36 条街路的路灯等实物资产），双方签署《资产收购补偿交还协议书》；2004 年 9 月 30 日，双方签署《电力资产收购补偿交还修定协议书》，约定由开发区管委会自 2004 年 1 月 1 日起，每年向本公司提供财政补贴人民币 6,000 万元。

经本公司与管委会协商，本公司将提前结束对该电力资产的经营，将该电力资产经营权以审计基准日的账面净值交还于管委会，并得到管委会 2006 年未付的财政补贴。

#### （2）审计情况

经上海上会会计师事务所审计，截至 2006 年 3 月 31 日，电力资产经营权的账面净值为 30,703.8 万元，应支付的财政补贴为 3,500 万元。

### 2. 拟出售的两座变电所

#### （1）基本情况

本公司上市后，以募集资金修建两座 63 千伏变电所及送电线路，实际投资额为 4,576 万元。按照公司与管委会的协议，从第 1 台主变投入运营之日起十年为限，管委会将以用户供电贴费返还的收入补偿本公司对该项目的投资。如每年供电贴费返还额达不到本公司投资的 20%，即达不到 916 万元，则由管委会以地方财政收入补偿，十年后该项目产权无偿交给国家。

#### （2）变电所审计情况

上海上会对两座变电所资产进行了审计，并出具了上会师报字[2006]第

1561 号《审计报告》。截至 2006 年 3 月 31 日，置出电力资产净账面值为 2,779.40 万元。如下表：

审计基准日：2006年3月31日 金额单位：人民币万元

| 资产名称 | 项目     | 经审计的账面值  |
|------|--------|----------|
| 变电所  | 固定资产原价 | 5,294.0  |
|      | 减：累计折旧 | 2,514.70 |
|      | 固定资产净值 | 2,779.40 |

注：数据摘自上会师报字[2006]第 1561 号《审计报告》

### （3）变电所评估情况

中商评估对变电所资产进行了整体评估，并出具了中商评报字[2006]第 51 号《资产评估报告》。在评估基准日和持续使用前提下，资产评估汇总表如下：

评估基准日：2006 年 3 月 31 日 金额单位：人民币万元

| 项目  | 账面价值     | 调整后账面值   | 评估价值     | 增减值    | 增值率%           |
|-----|----------|----------|----------|--------|----------------|
|     | A        | B        | C        | D=C-B  | E=(C-B)/B*100% |
| 变电所 | 2,779.40 | 2,779.40 | 3,771.07 | 991.67 | 35.68          |

注：数据摘自中商评报字[2006]第 51 号《资产评估报告》

本公司对拟置出的电力资产拥有合法的所有权和处置权，对该等资产行使所有权和处置权不存在法律障碍。本公司没有在该等资产上设定担保、抵押及其他财产权利的情况；也没有涉及该项资产上的诉讼、仲裁或司法强制执行或其他重大争议事项。

## 二、公司拟购买的资产

本公司拟购买的资产包括：

1. 向开发区国资委收购其独资公司物业管理 100%的股权和开发大厦部分楼层产权。

2. 投资管委会管辖范围内的三块土地的土地开发。

以下对拟购买或投资的主要资产进行详细介绍。

### （一）长春经济技术开发区开发大厦物业管理处 100%股权

#### 1. 基本情况

名称：长春经济技术开发区开发大厦物业管理处

成立日期：1997 年 7 月 7 日

注册号：2201081310088

住所：长春市自由大路 5188 号

法定代表人：李淑贤

注册资本：伍拾万元整

企业类型：国有经济

经营范围：物业管理及物业综合服务

## 2. 历史沿革

1997年6月8日，长春经济技术开发区劳动人事局以《关于成立长春经济技术开发区大厦物业管理处的批复》（长经技劳[1997]7号）同意成立长春经济技术开发区开发大厦物业管理处，经济性质为国有独资。根据物业管理获发的《中华人民共和国物业管理企业资质证书》（编号:J10071），物业管理的物业管理企业资质为叁级。

## 3. 主要股东及持股比例

| 股东名称                 | 持股比例 |
|----------------------|------|
| 长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会 | 100% |

## 4. 业务经营情况

物业管理公司主要从事开发大厦的物业管理业务，物业管理服务对象主要为楼层业主。由于业务单一，公司近三年来一直处于亏损状态，净资产长期处于负值。在本公司收购开发大厦 9 层楼层前，本公司拥有 10 层楼层，开发区国资委拥有 9 层楼层，其余楼层均已出售给其他单位。本次公司收购开发大厦 9 层楼层后，本公司拥有开发大厦的主要部分，为了物业管理的方便，做为收购开发大厦的配套，本公司也将收购物业管理公司，以便于对开发大厦的物业管理。

## 5. 审计情况

中磊会计师事务所对物业管理进行了审计，并出具了中磊审字[2006]第 5017 号《审计报告》。以下为物业管理最近三年和最近一期的财务报告反映的资产负债情况和利润情况。

审计基准日：2006 年 5 月 31 日

单位：万元

| 项目   | 2006 年<br>5 月 31 日 | 2005 年 | 2004 年 | 2003 年 |
|------|--------------------|--------|--------|--------|
| 流动资产 | 230.89             | 221.04 | 143.63 | 210.84 |
| 固定资产 | 18.22              | 20.33  | 28.62  | 30.34  |
| 总资产  | 249.11             | 241.36 | 172.25 | 241.18 |



|        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 流动负债   | 246.80 | 217.83 | 117.28 | 148.68 |
| 长期负债   | 5.00   | 5.00   | 5.00   | 5.00   |
| 总负债    | 251.80 | 222.83 | 122.28 | 153.68 |
| 净资产    | -2.69  | 18.53  | 49.97  | 87.50  |
| 主营业务收入 | 129.41 | 351.84 | 339.74 | 360.84 |
| 主营业务利润 | 64.60  | 138.03 | 133.34 | 176.27 |
| 营业利润   | -20.27 | -9.90  | -11.54 | 71.04  |
| 利润总额   | -21.23 | -9.91  | -12.60 | 71.04  |
| 净利润    | -21.23 | -31.44 | -37.53 | 22.32  |

注：数据摘自中磊审字[2006]第 5017 号《审计报告》

## 6. 评估情况

由于物业管理净资产审计值为负，本公司与开发区国资委协商以零资产转让，因此未对该物业管理公司进行评估。

开发区国资委没有在持有的物业管理股权上设定担保、抵押及其他财产权利的情况，也没有涉及该项资产上的诉讼、仲裁或司法强制执行或其他重大争议事项。

### （二）开发大厦 9 层办公楼层产权

北京中磊对本公司拟购买的开发大厦 9 层办公楼层产权进行了评估，并出具了中磊评字[2006]第 5027 号《资产评估报告》，评估基准日为 2006 年 5 月 31 日，评估值为 3,146.80 万元。

开发区国资委没有在拥有的开发大厦的产权上设定担保、抵押及其他财产权利的情况，也没有涉及该项资产上的诉讼、仲裁或司法强制执行或其他重大争议事项。

### （三）土地开发投资

#### 1. 项目宗地描述

##### （1）长春南部新城核心区 24 宗国有土地

本项目宗地位于长春市南部新城核心区人民大街以东、南三环以南、伊通河以西、环城高速公路以北区域，土地总面积为 1,948,930 平方米。该区域已由长春市规划局进行了详细规划。长春市人民政府于 2006 年 7 月 20 日下发《长春市人民政府关于调整长春经济技术开发区区域范围的通知》（长府函[2006]84 号）文件，将长春南部新城核心区人民大街以东、南三环以南、伊通河以西、环

城高速公路以北总面积 3.9 平方公里的区域划归长春经济技术开发区代管。根据吉林省人大常委会通过的《长春经济技术开发区管理条例》，管委会行使“开发区内土地的规划、征用和开发，管理城市建设”职权，因此，管委会合法拥有本项目宗地的规划、征用和开发权。

中商评估对该宗地进行了按规划用途取得土地成本项目评估，评估基准日为 2006 年 5 月 31 日，并出具了中商评报字[2006]第 60 号评估报告。该评估报告测定，在评估基准日为 2006 年 5 月 31 日，按规划用途取得委估地块土地成本（评估地上建筑物、附着物、耕地、林地、果树、农用地等）评估价值为人民币 337,671.33 万元。

吉佳房地产评估咨询有限公司对该宗地进行了土地使用权转让价格评估，评估基准日为 2006 年 5 月 31 日，并出具了（吉林省）吉佳[2006]（估）字第 041 号《评估报告》。援引该评估报告如下：

该区域基础设施状况：评估宗地所处区域基础设施条件较好，已达到“七通”，即通电、通路、通水、通排水、通讯、供热、供气。区域附近规划有中小学、医院、市场、邮政局、储蓄所等公用设施，公用设施较齐全，距区域均未超过 2000 米。该区域新开发的住宅小区较多，产业积聚程度高。以下为评估价格结果：

总地价：531,477.3040 万元（具体各块宗地评估结果可参见该评估报告）

根据土地取得成本评估报告中商评报字[2006]第 60 号，土地取得总成本为 337,671.33 万元，评估预期土地净收益为 193,805.974 万元。

注：以上均摘自（吉林省）吉佳[2006]（估）字第 041 号《评估报告》

## （2）5 号用地

本项目宗地位于长春经济技术开发区，世纪大街以东、长大公路以北、珠海路以南区域内，该宗地规划面积为 348,760 平方米，用途为公建和住宅用地，其中：公建用地面积 155,296 平方米，居住用地面积 193,464 平方米。

中商评估对该宗地进行了按规划用途取得土地成本项目评估，评估基准日为 2006 年 5 月 31 日，并出具了中商评报字[2006]第 56 号评估报告。该评估报告测定，在评估基准日 2006 年 5 月 31 日，按规划用途取得 5 号地块土地总成本（包括征用土地的成本、拆迁费用、土地出让金、机械设备拆运安装补偿费、土

地平整费、不可预见费、中介服务费）评估价值为人民币 20,263.91 万元。

吉佳评估对该宗地进行了土地使用权转让价格评估，评估基准日为 2006 年 5 月 31 日，并出具了（吉林省）吉佳[2006]（估）字第 053 号评估报告。该地块的评估出让总地价为 34,457.4880 万元。

根据中商评报字[2006]第 56 号评估报告与（吉林省）吉佳[2006]（估）字第 053 号评估报告，该地块的土地出让净收益为 14,193.578 万元。

### （3）7 号用地

本项目宗地位于长春经济技术开发区，朝阳一路东、洋浦二路南、朝阳东路西，洋浦一路北的区域内，该宗地规划面积为 257,656 平方米，用途为商住用地。

中商评估对该宗地进行了按规划用途取得土地成本项目评估，评估基准日为 2006 年 5 月 31 日，并出具了中商评报字[2006]第 55 号评估报告。该评估报告测定，在评估基准日为 2006 年 5 月 31 日，按规划用途取得 7 号地块土地总成本（包括征用土地的成本、拆迁费用、土地出让金、机械设备拆运安装补偿费、土地平整费、不可预见费、中介服务费）评估价值为人民币 4,951.3 万元。

吉佳评估对该宗地进行了土地使用权转让价格评估，评估基准日为 2006 年 5 月 31 日，并出具了（吉林省）吉佳[2006]（估）字第 053 号评估报告。该地块的评估出让总地价为 11,233.8016 万元。

根据中商评报字[2006]第 55 号评估报告与（吉林省）吉佳[2006]（估）字第 053 号评估报告，该地块的土地出让净收益为 6282.5016 万元。

## 2. 投资土地开发的成本

根据本公司与管委会签署的《南部新城土地委托开发协议》、《5 号土地委托开发协议》、《7 号土地委托开发协议》，管委会授权本公司对上述三项协议约定的宗地进行土地开发，土地招拍挂出让后，依据土地法及相关管理条例的规定，管委会有权获得土地出让净收益，本公司为获得土地开发权，按照管委会的要求，将三项协议约定的目标宗地按照土地使用权转让价格评估值与按规划用途取得土地成本评估值计算得到的土地出让净收益在协议签署后 30 日内支付给管委会，该支付构成本公司开发土地的开发成本。

以下为三项协议约定的先期支付管委会的土地出让净收益：

### （1）长春南部新城核心区 24 宗国有土地

根据中商评报字[2006]第 60 号评估报告与（吉林省）吉佳[2006]（估）字第 041 号评估报告，该地块的土地出让净收益为 193,805.974 万元。经本公司与管委会协商，本公司对该项目宗地支付的土地出让净收益确定为 185,148.35 万元。

（2） 5 号土地

根据中商评报字[2006]第 56 号评估报告与（吉林省）吉佳[2006]（估）字第 053 号评估报告，该地块的土地出让净收益为 14,193.578 万元。

（3） 7 号土地

根据中商评报字[2006]第 55 号评估报告与（吉林省）吉佳[2006]（估）字第 053 号评估报告，该地块的土地出让净收益为 6282.5016 万元。

综上，本公司在上述三项土地委托开发协议生效后，在 30 日内向管委会支付 205,624.43 万元的土地出让净收益，以取得三块土地的土地开发权。

下表为本公司拟投资开发的土地相关评估数据及本公司拟投资的金额（单位：万元）

| 项目             | 土地取得成本评估值  | 土地转让成本评估值    | 预期土地净收益      | 拟支付的投资金额   |
|----------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 南部新城核心区 24 宗土地 | 337,671.33 | 531,477.3040 | 193,805.974  | 185,148.35 |
| 5 号土地          | 20,263.91  | 34,457.4880  | 14,193.578   | 14,193.58  |
| 7 号土地          | 4,951.3    | 11,233.8016  | 6,282.5016   | 6,282.5    |
| 合计             | 362,886.54 | 577,168.59   | 214,282.0536 | 205,624.43 |

## 第五节 本次重大资产出售和购买合同的主要内容

### 一、资产出售协议

#### 1. 资产出售范围

- （1）长春经开持有的占生态发展注册资本 99.98%的股权；
- （2）长春经开对生态发展的应收款项；
- （3）变电所两座（开发区 2 号和 3 号变电所）

#### 2. 定价方式

- （1）本次协议资产转让的审计、评估基准日为 2006 年 3 月 31 日；
- （2）双方确定：协议资产出售的价格将以相关资产的审计、评估价值为依据由双方协商确定。

#### 3. 支付时间与方式

- （1）双方确定，协议资产转让价格为人民币 122,576.997 万元；
- （2）东南公司应在协议生效后的 30 日内将前款所述价款以转账方式一次性支付予长春经开。

#### 4. 出售资产过渡期的处理

协议资产在评估基准日与实际移交日期间所产生的亏损或盈利，将均由东南公司承担或享有。

#### 5. 出售资产的交割

- （1）出售资产的移交应在协议生效后 30 日内在长春进行，双方派人共同对协议资产进行清点和交接，并在交接清单上签字确认；
- （2）出售资产在交接后，如涉及权属变更登记的，双方应在协议生效后 30 日内办理权属变更登记手续，使东南公司成为出售资产的合法所有权人。

#### 6. 协议的生效

- （1）长春经开第五届董事会第七次会议审议通过之《关于公司重大资产出售和收购的议案》所涉及之包括本协议在内的相关资产重组事项均依法取得中国证监会等相关主管部门的批准或核准并经公司依法召开的股东大会审议通过；
- （2）长春经开以前款所述之相关资产重组为组成部分的股权分置改革方案

经公司依法召开的相关股东会议审议通过并取得必要的批准。

## 二、资产购买协议

### 1. 资产范围

开发区国资委拥有的物业管理处 100%的股权和开发大厦部分楼层产权。

### 2. 定价方式

资产购买的价格将以相关资产的审计、评估价值为依据由双方协商确定。

### 3. 支付时间与方式

（1）双方确定，协议资产转让价格为人民币 3,146.797 万元；

（2）本协议涉及之转让自本协议生效之日起即生效，双方同意于协议生效之日起 30 日内办妥转让过户手续，并在协议涉及之转让过户手续办妥后的 3 日内，由长春经开以现金方式向开发区国资委支付转让价款。

### 4. 购买资产过渡期的处理

协议资产在评估基准日与实际移交日期间所产生的亏损或盈利，将均由本公司承担或享有。

### 5. 协议的生效

（1）长春经开第五届董事会第七次会议审议通过之《关于公司重大资产出售和收购的议案》所涉及之包括本协议在内的相关资产重组事项均依法取得中国证监会等相关主管部门的批准或核准并经公司依法召开的股东大会审议通过；

（2）长春经开以前款所述之相关资产重组为组成部分的股权分置改革方案经公司依法召开的相关股东会议审议通过并取得必要的批准。

## 三、电力资产交还协议

### 1. 交还电力资产范围

长春经开收购该电力资产时所依据的《长春经济技术开发区开发建设(集团)股份有限公司拟收购项目资产评估说明》（中商评报字[2003]第 158 号）项下所评估之全部资产。

### 2. 定价方式

截至审计基准日 2006 年 3 月 31 日，该目标电力设施经营权净值为人民币 30,703.80 万元，双方以此做为本次长春经开交还管委会电力资产经营权的交还价格。

### 3. 支付时间与方式

管委会应当于接受目标电力设施之经营权之日起 30 日内向长春经开足额支付如下款项：

（1）依据《资产收购补偿交还协议书》和《电力资产收购补偿交还修定协议书》而应付之 7 个月份的财政补贴人民币 3,500 万元；

（2）依据《关于长春经开（集团）股份有限公司部分资产的专项审计报告》确定的目标电力账面净为人民币 307,038,033.15 元。

### 4. 协议的生效

（1）长春经开第五届董事会第七次会议审议通过之《关于公司重大资产出售和收购的议案》所涉及之包括本协议在内的相关资产重组事项均依法取得中国证监会等相关主管部门的批准或核准并经公司依法召开的股东大会审议通过；

（2）长春经开以前款所述之相关资产重组为组成部分的股权分置改革方案经公司依法召开的相关股东会议审议通过并取得必要的批准。

## 四、土地委托开发协议

长春经开与管委会签署了《南部新城土地委托开发协议》、《5 号土地委托开发协议》和《7 号土地委托开发协议》，协议的主要内容如下：

### 1. 签约双方的法律主体资格

管委会系经长春市人民政府授权对长春经济技术开发区辖区行使政府管理职能的政府派出机构，有权对辖区内土地的开发、规划和出让进行管理；

长春经开经营范围包括公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；实业与科技投资，具有土地开发的资历和城市基础设施建设的相应资质。

### 2. 受托开发内容

（1）目标土地开发主要包括开发范围内的征地拆迁补偿等，并达到七通一平的土地收储标准。

（2）长春经开负责承担征地补偿、报件费、拆迁补偿、基础设施建设等土地开发费用，向管委会提供目标土地的报批的一切材料并承担相关费用。

（3）按照开发一块供应一块的方式进行土地招拍挂出让，所获土地出让金依法缴纳国家和省政府的税费后为土地出让收益。长春经开和管委会依法约定土地出让收益分配事项。

（4）通过招拍挂方式进行目标土地出让时，管委会保证长春经开依法所享

有的参与招拍挂的权利，除非长春经开放弃参与权，管委会不得在长春经开无准备或无法参与的情况下通过招拍挂等方式进行目标土地出让。

### 3. 项目的开发成本和出让底价

经长春经开进行开发后的目标土地，应依法通过招拍挂进行目标土地的出让。出让底价由长春经开支付的土地开发费用和管委会获得的土地出让净收益及上缴国家及省政府的税费组成，出让底价系长春经开土地开发的全部成本。管委会应在不低于上述底价的条件通过招拍挂进行目标土地的出让。

### 4. 项目的收益分配

（1）依据土地法及相关管理条例的规定管委会会有权获得土地出让净收益，长春经开接受管委会的要求，于协议生效后 30 日内将土地出让净收益一次性给付管委会（根据上述三项土地委托开发协议，长春经开共需向管委会支付 205,624.43 万元的土地出让净收益）。待项目详细规划实地测量后，以实际建设用地面积计算，多退少补。

（2）在长春经开出资开发和如上款所述一次性支付管委会土地出让净收益的前提下，管委会通过本项目土地出让所获得的土地出让收益属于长春经开的土地受托开发收益，包括长春经开为土地开发、出让支付的全部成本及长春经开应获得的商业投资收益。按此项约定，长春经开应拥有下列权益：

1) 若长春经开通过招拍挂获得目标土地使用权，并按招拍挂的法定程序支付土地出让金后，管委会须及时地将目标土地的出让收益全额划归长春经开。

2) 若长春经开未能通过招拍挂获得土地使用权，则管委会须及时地将目标土地的出让收益一次性地全额返还长春经开。

### 5. 协议的生效

（1）长春经开第五届董事会第七次会议审议通过之《关于公司重大资产出售和收购的议案》所涉及之包括本协议在内的相关资产重组事项均依法取得中国证监会等相关主管部门的批准或核准并经公司依法召开的股东大会审议通过；

（2）长春经开以前款所述之相关资产重组为组成部分的股权分置改革方案经公司依法召开的相关股东会议审议通过并取得必要的批准。



## 第六节 与本次交易有关的其他安排

### 一、人员安置

本次资产出售和购买不涉及人员安置的问题。

### 二、《关于退地的协议》之交易安排

本公司与东南公司于 2006 年 4 月 13 日签署了《关于退地的协议》，根据该协议，长春经开将从东南公司购入的库存土地退回东南公司，2006 年应退回的土地面积为 4,467,419 平方米，价值为 59,416 万元。东南公司向本公司支付 59,416 万元的退地款，该土地的权属将归属东南公司。根据本公司与东南公司于 2006 年 8 月 3 日签署的《关于退地的协议之补充协议》，东南公司在执行《资产出售协议》的同时，将履行《关于退地的协议》，并依据《关于退地的协议之补充协议》的约定，向本公司一次性支付 59,416 万元。

该退地交易组成本次重大资产购买交易筹措资金的配套措施。本公司土地投资及资产购买所需资金合计金额 208,771.23 万元。根据本公司与东南公司签署的《资产出售协议》，协议生效后 30 日内，东南公司将向本公司一次性支付所购买资产的款项，合计金额 156,780.79 万元；通过退地交易本公司可筹集到 59,416 万元，因此，本公司通过出售资产及履行与东南公司的退地协议，将筹集到 216,196.79 万元，可以满足土地投资及收购股权所需资金的需要。

## 第七节 本次重大资产出售和购买对长春经开的影响

### 一、本次资产出售和购买分别构成重大资产出售和重大资产购买行为

本次资产出售交易合计金额为 156,780.79 万元，出售净资产占 2005 年 12 月 31 日合并报表净资产总额的 69%，达 50%以上。根据中国证监会 105 号文的规定，本次资产出售符合重大资产出售的认定标准。因此，本次资产出售属于重大资产出售，需报中国证监会审核无异议后方可提交股东大会审议。

本次资产购买及土地开发投资合计金额为208,771.23万元，占2005年12月31日合并报表净资产总额的92%，达50%以上。根据中国证监会105号文的规定，本次资产投资符合重大资产购买的认定标准。因此，本次资产购买属于重大资产购买，需报中国证监会审核无异议后方可提交股东大会审议。

### 二、本次重大资产出售和购买不构成关联交易

东南公司为长春市国有资产监督管理委员会独资公司，与本公司控股股东创投控股受同一国有资产管理机构控制，根据《上海证券交易所股票上市规则（2006 修订）》及中国证监会 105 号文的规定，本次重大资产出售交易不构成关联交易。

本次资产购买的交易对方为开发区国资委，投资土地开发权的交易对方为管委会，根据《上海证券交易所股票上市规则（2006 修订）》及中国证监会 105 号文的规定，本次重大资产购买交易不构成关联交易。

### 三、本次重大资产出售和购买对本公司的影响

本次重大资产出售和购买完成后，本公司盈利能力、资产结构、资产质量都将发生较明显的提升，主营业务方向也将逐步向房地产开发行业转型，基本实现了本次资产重组的目标。

#### （一）基本影响

由于出售了绿化资产和电力资产，本公司将不再享受管委会为上述两项资产支付的财政补贴，财政补贴收入将大幅减少，将改善日常经营过度依赖财政补贴的局

面。

投资土地开发项目后，本公司将拥有长春南部新城核心区 195 万平方米经营性土地及另两块 25.7 万平方米和 34.9 万平方米经营性土地的土地开发权，并能在极大程度上实现土地商业开发，本公司在土地资源储备上具有了明显优势，对公司未来的转型具有战略意义。

## （二）公司未来的主营业务及发展前景

本公司现阶段的主营业务为公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；实业与科技投资。

本次重大资产出售和购买交易完成后，本公司在继续经营好保留的业务基础上，将重点向房地产开发业务转型。本公司对三块土地进行土地开发投资后，公司拥有的待开发的土地面积达到 617 万平方米，为未来的房地产开发业务储备了大量土地资源。其中，南部新城核心区 195 万平方米经营性土地位于长春市新建市政大楼的周边，处于该区域的黄金地段，是长春市未来的金融及商业中心，随着商业繁荣程度不断提高和住宅开发的快速发展，土地价值在未来几年内将会出现较大的增值，这为公司未来实现土地开发收益提供了保障。公司将紧紧抓住南部新城建设的契机，通过多种方式积极筹措土地开发资金，尽快推进该区域宗地的收储、整理工作，促使其早日达到招拍挂的条件，一方面实现土地开发投资收益，另一方面可以如期获得土地使用权，从而实现土地商业开发，向房地产开发业务转型。

公司在向房地产开发业务转型后，由于拥有大量的土地储备，公司可以实现持续、稳定的土地开发收益，将彻底改变目前公司主要依靠政府补贴经营的局面。

## （三）本次交易盈利情况

通过本次重大资产出售和购买交易，公司取得生态发展股权转让收益 11,823 万元，由此使得公司净资产增加 11,823 万元，符合全体股东的利益。本次重大资产出售和购买交易结束后，根据上海上会的盈利预测，本公司 2006 年预计实现净利润 3,456.37 万元，与 2005 年实现的净利润 3,303 万元相比，净利润略有增加。

综上所述，本次重大资产出售和购买将优化本公司的主营业务、提高本公司未来的盈利能力、彻底解决依赖政府补贴问题，符合全体股东的利益。另外，本次重大资产出售和购买所涉拟出售与购买资产均经过了具有证券从业资格的会计师事务所

所和评估公司的审计和评估，拟出售与购买资产的交易价格以审计值和评估值为基准，交易遵循等价、公平的原则，不存在损害本公司及全体股东利益的情形。

## 第八节 本次重大资产出售和购买符合有关法规要求的说明

根据《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字[2001]105号）第四条的规定，上市公司实施重大购买、出售、置换资产应当符合“实施本次交易后公司具备股票上市条件；实施本次交易后公司具有持续经营能力；本次交易涉及的资产产权清晰不存在债权债务纠纷的情况；不存在明显损害上市公司和全体股东利益的其他情形”等四条要求。本次重大资产出售和购买完成后，本公司符合该项规定的要求。具体说明如下：

### 一、本次重大资产出售和购买完成后，本公司仍具备股票上市条件

本次重大资产出售和购买完成后，本公司的股本总额和股本结构均不发生变动，公司总股本为 35,771.76 万股，流通股股份总数占总股本比例为 60.09%；在最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载；符合国务院规定的其他股票上市条件。因此，本公司在实施重大资产出售和购买后仍具备股票上市条件。

### 二、本次重大资产出售和购买完成后，本公司具有持续经营能力

此次重大资产出售和购买完成后，公司保留了公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；房地产开发与物业管理；实业与科技投资等业务相关的主要生产经营单位和主要资产、人员、机构。保留下来的部分均是独立的法人实体，具有独立完整的财务、生产、研究、供应、销售体系，具备相关产品的生产能力和持续经营能力。本公司收购物业管理的股权后，该公司成为本公司的全资子公司，具备持续经营能力。本公司获得三块土地的土地开发权后，将尽快实施开发，使其达到挂牌转让的条件，实现本公司的开发收益。

因此，本次资产出售购买完成后，本公司具有持续经营能力。

### **三、本次重大资产出售和购买涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况**

德恒律师事务所出具的《法律意见书》认为：次重大资产出售和购买所涉及的相关资产均为长春经开及各交易主体所合法拥有，权属明晰，根据管委会和开发区国资委出具的书面承诺，其将相关资产出售予长春经开不存在法律障碍，该等资产亦不存在债权债务纠纷、亦不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。

### **四、本次重大资产出售和购买不存在明显损害本公司和全体股东利益的其他情形**

本次重大资产出售和购买交易是依法进行，由本公司董事会提出方案，聘请有关中介机构提出审计、评估、法律、独立财务顾问等相关报告，并按程序报有关权力部门审批。在交易中不涉及到关联交易，整个资产出售及购买过程不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形。

综上所述，本次重大资产出售和购买符合中国证监会证监公司字[2001]105 号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》第四条的要求。

## 第九节 本次重大资产出售和购买后的法人治理结构与独立

### 经营能力

#### 一、公司建立健全了关于法人治理结构的各项规定

本公司依据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》及其他相关法律法规，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事局议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《关联交易制度》、《信息披露制度》、《薪酬与考核委员会工作细则》、《审计委员会工作细则》、《战略委员会工作细则》、《总经理办公会制度》，以规范公司行为。其中，《公司章程》列明了股东大会、董事会、监事会（以下简称“三会”）的权利义务，确立了“三会”对财务、投资、生产经营及人事管理等各方面的重大决策程序及内部控制制度。

#### 二、本次重大资产出售和购买后创投控股对本公司的五分开承诺

本公司与创投控股是上市公司与控股股东的关系，是相互独立的两个独立企业法人，公司与控股股东创投控股及其关联企业之间在人员、资产、财务上完全分开。同时，本公司控股股东创投控股已经出具了《长春经开技术开发区创业投资控股有限公司关于与长春经开（集团）股份有限公司实行“五分开”的承诺函》，承诺在本次重大资产出售和购买完成后，将继续保持与本公司做到人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立。

具体承诺如下：

##### 1、保证长春经开的人员独立

（1）保证长春经开的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本公司及本公司关联公司。

（2）保证长春经开的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董秘等高级管理人员专职在长春经开工作，不在本公司及其本公司关联公司兼职。

（3）保证本公司推荐出任长春经开董事和经理的人选都通过合法的程序进行，

本公司不干预公司董事会和股东大会已经作出的人事任免决定。

2、保证长春经开的资产完整

（1）保证长春经开资产的独立完整。

（2）保证不违规占用长春经开资产、资金及其他资源。

3、保证长春经开的财务独立

（1）保证长春经开设置独立的财务部门和拥有独立的财务核算体系。

（2）保证长春经开在财务决策方面保持独立，本公司及本公司关联公司不干涉长春经开的资金使用。

（3）保证长春经开保持自己独立的银行账户，并依法独立纳税。

4、保证长春经开的机构独立

保证长春经开的机构设置独立于本公司，并能独立自主地运作。本公司行为规范，不超越股东大会直接或间接干预长春经开的决策和经营。

5、保证长春经开的业务独立

保证长春经开拥有独立的生产和销售体系，与本公司不存在重叠之处。

### 三、独立经营能力的状况

公司在本次交易实施后，公司法人治理结构符合相关法规的规定，具有完善的法人治理结构；公司有自身独立的人员管理，资产清晰完整并独立于控股股东，有自己独立的财务，与控股股东及其关联企业之间在人员、资产、财务上分开；公司具有独立经营能力，有完整的业务流程，在采购、生产、销售、知识产权等方面保持了独立。

### 四、法律顾问和独立财务顾问对本公司资产重组完成后的公司治理意见

德恒出具的《法律意见书》认为：长春经开已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责，长春经开具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。根据长春经开之控股股东——长春经济技术开发区创业投资控股有限公司出具的书面承诺和本所律师的合理查验，本次重大资产出售和购买实施后，长春经开及其



控股股东在资产、业务、人员、财务、机构等方面的相互独立，确保长春经开资产完整、人员独立、业务独立、财务独立、机构独立。

国泰君安证券出具的《独立财务顾问报告》认为：长春经开制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事局议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理办公会制度》，已经建立了相对完善的股份公司治理结构。创投控股对本次重大资产出售和购买完成后，与长春经开在资产、业务、人员、财务、机构等方面相互独立的承诺将有助于进一步保证长春经开的“五独立”。

## 第十节 本次重大资产出售和购买完成后关联交易、同业

### 竞争情况

#### 一、本次重大资产出售和购买完成后的关联交易

本次交易后上市公司仍具有独立、完整的经营体系，与控股股东没有持续的经营性关联交易。

#### 二、本次重大资产出售和购买完成后减少关联交易的具体措施

本公司控股股东创投控股本着规范和减少关联交易，保护上市公司及少数股东权益的原则，就关联交易事宜已出具关于减少和规范关联交易的承诺函，承诺确保本公司的业务具有独立、完整的产、供、销以及其他辅助配套的系统，以减少不必要的关联交易。当出现关联交易时，将本着诚实信用、公平公正、尽职尽责、公开披露的原则，办理关联交易的有关事项，按照市场公平原则确定交易价格，严格落实和履行的相关的关联股东及关联董事回避表决程序及独立董事独立发表关联交易意见的程序，确保相关关联交易程序的合法公正，关联交易结果的公平合理。

#### 三、本次重大资产出售和购买完成后同业竞争问题说明

本公司控股股东创投控股与长春经开之间不存在同业竞争或者潜在的同业竞争。

#### 四、本次重大资产出售和购买完成后避免同业竞争的措施

鉴于创投控股为本公司的控股股东，创投控股及其关联机构是本公司同业竞争的潜在对手。为保护上市公司和其他股东的权益，创投控股已向本公司出具了关于避免同业竞争的说明和承诺函，其承诺不与上市公司形成竞争关系，不从事与上市公司未来经营活动相同或类似的竞争性经营活动，保证所属的其他控股企业不直接或间接从事、参与或进行与长春经开的生产、经营相竞争的任何其他活动。同时，本公司承诺避免因业务、资金运用、收购兼并、合并分立、对外投资等活动产生新

的同业竞争。

## 五、法律顾问和独立财务顾问对本公司资产重组完成后关联交易的意见

德恒出具的《法律意见书》认为：根据本次重大资产出售和购买的相关协议、长春经开的书面承诺和律师的合理查验，长春经开本次重大资产出售和购买的交易各方为长春经开及其非关联方，并未构成任何关联交易。根据长春经开之控股股东创投控股出具的书面承诺，长春经济技术开发区创业投资控股有限公司将尽量避免与长春经开及其控股子公司发生持续性关联交易；对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，创投控股将遵循市场公正、公平、公开的原则依法签署协议、履行合法程序和信息披露义务，保证不通过关联交易损害长春经开及长春经开之其他股东的合法权益。

国泰君安证券出具的《独立财务顾问报告》认为：本次重大资产出售和购买前，长春经开与其关联企业不存在一定数额的关联交易。本次重大资产出售和购买完成后，创投控股与长春经开之间依然不存在关联交易的情况。并且，创投控股向长春经开出具的关于规范关联交易的承诺函，为重大资产出售和购买完成后长春经开可能与长春经开发生的关联交易的公平性、公允性、合理性提供了保障。

## 第十一节 与实际控制人在资金、资产上的关系及担保的情况

### 一、控股股东及其关联企业占用资金情况

截至本报告书签署日，本公司控股股东创投控股及其关联企业不存在占用公司资金的情况。

### 二、为控股股东及其关联人提供担保的情况

截至本报告书签署日，本公司不存在为控股股东创投控股及其关联企业提供资金担保的情况。

### 三、控股股东及其关联人为本公司提供担保的情况

创投控股为本公司及本公司子公司借款提供如下担保：

| (单位：万元) |        |             |                           |        |
|---------|--------|-------------|---------------------------|--------|
| 序号      | 被担保人名称 | 贷款银行        | 担保起止日期                    | 实际担保金额 |
| 1       | 长春经开   | 长春市商业银行     | 2005. 11. 21-2006. 11. 20 | 4,000  |
| 2       | 长春经开   | 长春市商业银行     | 2005. 12. 8-2006. 11. 10  | 3,000  |
| 3       | 长春经开   | 长春市商业银行     | 2005. 12. 9-2006. 11. 10  | 2,000  |
| 4       | 长春经开   | 长春市商业银行     | 2005. 12. 12-2006. 11. 10 | 2,000  |
| 5       | 长春经开   | 长春市商业银行     | 2005. 8. 2-2008. 6. 15    | 5,000  |
| 6       | 长春经开   | 长春市商业银行     | 2005. 8. 3-2008. 6. 10    | 4,000  |
| 7       | 长春经开   | 长春市商业银行     | 2004. 9. 29-2007. 9. 28   | 5,000  |
| 8       | 长春经开   | 国家开发银行吉林省分行 | 2005. 11. 21-2006. 11. 20 | 26,600 |
| 9       | 热力公司 * | 中国银行开发区支行   | 2005. 12-2006. 12         | 10,000 |

\* 热力公司即本公司控股子公司长春经济技术开发区热力有限责任公司

## 第十二节 本次重大资产出售和购买前后公司的负债结构分析

本次重大资产出售和购买后，本公司的资产负债率略微升高。

假定以本公司 2005 年年底审计报告为考察依据，则在本次交易之前，本公司合并报表的总资产为 451,430 万元，总负债为 225,379 万元，资产负债率为 50%；上海上会对本次交易完成后的公司财务状况进行了模拟，并出具了上会师报字(2006)第 1562 号审计报告，本公司 2005 年 12 月 31 日合并报表的总资产将约为 463,327 万元，总负债约为 240,002 万元，资产负债率约为 51.8%。

本公司本次重大资产出售和购买前后，资产负债结构的变化情况如下表所示：

| 项目         | 交易前 | 交易后   |
|------------|-----|-------|
| 母公司资产负债率   | 48% | 50.1% |
| 合并报表的资产负债率 | 50% | 51.8% |

因此，不存在因本次重大资产出售和购买而恶化本公司的资产负债结构的情况。

## 第十三节 最近 12 个月内重大购买、出售、置

### 换资产的交易情况

#### 一、临港经济区 3.6 平方公里土地开发投资项目

长春经开在 2005 年 12 月 18 日与管委会签订《临港经济区 3.6 平方公里经营性用地项目投资条件协议书》，本公司拟投资临港经济区 3.6 平方公里商住开发项目，根据协议约定，本公司将应属于管委会的土地转让净收益 9.639 亿元先期给付管委会，本公司已于 2005 年 12 月用货币资金支付给管委会财政局 9.6 亿元。本公司 2005 年年度报告已对此事项进行了充分披露。

##### （一）交易概况

2005 年 12 月 18 日，本公司与开发区管委会签订《临港经济区 3.6 平方公里经营性用地项目投资条件协议书》，主要包括：

长春经开拟投资临港经济区 3.6 平方公里商住开发项目，该项目开工、建设时间为 2006 年至 2015 年，在 9 年期内滚动开发，项目投资总额 45 亿元。长春经开从该项目宗地收储开始，与长春经济技术开发区管委会共同进行土地整理，并按照整理一块使用一块的方式向长春经济技术开发区管委会申请招拍挂，以便如期获得土地使用权。为了彻底明确各方对土地收储、整理、开发的经济责任、投资风险和收益权利，本公司愿意将应属于长春经济技术开发区管委会的净收益于本协议签订后 30 日内先期给付长春经济技术开发区管委会，并承担土地收储、整理、开发的全部费用。长春经济技术开发区管委会同意将本项目宗地的出让收入扣除依法上缴的税费后，全额返给长春经开。

##### （二）交易目的

长春经开为进一步壮大公司投资规模，充分发挥公司的现有优势，决定进入商业地产开发投资领域，并开始进行经营性用地储备，使其成为公司可持续发展的利润增长点。

### （三）该交易与本次重大资产出售和购买行为的关系

本次购买行为中，涉及到公司拟以 195,300 万元投资三块土地整治开发权的交易，上述三块土地与临港经济区 3.6 平方公里土地非同一区域地块，两次土地投资行为的交易目的都是使公司能够尽快向房地产开发项目转型，从最大程度上实现公司的土地资源储备。因此，该交易与本次重大资产出售和购买行为之间并无任何实质联系，不存在对同一或相关资产分次购买、出售、置换的情况。

## 二、向东南公司退地交易

本公司与东南公司于 2006 年 4 月 13 日签署了《关于退地的协议》，已在 2005 年年报中进行了披露。根据该协议，长春经开将从东南公司购入的库存土地退回东南公司，2006 年应退回的土地面积为 4,467,419 平方米，价值为 59,416 万元。东南公司向本公司支付 59,416 万元的退地款，该土地的权属将归属东南公司，截至本报告签署日，双方尚未履行该协议。

该协议签署目的在于规范本公司协议受让土地使用权的行为，该协议约定的事项与本次重大资产出售和购买行为之间并无任何实质联系。

本报告第六节对该退地交易的后续安排进行了详细披露，请参阅该节内容。

## 第十四节 其他能够影响股东及其他投资者做出合理判断的信息

本公司已经严格按照相关法律法规的要求，及时、全面、完整的对本次交易相关信息进行了披露，不存在其他能够影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的信息。



## 第十五节 其他有关事项

### 一、公司监事会对本次重大资产出售和购买的意见

监事会认为：

#### 1、本次交易的操作程序和表决程序合法

（1）本次重大资产出售和购买交易严格遵守国家有关法律、法规及规章的规定，公司聘请的法律顾问对本次重大资产出售和购买交易的合法性出具了法律意见；

（2）本次重大资产出售和购买交易事项，在提交董事会会议审议之前已经公司独立董事审核，并出具了同意将该事项提交董事会会议审议的独立意见；

2、本次重大资产出售和购买交易价格公平、合理，遵循了“三公”原则，符合上市公司和全体股东利益，不存在有损害中小股东利益的情形，有利于公司的长远发展。

### 二、独立董事对本次重大资产出售和购买的意见

独立董事认为：

#### 1、公司本次重大资产出售和购买方案切实可行。

2、公司本次重大资产出售和购买所涉及的资产已经具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估事务所予以审计和评估，交易价格以评估值为基准，符合该等资产的现实状况，不会损害公司和股东的利益。

3、通过本次重大资产出售和购买，将改善公司财务状况，提高公司盈利能力，符合公司和全体股东的现实及长远利益。

#### 4、公司本次重大资产出售和购买的实施未产生关联交易亦不会形成同业竞争。

综上，公司本次重大资产出售和购买是公开、公平、合理的，符合公司和全体股东的利益。

### 三、法律顾问和独立财务顾问对本次重大资产出售和购买的意见

德恒律师事务所出具的《法律意见书》认为：在取得法律意见书所述之必要的

核准和批准并依法履行必要的程序后，长春经开本次重大资产出售和购买符合证监会 105 号文、《上市规则》等相关法律、法规及其他规范性文件的规定，其实施不存在法律障碍。

国泰君安证券出具的《独立财务顾问报告》认为：本次重大资产出售和购买，履行并遵守了相关法律法规，体现了“公平、公正、公开”原则，符合上市公司的利益，对全体股东公平、合理。但在交易的具体实施过程中，交易各方应按法律、法规和政策的要求履行和完善有关手续。

## 第十六节 董事及有关中介机构声明

## 董事声明

本公司全体董事承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

**公司董事：** 张树森、余海清、孙宝树、张学春、张淑霞、高学慧、刘伟、  
庞国华、金世和、金兆怀、李建华

长春经开（集团）股份有限公司董事会

二零零六年八月三日

## 东南公司声明

本公司保证由本公司同意长春经开（集团）股份有限公司在《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》中引用的本公司的相关内容已经本公司审阅，确认《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：刘川

长春东南开发建设有限公司

二零零六年八月三日

## 管委会声明

本管委会保证由本管委会同意长春经开（集团）股份有限公司在《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》中引用的本管委会的相关内容已经本管委会审阅，确认《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：黄文华

长春经济技术开发区管委会

二零零六年八月三日

## 开发区国资委声明

本委保证由本委同意长春经开（集团）股份有限公司在《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》中引用的本委的相关内容已经本委审阅，确认《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：黄文华

长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

二零零六年八月三日

## 独立财务顾问声明

本公司保证由本公司同意长春经开（集团）股份有限公司在《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》中引用的独立财务顾问报告的内容已经本公司审阅，确认《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：陈亚东

法定代表人（或授权代表）：祝幼一

国泰君安证券股份有限公司

二零零六年八月三日



## 律师声明

本所及经办律师保证由本所同意长春经开（集团）股份有限公司在《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》中引用的法律意见书内容已经本所审阅，确认《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：陈远玲

法定代表人（或授权代表）：王丽

北京德恒律师事务所

二零零六年八月三日

## 承担审计业务的会计师事务所声明

本所及经办会计师保证由本所同意长春经开（集团）股份有限公司在《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》中引用的财务报告已经本所审计或审核，确认《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：欧阳丹 张俊峰

法定代表人（或授权代表）：刘小虎

上海上会会计师事务所有限公司

二零零六年八月三日

## 承担审计业务的会计师事务所声明

本所及经办会计师保证由本所同意长春经开（集团）股份有限公司在《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》中引用的财务报告已经本所审计或审核，确认《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：邢铁东、孙桂英

法定代表人（或授权代表）：熊靖

中磊会计师事务所有限责任公司

二零零六年八月三日

## 承担资产评估业务的资产评估机构声明

本公司保证由本公司同意长春经开（集团）股份有限公司在《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》中引用的资产评估数据已经本公司审阅，确认《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资产评估师：韩德军 刘克

法定代表人（或授权代表）：罗东皓

中商资产评估有限责任公司

二零零六年八月三日

## 承担资产评估业务的资产评估机构声明

本公司保证由本公司同意长春经开（集团）股份有限公司在《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》中引用的资产评估数据已经本公司审阅，确认《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资产评估师：邢铁东、孙桂英

法定代表人（或授权代表）：熊靖

中磊会计师事务所有限责任公司

二零零六年八月三日

## 承担资产评估业务的资产评估机构声明

本公司保证由本公司同意长春经开（集团）股份有限公司在《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》中引用的资产评估数据已经本公司审阅，确认《长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买报告书（草案）》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资产评估师：赵铭明 邢军

法定代表人（或授权代表）：上官建军

吉林省吉佳房地产评估咨询有限公司

二零零六年八月三日

## 第十七节 备查文件目录

1. 长春经开和相关中介机构及其他知悉本次资产出售和购买内幕信息的法人和自然人在最近六个月内买卖上市公司股票情况的自查报告；
2. 长春经开股份有限公司第五届董事会第七次会议决议；
3. 独立董事出具的关于本次重大资产出售和购买的独立意见书；
4. 长春经开股份有限公司第五届监事会第三次会议决议；
5. 东南公司董事会决议
6. 长春经开与管委会签订的《电力资产交还协议》
7. 长春经开与东南公司签订的本次《资产出售协议》；
8. 长春经开与开发区国资委签订的本次《资产购买协议》；
9. 长春经开与管委会签订的《土地委托开发协议》；
10. 长春经开与东南公司签订的《关于退地的协议》及其补充协议；
11. 长春经开与管委会2004年签署的电力资产转让协议及补充协议。
12. 生态发展公司股东会关于同意股权转让的决议和其他股东放弃优先受让权的承诺；
13. 《长春市人民政府关于调整长春经济技术开发区区域范围的通知》
14. 本次重大资产出售和购买的《独立财务顾问报告》；
15. 本次重大资产出售和购买的《法律意见书》；
16. 创投控股关于与长春经开股份有限公司实行“五分开”等方面的承诺函；
17. 生态发展公司专项审计报告；
18. 长春经开部分资产专项审计报告；
19. 长春经开盈利预测报告；
20. 本次重大资产出售和购买完成后的模拟财务报告；
21. 生态发展整体资产评估报告
22. 变电所资产评估报告；

- 23. 开发大厦评估报告
- 24. 拟投资开发的三块土地总地价评估报告；
- 25. 拟投资开发的三块土地取得成本评估报告；
- 26. 国有资产评估项目备案表；
- 27. 东南公司2005年财务会计报告；



## 第十八节 备查地点

投资者可在下列地点、报纸或网址查阅本重大资产出售和购买报告书和有关备查文件：

### 一、长春经开（集团）股份有限公司

联系人：杨永学

联系电话：0431-4625496

联系地址：长春市昆山路 1451 号

邮编：130033

### 二、国泰君安证券股份有限公司

联系人：陈亚东、郝彦辉、高静

联系电话：010-82001552

联系地址：北京市海淀区马甸冠城园冠海大厦 14 层

邮编：100088

### 三、报刊

2006 年 8 月 7 日《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》

### 四、网址

<http://www.cninfo.com.cn>

北京市德恒律师事务所

关于长春经开（集团）股份有限公司

重大资产出售和购买的

法律意见书

二 00 六年八月

**北京市德恒律师事务所  
关于长春经开（集团）股份有限公司  
重大资产出售和购买的  
法律意见书**

**致：长春经开（集团）股份有限公司**

根据《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）、《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）、《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字[2001]105号）（下称“《通知》”）、《上海证券交易所股票上市规则》（下称“《上市规则》”）等法律、法规及其他规范性文件和长春经开（集团）股份有限公司章程的有关规定，北京市德恒律师事务所（下称“本所”）受长春经开（集团）股份有限公司（下称“长春经开”）的委托，作为长春经开本次向长春东南开发建设有限公司出售相关资产、向长春经济技术开发区管理委员会交还电力设施经营权以及分别向长春经济技术开发区管理委员会和长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会购买相关资产（下合称“本次重大资产出售和购买”）的特聘专项法律顾问，出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师乃依据本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实以及我国现行法律、法规及中国证监会相关文件的规定发表法律意见。

2、本所律师已根据相关法律、法规及规范性文件的规定履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用的原则，对本次重大资产出售和购买的合法性、真实性和有

效性进行了充分核查验证并发表法律意见，本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，否则本所律师愿承担相应的法律责任。

3、本所律师同意将本法律意见书作为长春经开申请本次重大资产出售和购买所必备的法定文件随其他材料一起上报，并依法对本法律意见书承担责任。

4、本所律师已经审阅了本所律师认为出具本法律意见书所需的有关文件和资料，并据此出具法律意见；但对于会计审计、资产评估、投资决策等专业事项，本法律意见书只作引用不进行核查且不发表法律意见；本所律师在本法律意见书中对于有关报表、数据、审计和资产评估报告中某些数据和结论的引用，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性做出任何明示或默示的保证，且对于这些内容本所律师并不具备核查和作出判断的合法资格。

5、长春经开已保证，其已向本所律师提供了出具本法律意见书所必需的全部有关事实材料，并且有关书面材料及书面证言均是真实有效的，无任何重大遗漏及误导性陈述，其所提供的复印件与原件具有一致性。

6、本所律师已对出具本法律意见书有关的所有文件资料及证言进行审查判断，并据此出具法律意见。

7、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关各方、政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。

8、本法律意见书仅供长春经开本次申请重大资产出售和购买的目的使用，不得用作任何其他用途。

本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对长春经开提供的文件和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 一、本次重大资产出售和购买各方的主体资格

### （一）长春经开

1、1993年3月22日，长春市经济体制改革委员会和长春经济技术开发区管理委员会以《关于成立长春经济技术开发区开发建设股份有限（集团）公司的批复》（长体改联字[1993]129号）同意由长春经济技术开发区开发建设总公司、长春经济技术开发区工程建设总公司和长春经济技术开发区房地产开发总公司，以定向募集方式发起设立长春经济技术开发区开发建设股份有限（集团）公司（即长春经开）。根据该等批复，长春经开设立时股份总数为18,000万股，其中国有股为11,720万股，占股份总数的65.11%；内部职工股为6,280万股，占股份总数的34.89%。1993年6月26日，长春经开获发《企业法人营业执照》。

2、1999年7月16日，中国证券监督管理委员会以《关于核准长春经济技术开发区开发建设（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[1999]89号）同意长春经开向社会公开发行人民币普通股。

1999年9月7日，上海证券交易所《关于长春经济技术开发区开发建设（集团）股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》（上证上字[1999]60号）同意长春经开上网发行的6,750万元人民币普通股股票于1999年9月9日在上海证券交易所上市交易；同意长春经开向证券投资基金配售的750万元人民币普通股股票2个月后可申请上市；证券简称“长春经开”；证券代码“600215”。

3、根据长春经开获发的《企业法人营业执照》（注册号：2201081110088），注册资本：人民币35,771.76万元；住所：长春市自由大路5188号；法定代表人：张树森；经营范围：公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理、实业和科技投资。

经合理查验，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，长春经开为依法设立并有效存续的股份有限公司，不存在根据法律、法规及长春经开公司章程应予终止的情形，具备本次重大资产出售和购买的主体资格。

## （二）长春东南开发建设有限公司

1994年11月18日，长春经济技术开发区管委会以《关于成立长春东南开发建设有限公司的批复》（长经技管[1994]616号）同意成立国有独资公司——长春东南开发建设有限公司。

根据长春东南开发建设有限公司（下称“东南公司”）获发的《企业法人营业执照》（注册号：2201081110151），住所：浦东路16号；法定代表人：刘川；注册资本：人民币1亿元；企业类型：有限责任公司（国有独资）；经营范围：道路、供热、供电基础设施建设及房地产开发。

经合理查验，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，东南公司为依法设立并有效存续的有限公司，不存在根据法律、法规应予终止的情形，具备本次重大资产出售和购买的主体资格。

## （三）长春经济技术开发区管理委员会

根据长春经济技术开发区管理委员会（下称“管委会”）获发的《中华人民共和国组织机构代码证》（代码：01382836-8），地址：吉林省长春市自由大路5188号。

根据《长春市人民政府办公厅转发〈长春市国有资产管理委员会办公室关于赋予长春经济技术开发区等四个开发区管委会国有资产出资人职能的意见〉的通知》（长府办发[2004]25号），管委会具有国有资产出资人职能。

根据管委会获发的《中华人民共和国组织机构代码证》和本所律师的合理查验，截至本法律意见书出具日，管委会作为独立的机关法人，依法独立享有民事权利、承担民事义务，具备本次重大资产出售和购买的主体资格。

#### （四）长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

根据长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会（下称“开发区国资委”）获发的《中华人民共和国组织机构代码证》（代码：78592350-9），地址：吉林省长春市自由大路5188号。

根据长春经济技术开发区工作委员会《关于成立长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会及其办公室（融资办公室）的通知》（长经技党[2005]24号），开发区国资委系管委会的内设机构行使国有资产的基础性管理等职权。

根据开发区国资委获发的《中华人民共和国组织机构代码证》和本所律师的合理查验，截至本法律意见书出具日，开发区国资委作为独立的机关法人，依法独立享有民事权利、承担民事义务，具备本次重大资产出售和购买的主体资格。

综上，经合理查验，本所律师认为，长春经开及其各交易对方作为依法设立并有效存续的主体，依法独立享有民事权利承担民事义务，具备本次重大资产出售和购买的主体资格。

## 二、本次重大资产出售和购买的审议和批准

2006年8月3日，长春经开召开第五届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司重大资产出售和购买的议案》，同意长春经开以向东南公司协议出售相关资产、向管委会交还电力设施经营权、分别向管委会和开发区国资委购买相关资产的方式进行重大资产出售和购买。

长春经开独立董事——金世和、庞国华、金兆怀和李建华认为，本次重大资产出售和购买有利于长春经开和全体股东的利益，其实施不会产生关联交易、亦未形成同业竞争。

经合理查验，本所律师认为，长春经开董事会作出的关于本次重大资产出售和购买的相关决议真实、合法、有效，独立董事亦已就本次重大资产出售和购买发表独立意见，本次重大资产出售和购买尚需取得中国证监会核准，相关国有资产管理部门的批准和长春经开依法召开的股东大会审议通过。

### 三、本次重大资产出售和购买方案及相关协议

#### （一）相关协议

1、2006年8月3日，长春经开与东南公司签署《长春经开（集团）股份有限公司和长春东南开发建设有限公司资产出售协议》。根据该等协议，长春经开将相关评估报告和审计报告所确定范围内的资产——长春经开持有的占长春经开生态发展有限公司（下称“生态发展”）注册资本99.98%的股权、长春经开对生态发展的应收账款共计人民币95,839.59万元以及变电所2座分别以人民币229,663,327.93元、人民币95,839.59万元和人民币37,710,650.25元的价格出售给东南公司，总价款为人民币1,225,769,906.77元。定价依据为《长春经开生态发展有限公司整体资产评估项目资产评估报告书》（中商评报字[2006]第50号）、《长春经开（集团）股份有限公司拟出售变电所项目资产评估报告书》（中商评报字[2006]第51号）和《关于长春经开（集团）股份有限公司部分资产的专项审计报告》（上会师报字[2006]第1561号）。

2、2006年8月3日，管委会与长春经开签署《电力资产交还协议》。根据该等协议，长春经开将依据双方分别于2003年12月29日和2004年9月30日签署的《资产收购补偿交还协议书》和《电力资产收购补偿交还修定协议书》所获得之纳入《长春



经济技术开发区开发建设（集团）股份有限公司拟收购资产项目资产评估报告书》（中商评报字[2003]第158号）评估范围的电力设施之经营权交还给管委会，管委会向长春经开支付7个月份的财政补贴共计人民币3,500万元和依据《关于长春经开（集团）股份有限公司部分资产的专项审计报告》（上会师报字[2006]第1561号）确定的无形资产中电力资产部分账面净值为307,038,033.15元。

3、2006年8月3日，开发区国资委与长春经开签署《长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会和长春经开（集团）股份有限公司资产购买协议》。根据该等协议，长春经开分别以零价格和人民币31,467,969.9元的价格购买开发区国资委持有的占长春经济技术开发区开发大厦物业管理处注册资本100%的股权以及纳入《长春经开（集团）股份有限公司拟收购开发大厦部分办公楼项目资产评估报告书》（中磊评报字[2006]第5027号）评估范围内的相关资产。定价依据为《长春经开（集团）股份有限公司拟收购开发大厦部分办公楼项目资产评估报告书》（中磊评报字[2006]第5027号）和《审计报告》（中磊审字[2006]第5017号）。

4、2006年8月3日，管委会和长春经开签署《长春经济技术开发区管理委员会和长春经开（集团）股份有限公司南部新城土地委托开发协议》。根据该等协议，管委会委托长春经开开发（主要包括开发范围内的征地拆迁补偿等，并达到七通一平的土地收储标准）位于长春南部新城核心区人民大街以东、南环路以南、伊通河以西、环城高速公路以北3.9平方公里区域内的、面积为1,948,930平方米的土地。长春经开将于该等协议生效后30日内按照人民币950元/平方米的标准和《土地估价报告》（吉佳[2006]估字第041号）确定的土地面积先期支付管委会土地出让净收益共计人民币1,851,483,500元。该等土地开发完成后将依法通过招标、拍卖、挂牌等方式公开出让。所获收益扣除长春经开为土地开发、出让支付的全部成本为其应获商业投资收益。

5、2006年8月3日，管委会和长春经开签署《长春经济技术开发区管理委员会和长春经开（集团）股份有限公司5号用地土地委托开发协议》。根据该等协议，管委会委托长春经开开发（主要包括开发范围内的征地拆迁补偿等，并达到七通一平

的土地收储标准)位于世纪大街以东、长大公路以北、珠海路以南的5号用地(面积348,760平方米)。长春经开将于该等协议生效后30日内按照407元/平方米的标准和《土地估价报告》(吉佳[2006]估字第053号)确定的土地面积先期支付管委会土地出让净收益共计人民币141,935,780元。该等土地开发完成后将依法通过招标、拍卖、挂牌等方式公开出让。所获收益扣除长春经开为土地开发、出让支付的全部成本为其应获商业投资收益。

6、2006年8月3日,管委会和长春经开签署《长春经济技术开发区管理委员会和长春经开(集团)股份有限公司7号用地土地委托开发协议》。根据该等协议,管委会委托长春经开开发(主要包括开发范围内的征地拆迁补偿等,并达到七通一平的土地收储标准)位于朝阳一路东、洋浦二路南、朝阳东路西,洋浦一路北区域内的7号用地(面积257,656平方米)。长春经开将于该等协议生效后30日内按照人民币243.83元/平方米的标准和《土地估价报告》(吉佳[2006]估字第053号)确定的土地面积先期支付管委会土地出让净收益共计人民币62,825,016元。该等土地开发完成后将依法通过招标、拍卖、挂牌等方式公开出让。所获收益扣除长春经开为土地开发、出让支付的全部成本为其应获商业投资收益。

## (二) 本次重大资产出售和购买方案

根据上述协议约定,上述六个协议将共同构成本次重大资产出售和购买方案,各协议均为本次重大资产出售和购买不可分割的组成部分。故上述协议均将经双方法定代表人签字并加盖法人印章后于下列条件得以满足之日起生效:

- (1) 本次重大资产出售和购买方案取得中国证监会核准;
- (2) 本次重大资产出售和购买方案中的相关部分取得相关国有资产管理部門的批准;
- (3) 本次重大资产出售和购买方案经长春经开依法召开的股东大会审议通过;
- (4) 长春经开以本次重大资产出售和购买为组成部分的股权分置改革方案经长春经开依法召开的相关股东会议审议通过并取得必要的批准。

### （三）其他

根据长春经开第五届董事会第七次会议决议，长春经开将根据所签署的补充协议实施已签署的《关于退地的协议》，将原从东南公司购入的土地使用权退回东南公司，以规范协议受让国有土地使用权的行为。所涉及土地面积为 4,467,419 平方米，价值为人民币 59,416 万元。该等协议的实施系本次重大资产出售和购买的配套措施。

综上，经合理查验，本所律师认为，在进行本次重大资产出售和购买时，相关各方均签署了协议，协议内容不存在违反相关法律规定的情形，为双方的真实意思表示，本所律师亦未发现其存在违背公允性原则和损害他方利益的情形。本次重大资产出售和购买方案真实、合法，除尚待取得相关主管部门的批准和履行相关决策程序外，本所律师未发现本次重大资产出售和购买方案的实施存在法律障碍。

## 四、实施本次重大资产出售和购买的实质要件

经逐项查验，本所律师认为：

（一）本次重大资产出售和购买完成后，长春经开股本总额和股权结构并未发生变化，仍具备上市公司条件。

（二）本次重大资产出售和购买完成后，长春经开仍具备持续经营能力。

（三）本次重大资产出售和购买所涉及的资产均为长春经开以及参与本次重大资产出售和购买的其他各方合法拥有，权属清晰，不存在债权债务纠纷。

（四）根据长春经开之控股股东——长春经济技术开发区创业投资控股有限责任公司（下称“创投控股”）出具的书面承诺和本所律师的合理查验，本次重大资产出售和购买实施后，长春经开及其控股股东在资产、业务、人员、财务、机构等方面的相互独立，确保长春经开资产完整、人员独立、业务独立、财务独立、机构独立。

(五) 本次重大资产出售和购买不存在明显损害长春经开和全体股东利益的情形。

(六) 长春经开已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责，长春经开具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

综上，本所律师认为，本次重大资产出售和购买具备实施的实质条件，符合《通知》的相关规定。

## 五、本次重大资产出售和购买的资产状况

### (一) 长春经开出售的资产状况

#### 1、占生态发展注册资本99.98%的股权

2004年1月16日，长春经济技术开发区管委会以《关于设立长春经开生态发展有限公司的批复》（长经技管[2004]113号）批准长春经济技术开发区东皇房地产开发公司和长春经济技术开发区风景园林有限责任公司共同出资设立生态发展。

2004年10月11日，长春经济技术开发区东皇房地产开发公司将其持有生态发展股权全部转让给长春经开。

2005年12月20日，长春经开第四届董事会第四十一次会议审议通过《关于对长春经开生态发展有限公司增资的议案》。根据该等议案，长春经开以现金人民币7,568万元对生态发展增资。

2005年12月23日，长春经开第四届董事会第四十二次会议审议通过《关于对长春经开生态发展有限公司增资的议案》。根据该等议案，长春经开以现金人民币1,700万元对生态发展增资。

根据长春现代会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（长现代会验字[2005]第148号），截至2005年12月23日，长春经开持有占生态发展注册资本99.98%的股权。

根据生态发展获发的《企业法人营业执照》（注册号：2201081120180），住所：经济开发区自由大路5188号；法定代表人：朱立武；注册资本：9,468万元；经营范围：绿地养护、环境设施维护、城市基础设施管理与服务。

经合理查验，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，生态发展为依法设立并有效存续的有限责任公司，未出现根据法律、法规、规范性文件或依其章程规定存在需要终止的情形。根据《验资报告》（长现代会验字[2005]第148号）和本所律师的合理查验，长春经开依法有权将所持有的生态发展之股权合法出售，截至本法律意见书出具日，本所律师未发现长春经开出售所持有的生态发展之股权存在法律障碍。

## 2、对生态发展的应收账款

根据长春经开提供的明细分类帐、上海上会会计师事务所致生态发展询证函（编号：K3423）和《关于长春经开（集团）股份有限公司部分资产的专项审计报告》（上会师报字[2006]第1561号），长春经开对生态发展的应收账款余额为人民币95,839.59万元。

经合理查验，本所律师认为，长春经开有权将其依法发生的应收帐款作为债权出售给第三方，该等行为不存在违反相关法律规定的情形。

## 3、变电所

根据长春经开于1997年12月12日与管委会签署的《关于新建63千伏变电所投资补偿协议》，两座63千伏变电所及送电线路系长春经开投资新建。

经合理查验，本所律师认为，长春经开有权将其投资建设的变电所予以转让，该等行为不存在违反相关法律规定的情形。

## （二）长春经开拟交还的电力设施经营权状况

2003年12月29日，管委会依据《资产收购补偿交还协议书》转让予长春经开的资产范围为纳入《长春经济技术开发区开发建设（集团）股份有限公司拟收购项目资产评估说明》（中商评报字[2003]第158号）评估范围的电力资产之经营权。

根据中商资产评估有限责任公司以2003年11月30日为评估基准日出具的《长春经济技术开发区开发建设（集团）股份有限公司拟收购项目资产评估说明》（中商评报字[2003]第158号），该等资产包括66千伏变电所一座、开闭所27座、箱变58座、3个广场36条街路的路灯。

长春经开本次拟交还的电力设施经营权系包括66千伏变电所一座、开闭所27座、箱变58座和3个广场36条街路的路灯在内的电力设施之经营权。

经合理查验，本所律师认为，长春经开将其已依法取得的资产经营权在经营期限内予以返还已经对方当事人同意，本所律师未发现该等交还存在违反双方约定或法律规定的情形。

### （三）长春经开购买的资产状况

#### 1、开发区国资委持有的占物业管理处注册资本100%的股权

##### （1）物业管理处的基本情况：

1997年6月8日，长春经济技术开发区劳动人事局以《关于成立长春经济技术开发区大厦物业管理处的批复》（长经技劳[1997]7号）同意成立物业管理处，经济性质为国有独资。

根据物业管理处获发的《企业法人营业执照》（注册号：220108130088），住所：自由大路5188号；法定代表人：李淑贤；注册资金：人民币50万元；经济性质：国有经济；经营范围：物业管理及物业综合服务。

根据物业管理处获发的《中华人民共和国物业管理企业资质证书》（编号：J10071），物业管理处的物业管理企业资质为叁级。

（2）根据物业管理处出具的书面承诺和本所律师的合理查验，截至本法律意见书出具日，物业管理处不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(3) 根据长春市工商行政管理局长春经济技术开发区分局、长春市国家税务局经济技术开发区分局、长春市地方税务局经济技术开发区分局、长春经济技术开发区人事劳动局和长春经济技术开发区环境保护局分别出具的书面证明和物业管理处出具的书面承诺以及本所律师的合理查验，物业管理处最近三年内无重大违法违规行为，亦不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

根据开发区国资委出具的书面承诺，开发区国资委依法有权将所持有的物业管理处之股权合法出售，该等股权没有向任何第三者设置的担保及/或其它任何第三者的权益，亦不存在限制该等股权出售的任何判决、裁决，也没有任何会对该等股权的出售产生不利影响的悬而未决的或潜在的诉讼、仲裁、法院裁决、裁定等。

经合理查验，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，物业管理处为依法设立并有效存续的有限责任公司，未出现根据法律规定需要终止的情形。截至本法律意见书出具日，本所律师未发现开发区国资委作为管委会负责国有资产基础性管理工作的内设机构出售物业管理处之股权存在法律障碍。

## 2、房屋所有权

根据《房屋所有权证》（房权证长房权字第40300956号），长春经开拟购买之房屋座落于长春经济技术开发区自由大路118号。

2006年6月26日，中磊会计师事务所有限责任公司以《长春经开（集团）股份有限公司拟收购开发大厦部分办公楼项目资产评估报告书》（中磊评报字[2006]第5027号）对长春经开拟收购开发大厦部分办公楼项目涉及的九层办公楼进行评估，评估基准日为2006年5月31日。根据该等评估报告书，截止于2006年5月31日在持续经营前提下，长春经开拟收购开发大厦部分办公楼项目涉及的九层办公楼评估值为人民币31,467,969.9元。

本所律师需要说明，《房屋所有权证》（房权证长房权字第40300956号）所载明的房屋所有权人为长春经济技术开发区管理委员会，根据《长春市人民政府办公

厅转发〈长春市国有资产管理委员会办公室关于赋予长春经济技术开发区等四个开发区管委会国有资产出资人职能的意见〉的通知》（长府办发[2004]25号）和长春经济技术开发区工作委员会《关于成立长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会及其办公室（融资办公室）的通知》（长经技党[2005]24号），开发区国资委系管委会的内设机构负责国有资产的基础性管理工作，故本所律师未发现开发区国资委将该等房屋予以转让存在法律障碍。

经合理查验，本所律师认为，长春经开拟购买之房屋已依法获发《房屋所有权证》，截至本法律意见书出具日，本所律师未发现开发区国资委作为管委会负责国有资产基础性管理工作的内设机构将该等房屋出售给长春经开存在法律障碍。

### 3、土地开发

2006年7月20日，长春市人民政府以《长春市人民政府关于调整长春经济技术开发区区域范围的通知》（长府函[2006]84号）将长春南部新城核心区人民大街以东、南三环路以南、伊通河以西、环城高速公路以北，总面积为3.9平方公里的区域划归长春经济技术开发区代管。

根据吉林省第八届人民代表大会常务委员会第七次会议于1994年1月15日通过的《长春经济技术开发区管理条例》，编制开发区的总体规划和经济、社会发展计划，经批准后组织实施和负责开发区内土地的规划、征用和开发，管理城市建设系管委会的职权。

综上，本所律师未发现管委会委托长春经开开发其管理区域内的土地存在违反相关法律规定的情形。

综上，经合理查验，本所律师认为，本次重大资产出售和购买所涉及的相关资产均为长春经开及各交易主体所合法拥有，权属明晰，根据管委会和开发区国资委出具的书面承诺，其将相关资产出售予长春经开不存在法律障碍，该等资产亦不存在债权债务纠纷、亦不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。



## 六、本次重大资产出售和购买涉及的资产评估和审计

### （一）对生态发展股权的审计和评估

1、上海上会会计师事务所有限公司以《关于长春经开（集团）股份有限公司部分资产的专项审计报告》（上会师报字[2006]第1561号）对长春经开截至2006年3月31日部分资产的情况进行专项审计。根据该等审计报告，截至2006年3月31日，生态发展经审计后的净资产为人民币111,452,135.88元。

2、中商资产评估有限责任公司以《长春经开生态发展有限公司整体资产评估项目资产评估报告书》（中商评报字[2006]第50号）对生态发展基准日的整体资产进行评估，评估基准日为2006年3月31日。根据该等评估报告书，于2006年3月31日，生态发展的净资产评估值为人民币229,709,269.78元。

该等评估报告已经开发区国资委以《国有资产评估项目备案表》予以备案。

### （二）对长春经开对生态发展的应收账款的审计

上海上会会计师事务所有限公司以《关于长春经开（集团）股份有限公司部分资产的专项审计报告》（上会师报字[2006]第1561号）对长春经开截至2006年3月31日部分资产的情况进行专项审计。根据该等审计报告，截至2006年3月31日，长春经开对生态发展的其他应收款余额为人民币958,395,928.59元。

### （三）对拟交还的电力设施的审计

上海上会会计师事务所有限公司以《关于长春经开（集团）股份有限公司部分资产的专项审计报告》（上会师报字[2006]第1561号）对长春经开截至2006年3月31日部分资产的情况进行专项审计。根据该等审计报告，截至2006年3月31日，无形资产中电力资产部分账面净值为307,038,033.15元。

#### （四）对拟出售变电所的审计和评估

1、上海上会会计师事务所有限公司以《关于长春经开（集团）股份有限公司部分资产的专项审计报告》（上会师报字[2006]第1561号）对长春经开截至2006年3月31日部分资产的情况进行专项审计。根据该等审计报告，截至2006年3月31日，固定资产中变电所净值为27,794,011.48元。

2、中商资产评估有限责任公司以《长春经开（集团）股份有限公司拟出售变电所项目资产评估报告书》（中商评报字[2006]第51号）对长春经开拟出售的变电所两座（开发区2号和3号变电所）进行评估，评估基准日为2006年3月31日。

根据该等评估报告书，于2006年3月31日，拟出售变电所资产评估价值为人民币37,710,650.25元。

该等评估报告已经开发区国资委以《国有资产评估项目备案表》予以备案。

#### （五）对拟收购开发大厦部分办公楼项目涉及的九层办公楼的评估

中磊会计师事务所有限责任公司以《长春经开（集团）股份有限公司拟收购开发大厦部分办公楼项目资产评估报告书》（中磊评报字[2006]第5027号）对长春经开拟收购开发大厦部分办公楼项目涉及的九层办公楼进行评估，评估基准日为2006年5月31日。

根据该等评估报告书，截止2006年5月31日，在持续经营前提下，长春经开拟收购开发大厦部分办公楼项目涉及的九层办公楼评估值为人民币31,404,572.70元。

该等评估报告已经开发区国资委以《国有资产评估项目备案表》予以备案。

#### （六）对物业管理处股权的审计

中磊会计师事务所以《审计报告》（中磊审字[2006]第5017号）对物业管理处2003年12月31日、2004年12月31日、2005年12月31日和2006年5月31日的资产负债表和2003年度、2004年度、2005年度和2006年1-5月的利润及利润分配表予以审计。根

据该等审计报告，截止于2006年5月31日，物业管理处经审计的净资产为人民币-26,933.85元。

#### （七）对相关土地的评估

1、长春南部新城核心区人民大街以东、南环路以南、伊通河以西、环城高速公路以北3.9平方公里区域内24块建设宗地

（1）中商资产评估有限责任公司以《长春南部新城按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》（中商评报字[2006]第60号）对按规划取得长春南部新城核心区人民大街以东、南环路以南、伊通河以西、环城高速公路以北3.9平方公里区域内24块建设宗地（面积1,948,930平方米）所涉及的地上建筑物、附着物、耕地、林地、果树、农用地等进行评估，评估基准日为2006年5月31日。

根据该等评估报告书，于评估基准日，按规划取得上述土地总成本评估价值为人民币337,671.33万元。

该等评估报告已经开发区国资委以《国有资产评估项目备案表》予以备案。

（2）吉林省吉佳房地产评估咨询有限公司以《土地估价报告》（吉佳[2006]估字第041号）对位于长春南部新城核心区人民大街以东、南环路以南、伊通河以西、环城高速公路以北3.9平方公里区域内的24块建设宗地（面积1,948,930平方米）进行估价以获评估价格，即在设定用途、开发程度、土地使用权类型和年期条件下，于评估基准日的土地使用权净地价格，评估基准日为2006年5月31日。根据该等估价报告，上述土地的评估价格为人民币531,477.3040万元。

该等评估报告已经开发区国资委以《国有资产评估项目备案表》予以备案。

2、世纪大街以东、长大公路以北、珠海路以南的5号用地

（1）中商资产评估有限责任公司以《5号用地按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》（中商评报字[2006]第56号）对按规划取得世纪大街以东、长大公路以北、珠海路以南的5号用地（面积348,760平方米）所涉及的地上建筑物、附着物、农用地、高压电缆等进行评估，评估基准日为2006年5月31日。根据该等评估报

告书，于评估基准日，按规划用途取得上述土地总成本评估价值为人民币20,263.91万元。

该等评估报告已经开发区国资委以《国有资产评估项目备案表》予以备案。

(2) 吉佳房地产评估咨询有限公司以《土地估价报告》（吉佳[2006]估字第053号）对位于世纪大街以东、长大公路以北、珠海路以南的5号用地（面积348,760平方米）进行估价以获评估价格，即在设定用途、开发程度、土地使用权类型和年期条件下，于评估基准日的土地使用权净地价格，评估基准日为2006年5月31日。根据该等估价报告，上述土地的评估价格为人民币34,457.4880万元。

该等评估报告已经开发区国资委以《国有资产评估项目备案表》予以备案。

### 3、朝阳一路东、洋浦二路南、朝阳东路西，洋浦一路北区域内的7号用地

(1) 中商资产评估有限责任公司以《7号用地按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》（中商评报字[2006]第55号）对按规划取得朝阳一路东、洋浦二路南、朝阳东路西，洋浦一路北区域内的7号用地（面积257,656平方米）所涉及的地面上建筑物、附着物、耕地、农用地等进行评估，评估基准日为2006年5月31日。根据该等评估报告书，于评估基准日，按规划用途取得上述土地总成本评估价值为人民币4,951.3万元。

该等评估报告已经开发区国资委以《国有资产评估项目备案表》予以备案。

(2) 吉佳房地产评估咨询有限公司以《土地估价报告》（吉佳[2006]估字第053号）对位于朝阳一路东、洋浦二路南、朝阳东路西，洋浦一路北区域内的7号用地（面积257,656平方米）进行估价以获评估价格，即在设定用途、开发程度、土地使用权类型和年期条件下，于评估基准日的土地使用权净地价格，评估基准日为2006年5月31日。根据该等估价报告，上述土地的评估价格为人民币11,233.8016万元。

该等评估报告已经开发区国资委以《国有资产评估项目备案表》予以备案。

## 七、关联交易与同业竞争

### （一）关联交易

根据本次重大资产出售和购买的相关协议和本所律师的合理查验，长春经开本次重大资产出售和购买的交易各方为长春经开及其非关联方，并未构成任何关联交易。

根据长春经开之控股股东创投控股出具的书面承诺，创投控股将尽量避免与长春经开及其控股子公司发生持续性关联交易；对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，创投控股将遵循市场公正、公平、公开的原则依法签署协议、履行合法程序和信息披露义务，保证不通过关联交易损害长春经开及长春经开之其他股东的合法权益。

### （二）同业竞争

根据长春经开获发的企业法人营业执照，长春经开的经营范围为公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理、实业和科技投资。

根据长春经开之控股股东——创投控股获发的企业法人营业执照，创投控股的经营范围为高技术风险投资、证券战略投资、实业投资、项目融投资、企业收购兼并顾问、企业发展战略设计。

根据本次重大资产出售和购买的相关协议、创投控股出具的书面承诺及本所律师的合理查验，本次重大资产出售和购买并未引致长春经开及其控股股东——创投控股之间既有或潜在的同业竞争。

根据长春经开之控股股东——创投控股出具的书面承诺，创投控股及其除长春经开外的其他控股子公司将不从事与长春经开相同产品的生产亦不开展其对与长春

经开生产经营相同或类似的核心业务的投入，以避免对长春经开的生产经营构成可能的直接或间接的业务竞争；亦不会直接或间接从事、参与或进行与长春经开的生产、经营相竞争的其他任何活动；将不利用其对长春经开的控股或控制关系进行损害长春经开及长春经开其他股东利益的经营活动；亦将避免因业务资金运用、收购兼并、合并分立、对外投资等活动产生新的同业竞争。

## 八、关于信息披露

经本所律师合理查验，长春经开已依法与本次重大资产出售和购买所聘请的各中介机构签署保密协议，并依法召开董事会会议审议通过关于本次重大资产出售和购买的相关议案，并拟根据《通知》以及《上市规则》的要求将相关董事会决议、本次重大资产出售和购买的报告（草案）及其附件等相关文件报送中国证监会及吉林监管局，同时上海证券交易所报告并公告；独立董事的意见也将与董事会决议一并公告。本所律师认为，上述安排符合《通知》和《上市规则》等相关法律规定。

截至本法律意见书出具日，本所律师未发现长春经开及本次重大资产出售和购买的其他交易各方存在违反法定披露和报告义务的情形，亦未发现本次重大资产出售和购买存在应披露而未披露的合同、协议或安排。

## 九、结论

综上所述，经合理查验，本所律师认为，在取得本法律意见书所述之必要的核准和批准并依法履行必要的程序后，长春经开本次重大资产出售和购买符合《通知》、《上市规则》等相关法律、法规及其他规范性文件的规定，其实施不存在法律障碍。

（本页无正文，为北京市德恒律师事务所关于长春经开（集团）股份有限公司重大资产出售和购买的法律意见书之签字页）

北京市德恒律师事务所

负 责 人：王 丽 律师

\_\_\_\_\_（签名）

经办律师：陈远玲 律师

\_\_\_\_\_（签名）

郭立军 律师

\_\_\_\_\_（签名）

二〇〇六年 月 日

## 长春经开（集团）股份有限公司

### 关于公司重大资产出售和购买的独立意见

长春经开(集团)股份公司（下称“公司”）向东南开发建设有限公司协议出售相关资产、分别向长春经济技术开发区管理委员会和长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会收购相关资产的方式进行重大资产重组, 经审阅相关审计报告、评估报告等重组材料, 独立董事对公司本次重大资产重组发表意见如下:

- 1、公司本次重大资产重组方案切实可行;
- 2、公司本次重大资产重组所涉及的资产已经合格的会计师事务所和资产评估事务所予以审计和评估, 交易价格以评估值为基准, 符合该等资产的现实状况, 不会损害公司和股东的利益;
- 3、通过本次重大资产重组, 将改善公司财务状况, 提高公司盈利能力, 符合公司和全体股东的现实及长远利益;
- 4、公司本次重大资产重组的实施未产生关联交易亦不会形成同业竞争;

综上, 公司本次重大资产重组是公开、公平、合理的, 符合公司和全体股东的利益

独立董事:

金世和 庞国华 金兆怀 李建华

2006 年 8 月 3 日



# 盈利预测审核报告

上会师报字(2006)第1563号

长春经开(集团)股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对长春经开(集团)股份有限公司(以下简称“贵公司”)2006年度的盈利预测所依据的基本假设、选用的会计政策及其编制基础进行了审核。贵公司董事会对盈利预测的基本假设、选用的会计政策及其编制基础须承担全部责任。我们的责任是对它们发表审核意见。我们的审核是根据《独立审计实务公告第4号—盈利预测审核》进行的，并实施了必要的审核程序。

我们认为，上述盈利预测所依据的基本假设已充分披露，没有证据表明这些假设是不合理的；盈利预测已按照确定的编制基础编制，所选用的会计政策与贵公司实际采用的相关会计政策一致。

本盈利预测审核报告仅供贵公司向中国证券监督管理委员会、上海证券交易所报送有关上市公司股权分置改革及重大资产重组事宜的用途使用。

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 上海

二〇〇六年八月三日

特别提示：公司盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

## 一、编制基础

长春经开(集团)股份有限公司(以下简称“本公司”)董事会编制的2006年度的盈利预测，是以本公司业经利安达信隆会计师事务所审计的2003年度和2004年度、北京京都会计师事务所审计的2005年度会计报表及本公司2006年度的生产经营能力和资产重组方案等为基础进行编制的；编制该盈利预测所依据的会计政策在重要方面均与本公司实际采用的会计政策一致。

## 二、基本假设

- 1、本公司遵循的我国现有法律、法规和政策无重大变化；
- 2、本公司遵循的税收制度和有关税收优惠政策无重大变化；
- 3、本公司所在地的经济环境无重大变化；
- 4、国家现行外汇汇率、银行信贷利率在正常的范围内变动；
- 5、本公司市场状况、公司经营结构无重大变化；
- 6、本公司本次重组工作内容与本报告四/(二)部分所述内容一致。
- 7、本公司本次重组工作所涉及的资产出售和购入行为能在2006年9月上旬顺利完成，相关资产和股权等的交接和过户等手续也在2006年9月上旬完成。
- 8、无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

## 三、盈利预测表

合并报表盈利预测表：

编制单位：长春经开(集团)股份有限公司(合并)

单位：人民币万元

| 项目        | 注释 | 2005年度     | 2006年度预测数 |            |            |
|-----------|----|------------|-----------|------------|------------|
|           |    | 已审实现数      | 1-3月未审实现数 | 4-12月预测数   | 合计         |
| 一、主营业务收入  | 1  | 35,666.72  | 4,982.42  | 10,551.09  | 15,533.51  |
| 减：主营业务成本  | 2  | 24,837.08  | 5,192.03  | 7,831.97   | 13,024.00  |
| 主营业务税金及附加 | 3  | 1,090.62   | 12.37     | 181.35     | 193.72     |
| 二、主营业务利润  |    | 9,739.02   | -221.98   | 2,537.77   | 2,315.79   |
| 加：其他业务利润  | 4  | 200.51     | 34.57     | 132.00     | 166.57     |
| 减：营业费用    | 5  | 59.52      | 51.57     | 304.64     | 356.21     |
| 管理费用      | 6  | 11,135.89  | 2,178.99  | 10,754.93  | 12,933.92  |
| 财务费用      | 7  | 11,021.53  | 2,939.27  | 7,508.85   | 10,448.12  |
| 三、营业利润    |    | -12,277.41 | -5,357.24 | -15,898.65 | -21,255.89 |
| 加：投资收益    | 8  | -          | -         | 13,780.03  | 13,780.03  |
| 补贴收入      | 9  | 17,255.34  | 5,467.69  | 7,142.31   | 12,610.00  |
| 营业外收入     | 10 | 40.45      | 0.09      | 1,256.97   | 1,257.06   |
| 减：营业外支出   | 11 | 223.82     | 0.51      | 6.17       | 6.68       |

长春经开(集团)股份有限公司  
2006年度盈利预测报告附注

| 项目        | 注释 | 2005年度   | 2006年度预测数 |          |          |
|-----------|----|----------|-----------|----------|----------|
|           |    | 已审实现数    | 1-3月未审实现数 | 4-12月预测数 | 合计       |
| 四、利润总额    |    | 4,794.56 | 110.03    | 6,274.49 | 6,384.52 |
| 减：所得税     | 12 | 1,595.83 | -         | 3,173.99 | 3,173.99 |
| 少数股东损益    |    | 24.69    | 0.68      | -11.82   | -11.14   |
| 加：未确认投资损失 |    | 129.39   | 99.69     | 135.01   | 234.70   |
| 五、净利润     |    | 3,303.43 | 209.04    | 3,247.33 | 3,456.37 |

企业负责人：

主管会计负责人：

制表人：

母公司盈利预测表：

编制单位：长春经开(集团)股份有限公司(母公司)

单位：人民币万元

| 项目        | 注释 | 2005年度    | 2006年度预测数 |            |            |
|-----------|----|-----------|-----------|------------|------------|
|           |    | 已审实现数     | 1-3月未审实现数 | 4-12月预测数   | 合计         |
| 一、主营业务收入  | 1  | 22,543.01 | 2.30      | 47.70      | 50.00      |
| 减：主营业务成本  | 2  | 12,121.31 | 3.50      | 6.50       | 10.00      |
| 主营业务税金及附加 | 3  | 944.45    | 0.12      | 8.63       | 8.75       |
| 二、主营业务利润  |    | 9,477.25  | -1.32     | 32.57      | 31.25      |
| 加：其他业务利润  | 4  | 146.01    | -         | -          | -          |
| 减：营业费用    | 5  | -         | -         | -          | -          |
| 管理费用      | 6  | 4,003.86  | 1,426.55  | 5,598.78   | 7,025.33   |
| 财务费用      | 7  | 10,720.30 | 2,938.93  | 6,908.10   | 9,847.03   |
| 三、营业利润    |    | -5,100.90 | -4,366.80 | -12,474.31 | -16,841.11 |
| 加：投资收益    | 8  | 1,426.07  | -781.85   | 10,423.75  | 9,641.90   |
| 补贴收入      | 9  | 6,916.00  | 5,357.69  | 7,142.31   | 12,500.00  |
| 营业外收入     | 10 | 8.26      | -         | 1,256.97   | 1,256.97   |
| 减：营业外支出   | 11 | 177.83    | -         | 0.15       | 0.15       |
| 四、利润总额    |    | 3,071.60  | 209.04    | 6,348.57   | 6,557.61   |
| 减：所得税     | 12 | -         | -         | 3,101.24   | 3,101.24   |
| 五、净利润     |    | 3,071.60  | 209.04    | 3,247.33   | 3,456.37   |

企业负责人：

主管会计负责人：

制表人：

#### 四、盈利预测说明

##### (一)、公司简介

长春经开(集团)股份有限公司(以下简称“本公司”)原名长春经济技术开发区开发建设(集团)股份有限公司,系经长春市经济体制改革委员会长体改联字[1993]129号文批准,于1993年3月以定向募集方式设立的股份有限公司,本公司设立时的注册资本为18,000万元。

1999年7月经中国证监会证监发字[1999]89号文批准,本公司向社会公开发行境内上市的人民币普通股7,500万股。2000年5月9日,本公司1999年度股东大会决议以25,500万股的总股本为基数,每10股送红股2股,送股后的总股本为30,600万股。经中国证监会证监发行字[2003]51号文核准,2003年6月3日至2003年6月16日本公司实施了以2000年年末总股本30,600万股为基数,向全体股东按每10股配售3股的配股方案,其中:国有法人股股东以现金认购210.96万股,占可认购股数的5%,其余配股权放弃;社会公众股股东配售4,960.80万股,本公司总股本增至35,771.76万股。2004年6月7日,本公司名称由原长春经济技术开发区开发建设(集团)股份有限公司变更为长春经开(集团)股份有限公司。

本公司在长春市工商行政管理局注册登记,取得企业法人营业执照,注册号:2201081110088;注册地址:长春市自由大路5188号;法定代表人:张树森;经营范围:公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理;实业与科技投资。

##### (二)、本次资产重组简介

本公司于2006年8月3日召开第五届董事会第七次会议审议《关于资产出售和购买的议案》,并拟与长春东南开发建设有限公司(以下简称“东南公司”)签署了《资产出售协议》,与长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会(以下简称“开发区国资委”)签署了《资产购买协议》、与长春经济技术开发区管理委员会(以下简称“管委会”)签署了《电力资产交还协议》、《土地委托开发协议》。

##### 1、出售交易

根据《资产出售协议》和《电力资产交还协议》,本次交易由以下两部分组成:

(1) 本公司向东南公司出售本公司合法拥有的两座变电所和绿化资产(包括长春经开生态发展有限公司(以下简称“生态发展”)99.98%的股权和本公司对生态发展的应收款项95,839.59万元),以评估值为依据,经双方友好协商,本次生态发展99.98%股权的转让价格确定为22,966.33万元,本公司对生态发展的应收款项转让价格为95,839.59万元,二座变电所出售的价格确定为3,771.07万元。

(2) 根据《电力资产交还协议》,本公司向管委会交还该协议项下约定的电力资产经营权,截至审计基准日2006年3月31日,电力资产经营权账面净值为30,703.80万元,经双方协商本次电力资产经营权的交还价格确定为30,703.80万元。此外,本协议约定,根据本公司拟与管委会签署的《资产收购补偿交还协议书》及《电力资产收购补偿交还修定协议书》,管委会在接收该电力资产经营权的同时,需向本公司支付3,500万元的电力资产财政补贴。

## 2、购买交易

根据《资产购买协议》和《土地委托开发协议》，本次购买交易由以下二部分组成：

(1) 本公司向开发区国资委购买其独资公司长春经济技术开发区开发大厦物业管理处100%的股权和开发大厦9层办公楼层，以评估值为作价依据，经交易双方友好协商，本次物业管理处100%股权以零价格进行转让，开发大厦9层办公楼层的购买价格确定为3,146.80万元。

(2) 本公司受管委会委托投资其管辖范围内的一级土地开发。根据本公司与管委会签订的《土地委托开发协议》，本公司将向管委会支付205,624.43万元用于长春南部新城核心区195万平方米经营性用地、5号用地34.8万平方米经营性用地、7号用地25.7万平方米经营性用地等三块土地的一级土地开发。

(3) 公司与东南公司于2006年4月13日签署了《关于退地的协议》，根据该协议，公司将退回原从东南公司购入的库存土地，应退回的土地面积为4,467,419平方米，账面价值为59,415.74万元。东南公司向公司支付59,416.00万元的退地款，该土地的权属将归属东南公司。根据公司拟与东南公司签署的《关于退地的协议之补充协议》，东南公司在执行《资产出售协议》的同时，将履行《关于退地的协议》，并依据《关于退地的协议之补充协议》的约定，向公司一次性支付59,416.00万元。该补充协议构成本次购买交易筹措资金的配套措施。

## (三)、本公司主要会计政策和会计估计

### 1、会计制度

本公司执行企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

### 2、会计年度

本公司会计年度自公历1月1日至12月31日。

### 3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 4、记账基础和计价原则

本公司采用权责发生制，以实际成本为计价原则。

### 5、外币业务核算方法

本公司年度内发生的外币业务，按实际发生日中国人民银行公布的基准汇价折合为本位币记账；期末按基准汇价进行调整，发生的差额，与购建固定资产有关且在其达到预定使用状态前的，计入有关固定资产的购建成本；与购建固定资产无关的属于筹建期间的计入长期待摊费用，属于生产经营期间的计入当期财务费用。

#### 6、现金等价物的确认标准

本公司将所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资确定为现金等价物。

#### 7、短期投资核算方法

本公司短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资，包括股票投资、债券投资和其他投资。

短期投资在取得时按实际投资成本计价。期末以成本与市价孰低计价，市价低于成本按单项投资的成本与市价的差额计提短期投资跌价准备。

本公司出售短期持有的股票、债券或到期收回债券时确认投资收益或损失。

#### 8、应收款项及坏账准备核算方法

##### (1) 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。本公司对期末应收款项(包括应收账款和其他应收款)采用账龄分析法计提坏账准备，各账龄计提坏账准备比例如下：

| 账龄   | 计提比例 |
|------|------|
| 1年以内 | 5%   |
| 1至2年 | 10%  |
| 2至3年 | 15%  |
| 3至4年 | 20%  |
| 4至5年 | 25%  |
| 5年以上 | 30%  |

本公司对集团内部企业的应收款项不计提坏账准备。

##### (2) 坏账确认标准

① 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；

② 因债务人逾期未履行偿债义务，且具有明显特征表明无法收回。

本公司对确实无法收回的应收款项，经批准后作为坏账损失，并冲销提取的坏账准备。

#### 9、存货核算方法

本公司的存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的原材料、库存商品、低值易耗品、开发产品、开发成本等。

存货盘存制度采用永续盘存制。各类存货取得时按实际成本计价。除长春经济技术开发区热力有限责任公司原材料和库存商品的发出、领用采用加权平均法核算外，原材料和库存商品的发出、领用采用先进先出法结转成本；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

本公司期末对存货进行全面清查，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使其成本不可收回的部分，计提存货跌价准备。计提时，按单个存货项目的成本与可变现净值的差额确认存货跌价准备。

#### 10、长期投资核算方法

##### (1) 长期投资计价方法

本公司长期股权投资包括股票投资和其他股权投资，在取得时按初始投资成本计价。

本公司长期债权投资包括长期债券投资和其他长期债权投资，按取得时的实际成本作为初始投资成本。长期债权投资按期计算应收利息。

##### (2) 长期股权投资的会计核算方法

本公司对被投资企业无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资企业具有控制、共同控制或者重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。

##### (3) 股权投资差额的会计处理

长期股权投资采用权益法核算时：

对长期股权投资初始投资成本高于其在被投资单位所有者权益中所占的份额的差额，本公司确认为股权投资差额，并按合同投资期限的剩余年限(或10年)平均摊销计入损益。

对于取得成本小于其在被投资企业所有者权益中所占份额的差额，计入资本公积。

##### (4) 长期债券投资溢价和折价的摊销方法

在债券购入后至到期日止的期间内按直线法，于确认相关债券利息收入的同时摊销。

##### (5) 长期投资减值准备的确认标准和计提方法

本公司期末对长期投资逐项进行检查，由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值的，计提长期投资减值准备。计提时，按单项投资可收回金额低于账面价值的差额确认长期投资减值准备。

#### 11、固定资产计价和折旧方法

本公司固定资产是指使用年限超过1年，单位价值较高，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的房屋、建筑物、机器设备、运输设备和其他设备。固定资产以取得时的成本入账。

与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则计入固定资产账面价值，但增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。除此以外的后续支出确认为当期费用。

本公司采用年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值(预计净残值率为4%)计提折旧，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

| 类别     | 预计使用寿命 | 年折旧率   |
|--------|--------|--------|
| 房屋及建筑物 | 40年    | 2.40%  |
| 机器设备   | 10年    | 9.60%  |
| 运输设备   | 8年     | 12.00% |
| 办公设备   | 5年     | 19.20% |

其中，已计提减值准备的固定资产，按照该固定资产的账面价值以及尚可使用寿命重新计算确定折旧率。如果已计提减值准备的固定资产价值又得以恢复，则按照固定资产价值恢复后的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

本公司期末对固定资产逐项进行检查，由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，计提固定资产减值准备。计提时，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额确认固定资产减值准备。

本公司对于已经计提了减值准备的固定资产，如果有迹象表明以前期间据以计提固定资产减值准备的各种因素发生了变化，使得固定资产的可收回金额大于其账面价值的，对以前期间已计提的固定资产减值准备予以转回。

依据财政部问题解答(四)的规定，本公司在转回已计提的固定资产减值准备时，转回后固定资产的账面价值不应超过不考虑计提减值因素情况下计算确定的固定资产账面净值。

#### 12、在建工程核算方法

本公司在建工程按实际成本计价。工程达到预定可使用状态后，将该项工程完工达到预定可使用状态所发生的必要支出结转，作为固定资产的入账价值。

本公司期末对在建工程进行全面检查，当工程长期停建且预计在未来3年内不会重新开工，或所建项目在性能、技术上已经落后且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性等情形出现时，计提在建工程减值准备。计提时，按单项在建工程可收回金额低于账面价值的差额确认在建工程减值准备。

#### 13、借款费用的核算方法

本公司为筹集生产经营所需资金等而发生的借款费用计入财务费用。

为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前计入有关固定资产的购建成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后，计入当期财务费用。

为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用在开发产品完工之前计入开发成本；在完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

#### 14、无形资产计价及摊销方法

本公司无形资产按取得时的实际成本入账。无形资产自取得当月起按相关合同规定的受益年限、法律规定的有效年限内分期摊销。

本公司期末对无形资产进行逐项检查，当存在以下情形时，计提无形资产减值准备：

- (1) 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- (2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；
- (3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；
- (4) 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

计提时，按单项无形资产的可收回金额低于其账面价值的差额确认无形资产减值准备。



本公司期末如果预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的, 将该项无形资产的账面价值全部转入当期管理费用。

无形资产计提了减值准备后, 当表明无形资产发生减值的迹象全部消失或部分消失, 而将以前年度已确认的减值损失予以全部或部分转回时, 转回的金额不应超过原已计提的无形资产减值准备。

依据财政部问题解答(四)的规定, 本公司在转回已确认的无形资产减值损失时, 转回后无形资产的账面价值不应超过不考虑计提减值因素情况下计算确定的无形资产账面净值。

#### 15、长期待摊费用摊销方法

本公司租入固定资产改良支出等按租赁期或受益期孰低年限平均摊销。

筹建期间发生的费用(除购建固定资产以外), 先在长期待摊费用中归集, 于生产经营期一次计入当期损益。

#### 16、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件, 本公司将其确认为预计负债:

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务;
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿, 则补偿金额只能在基本确定能收到时, 作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

#### 17、递延收益

本公司控股子公司长春经济技术开发区热力有限责任公司(以下简称“热力公司”)提供供热服务, 按照《吉林省经营性服务价格管理办法》的有关规定, 以用热单位的建筑面积为计价基础, 每平方米收取50元的供热管网主干线建设费用。

根据财政部财会(2003)16号《关于企业收取的一次性入网费会计处理的规定》, 收取入网费时, 计入“预计负债—递延收益”科目, 在10年的期限内平均摊销, 分期确认为收入。

#### 18、应付债券的核算方法

##### (1) 应付债券的计价

本公司发行债券时, 按照实际的发行价格总额, 计入“应付债券”科目。

##### (2) 债券溢价或折价的摊销方法

债券发行价格总额与债券面值总额的差额, 作为债券溢价或折价, 在债券的存续期间内按直线法于计提利息时摊销, 并按借款费用的处理原则进行处理。

##### (3) 应付的可转换公司债券转换为股票时的核算方法

可转换公司债券转换为股票时，按其账面价值结转；可转换公司债券账面价值与可转换股份面值的差额，减去支付的现金后的余额，作为资本公积处理。

#### 19、收入确认原则

##### (1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

##### (2) 提供劳务

对同一会计年度内开始并完成的劳务，本公司在完成劳务时确认收入；对劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在资产负债表日按完工百分比法确认收入。

##### (3) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

##### (4) 建造合同

在一个会计年度内完成的建造合同，在完成时确认合同收入实现；

对开工与完工日期分属不同会计年度的建造合同，如建造合同的结果能够可靠地估计，则根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

#### 20、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用应付税款法。

#### 21、合并会计报表的编制方法

对占被投资单位有表决权资本总额50%以上(不含50%)，或虽不超过50%但对被投资单位有实质控制权的子公司，本公司确认其为会计报表的合并范围。

本公司按照财政部《合并会计报表暂行规定》编制合并会计报表。在编制合并报表时，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

**(四)、盈利预测主要项目说明(单位：除特别注明外，均为人民币万元)**

**1、主营业务收入**

本公司2006年度主营业务收入预测数为15,533.51万元，其中包括：

- (1) 供热收入10,923.85万元
- (2) 电气设备安装收入2,100万元
- (3) 会展收入1,200万元
- (4) 进出口贸易收入553.61万元
- (5) 建筑工程承包收入380万元
- (6) 供热设备管线安装收入200万元
- (7) 物业管理收入126.05万元
- (8) 零星房租收入50万元

2006年度预测数较2005年度实际数35,666.72万元减少20,133.21万元，降幅为56.45%，变动原因主要系：

- (1) 2005年度本公司将控股子公司长春国际会展中心有限公司委托开发区管委会经营，委托经营收入为6,000万元。2006年度本公司不再委托开发区管委会经营该公司，主营业务收入因此减少6,000万元。
- (2) 2005年度本公司承接的基础设施建造、建筑安装、电气设备安装等工程类业务，收入共计1.8亿元，而2006年度预计此类收入仅0.27亿元，较2005年度实际数减少1.53亿元。
- (3) 2006年度由于供热面积有所增加，供热收入预计数较2005年度实际数增加1,489.97万元。

**2、主营业务成本**

本公司主营业务成本2006年度预测数为13,024.00万元，较2005年度实际数24,837.08万元减少11,813.08万元，降幅为47.56%，主要系全年收入预计下降56.45%，则相应的建造安装材料等也同样大幅下降所致。由于折旧等固定成本不受收入减少的影响，因此主营业务成本的降幅小于主营业务收入的降幅。

**3、主营业务税金及附加**

2006年度主营业务税金及附加预测数为193.72万元，较2005年度实际数1,090.62万元减少896.90万元，降幅为82.24%，主要系2006年预测应税收入较2005年度实际数有较大幅度的减少所致，其中因减少会展中心的委托经营收入6,000万元而减少主营业务税金及附加330万元；因减少工程类收入1.53亿元而减少主营业务税金及附加505万元。

#### 4、其他业务利润

本公司其他业务利润2006年度预测数为166.57万元，主要系集中供热管网建设费收入。

#### 5、营业费用

本公司营业费用2006年度预测数为356.21万元，较2005年度实际数59.52万元增加296.69万元，增幅为498.47%，主要原因系：

(1) 属于合并报表范围的子公司长春经济技术开发区进出口有限公司2006年度收入预测较2005年度增加197.13万元，该公司的海运费、参加交易会会费等营业费用也因此而大幅增长，该公司营业费用2006年度预测数为108.26万元，较2005年度实际数59.52万元增加48.74万元。

(2) 2005年度本公司将控股子公司长春国际会展中心有限公司委托开发区管委会经营，不纳入本公司合并报表范围。2006年度本公司不再委托开发区管委会经营该公司，故将其纳入本公司合并报表范围，本公司合并后营业费用预测数因此增加247.95万元。

#### 6、管理费用

本公司管理费用2006年度预测数为12,933.92万元，较2005年度实际数11,135.89万元增加1,798.03万元，增幅为16.15%，其中主要系：

(1) 本次重组后长春经济技术开发区开发大厦物业管理处将并入本公司合并报表范围，合并后管理费用预测数因此增加70.54万元。

(2) 2005年度本公司将控股子公司长春国际会展中心有限公司委托开发区管委会经营，不纳入本公司合并报表范围。2006年度本公司不再委托开发区管委会经营该公司，故将其纳入本公司合并报表范围，本公司合并后管理费用预测数因此增加1,067.28万元。

(3) 本次资产重组的印花税将使2006年度管理费用预测数增加218万元。

#### 7、财务费用

本公司财务费用2006年度预测数为10,448.12万元，较2005年度实际数11,021.53万元较少573.41万元，降幅为5.20%，主要系本公司2006年度偿还部分借款，使年度内需承担的利息支出减少所致。

#### 8、投资收益

本公司投资收益2006年度预测数为1.38亿元，系本次重组时本公司出售拥有的长春经开生态发展有限公司99.98%股权，售价为2.3亿元，至2006年9月股权过户时本公司账面相关长期投资的余额预测为0.92亿元，由此产生股权转让投资收益1.38亿元。

#### 9、补贴收入

本公司补贴收入2006年度预测数为12,610万元，主要系：

- (1) 根据本公司与开发区管委会于2006年6月20日签订的《补贴协议书》，预测与会展中心有关的财政补贴收入全年将达9,000万元
- (2) 根据本公司拟与管委会签署的《资产收购补偿交还协议书》及《电力资产收购补偿交还修定协议书》，预测与电力资产有关的财政补贴收入将达3,500万元
- (3) 预测与绿地资产有关的财政补贴收入全年为110万元。

#### 10、营业外收入

本公司营业外收入2006年度预测数为1,257.06万元，其中主要系本次重组时本公司出售与变电所有关的固定资产，售价为3,771.07万元，至2006年9月资产转让时本公司账面相关固定资产净值为2,514.70万元，该项固定资产出售收益预测为1,256.37万元。

#### 11、营业外支出

本公司营业外支出2006年度预测数为6.68万元，较2005年度实际数223.82万元减少217.14万元，降幅为97.02%，主要系预测本公司2006年度固定资产报废清理净损失较小所致。

#### 12、所得税

2006年度所得税预测数为3,173.99万元，较2005年度实际数1,595.83万元增加1,578.16万元，增幅为98.89%，主要系2006年度应纳税所得额较2005年度有大幅增加所致。

#### 13、减值准备

本公司无法预测2006年末的物价指数，因此盈利预测中无法预测资产减值准备的发生额。

### 五、声明

上述盈利预测是基于董事会所掌握的本公司的实际情况并遵循谨慎性原则而编制。根据公司董事会的了解，上述盈利预测，包括其涵盖的文字及数据，代表了公司董事会对公司2006年度业绩最恰当的预计，是合理并真实的。但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

长春经开(集团)股份有限公司

董事会

2006年8月3日

## 盈利预测承诺函

本公司全体董事向投资者郑重承诺：

本公司编制盈利预测报告时遵循了谨慎性原则，确定的编制基础和基本假设是正确和合理的；选用的会计政策与本公司实际采用的相关会计政策一致；运用的盈利预测方法是科学的；在正常经营情况下，本公司2006年度盈利结果预计可达到盈利预测报告中所预测的水平。

长春经开(集团)股份有限公司全体董事：

2006年8月3日

# 审计报告

上会师报字(2006)第1560号

长春经开生态发展有限公司董事会：

我们审计了后附的长春经开生态发展有限公司(以下简称“贵公司”)2004年12月31日、2005年12月31日、2006年3月31日的资产负债表以及2004年度、2005年度和2006年1月至3月的利润及利润分配表。这些会计报表的编制是贵公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了贵公司2004年12月31日、2005年12月31日、2006年3月31日的财务状况以及2004年度、2005年度和2006年1月至3月的经营成果。

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 上海

二〇〇六年七月二十八日

## 一、公司简介

长春经开生态发展有限公司（以下简称“公司”）系经长春经济技术开发区管委会(以下简称“开发区管委会”)长经技管[2004]113号文件批准成立，于2004年6月16日取得由长春市工商行政管理局核发的注册号为2201081120180的企业法人营业执照，注册资本为人民币9,468万元，法定代表人：朱立武，经营范围：绿地养护、环境设施维护、城市基础设施管理与服务。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

### 1、会计制度

执行中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

### 2、会计年度

自公历1月1日起至12月31日止。

### 3、记账本位币

人民币元。

### 4、记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础，各项财产如果发生减值，则计提相应的减值准备。

### 5、外币业务折算方法

对涉及外币的经济业务采用业务发生当日人民币市场中间汇价折合人民币记账，期末按期末人民币市场中间汇价进行调整，与购建固定资产有关的汇兑差额计入相关资产价值，在筹建期间发生的与购建固定资产无关的汇兑差额计入长期待摊费用，其余汇兑差额列作财务费用。

### 6、现金等价物的确定标准

指持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金，价值变动风险很小的投资。

### 7、坏账核算方法

#### (1) 坏账的确认标准：

- ① 因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- ② 因债务人逾期未履行偿债义务，超过3年仍然不能收回，且具有明显特征表明不能收回的应收款项；

坏账根据公司的管理权限，经董事会或其授权者批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。



(2) 坏账损失核算方法及坏账准备的计提方法:

本公司坏账核算采用备抵法, 根据期末应收款项(包括应收账款和其他应收款)的余额按账龄分析法计提坏账准备, 计提比例列示如下:

| <u>账龄</u> | <u>计提比例</u> |
|-----------|-------------|
| 1年以内      | 5%          |
| 1年-2年     | 10%         |
| 2年-3年     | 15%         |
| 3年-4年     | 20%         |
| 4年-5年     | 25%         |
| 5年以上      | 30%         |

对长春经开(集团)股份有限公司及其内部单位的应收款项不计提坏账准备。

8、固定资产及折旧

(1) 固定资产的确认标准为: 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用期限超过一年, 单位价值较高的资产。固定资产按其购建时的实际成本计价。

(2) 固定资产折旧方法: 年限平均法。

固定资产分类及使用年限

| <u>类别</u> | <u>使用年限</u> | <u>残值率</u> | <u>年折旧率</u> |
|-----------|-------------|------------|-------------|
| 房屋建筑物     | 10-40年      | 3%         | 2.425-9.7%  |
| 机器设备      | 5-10年       | 3%         | 9.7-19.4%   |
| 运输设备      | 8-10年       | 3%         | 9.7-12.125% |
| 办公用品      | 5年          | 3%         | 19.4%       |

(3) 固定资产在期末时按照单项固定资产账面价值与可收回金额孰低计量, 对可收回金额低于账面价值的差额, 计提固定资产减值准备。

9、无形资产计价和摊销方法

无形资产是指企业为生产商品或者提供劳务, 出租给他人, 或为管理目的而持有的, 没有实物形态的非货币性长期资产。购入时按实际成本计价。

无形资产在预计受益期限内平均摊销:

| <u>类别</u> | <u>摊销年限</u> |
|-----------|-------------|
| 绿化资产      | 25年         |

无形资产在期末时按照账面价值与可收回金额孰低计量, 对可收回金额低于账面价值的差额, 计提无形资产减值准备。

#### 10、收入确认原则

提供劳务，劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入企业，并且劳务的完成程度能够可靠地确定时确认收入的实现。

销售商品的收入，应当在下列条件均能满足时予以确认：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司既没有保留通常与该商品所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制，与交易相关的经济利益能够流入公司，相关的收入与成本能够可靠地计量。

让渡资产使用权而发生的收入包括利息收入和使用费收入。在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司以及收入金额能够可靠地计量的条件时，确认收入。利息收入按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定收入；使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定收入。

其他收入按《企业会计制度》规定予以确认。

#### 11、所得税的会计处理方法

采用应付税款法。

### 三、主要税项

企业所得税：按应纳税所得额的33%计征。

### 四、会计报表主要项目附注(单位：除特别注明外，均为人民币元)

#### 1、货币资金

| 项目     | 2006年3月31日 |    |               | 2005年12月31日 |    |                 |
|--------|------------|----|---------------|-------------|----|-----------------|
|        | 外币金额       | 汇率 | 人民币金额         | 外币金额        | 汇率 | 人民币金额           |
| 现金     |            |    | 652.30        |             |    | 683.13          |
| 银行存款   |            |    | <u>102.17</u> |             |    | <u>4,723.20</u> |
| 货币资金合计 |            |    | <u>754.47</u> |             |    | <u>5,406.33</u> |

#### 2、其他应收款

| 账龄   | 2006年3月31日       |                |      |                  |          |
|------|------------------|----------------|------|------------------|----------|
|      | 金额               | 占总金额的比例        | 坏账准备 | 账面价值             | 坏账准备计提比例 |
| 1年以内 | <u>18,050.00</u> | <u>100.00%</u> | =    | <u>18,050.00</u> | -        |
| 合计   | <u>18,050.00</u> | <u>100.00%</u> | =    | <u>18,050.00</u> |          |

| 账龄   | 2005年12月31日      |                |                 |                  |          |
|------|------------------|----------------|-----------------|------------------|----------|
|      | 金额               | 占总金额的比例        | 坏账准备            | 账面价值             | 坏账准备计提比例 |
| 1年以内 | <u>88,050.00</u> | <u>100.00%</u> | <u>3,500.00</u> | <u>84,550.00</u> | 5%       |
| 合计   | <u>88,050.00</u> | <u>100.00%</u> | <u>3,500.00</u> | <u>84,550.00</u> |          |

2006年3月31日余额系应收长春经开新资本招商有限公司的款项，该公司属长春经开(集团)股份有限公司内部单位，根据公司会计政策不对此应收款项计提坏账准备。

(2) 坏账准备

| 项目          | 坏账准备金额           |
|-------------|------------------|
| 2005年12月31日 | 3,500.00         |
| 2006年1-3月冲回 | <u>-3,500.00</u> |
| 2006年3月31日  | =                |

3、固定资产、累计折旧

| 项目    | 2005年12月31日       | 2006年1-3月增加 | 2006年1-3月减少 | 2006年3月31日        |
|-------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|
| 原值    |                   |             |             |                   |
| 房屋建筑物 | 140,000.00        | -           | -           | 140,000.00        |
| 机器设备  | 173,400.00        | -           | -           | 173,400.00        |
| 运输设备  | 183,500.00        | -           | -           | 183,500.00        |
| 办公用品  | <u>36,640.00</u>  | =           | =           | <u>36,640.00</u>  |
| 合计    | <u>533,540.00</u> | =           | =           | <u>533,540.00</u> |

| 项目    | 2005年12月31日      | 2006年1-3月增加      | 2006年1-3月减少 | 2006年3月31日       |
|-------|------------------|------------------|-------------|------------------|
| 累计折旧  |                  |                  |             |                  |
| 房屋建筑物 | 4,528.00         | 2,264.00         | -           | 6,792.00         |
| 机器设备  | 23,640.40        | 6,996.90         | -           | 30,637.30        |
| 运输设备  | 11,744.00        | 4,404.00         | -           | 16,148.00        |
| 办公用品  | <u>1,911.52</u>  | <u>1,317.55</u>  | =           | <u>3,229.07</u>  |
| 合计    | <u>41,823.92</u> | <u>14,982.45</u> | =           | <u>56,806.37</u> |
| 净值    | 491,716.08       |                  |             | 476,733.63       |

#### 4、无形资产

##### (1) 账面价值

| 类别   | 2006年3月31日              | 2005年12月31日             |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 账面余额 | 1,087,313,717.94        | 1,099,005,263.30        |
| 减值准备 | =                       | =                       |
| 账面价值 | <u>1,087,313,717.94</u> | <u>1,099,005,263.30</u> |

##### (2) 增减变动

| 项目   | 2005年12月31日             | 2006年1-3月摊销          | 2006年3月31日              |
|------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| 绿化资产 | 1,099,005,263.30        | 11,691,545.36        | 1,087,313,717.94        |
| 合计   | <u>1,099,005,263.30</u> | <u>11,691,545.36</u> | <u>1,087,313,717.94</u> |

##### (3) 其他资料

| 项目   | 取得方式 | 原始金额                    | 累计摊销数                | 2006年3月31日余额            | 剩余摊销年限 |
|------|------|-------------------------|----------------------|-------------------------|--------|
| 绿化资产 | 购入   | 1,169,154,535.41        | 81,840,817.47        | 1,087,313,717.94        | 23年3个月 |
| 合计   |      | <u>1,169,154,535.41</u> | <u>81,840,817.47</u> | <u>1,087,313,717.94</u> |        |

#### 5、应交税金

| 税种    | 2006年3月31日           | 2005年12月31日          |
|-------|----------------------|----------------------|
| 个人所得税 | 10.00                | 25,968.29            |
| 企业所得税 | <u>16,732,992.70</u> | <u>16,732,992.70</u> |
| 合计    | <u>16,733,002.70</u> | <u>16,758,960.99</u> |

#### 6、其他应付款

| 项目 | 2006年3月31日     | 2005年12月31日    |
|----|----------------|----------------|
| 余额 | 958,827,412.63 | 958,712,290.87 |

2006年3月31日余额中主要包括应付公司控股股东长春经开(集团)股份有限公司的款项958,395,928.59元。

#### 7、实收资本

| 股东名称                | 2005年12月31日          | 2006年1-3月增加 | 2006年1-3月减少 | 2006年3月31日           | 投资比例           |
|---------------------|----------------------|-------------|-------------|----------------------|----------------|
| 长春经开(集团)股份有限公司      | 94,660,000.00        | -           | -           | 94,660,000.00        | 99.98%         |
| 长春经济技术开发区风景园林有限责任公司 | <u>20,000.00</u>     | -           | -           | <u>20,000.00</u>     | 0.02%          |
| 合计                  | <u>94,680,000.00</u> | =           | =           | <u>94,680,000.00</u> | <u>100.00%</u> |

上述实收资本已经长春现代会计师事务所有限公司审验，并于2005年12月23日出具长现代会验字[2005]第148号验资报告验证在案。

8、未分配利润

|                | <u>金额</u>      |
|----------------|----------------|
| 2004年1月1日余额    | -              |
| 加：2004年度净利润    | 3,262,821.13   |
| 减：计提盈余公积       | 489,423.17     |
| 应付普通股股利        | 2,773,397.96   |
| 2004年12月31日余额  | -              |
| 加：2005年度净利润    | 28,000,052.07  |
| 减：计提盈余公积       | 4,200,007.81   |
| 2005年12月31日余额  | 23,800,044.26  |
| 加：2006年1-3月净利润 | -11,717,339.36 |
| 2006年3月31日余额   | 12,082,704.90  |

9、补贴收入

| <u>主要项目类别及内容</u> | <u>2006年1-3月发生额</u> | <u>批准单位</u> | <u>批准文件</u> |
|------------------|---------------------|-------------|-------------|
| 绿地资产补贴           | <u>1,100,000.00</u> | 详见注一        | 详见注一        |
| 合计               | <u>1,100,000.00</u> |             |             |

| <u>主要项目类别及内容</u> | <u>2005年度发生额</u>      | <u>批准单位</u>  | <u>批准文件</u>    |
|------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| 绿地资产补贴           | <u>100,814,000.00</u> | 长春经济技术开发区财政局 | 长经技财[2005]62号文 |
| 合计               | <u>100,814,000.00</u> |              |                |

| <u>主要项目类别及内容</u> | <u>2004年度发生额</u>     | <u>批准单位</u>  | <u>批准文件</u>    |
|------------------|----------------------|--------------|----------------|
| 绿地资产补贴           | <u>31,540,000.00</u> | 长春经济技术开发区财政局 | 长经技财[2004]51号文 |
| 合计               | <u>31,540,000.00</u> |              |                |

注一：根据历年惯例，长春经济技术开发区财政局在年末颁发有关绿地资产补贴的文件，故截至2006年3月31日公司尚未收到有关2006年度绿地资产补贴的文件。

五、存在控制关系的关联方交易

存在控制关系的关联方情况

1、存在控制关系的关联方

| <u>名称</u>      | <u>与公司关系</u> | <u>比例</u> |
|----------------|--------------|-----------|
| 长春经开(集团)股份有限公司 | 控股股东         | 99.98%    |

2、存在控制关系的关联方交易

(1) 采购货物

当期无向存在控制关系关联方采购货物

(2) 销售货物

当期无向存在控制关系关联方销售货物

(3) 关联方应收、应付款项余额：

| <u>项目</u>      | <u>2006年3月31日</u> | <u>2005年5月31日</u> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 其他应付款          |                   |                   |
| 长春经开(集团)股份有限公司 | 958,395,928.59    | 958,395,928.59    |

**六、或有事项**

公司无需要说明的或有事项。

**七、重大承诺事项**

公司无需要说明的重大承诺事项。

# 关于长春经开（集团）股份有限公司 部分资产的专项审计报告

上会师报字(2006)第 1561 号

长春经开（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对长春经开（集团）股份有限公司(以下简称“贵公司”)截至 2006 年 3 月 31 日部分资产的情况进行了专项审计。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，在审计过程中，我们实施了包括检查和分析等我们认为必要的审计程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。现将专项审计意见报告如下：

截至 2006 年 3 月 31 日，对长春经开生态发展有限公司的其他应收款余额为 958,395,928.59 元。对长春经开生态发展有限公司的长期股权投资余额为 111,429,845.45 元。无形资产中电力资产部分账面净值为 307,038,033.15 元。固定资产中变电所部分账面余额原值 52,940,974.00 元，已计提折旧 25,146,962.52 元，净值为 27,794,011.48 元。上述资产净值合计为人民币 1,404,657,818.67 元。上述科目余额明细前三年情况见附表。

上海上会会计师事务所有限公司

二〇〇六年七月二十八日

附表：

### 长春经开（集团）股份有限公司

| 科目     | 客户/子目        | 2003.12.31    | 2004.12.31       | 2005.12.31       | 2006.3.31        |
|--------|--------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 其他应收款  | 长春经开生态发展有限公司 | -             | 900,765,663.98   | 958,395,928.59   | 958,395,928.59   |
| 长期股权投资 | 长春经开生态发展有限公司 | -             | 2,464,528.94     | 123,144,841.34   | 111,429,845.45   |
| 无形资产   | 电力资产         | -             | 356,033,463.90   | 316,837,119.30   | 307,038,033.15   |
| 固定资产   | 变电所原值        | 52,940,974.00 | 52,940,974.00    | 52,940,974.00    | 52,940,974.00    |
|        | 变电所累计折旧      | 13,235,243.46 | 18,529,340.82    | 23,823,438.18    | 25,146,962.52    |
|        | 变电所净值        | 39,705,730.54 | 34,411,633.18    | 29,117,535.82    | 27,794,011.48    |
| 资产净值合计 |              | 39,705,730.54 | 1,293,675,290.00 | 1,427,495,425.05 | 1,404,657,818.67 |

说明：

长春经开（集团）股份有限公司拥有长春经开生态发展有限公司 99.98%的股权。截至 2006 年 3 月 31 日，长春经开生态发展有限公司经审计后的净资产为 111,452,135.88 元，长春经开（集团）股份有限公司按控股比例 99.98%计算的长期股权投资余额为 111,429,845.45 元。上述长春经开生态发展有限公司 2006 年 3 月 31 日财务报表，已经上海上会会计师事务所审计并于 2006 年 7 月 28 日出具上会师报字(2006)第 1560 号无保留意见审计报告。



评估报告共三册  
本册为第一册

# 长春经开生态发展有限公司 整体资产评估项目 资产评估报告书

中商评报字[2006]第 50 号

中商资产评估有限责任公司

二〇〇六年七月二十八日

---

## 目 录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 资产评估报告书摘要-----           | 3  |
| 资产评估报告书正文-----           | 6  |
| 一. 资产评估委托方及资产占有方简介-----  | 6  |
| 二. 评估目的-----             | 8  |
| 三. 评估范围和对象-----          | 8  |
| 四. 评估基准日-----            | 8  |
| 五. 评估原则-----             | 8  |
| 六. 评估依据-----             | 9  |
| 七. 评估方法-----             | 10 |
| 八. 评估过程-----             | 13 |
| 九. 评估结论-----             | 14 |
| 十. 特别事项说明-----           | 15 |
| 十一. 评估报告评估基准日期后重大事项----- | 15 |
| 十二. 评估报告法律效力-----        | 16 |
| 十三. 评估报告提出日期-----        | 16 |
| 备查文件 -----               | 18 |

# 长春经开生态发展有限公司 整体资产评估项目 资产评估报告书摘要

中商评报字[2006]第50号

中商资产评估有限责任公司接受长春经开(集团)股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法和必要程序,对长春经开(集团)股份有限公司拟出售其子公司长春经开生态发展有限公司的股权而涉及的长春经开生态发展有限公司的整体资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委托评估资产在 2006 年 3 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。

本次评估采用的评估方法为重置成本法。

经评估,长春经开生态发展有限公司在评估基准日的评估结果如下:

资产账面价值 1,087,809,256.04 元,调整后账面价值 1,087,809,256.04 元,评估值 1,206,066,389.94 元,评估增值 118,257,133.90 元;增值率 10.87%。

负债账面值 976,357,120.16 元,调整后账面值 976,357,120.16 元,评估值 976,357,120.16 元。

净资产账面值 111,452,135.88 元,调整后账面值 111,452,135.88 元,评估值 229,709,269.78 元,评估增值 118,257,133.90 元,增值率 106.11%。

长春经开生态发展有限公司资产、负债账面情况和评估结果详见下表:

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目         | 账面价值              | 调整后账面值            | 评估价值              | 增减值额             | 增值率%          |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| 流动资产        | 1.88              | 1.88              | 1.88              | -                | -             |
| 长期投资        | -                 | -                 | 0.00              | 0.00             |               |
| 固定资产        | 47.67             | 47.67             | 46.05             | -1.62            | -3.41%        |
| 其中：在建工程     | -                 | -                 | 0.00              | 0.00             |               |
| 建筑物         | 13.32             | 13.32             | 12.60             | -0.72            | -5.41         |
| 设备          | 34.35             | 34.35             | 33.45             | -0.90            | -2.62         |
| 无形资产        | 108,731.37        | 108,731.37        | 120,558.71        | 11,827.34        | 10.88         |
| 其中：土地使用权    | 80,373.61         | 80,373.61         | 87,494.60         | 7,120.99         | 8.86          |
| 其他资产        | 28,357.76         | 28,357.76         | 33,064.11         | 4,706.35         | 16.60         |
| <b>资产总计</b> | <b>108,780.92</b> | <b>108,780.92</b> | <b>120,606.64</b> | <b>11,825.72</b> | <b>10.87</b>  |
| 流动负债        | 97,635.71         | 97,635.71         | 97,635.71         | 0.00             | 0.00          |
| 长期负债        | -                 | -                 | 0.00              | 0.00             |               |
| <b>负债总计</b> | <b>97,635.71</b>  | <b>97,635.71</b>  | <b>97,635.71</b>  | <b>0.00</b>      | <b>0.00</b>   |
| <b>净资产</b>  | <b>11,145.21</b>  | <b>11,145.21</b>  | <b>22,970.93</b>  | <b>11,825.72</b> | <b>106.11</b> |

评估结果的详细情况见评估明细表。

按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果有效期为 2006 年 3 月 31 日至 2007 年 3 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

以上内容摘自资产评估报告书，与资产评估报告书具有同等法律效力。

欲了解评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

(此页无正文)

中商资产评估有限责任公司

二〇〇六年七月二十八日

评估机构法定代表人：

\_\_\_\_\_

评估报告复核人：

\_\_\_\_\_

(中国注册资产评估师)

评估报告负责人：

\_\_\_\_\_

(中国注册资产评估师)

# 长春经开生态发展有限公司 整体资产评估项目 资产评估报告书

中商评报字[2006]第50号

中商资产评估有限责任公司接受长春经开(集团)股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法和必要程序,对长春经开(集团)股份有限公司拟出售其子公司长春经开生态发展有限公司的股权而涉及的长春经开生态发展有限公司的整体资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委托评估资产在2006年3月31日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

## 一、委托方与资产占有方简介

### (一)委托方概况

公司名称: 长春经开(集团)股份有限公司

注册地址: 吉林省长春市自由大路5188号

注册资本: 35,771.76万元

法定代表人: 张树森

经营范围: 公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理; 房地产开发与物业管理; 实业与科技投资。

长春经开(集团)股份有限公司(以下称本公司)于1993年3月经长春市

经济体制改革委员会长体改联字[1993]129号文件批准，通过定向募集方式成立，于1993年6月26日取得长春市工商行政管理局颁发的注册号为2201081110088号企业法人营业执照。1999年7月经中国证监会[1999]89号文批准，公开发行境内上市的人民币普通股社会公众股7500万股。本公司现注册地址为长春市自由大路5188号，注册资本人民币35,771.76万元。主要从事长春经济技术开发区内公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；房地产开发与物业管理；实业与科技投资。

## （二）资产占有方概况

公司名称：长春经开生态发展有限公司

注册地址：经济开发区自由大路5188号

注册资本：玖仟肆佰陆拾捌万圆整

法定代表人：朱立武

企业类型：有限责任公司

经营范围：绿地养护、环境设施维护、城市基础设施管理与服务

长春经开生态发展有限公司于2004年6月16日成立，股东为长春经开（集团）股份有限公司（出资9466万元人民币，占注册资本的99.98%）和长春经济技术开发区风景园林有限责任公司（出资2万元人民币，占注册资本的0.02%）。

## 二、评估目的

长春经开（集团）股份有限公司拟出售其子公司长春经开生态发展有限公司的股权，为此需对长春经开生态发展有限公司的整体资产进行价值评估，以确定其净资产在评估基准日时的市场价值，为此次股权转让行为提供价值参考。

### 三、评估范围和对象

本次评估的范围和对象是长春经开生态发展有限公司在基准日 2006 年 3 月 31 日时的整体资产, 资产类型包括流动资产、固定资产、无形资产、负债等。各项资产账面价值情况如下:

**资产总计:** 1,087,809,256.04 元

(1) 流动资产: 18,804.47 元

(2) 固定资产: 476,733.63 元

(3) 无形资产: 1,087,313,717.94

**负债总计:** 976,357,120.16 元

流动负债: 976,357,120.16 元

**净资产:** 111,452,135.88 元

纳入评估范围的资产与委托评估确定的资产一致。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2006 年 3 月 31 日。该评估基准日是由委托方确定的。评估中所采用的价格以评估基准日的价格为标准。该评估基准日的确定不对评估结果产生特别影响。

### 五、评估原则

在评估过程中遵循了独立性、客观性、科学性的工作原则; 产权利益主体变动原则; 资产持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等操作原则。

1、独立性原则。评估工作不受资产评估委托方和资产占有方等当事人利益的影响, 评估机构及评估人员与被评估资产各方当事人没有利害关系。

2、客观性原则。资产评估工作是从实际情况出发, 认真进行调查研究, 在掌握翔实可靠资料的基础上, 采用符合实际的标准和方法, 得出合理、公正的评估结论。

3、科学性原则。在具体评估过程中, 根据该评估项目特定的目的, 采用科学的评估程序和方法, 用资产评估基本原理指导评估操作。

4、产权利益主体变动原则。以被评估资产的产权利益主体变动为假设前提, 确定被评估资产在评估基准日时点上的现行公允价值。



5、资产持续经营原则。以被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、环境等条件不变为依据，确定相应的评估方法、参数和依据。

6、替代性原则。在评估作价时，如果同一资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则应选用最低的一种。

## 六、评估依据

### （一）主要法律法规依据

1、中华人民共和国国务院 1991 年 91 号令颁布的《国有资产评估管理办法》；

2、国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

3、中国资产评估协会《资产评估操作规范意见(试行)》；

4、国务院国办发[2001]102 号文《国务院办公厅转发财政部关于改革资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；

5、财政部财评字[1999]91 号文关于印发《资产评估报告内容与格式的暂行规定》；

6、建设部、国家技术监督局颁布的《房地产估价规范》；

7、财政部颁布的《企业会计准则》；

8、 财政部颁布的《资产评估准则-无形资产》；

9、 财政部颁布的《资产评估准则-基本准则》（财企[2004]20 号）；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

11、《中华人民共和国公司法》；

12、《中华人民共和国土地管理法（中华人民共和国主席〈第八号〉1998 年 8 月 29 日）；

13、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508）；

14、国家土地管理局印发的《土地估价报告规范格式》；

15、其他法律法规依据。

## （二）经济行为文件

评估公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》；

## （三）产权证明文件

- 1、设备定货合同、资产收购经营交还协议书；
- 2、公司会计报表及账簿；
- 3、其他相关资料。

## 七、评估方法

依据委托方的评估目的和资产的实际情况，在评估过程中选择并使用的评估方法为重置成本法。即将各项资产的评估值累加求和，减去负债的评估值后，得到长春经开生态发展有限公司于评估基准日时的净资产。

各项资产与负债的评估方法如下：

### （一）流动资产的评估

委估流动资产包括货币资金、债权、存货。

#### 1. 货币资金

对于现金和银行存款，以企业申报为基础，在核对了账面数值、银行对账单和银行存款余额调节表及银行询证函，并对现金进行盘点的基础上，以调整后账面值计列为评估值。

#### 2. 债权

债权包括应收账款、其他应收款。

对于债权类资产，根据企业提供的债权评估明细表，在抽查核对了有关的会计资料并询证了相关的重要业务项目，分析了经济业务发生时间及发生原因的基础上，以其可能收回的数额确定评估值。

### （二）固定资产的评估方法

#### 1. 关于机器设备、电子设备、运输设备的评估

根据本次资产评估的目的和委估资产特点与性质，委估机器设备评估采用重置成本法，计算公式如下：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

重置成本的确定和成新率的计算分别如下

(1) 重置价值 = 购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本

(2) 本次设备评估成新率采用技术鉴定法和使用年限法综合确定。

计算公式为：

综合成新率 = 技术鉴定法成新率 × 权数比例 + 使用年限法成新率 × 权数比例

本次评估，技术鉴定法所占的权数比例为 60%，使用年限法所占的权数比例为 40%。

① 使用年限法

成新率计算公式为：

$$\text{成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

② 技术鉴定法

主要以设备的现时技术状态为主，考虑其常用负荷率；原始质量、大修、技改、事故、维护保养情况；工作环境和条件；外观和完整性等因素，对设备进行分部打分，确定其成新率。

## 2. 房屋建筑物构筑物的评估

房屋建筑物及构筑物的评估采用重置成本法评估。

(1) 重置成本的确定

重置成本 = 建安工程综合造价 + 前期工程费用及其他费用 + 资金成本 + 税金 + 利润

1) 建安工程综合造价

建安工程造价采用预决算调整法或重编预算法进行测算。

① 重编预算法，主要依据对评估对象的现场勘查记录、工程施工图纸、竣工决算资料以及当地现行的工程造价(预算)程序、定额和取费标准、评估基准

日建筑材料市场价格，对待估建筑物进行重编预算而得出其建安工程造价。

②预决算调整法。通过调查当地政府有关部门、定额站及造价管理部门等单位，参照近期建成的类似房屋单方造价，根据待估房屋的特点及其他相关因素等进行修正，求取建安工程造价。

#### 2) 前期工程费用及其他费用

前期工程费用主要包括设计勘察费、建设单位管理费等。

#### 3) 资金成本

资金成本按委估建筑物的合理建设周期及同期银行存款利率确定。

#### 4) 税金

取5.5%。

#### 5) 利润

结合企业待估建筑物为自建房实际情况及同行业房地产平均利润率确定。

### (2) 成新率的确定

建筑物采用鉴定法和年限法两种方法进行测定，取两种方法的平均值作为该建筑物的综合成新率。分别按相应的权重计算出综合成新率。

技术鉴定法依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体等结构部分，屋面、楼地面、内外墙面装修、门窗、天棚等建筑部分及水、暖、电、卫等各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

综合成新率(%)=鉴定法成新率×权重+年限法成新率×权重

其中：鉴定法成新率=完好分值/标准分值×100%

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

构筑物成新率的确定按照使用年限和耐用年限采用年限法来计算，并根据专家鉴定意见做适当调整。

### (3) 评估价值的确定

评估价值=重置成本×成新率

### (三) 无形资产

无形资产包括土地使用权、构筑物使用权和花草树木使用权的评估方法根据无形资产的各自特点选用评估方法进行评估。

#### （五）流动负债的评估

根据委估方的负债申报表，评估工作人员核对了申报值，对大额款项发函进行了询证，抽查了相关会计记录，根据评估目的实现后产权持有者实际需要承担的负债项目及数额确定评估值。

### 八、评估过程

本评估机构接受长春经开（集团）股份有限公司评估委托后，选派资产评估人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

#### （一）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据本机构资产评估工作的需要，向企业布置资产评估申报表，协助企业进行资产申报工作；同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划。

#### （二）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权界定，具体步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；
2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
3. 根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
5. 查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同以及有关往来账目、发票等财会资料；
6. 查阅工程概预算及决算材料，调阅资产清单、设备运行记录、维修及事故记录等有关资料；

7. 与设备管理人员进行交流，了解设备运行及保养情况；
8. 开展市场调研、询价工作；
9. 对主要生产设备和房屋建设物进行技术鉴定；
10. 对企业实物资产及债权债务进行评估，测算其评估价值。

### （三）评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交资产评估报告书初稿，根据委托方意见，进行必要的修改，在经委托方确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估结论

经实施上述资产评估程序和方法，委托评估范围内的资产在评估基准日评估基准日为2006年3月31日的评估结果为：

资产账面价值 1,087,809,256.04 元，调整后账面价值 1,087,809,256.04 元，评估值 1,206,066,389.94 元，评估增值 118,257,133.90 元；增值率 10.87 %。

负债账面值 976,357,120.16 元，调整后账面值 976,357,120.16 元，评估值 976,357,120.16 元。

净资产账面值 111,452,135.88 元，调整后账面值 111,452,135.88 元，评估值 229,709,269.78 元，评估增值 118,257,133.90 元，增值率 106.11 %。

长春经开生态发展有限公司资产、负债账面情况和评估结果详见下表：

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目         | 账面价值              | 调整后账面值            | 评估价值              | 增减值额             | 增值率%          |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| 流动资产        | 1.88              | 1.88              | 1.88              | -                | -             |
| 长期投资        | -                 | -                 | 0.00              | 0.00             |               |
| 固定资产        | 47.67             | 47.67             | 46.05             | -1.62            | -3.41%        |
| 其中：在建工程     | -                 | -                 | 0.00              | 0.00             |               |
| 建筑物         | 13.32             | 13.32             | 12.60             | -0.72            | -5.41         |
| 设备          | 34.35             | 34.35             | 33.45             | -0.90            | -2.62         |
| 无形资产        | 108,731.37        | 108,731.37        | 120,558.71        | 11,827.34        | 10.88         |
| 其中：土地使用权    | 80,373.61         | 80,373.61         | 87,494.60         | 7,120.99         | 8.86          |
| 其他资产        | 28,357.76         | 28,357.76         | 33,064.11         | 4,706.35         | 16.60         |
| <b>资产总计</b> | <b>108,780.92</b> | <b>108,780.92</b> | <b>120,606.64</b> | <b>11,825.72</b> | <b>10.87</b>  |
| 流动负债        | 97,635.71         | 97,635.71         | 97,635.71         | 0.00             | 0.00          |
| 长期负债        | -                 | -                 | 0.00              | 0.00             |               |
| <b>负债总计</b> | <b>97,635.71</b>  | <b>97,635.71</b>  | <b>97,635.71</b>  | <b>0.00</b>      | <b>0.00</b>   |
| <b>净资产</b>  | <b>11,145.21</b>  | <b>11,145.21</b>  | <b>22,970.93</b>  | <b>11,825.72</b> | <b>106.11</b> |

评估结果的详细情况见评估明细表。

### 十、特别事项说明

1、本次评估范围及采用的由委托方提供的数据、报表及有关资料，委托方对其资料的真实性、完整性负责。

2、本评估结论只表明被评估资产于评估基准日的公允价值，该结论的存在，以长春经开生态发展有限公司按现有模式持续经营为假设条件，同时依据了委托方和资产占有方提供的相关资料。本评估结论不涉及股权转让中的其他条件和内容。

3、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，未考虑将来可能承担抵押、担保事宜，以及特殊交易方可能追加付出对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上事项提请本报告的使用者注意。

## 十一、评估基准日后重大事项

期后重大事项是指评估基准日至报告提交日期间发生的、足以影响评估结论的事项。本评估项目无期后重大事项。

## 十二、评估报告法律效力

1、本评估报告成立的前提条件是长春经开（集团）股份有限公司出售其子公司长春经开生态发展有限公司的股权的经济行为符合国家相关法律规定。

2、本评估报告成立的假设条件是：①委托评估的资产均以持续使用为假设前提；②委估资产权属无争议；③我们的评估工作在很大程度上，依赖于委托方提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件、证件及会计凭证、有关法律文件的真实合法为假设前提。

3、按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果有效期为 2006 年 3 月 31 日至 2007 年 3 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

4、本评估结论仅供委托方为本评估报告限定的评估目的使用，用于其他经济行为无效。报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

## 十三、评估报告提交日期

本评估报告提交的日期为二〇〇六年七月二十八日。



(此页无正文)

评估机构法定代表人：\_\_\_\_\_

评估报告复核人：\_\_\_\_\_

(中国注册资产评估师)

评估报告负责人：\_\_\_\_\_

(中国注册资产评估师)

中商资产评估有限责任公司

二〇〇六年七月二十八日

吉林分公司地址：吉林省长春市安达街 982 号          电话：0431-8544736

北京总部：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 B 座 1304 室

电话：010-88026631

## 备查文件目录

- 1、长春经开（集团）股份有限公司及长春生态发展有限公司法人营业执照复印件；
- 2、资产收购经营交还协议书复印件；
- 3、国有土地划拨决定书复印件；
- 4、开发区 2002 年土地开发成本统计表；
- 5、工程结算财务资料；
- 6、长春经开生态发展有限公司 2004 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日、2006 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 7、评估公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》复印件；
- 8、委托方及资产占有方承诺函；
- 9、资产评估机构及资产评估师承诺函；
- 10、《资产评估资格证书》复印件；
- 11、资产评估机构营业执照复印件；
- 12、《注册资产评估师资格证书》复印件。

评估报告共二册  
本册为第一册

# 长春经开(集团)股份有限公司 拟出售变电所项目资产评估报告书

中商评报字[2006]第 51 号

中 商 资 产 评 估 有 限 责 任 公 司

二〇〇六年七月二十八日

## 总 目 录

|     |                                                  |
|-----|--------------------------------------------------|
| 第一册 | 长春经开(集团)股份有限公司拟出售变电所项目<br>资产评估报告书（含备查文件、资产评估明细表） |
| 第二册 | 长春经开(集团)股份有限公司拟出售变电所项目<br>资产评估说明                 |

## 本 册 目 录

|                     |    |
|---------------------|----|
| 资产评估报告书摘要·····      | 1  |
| 资产评估报告书正文·····      | 4  |
| 一、委托方及资产占有方简介·····  | 4  |
| 二、评估目的·····         | 6  |
| 三、评估范围和对象·····      | 6  |
| 四、评估基准日·····        | 7  |
| 五、评估原则·····         | 7  |
| 六、评估依据·····         | 8  |
| 七、评估方法·····         | 9  |
| 八、评估过程·····         | 10 |
| 九、评估结论·····         | 11 |
| 十、特别事项说明·····       | 12 |
| 十一、评估基准日期后重大事项····· | 12 |
| 十二、评估报告法律效力·····    | 12 |
| 十三、评估报告提出日期·····    | 13 |
| 备查文件·····           | 15 |

# 长春经开(集团)股份有限公司 拟出售变电所项目资产评估报告书 摘要

中商评报字[2006]第 51 号

中商资产评估有限责任公司接受长春经开（集团）股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对以 2006 年 3 月 31 日为评估基准日，以委托方长春经开（集团）股份有限公司出售两座 66 千伏变电所（总安装容量 126 兆伏安）为目的所涉及的相关实物资产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，根据本次评估的目的以及被评估资产的特点，采用重置成本法进行评估，评估结果如下：

于评估基准日，长春经开（集团）股份有限公司拟出售的两座变电所账面原值为 52,940,974.00 元，账面净值为 27,794,011.48 元，评估价值为 37,710,650.25 元，评估增值元，增值率 35.68%。

评估结果详细情况见评估明细表。

本评估结论系评估专业人员遵循国家资产评估的有关  
规定，对委估资产的现实公允价值出具的意见，具有法律规

定的效力；按现行规定，评估结果有效期为从评估基准日起一年。超过一年需重新进行评估；本评估结论仅供委托方为本评估报告限定的评估目的使用，用于其他经济行为无效。报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

本评估报告须经国有资产管理部门备案核准后生效。

以上内容摘自资产评估报告书，与评估报告书具有同等的法律效力，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。

（此页无正文）

中商资产评估有限责任公司

二〇〇六年七月二十八日

评估机构法定代表人：

\_\_\_\_\_

评估报告复核人：

\_\_\_\_\_

（中国注册资产评估师）

评估报告负责人：

\_\_\_\_\_

（中国注册资产评估师）



# 长春经开（集团）股份有限公司 拟出售变电所项目资产评估报告书

中商评报字[2006]第 51 号

中商资产评估有限责任公司接受长春经开（集团）股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对长春经开（集团）股份有限公司拟出售的两座变电所进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、 委托方及资产占有方概况

公司名称：长春经开(集团)股份有限公司

注册地址：吉林省长春市经济技术开发区自由大路5188号

注册资本：35,771.76万元

法定代表人：张树森

经营范围：城市基础、公益设施的开发建设，房地产开发，进出口贸易，医药、电子、汽车零部件产品的开发与经营，农副产品深加工，综合服务业。

长春经开（集团）股份有限公司原名“长春经济技术开发区开发

建设（集团）股份有限公司”，系经长春市经济体制改革委员会长体改联字[1993]129号文批准，于1993年3月以定向募集方式设立的股份有限公司，本公司设立时的注册资本为18,000万元。1999年7月经中国证监会证监发字[1999]89号文批准，公司向社会公开发行境内上市的人民币普通股7,500万股。2000年5月9日，公司1999年度股东大会决议以25,500万股的总股本为基数，每10股送红股2股，送股后的总股本为30,600万股。经中国证监会证监发行字[2003]51号文核准，2003年6月3日至2003年6月16日公司实施了以2000年年末总股本30,600万股为基数，向全体股东按每10股配售3股的配股方案，其中：国有法人股股东以现金认购210.96万股，占可认购股数的5%，其余配股权放弃；社会公众股股东配售4,960.80万股，本公司总股本增至35,771.76万股。2004年6月7日，公司名称由原长春经济技术开发区开发建设（集团）股份有限公司变更为长春经开（集团）股份有限公司。公司在长春市工商行政管理局注册登记，取得企业法人营业执照，注册号：2201081110088#；

公司主要从事长春经济技术开发区内城市基础、公益设施的开发建设、房地产开发、进出口贸易、医药、电子、汽车零部件产品的开发与经营、农副产品深加工、综合服务业等业务。

## 委托方近三年资产及财务状况

金额单位：万元

| 项 目            | 2003年            | 2004年            | 2005年            |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 总 资 产          | 3,910,747,544.59 | 4,331,715,199.52 | 4,514,303,785.94 |
| 股东权益（不含少数股东权益） | 2,167,850,278.10 | 2,223,316,242.79 | 2,260,233,187.41 |
| 主营业务收入         | 718,088,376.93   | 434,951,698.64   | 356,667,170.60   |
| 净资产收益率（%）      | 3.40             | 1.80             | 1.46             |

## 二、评估目的

长春经开（集团）股份有限公司拟出售两座变电所。为此需确定拟出售的实物资产在评估基准日的市场价值，为此次出售行为提供价值参考依据。

## 三、评估范围和对象

评估范围和对象是长春经开（集团）股份有限公司拟出售的2号、3号变电所，两座变电所均坐落在长春市经济技术开发区内，为开发区内企业及区内居民提供电力保障服务。两座变电所各装有2台31.5兆伏安主变压器，输入电压66千伏，输出电压10千伏，总安装容量126兆伏安。两座变电所始建于1997年，2002年竣工并投入使用。由于行业政策的限制，上述两座变电所由长春经开(集团)股份有限公司投资建设，施工管理和运行管理均由电力部门负责。资产账面原值为

52,940,974.00 元，账面净值为 27,794,011.48 元（详见资产评估明细表）。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

#### 四、评估基准日

确定评估基准日为 2006 年 3 月 31 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。评估基准日的确定不对评估结果产生特别影响。

#### 五、评估原则

根据国家有关资产评估的法规，评估机构遵循独立、客观、公正、科学的原则和资产评估的职业标准，对长春经开（集团）股份有限公司委托评估的资产进行了评估。

（一）坚持客观、公正的原则：在评估工作中，一切从实际出发，认真进行现场勘察和调查研究，掌握详实可靠的资料，采取符合实际的计价标准和方法，得出合理、可信、客观、公正的评估结果。

（二）坚持独立的原则：在评估工作中，排除一切干扰，严格按照国家法律和法规进行评估操作，确保资产评估资料和信息真实性和可靠性。

（三）坚持科学性的原则：制定科学的工作方案，采用科学的评估程序和方法，严格按照财政部颁发的《资产评估报告基本内容与格式

的暂行规定》和《资产评估操作规范意见》（试行）中的基本原理，指导评估操作，科学、合理地进行资产评定和估算。

本次资产评估，按照国家有关国有资产管理及评估的有关法规和资产评估操作规范要求，严格遵循以上基本原则，对委托评估资产进行评估，以保证客观、公正地反映评估对象在评估基准日的公允价值，维护资产相关各方的合法权益。

## 六、评估依据

### （一）主要法律依据

1、1991 年 11 月 16 日国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

2、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文件《国有资产评估管理办法施行细则》；

3、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号文件《资产评估操作规范意见》（试行）；

4、财政部财评字[1999]91 号文件《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；

5、财政部 2001 年 14 号文《国有资产评估管理若干问题的规定》；

6、财政部颁布的《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）。

## (二)经济行为文件

资产评估业务约定书。

## (三)产权证明文件

1、委托评估资产的投资协议；

2、有关会计凭证。

## (四)取价标准依据

1、工程预算（结算）、设计施工图等有关文件资料；

2、《2005 年机电产品报价手册》；

3、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

4、《全国统一安装工程预算定额吉林省基价表（电气设备安装工程）》；

5、《吉林省建筑工程预算定额》；

6、《吉林省装饰工程计价定额》；

7、《吉林省建设工程费用取费定额》；

8、《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；

9、评估人员现场勘察、核查、调查记录；

10、关于 66 千伏经开区 5 号变电所建设的协议；

11、其他评估参考资料。

## 七、评估方法

根据本次评估目的以及被评估资产的特点，评估中采用重置成本法进行评估。重置成本法是指按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的评估方法。

计算公式是：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## 八、评估过程

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、评估机构进入企业，配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员陆续抵达现场，开始了解企业委估资产的情况，并按照财政部财评字[1999]91号文件、资产评估操作规范及资产评估工作的需要，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

1、有关人员介绍企业情况和委估资产的历史、现状及技术状态等情况，了解企业的财务制度、经营状况；

2、对资产占有方填报的资产清查评估明细表进行审核、鉴别，并与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同有关人员做出调整；

3、根据资产清查评估明细表，按 91 号文件和评估规范的要求，对委托评估资产进行了核实；

4、查阅收集委托评估资产的产权证明文件；

5、根据委托评估资产的实际状况和特点，制订资产的具体评估方法；

6、通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

7、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

对各分类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。



## 九、评估结论

于评估基准日，长春经开（集团）股份有限公司拟出售的两座变电所账面原值为 52,940,974.00 元，账面净值为 27,794,011.48 元，评估价值为 37,710,650.25 元，评估增值元，增值率 35.68%。

评估结果详细情况见评估明细表。

## 十、特别事项说明

1、本次评估结果是依据评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

2、本次评估范围及采用的由委托方提供的数据、报表及有关资料，委托方对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方提供，委托方对其真实性承担法律责任。

## 十一、评估报告评估基准日期后重大事项

期后重大事项是指评估基准日至评估报告提交日期间发生的、足以影响评估结论的事项。本评估报告没有期后重大事项。

## 十二、评估报告法律效力

1、本评估报告成立的前提条件是长春经开（集团）股份有限公司出售变电所的经济行为符合国家相关法律规定并获得批准。

2、本评估报告成立的假设条件是：①委托评估的资产均以持续使用为假设前提；②评估工作在很大程度上，依赖于委托方提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件、证件及会计凭证、有关法律文件的真实合法为假设前提。

3、按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果有效期为 2006 年 3 月 31 日至 2007 年 3 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

4、本报告评估结论只是反映了长春经开(集团)股份有限公司拟出售的变电所于评估基准日的市场价值。

## 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为二〇〇六年七月二十八日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：\_\_\_\_\_

评估报告复核人：\_\_\_\_\_

(中国注册资产评估师)

评估报告负责人：\_\_\_\_\_

(中国注册资产评估师)

**中商资产评估有限责任公司**

二〇〇六年七月二十八日

吉林分公司地址：吉林省长春市安达街 982 号      电话：0431-8544736

北京总部：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 B 座 1304 室

电话：010-88026631

## 备查文件目录

- 1、资产评估明细表；
- 2、长春经开（集团）股份有限公司企业法人营业执照复印件；
- 3、关于新建 63 千伏变电所投资补偿协议复印件；
- 4、关于 66 千伏经开区 5 号变电所建设的协议复印件；
- 5、资产评估委托方及资产占有方承诺函；
- 6、资产评估机构及注册评估师承诺函；
- 7、中商资产评估有限责任公司资产评估资格证书(复印件)；
- 8、中商资产评估有限责任公司企业法人营业执照(复印件)；
- 9、签字注册资产评估师资格证书(复印件)。

# 5号用地按规划用途取得土地成本项目 资产评估报告书

中商评报字[2006]第56号

中商资产评估有限责任公司

二00六年七月二十八日

# 目 录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 资产评估评估报告书摘要-----         | 2  |
| 资产评估评估报告书正文-----         | 4  |
| 一、 资产评估委托方及资产占有方简介-----  | 4  |
| 二、 评估目的-----             | 5  |
| 三、 评估范围和对象-----          | 5  |
| 四、 评估基准日-----            | 5  |
| 五、 评估原则-----             | 5  |
| 六、 评估依据-----             | 5  |
| 七、 评估方法-----             | 6  |
| 八、 评估过程-----             | 6  |
| 九、 评估结论-----             | 7  |
| 十、 特别事项说明 -----          | 7  |
| 十一、 评估报告评估基准日期后重大事项----- | 7  |
| 十二、 评估报告法律效力-----        | 8  |
| 十三、 评估报告提出日期-----        | 8  |
| 附件-----                  | 10 |

# 5号用地按规划用途取得土地成本项目 资产评估报告书摘要

中商评报字[2006]第56号

中商资产评估有限责任公司接受长春经开(集团)股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,对以2006年5月31日为评估基准日,以委托方拟了解5号用地按规划用途取得土地成本为目的所涉及的地上建筑物、附着物、耕地、农用地、高压电缆等进行了现场勘查和综合计算,采用市场比较法和重置成本法进行评估。评估结果如下:

在评估基准日2006年5月31日,按规划用途取得位于世纪大街以东、长大公路以北、珠海路以南的5号用地土地总成本(包括征用土地的成本、拆迁费用、土地出让金、机械设备拆运安装补偿费、土地平整费、不可预见费、中介服务费)评估价值为人民币20263.91万元;上述土地总成本不包括该块建设宗地(面积348,760.00平方米)规划红线以外市政基础设施建设费(即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气、绿地的建设费)。详见土地取得成本说明。

按现行规定,评估结果有效期为一年,即评估结果有效期为2006年5月31日至2007年5月30日,评估目的在评估基准日后的一年内实现时,要以评估结果作为参考依据,超过一年需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告书,与资产评估报告书具有同等法律效力。欲了解评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

评估机构法定代表人：

评估机构吉林分公司负责人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

中商资产评估有限责任公司

二00六年七月二十八日



# 5号用地按规划用途取得土地成本项目 资产评估报告书

中商评报字[2006]第56号

中商资产评估有限责任公司接受长春经开(集团)股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对贵公司以2006年5月31日为评估基准日,以委托方拟了解5号用地按规划用途取得土地成本为目的所涉及的地上建筑物、附着物、耕地、农用地、高压电缆等进行了现场勘查和综合计算,采用市场比较法和重置成本法进行评估。评估结果如下:

## 一、委托方与资产占有方简介

### (一)委托方概况

公司名称: 长春经开(集团)股份有限公司

注册地址: 吉林省长春市自由大路5188号

注册资本: 35,771.76万元

法定代表人: 张树森

经营范围: 公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理; 房地产开发与物业管理; 实业与科技投资。

长春经开(集团)股份有限公司(以下称本公司)于1993年3月经长春市经济体制改革委员会长体改联字[1993]129号文件批准,通过定向募集方式成立,于1993年6月26日取得长春市工商行政管理局颁发的注册号为2201081110088号企业法人营业执照。1999年7月经中国证监会[1999]89号文批准,公开发行境内上市的人民币普通股社会

公众股7500万股。本公司现注册地址为长春市自由大路5188号，注册资本人民币35,771.76万元。主要从事长春经济技术开发区内公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；房地产开发与物业管理；实业与科技投资。

## （二）资产占有方概况

机构名称：长春经济技术开发区管理委员会

地 址：吉林省长春市自由大路118号

机构类型：机关法人

代 码：01382836-8

## 二、评估目的：

本次评估是为委托方拟了解5号用地按规划用途取得土地成本提供价值参考依据。

## 三、评估范围和对象：

按规划取得世纪大街以东、长大公路以北、珠海路以南的5号用地所涉及的地上建筑物、附着物、耕地、农用地、高压电缆等；纳入评估范围的资产与委托评估的资产一致。

## 四、评估基准日：

评估基准日为2006年5月31日。该评估基准日由委托方、受托方共同确定，本评估报告中一切取价标准均为基准日有效的价格标准。

## 五、评估原则：

在评估过程中，遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则；产权利益主体变动原则；替代性原则和公开市场原则等操作原则。

## 六、评估依据：

- 1、评估公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》；
- 2、国务院1991年91号令颁发的《国有资产评估管理办法》；
- 3、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号文件《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 4、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号文件《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 5、财政部财评字[1999]91号文件《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 9、《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》；
- 10、《长春市城市房屋拆迁管理条例》；
- 11、《长春市城市房屋拆迁管理条例》实施细则；
- 12、5 号用地规划图；
- 13、其他相关资料。

## 七、评估方法：

依据委托方的评估目的、评估范围和对象，在评估过程中选择并使用的评估方法为市场比较法和重置成本法。

## 八、评估过程：

- 1、依据委托方的委托，明确评估目的、评估基准日、评估对象和范围；
- 2、拟定评估工作方案，选择评估方法；
- 3、指导委托方填写资产清查评估明细表；
- 4、深入现场实际清查核实，并收集有关资料；
- 5、依据有关资料进行评定估算；
- 6、分析确定评估结果，撰写评估报告书；
- 7、内部审核检验评估结果及报告书；
- 8、打印装订，向委托方提交资产评估报告书。

## 九、评估结果：

经过测算和综合评定，在评估基准日 2006 年 5 月 31 日，按规划用途取得位于世纪大街以东、长大公路以北、珠海路以南的 5 号用地土地总成本（包括征用土地的成本、拆迁费用、土地出让金、机械设备拆运安装补偿费、土地平整费、不可预见费、中介服务费）评估价值为人民币 20263.91 万元；上述土地总成本不包括该块建设宗地(面积 348,760.00 平方米)规划红线以外市政基础设施建设费（即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气、绿地的建设费）。详见土地取得成本说明。

## 十、特别事项说明

本评估结论只能用于此次委托方了解按规划用途取得5号

用地土地成本这一评估目的，用于拆迁等其它目的无效。

### 十一、评估报告评估基准日期后重大事项：

评估基准日后，评估报告有效期内资产作价标准发生变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

### 十二、评估报告法律效力：

本报告结论系评估专业人员依据国家有关规定，对资产的现实公允价值出具的意见，具有法律规定效力。

按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果有效期为2006年5月31日至2007年5月30日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时的价值参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，未考虑特殊交易方可能追加付出对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上评估结论仅供委托方为本评估报告限定的评估目的使用，用于其他经济行为无效。报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

### 十三、评估报告提出日期

报告提出的日期为二〇〇六年 七 月 二 十 八 日

评估机构法定代表人：

评估机构吉林分公司负责人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

中商资产评估有限责任公司

二〇〇六年七月二十八日

附件：

- 1、5号土地取得成本说明；
- 2、5号用地规划图；
- 3、《资产评估委托方承诺函》；
- 4、《资产评估机构及资产评估师承诺函》；
- 5、《资产评估资格证书》复印件；
- 6、资产评估机构营业执照复印件。

# 7号用地按规划用途取得土地成本项目 资产评估报告书

中商评报字[2006]第55号

中商资产评估有限责任公司

二00六年七月二十八日



# 目 录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 资产评估评估报告书摘要-----         | 2  |
| 资产评估评估报告书正文-----         | 4  |
| 一、 资产评估委托方及资产占有方简介-----  | 4  |
| 二、 评估目的-----             | 5  |
| 三、 评估范围和对象-----          | 5  |
| 四、 评估基准日-----            | 5  |
| 五、 评估原则-----             | 5  |
| 六、 评估依据-----             | 5  |
| 七、 评估方法-----             | 6  |
| 八、 评估过程-----             | 6  |
| 九、 评估结论-----             | 7  |
| 十、 特别事项说明 -----          | 7  |
| 十一、 评估报告评估基准日期后重大事项----- | 7  |
| 十二、 评估报告法律效力-----        | 8  |
| 十三、 评估报告提出日期-----        | 8  |
| 附件-----                  | 10 |

# 7号用地按规划用途取得土地成本项目 资产评估报告书摘要

中商评报字[2006]第55号

中商资产评估有限责任公司接受长春经开(集团)股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,对以2006年5月31日为评估基准日,以委托方拟了解7号用地按规划用途取得土地成本为目的所涉及的地上建筑物、附着物、耕地、农用地等进行了现场勘查和综合计算,采用市场比较法和重置成本法进行评估。评估结果如下:

在评估基准日 2006 年 5 月 31 日,按规划用途取得位于朝阳一路东、洋浦二路南、朝阳东路西、洋浦一路北区域内的 7 号用地土地总成本(包括征用土地的成本、拆迁费用、土地出让金、土地平整费、不可预见费、中介服务费)评估价值为人民币 4951.3 万元;上述土地总成本不包括该块建设宗地(面积 257,656.00 平方米)规划红线以外市政基础设施建设费(即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气、绿地的建设费)。详见土地取得成本说明。

按现行规定,评估结果有效期为一年,即评估结果有效期为 2006年5月31至2007年5月30日,评估目的在评估基准日后的一年内实现时,要以评估结果作为参考依据,超过一年需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告书,与资产评估报告书具有同等法律效力。欲了解评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

中商资产评估有限责任公司

二00六年七月二十八日

# 7号用地按规划用途取得土地成本项目 资产评估报告书

中商评报字[2006]第55号

中商资产评估有限责任公司接受长春经开(集团)股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对贵公司以2006年5月31日为评估基准日,以委托方拟了解7号用地按规划用途取得土地成本为目的所涉及的地上建筑物、附着物、耕地、农用地等进行了现场勘查和综合计算,采用市场比较法和重置成本法进行评估。评估结果如下:

## 一、 委托方与资产占有方简介

### (一)委托方概况

公司名称: 长春经开(集团)股份有限公司

注册地址: 吉林省长春市自由大路5188号

注册资本: 35,771.76万元

法定代表人: 张树森

经营范围: 公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理; 房地产开发与物业管理; 实业与科技投资。

长春经开(集团)股份有限公司(以下称本公司)于1993年3月经长春市经济体制改革委员会长体改联字[1993]129号文件批准,通过定向募集方式成立,于1993年6月26日取得长春市工商行政管理局颁发的注册号为2201081110088号企业法人营业执照。1999年7月经中国证监会[1999]89号文批准,公开发行境内上市的人民币普通股社会公众股7500万股。本公司现注册地址为长春市自由大路5188号,注册

资本人民币35,771.76万元。主要从事长春经济技术开发区内公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；房地产开发与物业管理；实业与科技投资。

## （二）资产占有方概况

机构名称：长春经济技术开发区管理委员会

地 址：吉林省长春市自由大路118号

机构类型：机关法人

代 码：01382836-8

## 二、评估目的：

本次评估是为长春经开(集团)股份有限公司拟了解7号用地按规划用途取得土地成本提供价值参考依据。

## 三、评估范围和对象：

按规划取得朝阳一路东、洋浦二路南、朝阳东路西、洋浦一路北区域内的7号用地所涉及的地上建筑物、附着物、耕地、农用地等；纳入评估范围的资产与委托评估的资产一致。

## 四、评估基准日：

评估基准日为2006年5月31日。该评估基准日由委托方、受托方共同确定，本评估报告中一切取价标准均为基准日有效的价格标准。

## 五、评估原则：

在评估过程中，遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则；产权利益主体变动原则；替代性原则和公开市场原则等操作原则。

## 六、评估依据：

- 1、评估公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》；
- 2、国务院1991年91号令颁发的《国有资产评估管理办法》；
- 3、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号文件《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 4、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号文件《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 5、财政部财评字[1999]91号文件《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 9、《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》；
- 10、《长春市城市房屋拆迁管理条例》；
- 11、《长春市城市房屋拆迁管理条例》实施细则；
- 12、7 号用地规划图；
- 13、其他相关资料。

## 七、评估方法：

依据委托方的评估目的、评估范围和对象，在评估过程中选择并使用的评估方法为市场比较法和重置成本法。

## 八、评估过程：

- 1、依据委托方的委托，明确评估目的、评估基准日、评估对象和范围；
- 2、拟定评估工作方案，选择评估方法；
- 3、指导委托方填写资产清查评估明细表；
- 4、深入现场实际清查核实，并收集有关资料；
- 5、依据有关资料进行评定估算；
- 6、分析确定评估结果，撰写评估报告书；
- 7、内部审核检验评估结果及报告书；
- 8、打印装订，向委托方提交资产评估报告书。

## 九、评估结果：

经过测算和综合评定，在评估基准日 2006 年 5 月 31 日，按规划用途取得位于朝阳一路东、洋浦二路南、朝阳东路西、洋浦一路北的 7 号用地土地总成本（包括征用土地的成本、拆迁费用、土地出让金、土地平整费、不可预见费、中介服务费）评估价值为人民币 4951.3 万元；上述土地总成本不包括该块建设宗地(面积 257,656.00 平方米)规划红线以外市政基础设施建设费（即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气、绿地的建设费）。详见土地取得成本说明。

## 十、特别事项说明

本评估结论只能用于此次委托方了解按规划用途取得 7 号用地土地成本这一评估目的，用于拆迁等其它目的无效。

## 十一、评估报告评估基准日期后重大事项：

评估基准日后，评估报告有效期内资产作价标准发生变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

## 十二、评估报告法律效力：

本报告结论系评估专业人员依据国家有关规定，对资产的现实公允价值出具的意见，具有法律规定效力。

按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果有效期为2006年5月31日至2007年5月30日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时的价值参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，未考虑特殊交易方可能追加付出对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上评估结论仅供委托方为本评估报告限定的评估目的使用，用于其他经济行为无效。报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。



### 十三、评估报告提出日期

报告提出的日期为二〇〇六年 七 月 二 十 八 日

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

中商资产评估有限责任公司

二〇〇六年七月二十八日

附件：

- 1、7号土地取得成本说明；
- 2、7号用地规划图；
- 3、《资产评估委托方承诺函》；
- 4、《资产评估机构及资产评估师承诺函》；
- 5、《资产评估资格证书》复印件；
- 6、资产评估机构营业执照复印件。

# 长春南部新城按规划用途取得土地成本项目 资产评估报告书

中商评报字[2006]第60号

中商资产评估有限责任公司

二00六年七月二十八日

# 目 录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 资产评估评估报告书摘要-----         | 2  |
| 资产评估评估报告书正文-----         | 5  |
| 一、 资产评估委托方及资产占有方简介-----  | 5  |
| 二、 评估目的-----             | 5  |
| 三、 评估范围和对象-----          | 5  |
| 四、 评估基准日-----            | 6  |
| 五、 评估原则-----             | 6  |
| 六、 评估依据-----             | 6  |
| 七、 评估方法-----             | 7  |
| 八、 评估过程-----             | 7  |
| 九、 评估结论-----             | 7  |
| 十、 特别事项说明 -----          | 8  |
| 十一、 评估报告评估基准日期后重大事项----- | 8  |
| 十二、 评估报告法律效力-----        | 8  |
| 十三、 评估报告提出日期-----        | 9  |
| 附件-----                  | 11 |

# 长春南部新城按规划用途取得土地成本项目 资产评估报告书摘要

中商评报字[2006]第60号

中商资产评估有限责任公司接受长春经开(集团)股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,对以2006年5月31日为评估基准日,以委托方拟了解按规划用途取得长春南部新城土地成本为目的所涉及的地上建筑物、附着物、耕地、林地、果树、农用地等进行了现场勘查和综合计算,采用市场比较法和重置成本法进行评估。评估结果如下:

在评估基准日 2006 年 5 月 31 日,按规划用途取得长春南部新城核心区人民大街以东、南环路以南、伊通河以西、环城高速公路以北 3.9 平方公里区域内 24 块建设宗地(面积 1,948,930.00 平方米)土地总成本评估价值为人民币 337,671.33 万元(包括征用土地的成本、拆迁费用、土地出让金、机械设备拆运安装补偿费、土地平整费、不可预见费、中介服务费);上述土地总成本不包括 24 块建设宗地(面积 1,948,930.00 平方米)规划红线以外市政基础设施建设费(即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气、绿地、公益设施的建设费)。详见土地取得成本说明。

按现行规定,评估结果有效期为一年,即评估结果有效期为 2006年5月31至2007年5月30日,评估目的在评估基准日后的一年内实现时,要以评估结果作为参考依据,超过一年需重新进行评估。

## 特别事项说明

1、本次评估范围由委托方确定，人民大街以东、南环路以南、伊通河以西地块调查测算报告由委托方提供，委托方对其真实性承担法律责任，评估机构只是对委托评估的资产价值发表咨询意见。

2、本评估结论只能用于此次委托方拟转让土地使用权了解按规划用途取得长春南部新城土地成本这一评估目的，用于拆迁等其它目的无效。

3、现场调查时女子监狱、女子教养学校、明珠小区供热办公楼锅炉房等单位不让进入，评估这些单位的房屋面积是依据委托方提供的地块调查测算报告的数据，因机械设备无法提供明细，机械设备补偿费只能估算。

### 以上事项提请本报告的使用者注意

以上内容摘自资产评估报告书，与资产评估报告书具有同等法律效力。欲了解评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

(此页无正文)

中商资产评估有限责任公司

二〇〇六年七月二十八日

评估机构法定代表人：\_\_\_\_\_

评估报告复核人：\_\_\_\_\_

(中国注册资产评估师)

评估报告负责人：\_\_\_\_\_

(中国注册资产评估师)

# 长春南部新城按规划用途取得土地成本项目 资产评估报告书

中商评报字[2006]第60号

中商资产评估有限责任公司接受长春经开(集团)股份有限公司办公室的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对贵公司以2006年5月31日为评估基准日,以委托方拟了解按规划用途取得长春南部新城土地成本为目的所涉及的地上建筑物、附着物、耕地、林地、果树、农用地等进行了现场勘查和综合计算,采用市场比较法和重置成本法进行评估。评估结果如下:

## 一、 委托方与资产占有方简介

### (一)委托方概况

公司名称: 长春经开(集团)股份有限公司

注册地址: 吉林省长春市自由大路5188号

注册资本: 35,771.76万元

法定代表人: 张树森

经营范围: 公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理; 房地产开发与物业管理; 实业与科技投资。

长春经开(集团)股份有限公司(以下称本公司)于1993年3月经长春市经济体制改革委员会长体改联字[1993]129号文件批准,通过定向募集方式成立,于1993年6月26日取得长春市工商行政管理局



颁发的注册号为2201081110088号企业法人营业执照。1999年7月经中国证监会[1999]89号文批准，公开发行境内上市的人民币普通股社会公众股7500万股。本公司现注册地址为长春市自由大路5188号，注册资本人民币35,771.76万元。主要从事长春经济技术开发区内公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；房地产开发与物业管理；实业与科技投资。

## （二）资产占有方概况

机构名称：长春经济技术开发区管理委员会

地 址：吉林省长春市自由大路118号

机构类型：机关法人

代 码：01382836-8

## 二、评估目的：

本次评估是为长春经开(集团)股份有限公司拟按规划用途取得长春南部新城核心区人民大街以东、南环路以南、伊通河以西、环城高速公路以北3.9平方公里区域内24块建设宗地(面积1,948,930.00平方米)土地总成本提供价值参考依据。

## 三、评估范围和对象：

按规划取得长春南部新城核心区人民大街以东、南环路以南、伊通河以西、环城高速公路以北3.9平方公里区域内24块建设宗地(面积1,948,930.00平方米)所涉及的地上建筑物、附着物、耕地、林地、果树、农用地等；纳入评估范围的资产与委托评估的资产一致。

#### 四、评估基准日：

评估基准日为2006年5月31日。该评估基准日由委托方、受托方共同确定，本评估报告中一切取价标准均为基准日有效的价格标准。

#### 五、评估原则：

在评估过程中，遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则；产权利益主体变动原则；替代性原则和公开市场原则等操作原则。

#### 六、评估依据：

- 1、评估公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》；
- 2、国务院1991年91号令颁发的《国有资产评估管理办法》；
- 3、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号文件《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 4、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号文件《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 5、财政部财评字[1999]91号文件《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 9、《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》；
- 10、《长春市城市房屋拆迁管理条例》；

- 11、《长春市城市房屋拆迁管理条例》实施细则；
- 12、人民大街以东、南环路以南、伊通河以西地块调查测算报告；
- 13、其他相关资料。

## 七、评估方法：

依据委托方的评估目的、评估范围和对象，在评估过程中选择并使用的评估方法为市场比较法和重置成本法。

## 八、评估过程：

- 1、依据委托方的委托，明确评估目的、评估基准日、评估对象和范围；
- 2、拟定评估工作方案，选择评估方法；
- 3、指导委托方填写资产清查评估明细表；
- 4、深入现场实际清查核实，并收集有关资料；
- 5、依据有关资料进行评定估算；
- 6、分析确定评估结果，撰写评估报告书；
- 7、内部审核检验评估结果及报告书；
- 8、打印装订，向委托方提交资产评估报告书。

## 九、评估结果：

经过测算和综合评定，在评估基准日 2006 年 5 月 31 日，按规划用途取得长春南部新城核心区人民大街以东、南环路以南、伊通河以西、环城高速公路以北 3.9 平方公里区域内 24 块建设宗地(面积

1,948,930.00 平方米) 土地总成本评估价值为人民币 337,671.33 万元(包括征用土地的成本、拆迁费用、土地出让金、机械设备拆运安装补偿费、土地平整费、不可预见费、中介服务费); 上述土地总成本不包括 24 块建设宗地(面积 1,948,930.00 平方米)规划红线以外市政基础设施建设费(即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气、绿地、公益设施的建设费)。详见土地取得成本说明。

## 十、特别事项说明

1、本次评估范围由委托方确定, 人民大街以东、南环路以南、伊通河以西地块调查测算报告由委托方提供, 委托方对其真实性承担法律责任, 评估机构只是对委托评估的资产价值发表咨询意见。

2、本评估结论只能用于此次委托方了解按规划用途取得长春南部新城土地成本这一评估目的, 用于拆迁等其它目的无效。

3、现场调查时女子监狱、女子教养学校、明珠小区供热办公楼锅炉房等单位不让进入, 评估这些单位的房屋面积是依据委托方提供的地块调查测算报告的数据, 因机械设备无法提供明细, 机械设备补偿费只能估算。

以上事项提请本报告的使用者注意。

## 十一、评估报告评估基准日期后重大事项:

评估基准日后, 评估报告有效期内资产作价标准发生变化,

对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

## 十二、评估报告法律效力：

本报告结论系评估专业人员依据国家有关规定，对资产的现实公允价值出具的意见，具有法律规定效力。

按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果有效期为2006年5月31日至2007年5月30日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时的价值参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，未考虑特殊交易方可能追加付出对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上评估结论仅供委托方为本评估报告限定的评估目的使用，用于其他经济行为无效。报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

## 十三、评估报告提出日期

报告提出的日期为二〇〇六年 七 月 二 十 八 日

评估机构法定代表人：

吉林分公司负责人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

中商资产评估有限责任公司

二 0 0 六 年 七 月 二 十 八 日

附件：

- 1、土地取得成本说明；
- 2、长春南部新城区人民大街以东区域土地利用标定地价图；
- 3、房屋建筑物照片；
- 4、《资产评估委托方承诺函》；
- 5、《资产评估机构及资产评估师承诺函》；
- 6、《资产评估资格证书》复印件；
- 7、资产评估机构营业执照复印件。

---

# 土地估价报告

项目名称: 长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会土地使用  
权转让价格评估 (长春市)

受托估价单位: 吉林省吉佳房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号: (吉林省) 吉佳 (2006) (估) 字第 053 号

提交估价报告日期: 二〇〇六年八月二日



# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会土地使用权转让价格评估  
(长春市)

### 二、委托估价方

长春经开(集团)股份有限公司

### 三、估价目的

为长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会转让土地使用权提供价格参考。

### 四、估价基准日

二〇〇六年五月三十一日

### 五、估价日期

二〇〇六年七月二十四日至二〇〇六年八月二日

### 六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查情况,各待估宗地设定规划用途、设定土地使用权类型、设定面积、设定容积率、设定年期及设定开发程度等状况详见《土地估价结果一览表》。

本次评估价格是指估价对象在上述设定用途、开发程度、土地使用权类型和年期条件下,于评估基准日二〇〇六年五月三十一日的土地使用权转让价格。

## 七、价格结果

依据中商资产评估有限责任公司《7 号用地按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第 55 号)和《5 号用地按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第 56 号),本次评估总地价扣除了土地取得成本(包括征用土地的成本、拆迁费用、土地出让金、机械设备拆运安装补偿费、土地平整费、不可预见费、中介服务费)后即得到在设定条件下的土地使用权预期净收益。

土地总面积: 606416 平方米

总地价: 45691.2896 万元

土地取得总成本: 25215.21 万元{依据中商资产评估有限责任公司《7 号用地按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第 55 号)和《5 号用地按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第 56 号)}

土地使用权预期净收益: 20476.0796 万元

人民币大写: 贰亿零肆佰柒拾陆万零柒佰玖拾陆元整

具体评估结果见估价结果一览表。

## 八、土地估价师签字

| 姓 名 | 资质证书号    | 估价师签字 |
|-----|----------|-------|
| 罗宏波 | 96070002 |       |
| 邢 军 | 98070017 |       |

## 九、土地估价机构

估价机构负责人:

二〇〇六年八月二日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

长春经开（集团）股份有限公司

### 二、估价对象

长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会使用的位于长春经济技术开发区世纪大街以东、长大公路以北、珠海路以南和规划朝阳一路东、洋浦二路南、朝阳东路西、洋浦一路北的 2 宗国有土地。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

各宗地的编号、宗地位置、面积、用途、土地级别等国有土地登记状况详见《土地权属汇总表》。

#### 2. 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家或集体所有。根据委托方提供的权属和规划资料及现场勘查情况，全部待估宗地来源合法，产权清楚。设定各待估宗地的土地使用者、使用权类型、他项权利等土地权利状况详见《土地权属汇总表》。

#### 3. 土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，全部待估宗地皆已进行了现状利用，规划利用方向主要为商业、住宅等用途。各待估宗地的土地面积、用途、规划容积率等利用情况详见《土地权属汇总表》和《土地估价结果一览表》。

### 四、价格影响因素分析

#### 1、一般因素

##### （1）城市资源状况

长春市位于吉林省中北部，东北东部山地的西缘和东北大平原的东缘，地处

吉东低山丘陵和吉林省中部台地平原的过渡地带，大致是东北地区的几何中心。市中心座落在东经 125°19′，北纬 43°43′。北和西北与松原市和长岭县为邻，西南与南面与四平地区的公主岭市、伊通县毗邻，东与吉林市的舒兰县、永吉县、磐石县和左家区特区接壤。

长春市气候为中温带大陆性气候，属半湿润的农业气候，四季分明。全年平均日照时间为 2614 小时。全年平均气温为 4.6℃。年平均降水量 571.1 毫米，无霜期 157 天。长春市区地势较为平坦，略有起伏，市区中心海拔高度为 218.17 米，一般坡度为 20 以下。长春市区位于新华夏系第二沉降带东部边缘，从现有地质资料看，尚未发现大的断裂带，在构造上属于相对稳定区域。伊通河以西地基承载力为 200-250KPA，地下水位 2-4 米，伊通河以东地基承载力为 80-110KPA，地下水位 0.5-2 米。长春市水源主要来自于新立城水库、净月水库、伊通河和地下水。

长春市地域辽阔，土地资源较丰富，共有土地面积 188.81 万公顷，其中耕地 110.79 万公顷，占全部土地面积的 58.7%；土地主要是黑土、草甸土、黑钙土，分别占土地面积的 34.5%、29.06%、15.28%；土地肥沃，一般黑土层厚达 0.6 ~ 1.0 米。

在野生动植物群中，有森林植物、草甸植物、草原植物等，具有经济价值的野生植物 300 余种，可供药用的有五味子、大活、党参、苍术等 150 多种；可做工副业原料的有胡枝子、芦苇、蒙古栎等 50 多种；可供食用的有蕨菜、黄花菜、山楂、山葡萄等 30 多种；可做饲料的有碱草、草木樨、小叶樟等 50 多种；森林的组成以东亚阔叶林成分为主，华北系成分、长白区系成分也有渗入，如黑松、樟子松、云杉、冷杉、长白落叶松、侧柏、桧柏、胡桃楸、水曲柳、黄菠萝、花曲柳、山杨、黑桦等。野生动物资源有豹猫、红狐、鸿雁、林蛙、中华鳖、虎斑文蛇、背角无齿蚌等 5 类 35 种。

全市林业用地 324102 公顷，其中，有林地 223999 公顷，灌木林地 23897 公顷，疏林地 69 公顷，未成林造成地 53671 公顷，育苗地 375 公顷，规划造林地 1857 公顷。活立木总蓄积量达到期 5105260 立方米，其中分蓄积 13761857 立方米，疏林蓄积 23734 立方米，四旁树蓄积蓄 319662 立方米。

长春市矿产资源，除已探明储量的煤、油质岩矿、水泥石灰岩矿、水泥粘土

矿、珍珠岩矿、膨润土、萤石、铸型用砂矿、铜、银、铁矿外，石油和天然气也有一定储量。

长春市是吉林省省会，是全省政治、经济、文化教育中心，辖朝阳、南关、二道、绿园、双阳六个区，九台、榆树、德惠三个县级市和农安县，总人口为 686.9 万人，其中市区人口 292.7 万人。

## （2）房地产市场状况

按全国城市土地质量分等，长春市为三等，在大城市中属中上游；自改革开放特别是土地使用制度改革以来，长春市土地市场日趋活跃。但受长春市本身经济发展形势的影响，加之其在全国的地理位置决定了投资环境的局限性，土地开发投资以内资为主，所以近几年长春市土地价格水平无大的波动。

## （3）城市基础设施

长春市供电主要来源于国家东北电网和市内三个热电厂，总装机容量为 52 千瓦时，市区内最大用电负荷为 60.4 千瓦，用电量为 28.3 千瓦时，人均生活用电量 214.8 千瓦时，现有 500 千伏安超高压变电所一座，220 千伏一次变电所四座，一次变电总容量为 90 万千伏安。

长春市供水水源以地表水为主，有部分地下水。现有供水厂四座，总供水能力为 107.6 万立方米/日。长春市排水以自然地形构成的三大排水系统和九大汇水区域，排水体制为分流制、合流制两种，排水量为 56.5 万立方米/日，排水管网总长度为 930 公里，有污水处理厂三座。长春市供热主要采取热电联产和区域锅炉两种形式，全市集中供热面积为 3508 万平方米。城市供气由三部分组成，煤气、天然气、液化气，市区用户达 59.5 万户。

长春市电信全部实现程控化，有电信枢纽大楼一处，电信分局 19 处，总容量 158 万门，实装电话 90 万部，普及率达到 29%。

全市铺装道路总面积达 1595.6 万平方米，铺装总长度达 1085 公里。

## （4）城市规划

1995 年 7 月，经国务院批准，长春市对市辖的行政区划做了重大调整，撤销郊区，设绿园区，撤销双阳县，设双阳区，二道河子区更名二道区，同时对市辖的行政区划也做了相应调整。市区面积由原 1116 平方公里，扩至 3577 平方公里，建成区面积由原 136 平方公里，拓为 137.35 平方公里。

### (5) 城市社会经济发展状况

长春市现辖南关、朝阳、宽城、二道、绿园、双阳六区及九台市、榆树市、德惠市、农安县四个县(市),总人口 705.7 万,其中市区人口 298 万,四县(市)人口 40.7 万。

长春是全国重要的工业城市,工业发达,特别是交通运输制造实力雄厚,在国内占有举足轻重的位置。此外,长春的机械、光学、电子、食品、轻纺、化工、建材、冶金等行业也具有相当的规模 and 水平。经过几十年的发展,长春市已经成为一个以汽车、铁路客车、拖拉机制造为主体,行业门类比较齐全,轻重工业发展比较协调的交通运输、机械制造和农业机械生产基地。

## 2、区域因素

### 1. 区域概况

长春经济技术开发区于 1993 年 4 月 4 日经国务院批准成立,是国家级经济技术开发区之一。区内有 4 个乡(镇),16 个村,46 个自然屯。约有 1 万户,近 3.5 万人口。

### 2. 交通条件

开发区距长春口岸机场15公里距长春火车站8公里,距长春市市中心人民广场6公里。自由大路、吉长公路和京哈高速公路环绕开发区,与区内6条主要道路连接,市区有3条交线汽车与开发区相联系,近郊有8条线路通到或通过开发区。

### 3. 基础设施条件

#### (1) 供水

供水由长春市自来水公司供给,保障程度高。

#### (2) 排水

排水采用合流制排水系统连接城市排水系统排出。

#### (3) 供电

该公司用电由长春市供电网系统供应,能满足日常生产、生活的需要。

#### (4) 通讯

开发区内的临河街,东环城路等处有通讯线路,东环城路等处有通讯线路及地下通讯电缆。

#### (5) 供暖

区域内供暖为集中供暖方式，供暖保证率80%以上。

(6) 供气

区域内主要由市政供气，供气保证率90%以上。

4. 环境条件

该区域有轻微的噪音污染，自然环境条件一般，人文环境条件较好；学校、医院、商场、农贸市场等配套设施的完善程度比较高。

3、个别因素

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，各待估宗地的位置、面积、规划容积率等状况详见附表《土地权属汇总表》和《土地估价结果一览表》。

## 第三部分 土地估价结果及其运用

### 一、估价依据

- 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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 4、《吉林省土地管理条例》及吉林省国土资源厅的有关文件和通知;
- 5、《长春市土地管理细则》;
- 6、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的《城镇土地估价规程(2001)》(GB/T18508-2001);
- 7、长春市人民政府文件《长春市人民政府关于公布实施长春市区基准地价等土地价格的通知》(长府发[2006]10号);
- 8、委托方提供的有关资料,如长春经济技术开发区分区规划(2005-2020)等;
- 9、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

### 二、土地估价

#### 1、估价原则

##### (1) 预期收益原则

是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

##### (2) 替代原则

是指土地估价应以相邻地区或类似功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据,估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

##### (3) 供需原则

是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据,并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

##### (4) 报酬递增与递减原则



是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下,土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

### (5) 变动原则

是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律,准确地评估价格。

## 2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法及基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的,选择适当的估价方法。

根据估价对象的具体情况、各估价方法的特点和评估资料的占有情况,结合长春市土地市场状况,本次评估采用假设开发法和成本逼近法进行评估。

## 3、估价结果

### (1) 估价结果确定方法

根据以上估价结果,综合考虑各种估价方法的特点,评估人员所搜集的资料及长春市土地市场状况,结合各待估宗地的现状,此次评估两种方法的结果相差不大,以两种方法测算结果的算术平均数作为最终估价结果。

### (2) 估价结果

依据中商资产评估有限责任公司《7号用地按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第55号)和《5号用地按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第56号),本次评估总地价扣除了土地取得成本(包括征用土地的成本、拆迁费用、土地出让金、机械设备拆运安装补偿费、土地平整费、不可预见费、中介服务费)后即得到在设定条件下的土地使用权预期净收益。

土地总面积: 606416 平方米

总地价: 45691.2896 万元

土地取得总成本: 25215.21 万元 {依据中商资产评估有限责任公司《7号用地按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第55号)和《5号用地按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第56号)}

土地使用权预期净收益：20476.0796 万元

人民币大写：贰亿零肆佰柒拾陆万零柒佰玖拾陆元整

具体评估结果见估价结果一览表。

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### 1、估价的前提条件和假设条件

(1) 假设长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会合法取得土地使用权，并支付有关税费。

(2) 估价对象作为经营性用地，得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

(3) 在评估基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(4) 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(5) 委托方提供资料属实。

(6) 评估设定的土地开发程度为宗地红线外七通（即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气）及宗地红线内场地平整。

#### 2、估价结果和估价报告的使用

(1) 估价报告和估价结果发生效力的法律。

估价报告和估价结果的作用依照下列法律、法规的有关规定发生法律效力：

A、《中华人民共和国土地管理法》

B、《中华人民共和国城市房地产管理法》

C、《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》

D、《吉林省土地管理条例》

E、《长春市土地管理细则》

(2) 估价报告和估价结果使用权的方向与限制条件。

A、本报告估价结果为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

B、本评估报告经估价机构盖章及估价师签字方生效，报告复印件无效。

C、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

D、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。

(3) 土地估价结果的有效期。

本报告的估价结果自估价基准日起半年内有效。

(4) 估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

(5) 违规使用土地估价报告和估价结果的法律责任。

违规使用土地估价报告和估价结果，估价机构不承担任何法律责任。

### 3、需要特殊说明的事项

(1) 资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项。

A、在估价基准日，估价人员仅以委托方提供的评估宗地产权证明和长春经济技术开发区分区规划(2005-2020)作为估价依据，若委托方提供的材料与实际情况不一致，估价结果应进行相应调整或重估。

B、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(2) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，即用途为商住综合用地，5号用地商业占30%、住宅占70%，7号用地商业占10%、住宅占90%。若估价基准日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地处置方式等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(3) 估价对象的特殊性，估价中未考虑的及因此采取的特殊处理。

根据本次评估的目的和委托方要求，设定长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会合法取得待估宗地的土地使用权，依据中商资产评估有限责任公司《7号用地按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第55号)和《5号用地按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第56号)，本次评估扣除了土地取得成本后即得到在设定条件下的土地使用权预期净收益。

(4) 其他需要特殊说明的问题。

任何单位个人未经委托方书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

## 第四部分 附 件

附件1 评估宗地产权证明复印件

附件2 长春经济技术开发区分区规划(2005-2020)复印件

附件3 中商资产评估有限责任公司《7号用地按规划用途取得土地成本  
项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第55号)

附件4 中商资产评估有限责任公司《5号用地按规划用途取得土地成本  
项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第56号)

附件5 估价机构资质证书复印件

附件6 土地估价师资格证书复印件

---

# 土地估价报告

项目名称: 长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会土地使用  
权转让价格评估 (长春市)

受托估价单位: 吉林省吉佳房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号: (吉林省) 吉佳 (2006) (估) 字第 041 号

提交估价报告日期: 二〇〇六年六月二十五日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会土地使用权转让价格评估  
(长春市)

### 二、委托估价方

长春经开(集团)股份有限公司

### 三、估价目的

为长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会转让土地使用权提供价格参考。

### 四、估价基准日

二〇〇六年五月三十一日

### 五、估价日期

二〇〇六年六月十日至二〇〇六年六月二十五日

### 六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查情况,各待估宗地设定土地规划用途、设定土地使用权类型、设定容积率、设定年期及设定开发程度等状况详见《土地估价结果一览表》。

本次评估价格是指估价对象在上述设定用途、开发程度、土地使用权类型和年期条件下,于评估基准日二〇〇六年五月三十一日的土地使用权转让价格。

## 七、价格结果

依据中商资产评估有限责任公司《长春南部新城按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第 60 号),本次评估总地价扣除了土地取得成本(包括征用土地的成本、拆迁费用、土地出让金、机械设备拆运安装补偿费、土地平整费、不可预见费、中介服务费)后即得到在设定条件下的土地使用权预期净收益。

土地总面积:1948930 平方米

总地价: 531477.3040 万元

土地取得总成本: 337,671.33 万元{依据中商资产评估有限责任公司《长春南部新城按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第 60 号)}

土地使用权预期净收益: 193805.974 万元

人民币大写: 壹拾玖亿叁仟捌佰零伍万玖仟柒佰肆拾元整

具体评估结果见估价结果一览表。

## 八、土地估价师签字

| 姓 名 | 资质证书号    | 估价师签字 |
|-----|----------|-------|
| 赵铭明 | 94070062 |       |
| 邢 军 | 98070017 |       |

## 九、土地估价机构

估价机构负责人:

二〇〇六年六月二十五日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

长春经开(集团)股份有限公司

### 二、估价对象

长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会拟转让给长春经开(集团)股份有限公司的位于长春市南部新城区的 24 宗国有土地。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

各宗地的编号、宗地位置、面积、用途、土地级别等国有土地登记状况详见《土地权属汇总表》。

#### 2. 土地权利状况

各待估宗地的土地所有权属于国家或集体所有。根据长春市人民政府文件《长春市人民政府关于调整长春经济技术开发区区域范围的通知》(长府函[2006]84号),将长春南部新城核心区人民大街以东、南环路以南、伊通河以西、环城高速公路以北 3.9 平方公里区域划归长春经济技术开发区代管,长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会代表长春经济技术开发区拟将位于 3.9 平方公里区域内的 24 宗国有土地使用权转让给长春经开(集团)股份有限公司。全部待估宗地来源合法,产权清楚。各待估宗地的规划土地使用权类型、规划面积等土地权利状况详见《土地权属汇总表》。

#### 3. 土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况,全部待估宗地皆已进行了现状利用,规划利用方向主要为商业、住宅等用途。各待估宗地的土地面积、用途、规划容积率等利用情况详见《土地权属汇总表》和《土地估价结果一览表》。



#### 四、价格影响因素分析

##### 1、一般因素

###### (1) 城市资源状况

长春市位于吉林省中北部，东北东部山地的西缘和东北大平原的东缘，地处吉东低山丘陵和吉林省中部台地平原的过渡地带，大致是东北地区的几何中心。市中心座落在东经 125°19′，北纬 43°43′。北和西北与松原市和长岭县为邻，西南与南面与四平地区的公主岭市、伊通县毗邻，东与吉林市的舒兰县、永吉县、磐石县和左家区特区接壤。

长春市气候为中温带大陆性气候，属半湿润的农业气候，四季分明。全年平均日照时间为 2614 小时。全年平均气温为 4.6℃。年平均降水量 571.1 毫米，无霜期 157 天。长春市区地势较为平坦，略有起伏，市区中心海拔高度为 218.17 米，一般坡度为 20 以下。长春市区位于新华夏系第二沉降带东部边缘，从现有地质资料看，尚未发现大的断裂带，在构造上属于相对稳定区域。伊通河以西地基承载力为 200-250KPA，地下水位 2-4 米，伊通河以东地基承载力为 80-110KPA，地下水位 0.5-2 米。长春市水源主要来自于新立城水库、净月水库、伊通河和地下水。

长春市地域辽阔，土地资源较丰富，共有土地面积 188.81 万公顷，其中耕地 110.79 万公顷，占全部土地面积的 58.7%；土地主要是黑土、草甸土、黑钙土，分别占土地面积的 34.5%、29.06%、15.28%；土地肥沃，一般黑土层厚达 0.6 ~ 1.0 米。

在野生动植物群中，有森林植物、草甸植物、草原植物等，具有经济价值的野生植物 300 余种，可供药用的有五味子、大活、党参、苍术等 150 多种；可做工副业原料的有胡枝子、芦苇、蒙古栎等 50 多种；可供食用的有蕨菜、黄花菜、山楂、山葡萄等 30 多种；可做饲料的有碱草、草木樨、小叶樟等 50 多种；森林的组成以东亚阔叶林成分为主，华北系成分、长白区系成分也有渗入，如黑松、樟子松、云杉、冷杉、长白落叶松、侧柏、桧柏、胡桃楸、水曲柳、黄菠萝、花曲柳、山杨、黑桦等。野生动物资源有豹猫、红狐、鸿雁、林蛙、中华鳖、虎斑文蛇、背角无齿蚌等 5 类 35 种。

全市林业用地 324102 公顷，其中，有林地 223999 公顷，灌木林地 23897 公

顷，疏林地 69 公顷，未成林造成地 53671 公顷，育苗地 375 公顷，规划造林地 1857 公顷。活立木总蓄积量达到期 5105260 立方米，其中分蓄积 13761857 立方米，疏林蓄积 23734 立方米，四旁树蓄积蓄 319662 立方米。

长春市矿产资源，除已探明储量的煤、油质岩矿、水泥石灰岩矿、水泥粘土矿、珍珠岩矿、膨润土、萤石、铸型用砂矿、铜、银、铁矿外，石油和天然气也有一定储量。

长春市是吉林省省会，是全省政治、经济、文化教育中心，辖朝阳、南关、二道、绿园、双阳六个区，九台、榆树、德惠三个县级市和农安县，总人口为 686.9 万人，其中市区人口 292.7 万人。

## （2）房地产市场状况

按全国城市土地质量分等，长春市为三等，在大城市中属中上游；自改革开放特别是土地使用制度改革以来，长春市土地市场日趋活跃。但受长春市本身经济发展形势的影响，加之其在全国的地理位置决定了投资环境的局限性，土地开发投资以内资为主，所以近几年长春市土地价格水平无大的波动。

## （3）城市基础设施

长春市供电主要来源于国家东北电网和市内三个热电厂，总装机容量为 52 千瓦时，市区内最大用电负荷为 60.4 千瓦，用电量为 28.3 千瓦时，人均生活用电量 214.8 千瓦时，现有 500 千伏安超高压变电所一座，220 千伏一次变电所四座，一次变电总容量为 90 万千伏安。

长春市供水水源以地表水为主，有部分地下水。现有供水厂四座，总供水能力为 107.6 万立方米/日。长春市排水以自然地形构成的三大排水系统和九大汇水区域，排水体制为分流制、合流制两种，排水量为 56.5 万立方米/日，排水管网总长度为 930 公里，有污水处理厂三座。长春市供热主要采取热电联产和区域锅炉两种形式，全市集中供热面积为 3508 万平方米。城市供气由三部分组成，煤气、天然气、液化气，市区用户达 59.5 万户。

长春市电信全部实现程控化，有电信枢纽大楼一处，电信分局 19 处，总容量 158 万门，实装电话 90 万部，普及率达到 29%。

全市铺装道路总面积达 1595.6 万平方米，铺装总长度达 1085 公里。

## （4）城市规划

1995 年 7 月，经国务院批准，长春市对市辖的行政区划做了重大调整，撤销郊区，设绿园区，撤销双阳县，设双阳区，二道河子区更名二道区，同时对市辖的行政区划也做了相应调整。市区面积由原 1116 平方公里，扩至 3577 平方公里，建成区面积由原 136 平方公里，拓为 137.35 平方公里。

#### (5) 城市社会经济发展状况

长春市现辖南关、朝阳、宽城、二道、绿园、双阳六区及九台市、榆树市、德惠市、农安县四个县(市)，总人口 705.7 万，其中市区人口 298 万，四县(市)人口 40.7 万。

长春是全国重要的工业城市，工业发达，特别是交通运输制造实力雄厚，在国内占有举足轻重的位置。此外，长春的机械、光学、电子、食品、轻纺、化工、建材、冶金等行业也具有相当的规模和水平。经过几十年的发展，长春市已经成为一个以汽车、铁路客车、拖拉机制造为主体，行业门类比较齐全，轻重工业发展比较协调的交通运输、机械制造和农业机械生产基地。

### 2、区域因素

#### (1)、区域概况

本次评估宗地均位于长春市南部新城区，规划范围在长春市高新技术开发区南部，南环城路以南，绕城高速公路以北，硅谷大街及其延长线以东，伊通河以西，南北距离约 6000 米，东西长约 10000 米。由于城市新区的繁荣，该区域住宅开发和商业繁华程度有较大发展。

#### (2)、区域基础设施状况

评估宗地所处区域基础设施条件较好，已达到“七通”，即通电、通路、通水、通排水、通讯、供热、供气。

供电：区域内供电设施齐全，有架空线和地下电缆，地下供电电缆已随公路遍布全区。

供水：区域有市政供水管线，设施良好，供水充足。

排水：区域现有道路大部分配有污、雨水干管，管径为  $\Phi 1200$ ，将污水排入市政排水管道。

煤气：区域内现有道路下已通煤气管道。

通讯：区域内修建有电信分局，地下通讯电缆已随道路遍布全区。

供热：区域供热采用集中供热方式居多，供热保障程度高。

(3)、公用设施条件

区域附近规划有中小学、医院、市场、邮政局、储蓄所等公用设施，公用设施较齐全，距区域均未超过 2000 米。

(4)、产业聚集状况

该区域新开发的住宅小区较多，产业聚集程度高。

(5)、环境条件

区域内有绿化条件较优，无空气污染、水污染和噪声污染。

3、个别因素

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，各待估宗地的位置、面积、规划容积率等状况详见附表《土地权属汇总表》和《土地估价结果一览表》。

## 第三部分 土地估价结果及其运用

### 一、估价依据

- 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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 4、《吉林省土地管理条例》及吉林省国土资源厅的有关文件和通知;
- 5、《长春市土地管理细则》;
- 6、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的《城镇土地估价规程(2001)》(GB/T18508-2001);
- 7、长春市人民政府文件《长春市人民政府关于公布实施长春市区基准地价等土地价格的通知》(长府发[2006]10号);
- 8、长春市人民政府文件《长春市人民政府关于调整长春经济技术开发区区域范围的通知》(长府函[2006]84号);
- 9、委托方提供的有关资料,如长春市南部中心城区发展规划国际咨询综合方案等;
- 10、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

### 二、土地估价

#### 1、估价原则

##### (1) 预期收益原则

是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

##### (2) 替代原则

是指土地估价应以相邻地区或类似功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据,估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

##### (3) 供需原则

是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据,并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

#### (4) 报酬递增与递减原则

是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下,土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

#### (5) 变动原则

是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律,准确地评估价格。

### 2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法及基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的,选择适当的估价方法。

根据估价对象的具体情况、各估价方法的特点和评估资料的占有情况,结合长春市土地市场状况,本次评估商业用地采用市场比较法、假设开发法进行评估,本次评估住宅用地采用假设开发法和成本逼近法进行评估。

### 3、估价结果

#### (1) 估价结果确定方法

根据以上估价结果,综合考虑各种估价方法的特点,评估人员所搜集的资料及长春市土地市场状况,结合各待估宗地的现状,此次评估如两种方法的结果相差不大,则以两种方法测算结果的算术平均数作为最终估价结果,如果两种方法相差较大,则以两种方法的加权平均值作为最终估价结果或只以一种方法的结果作为最终估价结果。

#### (2) 估价结果

依据中商资产评估有限责任公司《长春南部新城按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第60号),本次评估总地价扣除了土地取得成本(包括征用土地的成本、拆迁费用、土地出让金、机械设备拆运安装补偿费、土地平整费、不可预见费、中介服务费)后即得到在设定条件下的土地使用权预期净收益。

土地总面积:1948930 平方米

总地价: 531477.3040 万元

土地取得总成本: 337,671.33 万元{依据中商资产评估有限责任公司《长

春南部新城按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第60号)}

土地使用权预期净收益: 193805.974 万元

人民币大写: 壹拾玖亿叁仟捌佰零伍万玖仟柒佰肆拾元整

具体评估结果见估价结果一览表。

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### 1、估价的前提条件和假设条件

(1) 假设长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会合法取得土地使用权, 并支付有关税费。

(2) 估价对象作为经营性用地, 得到最有效利用, 并产生相应的土地收益。

(3) 在评估基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(4) 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(5) 委托方提供资料属实。

(6) 评估设定的土地开发程度为宗地红线外七通(即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气)及宗地红线内场地平整。

#### 2、估价结果和估价报告的使用

(1) 估价报告和估价结果发生效力的法律。

估价报告和估价结果的作用依照下列法律、法规的有关规定发生法律效力:

A、《中华人民共和国土地管理法》

B、《中华人民共和国城市房地产管理法》

C、《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》

D、《吉林省土地管理条例》

E、《长春市土地管理细则》

(2) 估价报告和估价结果使用权的方向与限制条件。

A、本报告估价结果为本报告设定的评估目的服务, 当用于其它目的, 本报告评估结果无效。

B、本评估报告经估价机构盖章及估价师签字方生效, 报告复印件无效。

C、本报告必须完整使用, 对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,

受托估价机构不承担责任。

D、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。

(3) 土地估价结果的有效期。

本报告的估价结果自估价基准日起半年内有效。

(4) 估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

(5) 违规使用土地估价报告和估价结果的法律责任。

违规使用土地估价报告和估价结果，估价机构不承担任何法律责任。

### 3、需要特殊说明的事项

(1) 资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项。

A、在估价基准日，估价人员仅以委托方提供的长春市人民政府文件《长春市人民政府关于调整长春经济技术开发区区域范围的通知》(长府函[2006]84号)、评估宗地情况确认书和长春市南部中心城区发展规划国际咨询综合方案作为估价依据，若委托方提供的材料与实际情况不一致，估价结果应进行相应调整或重估。

B、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(2) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价基准日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地处置方式等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(3) 估价对象的特殊性，估价中未考虑的及因此采取的特殊处理。

根据本次评估的目的和委托方要求，设定长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会合法取得待估宗地的土地使用权，依据中商资产评估有限责任公司《长春南部新城按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》(中商评报字[2006]第60号)，本次评估扣除了土地取得成本后即得到在设定条件下的土地使用权预期净收益。

(4) 其他需要特殊说明的问题。

任何单位个人未经委托方书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。



## 第四部分 附 件

附件1 长春市人民政府文件《长春市人民政府关于调整长春经济技术开发区区域范围的通知》（长府函[2006]84号）

附件2 评估宗地产权证明复印件

附件3 中商资产评估有限责任公司《长春南部新城按规划用途取得土地成本项目资产评估报告书》（中商评报字[2006]第60号）

附件4 估价机构资质证书复印件

附件5 土地估价师资格证书复印件