

股票代码：600215

股票简称：长春经开

公告编号：2012-009

**长春经开（集团）股份有限公司**  
**第六届董事会第三十六次会议决议公告**  
**暨召开 2012 年第三次临时股东大会的通知**

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

长春经开（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）第六届董事会第三十六次会议于 2012 年 4 月 5 日在本公司会议室召开。应参加会议董事 10 人，实际参加会议董事 10 人。监事会成员列席了会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的规定。会议审议通过了以下议案：

**一、审议通过《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之投资（部分）终止决算协议》。**（协议全文详见上海证券交易所网站）

2008 年 4 月，公司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《临港经济区 3.6 平方公里经营性用地项目投资协议书》之《补充协议》（以下简称“《临港区项目用地投资协议之补充协议》”），约定管委会将位于长春市玉米工业园区（兴隆山镇）的总面积为 223 万平方米、规划用途为居住用地、办公用地、商业用地的 17 块宗地（以下简称“目标土地”）委托给公司进行一级开发，开发期限为 8 年。协议约定：为获得目标土地开发权，公司应提前向管委会支付目标土地净收益。因此，公司对此项目的投资包括向管委会支付的土地净收益及开发费用两部分。

公司依照《临港区项目用地投资协议之补充协议》之约定及吉林省吉佳房地产评估咨询有限公司出具的吉佳（2008）（估）字第 005 号《土地估价报告》，评估项目投资总额约为 195,000 万元。已向管委会支付了目标土地出让净收益 111,607.83 万元；并已支付了前期开发费用 35,697.55 万元。合计为 147,305.38 万元。

2010 年 6 月，公司与管委会再次签署了《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发之补充协议》，协议对因政策调整被列入长春市棚户区改造计划且已实质性实施导致的不能取得预期开发收益的（不再具备一级开发条件）目标土地约定了投资终止性决算规则：管委会返还公司对该地块的投资并支付按投资期每年 6%计算的预期收益补偿。

由于管委会对目标土地规划用途进行调整：原 17 宗土地因路网调整变更为 18 宗土地；其中合计面积为 85 万平方米的 4 宗土地，已不再具备进行一级开发的条件。

根据公司与管委会于 2010 年 6 月签订的《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发之补充协议》的相关约定，双方经过协商，于 2012 年 4 月 5 日签订《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之投资（部分）终止决算协议》，对上述 85 万平方米土地一级开发项目进行投资终止性结算：管委会应返还公司的投资款数额为 42,500.85 万元；补偿公司预期投资收益（截止到 2012 年 3 月 31 日）数额为 9,987.70 万元。

该协议需提交公司股东大会审议。

表决结果：赞成 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

**二、审议通过《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之〈补充协议〉（2）》。**（协议全文详见上海证券交易所网站）

公司兴隆山镇玉米工业园区一级土地开发项目因目标土地规划用途调整，现目标土地减少为 14 宗、总面积 138 万平方米。公司与

管委会经过协商，于 2012 年 4 月 5 日签订《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之〈补充协议〉(2)》(以下简称“本次《补充协议》”)。约定：该 14 宗、138 万平方米土地一级开发项目开发期限为 4 年，按照长春市国土资源局经济技术开发区分局《关于长春经开（集团）股份有限公司玉米园区项目 17 宗土地未来利用计划及土地价格预测的说明》确定的本项目 14 宗土地出让计划推进开发、出让进程。

根据吉林新野房地产土地评估咨询有限责任公司出具的《长春玉米工业园区十四宗土地使用权预期净收益项目土地估价报告》（（吉）新野土（2012）（估）字第 001 号）及北京恒信德律资产评估有限公司出具的《长春玉米工业园区十四宗土地所涉及土地成本项目资产评估报告》（京恒信德律评报字[2012]0026 号），公司对现存 138 万平方米目标土地项目开发投资额为 150,800.23 万元，加上已于 2008 年支付给管委会的土地出让净收益 69,106.98 万元（原 223 万平方米目标土地共向管委会支付净收益 111,607.83 万元，减去本次对 85 万平方米土地进行投资终止结算返还的 42,500.85 万元），公司预计对此项目总投资额为 219,907.21 万元。项目土地经评估在基准日 2011 年 12 月 31 日的市场估价为 269,489.45 万元。

独立董事对签订本次《补充协议》发表了独立意见：本次《补充协议》的签订，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形，符合公平、公正的原则，协议的审议程序符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定。

吉林超远律师事务所对签订本次《补充协议》发表了法律意见：公司与管委会签订本次《补充协议》，所依据的事实真实，协议内容不违反法律、行政法规的强制性规定。

该议案需提交公司股东大会审议。

表决结果：赞成 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

### 三、审议通过《关于召开 2012 年第三次临时股东大会的议案》

公司董事会提请于 2012 年 4 月 21 日召开 2012 年第三次临时股东大会。

表决结果：赞成 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

#### 2011年第三次临时股东大会会议通知：

(一) 会议时间：2012年4月21日上午9:00

(二) 会议地点：长春经济技术开发区自由大路5188号开发大厦  
二十二楼会议室

(三) 会议方式：本次会议采取现场投票的方式

(四) 会议审议：

1、《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之投资（部分）终止决算协议》；

2、《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之〈补充协议〉(2)》。

(五) 出席对象：

1、截止2012年4月16日下午交易结束，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司股东。股东因故不能到会，可委托代理人出席会议；

2、公司董事、监事、高级管理人员、公司聘请的律师及相关工作人员。

(六) 登记办法：

1、登记手续：

符合登记条件的法人股股东持上海股票帐户、持股凭证、营业执照复印件、法人代表授权委托书和出席人身份证办理登记手续；

符合登记条件的个人股东持上海股票帐户、身份证及持股凭证办理登记手续；

委托代理人持委托书、委托人上海股票帐户、委托人持股凭证及本人身份证办理登记手续；

异地股东可于登记日以传真方式登记（传真后请确认）。

2、登记地点：

长春经济技术开发区自由大路5188号开发大厦本公司董事会办公室(2209室)

3、登记时间：

2012年4月17日上午 8:30—11:00      下午 1:30—3:00

4、联系人： 聂永秀、王萍

5、联系电话： 0431—84644225

6、传    真： 0431—84630809

7、邮    编： 130031

8、会期半天，与会者食宿及交通费自理。

9、出席会议人员请于会议开始前半小时内到达会议地点，并携带有效身份证明、股东上海股票帐户等原件，以便验证入场。

长春经开（集团）股份有限公司董事会

二〇一二年四月六日



## 独立董事独立意见

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》有关规定,我们对公司与长春经济技术开发区管理委员会签订《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之补充协议(2)》发表以下独立意见:

一、本协议之签订,是基于公司长春市兴隆山镇玉米工业园区一级土地开发项目目标土地规划用途发生调整的客观情况。

二、在此协议中,对该项业务开展的相关重要事项进行了较充分的补充约定,本次管委会提供的开发期内目标土地《出让计划》使项目推进的计划性、操作性显著增强,对公司权益的保障更加充分。

三、本协议之签订,不存在损害上市公司及中小股东利益的情形,符合公平、公正的原则。

四、协议的审议程序符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定。

独立董事签字:

二〇一二年四月五日

---

长春经济技术开发区管理委员会  
长春经开（集团）股份有限公司

关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目

之

投资（部分）终止决算协议

二〇一二年四月

本协议由以下双方于 2012 年 4 月 5 日在长春市签署

甲 方：长春经济技术开发区管理委员会

住 所 地：长春市吉林大路 6188 号

法定代表人：张焕秋

乙 方：长春经开（集团）股份有限公司

住 所 地：长春市自由大路 5188 号

法定代表人：陈 平

**鉴于：**

1、甲乙双方于 2008 年 4 月 14 日签署了《临港经济区 3.6 平方公里经营性用地项目投资协议书》之《补充协议》，约定甲方将位于长春市玉米工业园区（兴隆山镇）的总面积为 223 万平方米、规划用途为居住用地、办公用地、商业用地的 17 块宗地（以下简称“目标土地”）委托给乙方进行一级开发，开发期限为 8 年。

2、乙方依照上述《补充协议》之约定及吉林省吉佳房地产评估咨询有限公司出具的吉佳（2008）（估）字第 005 号《土地估价报告》，已经向甲方支付了目标土地出让净收益人民币 111,607.83 万元；并已经支付了前期开发费用 35,697.55 万元。乙方已向甲方支付款项合计为 147,305.38 万元。

3、2010 年 6 月 23 日，甲乙双方再次签署了《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发之补充协议》，协议对因政策调整被列入长春市棚户区改造计划且已实质性实施导致的不能取得预期开发收益的目

标土地约定了投资终止性决算规则；约定乙方有权要求甲方按照该投资终止性决算规则进行结算。

4、截至本协议签署前，甲方已经实际将 2008 年 4 月 14 日甲乙双方签署的《补充协议》中目标土地的其中 85 万平方米土地用于棚户区改造规划中医院、消防、学校、公园、回迁楼等设施建设，乙方已不能取得补充协议中约定的预期收益。

因此，为维护乙方的合法权益，甲乙双方经协商，就上述 85 万平方米土地的一级土地委托开发终止结算事宜达成如下协议：

第一条 依据甲乙双方 2010 年 6 月 23 日签署的《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发之补充协议》第 1 条第 1.1、1.2 款对乙方投资数额核算和预期投资收益补偿数额确定的决算规则，甲乙双方同意对该 85 万平方米土地一级开发项目按照上列决算规则进行终止性结算。确定甲方应返还乙方该面积土地相应的投资款并支付预期投资收益补偿，甲方应返还乙方的投资款数额为 425,008,500.00 元人民币（大写：肆亿贰仟伍佰万零捌仟伍佰元整）；补偿乙方预期投资收益（截止到 2012 年 3 月 31 日）数额为 99,876,997.50 元人民币（大写：玖仟玖佰捌拾柒万陆仟玖佰玖拾柒元伍角）。

第二条 因甲方一次性支付能力不足，对甲方应返还支付的上列投资款及预期收益补偿，乙方同意甲方于 2012 年 10 月 31 日前分期支付完毕。但自本协议生效之日后次日起至 2012 年 10 月 31 日止，甲方应按同期的人民银行贷款利率向乙方支付上列合计款项未付部

分的利息。

第三条 甲方如违约未按本协议第二条约定的时限将全部投资款及预期收益补偿支付给乙方，则应按同期人民银行贷款利率双倍计付利息，且最迟不得超过 2012 年 12 月 31 日支付。否则，甲方除应承担双倍的利息以外，还应当承担相应的违约赔偿责任；乙方有权通过法律手段维护自身的合法权益。

第四条 本协议由甲乙双方加盖各自法人公章后成立，待乙方股东大会批准后发生法律效力。

第五条 本协议如有未尽事宜，甲乙双方应本着友好协商的原则经协商一致后签署补充协议，补充协议应视为本协议不可分割的部分，具有同等法律效力。

第六条 本协议一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：长春经济技术开发区管理委员会

法定代表人（或授权代表）：

乙方：长春经开（集团）股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：

长春经济技术开发区管理委员会  
长春经开（集团）股份有限公司

关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目

之

《补充协议》

(2)

二〇一二年四月

本补充协议由以下双方于2012 年 4 月 5 日在长春签署：

甲 方：长春经济技术开发区管理委员会

住 所 地：长春市吉林大路 6188 号

法定代表人：张焕秋

乙 方：长春经开（集团）股份有限公司

住 所 地：长春市自由大路5188号

法定代表人：陈 平

鉴 于：

1、甲乙双方于 2008 年 4 月 14 日签署了《临港经济区 3.6 平方公里经营性用地项目投资协议书》之《补充协议》（以下简称“《临港区项目用地投资协议之补充协议》”），约定甲方将位于长春市玉米工业园区（兴隆山镇）的总面积为 223 万平方米、规划用途为居住用地、办公用地、商业用地的 17 块宗地（以下简称“目标土地”）委托给乙方进行一级开发，开发期限为 8 年。

2、乙方依照上述《补充协议》之约定及吉林省吉佳房地产评估咨询有限公司出具的吉佳（2008）（估）字第 005 号《土地估价报告》，已经向甲方支付了目标土地出让净收益人民币 111,607.83 万元；并已经支付了前期开发费用 35,697.55 万元。乙方已向甲方支付款项合计为 147,305.38 万元。

3、2010 年 6 月 23 日，因长春市棚户区改造政策性调整，甲乙双方再次签署了《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发之补充协议》，协议对因政策调整被列入长春市棚户区改造计划且进入实质性实施导致的不能取得预期开发收益的目标土地约定了投资终止性决算规则；约定乙方有权要求甲方按照该投资终止性决算规则进行结算。

4、截至本协议签署前，甲方已经将上述目标土地其中的 85 万平方米土地用于棚户区改造规划中医院、消防、学校、公园、回迁楼等设施建设，乙方已不能取得补充协议中约定的预期收益。现乙方已经要求甲方按照补充协议约定的投资终止性决算规则对该部分地块进行结算（结算协议另行单独签署）。

5、由于棚户区改造规划的调整，致使一级土地委托开发面积减少、剩余的土地又被重新规划分割为 14 块宗地。同时，征地、拆迁补偿政策也发生了一定的变化。

因此，甲、乙双方在平等互利基础上，经友好协商就上述一级土地委托开发面积等变更事项达成如下补充协议：

#### 一、项目剩余土地（目标土地）位置、面积

1.1 目标土地位置：长春市玉米工业园（兴隆山镇）。

1.2 目标土地具体开发范围：长春市玉米工业园重新规划调整分割的 14 块建设宗地，详见附件控制性详细规划图及变更调整说明。

1.3 目标土地可建设面积约为 138 万平方米（以政府规划及最后实测面积为准）。

二、目标土地的投资项目概况：

2.1 项目名称：长春市兴隆山镇土地委托一级开发。

2.2 项目工期：自本补充协议生效之日起 4 年内分期开发。

2.3 项目投资总额：根据现目标土地的《土地估价报告》（吉）新野土（2012）（估）字第001号及《土地成本项目资产评估报告》京恒信德律评报字[2012]0026号，项目开发投资总额约为 150800 万元（不含已于2008年支付给管委会的土地出让净收益），实际金额将根据市场或物价因素进行变更调整。

2.4 项目投资将根据不同地块分别进行评估、投资、结算。

详见下表：

**长春玉米工业园区 14 宗土地一级开发成本表**

评估基准日：2011 年 12 月 31 日

序号	宗地名称	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	现规划用地性质	已发生成本 (万元)	待发生成本 (万元)	开发建设投资成本合计 (万元)
1	地块一	104,235.00	居住	660.3315	8,630.2352	9,290.5667
2	地块二	165,807.00	居住	0.0000	15,350.8820	15,350.8820
3	地块三	120,963.00	居住	29.7422	13,539.7167	13,569.4589
4	地块四	92,209.00	居住	0.0000	10,639.1662	10,639.1662
5	地块五	69,235.00	居住	211.2674	7,215.8139	7,427.0813
6	地块九	183,485.00	居住	110.9984	12,691.0329	12,802.0313
7	地块十	102,318.00	居住	30.3722	11,752.1958	11,782.5680
8	地块十二	52,335.00	行政办公	402.7324	5,743.3711	6,146.1035
9	地块十三	105,708.00	居住	0.0000	12,285.4188	12,285.4188
10	地块十四	67,809.00	居住	0.0000	4,542.2745	4,542.2745
11	地块十五	9,858.00	文艺娱乐	0.0000	247.2296	247.2296
12	地块十六	137,876.00	商业	8,449.0451	16,718.4204	25,167.4655
13	地块十七	103,576.00	商业	8,016.8957	12,753.9546	20,770.8503
14	地块十八	66,729.00	行政办公	0.0000	779.1328	779.1328
合计		<b>1,382,143.00</b>		<b>17,911.3849</b>	<b>132,888.8445</b>	<b>150,800.2294</b>

### 三、 目标土地开发方式

3.1 上述目标土地及地上房屋的征收、拆迁补偿按现行政策由甲方组织实施,所需费用做为土地前期开发费用计入土地开发成本由乙方按实际开发进度支付,其它项目由乙方组织完成。

3.2 根据乙方的开发进度,甲方将采取开发一块供应一块的方式逐步通过招拍挂的方式出让目标土地。

### 四、 乙方的风险控制

4.1 如果甲方通过招拍挂方式出让土地的价格低于乙方投入的土地开发成本,或者虽高于土地开发成本但扣除相关税费(包括省市留成费用)后剩余部分低于乙方投入的土地开发成本,其差额部分甲方应予以补足,保证乙方投资不受损失。

4.2 如果出现本协议4.1款约定的情形,甲方除保证乙方投入不受损失外,还应当依照双方2010年6月23日签署的《补充协议》约定的决算规则进行结算,向乙方支付预期收益补偿。

4.3 如果甲方出让土地出现流拍,甲方应在6个月内组织第二次招拍挂;仍然出现流拍时,乙方有权按双方2010年6月23日签署的《补充协议》约定的终止决算规则要求甲方进行结算,返还乙方的投资并支付预期收益补偿。

### 五、 收益支付期限

经乙方一级土地开发整理后的土地交由甲方依法出让后,甲方应当在土地受让方缴齐土地价款后的60日内完成财政清算,并在甲方收到清算回款后的20日内依据双方的约定支付给乙方。

六、本补充协议为对《临港区项目用地投资协议之补充协议》相关事项的变更,本补充协议未约定事宜仍以《临港区项目用地投资协议之补充协议》及《长春兴隆山镇建设宗地委托开发之补充协议》中的约定为准,本补充协议与之相冲突或不一致的约定,以本补充协议为准。

七、《土地估价报告》(吉)新野土(2012)(估)字第001号、《土地成本项目资产评估报告》京恒信德律评报字[2012]0026号、长春经济技术开发区规划局《关于长春经开(集团)股份有限公司玉米园区项目17土地宗地规划变化的

情况说明》、长春市国土资源局经济技术开发区分局《关于长春经开（集团）股份有限公司玉米园区项目17宗土地未来利用计划及土地价格预测的说明》为本补充协议的附件，是本补充协议的不可分割的组成部分。

八、本补充协议由甲乙双方加盖各自法人公章后成立，待乙方股东大会批准后生效。

九、本补充协议一式四份，甲乙双方各执两份。具有同等法律效力。

（以下无正文）

签字页：

甲方：长春经济技术开发区管理委员会

法定代表人（或授权代表）：

乙方：长春经开（集团）股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：

## 吉林超远律师事务所

### 关于长春经开（集团）股份有限公司

### 《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之补充协议（2）》的 法律意见书

致：长春经开（集团）股份有限公司

吉林超远律师事务所（以下简称“本所”）接受长春经开（集团）股份有限公司（以下简称“长春经开”或“公司”）的委托，作为公司特聘专项法律顾问，就长春经开与长春经济技术开发区管理委员会（以下简称“开发区管委会”）签署的《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之补充协议（2）》（以下简称“本次《补充协议》”）的有关问题出具本法律意见书。

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的精神，对长春经开与开发区管委会签署的本次《补充协议》的合法、合规、真实、有效性进行了审查，并据此出具法律意见。本法律意见书不存在虚假记载和误导性陈述。

本所律师仅对本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实进行判断，除非应被调查事项的特别要求需适用当时的相关规定外，本所律师仅依据现行的中华人民共和国（不包括中国香港、澳门和台湾地区）的法律、法规和规范性文件的规定发表法律意见。

本法律意见书仅供长春经开为签署本次《补充协议》使用，不得用作其它目的。本法律意见书中引用的本次《补充协议》中的有关数据应以公司财务部门或者其他相关部门的数据为准。

□ 本所律师为出具本法律意见书，对长春经开提供的下列文件资料进行了充分核查和验证：

1. 《临港经济区 3.6 平方公里经营性用地项目投资协议书》及相关的前置和程序性文件；

2. 《临港经济区 3.6 平方公里经营性用地项目投资协议书》之《补充协议》及相关的前置和程序性文件；

3. 《长春兴隆山镇建设宗地委托开发项目之补充协议》及相关的前置和程序性文件；

4. 北京恒信德律资产评估有限公司出具的本次项目《土地成本项目资产评估报告》京恒信德律评报字[2012]0026号；

5. 吉林新野房地产土地评估咨询有限责任公司出具的本次项目《土地估价报告》（吉）新野土（2012）（估）字第 001 号；

6. 《控制性详规》及长春经济技术开发区规划局《关于长春经开（集团）股份有限公司玉米园区项目 17 宗土地规划变化的情况说明》；

7. 长春市国土资源局经济技术开发区分局《关于长春经开（集团）股份有限公司玉米园区项目 17 宗土地未来利用计划及土地价格预测的说明》。

□ 本所律师出具本法律意见书所依据的法律、法规和规范性文件包括但不限于：

1. 《中华人民共和国公司法》
2. 《中华人民共和国合同法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 《中华人民共和国城乡规划法》

5. 国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》
6. 国土资源部、财政部、中国人民银行《土地储备管理办法》
7. 《上海证券交易所股票上市规则（2008年修订）》
8. 《长春市土地一级开发管理暂行办法》
9. 国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》

□ 本所律师依据有关法律、法规和政策性文件，通过对公司提供的文件资料的审查验证，现出具法律意见如下：

#### 一、关于签署本次《补充协议》所依据的事实

2005年12月18日，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协议书》（以下简称“《投资协议》”或“投资项目”）。双方约定，长春经开投资建设临港经济区3.6平方公里商住土地的一级开发项目，长春经开按土地估价报告将应属于开发区管委会的部分土地净收益先期支付给开发区管委会，并承担该部分土地一级开发的全部费用；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和省市留成后全额返给长春经开。

2008年4月14日，因国家宏观调控的实施及土地政策的变化，造成投资项目用地手续无法按时办理，为此双方签署了《投资协议》的《补充协议》（以下简称“临港《补充协议》”）。双方约定进行土地置换，将位于临港经济区3.6平方公里的土地置换为长春市玉米工业园（兴隆山镇）17块宗地（以下简称“目标土地”），总面积2,232,100平方米；长春经开向开发区管委会先行支付土地净收益人民币111,607.83万元、前期开发费用35,697.55万元。

2010年6月23日，鉴于吉林省及长春市将“长东北”包含整个兴隆山镇列为开发长-吉-图的先导区并实施棚户区改造政策，长春经开与开发区管委会再次签署了《关于长春兴隆山镇建设宗地委托开发之补充协议》（以下简称“兴隆《补充协议》”）。约定，对因政策调整被列入棚户区改造计划且进入实质性实施的导致不能取得预期开发收益的目标土地，长春经开有权要求开发区管委会按照双方约定的投资终止性决算规则（即：返还该部分的投资、按约定的比例支付收益补偿）进行结算。

在长春市兴隆山镇棚户区改造政策实施过程中，开发区管委会将临港《补充协议》中约定长春经开进行一级土地委托开发的目标土地中的85万平方米土地规划用于学校、医院、消防、公园和回迁楼的建设，致使该部分土地已不能取得预期收益；同时，进行一级土地委托开发的剩余约138万平方米土地，因规划调整被重新分割为14块宗地。

鉴于上述事实，长春经开为维护自身权益，主动向开发区管委会提出：第一，对已经无法取得预期收益的85万平方米目标土地按双方约定的终止决算规则进行结算，返还该部分投资、支付收益补偿（另行签署《结算协议》）；第二，对剩余的约138万平方米目标土地按重新规划分割的14块宗地签署《补充协议》（即本次《补充协议》），进一步明确双方的权利义务。

经本所律师查证，上述经过均属实。其中，已经生效的《投资协议》及各《补充协议》均经由双方内部审批程序并按照上市公司监管的有关规定予以公告披露。

## 二、关于本次《补充协议》

本次《补充协议》由长春经开与开发区管委会双方于2012年4月5

日在长春市签署。

本次《补充协议》主要内容包括：目标土地的位置仍位于兴隆山镇；面积约为138万平方米（以规划及实测面积为准）；项目分4年开发；开发投资总额约为150,800万元，投资根据不同地块分别进行评估、投资和结算；开发方式仍为一级土地委托开发，但土地及地上房屋征收与拆迁由于征收拆迁政策调整仍由开发区管委会组织实施；增加了长春经开的风险控制内容：“4.1如果甲方通过招拍挂方式出让土地的价格低于乙方投入的土地开发成本（包括有关税费），或者虽高于土地开发成本但扣除省市留成后剩余部分低于乙方投入的土地开发成本，其差额部分甲方应予以补足，保证乙方投资不受损失；4.2如果出现本协议4.1款约定的情形，甲方除保证乙方投入不受损失外，还应当依照双方2010年6月23日签署的《补充协议》约定的决算规则进行结算，向乙方支付预期收益补偿。4.3 如果甲方出让土地出现流拍，甲方应在6个月内组织第二次招拍挂；仍然出现流拍时，乙方有权按双方2010年6月23日签署的《补充协议》约定的终止结算规则要求甲方进行结算，返还乙方的投资并支付补偿”；进一步明确了投资收益回款期限等。

本次《补充协议》按双方约定的生效条件，甲方开发区管委会加盖了法人公章；乙方长春经开加盖了法人公章并拟提交股东大会审议批准后生效。

经本所律师审查，本次《补充协议》主体资格合法，内容不违反法律、行政法规的强制性规定、权利义务明确。

### 三、关于提示和建议

1、应加强对开发区管委会履行临港《补充协议》及本次《补充协议》情况的监督检查。

通过审查《投资协议》、临港《补充协议》、兴隆《补充协议》的履行情况可以看出，由于在重点、高速开发长东北兴隆山镇并实施大面积棚户区改造的过程中存在因政府规划调整、回迁安置等一定的不确定因素，最终导致了双方签署兴隆《补充协议》及本次《补充协议》。虽然本次《补充协议》进一步明确、细化了各自的权利义务，增加了长春经开的风险控制等具体内容；开发区管委会也充分表示了履行诚意，同意在最短的时间内按约定承担返还投资、支付经济补偿。但是，公司仍应当加强对协议履行情况的监督检查，以最大限度地维护全体股东的合法权益。

2、鉴于本次《补充协议》中公司进行一级土地委托开发面积减少到138万平方米，属于对原协议内容的重大变更，建议提交公司股东大会审议批准。

本所律师认为，公司与开发区管委会签署本次《补充协议》所依据的事实真实、本次《补充协议》内容不违反法律、行政法规的强制性规定。

本法律意见书一式三份，具有同等法律效力。  
(以下无正文)

(此页无正文, 仅为长春经开与开发区管委会签署的本次《补充协议》  
之法律意见书签字、盖章页)

吉林超远律师事务所 (公章)

经办律师:

二〇一二年四月五日

# 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办公室及长春  
经开（集团）股份有限公司拟了解按规划用途取得长春  
玉米工业园区十四宗土地使用权预期净收益项目评估

受托估价单位：吉林新野房地产土地评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：（吉）新野土（2012）（估）字第 001 号

土地估价技术报告编号：（吉）新野土（2012）（技）（估）字第 001 号

提交估价报告日期：二〇一二年四月五日

# 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办公室及长春经开（集团）股份有限公司拟了解按规划用途取得长春玉米工业园区十四宗土地使用权的预期净收益项目评估。

### 二、委托估价方

委托单位：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室及长春经开（集团）股份有限公司。

### 三、估价目的

评估按规划用途取得长春市玉米园区乙三街以东、中山大街以西、成都大街以南、长吉铁路以北十四宗面积为 138.2143 万平方米土地的预期净收益，为委托方了解委估十四宗土地预期净收益提供价值参考。

### 四、估价基准日

2011 年 12 月 31 日

### 五、估价日期

2012 年 3 月 7 日至 2012 年 4 月 5 日

### 六、地价定义

（一）本次评估的土地预期净收益的价值内涵为出让国有土地使用权价格扣除土地取得总成本。

（二）本报告评估的国有土地使用权价格为满足下列设定条件估价期日的出让使用权价格：本次估价的 14 宗土地全部为即将拆迁整理地块，受委托方的委托，评估全部 14 宗土地在拆迁整理完成后的价格。

1、用途设定：估价对象土地规划用途分别为居住、行政办公、商业、文艺娱乐，此次估价分别设定用途为居住、商业。

2、开发程度设定：宗地红线外开发程度为“七通”（通路、通电、通讯、通上、下水、供热、通煤气）；本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外开发程度为“七通”及红线内场地平整。

3、土地使用权年限设定

根据此次评估目的以及出让计划, 设定待估宗地土地使用年限均为相应用途法定最高年限。

#### 4、估价基准日设定

根据委托方要求, 估价基准日设定为 2011 年 12 月 31 日。

#### 5、宗地利用状态设定

根据委托方提供的产权证明及相关资料, 待估宗地建筑控制高度小于 45 米, 建筑密度小于 30%, 容积率小于 2.0, 绿地率大于 30%。

具体详见本次估价对象地价定义一览表。

估价对象地价定义一览表

序号	宗地名称	宗地面积(平方米)	估价期日规划用途	估价设定土地用途	估价期日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价设定土地使用年限(年)	估价设定开发程度	备注
1	地块一	104,235.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	居住八级
2	地块二	165,807.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	居住八级
3	地块三	120,963.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	居住八级
4	地块四	92,209.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	居住八级
5	地块五	69,235.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	居住八级
6	地块九	183,485.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	居住八级
7	地块十	102,318.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	居住八级
8	地块十二	52,335.00	行政办公	商业	收储	出让	40	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	商业八级
9	地块十三	105,708.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	居住八级
10	地块十四	67,809.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	居住八级
11	地块十五	9,858.00	文艺娱乐	商业	收储	出让	40	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	商业八级
12	地块十六	137,876.00	商业	商业	收储	出让	40	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	商业八级
13	地块十七	103,576.00	商业	商业	收储	出让	40	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	商业八级
14	地块十八	66,729.00	行政办公	商业	收储	出让	40	宗地红线外七通, 宗地内场地平整	商业八级
	合计	1,382,143.00							

(三) 根据北京恒信德律资产评估有限公司出具的京恒信德律评报字(2012)0026号《长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室与长春经开(集团)股份有限公司拟了解按

规划用途取得长春玉米工业园区土地成本项目资产评估报告》，土地取得成本包括征地费用、拆迁费用（含待拆迁企业的构筑物补偿、设备搬迁费、停产停业补助费）、土地出让金和其他费用。不包括十四宗建设用地规划红线外市政基础设施建设费即“七通”费用、绿地的建设费。

## 七、估价结果

### 1、委估宗地的市场价格

估价人员在现场查看及市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得出估价对象在估价设定的用途、使用年限、开发程度、规划利用条件下，于估价基准日正常的市场条件下的土地使用权评估价值为：

评估土地总宗数：14 宗

评估土地总面积：1,382,143.00 平方米

评估土地总地价为人民币：269,489.45 万元

人民币大写：贰拾陆亿玖仟肆佰捌拾玖万肆仟伍佰元整。

**委估宗地的市场价格评估结果详见《土地估价结果一览表》。**

### 2、委估宗地的预期收益

(1) 委估宗地的评估总地价为人民币：269,489.45 万元。

(2) 依据北京恒信德律资产评估有限公司出具的京恒信德律评报字（2012）0026 号《长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室与长春经开（集团）股份有限公司拟了解按规划用途取得长春玉米工业园区土地成本项目资产评估报告》确定土地的取得总成本为人民币 150,800.2294 万元（不包括十四宗建设用地规划红线外市政基础设施建设费即“七通”费用、绿地的建设费）。

(3) 土地使用权预期净收益为人民币：118,689.22 万元（保留两位小数）。

人民币大写金额为：壹拾壹亿捌仟陆佰捌拾玖万贰仟贰佰元整。

委估宗地预期净收益估价结果明细表

序号	宗地名称	规划用途	设定年限(年)	土地面积(m <sup>2</sup> )	单位地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	土地取得成本(万元)	土地预期净收益(万元)
1	地块一	居住	70	104,235.00	1,677.00	17,480.21	9,290.57	8,189.64
2	地块二	居住	70	165,807.00	1,677.00	27,805.83	15,350.88	12,454.95
3	地块三	居住	70	120,963.00	1,677.00	20,285.50	13,569.46	6,716.04
4	地块四	居住	70	92,209.00	1,677.00	15,463.45	10,639.17	4,824.28
5	地块五	居住	70	69,235.00	1,677.00	11,610.71	7,427.08	4,183.63
6	地块九	居住	70	183,485.00	1,677.00	30,770.43	12,802.03	17,968.40

吉林新野房地产土地评估咨询有限责任公司

土地估价报告

7	地块十	居住	70	102,318.00	1,677.00	17,158.73	11,782.57	5,376.16
8	地块十二	行政办公	40	52,335.00	2,695.00	14,104.28	6,146.10	7,958.18
9	地块十三	居住	70	105,708.00	1,677.00	17,727.23	12,285.42	5,441.81
10	地块十四	居住	70	67,809.00	1,677.00	11,371.57	4,542.27	6,829.29
11	地块十五	文艺娱乐	40	9,858.00	2,695.00	2,656.73	247.23	2,409.50
12	地块十六	商业	40	137,876.00	2,695.00	37,157.58	25,167.47	11,990.12
13	地块十七	商业	40	103,576.00	2,695.00	27,913.73	20,770.85	7,142.88
14	地块十八	行政办公	40	66,729.00	2,695.00	17,983.47	779.13	17,204.33
15	合计			1,382,143.00		269,489.45	150,800.23	118,689.22

八、土地估价师签字

姓名 土地估价师资格证书号 签名

杜向东 98070027

土地估价师  
杜向东 *杜向东*

孙延生 96070060

土地估价师  
孙延生 *孙延生*

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

东刘印向

(机构公章)



2012年4月5日

## 土地估价结果一览表

估价机构：吉林新野房地产土地评估咨询有限责任公司

估价报告编号：(吉)新野土(2012)(估)字第001号

估价基准日：2011年12月31日

土地使用权性质：出让

序号	宗地名称	估价期日 土地使用者	土地 证书号	宗地位置	估价期日 规划用途	估价 设定 用途	容积 率	估价 期日 土地 使用 权类 型	估价 设定 土地 使用 权类 型	估价设定 开发程度	估价设定 土地使 用年 期(年)	土地面积(m <sup>2</sup> )	单位地价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)
1	地块一	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会		成都大路以南, 长吉铁路以北, 乙三街以东, 中山大街以西。	居住	居住	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	70	104,235.00	1,677.00	17,480.21
2	地块二	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会		成都大路以南, 长吉铁路以北, 乙三街以东, 中山大街以西。	居住	居住	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	70	165,807.00	1,677.00	27,805.83
3	地块三	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会		成都大路以南, 长吉铁路以北, 乙三街以东, 中山大街以西。	居住	居住	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	70	120,963.00	1,677.00	20,285.50
4	地块四	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会		成都大路以南, 长吉铁路以北, 乙三街以东, 中山大街以西。	居住	居住	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	70	92,209.00	1,677.00	15,463.45
5	地块五	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会		成都大路以南, 长吉铁路以北, 乙三街以东, 中山大街以西。	居住	居住	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	70	69,235.00	1,677.00	11,610.71
6	地块九	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会		成都大路以南, 长吉铁路以北, 乙三街以东, 中山大街以西。	居住	居住	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	70	183,485.00	1,677.00	30,770.43

7	地块十	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会	成都大路以南，长吉铁路以北，乙三街以东，中山大街以西。	居住	居住	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	70	102,318.00	1,677.00	17,158.73
8	地块十二	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会	成都大路以南，长吉铁路以北，乙三街以东，中山大街以西。	行政办公	商业	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	40	52,335.00	2,695.00	14,104.28
9	地块十三	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会	成都大路以南，长吉铁路以北，乙三街以东，中山大街以西。	居住	居住	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	70	105,708.00	1,677.00	17,727.23
10	地块十四	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会	成都大路以南，长吉铁路以北，乙三街以东，中山大街以西。	居住	居住	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	70	67,809.00	1,677.00	11,371.57
11	地块十五	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会	成都大路以南，长吉铁路以北，乙三街以东，中山大街以西。	文艺娱乐	商业	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	40	9,858.00	2,695.00	2,656.73
12	地块十六	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会	成都大路以南，长吉铁路以北，乙三街以东，中山大街以西。	商业	商业	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	40	137,876.00	2,695.00	37,157.58
13	地块十七	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会	成都大路以南，长吉铁路以北，乙三街以东，中山大街以西。	商业	商业	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	40	103,576.00	2,695.00	27,913.73
14	地块十八	长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会	成都大路以南，长吉铁路以北，乙三街以东，中山大街以西。	行政办公	商业	小于2.0	收储	出让	设定宗地红线外七通一平、宗地红线内场地平整	40	66,729.00	2,695.00	17,983.47
15	合计										1,382,143.00		269,489.45

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、权利限制：待估宗地为设定用途条年下土地使用权价格，并无抵押等他权权利限制。
- 2、基础设施条件：按照设定的开发程度  
地面平整状况：场地平整。  
基础设施均为市政设施。
- 3、规划限制条件：依据规划条件不变
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：详见报告中需要特殊说明事项栏。[参照估价报告中“其它需要说明的事项”]

估价机构：吉林新野房地产土地评估咨询有限责任公司

二〇一二年四月五日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托方一：

1、机构名称：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室

住 所：吉林省长春市自由大路 118 号

机构类型：机关法人

代码：01382836-8

委托方二：

2、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：35771.76 万元

法定代表人：陈平

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。

长春经开（集团）股份有限公司原名“长春市经济技术开发区开发建设集团有限公司”，系经长春市经济体制改革委员会长体改联字[1993]129号文件批准，于1993年3月以定向募集方式设立的股份有限公司，设立时注册资本为18,000万元。1999年7月经中国证监会证监发字[1999]89号文批准，长春经开（集团）股份有限公司向社会公开发行境内上市的人民币普通股7500万股，并于1999年9月在上海证券交易所上市挂牌交易，公司注册资本变为25500万元。经过2000年5月长春经开（集团）股份有限公司实施送股和2003年6月经中国证监会证监发行字[2003]51号文件核准后公司配股后注册资本增至35,771.76万元。2004年6月公司名称变更为长春经开（集团）股份有限公司。

### 二、估价对象

按规划用途取得长春市玉米工业园区乙三街以东、中山大街以西、成都大街以南、长吉铁路以北十四宗面积为138.2143万平方米土地的预期净收益。

### 三、估价对象概况

本次评估的十四宗土地使用权位于成都大路以南，长吉铁路以北，乙三街以东，中山大街以西，根据委托方提供的相关资料所载，土地总面积为1,382,143.00平方米。

1、土地的具体登记状况如下：

(1) 地块一的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：居住

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：104235 平方米

土地级别：八级

(2) 地块二的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：居住

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：165807 平方米

土地级别：八级

(3) 地块三的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：居住

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：120963 平方米

土地级别：八级

(4) 地块四的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：居住

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：92209 平方米

土地级别：八级

(5) 地块五的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：居住

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：69235 平方米

土地级别：八级

(6) 地块九的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：居住

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：183485 平方米

土地级别：八级

(7) 地块十的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：居住

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：102318 平方米

土地级别：八级

(8) 地块十二的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：行政办公

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：52335 平方米

土地级别：商业八级

(9) 地块十三的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：居住

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：105708 平方米

土地级别：八级

(10) 地块十四的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发

区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：居住

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：67809 平方米

土地级别：八级

(11) 地块十五的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：文艺娱乐

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：67809 平方米

土地级别：商业八级

(12) 地块十六的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：商业

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：137876 平方米

土地级别：商业八级

(13) 地块十七的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：商业

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：103576 平方米

土地级别：商业八级

(14) 地块十八的登记状况

估价期日土地使用者：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

国有土地使用权证号：无

地号：无

图号：无

规划用途：行政办公

土地使用权类型：收储

土地使用权终止日期：无

土地使用权面积：66729 平方米

土地级别：商业八级

#### 四、影响地价的因素说明

##### 1、一般因素

###### (1) 城市资源状况

长春市位于吉林省中北部，地理位置为东经  $125^{\circ} 56' \sim 127^{\circ} 56'$ ，北纬  $42^{\circ} 31' \sim 44^{\circ} 40'$ 。东与永吉、舒兰县毗邻；南接伊通县和磐石县；西临长岭县和公主岭市，北和西北部与松原市接壤。土地总面积 18881 平方公里。长春市地处吉东低山丘陵和吉林省中部台地平原的过渡地带，市区地势平坦，略有起伏，市中心海拔高度 218.17 米。长春市属中温带半湿润大陆性季风气候。四季变化分明，最高气温  $38^{\circ}\text{C}$ ，最低气温  $-39^{\circ}\text{C}$ 。年均温  $4.6^{\circ}\text{C}$ 。年平均降水量 571.1 毫米，年平均日照时数 2614 小时。

长春市水资源较丰富。地表水资源 12.87 亿立方米，地下水资源 12.38 亿立方米，境内有松花江、伊通河等 9 条河流，湖泊总蓄水量为 3068 万平方米。

### (2) 房地产制度与房地产市场状况

2010 年 3 月 30 日, 长春市人民政府公布了长春市城区新调整的基准地价, 其中住宅、商业用地均有大幅度的上涨。2006 年 12 月 23 日, 国土资源部发布的《全国工业用地出让最低价标准》, 工业用地纳入土地招拍挂出让的范围, 这将意味着工业用地完全趋于市场化, 同时引导长春的工业产业园区处于城市最佳位置, 并促使最有实力的大企业进入产业园区, 从而带动整个产业园区的发展, 也促进产业工人居住群的形成。这一国家宏观调控政策的实施, 将使长春市工业地价又进一步大幅度的提高, 从而辐射至其它用途土地价格的不同程度上涨。

### (3) 产业政策

长春市建筑市场税收政策主要为:《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》、《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》、《中华人民共和国所得税暂行条例实施细则》, 优惠政策为《关于企业所得税若干优惠政策的通知》。所执行的税收政策对地价无影响。当地的房地产政策等对房价、地价也无影响。

### (4) 城市规划与发展目标

长春市以建成区为主中心, 南部新城核心区为副中心, 双阳、富锋、兴隆、机场等为外围组团, 东北-西南为主要工业发展方向, 东南-西北为主要生态建设方向, 形成主副中心、分散组团、轴向发展的城区发展格局。重点建设的区域有: 以人民广场为核心, 城市二环路以内的核心区域为城市的中心区, 集中布局金融保险、文化教育、信息通讯等现代服务业, 改造提升商贸流通、餐饮等传统服务业, 增强中心城区综合服务功能; 以市政府南移为契机, 规划建设南部新城, 形成城市的副中心, 集中布局现代化、生态型的高新技术产业和行政、文化、旅游、会展、房地产等现代服务业; 在城市中心区外围, 根据各城区的区位优势、承载能力和发展能力重点对汽车开发区、空港经济区、玉米工业园区、西客站建设、宽城区政府北迁、世纪广场、东方广场周边进行规划建设。

至 2010 年, 全市地区生产总值预计年均增长 13%左右, 人均地区生产总值达到 5000 美元; 财政收入按可比口径与 GDP 保持同步增长; 全社会固定资产投资年均增长 20%以上; 社会消费品零售总额年均增长 12%以上, 居民人均可支配收入年均增长 9%左右, 城市人均住房建筑面积达到 30 平方米。全市公路通车总里程达到 18200 公里, 城镇化水平达到 50%左右, 综合气化率达 98%, 热化率达 80%, 建成区绿化率达 42%, 城市生活垃圾无害化处理

达 100%，城市污水处理达 70%以上，城市空气质量总体保持在国家二级标准。

#### (5) 城市社会经济发展状况

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。近几年来，由于房地产开发的逐步升温，住宅和工业用地价格上涨较快，产业发展潜力较大，对国内外投资者的吸引力较大，吸引的投资项目逐步增加。由于征用耕地的严格限制和价格的大幅度提高，一方面引发了长春市周边新增建设用地价格的大幅度提高，另一方面也加大了投资者对城区内存量土地的需求量，从而将引发城区内土地价格的整体上涨。

### (二) 区域因素

待估十四宗土地均位于长春市玉米园区（兴隆山镇）

#### 1、区域概况

兴隆山镇位于长春市东部，现隶属于长春市经济技术开发区，与正在建设的长春市高新技术产业开发区北区为邻。

#### 2、区域基础设施状况

待估宗地所处区域基础设施条件较好，已达到“七通”基础设施达到七通（通路、通电、通讯、通上、下水、供热、通煤气）及场地内土地平整。

##### (1) 区域供电状况

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60.4万千瓦，用电量为28.3万千瓦时，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。

##### (2) 区域通讯状况

区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路基本畅通。

##### (3) 区域供水状况

园区内建设水厂一座，总供水能力达到25万立方米。

##### (4) 区域排水状况

排水为雨污分流制，在委估宗地区域范围内拟建一座污水处理厂。

##### (5) 区域供暖状况

由市政管网接入，供应保证率高。

##### (6) 区域交通状况

宗地所在区域周边有 131 路、116 路公交线路及郊线车经过。

### (7) 区域煤气状况

区域宗地红线外有煤气供应。

### 3、公用设施条件

待估宗地所处区域距离市商业中心较远。

### 4、产业聚集状况

委估宗地周边均处于待开发状态。

### 5、环境条件

评估宗地所在区域环境质量较好，绿化程度较高，空气质量和噪声符合国家有关标准。

6、规划条件：评估宗地实际用途符合规划要求，区域规划条件对土地利用无影响。

### (三) 个别因素

全部待估宗地均位于长春市玉米园区（兴隆山镇），规划用途分别为居住、商业、文艺娱乐、行政办公，距市中心较远，与正在建设的长春高新技术产业开发区北区为邻，估价对象地质承载力较高，地势平坦。

各待估宗地的位置、面积、规划容积率等状况详见《土地估价结果一览表》。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 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、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)
- 4、国土资源部《关于作好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》(国土资发[2000]105号)
- 5、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[2010]9号)
- 6、国土资源部发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006]307号)
- 7、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44号)
- 8、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)
- 9、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号)
- 10、长春市政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知
- 11、委托方提供的有关资料
- 12、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

#### 二、土地估价

##### (一) 估价原则

##### 1、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

##### 2、需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因

此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

### 3、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

### 4、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

### 5、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

### 6、最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

### 7、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理

的价格。

## （二）估价方法

估价人员根据委托方及相关当事方提供的相关资料，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

### 1、评估居住用地

估价对象所在的区域及邻近区域为长春市新兴产业开发区，有与估价基准日时期相近的交易案例，故适宜选择市场比较法。

估价对象为待拆迁开发整理用地，周边又有已建成的住宅区，故适宜选用假设开发法。

### 2、评估商业用地

估价对象所在的区域及邻近区域为长春市新兴产业开发区，有与估价基准日时期相近的交易案例，故适宜选择市场比较法。

估价对象为待拆迁开发整理用地，周边又有已建成的商业房，故适宜选用假设开发法。

结合本次委估宗地的特点及在评估中搜集的资料，本次评估居住用地采用市场比较法和假设开发法进行评估，评估商业用地采用假设开发法和市场比较法进行评估。

## （三）估价结果

### 1、委估宗地的市场价格

估价人员在现场查看及市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得出估价对象在估价设定的用途、使用年限、开发程度、规划利用条件下，于估价基准日正常的市场条件下的土地使用权评估价值为：

评估土地总宗数：14 宗

评估土地总面积：1,382,143.00 平方米

评估土地总地价为人民币：269,489.45 万元

人民币大写：贰拾陆亿玖仟肆佰捌拾玖万肆仟伍佰元整。

### 2、委估宗地的预期收益

（1）委估宗地的总地价为人民币：269,489.45 万元。

（2）依据北京恒信德律资产评估有限公司出具的京恒信德律评报字（2012）0026 号《长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室与长春经开（集团）股份有限公司拟了解按规划用途取得长春玉米工业园区土地成本项目资产评估报告》确定土地的取得总成本为人民币 150,800.2294 万元（不包括十四宗建设用地规划红线外市政基础设施建设费即

“七通”费用、绿地的建设费)。

(3)土地使用权预期净收益为人民币：118,689.22 万元（保留两位小数）。

人民币大写金额为：壹拾壹亿捌仟陆佰捌拾玖万贰仟贰佰元整。

委估宗地预期净收益估价结果明细表

序号	宗地名称	规划用途	设定年限(年)	土地面积(m <sup>2</sup> )	单位地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	土地取得成本(万元)	土地预期净收益(万元)
1	地块一	居住	70	104,235.00	1,677.00	17,480.21	9,290.57	8,189.64
2	地块二	居住	70	165,807.00	1,677.00	27,805.83	15,350.88	12,454.95
3	地块三	居住	70	120,963.00	1,677.00	20,285.50	13,569.46	6,716.04
4	地块四	居住	70	92,209.00	1,677.00	15,463.45	10,639.17	4,824.28
5	地块五	居住	70	69,235.00	1,677.00	11,610.71	7,427.08	4,183.63
6	地块九	居住	70	183,485.00	1,677.00	30,770.43	12,802.03	17,968.40
7	地块十	居住	70	102,318.00	1,677.00	17,158.73	11,782.57	5,376.16
8	地块十二	行政办公	40	52,335.00	2,695.00	14,104.28	6,146.10	7,958.18
9	地块十三	居住	70	105,708.00	1,677.00	17,727.23	12,285.42	5,441.81
10	地块十四	居住	70	67,809.00	1,677.00	11,371.57	4,542.27	6,829.29
11	地块十五	文艺娱乐	40	9,858.00	2,695.00	2,656.73	247.23	2,409.50
12	地块十六	商业	40	137,876.00	2,695.00	37,157.58	25,167.47	11,990.12
13	地块十七	商业	40	103,576.00	2,695.00	27,913.73	20,770.85	7,142.88
14	地块十八	行政办公	40	66,729.00	2,695.00	17,983.47	779.13	17,204.33
15	合计			1,382,143.00		269,489.45	150,800.23	118,689.22

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### (一) 估价的前提条件和假设条件

- 1、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，并支付相关的税费；
- 2、估价对象按照估价所确定的用途使用，并得到最有效利用；
- 3、待估宗地与其它要素相结合，能满足设定使用年限内开发、经营的正常进行，按照规划设定的用途保证持续发展的需要；
- 4、在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- 5、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；
- 6、评估设定的土地开发程度为宗地红线外七通及宗地红线内场地平整。

## 7、委托方及资产占有方提供资料属实。

### （二）本报告使用限制条件

1、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；

2、评估结果是在满足本评估报告中地价定义的全部假设与限制条件下，在评估基准日2011年12月31日的土地预期净收益。

### （三）资料来源说明

#### 1、土地利用状况等资料由委托方提供

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（玉米工业园控制性详细规划）的批复》（长府批复[2006]11号）、评估产权证明及评估委托书作为估价依据，若委托方提供的材料与实际情况不一致，估价结果应作相应的调整或重估。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3、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。

### （四）估价结果的有效条件

1、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；

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扣除土地成本后的净收益，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地性质等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整；

3、本报告的估价结果自估价期日起一年内有效。

### （五）其它说明

1、由于估价对象为待开发土地，根据本次评估目的及委托方的要求，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十四宗土地使用权。

2、本估价报告中扣减的十四宗土地使用权的取得成本是依据京恒信德律评报字（2012）0026号《长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室与长春经开（集团）股份有限公司拟了解按规划用途取得长春玉米工业园区土地成本项目资产评估报告》的评估价值确定。

3、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责；

4、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告；

5、本报告由估价机构负责解释。

#### 第四部分 附件

- 附件1 估价委托协议书
- 附件2 估价对象产权证明复印件
- 附件3 委托方营业执照复印件
- 附件4 估价机构营业执照复印件
- 附件5 估价机构资质证书复印件
- 附件6 土地估价师资质证书复印件

---

长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室  
与长春经开（集团）股份有限公司拟了解按规划用途取得  
长春玉米工业园区十四宗土地所涉及土地成本项目  
资产评估报告

京恒信德律评报字〔2012〕0026 号

北京恒信德律资产评估有限公司  
二〇一二年四月五日

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	18
评估报告附件.....	

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任，且仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

二、评估对象所涉及的资产清单由委托方及各相关当事方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、鉴于本次评估对象即委估的十四宗土地尚未列入拆迁计划，评估人员无法对有关的地上建筑物、附属物进行实地查看，评估时仅依据委托书的委托按委托方及相关当事方提供的资料清单记载情况对委托评估的对象即委估的十四宗土地取得成本进行估算。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

八、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

**长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室  
与长春经开（集团）股份有限公司拟了解按规划用途取得  
长春玉米工业园区十四宗土地所涉及土地成本项目  
资产评估报告摘要**

京恒信德律评报字（2012）0026 号

长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室

长春经开（集团）股份有限公司：

北京恒信德律资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室和长春经开（集团）股份有限公司的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，对以 2011 年 12 月 31 日为基准日，对委托方拟了解按规划用途取得长春玉米工业园区十四宗土地所涉及的土地成本项目进行了评定估算和进行了公允反映。现将评估报告主要内容摘要如下：

**一、评估目的：**

委托方委托评估的内容为按规划用途取得长春市玉米园区乙三街以东、中山大街以西、成都大街以南、长吉铁路以北十四宗面积为 138.2143 万平方米土地的总成本，为委托方了解该成本项目提供价值参考。

**二、评估对象及范围：**

**(一)评估对象**

评估对象为按规划用途取得的长春市玉米园区乙三街以东、中山大街以西、成都大街以南、长吉铁路以北十四宗面积为 138.2143 万平方米土地成本。

**(二)评估范围**

根据评估业务协议书，评估范围包括按规划用途取得长春市玉米园区乙三街以东、中山大街以西、成都大街以南、长吉铁路以北十四宗面积为 138.2143 万平方米土地的土地取得成本，包括征地费用、拆迁费用（含待拆迁企业的构筑物补偿、设备搬迁费、停产停业补助费）、土地出让金和其他费用。

不包括十四宗建设用地规划红线外市政基础设施建设费即“七通”费用、绿地的建设费。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确认的资产范围一致。

### **三、价值类型：**

本评估报告的价值类型为市场价值。

### **四、评估基准日：**

2011年12月31日。

### **五、评估方法：**

成本法。

### **六、评估结论：**

经实施评估程序后，于评估基准日，委估按规划用途取得长春市玉米园区乙三街以东、中山大街以西、成都大街以南、长吉铁路以北十四宗面积为138.2143万平方米土地的土地取得总成本为150,800.2294万元。

上述结论中待拆迁企业的构筑物补偿、设备搬迁费及停产停业补助费等款项按预测计算，如果实际发生该项目的款项与预测数额有差异，则以实际发生数额来调整该预测数额，并调整本次评估结论；不包括十四宗建设用地规划红线外市政基础设施建设费即“七通”费用、绿地的建设费。

具体详见后的各宗地的土地成本明细表。

### **七、特别事项：**

鉴于本次评估对象即委估的十四宗土地尚未列入拆迁计划，评估人员无法对有关的地上建筑物、附属物进行实地查看，评估时仅依据委托书的委托按委托方及相关当事方提供的资料清单记载情况对委托评估的对象即委估的十四宗土地取得成本进行估算。对评估对象的权属不发表意见，委托方及相关当事方应对其提供的资料的真实性、完整性、合法性、准确性承担法律责任。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室  
与长春经开（集团）股份有限公司拟了解按规划用途取得  
长春玉米工业园区十四宗土地所涉及土地成本项目  
资产评估报告**

京恒信德律评报字（2012）0026 号

长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室  
长春经开（集团）股份有限公司：

北京恒信德律资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室和长春经开（集团）股份有限公司的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，对以 2011 年 12 月 31 日为基准日，对委托方拟了解按规划用途取得长春玉米工业园区十四宗土地所涉及的土地成本项目进行了评定估算，对取得土地的总成本进行了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托方及产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者概况**

**（一）委托方及产权持有者概况**

1、机构名称：长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会

住 所：吉林省长春市自由大路 118 号

机构类型：机关法人

代码：01382836-8

2、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：35771.76 万元

法定代表人：陈平

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。

长春经开（集团）股份有限公司原名“长春市经济技术开发区开发建设集团有限

公司”，系经长春市经济体制改革委员会长体改联字[1993]129号文件批准，于1993年3月以定向募集方式设立的股份有限公司，设立时注册资本为18,000万元。1999年7月经中国证监会证监发字[1999]89号文批准，长春经开（集团）股份有限公司向社会公开发行境内上市的人民币普通股7500万股，并于1999年9月在上海证券交易所上市挂牌交易，公司注册资本变易为25500万元。经过2000年5月长春经开（集团）股份有限公司实施送股和2003年6月经中国证监会证监发行字[2003]51号文件核准后公司配股后注册资本增至35,771.76万元。2004年6月公司名称变更为长春经开（集团）股份有限公司。

## （二）其他评估报告使用者

本评估报告的使用者除委托方外，其他的报告使用者为法律、法规规定的其他报告使用者。

## 二、评估目的

委托方拟了解按规划用途取得长春市玉米园区乙三街以东、中山大街以西、成都大街以南、长吉铁路以北十四宗面积为138.2143万平方米土地的成本，特委托我公司对其进行评估，为委托方了解该成本项目提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为按规划用途取得的长春市玉米园区乙三街以东、中山大街以西、成都大街以南、长吉铁路以北十四宗面积为138.2143万平方米土地成本。

### （二）评估范围

根据评估业务协议书，评估范围包括按规划用途取得长春市玉米园区乙三街以东、中山大街以西、成都大街以南、长吉铁路以北十四宗面积为138.2143万平方米土地的土地取得成本，包括征地费用、拆迁费用（含待拆迁企业的构筑物补偿、设备搬迁费、停产停业补助费）、土地出让金和其他费用。

不包括十四宗建设用地规划红线外市政基础设施建设费即“七通”费用、绿地的建设费。

长春市玉米园区一级土地委托开发项目原协议为十七宗地，土地面积223.21万平方米，由于政府规划的调整，剩余十四宗地，土地面积为138.21万平方米。具体的宗地面积及规划用地性质见下表：

序号	宗地名称	宗地面积（平方米）	规划用地性质
1	地块一	104,235.00	居住
2	地块二	165,807.00	居住
3	地块三	120,963.00	居住
4	地块四	92,209.00	居住
5	地块五	69,235.00	居住
6	地块九	183,485.00	居住
7	地块十	102,318.00	居住
8	地块十二	52,335.00	行政办公
9	地块十三	105,708.00	居住
10	地块十四	67,809.00	居住
11	地块十五	9,858.00	文艺娱乐
12	地块十六	137,876.00	商业
13	地块十七	103,576.00	商业
14	地块十八	66,729.00	行政办公
合 计		1,382,143.00	

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确认的资产范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

##### （一）价值类型

根据本次评估目的，本次评估采用的价值类型为市场价值。

##### （二）价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2011 年 12 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、被评估单位协商择定的。

本评估基准日的选择是与评估目的的实现日相接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

1、《长春玉米工业园区控制性详细规划》和长春市人民政府关于《长春玉米工业园区控制性详细规划》的批复〔长府批复[2006]11 号〕。

2、长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室和长春经开（集团）股份有限公司与北京恒信德律资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》

（二）法律依据

- 1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产管理条例》；
- 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、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 6、财企[2001]801 号《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》；
- 7、财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知；
- 8、国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 9、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 10、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50251-1999；
- 11、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001；
- 12、其它相关的法律法规文件。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 3、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（2009 年 7 月 1 日施行）；
- 10、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。

#### （四）权属依据

委托方提供的玉米园区项目用地规划图及其他相关资料。

#### （五）取价依据

- 1、国家计委和建设部发布的《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 2、《建筑附属工程造价速算手册》；
- 3、《建设工程投资估算手册》；
- 4、《长春市人民政府关于公布实施长春市市区基准地价等土地价格的通知》长府发〔2010〕9号；
- 5、吉省价房涉字[1995]4号《吉林省征地管理费实施细则》；
- 6、《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》的通知财综字[1999]117号及《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》财综[2006]48号；
- 7、吉林省政府令第105号《吉林省防洪基础设施建设资金征收使用办法》；
- 8、吉林省物价局、土地局《关于公布土地系统管理收项目标准的通知》吉省价房涉字【1997】3号文件；
- 9、吉林省地方标准 DB22/T 475-2009《房地产估价规程》；
- 10、委托方提供的项目用地规划图；
- 11、委托方及相关当事方提供的待拆迁宗地地上物的清单及清单中资产的面积等数量资料；
- 12、兴隆山镇政府提供的委估宗地上待拆民宅及工企户数及面积等资料；
- 13、兴隆山镇政府提供的中山大街至幸福街及幸福街至高速口片区棚户区补偿台账；
- 14、经开国土局出具的股份公司地块涉及土地部门的费用测算明细表；
- 15、评估人员现场收集的其他资料。

#### 七、评估方法

资产评估方法根据目前准则要求可采用三种基本评估方法，包括市场法、收益法和成本法。上述评估方法的选择是依据评估目的、评估假设、价值类型、资料可获得程度等相关条件，在充分满足评估目的的前提下，以较充分、客观地揭示资产现实公允价值为基础，选择适宜的评估方法。

根据本次评估目的和资产的状况，采用成本法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和评估过程

### （一）评估程序实施过程

本项目评估于 2012 年 3 月 7 日开始，至 2012 年 4 月 5 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

#### 1、评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托方填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

#### 2、现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核查等方式进行调查，对可能查看的评估对象进行了查看，从各种可能的途径获取评估资料。

#### 3、评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

#### 4、编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

### （二）评估过程

本次评估范围包括按规划用途取得长春市玉米园区乙三街以东、中山大街以西，成都大街以南，长吉铁路以北十四宗面积为 138.2143 万平方米土地的土地取得成本。

本次的土地取得成本包括征地费用、拆迁费用、土地出让金和其他费用。

土地的取得费，系指为取得土地向原土地使用者支付的费用。不同土地取得情况下，土地的取得费的内涵不同。

征用农村集体土地时，土地的取得成本包括征地的报批费用（耕地开垦费、征地管理费、新增建设用地有偿使用费、新菜地开发基金、水利建设基金（防洪基金）、耕地占用税等）、征地补偿费用（土地补偿费、劳动力安置补偿费、青苗费及地上附着物补偿费）、其他费用（前期费用、不可预见费用）等。

城镇国有土地的取得费用包括房屋拆迁补偿、政策性补偿、规费及前期费用、不可预见费用等。

本次评估十四宗建设用地的取得成本按取得成本是否已经发生分为已发生的土地成本和待发生的土地成本两部分进行评估。

#### （一）已发生的土地成本

截止 2011 年 12 月 31 日，本次委估的十四块地已发生土地成本 17,911.3849 万元，其中征地费用 1,445.4441 万元，拆迁安置费 16,465.9408 万元。

1、根据经开国土局出具的长春经开（集团）股份有限公司地块涉及土地部门的费用测算明细表，截止 2011 年 12 月 31 日，已发生报件费 1,222.6141 万元；土地补偿及安置补助费 122.83 万元；规划设计、测绘、耕地占用税 100 万元，具体地块及发生费用金额见下表：

序号	地块	报件费用	征地费用	其他（规划设计、测绘、耕地占用税）	合计
1	地块一	660.3315		100	760.3315
2	地块三	29.7422			29.7422
3	地块五	211.2674			211.2674
4	地块九	110.9984			110.9984
5	地块十	30.3722			30.3722
6	地块十二	179.9024	122.8300		302.7324
小计		1,222.6141	122.8300	100.00	1,445.4441

#### 2、拆迁安置费

根据兴隆山镇政府提供的中山大街至高速口片棚户区改造项目台账及经开（集团）股份有限公司与经开管委会签订的协议，截止 2011 年 12 月 31 日，已发生拆迁安置费 16,465.9408 万元，其中中山大街至幸福街片区棚户区改造项目 8,449.0451 万元，幸福街至高速口片区棚户区改造项目 8,016.8957 万元。

### （1）中山大街至幸福街片区

中山大街至幸福街片区棚户区改造项目位于地块十六上，拆迁补偿费用支付分为两种方式，一种为被征收人选择货币补偿，一种是被征收人选择产权调换。

#### ①货币补偿

根据兴隆山镇政府提供的中山大街至幸福街片区棚户区改造项目台账，直接选择货币补偿的共 68 户，房屋征收面积为 2468.66 平方米，补偿货币资金 1106.1463 万元，

#### ②产权调换

截止 2011 年 12 月 31 日，经开（集团）股份有限公司已支付中山大街至幸福街片区棚户区改造项目中选择产权调换的居民过渡补偿费、搬家费及附属物补偿费共 2273.3098 万元；按经开（集团）股份有限公司与经开管委会签订的协议，对于选取产权调换的房屋，由经开管委会负责按国家的相关政策对被征收人进行安置，经开（集团）公司只按被征收房屋的面积给经开管委会每平方米 3000 元房屋价款。

中山大街至幸福街片区棚户区改造项目选择产权调换的被征收房屋面积为 16,898.63 平方米，按该协议，应支付房屋价款 5,069.589 万元。因此中山大街至幸福街片区棚户区改造项目选择产权调换的居民共发生补偿费用（含产权调换中部分货币补偿）（过渡补偿费、搬家费、附属物补偿费及房屋价款）为 7,342.8988 万元。

### （2）幸福街至高速口片区

幸福街至高速口片区棚户区改造项目位于地块十七上，拆迁补偿费用支付分为两种方式，一种为被征收人选择货币补偿，一种是被征收人选择产权调换。

#### ①货币补偿

根据兴隆山镇政府提供的幸福街至高速口片区棚户区改造项目台账，直接选择货币补偿的共 46 户，房屋征收面积为 2341.35 平方米，补偿货币资金 876.24731 元。

#### ②产权调换

截止 2011 年 12 月 31 日，经开（集团）股份有限公司已支付幸福街至高速口片区棚户区改造项目中选择产权调换的居民过渡补偿费、搬家费、附属物补偿费共 1926.5134 万元，按经开（集团）股份有限公司与经开管委会签订的协议，对于选取产权调换的房屋，由经开管委会负责按国家的相关政策对被征收人进行安置，经开集团公司只按被征收房屋的面积给经开管委会每平方米 3000 元房屋价款。

幸福街至高速口片区棚户区改造项目选择产权调换的被征收房屋面积为 17,380.45

平方米，按该协议，应发生房屋价款 5,214.135 万元。因此幸福街至高速口片区棚户区改造项目选择产权调换的居民共发生补偿费用（含产权调换中部分货币补偿）（过渡补偿费、搬家费、附属物补偿费及房屋价款）为 7,140.6474 万元。

## （二）待发生的土地成本

### 1、征地费用

#### （1）征用集体土地的土地补偿费及安置补助费

根据《长春市人民政府关于公布实施长春市市区征地区片综合地价的通知》，长春市共分七类区域，经查区片范围，兴隆山镇位于长春市七类区域，土地补偿费及安置补助费标准为 50 元/平方米，青苗费为 2 元/平方米，故本次评估时每平方米土地补偿费及安置补助费补偿单价取 52 元/平方米，根据委托方提供的资料，征用集体土地面积共计 31.7265 万平方米，故应发生两费补偿为 1529.2576 万元，具体地块面积及待发生的两费补偿金额如下表：

序号	地块	面积（万平方米）	单价	待发生的两费
1	地块一	10.4235	52	542.022
2	地块三	4.9903	52	259.4956
3	地块五	6.3669	52	331.0788
4	地块九	2.5321	52	131.6692
5	地块十	5.096	52	264.992
	小计	31.7265		1529.2576

#### （2）其他费用

其他费用包括规划设计、测绘、耕地占用税。

根据长春市国土资源局经开国土分局出具的“长春经开（集团）股份有限公司地块涉及土地部门的费用测算明细表”及其他费用测算的相关资料，计算委估宗地应缴纳的其他费用总额为 1,124.563 万元，扣除地块一宗已支付的规划设计、测绘、耕地占用税 100 万元，待发生的其他费用为 1024.563 万元。各地块其他费用情况见下表：

序号	地块	面积（万平方米）	需发生的其他费用
1	地块一	10.4235	225.7344
2	地块二	16.5807	20.7259
3	地块三	4.9903	164.8294
4	地块四	9.2209	11.5261
5	地块五	6.3669	199.6614
6	地块九	2.5321	98.8986
7	地块十	5.096	165.6698
8	地块十二	2.3177	76.0729

9	地块十三	10.5708	13.2135
10	地块十四	6.7809	8.4761
11	地块十五	0.9858	1.2323
12	地块十六	13.7876	17.2345
13	地块十七	10.3576	12.947
14	地块十八	6.6729	8.3411
小计		106.6837	1024.563

## 2、报件费用

集体土地征用发生报件费用。报件费用包括耕地开垦费、征地管理费、新增建设用地有偿使用费、新菜田开发基金，水利建设基金及耕地占用税。因吉林省国土部门要求在土地发生征用时缴纳耕地占用税，故耕地占用税列入上述（2）其他费用中。

本次委估十四宗土地总面积 138.2143 万平方米，根据长春市国土资源局经开国土分局出具的“长春经开（集团）股份有限公司地块涉及土地部门的费用测算明细表”及报件费用测算的相关资料，需要发生报件费用的土地面积为 31.7265 万平方米，报件费用共计 1222.6141 万元，该部分费用包含耕地开垦费、征地管理费、新增建设用地有偿使用费、新菜田开发基金，水利建设基金及耕地占用税。因该部分报件费用已于评估基准日 2011 年 12 月 31 日前支付完毕，并在已发生的土地成本中列示，故本次评估时不再重复估算。

## 3、用地管理费

根据吉林省物价局、土地局吉省价房涉字[1997]3 号《关于公布土地系统管理收费项目标准的通知》的规定，长春市建设用地管理费每平方米 2 元，计费面积为 138.2143 万平方米，则应计算缴纳的用地管理费共 138.2143 万平方米×2=276.4286 万元

## 4、拆迁安置费

### (1)居民住宅及过渡补偿费、搬家费及附属物拆迁补偿

①居民住宅拆迁共为 11 个村、社，分布在待开发整理的宗地上，平房有证面积为 102,555.00 平方米（无证房屋补偿包含在②附属物拆迁补偿中），楼房有证面积为 116,190.00 平方米。根据兴隆山镇政府提供的住宅房屋拆迁补偿安置协议书及房地产估价机构出具的与待估宗地临近的被拆迁房屋的拆迁结果公示单，居民住宅平均补偿单价为 2133 元（未含面积补贴及价格补贴）。该价格为 2010 年 7 月份的价格，本次评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。按“全国七十个大中城市二手房住宅分类价格指数”，长春市 2011 年第三季度较 2010 年第三季度同比增长 3.5%，故本次对 2133 元/

平方米修正 103.5%来计算取得本次待估有证平房的单价，有证平房的补偿单价为 2208 元/平方米（2133 元×103.5%），面积为 102,555.00 平方米，总补偿费用为 22,644.144 万元；因待估宗地临近地块无楼房拆迁补偿的案例，本次按房地产拆迁评估惯例，对居民平房的补偿单价进行结构、设施、楼层及成新等各方面修正得到楼房的拆迁补偿单价。评估人员考虑本次委估的楼房与平房的差异，修正 8%得到待估宗地上待拆有证楼房的补偿单价为 2385 元/平方米（ $2208 \times (1+8\%)$ ），楼房有证面积为 116,190.00 平方米，楼房的补偿金额为 27,711.315 万元。

### ②过渡补偿费、搬家费及附属物拆迁补偿

根据相关当事方提供的资料，待估宗地上待拆除的民宅 4066 户，其中平房民宅 1914 户，集体土地上的民宅数量为 365 户，1549 户为国有土地上的民宅。根据兴隆山镇政府提供的委估宗地临近宗地的住宅房屋拆迁补偿安置协议书，集体土地上的过渡期补偿费、搬家费及附属物补偿每户平均为 12 万元，国有土地上的过渡期补偿费、搬家费及附属物补偿平均每户为 4 万元，根据上述标准，过渡补偿费、搬家费及附属物的补偿金额为 10,576 万元（ $365 \times 12 + 1549 \times 4.0 = 10576$ ）。

### (2) 工企

本次待估的十四宗建设用地上有中铁十三局集团有限公司技工学校、中铁十三局集团有限公司第二工程公司多种经营公司、长春市陶瓷厂、兴隆国家粮食储备库、交通沥青储运站、吉林省路桥建设有限公司、方圆制造、五环散热器等 21 家国有及集体企业。

对于上述企业，本次评估人员按兴隆山镇政府经济办公室提供的资料，对委估企业的集体或国有划拨土地使用权，企业的有证及无证厂房和企业的有证及无证办公楼的补偿进行估算。

### ①集体建设用地及国有划拨建设用地补偿

委估宗地中，集体建设用地及国有划拨用地共约 61.66498 万平方米，其中国有划拨用地面积为 58.5854 万平方米，集体建设用地面积为 3.07958 平方米。根据长府发(2010)9 号长春市人民政府关于公布实施长春市市区基准地价等土地价格的通知》并查长春市基准地价图；委估宗地位于长春市工业用地基准地价六级区域内，工业六级的基准地价为 384 元，出让金为 110 元，故国有划拨土地补偿单价按 274 元

（384-110）元/平方米计算。按吉林省地方标准 DB22/T 475-2009 房地产估价规程的规定，非住宅使用的集体建设用地，参照国有划拨土地使用权进行估价，集体建设用地每平方米应为 274 元。因征用土地时，征收方已对全部被征收集体土地（包含集体建设用地）支付土地补偿费及安置补助费 52 元/平方米，故本次集体建设用地在估算补偿单价时应从 274 元扣减 52 元，故集体建设用地的补偿单价为 222 元/平方米。本次委估的集体建设用地及国有划拨用地共计 61.66498 万平方米，集体建设用地与国有划拨用地的土地补偿总金额为 16,736.0664 万元。具体地块中集体建设用地及国有划拨用地面积及补偿金额明细见下表：

序号	地块	单价（元）		面积（万平方米）		补偿费用
		国有划拨	集体建设	国有	集体	
1	地块一	274	222		1.407	312.3540
2	地块二	274		12		3,288.0000
3	地块三	274		8		2,192.0000
4	地块四	274		6.8695		1,882.2430
5	地块九	274		5		1,370.0000
6	地块十	274	222	1	1.67258	645.3128
7	地块十二	274		1.2517		342.9658
8	地块十三	274		7.457		2,043.2180
9	地块十四	274		1.457		399.2180
10	地块十六	274		7.7485		2,123.0890
11	地块十七	274		7.8017		2,137.6658
合计				58.585	3.07958	16,736.0664

## ②厂房及办公楼

根据兴隆山镇经济办公室提供的申报表，办公楼有证面积为 20,400.00 平方米，厂房（车间）面积共计 116,312.64 平方米，其中有证面积为 73,786.64 平方米，无证面积为 42,526.00 平方米。办公楼为砖混结构，按重置成本计算其补偿价为 2738 元/平方米，厂房为单层、砖木结构，有证厂房按重置成本法计算其补偿价为 1656 元/平方米，无证厂房按有证厂房扣除办证所需各项税费确定为 1058 元/平方米计算，则工企厂房及办公楼的总补偿价为 22,303.8384 万元。

## 5、土地出让金

委估宗地位于兴隆山镇，经查长春市中心团居住、商业及工业用地级别基准地价图，委估宗地位于长春市的工业 6 级，居住及商业 8 级基准地价区域内，居住出让金均价为 180 元/平方米，工业用地出让金均价为 110 元/平方米，商业用地出让金

均价为 240 元/平方米。按规划用途取得各宗地应缴纳的出让金共 25,552.986 万元，具体详见下表：

序号	地块	面积（万平方米）	规划用途	出让金均价	出让金（万元）
1	地块一	10.4235	居住	180	1876.23
2	地块二	16.5807	居住	180	2984.526
3	地块三	12.0963	居住	180	2177.334
4	地块四	9.2209	居住	180	1659.762
5	地块五	6.9235	居住	180	1246.23
6	地块九	18.3485	居住	180	3302.73
7	地块十	10.2318	居住	180	1841.724
8	地块十二	5.2335	行政办公	110	575.685
9	地块十三	10.5708	居住	180	1902.744
10	地块十四	6.7809	居住	180	1220.562
11	地块十五	0.9858	文艺娱乐	240	236.592
12	地块十六	13.7876	商业	240	3309.024
13	地块十七	10.3576	商业	240	2485.824
14	地块十八	6.6729	行政办公	110	734.019
	合计	138.2143			25,552.986

#### 6、不可预见费及中介服务费

按房地产拆迁评估的惯例，不可预见费按上述总成本的 3%计取，中介费按上述总成本的 0.1%计取，上述成本合计 146,265.9839 万元，则中介费及不可预见费为 146,265.9839 万元×3.1%=4534.2455 万元。

### 九、评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

#### （一）一般假设

##### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## （二）特殊假设

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 委托方提供的经开股份玉米园区项目用地规划图中所载规划用地性质与长春市人民政府关于《长春玉米工业园区控制性详细规划》的批复〔长府批复[2006]11号〕中规划的用地性质相同。

3. 数据真实假设：是假定相关当事方提供的资料真实反映被评估资产的实际状况。

4. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、尤其地房屋征收的一些法律法规政策无重大变化。

5. 无重大变化假设：是假定国家有关赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估长春玉米工业园区按规划用途取得土地总成本为 150,800.2294 万元。

上述结论中待拆迁企业的构筑物补偿、设备搬迁费及停产停业补助费等款项按预测计算，如果实际发生该项目的款项与预测数额有差异，则以实际发生数额来调整该预测数额，并调整本次评估结论；不包括十四宗建设用地规划红线外市政基础设施建设费即“七通”费用、绿地的建设费。

具体详见后的各宗地的土地成本明细表。

## 十一、特别事项说明

1、鉴于本次评估对象即委估的十四宗土地尚未列入拆迁计划，评估人员无法对有关的地上建筑物、附属物进行实地查看，评估时仅依据委托书的委托按委托方及相关当事方提供的资料清单记载情况对委托评估的对象即委估的十四宗土地取得成本进行估算。

2、本评估报告只能用于委托方了解按规划用途取得长春玉米工业园区十四宗建

设用地总成本之评估目的。

3、由委托方及相关当事方提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础；委托方及相关当事方应对其提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

4、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公允价值，没有考虑特殊的交易可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

5、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

**评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、评估报告使用限制说明**

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估结论是在以 2011 年 12 月 31 日为评估基准日时，对按规划用途取得长春玉米工业园区十四宗建设用地土地总成本的客观公允反映。发生评估基准日后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（四）本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2011 年 12 月 31 日起至 2012 年 12 月 30 日的期限内有效。

## **十三、评估报告日**

本评估报告提出日期为 2012 年 4 月 5 日。

长春经济技术开发区国有资产监督管理委员会办公室和长春经开（集团）股份有限公司拟了解按规划用途取得  
长春玉米工业园区十四宗土地所涉及的土地成本项目资产评估报告

（此页无正文）

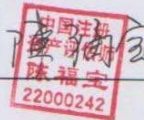
评估机构法定代表人：\_\_\_\_\_



注册资产评估师：\_\_\_\_\_



注册资产评估师：\_\_\_\_\_



北京恒信德律资产评估有限公司

二零一五年四月五日

附件一：资产评估业务约定书；

附件二：委托方和相关当事方的承诺函；

附件三：委托方企业法人营业执照和组织机构代码证（复印件）；

附件四：《长春玉米工业园区控制性详细规划》的批复 {长府批复[2006]11号}；

附件五：玉米园区用地规划图；

附件六：评估机构及评估师承诺函；

附件七：评估机构法人营业执照副本（复印件）；

附件八：评估机构资格证书（复印件）；

附件九：签字注册资产评估师资格证书（复印件）。

## 关于长春经开（集团）股份有限公司 玉米园区项目 17 宗土地规划变化的情况说明

2007 年 12 月 20 日，长春经开（集团）股份有限公司委托中商资产评估有限公司按照当时政府已审批的《长春玉米园区控制性详细规划》，对长春玉米园区内环路以东、兴甲一街（现中山大街）以南、兴乙街（现甲一路）以北、铁北路以西区域，共 17 块建设宗地（面积为 223.21 万平方米），进行评估。

长春市控制性详细规划经开区部分 08 年编定，路网结构、用地规模、规划用地性质也相应进行了调整，并依据规划，进行了开发建设。

根据两次控规及实际建设情况，长春玉米园区内环路以东、兴甲一街（现中山大街）以南、兴乙街（现甲一路）以北、铁北路以西区域内，用地的建设、规划变化及对比情况详见下表：

序号	原宗地名称	原宗地面积	原规划用地性质	现用地名称	现用地面积	现规划用地性质	规划变化及现建设情况
1	C2	71900	居住	地块一	104235	居住	路网结构及河道变化，导致用地面积改变，未建设
2	C3	225300	居住	地块二	165807	居住	路网结构变化，导致用地面积改变，保留现状技工学校，其余用地未建设
3	C4-1	250300	居住	地块三	120963	居住	路网结构变化，分为南北两个地块，未建设

4	C4-2	26300	服务设施用地	地块四	92209	居住	路网结构变化,分为南北两个地块,南地块规划有小学用地,未建设
5	C5-1	23300	服务设施用地	地块五	69235	居住	路网结构及河道变化,导致用地面积改变,未建设
6	C5-2	73100	居住				
7	C6-2-1	196400	居住	地块六	163254 (已建设)	工业 居住	大成置换用地和兴隆丽景C区已建设
8	C6-2-2	16200	服务设施用地				
9	C6-3-1	262600	居住	地块七	169316 (已建设)	居住	兴隆丽景A、B区和回迁楼等廉租住房、朝阳小学等已建设
10	C6-3-2	16200	服务设施用地	地块八	95503 (已建设)	居住	兴隆丽景A区已建设
11	C7-1-1	243900	仓储	地块九	183485	居住	路网结构变化,分成两个地块,现状石油公司仓储用地不保留,未建设
				地块十	102318	居住	
12	C7-2-1	230000	行政办公	地块十一	139064 (已出让)	工业	大成置换用地兴隆山医院等已建设
				地块十二	52335	行政办公	
13	C7-3	171000	居住	地块十三	105708	居住	路网结构变化,分为两个地块,未建设
				地块十四	67809	居住	
14	A1	60700	商业	地块十五	9858	文艺娱乐	路网结构变化,未建设
15	A2	89400	商业	地块十六	137876	商业	路网结构变化,未建设
16	A3-1	113900	仓储	地块十七	103576	商业	路网结构变化,未建设
17	A4	161600	仓储	地块十八	66729	行政办公	路网结构变化,未建设
原用地面积 2232100 平方米				已建设用地为 567137 平方米		剩余用地 1382143 平方米	

原十七宗用地，总面积为 2232100 平方米，现根据实际建设情况，除去已建设、已出让和保留现状的用地，剩余用地为 1382143 平方米。

特此说明

附图一：原玉米园区控制性详细规划总平面图

附图二：经开股份玉米园区项目用地规划图

长春经济技术开发区规划局

2012年3月22日



# 原玉米园区控制性详细规划总平面图

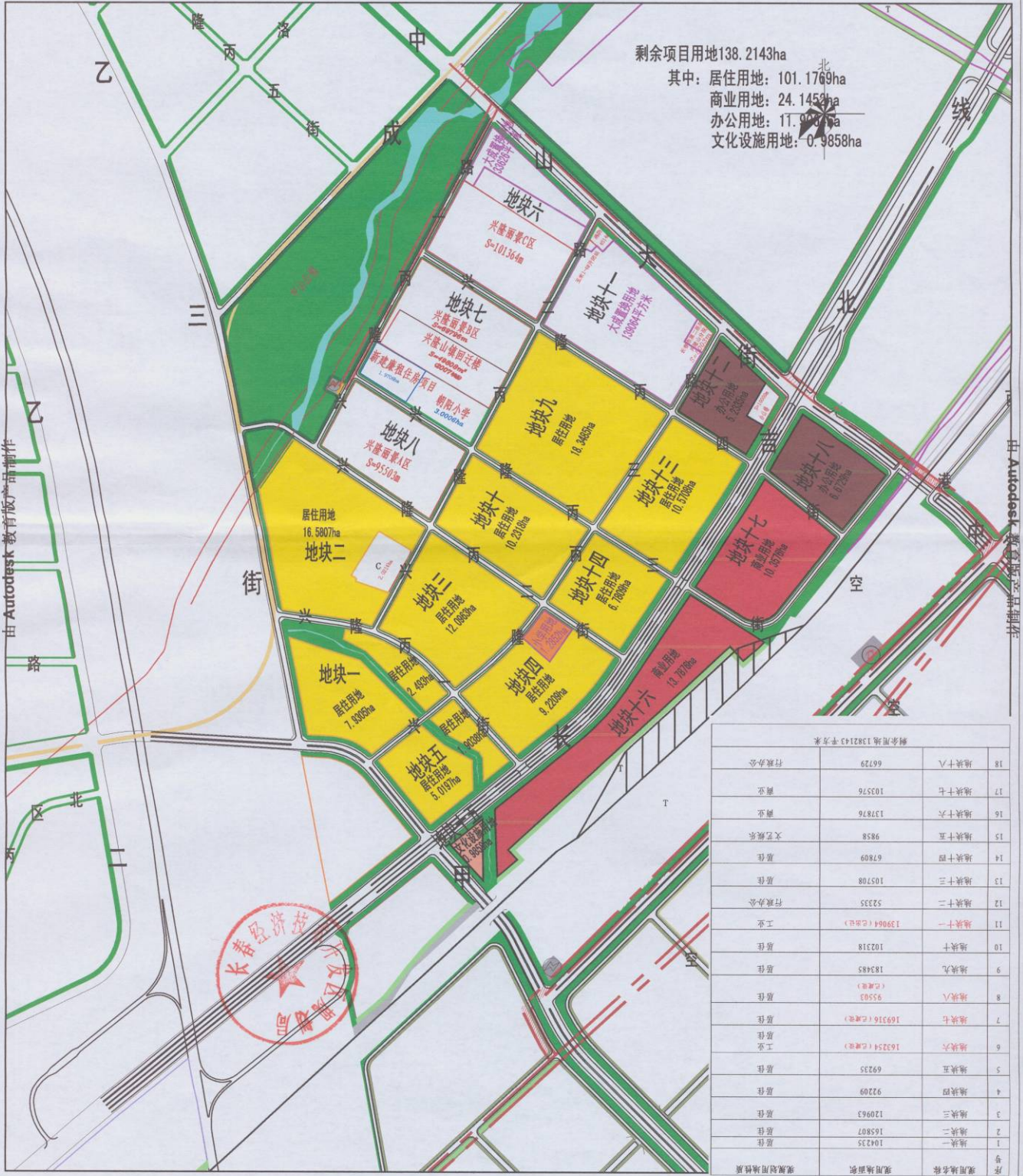


序号	名称	面积	备注
17	A4	161600	仓储
16	A3-1	113900	仓储
15	A2	89400	商业
14	A1	60700	商业
13	C7-3	171000	居住
12	C7-2-1	230000	行政办公
11	C7-1-1	243900	仓储
10	C6-3-2	16200	商业设施用地
9	C6-3-1	262600	居住
8	C6-2-2	18200	商业设施用地
7	C6-2-1	196400	居住
6	C3-2	73100	居住
5	C3-1	23300	商业设施用地
4	C4-2	26300	商业设施用地
3	C4-1	250300	居住
2	C3	225300	居住
1	C2	71900	居住
0	C1	225300	居住

由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

# 经开股份玉米园区项目用地规划图



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

## 关于长春经开（集团）股份有限公司玉米园区项目 17宗土地未来利用计划及土地价格预测的说明

### 一、土地利用出让计划

根据开发区建设需要及规划部门对用地性质的调整，长春经开（集团）股份有限公司原玉米园区 17 块建设用地 223.21 万平方米土地进行了调整，调整后该区域剩余可进行开发建设的用地面积为 138.2143 万平方米。对以上用地，我区拟在 2012 年至 2015 年四年中全部进行出让，同时对其中 45 公顷用地已列入长春市区 2012 年经营性用地供应计划（见附件），具体安排如下：

**股份公司玉米园项目 2012-2015 年土地利用出让计划表**

序号	拟出让年度	地块号	规划用途	面积（公顷）
1	2012	地块 1	居住用地	10.4235
2		地块 3	居住用地	12.0963
3		地块 4	居住用地	9.2209
4		地块 5	居住用地	6.9235
5		地块 14	居住用地	6.7809
6	2013	地块 2	居住用地	16.5807
7		地块 10	居住用地	10.2318
8		地块 15	文化设施用地	0.9858
9		地块 16	商业用地	13.7876
10	2014	地块 13	居住用地	10.5708
11		地块 17	商业用地	10.3576
12		地块 18	办公用地	6.6729
13	2015	地块 9	居住用地	18.3485
14		地块 12	办公用地	5.2335
合计				138.2143

## 二、开发期内目标土地价格预测：

经咨询长春市国土局估价所，该项目所处位置的用地级别为长春市商业、居住用地的八级用地，长春市执行的土地出让价格方式是以楼面地价进行出让。目前经济开发区兴隆山镇的商住用地尚无成交范例，因此，我区参考该区域相邻的高新北区 2011 年商住用地规划容积率为 2.0，平均楼面地价 800 元/平方米测算，如果该区域容积率也为 2.0，则楼面地价也应在 800 元/平方米左右。因此，规划容积率也是影响土地价格的重要因素，容积率低，土地楼面地价会略高，容积率高，土地楼面地价就会略低。

根据规划局调整后确定的可开发的商住面积 1382143 平方米测算土地成交价款如下：

1、商住用地容积率按 2.0，楼面地价按 800 元/平方米计算，则土地成交价款约为 22 亿元；

2、商住用地容积率按 2.5，楼面地价按 700 元/平方米计算，则土地成交价款约为 24 亿元。

二〇一二年三月二十六日



附件：长春市 2012 年度住房用地供应计划的公告

## 长春市区二〇一二年度住房用地供应计划的公告

长国土公发〔2012〕20 号

经长春市人民政府批准，现将长春市区二〇一二年度住房用地供应计划予以公告。

长春市区 2012 年计划供应住房用地 800 万平方米，其中，保障性住房用地 100 万平方米，棚户区项目用地 100 万平方米，中小套型商品房建房用地 400 万平方米。以上三类住房用地面积占计划供应住房用地面积 75%。双阳区按照县级管理权限，自行制定住房用地供应计划。

- 附件：1. 长春市区二〇一二年住房用地供应计划表
2. 长春市区二〇一二年经营性用地供应地块表
3. 长春市区二〇一二年保障性住房用地供应计划表
4. 长春市区二〇一二年棚户区项目用地供应地块表

二〇一二年二月二十八日

附件 2

长春市区二〇一二年经营性用地供应地块表（部分摘录）

单位：万平方米

区域 位置	地块四至	总面积	规划 用地 性质
经开区	北区丙十七路以南、北区丙三街以东	10.9493	商服
	北区丙十八路以南、北区丙三街以东	7.0404	商服
	仙台大街以东，昆山路以南	1	商服
	兴北大路以北，常州街以西	1.6	商服
	乙五路以南、北区丙六街以西	6.1234	商服
	北区丙十九路以南、北区丙六街以西	0.9258	商服
	乙五路以南、北区丙六街以东	8.4452	商服
	北区丙十九路以南、北区丙六街以东	6.0307	商服
	南湖大路以南、世纪大街以东	14.5	商服 居住
	安乐路以南、东三路以西	6	居住
	长大公路以西、烟台路以北	4.5	居住
	秦皇岛路以东、连云港路以北	3.3	居住
	会展大街以东、第五开关厂以南	1.4	居住
	长吉南线以东、武汉路以南	3.3	居住
	●101 省道以北（兴隆山陶瓷厂）	6.7	居住
	自由大路以南、银川街以东	4.7	居住
	朝阳东路以东、长吉南线以北	16	居住

会展大街以东、北海路以北	5.4972	居住
朝阳东路以东、新开河以南	3.1691	居住
朝阳东路以东、长吉南线以北	7.9221	居住
朝阳东路以东、长吉南线以北	7.3823	居住
长石公路以北、朝阳东路以西	3.9493	居住
长石公路以南、朝阳东路以东	10.6346	居住
●内环路以东、兴隆丙三路以北	7.9309	居住
●内环路以东、兴隆丙三路以南	5.0197	居住
●兴隆丙一街以西、兴隆丙三路以北	2.4924	居住
●兴隆丙三路以南	1.3472	居住
●兴隆丙一街以东、兴隆丙三路以北	26.9985	居住
兴隆丙二路以东、兴隆丙二街以北	4.6921	居住
兴隆丙三街以北、兴隆丙二路以东	1.2076	居住
兴隆丙四路以南、101省道以北	1.3375	居住
中山大街以南、101省道以北	1.3081	居住
甲一路以南、远达大街以东	7.4704	居住
甲一路以南、北区丙一街以东	10.4052	居住
甲一路以南、北区丙二街以东	7.5504	居住
北区丙六路以南、远达大街以东	4.6048	居住
北区丙八路以南、远达大街以东	7.4156	居住
北区丙八路以南、北区丙一街以东	10.3194	居住
北区丙八路以南、北区丙二街以东	7.4879	居住
乙一路以南、远达大街以东	7.4144	居住
乙一路以南、北区丙一街以东	10.3272	居住

乙一路以南、北区丙二街以东	7.4938	居住
北区丙十一路以南、远达大街以东	7.6447	居住
北区丙十一路以南、北区丙一街以东	10.5924	居住
北区丙十一路以南、北区丙二街以东	7.6863	居住
北区丙十二路以南、远达大街以东	6.3736	居住
北区丙十二路以南、北区丙一街以东	9.5601	居住
北区丙十二路以南、北区丙二街以东	4.1639	居住
保税物流园区（机场路以南，甲三路以北）	3.8095	居住
保税物流园区（机场路以南，甲三路以北）	4.9272	居住
保税物流园区（机场路以南，甲三路以北）	3.3028	居住
保税物流园区（机场路以南，甲三路以北）	3.1272	居住
保税物流园区（机场路以南，甲三路以北）	5.121	居住
保税物流园区（机场路以南，甲三路以北）	3.1218	居住
保税物流园区（机场路以南，甲三路以北）	13.2894	居住
保税物流园区（机场路以南，甲三路以北）	12.7148	居住
保税物流园区（机场路以南，甲三路以北）	15.622	居住
保税物流园区（机场路以南，甲三路以北）	13.5207	居住
保税物流园区（机场路以南，甲三路以北）	13.3631	居住

说明：本年度经营性用地实行总量控制，地块可调的原则。