

证券代码：600215 证券简称：长春经开 公告编号：2013—041

长春经开（集团）股份有限公司 出售资产公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 交易简要内容：长春经济技术开发区土地收购储备中心拟收储公司持有土地。地块位于长春经济技术开发区东部，东侧紧邻洋浦大街，北侧为安乐路，西侧为东五路，南侧为公平路，占地面积 46200 平方米，属于工业用地。
- 本次交易未构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍

一、交易概述

（一）长春经济技术开发区土地收购储备中心拟收储公司持有土地。地块位于长春经济技术开发区东部，东侧紧邻洋浦大街，北侧为安乐路，西侧为东五路，南侧为公平路，占地面积 46200 平方米，属于工业用地。土地证号为长经开国用（2004）第 0000239 号。公司拟签订的《长春经济技术开发区国有土地使用权补偿合同》约定，土地补偿总价款为 17,740,800.00 元。截止 2013 年 11 月该地块已摊销

1,072,215.34 元，账面净值为 4,795,184.66 元。本次交易溢价预计为 12,945,615.34 元。

(二) 本次交易已经公司第七届二十三次董事会审议通过，出席并表决董事 11 人，赞成 11 人。

(三) 本次交易，按照“股票上市规则”中 9.6 条“交易仅达到 9.3 第(三)项或者第(五)项标准，且上市公司最近一个会计年度每股收益的绝对值低于 0.05 元的，公司可以申请豁免适用第 9.3 条将交易提交股东大会审议”的规定，我公司 2012 年度经审计每股收益为 0.0215 元，符合豁免提交股东大会审议的条件。

公司第七届二十三次董事会审议通过后即可签定《国有土地使用权补偿合同》。

二、交易标的基本情况

(一) 交易标的

1、地块位于长春经济技术开发区东部，东侧紧邻洋浦大街，北侧为安乐路，西侧为东五路，南侧为公平路，占地面积 46200 平方米，属于工业用地。

2、权属状况说明：2013 年 9 月 2 日，第七届董事会第二十次会议审议通过抵押该地块 [证号为长国用(2004)第 0000239 号] 的议案。(详见公司 2013-033 号公告) 目前该地块抵押事项已经解除，产权清晰，不存在任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、该地块取得的方式为政府出让，出让合同签署时间为 2004 年 6 月，土地价格为 5,867,400.00 元。土地证取得时间为 2004 年 12

月，终止日期为 2054 年 3 月。摊销时间即从 2004 年 12 月起始，现已摊销 9 年。公司原计划将该地块用于建设长春经开集团汽车零部件项目。并于 2009 年 12 月 9 日公司第六届董事会第五次会议（详见公司 2009-临 023 号公告）、2009 年 12 月 28 日公司第三次临时股东大会（详见公司 2009-临 025）审议通过了《关于拟投资长春经开集团汽车零部件建设项目的议案》。

2011 年 1 月 4 日，公司收到长春经济技术开发区管理委员会（以下简称“管委会”）《关于中止“长春经开集团汽车零部件项目”建设的通知》（以下简称“通知”）。通知内容：鉴于公司汽车零部件项目的建设用地规划用途已纳入管委会商住用地调整计划。要求公司自接到通知之日起，中止该项目的投资建设。待市政府批准管委会用地规划调整计划后，管委会再同公司协商解决有关该项目的动迁补偿及其他权益事项（详见公司 2011-003 号公告）。按照通知要求，公司已中止了汽车零部件项目建设。

4、该地块账面原值 5,867,400.00 元，截止 2012 年度（已审计），已摊销额为 963,008.22 元，账面净值 4,904,391.78 元；截止 2013 年 3 季度（未审计），已摊销 1,052,359.50 元，账面净值 4,815,040.50 元。

（二）交易标的评估情况

1、本次交易依据吉林启元土地评估有限公司的评估结果定价。评估的基准日为二〇一三年十一月二十一日。

2、本次评估采用成本逼近法和市场比较法对估价对象的地价进行评估，主要出于以下考虑：

1) 《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》（长府发[2010] 8号）明确了征地补偿标准，并且估价对象所处区域近几年的征地开发案例较多，土地取得费、土地开发费、利润率、土地增值收益等各项数据较易从市场取得，便于获取到更为客观的市场数据，故适宜采用成本逼近法进行估价。

成本逼近法：是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，在加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

- 2) 估价对象周边土地市场较成熟，交易较活跃，能收集到足够的交易案例，故适宜采用市场比较法进行估价。

市场法是在求取待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、基准日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估基准日地价的方法。

3、估价的前提条件和假设条件：

- 1) 委托方合法取得土地使用权，并支付相关税费，委托方提供的《国有土地使用证》为有效的法律凭证。
- 2) 估价对象作为工业用地，得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- 3) 在估价基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 4) 任何有关估价对象的运作方式，程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 5) 委托方提供的土地权属、土地开发、土地利用等资料属实，且

对所提供资料的真实性负责。

- 6) 估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、评估基准日等设定条件。
- 7) 估价对象的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

4、评估的结果：

经估价人员现场查看和对当地土地市场分析，按照地价估价的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，估价得到估价对象在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下、于估价基准日的土地使用权市场价格如下

土地面积：46,200 平方米

土地单价：384 元/平方米

土地总价：17,740,800 元

（三）交易标的定价情况及公平合理性分析。

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

三、交易合同的主要内容

公司拟签订的《长春经济技术开发区国有土地使用权补偿合同》主要内容如下：

1、协议主体：

甲方：长春经济技术开发区土地收购储备中心

乙方：长春经开（集团）股份有限公司

2、交易价格： 17740800 元

3、支付方式和期限：自合同签订之日起 30 个工作日内，以现金方式一次性支付

四、出售资产的目的和对公司的影响

1、出售资产的目的

现该地块规划由工业用地调整为商住用地事宜正按程序报批，公司已不具备实施工业地产开发的条件。

2、对公司的影响

本次土地收储的交易价格为 17,740,800.00 元。截止 2013 年 11 月该地块已摊销 1,072,215.34 元，账面净值为 4,795,184.66 元。预计产生税前利润 12,945,615.34 元。对 2013 年度的业绩影响视收储补偿款到账时间情况予以确认，尚存在不确定性，具体数据以 2013 年度报告为准。

五、上网公告附件

（一）经独立董事签字确认的独立董事意见

（二）评估报告

特此公告。

长春经开（集团）股份有限公司董事会

二〇一三年十二月十一日