

证券代码:600215

证券简称:长春经开

长春经开(集团)股份有限公司股权分置改革说明书(摘要)

保荐机构:

国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

董事会声明

本公司董事会根据非流通股股东的书面委托,编制股权分置改革说明书。本公司股权分置改革由A股市场非流通股股东与流通股股东之间协商,解决相互之间的利益平衡问题。中国证券监督管理委员会和上海证券交易所有关本次股权分置改革所作的任何决定或意见,均不表明其对本次股权分置改革方案及本公司股票的价值或投资者的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

特别提示

1. 本公司唯一非流通股股份为国有股,在本次股权分置改革方案中,对该部分股份的处分尚需吉林省国有资产监督管理部门审批同意。
2. 公司本次股权分置改革拟与重大资产重组相结合,通过注入资产,以实现公司盈利能力、改善公司财务状况、提高公司持续经营能力。投资者欲了解重大资产重组详细情况,请仔细阅读公司董事会已公告的《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)》。
3. 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]1105号)的规定,本次重大资产重组须经中国证监会审核。由于本次重大资产重组是股权分置改革对价安排不可分割的一部分,在获得上述中国证监会审核通过的书面意见后,公司董事会即于当日发布召开本次临时股东大会与相关股东会议的公函。如公司获得中国证监会对于本次重大资产重组审核未通过的书面意见,公司董事会将在次日发布公告,取消本次临时股东大会与相关股东会议,中止股权分置改革相关工作。
4. 本次重大资产重组须经中国证监会审核。因此公司将在获得中国证监会对于本次重大资产重组审核通过的书面意见后发布相关公告。
5. 由于公司重大资产重组须经中国证监会审核,因此重组方案可能会根据审核情况进行调整。必要时公司将根据重组方案的调整情况对公司股权分置改革方案进行修改,并酌情安排公司的股权进程。
6. 根据《公司法》和长春经开《公司章程》规定,本次重大资产重组须经公司股东大会批准,根据《上市公司股权分置改革管理办法》的规定,本次股权分置改革方案需经相关股东会议批准。股权分置改革方案需参加相关股东会议表决的股东所持表决权的三分之二以上通过,并经参加相关股东会议表决的流通股股东所持表决权的三分之二以上通过。本股权分置改革方案存在无法获得相关股东会议表决通过的可能。若重大资产重组议案被本次临时股东大会否决,则相关股东会议将相应取消。若重大资产重组议案在本次临时股东大会得以通过,而股权分置改革方案被相关股东会议否决,则本公司《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》不生效,重大资产重组方案不予执行。
7. 股权分置改革是资本市场一项重大基础制度改革,对公司投资者权益具有重大影响,且在改革方案实施过程中存在较大不确定性,因此公司股票二级市场价格可能出现较大幅度波动,公司董事会提醒投资者注意投资风险。

主要内容提示

一、改革方案要点

(一)重大资产重组

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,本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,本公司的主营业务收入和净利润均呈现逐年递减的趋势。2005年,主营业务收入较上年降低41.21%;与此同时,净利润也在近年大幅下降,2003、2004、2005年年度扣除非经常性损益后的净资产收益率分别为2.84%、-1.39%、-6.69%,并进一步恶化的趋势。因此,本公司本次股权分置改革拟与重大资产重组相结合,通过注入资产,以降低未来公司的经营风险,提高公司持续发展的能力,提升盈利能力和,并以此作为非流通股股东为了获得流通权而向流通股股东安排的的对价的重要内容。

1. 重组资产的内容

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协议案”。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》。

(二)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资产为2779.40万元;截至评估基准日2006年3月31日,本公司对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3771.07万元。
根据《电力资产交还协议》,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,电力资产账面净值确定为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转让价格确定为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《电力资产收购补偿还协议书》及于2004年9月30日签署的《电力资产收购补偿还协议书》,管委会在承接该电力资产经营权的同时,需向本公司支付2006年未支付的3,500万元的电力资产财政补贴。因此,此次管委会应支付的电力资产交还款为34,203.8万元。

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。

1. 本公司受管委会委托投资其管辖范围内的土地开发。
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。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大会的审核后,同意向流通股股东支付股票对价,对价为:流通股股东每10股获3.0股股票。

投资者欲了解更为全面的有关本次重大资产收购的情况,请仔细阅读本公司董事会已公告的《长春经开(集团)股份有限公司出售和购买报告书(草案)》。

(二)股票对价

除上述重大资产重组外,本公司之唯一非流通股股东为其持有的非流通股获得流通权,同意向流通股股东支付股票对价,对价为:流通股股东每10股获3.0股股票。

二、非流通股股东的承诺事项

1. 本公司董事会将申请股票自2006年8月7日起停牌,最晚于2006年8月17日复牌,此段时间为流通股锁定期;
2. 本公司董事会将在2006年8月16日(含)之前公告非流通股股东与流通股股东沟通协商的情况、协商确定的改革方案,并申请公司股票于公告后下一交易日复牌;
3. 如果本公司董事会未能在2006年8月16日(含)之前公告协商确定的改革方案,本公司将推迟申请相关证券的复牌,直至公告协商确定的改革方案,并申请于上述公告之日的下一交易日复牌;
4. 公司董事会将在获得中国证监会对于本次重大资产重组审核通过的书面意见后发布相关股东会议通知;
5. 本公司董事会将申请自相关股东会议股权登记日的次一交易日起至改革规定程序结束之日公司相关证券停牌。

4. 本次改革相关股东会议的日程安排

1. 股权登记日:待定
2. 网络投票时间:待定
3. 网络投票起止日期:待定

5. 本次改革相关股票停牌、复牌安排
1. 本公司董事会将申请股票自2006年8月7日起停牌,最晚于2006年8月17日复牌,此段时间为流通股锁定期;
2. 本公司董事会将在2006年8月16日(含)之前公告非流通股股东与流通股股东沟通协商的情况、协商确定的改革方案,并申请公司股票于公告后下一交易日复牌;

6. 改革方案实施后股份结构变动表
本次股权分置改革实施后,公司的股本结构变化情况如下:

执行对价安排的股东名称	股改前		股改后		
	持股数量(股)	比例(%)	持股数量(股)	比例(%)	
长春经济技术开发区创业投资控股有限公司	142,749,600	39.91	64,490,400	78,259,200	21.88
合计	142,749,600	39.91	64,490,400	78,259,200	21.88

4. 有限限售条件的股份上市流通时间表

股东名称	持有有限限售条件股份数量(股)	预计可上市流通时间
长春经济技术开发区创业投资控股有限公司	78,259,200	自获得上市流通权之日起,至少在12个月内不上市交易或者转让;在前项承诺期满后,通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占长期持有股份总数的比例在12个月内不超过5%,在24个月内不超过10%。

6. 改革方案实施后股份结构变动表
本次股权分置改革实施后,公司的股本结构变化情况如下:

	改革前		改革后		
	股份数量(股)	占总股本比例(%)	股份数量(股)	占总股本比例(%)	
一、未上市流通股股份合计	142,749,600	39.91%	78,259,200	21.88%	
国家股	142,749,600	39.91%	78,259,200	21.88%	
二、流通股股份合计	214,988,000	60.09%	279,458,400	78.12%	
A股	214,988,000	60.09%	A股	279,458,400	78.12%
B股			B股及其他		
H股及其他			H股及其他		
三、股份总数	357,737,600	100%	三、股份总数	357,737,600	100.00%

摘要正文

一、股权分置改革方案

(一) 改革方案概述

1. 对价方案

(1) 资产重组

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,本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,本公司的主营业务收入和净利润均呈现逐年递减的趋势。2005年,主营业务收入较上年降低41.21%;与此同时,净利润也在近年大幅下降,2003、2004、2005年年度扣除非经常性损益后的净资产收益率分别为2.84%、-1.39%、-6.69%,并进一步恶化的趋势。因此,本公司本次股权分置改革拟与重大资产重组相结合,通过注入资产,以降低未来公司的经营风险,提高公司持续发展的能力,提升盈利能力和,并以此作为非流通股股东为了获得流通权而向流通股股东安排的的对价的重要内容。

1. 重组资产的内容

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协议案”。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》。

(二)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长春经开合法拥有的两座变电所,绿化资产(包括生态发展99.98%的股权和长春经开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资产为2779.40万元;截至评估基准日2006年3月31日,本公司对对应的生态发展权益资产评估值为22,966.33万元,长春经开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3771.07万元。
根据《电力资产交还协议》,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,电力资产账面净值确定为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转让价格确定为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《电力资产收购补偿还协议书》及于2004年9月30日签署的《电力资产收购补偿还协议书》,管委会在承接该电力资产经营权的同时,需向本公司支付2006年未支付的3,500万元的电力资产财政补贴。因此,此次管委会应支付的电力资产交还款为34,203.8万元。

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. 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。

1. 本公司受管委会委托投资其管辖范围内的土地开发。
根据本公司与管委会签订的《土地委托开发协议》,长春经开向管委会支付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。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大会的审核后,同意向流通股股东支付股票对价,对价为:流通股股东每10股获3.0股股票。

投资者欲了解更为全面的有关本次重大资产收购的情况,请仔细阅读本公司董事会已公告的《长春经开(集团)股份有限公司出售和购买报告书(草案)》。

(二)股票对价
除上述重大资产重组外,本公司之唯一非流通股股东为其持有的非流通股获得流通权,同意向流通股股东支付股票对价,对价为:流通股股东每10股获3.0股股票。

1. 本公司董事会将申请股票自2006年8月7日起停牌,最晚于2006年8月17日复牌,此段时间为流通股锁定期;
2. 本公司董事会将在2006年8月16日(含)之前公告非流通股股东与流通股股东沟通协商的情况、协商确定的改革方案,并申请公司股票于公告后下一交易日复牌;
3. 如果本公司董事会未能在2006年8月16日(含)之前公告协商确定的改革方案,本公司将推迟申请相关证券的复牌,直至公告协商确定的改革方案,并申请于上述公告之日的下一交易日复牌;
4. 公司董事会将在获得中国证监会对于本次重大资产重组审核通过的书面意见后发布相关股东会议通知;
5. 本公司董事会将申请自相关股东会议股权登记日的次一交易日起至改革规定程序结束之日公司相关证券停牌。

4. 本次改革相关股东会议的日程安排
1. 股权登记日:待定
2. 网络投票时间:待定
3. 网络投票起止日期:待定

5. 本次改革相关股票停牌、复牌安排
1. 本公司董事会将申请股票自2006年8月7日起停牌,最晚于2006年8月17日复牌,此段时间为流通股锁定期;
2. 本公司董事会将在2006年8月16日(含)之前公告非流通股股东与流通股股东沟通协商的情况、协商确定的改革方案,并申请公司股票于公告后下一交易日复牌;

6. 改革方案实施后股份结构变动表
本次股权分置改革实施后,公司的股本结构变化情况如下:

执行对价安排的股东名称	股改前		股改后		
	持股数量(股)	比例(%)	持股数量(股)	比例(%)	
长春经济技术开发区创业投资控股有限公司	142,749,600	39.91	64,490,400	78,259,200	21.88
合计	142,749,600	39.91	64,490,400	78,259,200	21.88

4. 有限限售条件的股份上市流通时间表

股东名称	持有有限限售条件股份数量(股)	预计可上市流通时间
长春经济技术开发区创业投资控股有限公司	78,259,200	自获得上市流通权之日起,至少在12个月内不上市交易或者转让;在前项承诺期满后,通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占长期持有股份总数的比例在12个月内不超过5%,在24个月内不超过10%。

6. 改革方案实施后股份结构变动表
本次股权分置改革实施后,公司的股本结构变化情况如下:

	改革前		改革后		
	股份数量(股)	占总股本比例(%)	股份数量(股)	占总股本比例(%)	
一、未上市流通股股份合计	142,749,600	39.91%	78,259,200	21.88%	
国家股	142,749,600	39.91%	78,259,200	21.88%	
二、流通股股份合计	214,988,000	60.09%	279,458,400	78.12%	
A股	214,988,000	60.09%	A股	279,458,400	78.12%
B股			B股及其他		
H股及其他			H股及其他		
三、股份总数	357,737,600	100%	三、股份总数	357,737,600	100.00%

7. 股权分置改革是资本市场一项重大基础制度改革,对公司投资者权益具有重大影响,且在改革方案实施过程中存在较大不确定性,因此公司股票二级市场价格可能出现较大幅度波动,公司董事会提醒投资者注意投资风险。

股票代码:600215 股票简称:长春经开 编号:2006-017

长春经开(集团)股份有限公司
关于股权分置改革的提示性公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

根据有关文件的规定,长春经开(集团)股份有限公司非流通股股东同意提出股权分置改革动议。经与上海证券交易所联系,现就有关事项公告如下:
1. 公司股票自2006年8月7日起开始停牌;

2. 由公司股权分置改革涉及重大资产重组,待相关文件得到有关部门批准后,公司将刊登召开相关股东会议通知。

长春经开(集团)股份有限公司董事会
2006年8月7日

股票代码:600215 股票简称:长春经开 编号:2006-018

长春经开(集团)股份有限公司
第五届第七次董事会决议公告

特别提示
本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

长春经开(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)第五届第七次董事会会议于2006年8月3日在本公司会议室召开,本次会议通知已于2006年7月31日以通讯的方式向董事和监事发出。应到董事11人,实到董事9人,董事李建华先生、刘伟先生因外出未能出席本次会议,委托董事金兆怀先生、高学军先生代为出席,并行使表决权及发表意见。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,会议召开合法有效。会议逐项审议并全票通过以下议案并形成决议:

一、审议通过《关于公司重大资产出售和购买的议案》

1. 同意公司将纳入相关审计、评估报告评估范围的相关资产出售给长春东南开发建设有限公司(下称“东南公司”),其中包括公司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,公司对生态发展的应收账款共计人民币958,395,928.59元人民币(即公司拥有两变电所(开发区2号及3号变电所)。出售价格由双方以相关审计、评估结果为依据

协商确定。
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评估进行,评估基准日为2006年3月31日。根据该等审计报告,净资产账面值为人民币111,452,135.88元,评估值为人民币229,709,269.78元。据此,公司所对应之权益的评估值为人民币229,637,327.93元。

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。根据该等审计报告,于评估基准日,拟出售变电所资产评估价值为人民币37,710,650.25元。

2. 同意公司向开发区国资委(下称“管委会”)签署的《资产收购补偿还协议书》和《电力资产收购补偿还协议书》所获得的纳入《长春经开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管委会,由管委会向公司支付7个月的财政补贴人民币3,500万元和经审计的电力设施价值。

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了专项审计。根据该等审计报告,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。

3. 同意公司向开发区管理委员会(下称“管委会”)签署的《资产收购补偿还协议书》和《电力资产收购补偿还协议书》所获得的纳入《长春经开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[2006]第5027号)评估范围内的相关资产,出售价格由双方以相关审计、评估结果为依据协商确定。

中商资产评估有限公司以《审计报告》(中商审字[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。

中商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》(中商评报字[2006]第6027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,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价值为人民币31,404,572.70元。

物业管理处成立于1997年7月,住所:自由大路5188号;法定代表人:李淑英;注册资本: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。

4. 同意公司与管委会签署三项《土地委托开发协议》,对协议约定的地块进行开发。拟开发的土地分别为长春经开南部新城核心区上区(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,面积为1,948,930平方米;3号用地(世纪大街以东、长大公路以北、珠海路以南,面积为348,760平方米)和7号用地(长春经济技术开发区内朝阳一路东、洋浦二路南、朝阳路西首、洋浦一路北区域,面积为257,656平方米)。公司在依据《土地出售协议》所确定面积向管委会分期支付土地出让净收益共计人民币205,624.43万元,依法取得上述土地开发权。开发后,土地依法通过招拍挂方式予以出让,所获土地出让金在依法缴纳税费后用于土地出让收益,管委会依据协议将该土地出让收益全部返还公司,无论公司在招拍挂中是否获得土地使用权。公司若获得土地出让使用权后将进行后续商业地产开发。

上述土地已经中商资产评估有限公司分别以《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)、中商评报字[2006]第56号和中商评报字[2006]第55号)对按规划用途取得土地总成本予以评估;并经吉林省佳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)和吉佳[2006]估字第053号)对评估基准日的土地使用权价格予以评估。

上述资产出售和购买安排将共同构成公司本次重大资产出售和购买方案,各安排均为不可分割的组成部分。公司董事会同时同意公司根据所签署的补充协议实施已于2006年4月签署的《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,以规范公司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。

本议案经董事会审议通过,并经中国证监会审核无异议并经公司股东大会审议通过,将成为公司股权分置改革方案的组成部分。

公司已依法聘请具有证券从业资格的会计师事务所、律师事务所、财务顾

问、资产评估机构等中介机构为本次重大资产出售和购买出具意见,亦依法与上述中介机构签署保密协议。

董事会认为:公司本次重大资产出售和购买遵循有利于公司可持续发展

和全体股东利益的原则,交易各方为公司及公司之非关联方,并未构成任何关联交易;与实际控制人及其关联人之间不存在同业竞争。

本议案尚需于中国证监会审核无异议后提请公司股东大会审议。

同意11票,反对0票,弃权0票

二、审议通过《关于提请董事会授权董事会办理与本次重大资产出售和购买的一切具体事宜的议案》

为保证公司本次重大资产出售和购买工作的顺利进行,提请董事会大会授权董事会负责办理与本次重大资产出售和购买的一切具体事宜,授权包括但不限于以下内容:

1. 制定和实施本次重大资产出售和购买的具体方案;

2. 签署与本次重大资产出售和购买相关的一切协议;

3. 办理本次重大资产出售和购买的申报事宜;

4. 授权董事会依法办理其他与本次重大资产出售和购买有关的其他事宜。

本授权的有效期限为:自股东大会审议通过之日起12个月。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

同意11票,反对0票,弃权0票

三、审议通过《关于提请董事会授权董事会办理与本次重大资产出售和购买的一切具体事宜的议案》

为保证公司本次重大资产出售和购买工作的顺利进行,提请董事会大会授权董事会负责办理与本次重大资产出售和购买的一切具体事宜,授权包括但不限于以下内容:

1. 制定和实施本次重大资产出售和购买的具体方案;

2. 签署与本次重大资产出售和购买相关的一切协议;

3. 办理本次重大资产出售和购买的申报事宜;