

(股票代码：000042 股票简称：深长城 A 公告编号：2004— 04 号)

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

关于投资大连瓦房店世纪居住小区房地产项目的公告

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

2004 年 2 月 26 日，经本公司董事会研究决定，参与竞投大连瓦房店市世纪居住小区土地项目。2004 年 3 月 18 日，本公司竞投中标，并在瓦房店市与瓦房店市规划和国土资源局签订了国有土地使用权出让合同，投资中标标的及金额如下表：

序号	宗地编号	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	用地性质	成交价(万元)
1	2004—1	41557	60992	居住	1983.3
2	2004—2	32612	57071	居住	1775.09
3	2004—3	26685	36825	居住	1257.86
4	2004—4	36108	57051	居住	1820.83
5	2004—6	374	356	商服	52.01
6	2004—8	394	356	商服	55.95
7	2004—9	377	340	商服	52.30
8	2004—12	302	298	商服	46.73
9	2004—15	271	298	商服	39.89
10	2004—16	301	334	商服	46.94
11	2004—22	288	320	商服	39.58
12	2004—23	343	320	商服	44.81
13	2004—27	3085	3223	商服	313.33
合计		142697	217784		7528.62

该交易经本公司与瓦房店市规划和国土资源局签订土地使用权

出让合同后，已正式生效。投资该项目所用资金来源于自有资金与银行贷款。

一、 项目介绍

该项目位于瓦房店市新城钻石街东侧，新建商贸区南侧，距瓦房店市政府约 400 米，由四个住宅地块和九个商服地块组成，住宅总用地面积为 13.6962 万平方米，建筑面积为 21.19 万平方米，容积率为 1.547，购买价为 6837.08 万元，楼面地价约为 322.6 元/平方米；商服总用地面积为 5735 平方米，建筑面积 5845 平方米，购买价为 691.54 万元，楼面地价约为 1183.1 元/平方米。该项目计划分两期开发，其中一期建筑面积为 10 万平方米，计划于 2004 年 8 月份开工，年底实行预售，二期项目进度视当地市场情况而定。项目总投资约 3.3 亿元，预计投资收益率为 12.7%。

二、 项目投资意图以及该项目对本公司的影响

投资意图：增加异地土地储备，扩大公司在深圳以外房地产市场的开发规模，促进公司的可持续发展。

对公司的影响：由于该项目总投资额超过 3 亿元人民币，预计在未来几年将对公司资金造成一定压力。同时该项目市场前景看好，在未来几年将改善公司盈利状况。

三、 项目市场前景和投资风险

瓦房店市目前总人口为 105 万人，其中市区人口为 32 万人。2003 年全市 GDP 为 126 亿元，人均 GDP 为 12000 元。其综合经济实力在全国二千多个县级市中列第 68 位，年商品房供应量为 30~35 万平方

米。在未来几年，大连市将把一些大型重工业工厂迁往瓦房店市，将促进瓦房店住宅市场容量和消费能力的增长；且由于该项目产权明晰，预计投资回报率比较高，市场前景较为看好。

该项目最大的风险来自市场消化能力和政府开发新区的进度：

1、市场消化能力风险

该市目前年商品住宅供应量大约 30~35 万平方米，本项目如一次推出 10 万平方米有可能对市场形成较大的冲击。

2、政府开发新区的进度

政府对新城区的定位为商贸中心和居住中心，目前各项招商引资工作正在进行当中，其进度亦对该项目的开发有重要影响。

四、该项目投资合同的主要内容

1、土地投资金额：7528.62 万元人民币

2、支付方式：总地价分三期付款：

（1） 首期支付总地价的 50%（含定金），支付时间为 2004 年 4 月 30 日前。

（2） 第二期支付总地价的 30%，支付时间为 2004 年 12 月 31 日前。

（3） 第三期支付总地价的 20%，支付时间为 2005 年 6 月 30 日前。

3、违约条款：

（1） 受让人必须按照合同约定，按时支付土地使用权出让

金。如果受让人不能按时支付土地使用权出让金的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 3 %向出让人缴纳滞纳金，延期付款超过 6 个月的，出让人有权解除合同，收回土地，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿因违约造成的其他损失。

（2） 受让人按合同约定支付土地使用权出让金的，出让人必须按照合同约定，按时提供出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人对该地块使用权占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的土地使用权出让金的 3 %向受让人给付违约金。出让人延期交付土地超过 6 个月的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付土地使用权出让金的其他部分，受让人并可请求出让人赔偿因违约造成的其他损失。

（3） 受让人应当按照合同约定进行开发建设，超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，出让人可以向受让人征收相当于土地使用权出让金 20%以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，出让人可以无偿收回土地使用权；但因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

（4） 出让人交付的土地未能达到合同约定的土地条件的，应视为违约。受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。

4、合同生效时间：

本合同自大连市人民政府批准之日起生效。

特此公告

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇〇四年三月十八日