

证券代码：600697

股票简称：欧亚集团

编号：临 2011—024

## **长春欧亚集团股份有限公司 关于合资合作建设松原市“坤茂大厦” 暨欧亚购物中心综合楼的公告**

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：**

投资标的名称：松原市“坤茂大厦”暨欧亚购物中心综合楼。

投资金额：总投资 3 亿元人民币。其中：本公司投资 1.95 亿元人民币。

投资期限：自项目批准之日起至 2012 年 12 月 30 日。

预计投资收益率：年平均投资收益率为其投资额的 5%-7%。

### **特别风险提示：**

松原欧亚购物中心经营商业零售业务，激烈的商业市场竞争形势和消费需求的不断变化，将会使该项目存在一定的市场和经营风险。

松原市“坤茂大厦”暨欧亚购物中心综合楼项目需松原市有关部门批准。

### **一、对外投资概述**

#### **（一）对外投资的基本情况**

2011 年 12 月 19 日，长春欧亚集团股份有限公司（以下简称本公司）与松原市新宇房地产开发有限公司（以下简称新宇房地产）在松原市签订了《合资合作建设松原市“坤茂大厦”暨欧亚购物中心综合楼协议书》。为不断扩大公司规模，提高市场占有率，促进公司持续健康发展，本公司拟与新宇房地产合资合作建设松原市“坤茂大厦”暨欧亚购物中心综合楼（以下简称综合楼）。

综合楼总投资约 3 亿元人民币。其中：新宇房地产投资土地和建设资金约合 1.05 亿元人民币。本公司投入建设资金 1.95 亿元人民币

（按建筑面积每平方米 3,000 元人民币计算，以实际面积据实结算投资款）。

本次投资不构成关联交易。

## （二）董事会审议情况、独立董事意见

本公司于 2011 年 12 月 22 日在第二会议室召开了六届二十三次董事会，全体董事出席了会议。部分监事和高管人员列席了会议，会议由曹和平董事长主持。经与会董事审议，以全票审议通过了《关于合资合作建设松原市“坤茂大厦”暨欧亚购物中心综合楼的议案》。

本公司独立董事张新民、冯淑华、刘凤丽经审阅本次合资合作建设综合楼的有关资料和双方签署的《合资合作建设松原市“坤茂大厦”暨欧亚购物中心综合楼协议书》，认为：本次合资合作建设综合楼是建立在平等、自愿的基础上，价格合理，交易公平、公正，符合市场规则，符合公司和全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的情形，同意本次合资合作建设综合楼行为。

（三）合资合作建设综合楼项目不需公司股东大会批准，需松原市有关部门批准。

## 二、投资协议主体的基本情况

合资合作方：松原市新宇房地产开发有限公司。公司住所：松原市经济技术开发区新宇开发大厦 9 楼。法定代表人：李树武。注册资本：2050 万元。企业类型：有限责任公司。经营范围：房地产开发。

## 三、投资标的的基本情况

项目名称：松原市“坤茂大厦”暨欧亚购物中心综合楼。

项目总投资及投资双方的出资额：项目总投资 3 亿元人民币。其中：新宇房地产投资土地和建设资金约合 1.05 亿元人民币。本公司投入建设资金 1.95 亿元人民币。

项目建设规模：项目占地面积 1.2 万平方米，建筑面积约 12 万平方米。其中：地下一层及地上 1-6 层建筑面积约 6.5 万平方米的商

业用房所有权归本公司所有，七层以上建筑面积的所有权归新宇房地产所有。

项目建设位址：松原市沿江西路以北、五色广场北侧、东镇路南、一桥桥头西侧、水岸馨都东侧。

项目建设起止年限：自项目批准之日起至 2012 年 12 月 30 日。

市场定位和可行性分析：松原市是 1992 年经国务院批准成立的地级市，位于吉林、黑龙江、内蒙古三省区结合部，幅员面积 2.2 万平方公里，下辖一区、四县及三个省级开发区，总人口 290 万。境内有五条铁路和六条国省干线公路通过，水运条件得天独厚，是联结东北 3 省和内蒙古自治区 8 市 14 县的重要交通枢纽和物流中心，辐射人口达 3100 多万。四通八达的公铁交通网络，通江达海的黄金水道，奠定了松原发展商贸物流的优势地位。合资合作建设项目松原欧亚购物中心建成后，本公司将努力将其打造成松原市经营功能最全、经营档次最高、经营能力最强、经营环境最好的购物中心。届时，松原欧亚购物中心将是松原市商业规模最大的企业，市场空间广阔，商业潜力较大。

#### 四、对外投资协议的主要内容

《合资合作建设松原市“坤茂大厦”暨欧亚购物中心综合楼协议书》主要条款：

##### （一）投资金额

总投资约 3 亿元人民币。其中：新宇房地产投资土地和建设资金约合 1.05 亿元人民币。本公司投入建设资金 1.95 亿元人民币（按建筑面积每平方米 3000 元人民币计算，以实际面积据实结算投资款）。

##### （二）操作程序

由新宇房地产协调松原市政府相关部门，办理立项、规划等行政审批和招投标手续，本公司给予配合。图纸设计应划分给新宇房地产的产权部分由新宇房地产提出建筑要求和配置要求，应划分给本公司

的产权部分由本公司提出建筑要求和配置要求。如有变化或异议，双方应及时协商达成一致。

### （三）本公司付款方式：分四次支付投资款

1、第一次付款。本公司取得松原市相关部门对综合楼项目建设的全部核准文件后拨付投资款 6000 万元。

2、第二次付款。本公司获得由松原市房地产管理局颁发的《房屋所有权证》复印件，由松原市人民政府颁发的《国有土地使用权证》复印件时，本公司拨付投资款 5000 万元。

3、第三次付款。自第二次付款满一年后七个工作日内，本公司拨付投资款 5000 万元。

4、第四次付款。自第三次付款满一年后七个工作日内，本公司拨付投资款 3500 万元，甲方将《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》原件交给本公司。

5、新宇房地产须全部履行第 1、2 款约定的义务后，本公司支付第三、四次拨付款，否则，本公司逾期付款无须支付逾期违约金，不承担逾期付款违约责任。

### （四）房屋交接

新宇房地产承诺在 2012 年 12 月 30 日前将本公司标的物交付本公司。

### （五）违约责任

1、因不可抗力原因使本协议不能履行，互不追究违约责任。

2、双方均不得擅自变更或终止本协议，如一方违反本协议约定单独变更或终止本协议，违约方应向守约方支付总房款万分之三的违约金（自违约之日起三十日内付清）。

3、本协议生效后，因新宇房地产原因，未能按本协议约定如期将房屋交付本公司，使本协议无法履行，新宇房地产承担违约责任；并向乙方支付投资款万分之三的违约金（自违约之日起三十日内付

清)。

4、本协议生效后，若新宇房地产未能按照本协议约定提供相关批准文件以及交付给本公司装潢，本公司有权拒绝拨付投资款，由此产生的延期付款责任由新宇房地产承担。

5、本协议生效后，因本公司原因，未如期拨付投资款，致使本协议无法履行，新宇房地产有权解除本协议，约定划分给本公司的产权可另行处置，本公司应承担违约责任，并向新宇房地产支付应付款万分之三的违约金（自违约之日起三十日内付清）。

#### （六）争议的解决方式

本协议在履行中，如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，任何一方均可向标的物所在地的人民法院起诉。

（七）本协议经本公司董事会审议通过，且双方盖章及法定代表人或授权代表签字之日起生效。

### 五、对外投资对公司的影响

（一）本次投资的资金来源为公司自筹。

（二）对外投资对公司未来财务状况和经营成果的影响

松原欧亚购物中心项目，是本公司“三星”发展战略的重要举措。投资建设该项目，不仅对本公司未来财务状况和经营成果会产生比较积极的影响，促进本公司持续稳定发展，而且对繁荣松原市的商业市场，满足居民消费，拉动当地经济也将会起到积极的促进作用。该项目预计年平均投资收益率为其投资额的 5%-7%。

### 六、对外投资的风险分析

（一）投资标的的风险

松原欧亚购物中心经营商业零售业务，经营在一定程度上取决于所在地区的消费能力以及区域竞争情况。同时，随着社会经济的发展和人民生活水平的提高，人们的购买心理、消费习惯、消费需求发生了很大变化。特别是经济的发展及经济环境波动对消费者的收入结

构、消费取向以及消费信心指数也会造成影响。因此，该项目存在一定的市场和经营风险。

## （二）投资行为可能未获得有关机构批准的风险

根据协议约定，综合楼项目由新宇房地产协调松原市政府相关部门，办理立项、规划等行政审批和招投标手续，并向本公司提供该项目建设工程规划许可证等批准文件的原件。目前，综合楼项目的审批手续正在办理中。

## （三）针对上述风险拟采取的措施

松原欧亚购物中心项目建成后，将依托松原市良好的发展环境，借助欧亚的品牌，引入先进的管理理念和模式，推进现代营销手段和营销方式的创新，利用长期以来形成的诚信经营形象，调动潜在的消费需求，扩大竞争优势，将松原欧亚购物中心打造成一流的商业企业，确立市场主体地位。同时，积极督促和配合新宇房地产做好项目报批等工作，争取项目的早日实施。

## 七、涉及关联交易的说明

本次投资不构成关联交易，不增加同业竞争。

## 八、备查文件目录

（一）《合资合作建设松原市“坤茂大厦”暨欧亚购物中心综合楼协议书》

（二）本公司六届二十三次董事会决议

（三）独立董事意见

长春欧亚集团股份有限公司董事会

二〇一一年十二月二十二日