

## **长江投资实业股份有限公司 关于全资子公司上海仪电科技有限公司 公开挂牌转让部分房地产的公告**

特别提示：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：公司全资子公司上海仪电科技有限公司（以下简称“仪电科技”）拟通过上海联合产权交易所公开挂牌方式，以不低于评估价值人民币 11051.91 万元标准，转让位于上海嘉定南翔镇的部分房地产。
- 本次交易未构成关联交易
- 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
- 本次交易已经公司董事会审议通过，公司已履行了必要的决策程序。

### 一、交易概述

（一）公司全资子公司上海仪电科技有限公司（以下简称“仪电科技”）为盘活存量资产，提高资金使用效率，实现合理投资回报，

拟通过上海联合产权交易所公开挂牌方式，以不低于评估价值标准，转让位于上海嘉定南翔镇的部分房地产（以下简称“南翔厂房项目”）。南翔厂房项目包括无形资产-土地使用权和在建工程，土地使用权面积 47108.10 平方米，在建工程为工业厂房建造工程，总建筑面积 74854.27 平方米，已完成投资占总造价 25.78%，评估价值为人民币 11051.91 万元。

（二）公司于 2014 年 10 月 10 日召开六届七次董事会议，会议应到董事 9 名，实到 9 名。与会董事全票通过了《长江投资关于全资子公司上海仪电科技有限公司公开挂牌转让部分房地产的议案》。

## 二、交易各方当事人

### （一）项目资产出售方

仪电科技为本公司全资子公司，其基本情况如下：

公司名称：上海仪电科技有限公司；

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）；

注册地址：上海市闵行区光华路 888 号；

法定代表人：孙海红；

注册资本：5000 万元；

主营业务：仪表、电子技术领域内的技术咨询、开发，转让、服务，生产自身开发的产品，五金交电，电子产品，仪表，机电产品，金属材料，化工原料（不含危险品），建筑智能化系统集成，物业管理，自有房屋租赁，机电设备维修（除专控）。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

最近一年又一期经审计主要财务指标：

单位：万元 币种：人民币

科目	2013年12月31日	2014年6月30日
总资产	8855.80	16176.89
净资产	6050.98	6141.67
营业收入	1319.40	494.12
净利润	133.98	90.69

## （二）交易对方

仪电科技拟通过公开挂牌方式转让南翔厂房项目，交易对方尚无法确定。仪电科技通过公开挂牌方式转让南翔厂房项目，不构成关联交易。

## 三、交易标的基本情况

### （一）交易标的

1、南翔厂房项目位于上海市嘉定区南翔镇，包括在建工程 and 无形资产-土地使用权。其中建造实体工程分为三项，分别为地下室、1#、2#厂房及 3#、4#厂房，总建筑面积 74854.27 平方米，根据上海誉平建设工程咨询有限公司所作《关于上海仪电科技有限公司建造厂房（1#-4#）工程投资额完成情况报告》，2014年6月30日，在建工程已完成投资占总造价 25.78%。土地坐落于南翔镇 4 街坊 156/8 丘；用途：工业用地；土地面积：47108.1 平方米（沪房地嘉字【2014】第 007984 号房地产权证）；四至：东临惠平路、南邻嘉前路，西近惠格路；使用期限：2009年3月13日至2059年3月12日止。

南翔厂房项目正在建造过程中，未投入使用，未计提折旧及摊销。截至 2014 年 6 月 30 日账面价值为人民币 8773.00 万元。

2、交易标的权属状况说明：南翔厂房项目产权清晰，不存在抵

押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、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。

## （二）交易标的评估情况

上海东洲资产评估有限公司出具了《资产评估报告书（上海仪电科技有限公司拟转让部分房地产评估项目）》（沪东洲评报字【2014】第 0606139 号），具体内容如下：

1、评估师事务所：上海东洲资产评估有限公司，具有从事证券、期货业务资格；

2、评估基准日：2014 年 6 月 30 日；

3、评估方法：在建工程采用重置成本法，土地使用权采用市场比较法和基准地价修正法；

4、具体评估结论：

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率(%)
在建工程-土建	6020.53	6317.20	296.67	4.93
无形资产-土地 使用权	2752.47	4734.71	1982.24	72.02
委估资产合计	8773.00	11051.91	2278.91	25.98

## 四、本次交易的目的和对公司的影响

仪电科技于 2008 年通过土地交易市场竞拍取得南翔厂房项目用地，拟用于扩展半导体生产产能。受随后国际金融危机影响，国际半导体市场需求萎靡、价格持续下跌，半导体产业竞争形势严峻。为此，公司从优化投资布局结构的角度出发，决定退出半导体产业经营，并于 2009 年起陆续对所投资的半导体产业资产进行盘整，南翔厂房项目也曾经被列入盘整计划。但由于南翔厂房项目所在地政府部门对建

设规划进行调整，仪电科技工业厂房建造项目立项迟迟未获得相关部门审批，同时未及时取得项目用地的房地产权证，根据《中华人民共和国房地产管理法》相关规定，项目不符合转让条件。2014年3月10日，仪电科技获得该地块房地产权证，2014年6月30日，在建工程完成开发投资总额的25%以上，使项目具备了出售条件，公司因此启动南翔厂房项目的转让程序。

本次交易如能成功实施，将有利于公司盘活存量资产，提高资金使用效率，并实现合理投资回报。交易回收资金将用于归还项目借款、补充流动资金支持公司重点投资领域发展。经公司财务部门初步测算，本次交易如依据评估价11051.91万元成交，扣除营业税及附加、土地增值税等税费及交易费用，将产生约500万元净利润，将对公司本年度非经常性损益产生影响（具体需根据交易成交情况以财务审计结果为准）。

#### 五、其他说明

由于本次交易是通过公开挂牌方式对外转让，因此最终的交易对方、交易价格尚无法确定，能否交易成功存在不确定性。

特此公告。

长江投资实业股份有限公司董事会

2014年10月11日