

龙建路桥股份有限公司关于 拟购置办公用房的关联交易公告

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：

● 过去 12 个月内公司与同一关联人黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司（以下简称“路桥集团”）发生的关联交易累计次数 1 次，公司收购路桥集团的全资子公司黑龙江省鼎昌工程有限责任公司（以下简称“鼎昌公司”）100%股权，收购价格为人民币 4,382.06 万元。

● 关联人补偿承诺：无

● 需提请投资者注意的其他事项：公司本次拟购置办公用房事项构成关联交易，已经公司第八届董事会第三十三次会议审议通过，本事项无需提交公司股东大会审议。房屋买卖合同尚未签署，还存在一定的不确定性。

一、关联交易概述

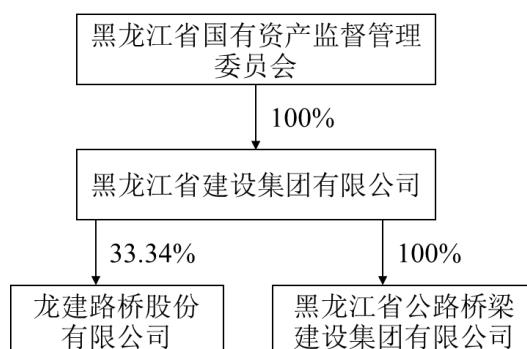
2017 年 3 月 16 日，公司第八届董事会第三十三次会议审议并通过了《关于公司拟购置办公用房的议案》，同意公司以 1,900.19 万元购买哈尔滨市南岗区金色路园 1 号楼 1、4、5 号商铺作为办公用房。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

交易对方——路桥集团为公司的控股股东黑龙江省建设集团有限公司（以下简称“建设集团”）的全资子公司，因此本次交易构成了上市公司的关联交易。

至本次关联交易公告日为止，过去 12 个月内公司与同一关联人或不同关联人之间均不存在交易类别相关的关联交易。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍



（二）关联人基本情况

名 称：黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：哈尔滨市道里区河洛街 10 号

法定代表人：孙国臣

注册资本：549,985,397 元人民币

经营范围：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目。对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。公路工程施工总承包贰级；桥梁工程专业承包贰级；公路路面工程专业承包贰级；公路路基工程专业承包贰级。工程管理服务；企业管理咨询服务；投资咨询服务；房地产开发与经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

主要股东：黑龙江省建设集团有限公司 100%控股

路桥集团主要业务最近三年发展状况：2014 年完成产值 3.58 亿元、2015 年完成产值 4.8 亿元、2016 年完成产值 7,243.33 亿元。

路桥集团 2016 年度主要财务指标（未经审计）：资产总额 77,828.72 万元，负债总额 7,940.58 万元，资产净额 69,888.15 万元、营业收入 7,243.33 万元、净利润 189.95 万元。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易标的名称和类别

公司拟购买路桥集团拥有的哈尔滨市南岗区金色路园 1 号楼 1、4、5 号商铺。

2、权属状况说明

本次交易标的产权清晰，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。

3、相关资产运营情况的说明

交易标的于 2006 年 10 月建成，2006 年 12 月投入使用，具备由哈尔滨市房产住宅局授予的预售房许可证（证号为：【2005】哈房自经预售证第 0264 号）。目前，公司拟购买的哈尔滨市南岗区金色路园 1 号楼的 1、4、5 号商铺处于待售状态。

（二）交易标的评估情况

公司本次聘请北京天健兴业资产评估有限公司进行本次购买办公用房事项的评估工作。本次评估选聘评估机构程序符合法律法规的规定，所选聘评估机构具有证券期货相关业务评估资格证书，公司独立董事认同其专业能力；评估机构及其经办评估师与公司、公司控股股东及交易对方均不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性，得到了公司独立董事的认可。

因交易标的所在区域商铺租售市场交易较活跃，其所在区域及其辐射区域范围内商铺出租有可参考的出租价格，故本次采用市场法和收益法两种方法进行评估，评估基准日为 2017 年 1 月 31 日。

1、市场法

参照物销售价格通过市场调查并查询有关哈尔滨南岗区的房地产租售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的比较实例，参照周边商铺价格按市场比较法选取三个案例进行比较测算。

对于其他商业销售单价根据底商层数不同，选用不同销售价格，经过测算确定地上一层的销售单价为 14,400.00 元/m²，地上二层销售单价为 9,100.00 元/m²，地上三层销售单价为 7,200.00 元/m²，地下一层销售单价为 3,600.00 元/m²。

地上一层、地上二层、地上三层和地下一层可售面积分别为 535.85 m²、543.77 m²、543.77 m²、910.26 m²。

综上，采用市场法进行评估后，本次纳入评估范围的房地产的评估值为 19,856,600.00 元（取整）。

2、收益法

年总运营费用=年管理费+年房产税+年土地使用税+年税金附加+年修理费、保险费（各年总运营费用测算表详见与本公告同时披露的资产评估报告书（天兴评报字〔2017〕第 0180 号））

本次评估报酬率（r）采用风险累加法确定，综合考虑估价对象所在区域情况及商铺租赁市场情况，报酬率选取为 6%。

综上，采用收益法进行评估后，确定收益价值为 18,147,100.00 元（取整到百位）。

交易标的采用市场比较法测算评估值为 19,856,600.00 元，采用收益法测算的评估值为 18,147,100.00 元，两种方法评估结果相差

8.61%。考虑到两种评估方法评估结果相差不大，以两种结果的简单平均数作为最终结果。

即交易标的评估值为 19,001,900.00 元。

（三）交易标的定价情况及公平合理性分析

1、评估结论

纳入评估范围的哈尔滨市南岗区金色路园 1 号楼 1、4、5 号商铺评估值为 1,900.19 万元。

2、本次标的定价情况

以北京天健兴业资产评估有限公司依法出具的评估报告（天兴评报字〔2017〕第 0180 号）所确定的本次交易标的在 2017 年 1 月 31 日（评估基准日）价值 1,900.19 万元为交易价格。

3、评估假设前提的合理性

公司本次拟购置办公用房涉及的相关评估报告，评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

4、关于评估方法的合理性

考虑到交易标的所在区域商铺租售市场交易较活跃，其所在区域及其辐射区域范围内商铺出租有可参考的出租价格，故本次采用市场法和收益法两种方法进行评估。两种方法评估结果相差 8.61%。考虑到两种评估方法评估结果相差不大，以两种结果的简单平均数作为最终结果能更全面、合理地反映交易标的的价值，符合相关规定。

5、评估结果公允性

本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，最终交易价格较为客观、公正地反映了交易标的的实际状况。

综上所述，本次交易所涉评估对象已经具有证券期货相关业务评估资格证书的评估机构进行评估，选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，评估结果作为定价参考依据具有公允性，本次交易遵循公平、公正、公开的原则，定价原则公允，不会影响公司的独立性，不会损害公司及股东、尤其是中小股东利益。

四、关联交易的主要内容和履约安排

有关本次关联交易的房屋买卖合同尚未签署，公司将关注此次关联交易的进展并及时履行披露义务。

五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

（一）此次关联交易的必要性

近年，公司不断加强管理、拓展业务，导致现有办公场地紧张。公司目前办公地点位于哈尔滨市南岗区嵩山路 109 号，公司在参考附近地段同类存量房屋价格的前提下，经具有证券期货相关业务评估资格的评估机构进行评估确定购置路园小区 3 处商铺的交易价格。公司本次购置办公用房，旨在增加办公区域，以满足公司发展需要。

（二）该项交易对公司财务状况和经营成果的影响

本次购置办公用房的资金全部来源于公司自有资金，对公司日常经营的现金流转、财务状况不会产生重大影响。

六、该关联交易应当履行的审议程序

公司于 2017 年 3 月 16 日召开第八届董事会第三十三次会议，审议并通过了《关于公司拟购置办公用房的议案》，关联董事尚云龙、田玉龙、王征宇、李梓丰、单志利、付百彦回避表决。

公司 4 名独立董事对该关联交易进行了事前认可，认为本次办公房购置事项能够增加公司办公区域，满足公司发展的需要。并发表意

见认为本次关联交易定价客观公正，审议程序合法合规，未发现损害中小股东利益的情况。

七、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

2016年12月23日公司2016年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司拟收购鼎昌公司100%股权并与路桥集团签署<股权转让合同>的议案》，同意公司以协议转让方式向路桥集团收购其持有的鼎昌公司100%股权。同意公司与路桥集团签署《股权转让合同》，收购价格为人民币4,382.06万元。2016年12月27日，公司与路桥集团签署了《股权转让合同》。具体内容详见公司“2016-117”、“2016-125”号公告。截至目前，鼎昌公司不存在业绩下滑的情形。

八、备查文件

- 1、第八届董事会第三十三次会议决议；
- 2、资产评估报告书（天兴评报字〔2017〕第0180号）；
- 3、评估机构的证券从业资格证书；
- 4、审计委员会的书面审核意见；
- 5、独立董事事前认可声明；
- 6、独立董事意见。

特此公告。

龙建路桥股份有限公司董事会

2017年3月17日