

证券代码:600687 股票简称:刚泰控股 公告编号:2018-084

甘肃刚泰控股(集团)股份有限公司 关于对上海证券交易所有关媒体报道事项的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在虚假记载、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。

2018年9月27日,甘肃刚泰控股(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)收到上海证券交易所(关于对甘肃刚泰控股(集团)股份有限公司有关媒体报道事项的问询函)(上证公函[2018]2530号)(以下简称“《问询函》”),并于2018年9月28日披露了相关内容,公司现就问询函中的问题回复并公告如下:

一、根据《上海市高级人民法院刑事裁定书》(2017)沪刑终52号(以下简称裁定书),中海万悦公司后主要为刚泰控股集团提供配套贸易和资金周转等。为此,郭湘意借用他人名义注册成立受让共计17家公司。请公司核实并披露:(1)公司、控股股东与郭湘意、中海万悦等公司之间的关系以及具体利益安排;(2)2014年至今,中海万悦等与公司、控股股东及其他关联方之间的业务往来情况,包括交易主体、业务类型、交易金额、各报告期确认的净利润金额和盈利预测金额,并说明资金周转和款项结算金额、日期。请会计师核实并发表意见。

公司回复:
(1)①公司与郭湘意、中海万悦等公司不存在关联关系、不存在利益安排;所谓的17家公司,公司并不了解具体情况,公司只与案件提及的4家公司有业务往来,其中,中海万悦是公司的客户,亿沃贸易公司、承之贸易公司和亿程贸易公司是公司的供应商,当年发生业务时公司并不了解中海万悦与亿沃贸易公司、承之贸易公司和亿程贸易公司之间的关系。
②公司控股股东及其关联企业公司、郭湘意、中海万悦公司不存在关联关系、不存在利益安排。上海刚泰矿业有限公关联企业刚泰集团有限公司(以下简称“刚泰集团”)分别与上海中海万悦国际贸易有限公司、上海意程贸易有限公司、上海亿沃贸易有限公司3家公司为贸易业务合作关系。

③经查询国家企业信用信息公示系统,中海万悦成立于2013年5月22日,股东为杨慧慧、郭湘意、中海万悦实业有限公司;执行董事,经理郭湘意,监事刘晓义。经营范围:从事货物及技术进出口,转口贸易,区内企业间的贸易及贸易代理;区内商业性简单加工;商务咨询(除经纪);纺织用品、日用百货、医疗器械I类、II类产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、贵金属及其制品(不含钢材)、机器机械设备及其零件、电气设备及其零件、精密仪器及设备、液晶显示器、节能环保产品、食用农产品(不含生猪产品)、有色金属、矿产品(除中控)、黄金饰品的销售及相关配套服务;上述产品的仓储(除危险品)。公司,控股股东与中海万悦及其股东、高管均不存在关联关系。
(2)2014年1月至12月公司向中海万悦销售黄金金条合计30,942.61万元,公司获得毛利5807万元,净利润435万元。2014年1月至归属于上市公司股东净利润25,117.46万元的1.73%。2014年末销售全部回款,无应收账款余额。公司销售黄金金条给中海万悦,对于中海万悦采购之后的业务情况公司并不知情。

2014年8月12日公司向亿沃贸易公司、承之贸易公司和亿程贸易公司采购黄金金条分别为17,052.90万元、12,052.23万元、8,816.12万元;2014年末刚泰控股对3家公司无应付账款余额;对亿沃贸易预付账款178.3万元,并于2015年1月收回。

④2014年3月公司股东刚泰集团销售聚乙烯给上海中海万悦国际贸易有限公司金额为1712.02万元,利润1.77万元;2014年11月刚泰集团销售电解铜给上海中海万悦国际贸易有限公司金额为4434.68万元,利润34.22元;2014年11月刚泰集团销售煤炭聚丙烯给上海中海万悦国际贸易有限公司金额为1669.54万元,利润11.08元;2014年11月刚泰集团销售聚丙烯给上海中海万悦国际贸易有限公司全年的销售总额为756.25万元,占集团总收入的1.42%,利润为47.06万元;占集团总利润的0.19%;2014年12月刚泰集团销售电解铜给上海意程贸易有限公司金额为4438.03万元,占集团总收入的8.1%,利润为30.86万元;占集团总利润的0.12%。2015年1月至2月期间刚泰集团销售电解铜给上海亿沃贸易有限公司金额为5559.60万元,占集团总收入0.55%,利润27.65万元,占集团总利润的0.08%;2015年02月刚泰集团销售电解铜给中海万悦国际贸易有限公司金额为1755.88万元,占集团总收入0.18%,利润8.73万元;占集团总利润的0.03%;2015年06月销售乙二醇给上海意程贸易有限公司金额为2733.35万元,占集团总收入的0.27%,利润5.49万元;占集团总利润的0.02%;之后无业务发生,所有销售款项均已完结。

综上,公司、控股股东与郭湘意及案件中提及的17家公司不存在关联关系,不存在利益安排,公司只与4家公司有业务往来,其中,中海万悦是公司客户,亿沃贸易公司、承之贸易公司和亿程贸易公司是公司的供应商。控股股东上海刚泰矿业有限公关联企业刚泰集团分别与上海中海万悦国际贸易有限公司、上海意程贸易有限公司、上海亿沃贸易有限公司3家公司为贸易业务合作关系。

二、根据裁定书,2014年9月左右,郭湘意经与公司总经理赵某某、财务中心副总经理叶某、王某等人商议,决定增加黄金投资,以便帮助公司完成年度业绩。2014年8月至2015年5月间,金叶珠宝、亿沃贸易等3家贸易公司,刚泰控股集团和中海万悦依次开具货物内容为黄金的增值税专用发票。同时,中海万悦与上海雅雅没有真实黄金贸易的情况下,向上海雅雅开具以黄金为货物内容的增值税专用发票5份。请公司核实并披露:(1)上述人员商议的具体时间和向谁议定,达成的具体协议或安排;(2)公司与金叶珠宝、上海雅雅等公司之间的关系以及具体利益安排;(3)公司与上述主体之间的业务往来内容、交易金额、开立增值税专用发票数量,并说明是否存在缺少真实业务背景开立增值税专用发票的情形;(4)2014年至今,公司与其他主体之间是否存在类似情形,自查并说明公司自身历史交易的真实性;(5)结合上述情况,说明公司是否存在虚构交易完成业绩承诺的情形。请财务顾问和会计师发表意见。

公司回复:
(1)2014年5月,经公司时任副总经理王某引荐,公司与中海万悦开始接触;2014年8月,公司与中海万悦签订了销售框架协议;9月-12月,根据框架协议实施,公司向中海万悦销售黄金金条合计30,942.61万元,公司获得毛利5807万元,净利润435万元。2014年末销售全部回款,无应收账款余额。

根据中海万悦的订购需求,王某联系亿沃贸易公司、承之贸易公司和亿程贸易公司作为公司供应商,公司向上述家公司采购黄金金条。2014年8月至12月公司向上述三家公司采购黄金金条分别为17,052.90万元、12,052.23万元、8,816.12万元;2014年末刚泰控股对3家公司无应付账款余额;2014年12月,对亿沃贸易预付账款178.3万元,并于2015年1月5日收回。

案件中王某曾为公司主营业务的副总经理,于2014年9月至5月担任上市公司,股票代码000087,现查询国家企业信用信息公示系统,其经营范围为:贵金属首饰、珠宝首饰、工艺美术品加工、销售;金银回收;货物进出口;股权投资;矿山建设投资;黄金投资与咨询服务;黄金租赁服务;珠宝。

金叶珠宝是公司2014年度、2015年度的供应商,公司与金叶珠宝不存在关联关系。公司与雅雅没有关联关系,历年没有发生交易。
(3)2014年度、2015年度公司向金叶珠宝采购黄金金条及黄金饰品,不含税金额分别为25,727.51万元、2,067.34万元。金叶珠宝向公司开立增值税专用发票金额为30,911.19万元、2,418.79万元。刚泰控股2014年末对金叶珠宝应付账款1,161.19万元,并于2015年付款。

公司与与上述主体所发生的业务均建立在真实业务背景基础之上,公司对中海万悦与雅雅珠宝之间业务分离、虚开增值税专用发票及相关交易与利益安排不知情。
公安机关与法院部对该案件的侦查、审理、判决,充分证明了以上事实。

(3)经自查,2014年至今,公司与其他主体之间不存在缺少真实业务背景开立增值税专用发票的情形。
(5)经自查,公司自2014年以来,历年的交易均具有真实的业务背景,不存在虚构交易完成业绩承诺的情形。

证券代码:300568 证券简称:星源材质 公告编号:2018-097

深圳市星源材质科技股份有限公司 关于全资子公司收到政府补助的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、获取补助的基本情况
2018年9月28日,根据深圳市星源材质科技股份有限公司(以下简称“公司”)于2017年3月6日与江苏省常州经济开发区管理委员会签署的投资合作协议相关条款,公司全资子公司常州星源新能源材料有限公司(以下简称“常州星源”)收到江苏省常州经济开发区财政局产业扶持奖励资金2500万元人民币。

上述政府补助为现金形式,与公司日常经营活动不相关,不具有可持续性。该笔补助款项已于2018年9月28日到账。

二、补助的类型及其对上市公司的影响

证券代码:603278 证券简称:大业股份 公告编号:2018-050

山东大业股份有限公司 2018年前三季度业绩预增公告

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:
●经山东大业股份有限公司(以下简称“公司”)财务部初步测算,预计2018年前三季度实现归属于上市公司股东的净利润为17,066.06万元左右,与上年同期相比增加58.48%左右。

●公司预计2018年前三季度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为14,426.14万元左右,与上年同期相比增加47.60%左右。

一、本期业绩预告期间
(一)业绩预告期间
2018年1月1日至2018年9月30日。
(二)业绩预告情况
(1)业绩预告情况
1.经公司财务部初步测算,预计2018年前三季度实现归属于上市公司股东的净利润将达到17,066.06万元左右,与上年同期相比增加58.48%左右。

2.预计2018年前三季度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为14,426.14万元左右,与上年同期相比增加47.60%左右。

(二)本期业绩预告相关的财务数据未经注册会计师审计,敬请投资者注意投资风险。
二、上年同期业绩情况
(一)归属于上市公司股东的净利润10,768.82万元;归属于上市公司股东的扣除非经常性

证券代码:601899 股票简称:紫金矿业 编号:临2018-059

紫金矿业集团股份有限公司 关于发行境外债券的提示性公告

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。
根据股东大会及董事会的批准和授权,紫金矿业集团股份有限公司(以下简称“本公司”)拟以境外美元形式发行紫金国际债券(以下简称“紫金国际债券”)为发行主体,以一批符合批形式在境外发行债券,发行规模不超过2亿美元(或等值其他货币),期限不超过5年,由本公司提供担保(详见本公司2018年9月29日在上海证券交易所及本公司网站披露的公告,公告编号为“临2018-057”、“临2018-058”)。

紫金国际债券作为本外币债券发行主体,将根据1933年美国证券法(经修订)S规则向美国境外的专业投资者发售本外币债券,并将于2018年10月8日(或前)后开始陆续发行。本次发行美元债券将由本公司提供无条件及不可撤销的担保,所募集资金将用于本公司海外业务发展,及偿还境外债务。
本次拟发行的美元债券不会向香港、澳门或中国大陆任何人士发售。本公司将向香港联交所申请批准该美元债券与交易,香港联交所已发出交易文件符合资格的确认函。

证券代码:600728 证券简称:中航资本 公告编号:2018-061

中航资本控股股份有限公司 第七届董事会第三十八次会议(通讯)决议公告

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。
根据2018年9月29日发出的通知,中航资本控股股份有限公司(以下简称“公司”)第七届董事会第三十八次会议于2018年10月7日上午9:30分在北京朝阳区望京国际四合院二号楼中航资本大厦公司会议室,以通讯方式召开。会议应出席董事8名,实际出席董事8名,符合《公司法》及《公司章程》的规定。
会议由公司董事长王某先生主持,通过以下事项:

一、审议通过《关于免去郭柏春先生公司副总经理的议案》
表决结果:同意票4票,反对票0票,弃权票0票。
公司董事会免去郭柏春先生公司副总经理职务,独立董事发表了同意的书面意见,该决定自本次董事会审议通过起生效。
特此公告。
中航资本控股股份有限公司
董 事 会
2018年10月8日

证券代码:601228 证券简称:广州港 公告编号:2018-052

广州港股份有限公司关于
拟将黄埔区洪圣沙土地交错的公告

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:
●按照广州市城市规划和城市更新的需要,广州市黄埔区土地开发中心(以下简称“黄埔区土地开发中心”)拟按程序收购广州港股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)位于黄埔区区长洲洪圣沙地段土地(以下简称“洪圣沙地块”)。为配合政府进行城市更新改造,同时为盘活土地资源,提升土地价值,促进公司长远发展,公司拟将该地块交,实施洪圣沙码头搬迁重建,获得现金补偿。

●本次交地价格为431,037平方米,获得补偿款预计共4,121,431,373.50元。最终补偿款依据政府部门批准的更新改造范围、土地环境调查及土壤修复费用,按协议约定支付。
●经广州市黄埔区政府、区管委会批复同意开展公司洪圣沙地块土地收储工作并将该地块纳入2018年土地储备增补计划。

●本次交地涉及的土地四至范围为广州市房地产测绘所或其他有资质的测绘机构出具的《权属界线坐标附图》和《土地勘测定界技术报告书》。洪圣沙地块已经完成标图建库,出具了《坐标示意图》。最终纳入城市更新改造的面积以广州市政府相关部门审批为准。
●本次交地未构成关联交易;本次交地不构成重大资产重组;本次交地实施不存在重大法律障碍。

●本次交地事项尚需经公司股东大会审议通过后方可实施。本次交易可能因公司股东大会审议未通过、政府有关部门未批准等原因无法实施。提请广大投资者注意投资风险。
一、交易概述
(一)公司拟向黄埔区土地开发中心交位于黄埔区长洲洪圣沙地段的洪圣沙地块,面积431,037平方米。

经黄埔区更新局确认,上述面积为431,037平方米的洪圣沙地块中有8,267.12平方米的空地及2,176.01平方米的船坞,不能纳入“城市更新”改造范围。经与黄埔区土地开发中心协商,上述空地面积为,共计10,443.13平方米按评估价格征收。洪圣沙剩余部分,共计420,593.87平方米按“城市更新”改造价格收储。
为确保交地价格合理公允,深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司广州分公司、广东国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司同时对本次交地的土地等资产进行价值评估,以两家评估公司评估结果的平均值作为最终交易价。洪圣沙码头地块红线外的水转水泊位工程按“工程重置核算——核算——资产评估”方式以评估公司评估值作为征收补偿款。

2018年9月30日公司与黄埔区土地开发中心签订了《国有土地使用权收购补偿协议》、《国有土地使用权有偿使用协议》。本次交地价格为431,037平方米,获得补偿款预计共4,121,431,373.50元。
(2)2018年9月30日,公司召开了七届董事会第二十七次会议,审议通过了《关于公司拟将洪圣沙洪圣沙土地交错的议案》(9票同意,0票反对,0票弃权)。
董事会决议:
(1)同意实施洪圣沙码头搬迁重建,将位于黄埔区长洲洪圣沙地段土地交由黄埔区土地开发中心收储。
(2)同意按评估报告为依据确定的补偿金额将洪圣沙码头地块向黄埔区土地开发中心交地。

洪圣沙土地补偿款总金额预计为4,121,431,373.50元,其中“城市更新”改造部分补偿款为4,011,624,332.20元;现状评估补偿款为9,868,757.50元,水转水泊位工程补偿款为9,938,283.80元。最终补偿款依据政府部门批准的更新改造范围、土地环境调查及土壤修复费用,按协议约定支付。
三、交易标的的基本情况
拟交储的洪圣沙地块位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段,面积431,037平方米。现状建筑物面积为55,885平方米,房屋已确权,已办理国有土地使用证和房地产证,土地用途为“国有房产用(2011)第01100080号”,房地产权证号为“粤房地权证字第0150152477号”,权属人为广州港股份有限公司,目前用途为交通运输用地,主要开展码头装卸业务。
(二)上述交地事项的产权清晰,不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况,不涉及诉讼、仲裁或强制执行,不存在司法强制措施,也不存在妨碍权属转移的其他情况。
(三)交易标的评估情况
深圳市国土资源资产评估有限公司按照法定土地评估程序,以2018年7月1日为基准日,采用市场比较法、基准地价系数修正法和剩余法作为本次评估的基本方法,出具了《关于广州市黄埔区土地开发中心实施土地收储项目涉及广州市港股份有限公司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段土地项目评估为1601-11-2等三宗土地的资产评估报告》(深国资源资评字[2018]19002号)。评估值经三宗土地的评估值为4,015,365,457.00元。其中,面积420,593.87平方米土地的平均评估值为4,005,736,018.00元,面积为2,176.01平方米土地的评估值为2,023,689.00元,面积8,267.12平方米土地的平均评估值为7,605,750.00元。

广东国众联资产评估土地房地产估价顾问咨询有限公司按照法定土地评估程序,以2018年7月1日为基准日,采用基准地价系数修正法、剩余法作为本次评估的基本方法,出具了《广州市黄埔区土地开发中心委托的收购国有土地使用权提供价格参考为目的的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙土地项目用途在设定土地用途(商业用地)条件下有出让的土地使用权市场价格评估(广州市黄埔区)的资产评估报告》(粤国众联信字[2018]第4QT-09002号)。评估土地面积420,593.87平方米,评估补偿款为4,017,512,646.00元。
广东国众联资产评估土地房地产估价顾问咨询有限公司按照法定土地评估程序,以2018年7月1日为基准日,采用市场比较法、基准地价系数修正法作为本次评估的基本方法,出具了《广州市黄埔区土地开发中心委托的收购国有土地使用权提供价格参考为目的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙土地项目共两宗土地面积合计10,443.13平方米土地使用权市场价格评估(广州市黄埔区)的资产评估报告》(粤国众联信字[2018]第4QT-09008号)。评估结果:土地面积2,176.01平方米,评估地价:2,088,970.00元;土地面积:8,267.12平方米,平均地价:8,019,106.00元。

土地交储价格以两家评估公司评估结果的平均值作为最终交易价。
广东国众联资产评估土地房地产估价顾问咨询有限公司按照法定评估程序,以2018年7月20日为基准日,采用成本法作为本次评估的基本方法,出具了《广州港股份有限公司因政府收购而确定相关资产的补偿值所涉及及的广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程资产评估报告》(粤国众联信字[2018]第22-08002号)。评估对标的市场价值为¥9,938,283.80元。
四、交易协议的主要内容及履约安排
(一)《国有土地使用权收购补偿协议》
甲 方:广州市黄埔区土地开发中心
乙 方:广州港股份有限公司
主要条款:
第三条 收储土地面积、位置
乙方交由甲方收储的土地位于黄埔区长洲洪圣沙地段,用地面积420593.87平方米(四至范围详见坐标示意图),属于《国有土地使用证》(穗府国用(2011)第01100080号,粤房地权证字第0150152477号)权属范围内,该征收用地面积431037平方米,包括纳入土地权属范围内的所有土地,其中,本合同项下土地按地类更新改造范围征收的面积420593.87平方米,其余10443.13平方米不属于城市更新改造政策范围内的面积双方另行约定。(国有土地使用证)四至范围详见《国有土地使用证附图》。

第四条 收储补偿款
4.1本协议项下土地用地面积420593.87平方米,2018年9月5日,黄埔区、广州开发区城市更新工作领导小组第四次会议审议通过《洪圣沙地块收储事项》,会议原则同意按《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》(穗府令[2017]6号)规定计算补偿款。甲乙双方同意按照《广州市城市更新办法》(穗府令[2015]134号)、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》(穗府办[2015]36号)及《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》(穗府令[2017]6号)中“第十五条:国有土地旧厂房权属人申请由政府收回整宗土地的,可按照地租容积率2.0商业市场评估价的40%计算补偿款”的方式进行改造,并以此计算甲方应付支付给乙方的收储补偿款。经深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司、广东国众联资产评估土地房地产估价顾问咨询有限公司两家资产评估公司对黄埔区长洲洪圣沙地块(含本协议项下土地)按用地规划容积率2.0商业市场评估价进行评估,取两家评估公司评估结果的平均值作为最终评估价,该土地市场评估楼面均价为11922.5元/平方米,总面积420593.87平方米,按容积率2.0计算,总地价为1,029,060,830.50元。
经核算:本协议项下土地面积420593.87平方米,土地补偿款总金额为:1,029,060,830.50元×40%=4,011,624,332.20元(大写:人民币肆拾亿壹仟玖佰陆拾万柒仟叁佰叁拾贰元贰角零分)。
4.2 本协议约定的补偿款总金额,包括收储本协议项下土地的土地补偿款,土地建(构)筑物、附着物补偿款,搬迁临时安置补偿,停产停业损失补偿,乙方拆回平整本协议项下土地的费以及乙完成土地整理、修复费用。
4.3 补偿款支付方式
4.3.1 乙方在本协议签订生效后30个工作日内向甲方移交本协议项下土地和建筑(构)筑物权属证明原件,交由甲方保管(乙方不得在保管期间设置抵押,出租等其他权利,确保未被任何第三方非经授权,甲方同意出租土地的租赁期间除外)。本协议签订生效后30个工作日内,且乙方根据本协议约定向甲方移交本协议项下土地和建筑(构)筑物权属证明原件后,甲方支付第4.1款约定的补偿款总金额的40%给乙方(下称“第一笔补偿款”),即:4,011,624,332.20元×40%=1,604,649,732.88元(大写:人民币壹拾陆亿肆仟零陆拾玖万玖仟叁佰叁拾贰元捌角零分)。同时,乙方应在本协议约定的期限内开展土地环境调查及风险评估工作。
4.3.2 本协议签订生效后6个月内,甲方支付第4.1款约定的补偿款总金额的10%给乙方(下称“第二笔补偿款”),即:4,011,624,332.20元×10%=401,162,433.22元(大写:人民币肆亿零壹佰壹拾陆万柒仟肆佰叁拾叁元贰角零分)。
4.3.3 本协议签订生效后10个月内,乙方完成职工安置、租户清退、设备搬迁工作,建筑物拆除和垃圾清理等土地整理工作,场地调查及权属证明注工作。乙方完成上述工作后20个工作日内,甲方应按第4.1款约定的补偿款标准,支付补偿款总金额的30%给乙方(下称“第三笔补偿款”),即:4,011,624,332.20元×30%=1,203,487,299.66元(大写:人民币壹拾贰亿零叁佰陆拾陆万柒仟玖佰玖拾玖元陆角零分)。
同时,乙方应在本条约定的期限内根据场地调查结果,制定土壤修复方案并报送甲方备案,加快推进本协议项下土地土壤修复工作。

同时,乙方应在本条约定的期限内根据场地调查结果,制定土壤修复方案并报送甲方备案,加快推进本协议项下土地土壤修复工作。

二、同意按评估报告为依据确定的补偿金额将洪圣沙码头地块向黄埔区土地开发中心交地。
洪圣沙土地补偿款总金额预计为4,121,431,373.50元,其中“城市更新”改造部分补偿款为4,011,624,332.20元;现状评估补偿款为9,868,757.50元,水转水泊位工程补偿款为9,938,283.80元。最终补偿款依据政府部门批准的更新改造范围、土地环境调查及土壤修复费用,按协议约定支付。
三、交易标的的基本情况
拟交储的洪圣沙地块位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段,面积431,037平方米。现状建筑物面积为55,885平方米,房屋已确权,已办理国有土地使用证和房地产证,土地用途为“国有房产用(2011)第01100080号”,房地产权证号为“粤房地权证字第0150152477号”,权属人为广州港股份有限公司,目前用途为交通运输用地,主要开展码头装卸业务。
(二)上述交地事项的产权清晰,不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况,不涉及诉讼、仲裁或强制执行,不存在司法强制措施,也不存在妨碍权属转移的其他情况。
(三)交易标的评估情况
深圳市国土资源资产评估有限公司按照法定土地评估程序,以2018年7月1日为基准日,采用市场比较法、基准地价系数修正法和剩余法作为本次评估的基本方法,出具了《关于广州市黄埔区土地开发中心实施土地收储项目涉及广州市港股份有限公司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段土地项目评估为1601-11-2等三宗土地的资产评估报告》(深国资源资评字[2018]19002号)。评估值经三宗土地的评估值为4,015,365,457.00元。其中,面积420,593.87平方米土地的平均评估值为4,005,736,018.00元,面积为2,176.01平方米土地的评估值为2,023,689.00元,面积8,267.12平方米土地的平均评估值为7,605,750.00元。

广东国众联资产评估土地房地产估价顾问咨询有限公司按照法定土地评估程序,以2018年7月1日为基准日,采用基准地价系数修正法、剩余法作为本次评估的基本方法,出具了《广州市黄埔区土地开发中心委托的收购国有土地使用权提供价格参考为目的的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙土地项目用途在设定土地用途(商业用地)条件下有出让的土地使用权市场价格评估(广州市黄埔区)的资产评估报告》(粤国众联信字[2018]第4QT-09002号)。评估土地面积420,593.87平方米,评估补偿款为4,017,512,646.00元。
广东国众联资产评估土地房地产估价顾问咨询有限公司按照法定土地评估程序,以2018年7月1日为基准日,采用市场比较法、基准地价系数修正法作为本次评估的基本方法,出具了《广州市黄埔区土地开发中心委托的收购国有土地使用权提供价格参考为目的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙土地项目共两宗土地面积合计10,443.13平方米土地使用权市场价格评估(广州市黄埔区)的资产评估报告》(粤国众联信字[2018]第4QT-09008号)。评估结果:土地面积2,176.01平方米,评估地价:2,088,970.00元;土地面积:8,267.12平方米,平均地价:8,019,106.00元。

土地交储价格以两家评估公司评估结果的平均值作为最终交易价。
广东国众联资产评估土地房地产估价顾问咨询有限公司按照法定评估程序,以2018年7月20日为基准日,采用成本法作为本次评估的基本方法,出具了《广州港股份有限公司因政府收购而确定相关资产的补偿值所涉及及的广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程资产评估报告》(粤国众联信字[2018]第22-08002号)。评估对标的市场价值为¥9,938,283.80元。
四、交易协议的主要内容及履约安排
(一)《国有土地使用权收购补偿协议》
甲 方:广州市黄埔区土地开发中心
乙 方:广州港股份有限公司
主要条款:
第三条 收储土地面积、位置
乙方交由甲方收储的土地位于黄埔区长洲洪圣沙地段,用地面积420593.87平方米(四至范围详见坐标示意图),属于《国有土地使用证》(穗府国用(2011)第01100080号,粤房地权证字第0150152477号)权属范围内,该征收用地面积431037平方米,包括纳入土地权属范围内的所有土地,其中,本合同项下土地按地类更新改造范围征收的面积420593.87平方米,其余10443.13平方米不属于城市更新改造政策范围内的面积双方另行约定。(国有土地使用证)四至范围详见《国有土地使用证附图》。

第四条 收储补偿款
4.1本协议项下土地用地面积420593.87平方米,2018年9月5日,黄埔区、广州开发区城市更新工作领导小组第四次会议审议通过《洪圣沙地块收储事项》,会议原则同意按《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》(穗府令[2017]6号)规定计算补偿款。甲乙双方同意按照《广州市城市更新办法》(穗府令[2015]134号)、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》(穗府办[2015]36号)及《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》(穗府令[2017]6号)中“第十五条:国有土地旧厂房权属人申请由政府收回整宗土地的,可按照地租容积率2.0商业市场评估价的40%计算补偿款”的方式进行改造,并以此计算甲方应付支付给乙方的收储补偿款。经深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司、广东国众联资产评估土地房地产估价顾问咨询有限公司两家资产评估公司对黄埔区长洲洪圣沙地块(含本协议项下土地)按用地规划容积率2.0商业市场评估价进行评估,取两家评估公司评估结果的平均值作为最终评估价,该土地市场评估楼面均价为11922.5元/平方米,总面积420593.87平方米,按容积率2.0计算,总地价为1,029,060,830.50元。
经核算:本协议项下土地面积420593.87平方米,土地补偿款总金额为:1,029,060,830.50元×40%=4,011,624,332.20元(大写:人民币肆拾亿壹仟玖佰陆拾万柒仟叁佰叁拾贰元贰角零分)。
4.2 本协议约定的补偿款总金额,包括收储本协议项下土地的土地补偿款,土地建(构)筑物、附着物补偿款,搬迁临时安置补偿,停产停业损失补偿,乙方拆回平整本协议项下土地的费以及乙完成土地整理、修复费用。
4.3 补偿款支付方式
4.3.1 乙方在本协议签订生效后30个工作日内向甲方移交本协议项下土地和建筑(构)筑物权属证明原件,交由甲方保管(乙方不得在保管期间设置抵押,出租等其他权利,确保未被任何第三方非经授权,甲方同意出租土地的租赁期间除外)。本协议签订生效后30个工作日内,且乙方根据本协议约定向甲方移交本协议项下土地和建筑(构)筑物权属证明原件后,甲方支付第4.1款约定的补偿款总金额的40%给乙方(下称“第一笔补偿款”),即:4,011,624,332.20元×40%=1,604,649,732.88元(大写:人民币壹拾陆亿肆仟零陆拾玖万玖仟叁佰叁拾贰元捌角零分)。同时,乙方应在本协议约定的期限内开展土地环境调查及风险评估工作。
4.3.2 本协议签订生效后6个月内,甲方支付第4.1款约定的补偿款总金额的10%给乙方(下称“第二笔补偿款”),即:4,011,624,332.20元×10%=401,162,433.22元(大写:人民币肆亿零壹佰壹拾陆万柒仟肆佰叁拾叁元贰角零分)。
4.3.3 本协议签订生效后10个月内,乙方完成职工安置、租户清退、设备搬迁工作,建筑物拆除和垃圾清理等土地整理工作,场地调查及权属证明注工作。乙方完成上述工作后20个工作日内,甲方应按第4.1款约定的补偿款标准,支付补偿款总金额的30%给乙方(下称“第三笔补偿款”),即:4,011,624,332.20元×30%=1,203,487,299.66元(大写:人民币壹拾贰亿零叁佰陆拾陆万柒仟玖佰玖拾玖元陆角零分)。
同时,乙方应在本条约定的期限内根据场地调查结果,制定土壤修复方案并报送甲方备案,加快推进本协议项下土地土壤修复工作。

同时,乙方应在本条约定的期限内根据场地调查结果,制定土壤修复方案并报送甲方备案,加快推进本协议项下土地土壤修复工作。