证券代码:002584 证券简称:西陇科学 公告编号:2019-002

西陇科学股份有限公司关于首发后限售股上市流通的提示性公告

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

特别提示:

1. 本次首发后限售股份可解除限售的股份数量为3,481,172股,占西陇科学股份有限公司(以下简称“西陇科学”或“公司”)股份总数的0.5949%;

2. 本次限售股份可上市流通日为2019年1月16日(星期三)。

一、股东持有首发后限售股概况

新疆名鼎股权投资管理合伙企业(有限合伙)【以下简称“名鼎投资”】系汕头市名远投资有限公司变更而成。汕头市名远投资有限公司为西陇科学发起人之一,持有公司IPO前股份742.65万股,占上市前公司总股本比例为4.95%。2011年5月26日,公司采用网下向询价对象配售与网上资金申购定价发行相结合的方式,首次向社会公开发行人民币普通股(A股)5,000万股。本次公开发行完成后,公司总股本由15,000万股增加至20,000万股,名鼎投资持有西陇科学股份742.65万股,占公司总股本比例为3.71%,股份性质为首发前限售股。

2011年6月2日,网上发行的4,000万股在深圳证券交易所上市交易,2011年9月2日,网下配售的股票1,000万股上市流通。2012年6月2日,名鼎投资持有的公司首发前股份7,426,500股限售期满,因其IPO另行承诺“每年转让的公司股份将不超过所持有公司股份总数的25%;并将及时向公司申报所持有的公司股份及其变动情况”,为避免超过比例转让股份违反承诺事项,故2012年6月2日申请解除限售股份1,856,625股,占其持有公司总股数的比例为25%,尚有5,569,875股股票性质为首发前限售股。2014年6月3日,名鼎投资持有的5,569,875股首发前限售股解除限售,并基于IPO承诺继续锁定为首发后限售股。

2015年度利润分配方案实施后,公司总股本增至585,216,422股。名鼎投资持有的公司股份数量变更为18,566,251股,其中流通股4,641,563股,占其持股公司股数的比例为25%,首发后限售股13,924,688股。2018年8月27日,名鼎投资通过深圳证券交易所交易系统减持公司无限售流通股份4,641,563股。截至本公告日,名鼎投资持有公司股份13,924,688股,占公司总股本比例为2.38%,其中无限售流通股0股,首发后限售股13,924,688股。

二、本次限售股形成后至今公司股本数量变化情况

2015年5月8日,经中国证监会发行审核委员会审核,西陇科学非公开发行股票申请获得通过。2015年6月2日,中国证监会以《关于核准西陇化工股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2015]1085号)核准了本次发行(2015年6月5日取得发行批文)。公司本次非公开发行股票的最终发行价格为15.71元/股,最终发行股份数为34,086,569股。2015年8月19日,公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕本次发行新增股份34,086,569股登记托管手续。2015年9月8日,公司非公开发行的234,086,569股在深圳证券交易所上市。公司股本由200,000,000股增加至234,086,569股。

2016年3月22日,公司第三届董事会第十六次会议审议通过了《关于2015年度利润分配的议案》,2015年度利润分配方案为:以董事会审议通过分配方案时的总股本234,086,569股为基数,拟按每10股派发现金股利1.00元(含税),同时以资本公积向全体股东每10股转增15股,共计派发现金股利23,408,656.90元(含税),转增股本351,129,853股,剩余未分配利润转入下一年,利润分配议案获得公司2015年年度股东大会表决通过。

2015年度利润分配方案实施后,公司总股本增至585,216,422股。名鼎投资持有的公司股份数量变更为18,566,251股,其中流通股4,641,563股,首发后限售股13,924,688股。

三、申请解除股份限售的股东股份限售承诺及执行情况

名鼎在公司招股说明书中承诺:1、自公司股票上市之日起12个月内,不转让或者委托他人管理其持有的本公司股份,也不由本公司回购其持有的股份。承诺期限届满后,上述股份可以上市流通和转让。2、每年转让的公司股份将不超过所持有公司股份总数的25%;并将及时向公司申报所持有的公司股份及其变动情况。

截至目前,名鼎投资已严格履行了上述承诺,也不存在非经营性占用上市资金的情况,公司也不存在对其违规担保的情况。

四、本次解除限售股份上市流通安排

1、本次解除限售股份上市流通日期为:2019年1月16日(星期三)。

2、本次解除限售股份的数量为3,481,172股,占公司总股本的0.5949%。

3、本次解除限售股份的股东数量为1名。

4、限售股份持有人本次限售股份可上市流通情况如下:

序号	股东名称	持有限售股数量(股)	本次解除限售数量(股)	解除限售数量占总股本比例	备注
1	新疆名鼎股权投资管理合伙企业(有限合伙)	13,924,688	3,481,172	0.5949%	
合计		13,924,688	3,481,172	0.5949%	

五、解除限售前后股本结构变化情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)	本次变动后	
	数量	比例		数量	比例
一、有限售条件股份	207,589,333	35.47%	-3,481,172	204,108,161	34.88%
首发后限售股	13,924,688	2.38%	-3,481,172	10,443,516	1.78%
高管锁定股	193,664,645	33.09%	0	193,664,645	33.09%
二、无限售条件股份	377,627,089	64.53%	+3,481,172	381,108,261	65.12%
三、股份总数	585,216,422	100.00%	0	585,216,422	100.00%

六、备查文件

1.《西陇科学股份有限公司限售股份上市流通申请书》;

2.《西陇科学股份有限公司限售股份上市流通申请表》;

3.《股本结构表》和《限售股份明细数据表》。

特此公告

西陇科学股份有限公司

董事会

2019年1月14日

股票代码:600307 股票简称:酒钢宏兴 公告编号:2019-001

甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司关于分离移交“三供一业”及其他办社会职能资产的公告

本公司董事会及全体董事保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导陈述或者重大遗漏负连带责任。

根据国务院《关于印发加快剥离国有企业办社会职能和解决历史遗留问题工作方案的通知》(国发[2016]19号)、国务院国资委、财政部《关于国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作指导意见的通知》(国办发[2016]45号)等文件精神和甘肃省政府国资委有关政策、部署和指导意见精神,为积极落实国家剥离企业办社会职能相关政策,有效减轻企业负担,甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司(以下简称“公司”)有序推进“三供一业”分离移交工作,将公司所办“三供一业”及其他办社会职能资产整体分离移交给嘉峪关市政府。具体情况如下:

一、分离移交基本情况

鉴于公司控股股东酒泉钢铁(集团)有限责任公司(以下简称“酒钢集团”)同时移交其所属的“三供一业”资产,为统一部署、简化相关程序,公司将在履行内部决策程序后委托酒钢集团整体办理相关资产移交手续。根据酒钢集团和嘉峪关市政府签订的《酒泉钢铁(集团)有限责任公司“三供一业”总体分离移交框架协议》及甘肃省政府国资委《关于酒泉钢铁(集团)有限责任公司嘉峪关市职工家属区“三供一业”和办市政职能分离移交资产划转的批复》(甘国资发产权(2018)493号)文件精神,公司此次移交的供水系统、供电系统、供热系统、供燃气系统、小区物业及其他办社会职能系统共涉及资产账面原值3.36亿元,累计折旧1.85亿元,账面净值1.51亿元。主要如下:

分离移交“三供一业”及其他办社会职能资产汇总表

金额单位:万元

序号	项目	资产类别	项目数	移交资产原值	累计折旧	净值
1	供水	管道(给排水)	76	1,506.72	1,263.31	245.42
		机器设备(给排水)	25	809.50	603.08	206.42
		大型工器具(给排水)	1	1.18	1.02	0.16
2	供电	管道(供电)	29	350.37	292.46	57.91
		机器设备(供电)	51	1,620.91	1,414.67	206.25
3	供气	管道(供气)	15	181.75	167.96	13.80
		机器设备(供气)	5	62.62	52.44	10.18
		房屋建筑物(供热)	13	860.25	461.52	398.73
4	供热	管道(供热)	44	10,326.45	7,072.39	3,254.06
		机器设备(供热)	92	4,225.72	3,250.01	975.71
		大型工器具(供热)		0.59	0.51	0.080295
5	物业	物业	7	1,710.46	1,396.25	314.20
6	办社会职能	绿化园林	1	10.62	9.17	1.45
		绿化园林土地	4	11,080.93	2,278.11	8,802.82
		水上乐园资产	4	85.87	78.86	5.01
		水上乐园土地	1	747.46	142.81	604.65
7	其它	剥离涉及车辆	3	70.93	52.97	17.96
总计			370	33,652.33	18,537.53	15,114.81

二、相关账务处理

根据国务院国资委、财政部《关于国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作指导意见的通知》(国办发[2016]45号)、财政部《关于企业分离办社会职能有关财务管理问题的通知》(财企(2005)62号),以及甘肃省政府和嘉峪关市政府制定的相关政策,公司所属“三供一业”及其他办社会职能资产在审计评估后,采取无偿划转方式,一次性整体移交,公司将按相应比例核减国有权益。

三、对上市公司的影响

1、本次“三供一业”及其他办社会职能资产以无偿划转方式整体分离移交,将减少公司资产账面原值3.36亿元、累计折旧1.85亿元、账面净值1.51亿元,同时减少所有者权益(资本公积)1.51亿元。

2、本次实施“三供一业”分离移交后,从长远看有利于减轻企业负担,降低公司成本费用,促进公司轻装上阵,进一步集中精力聚焦主业,提高核心竞争力。同时,有利于维护企业和社会稳定,彰显公司社会责任担当。

四、其他事项

1、2019年1月14日,公司召开第六届董事会第十五次会议,全体董事一致审议通过了《关于分离移交“三供一业”及其他办社会职能资产的议案》。公司独立董事发表独立意见:认为公司此次“三供一业”及其他办社会职能资产分离移交属于落实国务院、省、市等政府部门相关文件精神,是国有企业深化改革的重要组成部分,符合国家相关政策法规要求,有利于公司轻装上阵,集中精力聚焦主业,提高核心竞争力。该事项的审议及表决程序符合《公司法》《公司章程》的有关规定,不存在损害公司及股东整体利益的情形。

2、本事项不构成关联交易。

3、本事项无需提交公司股东大会审议批准。

4、本次“三供一业”分离移交事项账务处理还需报甘肃省政府国资委备案,并经公司年度审计机构审计,最终财务处理结果以年度审计机构审计结果为准。

特此公告

甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司

董事会

2019年1月15日

备查文件:

1、酒钢宏兴第六届董事会第十五次会议决议;

2、酒钢宏兴独立董事关于分离移交“三供一业”及其他办社会职能资产的独立意见。

证券代码:000576 证券简称:广东甘化 公告编号:2019-06

江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司关于转让全资子公司广东江门生物技术开发中心有限公司55%股权的更正公告

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

江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)于2018年12月26日在《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上刊登了《关于转让全资子公司广东江门生物技术开发中心有限公司55%股权的公告》,由于对相关法规理解的偏差,公司在上述公告中的部分表述不够严谨,现对相关内容进行更正,具体如下:

更正前:

三、交易标的基本情况

4、公司不存在为生物中心提供担保、财务资助、委托生物中心理财;交易完成后不存在以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助情形。生物中心不是失信被执行人。

更正后:

三、交易标的基本情况

4、公司不存在为生物中心提供担保、委托生物中心理财的情形;本次股权转让履约期内,公司存在对生物中心提供财务资助,股权转让合同履行完毕后不存在以经营性资金往来的形式变相为生物中心提供财务资助情形。生物中心不是失信被执行人。

除上述更正内容外,原公告其他内容不变。由此给投资者带来的不便,公司深表歉意,敬请广大投资者谅解。

特此公告。

江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司董事会

二〇一九年一月十五日

证券代码:000576 证券简称:广东甘化 公告编号:2019-05

江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司关于深圳证券交易所关注函回复的公告

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

江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)于2018年12月28日收到深圳证券交易所《关于对江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司的关注函》(公司部关注函[2018]第262号),公司董事会组织相关方就关注函中所涉及事项逐一进行了认真核查,现将有关问题回复情况公告如下:

问题一、关于交易对方。公告显示,此次股权转让的交易对手方为上海立天唐人控股有限公司(以下简称“上海立天”)。截至2017年12月31日,上海立天的资产总额为3.04亿元,净资产为297亿元,2017年度净利润为-228万元。此次股权转让上海立天需支付股权转让价款11,550万元,代广东江门生物技术开发中心有限公司(以下简称“生物中心”)偿还所欠你公司债务3,396.79万元,金额合计14,946.79万元,占上海立天2017年总资产的49.17%。股权转让合同约定首期付款为全部款项的50%,在合同签订之日起3日内,上海立天支付7,473.40万元,其中股权价款为5,775万元,代生物中心偿还对你公司的债务1,698.40万元。你公司12月28日晚直通披露的《关于转让全资子公司广东江门生物技术开发中心有限公司55%股权的进展公告》显示,你公司已收到本次股权转让首期款及代偿债务的首期款,并完成了上述股权转让事项的工商变更登记手续。请你公司:

1、补充披露上海立天最近一期的资产负债表、净利润表和现金流量表,并结合上海立天的现金流状况说明其此次受让生物中心股权的资金来源,是否直接或间接来源你公司、你公司控股股东、实际控制人或其关联方,上海立天是否具备充足的支付履约能力,是否提供充足的履约保障措施;

2、补充披露上海立天的主要股东和实际控制人,并说明其是否与你公司及你公司的控股股东、实际控制人存在关联关系、业务往来或可能导致利益倾斜的其他关系;

3、提供已收到首期股权转让及代偿债务款项的相关证据。

回复:

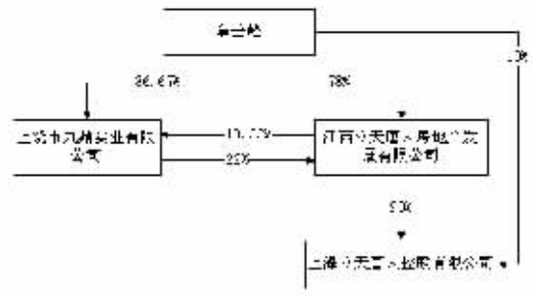
1、上海立天唐人控股有限公司(以下简称“上海立天”)提供了2018年9月30日的资产负债表、利润表和现金流量表(详见公司同日在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上披露的《上海立天唐人控股有限公司财务报表》),并对本次受让生物中心股权的资金来源等事项进行了说明。根据上海立天的回函,本次受让生物中心股权的资金来源于上海立天自筹资金,其具备相应的支付履约能力。

公司与上海立天除支付本次股权交易对价事项外无其他资金往来,公司控股股东德力西集团有限公司及公司实际控制人胡成中先生均提供了与上海立天不存在关联关系、未直接或间接为上海立天提供受让生物中心股权的资金等相关说明,故不存在上海立天此次受让生物中心股权的资金直接或间接来源公司、公司控股股东、实际控制人或其关联方的情形。

经查阅上海立天相关财务报表及其相关说明,上海立天长期股权投资总额约1.94亿元,其中持有上海环晖投资有限公司90%股权、上海环睿投资有限公司90%股权,结合其已于2018年12月28日支付完本次股权转让首期款及代偿债务首期款的客观事实,上海立天具备此次交易的支付履约能力。

在本次股权转让的商务谈判时,双方对未按合同约定期限支付交易价款的违约责任等进行了明确约定:“乙方未按合同约定期限支付交易价款的,应向甲方支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间应付价款的每日万分之五计算。逾期付款超过10日,乙方应按照本合同交易总价款的30%承担违约责任;甲方有权要求乙方承担甲方及目标公司因此遭受的损失,并有权解除合同。”因此,在上海立天具有较为充足的支付履约能力的基础上,本次交易中亦设定了的履约保障措施,可以有效约束交易对方和保护公司利益。

2、经函询上海立天,其主要股东和实际控制人如下:



由上图可知,上海立天实际控制人为童云峰。

经自查及函询公司控股股东德力西集团有限公司、实际控股股东及实际控制人与上海立天主要股东和实际控制人不存在关联关系、业务往来或可能导致利益倾斜的其他关系。

3、公司已于2018年12月28日收到了上海立天支付的本次股权转让首期款及代偿债务首期款。

独立董事意见:经查阅上海立天、公司、公司控股股东及公司实际控制人提供的相关资料,上海立天与公司、公司控股股东、公司实际控制人之间不存在关联关系,其支付本次交易对价的资金来源于其自筹资金;公司已于2018年12月28日收到了本次股权转让首期款及代偿债务首期款,上海立天具备相应支付履约能力。

问题二、关于评估。你公司披露的《拟公开挂牌转让股权涉及广东江门生物技术开发中心有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》(以下简称“评估报告”)显示,资产基础法下,生物中心100%股权的评估价值为13,490.89万元,55%股权经折算后的评估价值为7,419.99万元。公告显示此次生物中心转让55%股权作价为11,550万元,较55%股权评估增值4,130.01万元,增值幅度为55.66%。评估报告显示,生物中心的净资产账面价值为1,358.31万元,评估值为13,490.89万元,评估增值12,132.58万元。其中,无形资产土地使用权市场法下评估值为12,793.23万元,评估增值10,590.61万元,占净资产增值部分87.30%。评估报告无形资产土地使用权评估明细表显示生物中心无形资产土地使用权由三块土地构成,分别为江海区江海三路135号、江海区江海三路135号A地块、江海区江海三路135号B地块。三块土地的用途均为工业用地,面积合计为129,748.81平方米。评估报告提到“江门生物中心位于江门市江海三路135号工业用地,证载用途为工业用地,土地面积合计为136,020.20平方米,按照《江门市城市总体规划(2011-2020)》,该地块为住宅及商业金融用地,按照城市发展规划,该地块未来纳入江门市“三旧”改造具有一定的可能性。”请你公司:

1、说明生物中心55%股权交易作价较评估值大幅增值的原因及合理性;

2、说明评估报告列示的135号工业用地是否指无形资产土地使用权评估明细表列示的三块土地,如是,说明纳入评估范围的土地面积与江门生物证载土地面积不同的原因及其合理性;

3、补充披露本次评估报告的评估说明内容,并结合《主板信息披露业务备忘录第6号—资产评估相关事宜》要求,说明在市场法下,对上述土地使用权评估的具体评估过程、可比对象的基本情况(如土地性质等)、评估参数选择过程及评估结论;

4、请补充披露相关地块所处的土地规划调整阶段,相关政府部门及你公司就土地规划调整事项所做的工作及最新进展,并以此分析判断该地块最终获得规划调整的可能性,本次评估及作价过程中是否考虑可能的土地规划调整的影响及其合理性。

请评估师对上述事项发表明确意见。

回复:

1、本次转让生物中心55%股权作价为11,550万元,较经折算后的评估价值7,419.99万元,溢价4,130.01万元,溢价幅度为55.66%,溢价的主要原因是生物中心位于江门市江海三路135号的工业用地,法定用途为工业用地,本次采用资产基础法对生物中心股权评估中,对该宗土地按照法定用途,采用市场比较法计算了其工业用地性质下的市场价值,由于宗地地理位置较好,按照《江门市城市总体规划(2011-2020)》,该地块为住宅及商业金融用地,按照城市发展规划,该地块未来纳入江门市“三旧”改造具有一定的可能性,由于该转变用途具有重大不确定性,在考虑该地块用途变更可能性(50%)的基础上,生物中心100%股权价值可达到21,813.90万元。据此,公司以评估结果为参考依据,经交易双方友好协商,在考虑江门市江海三路135号地块未来增值可能性的情况下,在本次交易中,生物中心100%股权作价21,000万元。

本次交易双方以评估结果为参考,在考虑该地块用途变更可能性的基础上,通过市场化定价方式最终确定交易价格,具有合理性。该交易价格的确定,有利于保护上市公司和投资者的利益。

2、江门生物中心名下位于江门市江海三路135号的土地使用权,面积合计132,823.20平方米,其中面积3,074.39平方米土地已出租并调整列示至投资性房地产土地使用权科目中,其中面积为129,748.81平方米列示在无形资产-土地使用权。因此,本次纳入评估范围的土地面积与江门生物证载土地面积一致。

对于特别说明事项中,土地面积表述为136,020.20平方米,是指江门市江海三路135号用地,其包含了江门生物中心名下的132,823.20平方米,和江门市北街(联营)发电厂(以下简称“北街电厂”)名下的3,197.00平方米。在对该宗工业用地的评估过程中,由于宗地的特殊性,未来存在纳入江门市“三旧”改具有一定的可能性,因此,评估人员估算了其不确定性的价值,并予以披露,供投告使用者参考。在考虑“三旧”改造情况下,由于北街电厂的3,197.00平方米土地与江门生物中心的132,823.20平方米土地同属于一个地块,且两家企业未来都是关停并转型,所以两家公司的土地通盘考虑,视同整个地块一起开发而进行表述,但在计算结果中,只计算了江门生物中心132,823.20平方米对本次估值结果的影响。

3、本评估报告的评估说明内容详见公司同日在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上披露的《拟公开挂牌转让股权涉及广东江门生物技术开发中心有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明》。

按照上地法定用途工业用地性质,其市场比较法具体评估过程如下:

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与较近期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差异进行修正得到待估土地价格,其计算公式为:

待估土地使用权价格=可比案例价格×土地用途修正系数×交易情况修正系数×交易日期修正系数×容积率修正系数×土地使用期限修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

工业用途计算过程

(1)可比案例选择

地块编号		JCR2017-127(蓬江17)	JCR2017-126(蓬江16)	JCR2017-125(蓬江15)
土地位置		蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段
用途		工业用地	工业用地	工业用地
成交时间		2017年10月12日	2017年9月30日	2017年9月30日
出让年限		50	50	50
土地面积(平方米)		19,994.09	14,340.01	18735.99
容积率		1.0-2.5	1.5-2.5	1.0-2.5
建筑面积				
成交价(万元)		2,134.00	1,482.00	2,051.00
工业用地级别		3级	3级	3级
地面地价		1,067.00	1,033.00	1,095.00

(2)可比案例与估价对象因数对比分析

比较实例		蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	生物中心土地
因素说明		949.00	918.00	973.00	--
地面单价(元/平方米)		100	100	100	100
用途		95.8	95.8	95.8	100
交易日期		100	100	100	100
价格类型		100	100	100	100
区域因素	小计	105	102	102	100
	产业聚集度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	公共设施配套完备程度	105	102	102	100
	规划限制程度	100	100	100	100
个别因素	小计	98	96	98	100
	宗地地质条件	100	100	100	100
	宗地利用状况	100	100	100	100
	宗地地形	100	100	100	100
	宗地形状	100	98	100	100
	宗地临路交通状况	98	98	98	100
	宗地面积	100	100	100	100

(3)因数系数分析

①土地用途

估价对象土地用途为工业用地,与可比案例的土地用途一致,故无需进行土地用途修正,其修正系数均为100%。

②交易类型

交易类型一般包括出让、转让、作价出资、抵债、抵押、清算、课税等,本次估价的价格内涵为正常市场条件下的国有出让土地使用权市场价值,可比案例1、2、3交易类型均为公开挂牌出让,成交价格基本能反映当地地价水平,属正常市场交易,交易情况修正不予考虑,其修正系数均为100%。

③交易日期修正

根据江门市市区地价动态监测各用途级别地价指数表,交易日期修正如下:

江门市市区基准地价动态监测各用途级别地价指数表

用途	级别	2017年1月1日	2018年1月1日	2018年6月13日
		指数数值	指数数值	指数数值
商服	一级	100	102.7	102.8
	二级	100	102.8	102.9
	三级	100	104.8	104.5
	平均	100	102.5	102.6
	九级	100	112.2	112.3
	十级	100	112.4	112.3
住宅	一级	100	101.5	100.9
	二级	100	101.3	100.0
	三级	100	101.1	100.2
	平均	100	100.9	100.0
	九级	100	99.2	100.0
	十级	100	99.7	100.0
工业	一级	100	101.5	100.0
	二级	100	101.3	100.0
	三级	100	101.1	100.2
	平均	100	100.9	100.0
	九级	100	100.7	100.0

比较实例	蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	生物中心土地
交易日期修正系数	96.8	96.8	96.8	100

④容积率

由于其为工业用地,容积率对地价影响较少,故不作容积率修正。

⑤土地使用期限

根据产权方提供的《国有土地使用证》,土地剩余年期与可比案例剩余使用年限不一致,需进行使用年限修正。按以下有限年期地价修正公式:

K= [1-1/(1+r)n]/ [1-1/(1+r)m]

式中:

K—使用年限修正系数

r—土地还原率(根据江门市最新基准地价修正体系,工业用地土地还原率为5.22%)

n—各可比案例的剩余使用年期(年)

m—估价对象的剩余使用年期(年)

根据产权方提供的《国有土地使用证》(江国用(2013)第305460号)显示:16,217.00平方米工业用地土地使用终止日期为2063年11月3日,至估价期日,剩余使用年限为45.12年;

《国有土地使用证》(江国用(2015)第301631号、江国用(2015)第301636号)显示:116,606.2平方米工业用地土地使用终止日期为2051年5月28日,至估价期日,剩余使用年限为32.44年。可比案例剩余使用年限均为50年,需进行年期修正。

为方便测算,本次估价按上述各宗地的年期修正系数按土地面积比例进行平均后来求取比准价格。

根据上述公式得:

K1=[1-1÷(1+5.22%)45.12]/ [1-1÷(1+5.22%)50]= 97.60%;

K2=[1-1÷(1+5.22%)32.44]/ [1-1÷(1+5.22%)50]= 87.69%;

则按土地面积比例加权后的年期修正系数K=88.90%。

K=97.60%×16,217.00/(16,217.00+ 116,606.20)+87.69%×116,606.20/(16,217.00+ 116,606.20)=88.90%

则年期修正后的比准价格分别为:

比准价格1= 1,067.00×88.90% = 949.00(元/平方米);

比准价格2= 1,033.00×88.90% = 918.00(元/平方米);

比准价格3= 1,095.00×88.90% = 973.00(元/平方米);

⑥区域因素

指土地所在区域的自然、社会与经济条件。这些条件相互结合所产生的地区特性,对地区的地产价格水平有决定性的影响。各个规划的区片之间存在差异,具体差异因素有商服繁华度、对外交通便捷度、区域环境质量、公共设施配套完备程度、规划限制程度等,这些因素可能对估价对象的市场价格产生影响,故区域因素为重要影响因素,其各项因子须进行修正。

A、产业聚集度:分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以估价对象为基准,相差一个等级,结合实际情况地价相应修正±2%。

B、对外交通便捷度:分为便捷(临主干道)、较便捷(临次干道)、一般(临支路)、较不便捷(不临路)、不便捷(距支路较远)五个等级,以估价对象为基准,相差一个等级,结合实际情况地价相应修正±2%。

C、区域环境质量:分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以估价对象为基准,相差一个等级,结合实际情况地价相应修正±2%。

D、公共设施配套完备程度:分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级,以估价对象为基准,相差一个等级,结合实际情况地价相应修正±2%。

E、规划限制程度:根据实际规划限制程度分为大、较大、一般、较小、小五个等级,以估价对象为基准,相差一个等级,结合实际情况地价相应修正±3%。

⑦个别因素

个别因素是指估价对象本身的条件和特征,是决定同一区域内地价差异的重要原因。根据《城镇土地估价规程》,一般的个别因素包括宗地可使用年限(已单独修正)、宗地交易情况(已单独修正)、容积率(已单独修正)、宗地基础设施、宗地形状、宗地临路交通状况、地质条件、宗地面积等因素。宗地个别因素对市场价格影响较大,估价对象的相关规划指标与可比案例的规划技术指标存在差异,故须进行修正。

A、宗地基础设施:以估价对象宗地内土地开发程度分为已开发建设熟地、“五通一平”空地、“三通一平”空地、“三通未平整”空地、生地五个等级,以估价对象为基准,相差一个等级,结合实际情况地价相应修正±2%。

B、宗地形状:根据宗地形状分为不规则、较规则、规则三个等级,以估价对象为基准,相差一个等级,结合实际情况地价相应修正±2%。

C、宗地临路交通状况:根据宗地形状分为临路情况好、临路情况较好、临路情况一般、临路情况较差、临路情况差五个等级,以估价对象为基准,相差一个等级,结合实际情况地价相应修正±2%。

D、地质条件:分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以估价对象为基准,相差一个等级,结合实际情况地价相应修正±2%。

E、宗地面积:根据商住用地的特性,其大面积较小面积更利于开发建设,估价对象整宗地面积较大,利于开发建设,可比案例与其面积差异各不相同,以估价对象为基准,结合实际情况可比案例地价相应修正±2%。

(4)编制比较因素条件指数表

比较实例		蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	生物中心土地
因素说明		949.00	918.00	973.00	--
地面单价(元/平方米)		100	100	100	100
用途		95.8	95.8	95.8	100
交易日期		100	100	100	100
价格类型		100	100	100	100
区域因素	小计	105	102	102	100
	产业聚集度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	公共设施配套完备程度	105	102	102	100
	规划限制程度	100	100	100	100
个别因素	小计	98	96	98	100
	宗地地质条件	100	100	100	100
	宗地利用状况	100	100	100	100
	宗地地形	100	100	100	100
	宗地形状	100	98	100	100
	宗地临路交通状况	98	98	98	100
	宗地面积	100	100	100	100

(5)编制比较因正系数表

比较实例 / 内容	蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	蓬江区杜阮双楼村金鳞山(土名)地段	生物中心土地
地面单价(元/平方米)	949	918	973	
用途	100	100	100	100
交易日期	95.8	95.8	95.8	100
价格类型	100	100	100	100
区域因素	105	102	102	100
个别因素	98	96	98	100
比准价格	963.00	979.00	1,016.00	

(6)确定评估价值

采用简单算术平均法来确定评估单价,则:

地面地价=(963.00+979.00+1,016.00)÷3=986.00元/平方米(取整)

无形资产-土地使用权评估总价=986.00×129,748.81=127,932,300.00元。

投资性房地产-土地使用权评估总价=986.00×3,074.39=3,031,400.00元

评估结论:经评估,列示在投资性房地产-土地使用权科目面积3,074.39平方米土地评估价值为3,031,400.00元,列示在无形资产-土地使用权科目面积129,748.81平方米土地评估价值为127,932,300.00元。

土地转变用途情况下估值计算过程如下:

(1)评估范围

土地使用权位于江门市江海三路135号,证载用途为工业用地,土地面积合计为136,020.20平方米,其包含了江门生物中心名下的132,823.20平方米,和北街电厂名下的3,197.00平方米。江门生物中心名下其中面积3,074.39平方米土地已出租并调整列示至投资性房地产土地使用权科目中,其中面积为129,748.81平方米列示在无形资产-土地使用权,现状均为正常使用中。

由于江门生物中心和北街电厂未来都是关停并转,在考虑“三旧”改造情况下,未来整块土地联合开发方为最优。但由于本次评估对象为江门生物中心股权,故本次评估范围仅包括其中的132,823.20平方米。

(2)评估思路

委评土地使用权证载用途为工业用地,但由于其地理位置就好,位于江边,且根据企业介绍,该土地在未来1-2年内有“三旧”改造为商住用地的可能。本次评估预计该土地使用权所在区域2年左右将会纳入“三旧”改造,结合委托方“三旧”改造案例,土地从纳入“三旧”改造到挂牌出让的时间间隔约为4年,故设定本次评估土地使用权用地性质为商业、住宅用地,从基准日到挂牌出让时间间隔为6年。通过折现确定被评估土地商住用地价值,扣除需要缴纳的土地出让金,并扣除地上建筑物评估价值,最终确认土地使用权商业用地价值。

(3)商住用地计算过程

(I)宗地规划条件设定

根据江门生物中心名下持有的《土地使用权证》显示,宗地用地面积共计132,823.20平方米,证载用途为工业用地,按照《江门市城市总体规划(2011-2020)》,该地块为住宅及商业金融用地,根据向委托方及被评估单位调查了解,该地块未来纳入“三旧”改造的可能性较大,结合调查情况,本次评估预计该土地使用权所在区域2年左右将会纳入“三旧”改造,结合委托方“三旧”改造案例,土地从纳入“三旧”改造到挂牌出让的时间间隔约为4年,故设定本次评估土地使用权用地性质为商业、住宅用地,从基准日到挂牌出让时间间隔为6年。由于“三旧”改造尚未确定,无法获取宗地地块“三旧”改造后的规划指标,故本次评估根据江门市区近期成交地块规划条件以及《江门市区城乡规划技术管理规定(试行)》等资料,对本次评估的宗地规划条件进行合理的设定。设定宗地容积率≤2.3,建筑密度为≤22%,绿地率≥35%,用途为商服用地、城镇住宅用地。估价对象主要规划指标设定如下:

①地块位置:江海区江海三路135号;

②