证券代码:000031　　证券简称:大悦城　　公告编号:2020-101

大悦城控股集团股份有限公司
关于为公司全资子公司惠州市悦鹏房地产有限公司提供担保的公告

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

一、担保情况概述

1、大悦城控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)全资子公司惠州市悦鹏房地产有限公司(以下简称“惠州悦鹏”)与中国农业银行股份公司龙门县支行(以下简称“农业银行”)签订了《固定资产借款合同》(以下简称“借款合同”),惠州悦鹏向农业银行申请借款,用于惠州珑悦锦云项目的开发建设。公司近日与农业银行签订了《最高额保证合同》,为惠州悦鹏在借款合同项下的全部债务提供最高余额不超过10亿元的连带责任保证担保。

2、根据公司2019年年度股东大会审议通过的《关于公司2020年度向控股子公司提供担保额度的提案》,本次担保事项属于公司提供担保额度范围内的担保。详情请见公司于2020年3月31日、5月23日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的相关公告。

二、公司对子公司担保额度的使用情况

公司于2020年5月22日召开的2019年年度股东大会审议通过了《关于公司2020年度向控股子公司提供担保额度的提案》,同意公司2020年度在向银行等金融机构申请的授信额度内,为控股子公司提供不超过人民币490亿元的担保额度,其中向资产负债率未超过70%的控股子公司提供担保额度105亿元,向资产负债率超过70%的控股子公司提供担保额度385亿元。担保额度的有效期自2019年年度股东大会通过之日起至2020年年度股东大会召开之日止。

公司本次为资产负债率70%以上的全资子公司惠州市悦鹏房地产有限公司债务融资提供担保,担保金额为10亿元。截止本次担保事项完成之前,公司在上述审议额度内向资产负债率超过70%的控股子公司提供的担保余额为23.11亿元,可用额度为361.89亿元;本次担保生效后,公司在上述审议额度内向资产负债率超过70%的控股子公司提供的担保余额为33.11亿元,可用额度为351.89亿元。

三、被担保人基本情况

惠州市悦鹏房地产有限公司注册时间为2019年8月14日,注册地点为龙门县龙城街道迎宾大道650号美华都城花园商业综合楼411房,注册资本1,000万元,法定代表人为李晋扬。经营范围为房地产开发经营;物业管理。公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有该公司100%股权。

截至目前,该公司不存在担保、诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。

惠州市悦鹏房地产有限公司主要财务数据如下:

单位:元

	2020年6月30日(未经审计)	2019年12月31日(经审计)
总资产	581,453,052.72	540,509,774.47
总负债	572,428,228.36	530,837,549.44
银行贷款余额	–	–
流动负债余额	572,428,228.36	530,837,549.44
净资产	9,024,824.36	9,672,225.03
	2020年1-6月(未经审计)	2019年度(经审计)
营业收入	–	–
利润总额	-976,583.30	-327,774.97
净利润	-729,344.41	-245,831.23

四、担保协议的主要内容

公司与农业银行签订保证合同,为惠州悦鹏在《借款合同》项下的全部债务提供最高额连带责任保证担保。

1、担保方式:连带责任保证。

2、担保债权最高余额:10亿元。

3、担保范围:借款合同项下借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、由惠州悦鹏和公司承担的迟延履行债务利息和迟延履行金以及农业银行实现债权的一切费用。

4、担保期限:借款合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

五、董事会意见

1、本次公司为惠州悦鹏在借款合同项下的全部债务提供最高额连带责任保证担保是为了促进其公司经营发展,满足项目开发建设的需要。

2、公司持有惠州悦鹏100%股权,惠州悦鹏属于公司全资子公司,具有实际偿还债务能力,财务风险处于公司可控范围内。

3、公司董事会认为本次担保符合《公司法》、《公司章程》及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等相关规定,不存在损害公司及股东利益的情况。

六、累计对外担保数量及逾期担保数量

截至本次担保事项完成,公司及控股子公司担保余额(不含合并报表范围内子公司之间的担保)为3,933,919.15万元,占公司截至2019年12月31日经审计归属于上市公司股东净资产的比重为202.66%(占净资产的比重为92.47%)。其中,公司为控股子公司提供担保余额为3,274,119.15万元,占公司截至2019年12月31日经审计归属于上市公司股东净资产的比重为168.67%(占净资产的比重为76.96%)。公司及公司控股子公司对合并报表外单位提供担保余额为659,800.00万元,占公司截至2019年12月31日经审计归属于上市公司股东净资产的比重为33.99%(占净资产的比重为15.51%)。公司无逾期担保或涉及诉讼的担保。

公司无逾期担保或涉及诉讼的担保。

七、备查文件

1、保证合同

2、公司2019年年度股东大会决议

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司

董　事　会

二〇二〇年十月二十日

证券代码:000776　　证券简称:广发证券　　公告编号:2020-072

广发证券股份有限公司
2020年第一次临时股东大会会议决议公告

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:本次股东大会未出现否决议案,也不涉及变更前次股东大会决议的情形。

一、会议召开和出席情况

(一)召开情况

1、召开时间:

(1)现场会议召开日期和时间:2020年10月19日(星期一)下午14:30时开始;

(2)A股网络投票时间:网络投票系统包括深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统(网址:http://wltp.cninfo.com.cn)。通过交易系统进行网络投票的时间为2020年10月19日(星期一)上午9:15-9:25,9:30-11:30,下午13:00-15:00;通过互联网投票系统进行网络投票的时间为2020年10月19日(星期一)上午9:15至下午15:00期间的任意时间。

2、召开地点:广东省广州市天河区马场路26号广发证券大厦40楼4008会议室

3、表决方式:现场投票与网络投票相结合的方式

4、召集人:广发证券股份有限公司第十届董事会

5、主持人:董事长孙树明先生

6、本次会议的召集、召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定。

(二)出席情况

出席会议的股东及股东授权委托代表人数共57人,代表股份3,724,964,012股,占公司有表决权股份总数的48.8771%。其中,出席本次会议的A股股东及股东代表52人,代表股份3,341,314,869股,占本公司有表决权股份总数的43.8430%(通过网络投票的股东共40人,代表股份146,673,092股,占公司有表决权股份总数的1.9246%);出席本次会议的H股股东及股东代表5人,代表股份383,649,143股,占本公司有表决权股份总数的5.0340%。

此外,公司董事、监事、高级管理人员及公司聘请的律师等中介机构出席了本次股东大会。

二、提案审议表决情况

本次股东大会议案采用现场投票与网络投票相结合的表决方式。本次会议审议事项具有合法性和完备性,会议议案获得了通过。具体审议议案如下:

表决情况:

序号	提案名称	股东类型	同意		反对		弃权		是否获得通过
			股数	比例	股数	比例	股数	比例	
提案1	关于选举第十届董事会非执行董事的议案	A股	3,340,807,679	99.9848%	507,190	0.0152%	0	0.0000%	是
		H股	378,457,878	98.6469%	5,191,265	1.3531%	0	0.0000%	
		合计	3,719,265,557	99.8470%	5,698,455	0.1530%	0	0.0000%	

说明:1.本公告中,部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

非执行董事郭敬谊先生于本次股东大会审议通过本议案之日起正式履职。公司董事会中兼任公司高级管理人员以及由职工代表担任的董事人数总计未超过公司董事总数的二分之一。

三、A股中小投资者表决情况说明

A股中小投资者(除公司董事、监事、高级管理人员以及单独或合计持有公司5%以上股份的股东以外的其他A股股东)的表决情况如下:

序号	提案名称	同意		反对		弃权	
		股数	比例	股数	比例	股数	比例
提案1	关于选举第十届董事会非执行董事的议案	163,938,508	99.6916%	507,190	0.3084%	0	0.0000%

四、律师出具的法律意见

1.律师事务所名称:北京市嘉源律师事务所

2.律师姓名:苏敦渊、王浩

3.结论性意见:本次股东大会的召集和召开程序合法、召集人和出席会议的股东或股东代理人的资格、表决程序符合相关法律法规和《公司章程》的规定,合法有效,表决结果合法有效。

五、备查文件

1.经与会董事和记录人签字确认并加盖董事会印章的《广发证券股份有限公司2020年第一次临时股东大会决议》;

2.《北京市嘉源律师事务所关于广发证券股份有限公司2020年第一次临时股东大会的法律意见书》;

3. 深圳证券交易所要求的其他文件。

特此公告。

广发证券股份有限公司董事会

二〇二〇年十月二十日

证券代码:000776　　证券简称:广发证券　　公告编号:2020-073

广发证券股份有限公司
第十届董事会第六次会议决议公告

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。

广发证券股份有限公司(以下简称“公司”)第十届董事会第六次会议通知于2020年10月16日以专人送达或电子邮件方式发出,会议于2020年10月19日以通讯表决方式召开。本次董事会应出席董事10人,参与表决董事10名。会议内容同时通知了公司监事和高级管理人员。会议的召开符合《公司法》等有关法规和《公司章程》的规定。会议审议通过了以下议案:

一、审议《关于选举郭敬谊先生为公司第十届董事会战略委员会成员的议案》

经审议:同意选举郭敬谊先生为公司第十届董事会战略委员会成员。

以上议案同意票10票,反对票0票,弃权票0票。

反对票或弃权票的理由:不适用。

特此公告。

广发证券股份有限公司董事会

二〇二〇年十月二十日

证券代码:600739　　公司简称:辽宁成大　　编号:临2020-098

辽宁成大股份有限公司
关于董事辞职的公告

本公司董事会及全体董事保证本公司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。

辽宁成大股份有限公司(以下简称“公司”)董事会于2020年10月19日收到董事王心女士的辞职申请。王心女士因工作调整,申请辞去公司第九届董事会董事及战略委员会委员、提名委员会委员职务,辞职后,王心女士不在公司担任任何职务。王心女士的辞职未导致公司董事会成员低于法定最低人数,不会影响公司正常运营,其确认与董事会并无意见分歧且无任何其他事宜须提请公司股东关注。根据有关法律、法规及《公司章程》的规定,其辞职报告自送达董事会时生效。公司将按照法律、法规及《公司章程》的相关规定,尽快完成补选董事、战略委员会委员、提名委员会委员工作,并及时履行信息披露义务。

公司董事会对王心女士在任期间为公司所做的贡献表示衷心感谢!

特此公告。

辽宁成大股份有限公司董事会

2020年10月20日

证券代码:601900　　证券简称:南方传媒　　公告编号:临2020-045

南方出版传媒股份有限公司
2020年第三次临时董事会会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况

南方出版传媒股份有限公司(以下简称“公司”)2020年第三次临时董事会会议于2020年10月19日,在公司203会议室以现场结合通讯方式召开。本次董事会会议通知于2020年10月14日以书面和电子邮件方式发出。本次会议应出席董事9名,实际出席董事8名,因公缺席1名,公司部分监事、高级管理人员列席了本次会议。会议符合《中华人民共和国公司法》和《南方出版传媒股份有限公司章程》等有关规定,合法有效。

二、董事会会议审议情况

1.审议通过《关于广东数字出版中心租赁事项的议案》

表决结果:8名同意,占参加表决的全体董事人数的100%;0名弃权,0名反对。

特此公告。

南方出版传媒股份有限公司董事会

2020年10月19日

股票简称:华银电力　　股票代码:600744　　编号:临2020-033

大唐华银电力股份有限公司
关于终止非公开发行A股股票收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》的公告

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、误导性陈述或重大遗漏,并对公告内容的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

大唐华银电力股份有限公司(以下简称“公司”)于2020年9月11日召开了公司董事会2020年第4次会议、公司监事会2020年第4次会议,审议通过了《关于终止公司非公开发行A股股票事项并撤回申请文件的议案》,同意公司终止本次非公开发行股票事项并撤回申请文件。具体内容详见公司于2020年9月12日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露的相关公告。

近日,公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》([2020]114号),根据《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》第二十条的有关规定,中国证监会决定终止对公司非公开发行A股股票行政许可申请的审查。

特此公告。

大唐华银电力股份有限公司董事会

2020年10月20日

证券代码:000823　　证券简称:超声电子　　公告编号:2020-029

广东汕头超声电子股份有限公司
关于公开发行可转换公司债券申请获得中国证监会发审委审核通过的公告

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

2020年10月19日,中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”) 第十八届发行审核委员会2020年第149次工作会议对广东汕头超声电子股份有限公司(以下简称“公司”)公开发行可转换公司债券的申请进行了审核,根据会议审核结果,公司本次公开发行可转换公司债券的申请获得审核通过。

公司本次公开发行可转换公司债券事项尚需取得中国证监会的正式核准文件,公司将在收到中国证监会的正式核准文件后另行公告。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

广东汕头超声电子股份有限公司董事会

2020年10月19日

证券代码:600589　　证券简称:广东榕泰　　公告编号:临2020-057

广东榕泰实业股份有限公司
关于立案调查进展暨风险提示的公告

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。

广东榕泰实业股份有限公司(以下简称“公司”)2020年5月21日收到中国证券监督管理委员会《调查通知书》(粤调查字20066号)。因公司涉嫌信息披露违法违规,根据《中华人民共和国证券法》的有关规定,中国证券监督管理委员会决定对公司进行立案调查。详见公司于2020年5月22日披露的《广东榕泰关于公司收到中国证券监督管理委员会调查通知书的公告》(编号:2020-011号)。

根据上海证券交易所《股票上市规则》规定,公司分别于2020年6月23日、2020年7月22日、2020年8月19日和2020年9月19日披露了《广东榕泰实业股份有限公司关于立案调查进展暨风险提示的公告》(公告编号:2020-018、2020-037、2020-050、2020-55)。截至本公告发布日,公司经营情况正常。中国证监会的调查工作仍在进行过程中,尚未有结论性意见。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定,如公司因前述立案调查事项被中国证监会最终认定构成信息披露重大违法违规行为,公司股票将存在可能被实施退市风险警示或暂停上市或其他处理情形的风险;如公司所涉及的立案调查事项最终未被中国证监会认定存在重大违法行为,公司股票将不会因此存在可能被实施退市风险警示或暂停上市的风险。

公司将积极配合中国证监会的调查工作,并严格按照《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定,每月至少披露一次关于立案调查进展暨风险提示的公告。公司指定的信息披露媒体为《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn),有关公司信息均以公司在上述指定媒体披露信息为准,敬请广大投资者关注并注意投资风险。

特此公告。

广东榕泰实业股份有限公司董事会

2020年10月20日

证券代码:601318　　证券简称:中国平安　　公告编号:临2020-066

中国平安保险(集团)股份有限公司保费收入公告

中国平安保险(集团)股份有限公司(以下简称“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。

根据中华人民共和国财政部《企业会计准则解释第2号》以及《保险合同相关会计处理规定》,本公司如下控股子公司于2020年1月1日至2020年9月30日期间的原保险合同保费收入为:

(人民币万元)	2020年1-9月
控股子公司名称	原保险合同保费收入
中国平安财产保险股份有限公司	21,948,951
中国平安人寿保险股份有限公司	37,758,566
平安养老保险股份有限公司	2,177,355
平安健康保险股份有限公司	745,943

于上述期间,本公司的寿险及健康险业务原保险合同保费收入分类明细如下:

(人民币万元)	2020年1-9月
寿险及健康险业务	
个人业务	38,736,564
新业务	9,777,127
续期业务	28,959,437
团体业务	1,945,300
新业务	1,933,778
续期业务	11,522
合计	40,681,864

备注:

1、本公司通过中国平安人寿保险股份有限公司、平安养老保险股份有限公司及平安健康保险股份有限公司经营寿险及健康险业务,本公司寿险及健康险业务原保险合同保费收入指这三家子公司原保险合同保费收入的合计数。

2、按投保人为个人或团体,本公司将寿险及健康险业务类型分类为个人业务和团体业务。

于上述期间,中国平安财产保险股份有限公司的原保险合同保费收入分类明细如下:

(人民币万元)	2020年1-9月
中国平安财产保险股份有限公司	
车险	14,707,166
非机动车辆保险	5,973,429
意外与健康保险	1,268,356
合计	21,948,951

以上数据均未经审计,提请投资者注意。

特此公告。

中国平安保险(集团)股份有限公司董事会

2020年10月19日

证券代码:600525　　股票简称:长园集团　　公告编号:2020084

长园集团股份有限公司
关于上海证券交易所对公司关联交易事项监管工作函的回复公告

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。

长园集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2020年10月9日收到上海证券交易所发来的《关于对长园集团股份有限公司关联交易事项的监管工作函》(上证公函【2020】2577号)(以下简称 “工作函”),公司对工作函所涉及问题进行说明和回复,具体内容如下:

问题一、根据公告,本次交易的项目用地非商品性质,无法对外进行销售,且均已设置抵押,公司通过上述产权置换及权益转让模式合作开发。请公司充分核实并评估:(1)该项目用地及地上建筑物的当前使用状态及用途,进行处置是否会对公司用地需求、生产经营和业务拓展产生不利影响;(2)所涉土地抵押解除的相关安排及资金来源,提前偿还相关款项是否会给公司造成资金压力,是否会对公司正常运营产生不利影响;(3)本次项目合作开发及后续运营中,公司和交易对方在权利义务、资金安排、损益承担等方面是否存在其他安排,上述情况是否会对交易推进以及后续回款产生重大不利影响。

公司、董事、监事、高级管理人员回复意见如下:

(1)该项目用地及地上建筑物的当前使用状态及用途,进行处置对公司用地需求、生产经营和业务拓展的影响

本次城市更新项目现状建筑为8栋厂房,总建筑面积为43,002.44平方米,主要用于对外出租,目前约4,600平方米为公司职能部门办公需要。现有物业拆除之时,办公可迁至本园区内其他未涉及更新项目的自有物业(园区内9栋/10栋楼不涉及此次更新项目)。公司智能电网装备、智能工厂设备业务由长园深瑞、运泰利等若干子公司承载,生产经营场所遍布深圳(南山区科技园北区、光明新区等)、珠海、东莞、苏州等城市的11个产业园区,不在长园新材料港园区。本次交易对集团及子公司日常生产经营活动不产生直接影响。

本项目登记产权的建筑物(总建筑面积为43002.44㎡)为本项目内全部永久建筑物。按照相关规定实行产权置换,即为“回迁物业”,由公司持有并不得对外转让,如政府审批确定的补偿指标高于或者低于此标准的,则以政府确定的指标为准。因公司业务开展不在该园区内,综合考虑公司用地需求、发展规划及减少公司有息负债,公司在通过产权置换之后,将回迁物业交付给合作方运营并进行权益转让,公司收取权益转让费用。

(2)所涉土地抵押解除的相关安排及资金来源,提前偿还相关款项是否会给公司造成资金压力,是否会对公司正常运营产生不利影响

本次更新改造的项目用地及地上建筑物均设置抵押,目前分别抵押给中信银行、浦发银行、招商银行、交通银行、农业银行并取得一年内到期的短期借款约11亿元。根据协议第7.2交付搬迁物业约定:“自本项目实施主体确认之日起3个月内(除本协议9.1条约定外),甲方应负责完成清理搬迁物业现场;……解除与搬迁物业相关的租赁、抵押、担保、以及相关的民事纠纷等法律关系;办理搬迁物业不动产权(房地产证)注销和声明放弃房地产权益……。”公司需要自筹资金解除更新项目所涉用地的抵押。资金来源主要是:合作方已支付的货币补偿款8亿元以及公司自有资金及经营性现金流入、出售资产取得的现金等。根据协议中关于补偿费用支付方式安排,公司分别在合作协议签约生效后15个工作日内、本项目经政府相关部门审批确认实施主体为本协议约定的项目公司后10个工作日合计收到货币补偿款8亿元,这是解除银行抵押的主要资金来源。此外,公司交付搬迁物业之后且在签订《深圳市土地使用权出让合同书》生效后15个工作日内,公司将收到货币补偿款2亿元。公司预计提前偿还相关款项不会给公司正常运营产生不利影响。

(3)本次项目合作开发及后续运营中,公司和交易对方在权利义务、资金安排、损益承担等方面是否存在其他安排,上述情况是否会对交易推进以及后续回款产生重大不利影响。

根据合作协议,本项目的全部合作开发资金包括但不限于补偿安置费用、项目审批费用、补缴地价、规划设计费用、施工建设费用、设施设备采购费用、竣工验收费用、项目保证金等,由正中产控负责筹措和承担。正中产控需支付公司“权益转让费用”取得回迁物业运营管理权益,正中产控在享有运营权益的同时承担运营成本及风险。在项目开发建设和后续回迁物业运营管理,公司依据协议约定取得货币补偿及权益转让费用,施工建设等费用支出及回迁物业运营收益、成本及运营风险均由合作方承担,与公司无关。除了已经披露的合作协议之外,公司和交易对方就本次项目合作开发及后续运营在权利义务、资金安排、损益承担等方面不存在其他安排。

独立董事发表意见:经审阅,本次城市更新改造所涉及物业主要用于对外出租,且公司子公司并未在园区开展生产经营,本次拆除重建对公司日常经营不产生直接影响;通过本次交易,公司盘活优质资产,减少有息负债,有利于降低公司财务风险;本次交易方案已对合作各方权利义务、资金安排等作出明确约定,未发现损害上市公司及中小股东利益的情形。

问题二、根据估值报告,上述项目用地土地使用权采用剩余法估值的市场价值为19.66亿元,采用收益法估值的基于城市更新条件置换取得的研发用房收益权市场价值为13.29亿元,本次交易作价合计为21.18亿元。请公司结合项目用地面积和总规划建筑面积、周边地块价格、近期可比交易、评估主要参数选取等情况,明确本次交易评估作价是否审慎合理,是否存在损害上市公司及中小股东利益的情况。请评估师发表明确意见。

公司及评估师回复意见如下:

由于深圳市产业结构调整优化和产业导向,大部分工业用地属于定向出让。而本次交易属于城市更新拆除重建,与政府有产业限制条件的定向出让不同,方案不具可比性。深圳近年来出让土地大部分都有特殊条款(产业准入、全年限自持、30年使用年限、先租后让、租让结合、联合竞买等),配建复杂。通过查询南山区新型产业用地,近期深圳市南山区留仙洞总部基地出让成交8宗工业用地(新型产业用地),出让土地面积介于5,219—11,391平方米,规划建筑面积介于50,000平方米—184,855平方米,成交楼面单价介于4,088.00—5,586.00元/平方米。经查询出让公告,8宗工业用地(新型产业用地)出让年限均为30年,项目建成后限自用,不得转让。城市更新合作方案(货币补偿及回迁物业方案)均由合作各方协商确定,无统一标准。基于城市更新合作方案的特殊性,未在市场上找到相同合作方案的案例。评估机构结合估值对象的地理位置、规划指标、周边出租案例价格等综合要素并采取适当的评估方法进行估值,具体如下:

(一)在设定条件下的土地使用权市场价值的估值说明

本次评估采用的是剩余法。估值对象属于待开发土地,且具有详细的规划指标,开发完成后的不动产价值较容易预测。在测算完成开发后不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等,以价格余额来估算估值对象价格。

设定估值对象的规划指标,具体如下:T304-0066号、T304-0087号、T304-0082号宗地:建设用地面积合计为34,836.4平方米,土地用途为新型产业用地,容积率为5.5,总建筑面积为191,850平方米,计容建筑面积为190,350平方米,其中产业研发用房133,250平方米(其中自持117,260平方米,无偿贡献给政府创新型产业用房15,990平方米),自持配套商业9,520平方米,自持配套宿舍42,930平方米,公共配套设施4,650平方米。本次估值设定估值对象按上述设定指标进行开发建设,土地用途为新型产业用地,容积率为5.5,设定估值对象上地使用年限为50年剩余使用年限。其中创新型产业用房15,990平方米无偿贡献给政府,公共配套设施4,650平方米为公共利益配套,在评估开发完成后可实现的房地产开发价值中不予考虑。

1、确定项目的开发价值

(1)产业研发用房开发价值的确定

根据市场调查案例,整理如下表:

序号	楼盘名称	价格(元/㎡)	租金(元/㎡/月)	备注
1	科兴科学园	–	147-265	工业性质
2	迅美科技广场	–	120-150	工业性质
3	华润城大中商务中心	54,000	65-175	商业性质
4	华润置地大厦	65,000	98-270(均价146)	商业性质
5	深圳欧件园	45,000	64-100	工业性质
6	A8音乐大厦	–	170-200(均价180)	工业性质
7	怡化金融科技大厦	–	100-168	工业性质

以上物业楼盘的地理位置如下图:

根据上述物业租售情况,估值对象所在办公物业租售价格因产权性质、档次、区位等因素的不同而有所差异,南区商业性质的办公售价集中在5—6.5万元/㎡,租金集中在110-170元/㎡/月,而北区工业性质的办公物业多为出租,租金为100-170元/㎡/月,中区工业性质的办公物业租金为100-155元/㎡/月。

在确定估值对象产业研发用房的租金时,结合估值对象的产品档次、商务氛围、区位以及交通状况等因素,本次确定为120元/平方米。经测算,估值对象自持产业研发用房开发完成后的开发价值为30,900元/平方米。

(2)配套商业开发价值的确定

根据市场调查案例,整理如下表:

序号	楼盘名称	建筑面积(㎡)	租金(元/㎡/月)	备注
1	达实大厦	55	327.3	首层
2	深圳百度国际大厦	40	465	首层
3	创维半导体设计大厦	188	228.6	首层
4	科兴科学园	60	383.4	首层
5	讯美科技广场	109.8	260.1	首层
6	创维大厦	516	239.1	首层

以上物业楼盘的地理位置如下图:

根据上述楼盘租赁情况,估值对象所在商业物业租售价格因临街状况、商业繁华度、区位等因素的不同而有所差异,科技园北区商业氛围较差,大部分研发办公底商租金150-250元/平方米·月,科技园中区、南区工业性质的写字楼底商租金为200-450元/平方米·月。估值对象位于南山区科技园中区,调查结果显示,周边整体商业氛围一般,大多以沿街商业为主。

在确定估值对象配套商业的租金时,结合估值对象的产品档次、区位以及商业繁华度等因素,本次确定正常商业街铺租金为305元/平方米/月。根据对深圳市商业市场的调研分析,内街铺租金一般为街铺的0.5-0.7,考虑估值对象自身状况,本次内铺租金按街铺的0.5计算,即153元/平方米/月,一层商业综合月租金为229元/平方米/月。经测算,估值对象配套商业开发完成后的售价为44,000元/平方米。

(3)配套宿舍开发价值的确定

根据市场调查案例,整理如下表:

序号	楼盘名称	建筑面积(㎡)	租金(元/㎡/月)
1	阳光海景豪苑	58	103
2	汇景豪苑	59	120
3	桂庙公寓	26	150
4	科苑居	43	109
5	锦隆花园	88	114
6	创世纪滨海花园	78	100

以上物业楼盘的地理位置如下图:

在确定项目所在区域居住物业的租金时,结合估值对象的产品档次、区位等因素,本次确定正常居住物业租金为125元/平方米/月,在确定估值对象配套宿舍开发价值时,考虑到配套宿舍的产权为工业性质,土地使用年期为50年,结合估值对象的产品定位、规模以及区位条件,本次按0.8进行修正,则本次估值对象配套宿舍租金为100元/平方米/月。经测算,估值对象配套宿舍开发完成后的售价为31,900元/平方米。

(4)综上述,最终确定估值对象开发完成后可实现的房地产开发价值为:

类型	面积(㎡)	销售单价(元/㎡)	不动产总价(元)
研发用房	117,260.00	30,900	3,623,334,000
自持配套商业	9,520.00	44,000	418,880,000
自持配套宿舍	42,930.00	31,900	1,369,467,000
创新型产业用房	15,990.00	–	–
公共配套设施	4,650.00	–	–
合计	190,350.00	–	5,411,681,000

2、地价测算

在测算完成开发后不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等,以价格余额来估算估值对象价格。

P=可实现的房地产开发价值-总开发成本(建造成本、购地税费、专业费用、管理费用、销售费用、利息、土地增值税等税费)-开发商合理利润

=5,411,681,000-((0.07606P+2,079,563,237)+(0.35979P+509,156,802))

则待估宗地价格为1,966,125,200元,地面地价56,400元/平方米,楼面地价为10,329.00元/平方米。设定规划指标中计容建筑面积为190,350平方米,其中回迁物业面积43002.44平方米,货币补偿金额=(计容建筑面积-回迁物业面积)/计容建筑面积*宗地开发价值=15.22亿元,综合考虑双方需要按照登记在各自名下的不动产权证面积占登记的总不动产权证面积的比例分摊向政府贡献及移交的产业用房和配套设施,协商确定货币补偿金额为15.18亿元。

(二)基于城市更新条件置换取得的研发用房收益权市场价值的估值说明

按本项目拆除的现有房产证登记面积1:1给予补偿,回迁物业面积为43,002.44平方米,根据从上述项目用地求取土地使用权的市场价值过程中对于产业研发用房收益权市场价值的确定,采用收益法求取估值对象产业研发用房开发完成后的开发价值为30,900元/平方米,置换取得的研发用房收益权于估值基准日的市场价值为132,877.54万元。

本次合作方案是货币补偿及回迁物业权益转让相结合,项目完成后,合作方获得物业/物业权益的评估合计值(15.22亿元+13.29亿元)为28.51亿元。而全部合作开发资金包括但不限于补偿安置费用、项目审批费用、补缴地价、规划设计等费用均由正中产控承担。经估算,预计补缴地价及税费、建安成本及相关费用小计7.51亿—8.02亿。合作方需支付货币补偿款15.18亿元,协商确定回迁物业的权益转让费为6亿元,即合作方成本(货币补偿款+权益转让费+税费等成本)预计28.69亿—29.20亿,超过评估合计值0.63%—2.42%。

公司聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中瑞世联资产评估集团有限公司就新型产业用地设定条件的土地开发价值及置换获得用房收益权市场价值出具了估值报告,评估机构认为:根据有关法律、法规,遵循独立、客观、公正的原则,按照必要的估值程序,对长园集团股份有限公司所拥有的位于深圳市南山区科苑大道长园新材料港3宗新型产业用地于估值基准日在设定条件下的土地使用权市场价值进行评估,采用剩余法估值的市场价值为19.66亿元,以及采用收益法估值的基于城市更新条件置换取得的研发用房收益权市场价值为13.29亿元,结合项目用地面积和总规划建筑面积、周边出租案例价格、评估主要参数选取等情况,评估师认为本次估值结果是合理的。

公司在项目前期调研中与多家地产公司沟通询价,结合公司实际情况对比各地产公司的合作条件最终确定交易对手方。考虑到合作方案是货币补偿及回迁物业相结合,本项目的全部合作开发资金包括但不限于补偿安置费用、项目审批费用、补缴地价、规划设计费用、施工建设费用、设施设备采购费用、竣工验收费用、项目保证金等,由正中产控负责筹措和承担。公司经过估算,合作方成本预计28.69亿—29.20亿,超过评估合计值0.63%—2.42%,本次交易定价合理、公允。

独立董事发表意见:公司聘请了具有执行证券、期货相关业务资格的评估机构对标的资产进行估值,评估机构具备充分的独立性和专业性;经审阅公司提供的评估报告及相关说明,我们与评估机构进行充分沟通,结合项目用地面积和总规划建筑面积、周边出租案例价格、评估主要参数选取等情况,我们认为本次估值结果是合理的。参考评估估值,本次交易定价合理、公允,不存在损害上市公司及中小股东利益的情况。

问题三、根据公告,本次合作开发项目的交易对方向公司支付相关款项期限较长,正中产控及其实控人邓学勤为项目公司应承担的债务、责任和义务向公司提供连带保证责任担保。请公司充分核实:(1)除已披露的关联关系外,正中产控及其实控人邓学勤与公司、公司董监高、公司主要股东之间是否存在其他共同投资、资金借贷等各种形式的潜在关联关系;(2)正中产控及其实控人的资金状况、资产负债情况、资产受限情况等,评估论证交易对方是否有足够的付款能力、担保方是否有实际担保能力,是否存在款项延期支付、无法足额偿付、担保无法履行的风险,以及公司可采取的保障措施。

公司、董事、监事、高级管理人员回复意见如下:

(一)除已披露的关联关系外,正中产控及其实控人邓学勤与公司、公司董监高、公司主要股东之间是否存在其他共同投资、资金借贷等各种形式的潜在关联关系

正中产控为公司监事朱玉梅女士担任董事的公司,且为公司持股5%以上股东山东至博信息科技有限公司的控股股东正中投资集团有限公司控制的公司,根据《股票上市规则》10.1.3条规定,正中产控为公司关联法人,本次交易构成关联交易。至本次关联交易为止,过去12个月内公司与前述关联法人发生的关联交易如下:2020年6月16日及2020年7月2日公司分别召开了第七届董事会第三十七次会议及2020年第五次临时股东大会,审议通过了《关于申请委托贷款并提供担保的议案》,同意公司向深圳市鼎华科技创新有限公司(正中集团全资子公司)申请办理委托贷款业务,借款金额不超过人民币50,000万元,贷款期限不超过6个月。截至目前,公司已归还40,000万元。

公司已向正中产控及其实控人邓学勤、公司董监高、公司主要股东(持股5%以上的股东)发函要求说明是否存在其他共同投资、资金借贷等各种形式的潜在关联关系。回函情况如下:

(1)正中产控及股东兼董事长吴启权先生回复:股东吴启权先生控制的运泰利控股有限公司(香港)与正中产控同一股东控制下的深圳市正中投资发展有限公司2020年7月15日签订关于转让新加坡及成企业公司的《股权转让合同》,合同约定运泰利控股有限公司(香港)将新加坡及成企业公司的100%股权转让给深圳市正中投资发展有限公司,转让价格6亿元,主要业务是自持物业运营管