

# 泛海控股股份有限公司

## 关于控股子公司北京星火房地产开发有限责任公司 与相关单位签订土地占用补偿协议的公告

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。

### 一、土地占用补偿概述

泛海控股股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司北京星火房地产开发有限责任公司（以下简称“星火公司”）系北京市朝阳区东风乡绿隔地区第七宗地（以下简称“第七宗地建设用地”）的合法土地使用权人。因北京至沈阳铁路客运专线星火站站房及相关工程（以下简称“京沈客专星火站”）建设需要，京沈客专星火站将占用第七宗地建设用地东侧部分用地。

根据北京市政府相关会议和文件精神，星火公司、北京市朝阳区住房和城乡建设委员会和京沈铁路客运专线京冀有限公司（以下简称“京沈京冀公司”）的授权委托单位中国铁路北京局集团有限公司地下直径线工程项目管理部于2019年1月25日就上述土地占用补偿事宜签订了《北京至沈阳铁路客运专线星火站站房及相关工程土地占用补偿协议书》（以下简称“土地占用补偿协议”）。根据土地占用补偿协议，星火公司将取得相应的补偿金171,433.7572万元（含税）。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定，本次土地占用补偿事项无需提交公司董事会或股东大会审议。

## 二、协议对方简介

### （一）北京市朝阳区住房和城乡建设委员会

在本次土地占用补偿事项中，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会作为政府部门，行使组织、协调、监督职能，包括：负责委托北京中平建工程造价咨询有限公司对第七宗地建设用地及宗地代征地的开发成本进行核算，并受京沈京冀公司委托代为支付占地补偿金，同时监督京沈京冀公司和星火公司履行各自责任与义务。

### （二）京沈铁路客运专线京冀有限公司

京沈京冀公司系京沈客专星火站的建设主体，成立于 2014 年 3 月 5 日，注册资本为 3,499,000 万元，注册地址为北京市密云区兴盛南路 8 号院 2 号楼 106 室-76，股权结构为：中国铁路发展基金股份有限公司持股 30.75%、中国铁路北京局集团有限公司持股 16.86%、北京市基础设施投资有限公司持股 46.39%、河北建投交通投资有限责任公司持股比例 6%。法定代表人为黄弟福。

北京市朝阳区住房和城乡建设委员会、京沈铁路客运专线京冀有限公司与公司不存在关联关系，与公司及公司前十名股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系，亦不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

## 三、协议标的情况

### （一）第七宗地建设用地基本情况

第七宗地建设用地位于北京市朝阳区东四环主干道东侧，为朝阳区东风乡绿隔地区项目，规划用地面积为 7.841625 万平方米，规划建筑控制规模为 4.7 万平方米，规划建筑使用性质为供热厂。2004 年 8 月 29 日，星火公司与北京市国土资源局签订了《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出【合】字（2004）第 0716 号），并于 2005 年 5 月 20 日取得了第七宗地建设用地的《国有土地使用证》（京朝国用（2005 出）第 0226 号），地类（用途）为工业，使用权类型为出让。星火公司是第七宗地建设用地的合法土地使用权人。

2004 年星火公司取得第七宗地建设用地使用权时，该地块尚未拆迁。截至目前，第七宗地建设用地将被京沈客专星火站占用部分已完成拆迁；第七宗地建设用地尚未开工建设。

## （二）第七宗地建设用地的抵质押及其他权利受限情况

2014 年底，公司境外全资附属公司泛海控股国际投资有限公司向中国工商银行股份有限公司申请不超过 1.6 亿美元融资，星火公司以第七宗地建设用地的土地使用权为其提供担保（具体情况详见公司 2014 年 12 月 31 日披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告）。第七宗地建设用地的土地使用证已于 2015 年 4 月 24 日抵押给中国工商银行股份有限公司。该笔贷款的期限为不超过 5 年，到期日为 2020 年 1 月 20 日。目前，上述担保对应的剩余主债务余额为 2,632.5 万美元。在办理土地收回和划拨手续前，星火公司将解除上述担保。

除此之外，第七宗地建设用地不存在其他抵质押或其他第三人权

利，不存在债权债务转移、重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

#### 四、土地占用补偿定价依据

根据北京市政府相关会议和文件精神，在对公司所支出的土地开发成本进行补偿后收回土地。本次占地补偿金按照星火公司已实际投入的第七宗地建设用地及宗地代征地（根据相关规定，第七宗地建设用地的开发建设主体需相应拆迁宗地对应的代征绿地、代征道路；公司对宗地代征绿地、代征道路无所有权或使用权，需在拆迁完成后移交给政府有关部门）的开发建设总成本而确定。

北京市朝阳区住房和城乡建设委员会委托具有工程造价咨询企业甲级资质证书的北京中平建工程造价咨询有限公司对第七宗地及宗地代征地的开发建设总成本进行了核算审核。北京中平建工程造价咨询有限公司于 2017 年 4 月 26 日出具了《朝阳区东风乡绿隔第七宗地土地征收项目成本核算审核报告》（（2016）〔京沈客专〕第 11-4 号），并根据后续补充资料，于 2018 年 11 月 6 日出具了《朝阳区东风乡绿隔第七宗地土地征收项目成本核算审核报告补充说明》（（2016）〔京沈客专〕第 11-4 补充号），对《朝阳区东风乡绿隔第七宗地土地征收项目成本核算审核报告》的核算审核结果进行了调整。根据《朝阳区东风乡绿隔第七宗地土地征收项目成本核算审核报告补充说明》审定的结果，第七宗地及宗地代征地的开发总成本为 272,097.89 万元。

本次被占用的土地面积、补偿原则及具体补偿金额详见本公告

“五、土地占用补偿协议的主要内容”之（二）“甲方占用第七宗地建设用地的情况及占地补偿金核算原则”。

## 五、土地占用补偿协议的主要内容

甲方：京沈铁路客运专线京冀有限公司（授权委托单位“中国铁路北京局集团有限公司地下直径线工程项目管理部”）

乙方：北京市朝阳区住房和城乡建设委员会

丙方：北京星火房地产开发有限责任公司

### （一）事项概述

根据政府相关批复文件，甲方系京沈客专星火站建设主体。丙方已取得第七宗地建设用地《国有土地使用证》，是该宗土地合法使用权人。甲方拟占用丙方所属第七宗地建设用地部分土地建设京沈客专星火站。甲方同意就占用丙方土地按本协议约定向丙方支付占地补偿金。乙方根据政府相关协议及授权，受甲方委托，向丙方履行相应支付义务。

### （二）甲方占用第七宗地建设用地的情况及占地补偿金核算原则

经中航勘察设计研究院有限公司测绘：京沈客专星火站永久用地占用第七宗地建设用地的面积为 2.745948 万平方米，第七宗地建设用地面积为 7.841625 万平方米，京沈客专星火站占第七宗地建设用地的面积比为 35.0176%。

根据规划，第七宗地建设用地调整为被京沈客专星火站、交通枢纽、绿化用地三部分共同占用。甲乙丙三方同意，绿化用地成本及其对应的代征绿地成本由京沈客专星火站和交通枢纽，按照在第七宗地

建设用地的占地比共同分担。

经测算，第七宗地建设用地面积为 7.841625 万平方米，其中：京沈客专星火站占地面积为 2.745948 万平方米，交通枢纽占地面积为 1.859516 万平方米，绿化占地面积为 3.236161 万平方米（交通枢纽和绿化用地面积以最终的市规委批复文件为准）。京沈客专星火站和交通枢纽占地面积比例 1.4767:1，因此，第七宗地建设用地中的 3.236161 万平方米绿化面积中的 1.929519 万平方米由京沈客专星火站分担，1.306642 万平方米由交通枢纽分担。经分担绿化面积后，京沈客专星火站占用第七宗地建设用地的比例调整为 59.6237%，交通枢纽占用第七宗地建设用地的比例调整为 40.3763%。

以第七宗地建设用地及宗地代征地的开发总成本 272,097.89 万元为基础，同时考虑对绿化用地的成本分担，甲方承担丙方所支出的第七宗地建设用地及宗地代征地开发成本 272,097.89 万元中的 162,234.8296 万元（即 272,097.89 万元乘以 59.6237%，该占地比以最终拨地钉桩为准），即丙方将获得甲方支付的占地补偿金 162,234.8296 万元（不含税）。

### （三）税费的承担

支付给丙方的占地补偿金按照丙方已实际投入的第七宗地建设用地及宗地代征地的开发建设总成本而确定。为了支持国家重点工程建设，丙方没有向甲方收取开发建设收益。因此，丙方因收取占地补偿金而产生需缴纳的增值税及附加税费、土地增值税、印花税、所得税等相关费用（以下简称“相关税费”），应由甲方承担。

#### （四）占地补偿金支付

自本协议签订之日起 30 日内，甲乙双方同意向丙方支付含税补偿金共计 171,433.7572 万元，其中占地补偿金为 162,234.8296 万元，承担丙方需缴纳的相关税费 9,198.9276 万元。

#### （五）各方的责任与义务

1. 甲方的责任与义务：（1）按时向丙方足额支付占地补偿金及丙方需缴纳的相关税费；（2）按丙方要求提供相关政府部门最终规划审批文件。如交通枢纽、绿化用地的最终拨地钉桩成果确定的占地比与本协议约定不符，以最终拨地钉桩成果确定的占地比与丙方结算最终所有费用；（3）积极配合丙方及政府相关部门办理土地移交及土地使用权证收回等相关手续，并承担在该过程中发生的相关费用；（4）自场地移交之日起全权负责场地内安全、环保、维稳等全部管理责任。

2. 乙方的责任与义务：（1）受甲方委托代为支付占地补偿金；（2）监督甲丙双方履行各自责任与义务。

3. 丙方的责任与义务：（1）在甲方支付全部占地补偿金及相关税费且现场完成京沈客专星火站用地红线钉桩后，即刻按京沈客专星火站的占地红线范围，将平整后的场地移交给甲方；（2）配合办理第七宗地建设用地涉及京沈客专星火站的土地使用权证收回等相关手续；（3）承诺本协议生效时协议项下的宗地无权属争议及诉讼事项。

#### （六）违约责任

任何一方未按本协议履行约定义务即构成违约。其他各方可向违约方主张继续履行协议、解除协议、赔偿损失等方式的违约责任。

如甲方未按本协议约定时间向丙方支付占地补偿金及相关税费，丙方有权要求甲方承担违约责任（违约金以支付的含税占地补偿金为基数，按日万分之二计算），同时有权（包括但不限于）要求甲方退还占用土地并恢复原状、赔偿损失等。

#### （七）协议的生效

本协议自三方法定代表人或授权代表人签字并加盖各自公章之日起生效。

### 六、对上市公司的影响

本次公司所属第七宗地建设用地部分被占用是国家重点项目北京至沈阳铁路客运专线建设的需要，体现了公司对社会公共利益的支持。

本次土地占用及补偿事项不会影响公司既有项目建设及正常经营，且有利于盘活存量资产，增加公司现金流，为公司后续发展提供资金支持。

本次占地补偿金按照星火公司已实际投入的第七宗地建设用地及宗地代征地的开发建设总成本而确定，且该成本系政府有关部门聘请的具有资质的专门机构审定确定，不会对公司本期和未来财务状况和经营成果产生重大影响，也不会对公司和公司股东的利益造成损害。

此外，在相关政府部门的支持下，近期星火公司已收到星火公司

所属第二宗地西侧建设用地及宗地代征地土地一级开发成本返还款项约 38.68 亿元；第二宗地东侧建设用地土地一级开发成本约 17.43 亿元（具体金额待审定）正在协调返还过程中。

## 七、其他

第七宗地建设用地剩余部分将建设为京沈客专星火站配套的交通枢纽，具体补偿方案尚未确定。待事项确定后，公司将履行相应的信息披露义务。

公司董事会将持续关注上述事项的进展情况，并及时履行信息披露义务。

## 八、备查

《北京至沈阳铁路客运专线星火站站房及相关工程土地占用补偿协议书》。

特此公告。

泛海控股股份有限公司董事会

二〇一九年一月二十九日