



天津环球磁卡股份有限公司  
二零一八年第三次临时股东大会  
会议资料

二零一八年十一月

2018 年第三次临时股东大会材料

## 天津环球磁卡股份有限公司 2018 年第三次临时股东大会会议议程

现场会议召开时间：2018 年 11 月 21 日下午 14：30

网络投票时间：2018 年 11 月 21 日上午 9:15-9:25, 9:30-11:30, 下午 13:00-15:00

现场会议召开地点：天津环球磁卡股份有限公司多功能会议厅

会议的表决方式：本次股东大会采取现场投票与网络投票相结合的表决方式。会议在现场召开的同时，将通过上海证券交易所交易系统向公司股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

会议召集人：董事会

会议主持人：董事长郭锴先生

会议议程：

- （一）参会人签名、股东进行登记
- （二）参加现场会议须知及介绍现场会议出席、列席情况
- （三）会议主持人介绍股东到会情况，宣布现场会议开始
- （四）宣读、 审议《关于政府征收公司土地的议案》
- （五）股东发言及提问，同时就各项议案进行现场投票表决
- （六）高管人员集中回答股东提问
- （七）推选监票人
- （八）股东和股东代表对议案进行现场投票表决

2018 年第三次临时股东大会材料

- (九) 暂时休会，等待网络投票结果
- (十) 复会，监票小组宣读现场及网络投票表决结果
- (十一) 董事长宣读股东大会决议
- (十二) 与会董事签署会议决议及会议记录等相关文件
- (十三) 律师宣读法律意见书
- (十四) 由董事长宣布股东大会结束

## 2018 年第三次临时股东大会材料

## 参 加 现 场 会 议 须 知

尊敬的各位股东及股东代表：

为了维护全体股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，保证大会的顺利进行，根据《公司章程》、公司《股东大会议事规则》及相关法律法规和规定，特制定本须知。

- 一、股东大会以维护股东的合法权益、确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行《公司章程》中规定的职责。
- 二、参加大会的股东请按规定出示股东账户卡，身份证或法人单位证明以及授权委托书等证件，经验证后领取股东大会资料，方可出席会议。
- 三、股东请按时进入会场，听从工作人员安排入座。
- 四、与会者要保持会场正常秩序，会议中要关闭手机不要大声喧哗。
- 五、股东参加股东大会依法享有发言权、质询权、表决权等权利。
- 六、股东要求在股东大会上发言，应在主持人许可后进行。主持人可以要求发言股东履行登记手续后按先后顺序发言。
- 七、每一股东发言原则上不得超过三次，每次发言不能超过 5 分钟。
- 八、公司董事会成员和高管人员应当认真负责地、有针对性地集中回答股东的问题，全部回答问题的时间控制在 30 分钟。
- 九、现场股东大会表决采用记名投票表决方式，股东以其所持有的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。股东在投票表决时，应在表决票中每项议案下的“同意”、“反对”、“弃权”项中任选一项，并以打“√”表示，多选或不选均视为无效票，做弃权处理。

天津环球磁卡股份有限公司

2018 年 11 月 21 日

2018 年第三次临时股东大会材料  
议案

## 审议《关于政府征收公司土地》的议案

各位股东及股东代表：

天津环球磁卡股份有限公司（以下简称：“我公司”、“公司”）名下坐落于西青区玉门路面积为 23848.4 平方米，约 35.77 亩的土地，（土地证号：西青单国用 2003 更 2 第 074 号，现该区域已划归红桥区管辖）目前涉及征收工作范围，由天津市红桥土地房屋征收中心（以下简称：“征收中心”）代表区政府负责开展具体工作。以北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字（2018）第 4103 号评估报告为依据，综合补偿标准为 220.27 万元/亩，合计 7,879.1 万元。本次交易未构成关联交易，未构成重大资产重组，交易实施不存在重大法律障碍，具体内容如下：

## 一、交易概述

## （一）介绍本次交易的基本情况

根据《天津市土地整理储备管理办法》（2008 年津政令第 8 号）、天津市红桥区人民政府《区长办公会议纪要》（[2018]第 39 次）等文件，天津市红桥区政府关于和苑西区二期征迁项目整体规划及对天津市棚户区改造定向安置房及配套基础设施（和苑西区二期）地块内的土地实施征收，决定将本公司土地证号（西青单国用 2003 更 2 第 074 号）面积 35.77 亩的国有土地使用权证予以有偿收回。

公司拟与征收中心签订《协议书》，以中企华评报字（2018）第 4103 号评估报告评估值为依据，确定综合补偿标准为 220.27 万元/亩，合计 7,879.1 万元。

本次交易未构成关联交易，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

## （二）交易生效尚需履行的审批及其他程序

根据《上海证券交易所股票交易上市规则》和《公司章程》的规定，该事项尚需提交公司股东大会审议通过。

## 二、交易各方当事人

### (一) 交易对方情况介绍

甲方：天津市红桥土地房屋征收中心。

### (二) 关联关系

交易对方与本公司及本公司前十大股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无任何关联关系。本次土地收储事项不构成关联交易。

## 三、交易标的基本情况

### (一) 交易标的

征收土地现位于西青区，四至范围东至营冰路；南至铁路线；西至现状道路；北至厂界线；占地面积23848.4平方米（35.77亩），土地证号为“西青单国用2003更2字第074号”。公司于2003年取得土地使用权证，土地使用权终止日为2053年1月28日。该宗土地的账面原值为7,273,929.92元，账面值5,061,169.25元（基准日2018年7月31日）。

上述资产产权清晰，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，以及不存在妨碍权属转移的其他情况。

### (二) 交易标的评估情况

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《天津环球磁卡股份有限公司被征用西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地使用权及全部地上物补偿项目资产评估报告》评估基准日为 2018 年 7 月 31 日，上述拟征收的土地评估结果如下：

截至评估基准日，天津环球磁卡股份有限公司评估范围内资产土地使用权原始取得价值7,273,929.92元，账面值5,061,169.25元，评估值7,796.69万元，增值额7,290.57万元，增值率1,440.48%。具体见下表：

评估结果汇总表

评估基准日 2018 年 7 月 31 日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%

房屋建筑物	1		962.48	962.48	
构筑物	2		66.15	66.15	
绿化树木	3		10.04	10.04	
土地使用权	4	506.12	6,758.02	6,251.90	1,235.26
总计	5	506.12	7,796.69	7,290.57	1,440.48

本次评估方法是根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估对房屋建（构）筑物采用成本法评估，对绿化树木采用市场法评估，土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

#### 四、交易协议的主要内容

##### （一）合同主体：

甲方：天津市红桥土地房屋征收中心

乙方：天津环球磁卡股份有限公司

##### （二）合同主要条款

##### 1、项目情况

征收土地现位于西青区，四至范围东至营冰路；南至铁路线；西至现状道路；北至厂界线；占地面积 23848.4 平方米（35.77 亩），土地证号为“西青单国用 2003 更 2 字第 074 号”。

##### 2、补偿费用

土地征收项目补偿费用为综合补偿费用，综合补偿标准为 220.27 万元 / 亩，合计 7879.1 万元（大写：柒仟捌佰柒拾玖万零壹仟元整）。综合补偿费用包括土地补偿、地上厂房建筑物及其附着物的补偿、设备搬迁等补偿费用。

##### 3、付款方式

（1）本协议签订后 10 个工作日内。甲方须一次性支付乙方全部土地征收补偿费用，计 7879.1 万元（大写：柒仟捌佰柒拾玖万零壹仟元整）。

（2）甲方付款的同时，乙方须向甲方交付该地块范围内涉及的全部房地产权证原件，并撤出现场看守人员，以厂房现状移交甲方。

##### 4、各方义务

（1）甲方：

①负责按合同及时拨付土地征收补偿费用。

②负责按照税务部门要求的格式，提供红桥区政府给乙方出具的征收该地块用于政府安置房建设的相关文件。

(二) 乙方：

①承诺交付甲方的土地无抵押及法院查封问题。

②负责自行办理完毕土地征收中涉及的自来水、煤气、电力有关手续，并承担相关费用（包括结清尾水、尾电、尾气费用）。

#### 5、违约责任

如有违约，违约方应向对方缴纳土地整理补偿费用总额每日 0.05% 的违约金，如违约造成的经济损失超过违约金，双方协商解决，协商不成可向法院起诉。

对由于不可抗力（包括自然灾害、战争、国家政策重大调整等情况）造成的部分或全部不能履行合同的情况，本合同任何一方不负赔偿责任，但应采取一切必要的补救措施，以避免因不可抗力造成的损失。当事人违约后发生不可抗力（包括自然灾害、战争、国家政策重大调整等情况）的，不能免除责任。

#### 6、其他事项

(1) 本协议在加盖公章（或合同章）、骑缝章及法定代表人签章后生效。

(2) 本合同一式 8 份。

(3) 本合同未尽事宜由合同各方另行签订补充合同。补充合同作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

#### 五、征收事项对公司的影响

通过本次交易可以进一步盘活公司的存量资产，获得主业发展所需要的资金，有利于公司优化经营结构。土地征收完成后将对公司产生积极的影响，预计可增加净利润 7,376.65 万元左右。对 2018 年度业绩的影响视征收补偿款到账的时间予以确认，尚存在不确定性，具体数据以经审计后的 2018 年度报告为准。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津环球磁卡股份有限公司

2018 年 11 月 21 日