

证券代码：000009

证券简称：中国宝安

公告编号：2011-018

中国宝安集团股份有限公司 关于拟出售上海三家公司股权的公告

本公司及董事局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、重要提示

上海三家公司的资产按照初步估算，市场价值约为9亿元。其中上海宝安大厦裙楼和写字楼可售面积约为2.26万平方米，上海宝安大酒店可售面积约为2.06万平方米，参照上海浦东新区东方路周边同类物业的售价为2万元/平方米左右，上述资产预估值为8.64亿元。三家公司总债务约为4.7亿元（其中欠本公司的款项约为4.5亿元），参照市场估值，三家公司股权净值约为4.3亿元。（目前正在进行资产评估，最终以资产评估报告的结果为参考）

二、交易概述

为加快本公司的产业结构调整，集中资源发展优势产业，同时改善公司的财务结构，提升公司的资产质量和盈利水平，本公司拟出售所持有的上海宝安企业有限公司、上海宝安大酒店有限公司和上海宝安物业有限公司（以下简称“上海三家公司”）的全部股权。

为做好上海三家公司股权的出售工作，提请股东大会授权公司董事局全权操作出售事宜，以非关联交易为前提，出售价格不低于人民币3.5亿元（加上收回上述三家公司欠本公司的款项部分，实际回笼资金不低于人民币8亿元），此项授权有效期一年。

如果交易成功，预计可产生2亿元以上的收益，超过了本公司2010年度经审计净利润的50%，根据《公司章程》有关规定，上述议案需提交股东大会审议。

三、交易标的基本情况

1、上海宝安企业有限公司（持股100%）

法人代表：陈泰泉

注册资本：美元1700万元

注册地址：上海市浦东新区东方路800号

设立时间：1992年7月27日

经营范围：从事批租地块房地产开发经营（包括建设、出租、出售，涉及许可经营的凭许可证经营）

公司最近两年的主要财务指标：

单位：万元

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
资产总额	61,740.66	64,347.31
负债总额	62,688.89	64,702.99
应收款项总额	32,600.81	34,336.00
净资产	-948.23	-355.67
	2010 年	2009 年
营业收入	1,832.97	1,436.32
营业利润	-602.11	-1,093.82
净利润	-592.56	-1,704.94
经营活动产生的现金流量净额	948.12	16,688.21

上海宝安企业有限公司的主要资产为：位于上海浦东新区东方路 800 号的上海宝安大厦裙楼和写字楼，可售面积约为 2.26 万平方米，账面价值 2.90 亿元，处于抵押状态。参照周边同类物业的售价为 2 万元/平方米左右，上述资产预估值为 4.52 亿元。

2、上海宝安大酒店有限公司（持股 100%）

法人代表：陈晓波

注册资本：美元800万元

注册地址：上海市浦东新区金海路3288号

设立时间：2003年5月9日

经营范围：宾馆、餐饮、酒吧、附设商场（含烟酒零售）、文体（健身）、美容美发

公司最近两年的主要财务指标：

单位：万元

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
资产总额	27,329.48	27,624.49
负债总额	17,970.23	18,993.26
应收款项总额	574.71	463.64
净资产	9,359.25	8,631.23
	2010 年	2009 年
营业收入	5,536.19	3,382.87
营业利润	1,297.85	-497.60
净利润	728.02	-325.06
经营活动产生的现金流量净额	76.14	16,672.04

上海宝安大酒店有限公司的主要资产为：位于上海浦东新区东方路 800 号的上海宝安大酒店，可售面积约为 2.06 万平方米，账面价值 2.62 亿元，处于抵押状态。参照周边同类物业的售价为 2 万元/平方米左右，上述资产预估值为 4.12 亿元。

3、上海宝安物业管理有限公司（持股 100%）

法人代表：王鹤鹏

注册资本：人民币500万元

注册地址：上海市浦东东方路800号6楼

设立时间： 2000年6月20日

经营范围：物业管理，收费停车场，楼内保洁，家用电器的维修，打字（不含广告业务），建材、装潢材料、金属材料、木材及木制品、办公设备及用品的销售，及其以上相关业务的咨询服务

公司最近两年的主要财务指标：

单位：万元

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
资产总额	3,600.10	5,212.60
负债总额	1,689.78	3,649.38
应收款项总额	2,324.36	4,126.25
净资产	1,910.32	1,563.22
	2010 年	2009 年
营业收入	1,514.85	1,475.62
营业利润	447.55	414.92
净利润	347.10	328.32
经营活动产生的现金流量净额	190.58	987.57

四、交易价格确定原则

上海三家公司的资产按照初步估算，市场价值约为 9 亿元，其中上海宝安大厦裙楼和写字楼约为 4.52 亿元，上海宝安大酒店约为 4.12 亿元。三家公司总债务约为 4.7 亿元（其中欠本公司的款项约为 4.5 亿元），参照市场估值，三家公司股权净值约为 4.3 亿元。由于我方是整体出售上述三家公司股权，标的金额较大，经过综合考虑市场因素和捆绑出售等影响，公司董事局决定不低于 3.5 亿元出售上海三家公司股权，加上收回上述三家公司对本公司的欠款，本公司实际回笼资金不低于 8 亿元。

五、出售资产的目的和对公司的影响

本次拟出售上海三家公司的股权，是为了盘活公司存量低效资产，回笼资金集中发展主业，同时有助于改善公司财务结构，提升公司的资产质量和盈利水平。由于本次拟出售股权行为尚未落实，存在交易不成功的风险，因此公司目前无法预测其对公司业绩的影响。

六、备查文件目录

- 1、第十一届董事局第八次会议决议；
- 2、上海三家公司审计报告。

特此公告

中国宝安集团股份有限公司

董 事 局

二〇一一年三月二十五日