

中国宝安集团股份有限公司 关于拟出售相关子公司股权的公告

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、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管理有限公司的全部股权，以及武汉恒安投资有限公司的全部股权和海南文安实业有限公司的全部股权。

为保证上述股权转让事项的顺利实施，提高办事效率，特提请股东大会授权公司董事局在以下授权范围内办理具体转让事宜：

1、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管理有限公司的股权出售工作，出售价格不低于人民币 8 亿元（含收回上述三家公司欠本公司的款项部分），此项授权有效期为自股东大会审议通过之日起一年。

2、武汉恒安投资有限公司的股权出售工作，出售价格不低于人民币 6 亿元，此项授权有效期为自股东大会审议通过之日起一年。

3、海南文安实业有限公司的股权出售工作，出售价格不低于人民币 2.2 亿元，此项授权有效期为自股东大会审议通过之日起一年。

4、以上授权均以非关联交易为前提，如相关交易事项涉及关联交易，则需提交股东大会审议。

以上议案已获公司第十一届董事局第二十二次会议审议通过。上述拟出售股权事项按出售底价统计，交易金额将达 16.2 亿元人民币，超过本公司 2011 年经审计净资产的 50%。根据《公司章程》有关规定，以上议案需提交股东大会审议。

上述拟出售股权事项未达《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准，无须经有关监管部门批准。

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）

公司最近一年又一期的主要财务指标：

单位：万元

	2012 年 03 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	45,849.49	45,934.11
负债总额	47,092.46	46,950.58
应收款项总额	17,428.76	17,528.27
净资产	-1,242.97	-1,016.47
	2012 年 1-3 月	2011 年
营业收入	351.17	2,012.26
营业利润	-226.50	-470.36
净利润	-226.50	-68.24
经营活动产生的现金流量净额	476.29	1,099.36

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 3.56 万平方米，账面价值 2.81 亿元，处于抵押状态。经湖北众联资产评估有限公司评估，该公司在 2011 年 12 月 31 日的评估值为：总资产 69,091.53 万元，总负债 46,950.58 万元，净资产 22,140.94 万元。

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

公司最近一年又一期的主要财务指标：

单位：万元

	2012 年 03 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	26,213.03	26,531.03
负债总额	17,047.30	17,290.89
应收款项总额	18.73	504.70
净资产	9,165.73	9,240.14
	2012 年 1—3 月	2011 年
营业收入	900.48	4,106.74
营业利润	-74.41	-319.11
净利润	-74.41	-119.11
经营活动产生的现金流量净额	685.63	1,096.14

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 2.54 亿元，处于抵押状态。经湖北众联资产评估有限公司评估，该公司在 2011 年 12 月 31 日的评估值为：总资产 30,470.18 万元，总负债 17,290.89 万元，净资产 13,179.29 万元。

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

公司最近一年又一期的主要财务指标：

单位：万元

	2012 年 03 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	3,308.75	3,301.71
负债总额	1,016.28	1,097.97
应收款项总额	2,779.98	2,941.55
净资产	2,292.47	2,203.74
	2012 年 1—3 月	2011 年
营业收入	405.86	1,556.96
营业利润	118.30	386.08
净利润	88.72	293.42
经营活动产生的现金流量净额	171.34	-916.53

经湖北众联资产评估有限公司评估，该公司在 2011 年 12 月 31 日的评估值为：总资产 3,317.85 万元，总负债 1,097.97 万元，净资产 2,219.88 万元。

4、武汉恒安投资有限公司（持股100%）

法人代表：龚玉亮

注册资本：人民币6000万元

注册地址：武汉市黄陂区盘龙城经济开发区盘龙大道特8号

设立时间：2001年9月28日

经营范围：对房地产的投资；房地产开发，商品房销售；五金交电、针纺织品、百货、机电产品、建筑材料零售兼批发；仓储服务。（国家有专项规定的从其规定）

公司最近一年又一期的主要财务指标：

单位：万元

	2012 年 03 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	10,211.40	10,079.24
负债总额	4,240.48	4,108.29

应收款项总额	14.00	14.00
净资产	5,970.92	5,970.95
	2012 年 1—3 月	2011 年
营业收入	0	0
营业利润	-0.02	-17.78
净利润	-0.03	-17.78
经营活动产生的现金流量净额	16.79	-22.18

武汉恒安投资有限公司的主要资产为：位于武汉市黄陂区盘龙城的两块宗地，合计面积约 40.01 万平方米，账面价值为 1.02 亿元，其中有 3.53 万平方米土地处于抵押状态。经湖北众联资产评估有限公司评估，该公司在 2012 年 03 月 31 日的评估值为：总资产 55,110.77 万元，总负债 4,283.99 万元，净资产 50,826.78 万元。

5、海南文安实业有限公司（持股 100%）

法人代表：余淑平

注册资本：人民币300万元

注册地址：海口市和平大道66号宝安江南城营销中心

设立时间：2002年11月29日

经营范围：旅游资源开发、旅游娱乐设施、旅游度假村管理、五金工具、家用电器（三包）、建材、电子产品销售（凡需许可证经营的凭证经营）

公司最近一年又一期的主要财务指标：

单位：万元

	2012 年 03 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	2,737.63	2,737.66
负债总额	881.08	881.08
应收款项总额	-	-
净资产	1,856.55	1,856.59
	2012 年 1—3 月	2011 年
营业收入	-	-
营业利润	-0.03	0.79
净利润	-0.03	0.79
经营活动产生的现金流量净额	-0.03	23.05

海南文安实业有限公司的主要资产为：位于海口市美兰区灵山镇南渡江江东约 16.67 万平方米土地，账面价值为 2,710.11 万元。经湖北众联资产评估有限公司评估，该公司在 2011 年 12 月 31 日的评估值为：总资产 22,771.02 万元，总负债 881.08 万元，净资产 21,889.94 万元。

四、交易价格确定原则

公司聘请了具有证券、期货从业资格的资产评估机构对相关子公司的股东全部权益价值进行了评估。公司以相关评估结果作为主要定价参考依据，同时结合相关

子公司的实际情况，以及所在地区的市场情况，确定了相关子公司的出售底价。

1、对上海宝安企业有限公司的股东全部权益主要采用资产基础法进行评估，上海宝安企业有限公司审计后纳入评估范围的全部资产及相关负债在 2011 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

（金额单位：人民币万元）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	17,800.96	17,790.21	-10.75	-0.06
2 非流动资产	28,133.15	51,301.32	23,168.17	82.35
3 其中：投资性房地产	27,364.23	49,035.39	21,671.16	79.20
4 固定资产	768.92	2,265.93	1,497.01	194.69
5 资产总计	45,934.11	69,091.53	23,157.42	50.41
6 流动负债	46,950.58	46,950.58	-	-
7 负债总计	46,950.58	46,950.58	-	-
8 净资产（股东全部权益）	-1,016.47	22,140.94	23,157.42	2,278.21

2、对上海宝安大酒店有限公司的股东全部权益主要采用资产基础法进行评估，上海宝安大酒店有限公司审计后纳入评估范围的全部资产及相关负债在 2011 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

（金额单位：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%
1 流动资产	846.35	846.35	-	-
2 非流动资产	25,684.68	29,623.83	3,939.15	15.34
3 其中：投资性房地产	7,793.11	10,254.78	2,461.67	31.59
4 固定资产	17,646.48	19,368.40	1,721.92	9.76
5 无形资产	0.66	0.66	-	-
6 长期待摊费用	244.44	-	-244.44	-100.00
7 资产总计	26,531.03	30,470.18	3,939.15	14.85
8 流动负债	17,290.89	17,290.89	-	-
9 负债合计	17,290.89	17,290.89	-	-
10 净资产（股东全部权益）	9,240.14	13,179.29	3,939.15	42.63

3、对上海宝安物业管理有限公司的股东全部权益主要采用资产基础法进行评估，上海宝安物业管理有限公司审计后纳入评估范围的全部资产及相关负债在 2011 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

（金额单位：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%
1 流动资产	3,296.24	3,296.24	-	-
2 非流动资产	5.47	21.61	16.14	295.06
3 其中：固定资产	5.47	21.61	16.14	295.06

4	资产总计	3,301.71	3,317.85	16.14	0.49
5	流动负债	1,097.97	1,097.97	-	-
6	负债合计	1,097.97	1,097.97	-	-
7	净资产（股东全部权益）	2,203.74	2,219.88	16.14	0.73

4、对武汉恒安投资有限公司的股东全部权益主要采用资产基础法进行评估，武汉恒安投资有限公司纳入评估范围的全部资产及相关负债在 2012 年 03 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

（金额单位：人民币万元）

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	10,254.22	55,110.77	44,856.55	437.44
	其中：存货-开发成本	10,206.15	55,062.70	44,856.55	439.51
2	资产总计	10,254.22	55,110.77	44,856.55	437.44
3	流动负债	4,283.99	4,283.99	-	-
4	负债总计	4,283.99	4,283.99	-	-
5	净资产（所有者权益）	5,970.23	50,826.78	44,856.55	751.34

5、对海南文安实业有限公司的股东全部权益主要采用资产基础法进行评估，海南文安实业有限公司审计后纳入评估范围的全部资产及相关负债在 2011 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

（金额单位：人民币万元）

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	2,737.66	22,771.02	20,033.36	731.77
	其中：存货-开发成本	2,710.11	22,743.47	20,033.36	739.21
2	资产总计	2,737.66	22,771.02	20,033.36	731.77
3	流动负债	881.08	881.08	-	-
4	负债总计	881.08	881.08	-	-
5	净资产（所有者权益）	1,856.58	21,889.94	20,033.36	1,079.05

五、出售资产的目的和对公司的影响

本次拟出售相关子公司的股权，是为了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。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。

本公司不存在为上述相关子公司提供担保、委托该子公司理财等情况。

六、备查文件目录

- 1、第十一届董事局第二十二次会议决议；
- 2、相关子公司的评估报告。

特此公告

中国宝安集团股份有限公司

董 事 局

二〇一二年五月三十日