

证券代码：000009

证券简称：中国宝安

公告编号：2012-015

中国宝安集团股份有限公司 关于转让惠州地产公司 100%股权的关联交易公告

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、关联交易概述

为解决宝安鸿基地产集团股份有限公司（以下简称“宝安地产”）与本公司在惠州地区存在的同业竞争，宝安地产拟以人民币 17,000 万元受让本公司之全资子公司惠州市宝安房地产开发有限公司（以下简称“惠州地产公司”）100%股权。由于宝安地产为本公司之联营企业，本次交易构成关联交易。

上述关联交易事项已获本公司第十一届董事局第二十二次会议审议通过，公司独立董事对本次关联交易已事前认可，并发表了独立意见，尚须提交股东大会批准。

本次关联交易未达《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。

二、关联交易对方的基本情况

交易对方：宝安鸿基地产集团股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼

法人代表：陈泰泉

注册资本：46,959.3364 万元

企业类型：上市公司

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；装卸运输货物；仓储；自有物业管理；自营进出口业务（按深贸管审证字第249号规定执行）；出租客运；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

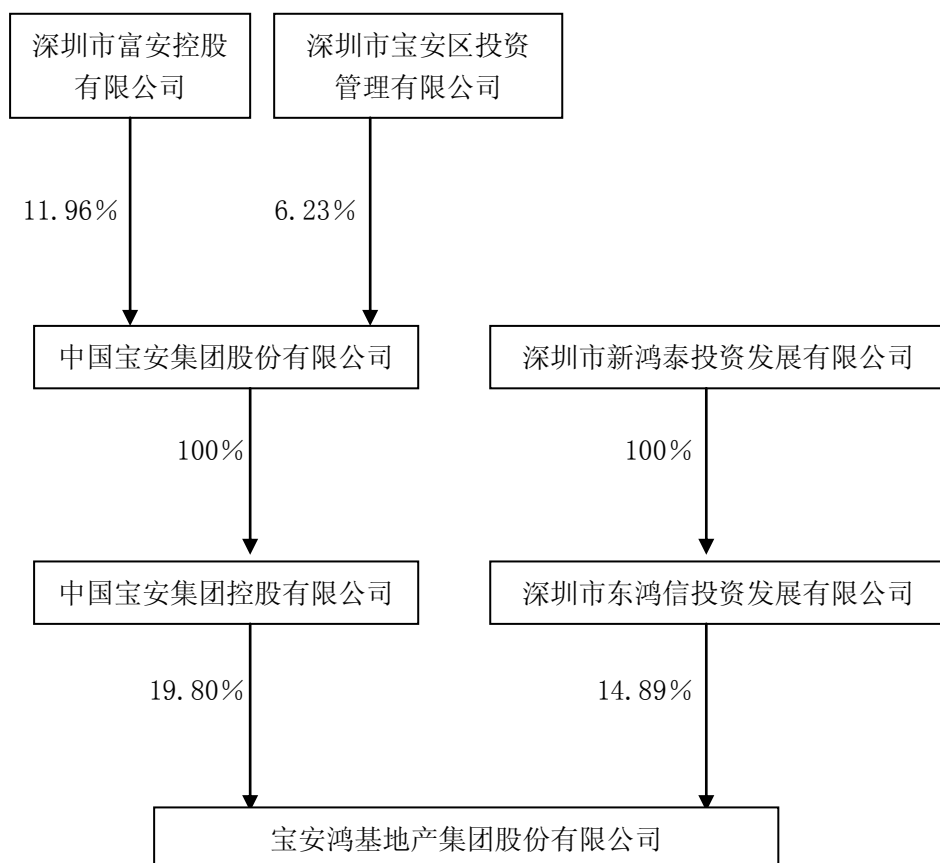
宝安地产最近一年及最近一期的主要财务指标

单位：万元

	2012年3月31日	2011年12月31日
--	------------	-------------

资产总额	194,318.54	188,814.16
负债总额	89,936.46	90,249.79
净资产	105,402.72	99,581.78
	2012年1—3月	2011年
营业收入	21,631.98	81,736.96
营业利润	7,479.31	22,890.63
净利润	5,419.84	14,008.07

宝安地产的股东结构：



其中，本公司持有中国宝安集团控股有限公司100%股权，本公司董事陈泰泉为宝安地产董事局主席，因此与宝安地产存在关联关系。

三、关联交易标的基本情况

（一）惠州市宝安房地产开发有限公司基本情况

成立日期：2005年4月

注册地址：惠州市鹅岭南路古塘坳四号车间

法人代表：范鸿

注册资本：10,000 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：普通住宅的房产开发、经营，物业管理（凭资质证书经营）；销售建筑及装饰材料。

股东结构：本公司持股 99.8%，本公司之全资子公司中国宝安集团投资有限公司（以下简称“中宝投资”）持股 0.2%。

惠州地产公司最近一年及最近一期的财务指标

单位：万元

	2012年3月31日	2011年12月31日
资产总额	72,795.79	71,601.99
负债总额	60,196.99	58,859.10
净资产	12,598.80	12,742.89
	2012年1-3月	2011年
营业收入	263.56	12,596.15
营业利润	-144.10	1,114.07
净利润	-144.10	1,122.07

（二）惠州地产公司目前开发房地产项目及土地储备情况

1、房地产项目情况

该公司已开发的房地产项目有宝安·山水江南、宝安·山水龙城两个项目，总开发面积约为 45 万 m²，已销售面积约 9 万 m²。宝安·山水江南项目分二期开发，一期已竣工入伙，二期已完成竣工验收，计划于 2012 年 4 月底办理入伙。宝安·山水龙城项目为在建项目，正处于主体和展示区施工阶段。

（1）宝安·山水江南

项目分一、二期进行开发。一期总建筑面积约 12 万 m²，可售面积约 8 万 m²，项目于 2008 年 8 月份办理入伙。目前住宅部分已基本销售完毕。二期总建筑面积约 2.3 万 m²，可售面积约 1.8 万 m²，目前已销售约三分之一。

（2）宝安·山水龙城

项目为“别墅+高层”建筑型式，占地面积 11.4 万 m²，总建筑面积约 30 万 m²，可售面积约 22 万 m²。

2、土地储备情况

惠州宝安地产公司目前储备的土地有三栋坦陂 13 万 m²商住用地和小金项目 5.5 万平方米工业用地。

(1) 三栋坦陂地块

该地块位于惠州市惠城区南部新城片区，总占地面积 13 万 m²，土地属性为商住用地，惠州地产公司于 2010 年 11 月已取得该地块全部土地使用权证。该地块将采取合作开发模式。

(2) 小金口项目

小金口项目总用地面积约 26 万 m²，现已取得 55,170 m²的工业用地使用权证。惠州地产公司已与合作方签订了合作协议，将对小金口项目进行合作开发。

四、交易的定价政策及定价依据

本次股权转让关联交易事项以惠州地产公司经审计、评估后的净资产值为定价依据，协商确定股权转让价格为人民币17,000万元。

经具有证券从业资格的深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司采用资产基础法对惠州地产公司股东全部权益价值的评估，截止基准日 2012 年 2 月 29 日，惠州地产公司资产总额评估值为 76,202.43 万元，负债总额评估值为 59,249.07 万元，净资产评估值为 16,953.36 万元。

惠州地产公司资产评估明细如下：

资产评估结果汇总表

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
流动资产	1	70,916.76	74,639.23	3,722.47	5.25
非流动资产	2	955.67	1,563.20	607.53	63.57
其中：固定资产	8	955.16	1,562.69	607.53	63.61
资产总计	20	71,872.43	76,202.43	4,330.00	6.02
流动负债	21	59,249.07	59,249.07	-	-
负债总计	23	59,249.07	59,249.07	-	-
净 资 产	24	12,623.36	16,953.36	4,330.00	34.30

评估增值说明：

1、存货：账面值 618,921,951.35 元，评估值 660,816,435.77 元，评估增值 41,894,484.42 元，评估增值率 6.77%。增值原因：存货为房地产开发成本，为企业按实际发生成本记账，土地取得成本较低，同时评估时，房地产价格出现较大涨幅，因此开发成本出现较大增值所致。

存货评估方法选用情况如下：

项目	账面值	评估值	增值额	增值率(%)	评估方法
山水江南一期住宅	2,211,403.04	1,936,944.00	-274,459.04	-0.12	市场法
山水江南一期公寓	1,047,762.22	713,975.00	-333,787.22	-0.32	市场法
山水江南一期车位	12,974,800.00	18,467,000.00	5,492,200.00	0.42	市场法
山水江南二期住宅	72,478,415.21	58,503,335.00	-4,021,680.21	-0.06	市场法
山水江南二期车位		9,953,400.00			市场法
宝安江南城土地	18,410,286.60	18,410,286.60	-	-	按账面值确认
小金口土地	10,015,416.33	22,068,000.00	12,052,583.67	1.20	市场法
山水龙城项目	396,921,301.08	417,951,492.00	21,030,190.92	0.05	假设开发法
坦陂土地	104,862,566.87	112,812,003.17	7,949,436.30	0.08	假设开发法

2、固定资产：房屋建筑物账面净值 9,128,300.00 元，评估值 15,075,800.00 元，评估增值 5,947,500.00 元，增值率 65.15%。增值原因：账面价值是房地产开发成本，为企业按实际发生成本记账，取得成本较低，本次评估根据房屋建筑物的实际办公用途，参照写字楼的租金收益，采用收益法进行评估，因此出现较大增值。

房屋建筑物评估方法选用情况如下：

项目	账面值	评估值	增减值	增值率(%)	评估方法
山水江南公馆	9,128,300.00	15,075,800.00	5,947,500.00	0.65	收益法

五、交易协议的主要内容（甲方：本公司；乙方：中宝投资；丙方：宝安地产）

（一）转让价款和支付方式

1、经甲乙丙三方一致同意并确认，甲方转让其 99.8% 股权予丙方，丙方应支付甲方股权转让款 16,966 万元；乙方转让其 0.2% 股权予丙方，丙方应支付乙方股权转让款 34 万元。

2、经协商，甲乙丙三方一致同意并确认，上述全部股权转让总价款合计人民币 17,000 万元；乙方委托甲方代收其应向丙方应收的款项，丙方将应付给乙方的款项支付给甲方即视为丙方完成了支付义务，甲方与乙方之间的债权债务与丙方无关。

3、本协议生效后三个工作日内，丙方应向甲方支付上述全部股权转让总价款（含乙方委托甲方收取的股权转让款）的一半，即人民币 8,500 万元；余款人民币 8,500 万元，丙方应当在本协议生效后 180 日内付清（其中，本协议生效后 90 日内付余款的一半，即人民币 4,250 万元，本协议生效后 180 日内余款全部

付清)。

（二）协议生效条件

本协议自各方签章之日成立，自甲、乙、丙各方股东会批准并作出有效决议后生效。

（三）股权变更手续

协议各方一致同意并确认，本协议生效后十个工作日内，甲、乙方办理完毕股权转让所需的一切工商变更登记手续。

（四）特别约定条款

目标公司原对内、对外签订的相关合同、协议等协议在股权转让后仍然继续履行，如因特殊情况下不能履行的，须征得合同对方同意或经双方协商一致方可解除义务。

六、涉及关联交易的其他安排

1、截止2012年2月29日，惠州地产公司欠本公司往来款净额共计人民币439,689,009.65元，其中应付本公司445,451,863.74元，应收本公司下属子公司广东药博园开发有限公司3,702,701.43元，应收本公司下属子公司深圳市恒基物业管理有限公司惠州分公司2,060,152.66元。宝安地产承诺：“自我公司成为惠州市宝安房地产开发有限公司股东之日起，由我公司或者惠州市宝安房地产开发有限公司每季度向贵公司等额支付，一年内全部付清。”

2、相关担保事项的解除

惠州地产公司为本公司1.2亿元贷款提供了担保，本公司承诺：自宝安地产成为惠州地产公司股东之日起四个月内，完成解除惠州地产公司的担保义务。

本公司为惠州地产公司7000万元贷款提供了担保，宝安地产承诺：自宝安地产成为惠州地产公司股东之日起四个月内，完成解除本公司的担保义务。

七、交易目的和对上市公司的影响

本次交易有利于消除本公司与宝安地产在惠州地区存在的同业竞争影响，同时回笼资金有助于改善公司的财务结构，提升资金的运作效率。预计本次交易完成后，可产生4000万元左右的投资收益。

八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

本年初至披露日，本公司未与宝安地产发生关联交易。

九、独立董事意见

根据深交所《股票上市规则》、《公司章程》及有关规定，公司独立董事对本次关联交易事项发表独立意见如下：

1、审议本次关联交易事项的董事局会议召集、召开符合《上市规则》及《公司章程》的有关规定，关联董事陈泰泉在审议该关联交易议案时回避表决，程序合法。

2、本次关联交易是为了解决公司与宝安鸿基地产集团股份有限公司在惠州地区存在的同业竞争，同时也有助于改善公司的财务结构。

3、本次交易定价以具有专业资质及证券从业资格的评估机构出具的评估报告作为参考，转让价格合理公允，没有损害公司及公司股东尤其是中小股东的合法权益。

十、备查文件

- 1、惠州市宝安房地产开发有限公司股权转让协议；
- 2、惠州地产公司审计报告；
- 3、惠州地产公司评估报告；
- 4、公司第十一届董事局第二十二次会议决议。

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