

中国宝安集团股份有限公司 关于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、交易概述

中国宝安集团股份有限公司决定，将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”）的全部股权转让给上海贵灵实业有限公司（以下简称“贵灵公司”），转让价格为人民币 36,843.90 万元；贵灵公司承诺代上海三家公司偿还其对本公司的欠款共计人民币 43,156.10 万元。本次交易完成后，本公司可回笼资金 8 亿元，预计可产生 2.6 亿元左右的收益。

本次交易不构成关联交易，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。

本次股权转让事宜已获本公司 2011 年度股东大会授权董事局具体办理。根据股东大会的授权条件，本公司与贵灵公司签订了股权转让协议，并获公司第十一届董事局第二十五次会议审议通过。

二、交易对方基本情况

上海贵灵实业有限公司

法人代表：张友进

注册资本：人民币 10000 万元

注册地址：上海市普陀区中山北路 2550 号 519 室

经营范围：销售：矿产品（除专项）、金属材料、建筑装潢材料、五金交电、通信设备（除卫星电视广播地面接收设备）、汽车配件、橡塑制品、日用百货、文教用品、家具；实业投资、投资管理（除股权投资及股权投资管理）；商务信息咨询（除经纪）；物业管理；园林绿化；从事货物及技术的进出口业务；批发非实物方式：预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）（含瓶装酒）。

主要股东：张友进 55%、钟灵 45%

贵灵公司今年 1-6 月的主要财务指标：总资产为 7,854.18 万元，净资产为

1,340.81 万元，营业收入为 24,079.88 万元，净利润为 277.85 万元。

该公司及其股东与本公司不存在关联关系。

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 06 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	45,086.37	45,934.11
负债总额	46,654.00	46,950.58
应收款项总额	16,946.84	17,528.27
净资产	-1,567.63	-1,016.47
	2012 年 1-6 月	2011 年
营业收入	687.82	2,012.26
营业利润	-558.07	-470.36
净利润	-551.16	-68.24
经营活动产生的现金流量净额	634.28	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 06 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	26,255.65	26,531.03
负债总额	17,015.56	17,290.89
应收款项总额	58.39	504.70
净资产	9,240.10	9,240.14
	2012 年 1—6 月	2011 年
营业收入	2,019.59	4,106.74
营业利润	-182.76	-319.11
净利润	-0.05	-119.11
经营活动产生的现金流量净额	1,179.34	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 06 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	3,318.86	3,301.71
负债总额	872.39	1,097.97
应收款项总额	3,030.82	2,941.55
净资产	2,446.47	2,203.74
	2012 年 1—6 月	2011 年
营业收入	852.22	1,556.96
营业利润	329.96	386.08
净利润	242.73	293.42
经营活动产生的现金流量净额	-68.52	-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。

本次交易完成后，本公司将不再持有上海三家公司的股权。本公司不存在为上述三家子公司提供担保、委托该子公司理财等情况。截至 2012 年 6 月 30 日，

上海三家公司对本公司的欠款共计人民币 43,156.10 万元。

四、交易协议的主要内容

本公司与贵灵公司于 2012 年 8 月 12 日签订了股权转让协议,该协议自公司董事局审议通过本次交易行为之日起生效。协议主要内容如下:

- 1、本公司将持有的上海三家公司 100%股权转让给贵灵公司及其香港公司,共计作价人民币 36,843.90 万元。
- 2、贵灵公司另行偿还本公司对上海三家公司的债权本金人民币 43,156.10 万元,该债权作为本次股权转让的一部分,应于股权转让价款先予支付,并作为本次股权转让的前提条件。
- 3、上述股权转让价款与应付债权本金共计人民币 8 亿元整。
- 4、本股权转让协议签订之日起 3 个工作日内,贵灵公司向本公司支付定金人民币 5,000 万元;在 2012 年 11 月 12 日前再向本公司支付人民币 75,000 万元,同时上述定金自动转为应付价款。
- 5、本公司在收到贵灵公司支付的全部应付价款之日起 30 个工作日内,办理完成上海三家公司股权转让的上海市商务委员会、工商部门的转让事宜。

五、出售资产的目的和对公司的影响

本次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。预计本次交易可产生 2.6 亿元左右的投资收益。

六、备查文件目录

- 1、第十一届董事局第二十五次会议决议。

特此公告

中国宝安集团股份有限公司董事局

二〇一二年八月十六日