

# 中国宝安集团股份有限公司

## 关于下属子公司新疆宝安房地产开发有限公司

### 拟转让土地使用权的公告

本公司及董事局全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

#### 一、交易概述

为了优化产业结构，盘活存量资产，公司下属子公司新疆宝安房地产开发有限公司（以下简称“新疆宝安”）依据《新疆维吾尔自治区库尔勒市关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施方案》的有关规定和国家现行土地转让、开发的法律法规，拟将位于新疆库尔勒市15号小区宝安江南城项目未开发的299.96亩住宅用地的土地使用权转让给库尔勒国泰投资管理有限公司（以下简称“库尔勒国投”），转让价格为每亩93万元，转让总价款为27,896.28万元。若本次交易成功，预计可产生约6,000万元的收益。

公司于2020年7月6日召开的第十四届董事局第十四次会议审议通过了《关于下属子公司新疆宝安房地产开发有限公司拟转让土地使用权的议案》，详见同日披露的《第十四届董事局第十四次会议决议公告》。

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，本次交易无需提交公司股东大会审议。

#### 二、交易对方的基本情况

企业名称：库尔勒国泰投资管理有限公司

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91652801MA775PHD6Y

注册地址：新疆巴州库尔勒市香梨大道6号1栋三楼

法定代表人：赵清秀

注册资本：30,000 万元

经营范围：资产的投资与资产管理、房屋、场地租赁，市政道路工程建设项目投资，公路工程建设项目投资，管理及架线工程建设项目投资，物业服务，酒店管理。

股权结构：库尔勒市国有资产经营有限公司 100%控股

库尔勒国泰资产投资管理有限公司主要财务状况：2019 年度总资产 190,143.19 万元，净资产 38,066.31 万元。库尔勒国泰资产投资管理有限公司与公司持股 5% 以上股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系，与公司及新疆宝安之间的交易不构成关联交易。

经登录国家企业信用信息公示系统等公开信息查询平台查询，未发现库尔勒国泰资产投资管理有限公司被列入失信被执行人名单。

### 三、交易标的基本情况

(一) 交易标的名称：新疆宝安江南城项目未开发土地使用权

(二) 交易标的权属情况：该项交易标的不存在抵押、质押或者其他第三人权利等情形，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

(三) 交易标的资产概况

#### 1、地理位置和产权情况

新疆宝安在新疆库尔勒市 15 号小区开发的新疆宝安江南城项目占地 514.17 亩，目前已开发 214.21 亩土地，未开发部分为 299.96 亩，分为五宗地，其土地证编号及面积分别为：

(2018) 库尔勒市不动产权 00001409 号，面积 41.56 亩，

(2018) 库尔勒市不动产权 00001302 号，面积 80.02 亩，

(2020) 库尔勒市不动产权 00013678 号，面积 90.81 亩，

(2020) 库尔勒市不动产权 00013407 号，面积 83.24 亩，

(2020) 库尔勒市不动产权 00013409 号，面积 4.33 亩。

- 2、规划容积率为：2.50
- 3、土地规划用途：商住用地
- 4、土地使用期限：至 2059 年 12 月

#### （四）交易标的资产评估情况

湖北众联资产评估有限公司分别采用市场比较法和基准地价系数修正法，对新疆宝安房地产开发有限公司拟转让位于库尔勒市团结辖区 15 号小区、建国路西侧、西环路东侧、孔雀河南侧共 5 宗国有出让土地使用权的市场价值进行了评估。评估结论如下：

新疆宝安房地产开发有限公司拟转让位于库尔勒市团结辖区 15 号小区、建国路西侧、西环路东侧、孔雀河南侧共 5 宗国有出让土地使用权在评估基准日 2020 年 5 月 31 日的账面价值 13,367.39 万元，评估价值 25,596.33 万元，增值 12,228.94 万元，增值率 91.48 %。

#### 四、本次交易定价依据

依据具有从事证券服务业务经验的湖北众联资产评估有限公司对新疆宝安拟转让的土地使用权的市场价值进行评估，上述土地使用权在 2020 年 5 月 31 日的账面价值为 13,367.39 万元，评估价值为 25,596.33 万元；结合拟转让土地使用权的实际情况，经新疆宝安与库尔勒国投协商确定，本次交易总价款为 27,896.28 万元。本次交易定价公允合理，不存在损害公司及股东利益的情形。

#### 五、合同主要条款内容

甲方（转让人）：新疆宝安房地产开发有限公司

乙方（受让人）：库尔勒国泰资产管理咨询有限公司

##### 1、转让价格及支付

1.1 甲乙双方确认本合同的土地转让价格为每亩土地人民币 93 万元，总计人民币 27,896.28 万元。该价格为含税价格，甲乙双方各自承担按规定应该承担的税费。

##### 1.2 款项支付及产权转移登记

(1) 在本合同签订之后三个工作日内，乙方应向甲方支付人民币 2,000 万元的定金。

(2) 双方同意以甲方的名义开立共管账户，双方预留印鉴，乙方应在合同签订之后十个工作日内将扣除定金后的土地转让款 25,896.28 万元全部打入该共管账户。

(3) 待全部土地使用权转移登记到乙方名下后的三个工作日内，乙方应协助甲方将共管账户内的所有款 25,896.28 万元释放到由甲方单独管理的账户上。

(4) 甲方在收到乙方全部土地转让款同时，应提供相应的增值税专用发票。

## 2、甲方的违约责任

2.1 在本合同签订后，甲方单方面解除本协议，或拖延履行本协议应尽义务超过三十个工作日，视甲方构成根本性违约。甲方应按合同总价款的 5% 赔偿乙方，并退还已收乙方的全部转让款并按银行同期贷款利率支付乙方资金闲置损失。

2.2 因甲方隐瞒事实真相，出现第三人对本合同所指的土地使用权及项目开发权提出争议或其他甲方的原因，致使本协议不能履行，视甲方单方违约，甲方按上述 2.1 条规定向乙方承担责任。

2.3 因甲方原因造成共管账户被司法查封、冻结等致使资金无法转出的，甲方不得以此中止履行合同义务，否则视为违约，应按上述 2.1 条规定承担违约责任。

2.4 本合同签订后，如因甲方违约或甲方原因造成本合同不能履行，甲方应在该事实发生后五个工作日内双倍返还定金。

## 3、乙方的违约责任

3.1 乙方未按照本合同约定按时打款到共管账户逾期超过 30 天以上，甲方有权终止合同，终止本合同的，甲方没收乙方定金 2,000 万元。

3.2 在本合同生效后，乙方单方面解除本协议，应按本协议总价款的 5% 赔偿甲方的经济损失。

3.3 出现上述情况造成本协议终止，乙方需将从甲方处取得的有关本项目的资料原件以及后续开发取得的文件资料无偿移交回甲方。

#### 4、协议的生效

本合同自双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

#### 六、转让资产目的和对公司的影响

本次拟转让新疆宝安江南城项目未开发土地使用权是为了优化产业结构，盘活存量资产，转让所得的现金将补充公司营运资金。经初步测算，若本次交易成功，预计可产生约 6,000 万元的收益，具体数据以注册会计师年度审计确认的结果为准，预计将对公司本年度业绩产生积极影响。本次交易合同涉及开立共管账户、土地使用权转移登记等约定，本次交易是否能按合同约定全部完成尚存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。

#### 七、备查文件

- 1、第十四届董事局第十四次会议决议；
- 2、土地使用权转让合同；
- 3、新疆宝安房地产开发有限公司拟转让位于库尔勒市团结辖区 15 号小区、建国路西侧、西环路东侧、孔雀河南侧国有土地使用权市场价值评估项目资产评估报告（众联评报字[2020]第 1144 号）；
- 4、深交所要求的其他文件。

特此公告

中国宝安集团股份有限公司董事局

二〇二〇年七月七日