

# 中国宝安集团股份有限公司

## 关于下属子公司收到儋州市人民政府 无偿收回土地使用权决定的公告

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、误导性陈述或者重大遗漏。

公司下属子公司海南儋州宝安房地产开发有限公司（“儋州宝安”）、海南儋州港宝置业有限公司（以下简称“港宝置业”）、海南儋州恒通置地有限公司（以下简称“恒通置地”）、海南儋州恒运实业有限公司（以下简称“恒运实业”）于近日收到儋州市人民政府（以下简称“儋州市政府”）关于无偿收回土地使用权的决定文件，现将有关情况公告如下：

### 一、决定文件的主要内容

1、儋州宝安于 2012 年 3 月 30 日通过出让方式取得位于儋州市那大镇城西片区控规 B0209 号地块 116355.8 平方米（折合 174.533 亩）的土地使用权。土地证号为：儋国用（2013）第 557 号；土地用途为：城镇住宅。儋州市政府认为，现该宗土地未按约定时间动工开发满二年，构成闲置土地，且属用地单位自身原因造成土地闲置。根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）和《海南省闲置土地认定与处置规定》（海南省人民政府令第 247 号）有关规定，决定无偿收回该宗土地使用权。

2、港宝置业于 2011 年 12 月 25 日通过转让方式取得位于儋州市那大镇城西片区控规 B0205 号地块 108276.9 平方米（折合 162.415 亩）的土地使用权。土地证号为：儋国用（2013）第 732 号；土地用途为：城镇住宅。儋州市政府认为，现该宗土地未按《国有土地使用权出让合同》约定时间动工开发满二年，构成闲置土地，且属用地单位自身原因造成土地闲置。根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）和《海南省闲置土地认定与处置规定》（海南省人民政府令第 247 号）有关规定，决定无偿收回该宗土地使用权。

3、恒通置地于 2011 年 12 月 25 日通过转让方式取得位于儋州市那大镇城西片区控规 B0207 号地块 1006.4 平方米（折合 1.510 亩）的土地使用权。土地证号为：儋国用（2013）第 736 号；土地用途为：科教用地。儋州市政府认为，现该宗土地未按《国有土地使用权出让合同》约定时间动工开发满二年，构成闲置土地，且属用地单位自身原因造成土地闲置。根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）和《海南省闲置土地认定与处置规定》（海南省人民政府令第 247 号）有关规定，决定无偿收回该宗土地使用权。

4、恒通置地于 2011 年 12 月 25 日通过转让方式取得位于儋州市那大镇城西片区控规 B0205-2 号地块 96811.3 平方米（折合 145.216 亩）的土地使用权。土地证号为：儋国用（2013）第 735 号；土地用途为：城镇住宅。儋州市政府认为，现该宗土地未按《国有土地使用权出让合同》约定时间动工开发满二年，构成闲置土地，且属用地单位自身原因造成土地闲置。根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）和《海南省闲置土地认定与处置规定》（海南省人民政府令第 247 号）有关规定，决定无偿收回该宗土地使用权。

5、恒运实业于 2011 年 12 月 25 日通过转让方式取得位于儋州市那大镇城西片区控规 B0206 号地块 19889.7 平方米（折合 29.83 亩）的土地使用权。土地证号为：儋国用（2013）第 734 号；土地用途为：住宿餐饮用地。儋州市政府认为，现该宗土地未按《国有土地使用权合同》约定时间动工开发满二年，构成闲置土地，且属用地单位自身原因造成土地闲置。根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）和《海南省闲置土地认定与处置规定》（海南省人民政府令第 247 号）有关规定，决定无偿收回该宗土地使用权。

6、恒运实业于 2011 年 12 月 25 日通过转让方式取得位于儋州市那大镇城西片区控规 B0205-1 号地块 107536.6 平方米（折合 161.304 亩）的土地使用权。土地证号为：儋国用（2013）第 733 号；土地用途为：城镇住宅。儋州市政府认为，现该宗土地未按《国有土地使用权合同》约定时间动工开发满二年，构成闲置土地，且属用地单位自身原因造成土地闲置。根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）和《海南省闲置土地认定与处置规定》（海南省人民政府令第 247 号）有关规定，决定无偿收回该宗土地使用权。

7、如不服上述决定，公司可在收到本决定书之日起 60 日内向海南省人民政

府申请行政复议，或者在 6 个月内直接向海南省第二中级人民法院提起行政诉讼。

## 二、相关土地的具体情况

下属子公司于 2011 年通过投标方式分别受让位于儋州市那大镇城西片区控规 B0209、B0205 号、B0205-1 号、B0206 号、B0205-2 号和 B0207 号地块，面积分别为 116355.8 平方米、108276.9 平方米、107536.6 平方米、19889.7 平方米、96811.3 平方米和 1006.4 平方米，并分别就上述宗地与儋州市国土环境资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。在缴纳全部的土地出让金和税款后，儋州市国土环境资源局于 2013 年向儋州宝安、港宝置业、恒运实业和恒通置地分别核发了儋国用（2013）第 557 号、儋国用（2013）第 732 号、儋国用（2013）第 733 号、儋国用（2013）第 734 号、儋国用（2013）第 735 号和儋国用（2013）第 736 号国有土地使用权证。

自相关下属子公司通过投标取得上述土地后，便开始进行项目的规划、勘察、设计等开发建设工作，公司认为决定书所称的因下属子公司自身原因造成土地闲置的情况不符合事实。

1、根据《海南经济特区土地管理条例》第三十三条第四款的规定，国有出让的土地应当将土地征收补偿安置落实到位，而下属子公司与儋州市国土环境资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》并依约缴纳了土地出让金、税款等各项税费后，儋州市政府及儋州市国土环境资源局未能及时全面履行土地征收补偿安置等义务，导致至今仍未完成上述宗地清表及土地交付工作，期间儋州市国土环境资源局同意上述宗地开、竣工时间相应顺延。

2、根据《海南经济特区土地管理条例》第三十三条第六款的规定，国有出让的土地交付需要具备动工开发的基本条件，但上述宗地周边市政基础设施尚未修建、完善，以致于项目宗地的自来水管、雨、污水管道及供电、通讯等与市政配套设施的接驳方案无法确定，施工水电无法取得，项目不具备“动工开发”的基本条件。

3、由于儋州市政府及儋州市国土环境资源局迟迟未完善上述宗地基础设施及清表工作，儋州宝安为避免继续损失，在无市政基础设施的情况下，

对 B0209 地块进行清表、平整等工作。目前该宗地已取得建设用地规划许可证、建设工程规划临时许可证、建筑工程施工许可证并已开工建设。

### 三、对公司可能造成的影响

截止 2017 年 12 月 31 日，上述全部土地账面价值合计为 61,216.88 万元，若政府强制无偿收回上述全部土地，预计可能对公司 2017 年度当期的会计报表产生重大影响，其中，2017 年当年资产负债表中存货项目的土地成本 61,216.88 万元将作为存货损失转入当期损益；但公司认为，由于儋州市国土环境资源局未按照《海南经济特区土地管理条例》相关条款的规定及其对相关子公司的约定交付上述宗地，造成上述宗地目前不具备开发条件，公司有充足的证据和理由认为上述宗地不属于闲置土地，并且责任不在公司。公司将积极通过法律手段维护自身的合法权益。鉴于上述事项的不确定性，敬请投资者注意投资风险。

### 四、公司的应对措施

公司认为，上述宗地未全部开工建设是由于当地政府原因及上述宗地尚未具备开发条件，而非公司自身原因。为维护公司的合法权益，公司将积极采取应对措施，通过向海南省人民政府申请行政复议或通过诉讼程序依法维权。

公司将根据上述事项的进展情况及时履行信息披露义务。

### 五、备查文件

1、儋州市人民政府相关决定文件（儋府〔2017〕97 号、儋府〔2017〕105 号、儋府〔2017〕106 号、儋府〔2017〕107 号、儋府〔2017〕108 号、儋府〔2017〕109 号）

2、儋州宝安建设用地规划许可证、建设工程规划临时许可证、建筑工程施工许可证

特此公告

中国宝安集团股份有限公司董事局

二〇一八年一月十一日