

股票代码：000009

债券代码：112366

债券代码：112577

股票简称：中国宝安

债券简称：16 宝安 01

债券简称：17 宝安 02



中国宝安集团股份有限公司
CHINA BAOAN GROUP CO., LTD.

住所：深圳市笋岗东路 1002 号宝安广场 A 座 28-29 层

公司债券临时受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层）

2018 年 1 月

声 明

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中国宝安集团股份有限公司（以下简称“中国宝安”）的对外公告等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。国信证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国信证券不承担任何责任。

国信证券作为中国宝安集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：“16 宝安 01”）、中国宝安集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：“17 宝安 02”）的债券受托管理人，代表上述债券全体持有人，持续密切关注本次债券对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等规定及《受托管理协议》的约定，现就相关事项报告如下：

中国宝安下属子公司海南儋州宝安房地产开发有限公司（以下简称“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，有关情况如下：

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

中国宝安下属子公司于 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，中国宝安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道的、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、对中国宝安可能造成的影响

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，预计可能对中国宝安 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。但中国宝安认为，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。上述事项对中国宝安的影响存在不确定性。

四、中国宝安的应对措施

中国宝安认为，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，中国宝安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。

国信证券作为本期债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的规定出具本受托管理事务临时报告，并就上述事项，提醒投资者注意相关风险。

（本页无正文，为国信证券股份有限公司关于《中国宝安集团股份有限公司公司债券临时受托管理事务报告》之盖章页）

国信证券股份有限公司

2018年1月15日