

张家港保税科技股份有限公司

关于出售昆明房产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 公司向昆明耀龙供用电有限公司（以下简称“昆明耀龙”）出售位于昆明市春城路 62 号证券大厦四层建筑面积 3261 平方米的房产，出售价格 22,827,000 元。
- 经北京天圆开资产评估有限公司评估，出售的房地产评估价值 22,652,200.00 元。
- 本次出售资产事项经公司董事会 2011 年第一次会议审议通过，授权公司经营层以不低于评估价值出售。
- 本公司与昆明耀龙不存在关联关系，本次房屋买卖不构成关联交易

一、交易概述

1、本公司与昆明耀龙于 2011 年 3 月 3 日签署了《房屋买卖合同》，由本公司向昆明耀龙出售位于昆明市春城路 62 号证券大厦四层建筑面积 3261 平方米的房产（规划设计用途为非住宅），出售价格 22,827,000 元。

2、公司聘请北京天圆开资产评估有限公司对该房产进行评估，出具了“天圆开评报字【2011】第 101006 号评估报告”，评估结果为：“张家港保税科技股份有限公司位于昆明市春城路与吴井路交叉路口的证券大厦四层的房地产（总建筑面积 3261.00 平方米）及地下停车位（一个）于评估基准日（2010 年 12 月 31 日）的评估结论为：账面价值 10,275,423.92 元，评估价值 22,652,200.00 元，增值率 120.45%”。相关信息披露于 2011 年 1 月 29 日上海证券交易所网站。

3、公司董事会 2011 年 1 月 28 日召开的 2011 年第一次会议审议通过了《关于出售保税科技昆明剩余房产的报告》，授权公司经营层以不低于评估价值出售该房产。独立董事出具的独立意见是：（1）独立董事彭良波：同意；独立董事杨抚生：

为盘活公司存量资产，同意出售昆明剩余房产；独立董事安新华：同意出售。相关信息（公告临 2011—002）登载于 2011 年 1 月 29 日上海证券报及上海证券交易所网站。

4、本公司与昆明耀龙不存在关联关系，本次房屋买卖不构成关联交易。

二、交易对方情况介绍

公司名称：昆明耀龙供用电有限公司

公司住所：昆明市福德村福达路 11 号

法定代表人：陈云泽

注册资金：贰亿肆仟万元正

成立日期：一九九七年五月八日

经营范围：电力工程施工总承包二级；可承担单项合同额不超过企业注册资金 5 倍的单机容量 20 万千瓦及以下的机组整体工程，220 千伏及以下送变电路及相同电压等级的变电站整体工程施工总承包。以下经营范围仅供分支机构登记：国内商业贸易及物资供销业，电力设备产品开发制造及器材和相配套的预制构件的加工销售；计算机软件开发及服务；金属制品镀层加工销售；电力设备及器材回收；电力科技咨询培训交流；电力供应服务，国内旅游；干洗服务；环境绿化美化服务；住宿、餐饮（含冷热饮）、桑拿、歌舞、卡拉 ok、棋牌、台球、美容美发服务。

三、交易标的基本情况

1、该房屋所有权证号码为：昆明市房权证字第 200137272 号；土地使用权证号为：昆官个国用（2009）第 010199 号。

2、该房屋于 2006 年 9 月 16 日起出租给云南嘉信实业有限公司，租期为五年。本公司已取得承租方放弃优先购买权的证明。本次双方交易成功后由昆明耀龙继续履行该租赁合同，昆明耀龙付清本合同项下全部转让款次日起，其房屋租金由昆明耀龙享有；鉴于承租方已将租赁期内的租金全部支付给了本公司，本公司同意昆明耀龙在付款时扣除自付清本合同项下全部转让款次日至上述租赁合同到期日的相应租金。

3、该房屋转让款付款日以前发生的物业管理费、水费、电费、电信费等费用由本公司负责处理；付款日起的上述费用由昆明耀龙负责处理。

4、该房产为本公司所有，没有任何产权纠纷且不存在抵押、查封等情况。

四、交易合同或协议的主要内容和履约安排

1、合同签署各方

卖方：张家港保税科技股份有限公司

买方：昆明耀龙供用电有限公司

2、成交价格、付款方式及资金划转方式

(1) 经双方协商一致，该房屋成交价格为人民币元 22,827,000 元。

(2) 昆明耀龙应在本合同生效后 2 个工作日内支付全部转让款。

3、税、费负担及支付

(1) 本合同履行过程中，按照国家及云南省的相关规定，各自承担己方应承担的各项税、费。如还有其他费用，则由昆明耀龙负担。

(2) 应由本公司负担的交易税费，由昆明耀龙代为垫交的，昆明耀龙可以在转让款中扣除或由本公司在昆明耀龙垫交后 2 个工作日内直接支付给昆明耀龙。

(3) 如果应承担税费的一方未能按时缴纳，该方应承担相应的责任。

4、权属转移登记

(1) 当事人双方同意，鉴于房屋系租赁给第三人，故双方无需办理房屋交付手续；本合同项下房屋由昆明耀龙与承租人办理相关手续。

(2) 本公司收到昆明耀龙支付全部转让款后的 5 个工作日内，协助昆明耀龙向房屋产权登记部门申请办理房屋权属变更登记手续。

(3) 在昆明耀龙拿到变更后的房屋所有权证书后 5 个工作日内，本公司配合昆明耀龙向土地部门申请办理土地使用权变更登记手续。

(4) 办理房地产变更登记的手续由昆明耀龙负责，由本公司给予必要协助。双方同意共同配合办理变更登记手续。

5、不可抗力

(1) 因不可抗力不能按照约定履行本协议的，双方均不负违约责任。

(2) 因不可抗力不能按照约定履行协议的一方当事人应当及时书面告知另一方当事人，并在不可抗力情形终结或暂缓后 15 日内向另一方出具相关部门的证明文件。

6、违约责任

(1) 昆明耀龙应按照约定按时支付购房款，如逾期付款，本公司有权要求昆明耀龙每日按照购房款总额的 0.5% 承担违约金；逾期时间超过 10 个工作日，昆明耀龙未付款的，本公司有权解除本合同，并要求昆明耀龙承担合同总金额 5% 的违约金。

(2) 本公司应按约定积极配合昆明耀龙办理产权变更手续，逾期不配合的，昆明耀龙有权要求本公司每日按照购房款总额的 0.5% 承担违约金；超过 10 个工作日的，昆明耀龙有权要求解除本合同，本公司应返还昆明耀龙已付购房款，并承担购房款总额 5% 的违约金。

(3) 因该房产存在产权纠纷或者因抵押、查封或者本公司未履行相关审批手续等属于本公司过错问题导致交易不能顺利进行的，昆明耀龙有权解除合同，本公司应返还昆明耀龙已付的购房款，并向昆明耀龙支付购房款总额 5% 的违约金。

7、争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，由原告方所在地人民法院管辖。

五、交易原因及对公司的影响

该房产出售能进一步盘活公司存量资产。

六、备查文件

- 1、公司董事会 2011 年第一次会议决议
- 2、《房屋买卖合同》
- 3、北京天圆开资产评估有限公司出具的“天圆开评报字【2011】第 101006 号评估报告”

张家港保税科技股份有限公司董事会

2011 年 3 月 8 日