

## 西安曲江文化旅游股份有限公司 关于部分国有建设用地使用权收储的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

●西安曲江新区土地储备中心（以下简称：曲江土储中心）因公益项目原因有偿收回公司名下 QJ1-4-104 号宗地国有建设用地使用权。依据陕西华地房地产估价咨询有限公司出具的《土地估价报告》（陕华地 [2019] 估字第 274 号）的评估结果，土地总面积 1658.81 平方米土地（折合 2.488 亩）用地，补偿款为人民币 510.4158 万元。

- 本次交易未构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 交易实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易无需提交股东大会审议。

### 一、交易概述

公司于 2020 年 5 月 13 日召开第八届董事会第三十次会议，审议通过了公司关于与西安曲江新区土地储备中心签订《国有建设用地使用权收回补偿协议》的议案。为保证西安曲江新区建设顺利进行，及曲江土储中心因公益项目原因有偿收回公司名下 QJ1-4-104 号宗地国有建设用地使用权。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《西安市土地储备条例》及其他法律、行政法规、地方性法规，公司与曲江土储中心签订《国有建设用地使用权收回补偿协议》。

经西安曲江新区管理委员会（以下简称：曲江新区管委会）2019 年第（13）期党政联席会议研究同意，曲江土储中心依据陕西华地房地产估价咨询有限公司出具的《土地估价报告》（陕华地 [2019] 估字第 274 号）的评估结果，有偿收回公司名下 QJ1-4-104 号宗地，土地总面积 1658.81 平方米土地（折合 2.488 亩）用地，补偿款为人民币 510.4158 万元。

本次交易不属于关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、交易各方基本情况

### 1、西安曲江新区土地储备中心

曲江土储中心为曲江新区管委会下属的独立事业单位。

公司与交易对方曲江土储中心不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面关系的情形。

### 2、本公司

## 三、交易标的基本情况

### 1、交易标的名称类别

本次曲江土储中心拟有偿收回公司名下 QJ1-4-104 号宗地，土地面积 1658.81 平方米（折合 2.488 亩），位于西安曲江新区芙蓉东路北侧，为公司 QJ1-4-1-1 号宗地（土地证号：市曲江国用（2012 出）第 087 号，土地面积 46394.2 平方米，折合 69.591 亩）中的一部分，土地用途为娱乐康体。

### 2、交易标的权属情况

交易标的产权清晰，无抵押、质押及其他任何限制转让的情形，亦无涉及诉讼、仲裁或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的情形。

### 3、相关资产情况说明

1998 年 11 月 14 日，西安曲江海洋世界有限公司与西安曲江旅游度假区管理委员会签订了《国有土地使用权出让合同》。宗地位于北池头村东南侧、精神卫生中心以北，土地面积 155711.4452 平方米（折合 233.567 亩）。上述宗地进行三次变更登记，公司于 2012 年 12 月 19 日取得了 QJ1-4-1-1 号国有建设用地的市曲江国用（2012 出）第 087 号《国有土地使用证》，净用地面积为 46394.2 平方米（折合 69.591 亩）。

曲江土储中心因公益项目，收回 QJ1-4-1-1 宗地南侧 QJ1-4-104 号宗地，土地面积 1658.81 平方米土地（折合 2.488 亩）用地。收回后剩余 QJ1-4-105 号宗地，土地面积 44735.41 平方米（折合 67.103 亩）。

### 4、交易标的最近一年又一期的账面价格

截至 2019 年 12 月 31 日，该宗地（QJ1-4-104 号宗地）的账面原值为 304.40 万元，账面净值为 209.85 万元（经审计）。

截至 2020 年 3 月 31 日，该宗地（QJ1-4-104 号宗地）的账面原值为 304.40 万元，账面净值为 207.67 万元（未经审计）。

#### 5、交易标的评估情况

公司与西安市国土资源局曲江新区分局共同委托陕西华地房地产估价咨询有限公司（土地评估中介机构注册证书号：A201161001）对交易标的（QJ1-4-104 号宗地）进行评估。陕西华地房地产估价咨询有限公司已于 2018 年 12 月 17 日取得陕西省自然资源厅备案陕土估备字[2018]114 号，备案编号：2018610114。

根据陕西华地房地产估价咨询有限公司出具的《土地估价报告》（陕华地[2019]估字第 274 号），估价期日确定为 2019 年 2 月 27 日，本次评估根据估价对象的特点和实际情况，采用剩余法、成本逼近法两种估价方法进行测算，力求科学合理地评估出估价对象的建设用地使用权市场价格。

交易标的估价结果如下：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，在对已掌握的土地市场交易资料和充分分析估价对象所在区域的地价影响因素的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出的估价对象在本次地价定义条件下的国有建设用地使用权价格结果如下：

土地座落：西安曲江新区芙蓉东路北侧

土地面积：1658.81 平方米（折合 2.488 亩）

单位面积地价：3077/平方米（折合 205.13 万元/亩）

总地价：510.4158 万元

人民币大写：伍佰壹拾万零肆仟壹佰伍拾捌元整

#### 四、协议的主要内容

（一）公司拟与曲江土储中心签订《国有建设用地使用权收回补偿协议》，协议主要条款如下：

为保证西安曲江新区建设顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《西安市土地储备条例》及其他法律、行政法规、地方性法规，经 2019 年第（13）期党政联席会研究，同意由曲江土储中心有偿收回公司名下 QJ1-4-104 号宗地国有建设用地使用权。

##### 1、收回建设用地使用权的基本情况

（1）土地坐落：位于曲江新区芙蓉东路以北。

(2) 土地基本情况及收回面积：1998 年 11 月 14 日，西安曲江海洋世界有限公司与西安曲江旅游度假区管理委员会签订了《国有土地使用权出让合同》。宗地位于北池头村东南侧、精神卫生中心以北，土地面积 155711.4452 平方米（折合 233.567 亩）。上述宗地进行三次变更登记，公司于 2012 年 12 月 19 日取得了 QJ1-4-1-1 号国有建设用地的市曲江国用（2012 出）第 087 号《国有土地使用证》，净用地面积为 46394.2 平方米（折合 69.591 亩）。

曲江土储中心因公益项目，收回 QJ1-4-1-1 宗地南侧 QJ1-4-104 号宗地，土地面积 1658.81 平方米土地（折合 2.488 亩）用地。收回后剩余 QJ1-4-105 号宗地，土地面积 44735.41 平方米（折合 67.103 亩）。

## 2、收回方式及补偿金额

(1) 双方协商同意：曲江土储中心依据协议有偿收回本协议 1、规定的 QJ1-4-104 号国有建设用地。

(2) 曲江土储中心依据陕西华地房地产估价咨询有限公司评估结果补偿收回公司 QJ1-4-104 号宗地补偿款人民币 510.4158 万元。

## 3、双方的权利、义务

(1) 公司保证上述收回的国有建设用地使用权无任何权利瑕疵，否则曲江土储中心有权解除合同，公司并应赔偿因此给曲江土储中心造成的损失。

(2) 本协议项下曲江土储中心收回的国有建设用地使用权，无论在曲江土储中心收回前还是收回后，公司与第三人之间因协议所涉及的国有建设用地而发生的债权债务均由公司自行承担，与曲江土储中心无关。

(3) 本协议生效 7 日内，公司按规定向曲江土储中心交付市曲江国用（2012 出）第 087 号《国有土地使用证》，并申请办理变更登记手续，曲江土储中心予以协助办理。

(4) 本协议签订后 30 日内，公司按照曲江土储中心要求，开具正规票据，曲江土储中心向公司支付上述补偿款。

## 4、附则

(1) 本协议自双方签字盖章或盖章后生效。

(2) 本协议未尽事宜，可由双方签订补充协议。

(二) 本次交易涉及的其他安排

本次国有建设用地使用权收回不涉人员安置等其他安排事项。

## 五、本次交易的目的和对公司的影响

曲江土储中心因公益项目原因有偿收回公司 QJ1-4-104 号宗地。经公司财务部门初步测算，该事项预计将增加公司 2020 年度归属于上市公司股东的净利润约 200 万元。公司将按照《企业会计准则》和土地收储有关政策的规定进行会计处理，具体以会计师事务所确认的年度审计结果为准。

特此公告

西安曲江文化旅游股份有限公司董事会

2020 年 5 月 13 日