

中安消股份有限公司

关于购买房产暨关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证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：

- 本次交易标的为卫安集团拥有的位于香港九龙红磡鹤园东街三号的卫安中心部分房地产，交易金额 2.502 亿港元
- 本次交易构成关联交易
- 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

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

本次交易中安消股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过全资子公司香港中安消国际控股有限公司（以下简称“中安消国际”）购买卫安集团有限公司（GUARDFORCE GROUP LIMITED，以下简称“卫安集团”）拥有的位于香港九龙红磡鹤园东街三号的卫安中心部分房地产，用于下属公司卫安有限的日常运营和管理，根据具有证券期货评估资质的德正信国际资产评估有限公司就本次购买的标的资产出具的德正信专评报字[2015]第 016 号《资产评估报告》，截止 2015 年 7 月 31 日，标的资产的评估值为港币 2.96251 亿元，交易双方协商确定本次交易的购买价格为港币 2.502 亿元。

（二）关联关系说明

本次交易对方卫安集团系公司实际控制人控制的其他企业，根据《上海证券交易所股票上市规则》以及相关法律、法规的规定，本次交易构成关联交易，但本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次关联交易前，经中国证监会证监许可（2014）1393 号文核准，公司向深圳市中恒汇志投资有限公司发行共计 395,983,379 股股份购买相关资产，并向其非公开发行不超过 131,994,459 股新股募集配套资金，募集资金总额不超过 95,300.00 万元，上述交易已分别于 2014 年 12 月 30 日和 2015 年 1 月 23 日实施完毕。

2015 年 4 月，公司通过中安消国际收购卫安 1 股权，其主要资产为持有卫安有限、卫安国际香港有限公司（Guardforce International HK Limited）、运转香港（文件交汇中心）有限公司（DX Group (HK) Limited）等三家公司 100%的股权。目前，公司已完成卫安 1 股权过户手续。

（三）公司审议表决情况

2015 年 8 月 11 日，公司召开第九届董事会第十次会议，审议通过《关于公司购买房产暨关联交易的议案》，在上述议案的表决时，关联董事涂国身先生回避表决，参与表决的 8 名非关联董事 8 票赞成、0 票反对、0 票弃权。

2015 年 8 月 11 日，公司召开第九届监事会第八次会议，审议通过《关于公司购买房产暨关联交易的议案》，表决情况为 5 票赞成、0 票反对、0 票弃权。

（四）交易生效尚需履行的审批及其他程序

根据公司章程的规定，本次交易需经股东大会审议。根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，“上市公司与关联人发生的交易（上市公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元（人民币）以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，除应当及时披露外，还应当比照第 9.7 条的规定，提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告，并将该交易提交股东大会审议”。

本次交易尚需取得股东大会批准通过，且与该关联交易有利害关系的关联股

东深圳市中恒汇志投资有限公司需回避表决。

二、交易对方的基本情况

本次交易的交易对方为卫安集团，卫安集团系依据香港法律于 2012 年 12 月 17 日在香港设立并依法有效存续的企业，注册号为 1840066。

卫安集团系由卫安控股有限公司（Guardforce Holdings Limited，以下简称：卫安控股）持股 100%的企业，其中卫安控股(香港)有限公司（Guardforce Holdings (HK) Limited，以下简称：卫安控股(香港)）持有卫安控股 100%的股权，安科智慧城市技术（中国）有限公司持有卫安控股(香港)100%的股权，上述企业的股权最终由涂国身先生 100%持有，交易对方的具体股权架构情况如下图所示：



截至 2015 年 6 月 30 日，卫安集团总资产港币 25,458 万元、净资产港币-2,885 万元、净利润港币-1,056 万元。

三、本次交易的交易标的

本次交易的交易标的为卫安集团拥有的位于香港九龙红磡鹤园东街三号的卫安中心部分房地产，具体范围包括卫安中心二楼（1st Floor）（包括附属平台 Flat Roof）、一楼 1 号单位(G/F)、一楼停车场 L1、L4、L7、L9、L10 五个货车车位、地下一层(UB)、地下二层(LB)停车场 P10、P11、P12 和 P13 四个小型车车位；其中卫安中心二楼实用面积 2422.25 平方米，附属平台 165 平方米，一楼 1 号单位实用面积 285.02 平方米，地下一层实用面积 2224.43 平方米。标的房产设施详细信息如下：

序号	所有权人	房产	物业编号	面积（m²）或数量（个）
1	卫安集团	卫安中心二楼（1stFloor）	B3955130	2422.25 m²
2	卫安集团	二楼附属平台		165 m²
3	卫安集团	卫安中心一楼 1 号商铺	B3955247	285.02 m²
4	卫安集团	卫安中心地下一层(UB)	A4618642	2224.43 m²
5	卫安集团	卫安中心一楼停车场 L1	B3955203	1 个
6	卫安集团	卫安中心一楼停车场 L4	A4618975	1 个
7	卫安集团	卫安中心一楼停车场 L7	A4618984	1 个
8	卫安集团	卫安中心一楼停车场 L9	A4619004	1 个
9	卫安集团	卫安中心一楼停车场 L10	A4618690	1 个
10	卫安集团	卫安中心地下二层(LB)停车场 P10	A4618707	1 个
11	卫安集团	卫安中心地下二层(LB)停车场 P11	A4618719	1 个
12	卫安集团	卫安中心地下二层(LB)停车场 P12	A4618721	1 个
13	卫安集团	卫安中心地下二层(LB)停车场 P13	C0866190	1 个

四、交易标的评估情况

根据具有证券期货评估资质的德正信国际资产评估有限公司就本次购买的标的资产出具的德正信专评报字[2015]第 016 号《资产评估报告》，采用市场法估值的评估对象于评估基准日 2015 年 7 月 31 日的市场价值为港币 2.96251 亿港元，具体见下表：

物业名称	使用面积(m ²) 或数量(个)	评估单价(港元/m ²) 或(港元/个)	评估价值 (港元)
二楼	2422.25	58,010	140,515,000
二楼附属平台	165		
一楼1号单位	285.02	65,070	18,546,000
地下一层	2224.43	55,650	123,790,000
一楼货车车位	5	1,800,000	9,000,000
一楼小型车车位	4	1,100,000	4,400,000
合计			296,251,000

五、本次交易合同的主要内容

《房产转让协议书》主要对交易的标的资产、交易价格及方式、费用分摊以及协议的生效、变更或终止、不可抗力、违约责任等事项进行了初步明确，其中：

转让方（甲方）：卫安集团有限公司

受让方（乙方）：香港中安消国际控股有限公司

1、本次交易的交易标的

本次交易标的为卫安集团拥有的位于香港九龙红磡鹤园东街三号的部分房地产，具体范围包括卫安中心二楼（1st Floor）（包括附属平台 Flat Roof）、一楼1号单位(G/F)、一楼停车场 L1、L4、L7、L9、L10 五个货车车位、地下一层(UB)、地下二层(LB)停车场 P10、P11、P12 和 P13 四个小型车车位；其中卫安中心二楼实用面积 2422.25 平方米，附属平台 165 平方米，一楼1号单位实用面积 285.02 平方米，地下一层实用面积 2224.43 平方米。

2、本协议书生效条件

本协议经各方法定代表人或其授权代表签订并加盖公章后成立，各方均应尽最大努力促使下列条件得到满足；下列条件全部满足后，本协议立即生效：

（1）经甲方董事会、股东批准；

（2）经乙方母公司中安消股份有限公司董事会、股东大会批准；

前述任一项条件未能得到满足，本协议自始无效，各方各自承担因签订及准备履行本协议所支付的费用，且各方互不承担责任。

3、本次交易的价格及购买方式

根据德正信国际资产评估有限公司就本次购买的标的资产出具的德正信专评报字[2015]第 016 号《资产评估报告》，截止 2015 年 7 月 31 日，标的资产的评估值为港币 296,251,000 元，交易各方协商确定本次交易的购买价格为港币 250,200,000 元。

经各方协商确定，乙方按照如下方式及进度以现金支付转让价款：

(1) 本协议所述交易事项获得乙方母公司中安消股份有限公司董事会审议通过并签订本协议后十个工作日内，乙方按照总购买价款的 15%向甲方支付定金不超过人民币 3000 万元(或等值港币)，该部分定金将抵扣总购买价款；如乙方母公司中安消股份有限公司股东大会未能通过本次购买（购买失败），则甲方需自购买失败之日起十个工作日内，将上述定金退还乙方并按同期银行贷款利率支付利息。

(2) 本协议所述交易事项获得乙方母公司中安消股份有限公司股东大会批准后十个工作日内，乙方按购买总价款的 50%向甲方支付第二期款项。

(3) 办理完毕过户手续之日起十个工作日内，乙方向甲方支付除上述（1）、（2）之外全部剩余购买价款。

4、卫安集团承诺及保证

卫安集团保证标的房产符合当地相关法律、法规的规定，并保证产权清晰和无任何产权纠纷，保证在房产过户前无质押，保证所提供的材料真实有效，不含虚假内容，若有违反上述约定造成的责任由卫安集团承担。

5、违约责任

(1) 除本协议其它条款另有约定外，本协议任何一方违反其在本协议项下的义务或其在在本协议中作出的陈述、保证及承诺，而给对方造成损失的，应当赔偿其给对方所造成的全部损失。

(2) 甲方违反本协议约定，未能在约定时间内交付上述房屋的，每逾期一日，甲方应按交易总额的万分之二承担违约责任；逾期超过一个月时，乙方有权单方解除本协议，甲方应按照交易总额的 20%向乙方支付违约金。

(3) 乙方违反本协议约定，未能在约定时间内支付约定的款项，每逾期一日，甲方按交易金额的万分之二计算滞纳金，逾期超过一个月时，甲方有权单方解除本协议，乙方应按照交易总额的 20%向甲方支付违约金。

6、其他

鉴于本次购买的标的资产在境外，本协议签订后，具体交割过程中，如有需要将由卫安集团与中安消国际根据当地相关法律、法规的要求另行签订协议，就本次购买的具体事宜进行约定，并作为本协议的附件。

六、本次交易的目的和对公司的影响

通过本次房产购买，将增强公司资产的完整性及业务的独立性，既能够满足卫安有限运营所需的核心资产、设施的稳定性和安全性要求，为其业务的持续、快速发展提供良好的条件，亦可稳定公司客户，增强客户和员工的信任感和忠诚度。同时避免及减少关联交易，保障公司股东利益最大化，有利于公司的持续健康发展。

七、独立董事意见

本次交易有利于增强公司经营资产完整性和业务的独立性，避免及减少关联交易。本次交易涉及的定价合理，不存在损害公司及全体股东利益特别是中小股东利益的情形。本次交易已经公司第九届董事会第十次会议审议通过，关联董事已回避表决，决策程序符合有关法律法规的规定。综上，我们同意公司向卫安集团购买相关房产。

八、公司董事会审计委员会意见

本次购买房产是基于下属公司卫安有限公司业务发展情况和实际需要，既能够提高其运营的稳定性和安全性，为保证其业务的持续、快速发展提供良好的条件，亦可稳定公司客户，增强客户和员工的信任感和忠诚度。本次交易有利于增强公司经营资产完整性和业务的独立性，避免及减少与关联方的关联交易。

本次关联交易定价合理，不存在损害公司及全体股东利益特别是中小股东利益的情形，我们同意该项关联交易。

九、上网公告附件

- （一）独立董事签字确认的独立董事意见；
- （二）招商证券股份有限公司关于公司关联交易的持续督导意见；
- （三）拟购买房地产所涉及的卫安中心部分房地产资产评估报告。

特此公告。

中安消股份有限公司

董事会

2015 年 8 月 11 日