

万泽实业股份有限公司 关于修订《公司关于重新签订西安新鸿业公司 50%股权转让相关协议》的公告

本公司及董事会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、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

- 本次股权转让未构成关联交易；
- 本次股权转让未构成重大资产重组；
- 本次股权转让的实施不存在重大法律障碍。

一、交易概述

（一）2014年11月28日，万泽实业股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）与深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆公司”）签订《关于转让西安新鸿业投资发展有限公司50%股权之股权转让协议书》，本公司将持有的西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称“新鸿业公司”）的50%股权作价4.75亿元转让给赛德隆公司。2014年12月1日，公司召开第八届董事会第四十一次会议，审议通过《关于公司出售西安新鸿业公司50%股权的议案》；该议案获2014年12月18日公司召开的2014年第七次临时股东大会审议通过（详见2014年12月19日本公司公告编号2014-094）。当时，结合股权转让，本公司与赛德隆公司和新鸿业公司三方共同签署了《资金偿还协议》，就本公司原向西安新鸿业公司提供的财务资助1.64亿元及相关资金占用费的偿还进行约定。2015年2月15日公司

与赛德隆公司签订《补充协议》（以上《关于转让西安新鸿业投资发展有限公司50%股权之股权转让协议书》、《资金偿还协议》、《补充协议》合称“原股转协议”）。

由于赛德隆公司未能按时支付原股转协议项下的收购价格，导致公司与赛德隆公司的标的股权转让未能完成。

（二）为完成此项持有待售资产后续相关处理工作，维护公司及全体股东权益，2017年11月10日，公司召开第九届董事会第三十八次会议，董事会审议通过《公司关于重新签订西安新鸿业公司50%股权转让相关协议的议案》，同意本公司与北京绿城投资有限公司（以下简称“绿城投资公司”）重新签订《股权转让协议》等相关协议，按照原转让价格，以4.75亿元的价格转让新鸿业公司50%股权给绿城投资公司，并签订协议解除原股转协议，股权转让基准日为2017年9月30日。现为了加快交易进程，经公司班子进一步论证及同各相关方协商，公司2017年11月28日召开第九届董事会第三十九次会议，审议通过《关于修订〈公司关于重新签订西安新鸿业公司50%股权转让相关协议的议案〉的议案》，公司转让新鸿业公司50%股权改为转让35%股权，转让价格改为3.325亿元，公司与相关各方共同修订股权转让协议，其他情况不变。

本次董事会审议通过的《关于修订〈公司关于重新签订西安新鸿业公司50%股权转让相关协议的议案〉的议案》将代替《公司关于重新签订西安新鸿业公司50%股权转让相关协议的议案》，提交2017年12月1日召开的公司2017年第四次临时股东大会审议。

二、受让方情况介绍

（一）基本情况介绍

- 1、名称：北京绿城投资有限公司
- 2、类型：有限责任公司（法人独资）
- 3、注册资金：5000 万元
- 3、统一社会信用代码：9111022873824057X4
- 4、法定代表人：李骏
- 5、住所：北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 3 号楼 A-4703 室
- 6、经营范围：投资管理；房地产开发；销售自主开发后的商品房；物业管理。
- 7、主要股东：绿城房地产集团有限公司（100%股权）
- 8、绿城投资公司与本公司和大股东不存在关联关系，与公司其他前二至十名股东的关系未能核实。本次股权转让事项不构成关联交易。

（二）受让方 2016 年主要财务指标(未经审计)：

单位：元

	2016 年 12 月 31 日
资产总额	736,751,049.72
负债总额	658,717,267.60
净资产	78,033,782.12
	2016 年 1-12 月
营业收入	0
净利润	-49,977,618.93

三、本公司持有待售标的资产基本情况

（一）基本情况介绍

- 1、名称：西安新鸿业投资发展有限公司
- 2、注册资本：2亿元整

3、注册号： 610100100024524

4、法定代表人： 关振芳

5、注册地址： 西安市雁塔区鱼斗路169号（鱼化寨街道办事处院内）

6、企业类型： 有限责任公司

7、设立时间： 2003年6 月6日

8、主要股东： 截止本次股权转让基准日2017年9月30日，本公司持股占比50%，深圳市赛德隆投资发展有限公司持股占比1%，深圳市普益兴投资开发有限公司持股占比1%，深圳市华荣丰实业（集团）有限公司持有丁方48%股权。

9、经营范围： 高新技术投资；房地产开发，销售。

（二）本公司持有待售标的资产概况

1、2010年8月24日，本公司通过协议受让深圳市普益兴投资开发有限公司持有新鸿业公司50%的股权，交易作价为人民币2.1亿元；同年12月，公司召开2010年第二次临时股东大会，审议通过了《关于向西安新鸿业公司提供财务资助不高于2亿元的议案》，本公司同意按照年利率9%向新鸿业公司提供不高于人民币2亿元的财务资助。公司先后提供财务资助款累计19400万元，截至2017年11月6日，本公司享有新鸿业借款债权的本金及利息总额为人民币17694.8305万元，其中，本金余额为人民币10600万元，利息为人民币7094.8305万元。

2、本次交易的标的为本公司持有的新鸿业公司50%的股权。该股权不存在质押或其他第三人权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，也未发生查封、冻结等司法措施，有优先受让权的其他股东放弃优先受让权。

3、交易标的最近一年及最近一期的财务状况

根据瑞华会计师事务所出具的瑞华专审字[2017]15010077号《西安新鸿业投资发展有限公司审计报告》，截止2017年9月30日的主要财务指标如下：

单位：元

	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	2,805,544,995.84	3,280,853,222.56
负责总额	2,766,302,913.58	3,277,061,392.01
应收款项总额	134,205,320.46	142,283,652.88
预收款项	398,543,969.00	508,722,223.00
归属母公司净资产	39,242,082.26	3,791,830.55

注：本次瑞华会计师事务所出具的是专项审计报告。

4、资产评估情况

根据银信资产评估公司出具的银信评报字[2017]第 1257 号《西安新鸿业投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，截止 2017 年 9 月 30 日新鸿业公司的资产评估结果如下：

西安新鸿业投资发展有限公司经审计后的总资产价值 294,078.57 万元，总负债 293,626.53 万元，净资产 452.04 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 385,416.63 万元，总负债 293,626.53 万元，净资产 91,790.10 万元，增减值 91,338.06 万元，增值率 20,205.75%。

四、定价依据

交易双方以评估结果作为参考依据，通过双方协商确定本次股权转让的价格。

五、股权转让协议主要内容（修订）

甲方：万泽实业股份有限公司

乙方：北京绿城投资有限公司

丙方：深圳市赛德隆投资发展有限公司

丁方：西安新鸿业投资发展有限公司

第2条 原股转协议的履行情况

- 2.1 根据原股转协议，丙方为收购甲方持有的丁方 50%股权，约定股权转让款为人民币肆亿柒仟伍佰万元（¥475,000,000），截止本协议签署时，丙方已向甲方支付股权转让款人民币壹亿贰仟伍佰万元整（¥125,000,000.00元）。
- 2.2 各方确认，截至本协议签署时，因丙方未能按时支付原股转协议项下的收购价格，导致甲方与丙方的标的股权转让尚未完成，现丙方自愿放弃对标的股权的收购，乙方欲收购标的股权，本协议各方同意，由乙方按照本协议约定的条款和条件收购标的股权。

第3条 交易价款

- 3.1 根据甲乙双方协商确认，标的股权的股权转让价款为人民币【33250】万元。
- 3.2 丙方、丁方确认，就丙方、丁方根据原股转协议约定已经向甲方支付的款项，甲方无需退还，转为丙方、丁方代乙方向甲方支付的部分股权转让款，股权交割日后且乙方接管丁方后，由乙方与丙方、丁方自行结算及处理相关债权债务关系，甲方知悉并同意该等款项安排。

第4条 交易价款支付

- 4.1 甲乙双方同意，甲乙双方在本协议签署当日开立甲方共管账户，乙方在本协议签署后三日内以现金方式一次性向甲方共管账户支付交易价款【20750】万元。股权交割日，乙方解除对甲方共管账户的共管。丙方、丁方已向甲方支付的【12500】万元股权转让款，在交易价款解除共管后即视为乙方向甲方支付的交易价款一部分。
- 4.2 交易价款相应票据开具
- 1) 丙方已向甲方支付的款项，各方确认，已开具的股权转让款凭证原件丙方应提交给乙方，由乙方凭该财务凭证原件向甲方换取新的股权转让款收据。

2) 甲方应在甲方共管账户解除共管当日，向乙方开具人民币【33250】万元的股权转让款收据。

4.3 若本次股权转让未能获得甲方股东大会批准，则甲方应在股东大会决议后第二日将共管交易价款退还乙方。

第5条 过渡期损益的归属

5.1 甲乙双方确认，自基准日至标的股权交割日为过渡期。过渡期间，标的股权的损益由乙方承担。

第6条 本次交易的先决条件

6.1 具体需满足的先决条件如下：

1) 本次股权转让事宜已经按照《中华人民共和国公司法》及其它相关法律、法规、规章、规范性文件及甲方公司章程之规定，经甲方股东大会通过。

2) 本协议各方就签立、实行及完成本协议，各自取得按适用法律、法规或规则所需之一切同意、批文、许可、授权及正式批准（视情况而定）（包括但不限于，就乙方而言，根据香港联合交易所有限公司证券上市规则之规定获绿城中国控股有限公司股东批准（如需要））。

第7条 标的股权交割

7.1 各方同意在乙方按第 4 条约定将交易价款足额支付至共管账户当日，签署 84%股权及工商变更登记所需的相关文件（包括但不限于股权转让协议、公司章程、股东会决议等），并提供甲方同意办理标的股权转让所需的工商变更登记手续，包括但不限于：

1) 签署将乙方登记为持有丁方 84%股权的股东会决议；

2) 签署将丁方的法定代表人变更为乙方指定的人员的文件；

3) 签署关于调整丁方的董事会、监事人员组成，甲方原委派董事、监事辞任的文件，由乙方委派董事、监事，并就董事、监事变更事项完成工商备案。

前述 7.1 条文件签署后，该文件由 84%股权的持有人及乙方共同进行共管至本协议生效之日止。前述文件解除共管后三日内甲方配合向工商部门提交 7.1 条约定资料。

7.2 在交易价款解除共管后 1 日内，甲方、乙方的指定人员应完成如下管控权移交事项，丙方及丁方应给予充分的配合：

- 1) 丁方所有印章（包括公章、财务专用章、合同专用章）的移交；
- 2) 甲方已经撤出派遣在目标项目现场及丁方、鸿登公司的相关人员，并将相关人员工作成果交由乙方指定人员。

7.3 甲方对 99%股权其他股东同意签署 7.1 条约约定的文件不承担任何保证责任。

第8条 与本次股权转让涉及的人员安排

8.1 就丁方现有聘用人员的留用与解除，由乙方与丁方其他股东另行协商约定处理。

第9条 标的股权相关的债权债务安排

9.1 本次交易完成后，丁方将继续作为独立的法人存在，其拥有的债权债务由其继续享有和承担。

9.2 本次股权转让完成后，若甲方在管理丁方公章期间（自 2015 年 8 月 7 日起至甲方向乙方移交丁方印鉴之日止）私自使用丁方印鉴，给丁方造成损失的，甲方应承担赔偿责任。

六、转让股权的目的和对本公司的影响

根据整体战略的需要,集中优势资源,做大做强公司产业,促进公司可持续发展。本次股权转让预计对公司未来的财务状况和经营成果将起到积极影响。

七、备查文件目录

- 1、公司第九届董事会第三十八次会议、第三十九次会议决议；

2、银信资产评估有限公司《西安新鸿业投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》；

3、瑞华会计师事务所《西安新鸿业投资发展有限公司审计报告》；

4、独立董事意见；

5、《股权转让协议》（修订）。

6、《协议书》（解除原股转协议）

特此公告。

万泽实业股份有限公司

董 事 会

2017年11月28日