

西王食品股份有限公司

关联交易公告

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。

西王食品股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 3 月 8 日召开第十三届董事会第十一次会议，审议通过《关于购置房产暨关联交易的议案》，具体情况如下：

一、交易概述

公司之全资子公司山东西王食品有限公司（以下简称“山东西王食品”）拟向青岛西王物业管理有限公司（以下简称“青岛西王物业”）购买坐落于青岛市市北区敦化路 138 号 402 户等 17 套房产，证载总建筑面积为 5501.39 平方米，购买金额为 8994.00 万元人民币（含税）。

公司于 2022 年 3 月 8 日召开第十三届董事会第十一次会议，审议通过了《关于购置房产暨关联交易的议案》，关联董事王红雨、孙新虎已回避表决，6 名非关联董事（包括 3 名独立董事）一致表决审议通过。审议程序符合相关法律法规和《公司章程》的规定。

青岛西王物业为西王集团有限公司的全资子公司，与公司为同一控股股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易对手方青岛西王物业为公司关联法人，该交易构成关联交易。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，本次交易只需提请董事会审批即可，无需提交股东大会审议。关联董事王红雨、孙新虎已回避表决。

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，不构成借壳，不需要经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

名称：青岛西王物业管理有限公司

统一社会信用代码：91370203325926872C

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：王伟

注册资本：伍佰万元整

成立日期：2014年12月15日

住所：山东省青岛市市北区敦化路138号3801室

经营范围：一般项目：物业管理；停车场服务；家政服务；花卉绿植租借与代管理；园林绿化工程施工；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；电气设备修理；通用设备修理；计算机及办公设备维修；非居住房地产租赁；装卸搬运；个人商务服务；劳务服务（不含劳务派遣）；办公服务；居民日常生活服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

主要股东和实际控制人：青岛西王物业为西王集团有限公司的全资子公司，实际控制人为王勇先生。

主要财务数据：截至2021年12月31日，青岛西王物业总资产

为 8103.62 万元,净资产为-772.57 万元,营业收入为 1253.75 万元,净利润为-36.82 万元。(未经审计)

通过国家企业信用信息公示系统查询,青岛西王物业不是失信被执行人。

三、关联交易的定价政策和定价依据

本次交易根据市场公允价格开展,双方本着自愿、平等、诚实守信的原则,以资产评估机构确定的估价为基础,经交易双方协商确定。

按照山东鉴鑫资产评估有限公司出具的评估报告(鲁鉴鑫评报字(2022)第 0301 号),以 2022 年 2 月 28 日为基准日,采用市场价值类型,市场法进行评估,评估情况如下:

位置	不动产权证书	房屋建筑面积(M ²)	评估值(元,未含税)
市北区敦化路 138 号 2601 户	鲁(2018)青岛市不动产权第 0000804 号	175.41	2,800,000.00
市北区敦化路 138 号 2503 户	鲁(2018)青岛市不动产权第 0000951 号	355.36	5,600,000.00
市北区敦化路 138 号 2501 户	鲁(2018)青岛市不动产权第 0000949 号	175.41	2,770,000.00
市北区敦化路 138 号 2101 户	鲁(2017)青岛市不动产权第 0103620 号	178.41	2,800,000.00
市北区敦化路 138 号 3801 户	鲁(2018)青岛市不动产权第 0000798 号	176.94	3,100,000.00
市北区敦化路 138 号 3802 户	鲁(2018)青岛市不动产权第 0000217 号	227.31	4,000,000.00
市北区敦化路 138 号 3803 户	鲁(2018)青岛市不动产权第 0000745 号	358.46	6,400,000.00
市北区敦化路 138 号 3805 户	鲁(2018)青岛市不动产权第 0000495 号	358.46	6,400,000.00
市北区敦化路 138 号 3806 户	鲁(2018)青岛市不动产权第 0000807 号	227.31	4,060,000.00
市北区敦化路 138 号 3807 户	鲁(2018)青岛市不动产权第 0001218 号	176.94	3,100,000.00
市北区敦化路 138 号 3501 户	鲁(2018)青岛市不动产权第 0033071 号	176.94	3,000,000.00

市北区敦化路 138 号 3502 户	鲁 (2018) 青岛市不动产权第 0032015 号	227.31	3,900,000.00
市北区敦化路 138 号 3503 户	鲁 (2018) 青岛市不动产权第 0031697 号	358.46	6,100,000.00
市北区敦化路 138 号 3505 户	鲁 (2018) 青岛市不动产权第 0033819 号	358.46	6,100,000.00
市北区敦化路 138 号 3506 户	鲁 (2018) 青岛市不动产权第 0032540 号	227.31	3,900,000.00
市北区敦化路 138 号 3507 户	鲁 (2018) 青岛市不动产权第 0032192 号	176.94	3,000,000.00
市北区敦化路 138 号 402 户	鲁 (2018) 青岛市不动产权第 0032093 号	1565.96	22,910,000.00
合计		5,501.39	89,940,000.00

四、协议的主要内容

甲方 (卖方): 青岛西王物业管理有限公司

乙方 (买方): 山东西王食品有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法律、法规的规定,在平等、自愿、公平、协商一致的基础上,就房屋买卖事宜达成如下协议:

第一条 甲方自愿将其持有的青岛市市北区敦化路 138 号 402 户等 17 套房产出售给乙方,乙方也已充分了解该房屋、土地使用权具体状况,并自愿买受该房产。房屋性质为商业或办公,产权归青岛西王物业管理有限公司所有。

第二条 成交价格和付款方式

(一) 根据山东鉴鑫资产评估有限公司出具的评估报告,房产总价 8994.00 万元 (未含税)。经买卖双方协商一致,上述房屋成交总价款为人民币 8994.00 万元 (含税),价格包括了其附属设施设备、装饰装修、相关物品和其他与上述房屋相关的所有权利。

(二) 付款方式如下:

1、付款方式:一次性付款

2、双方办理完房屋权属过户手续后 30 日内支付房款,计人民币 89,940,000.00 元 (大写) 捌仟玖佰玖拾肆万元整。

第三条 权属转移登记

双方同意,按照相关规定共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。双方在办理上述房屋有关产权过户手续时,卖方应全力协助配合并提供有关资料及证明,若因卖方的原因不能及时过户,卖方承担违约责任等全部责任并赔偿买方的一切损失。

第四条 房屋产权及具体状况的承诺

卖方保证上述房屋没有产权纠纷,卖方是上述房屋的唯一产权所有人。在上述房屋权属转移过程中,如因产权问题致使房屋不能顺利过户至买方名下,由卖方承担买方因此而产生的一切损失并须另行向买方承担违约责任。卖方保证已如实陈述上述房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修情况和相关关系。

在房屋交付日以前发生的物业管理费、水、电等相关费用由卖方承担,交付日以后(含当日)发生的费用由买方承担。

五、交易目的和对上市公司的影响

为满足公司及下属公司的办公所需,同时进一步优化办公环境,山东西王食品拟购买位于青岛市市北区敦化路 138 号 402 户等 17 套房产用作办公场所,符合公司的长期发展战略。

本次购买房产的资金为公司自有资金,对公司日常经营及财务状

况不会产生重大影响，且本次交易定价以资产评估机构确定的估价为基础，经交易双方公平协商确定，交易价格公允合理，本次交易不会影响公司的独立性。

六、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

本年年初至本公告披露日，公司与青岛西王物业累计发生的各类关联交易的金额为 0 元。

七、独立董事事前认可意见和独立意见

事前认可意见：独立董事对本次议案涉及的相关材料进行了认真审阅后，认为：本次交易价格参考评估价值，价格公允，有利于公司的持续稳定运营和发展，符合全体股东利益，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情况。 独立董事同意将该关联交易的事项提交董事会进行审议。

独立意见：本次交易价格公允、公平、合理，遵循了自愿、公开、诚信的原则，不存在损害公司及公司股东、特别是中小股东利益的情形，也不存在向关联方输送利益的情形，不会影响公司的独立性。董事会在对该关联交易事项进行表决时，关联董事对该议案依法进行了回避表决。董事会会议的召集、召开和表决程序，符合《公司章程》的相关规定。

特此公告。

西王食品股份有限公司

二〇二二年三月八日