

证券代码:000534 证券简称:万泽股份 公告编号:2018-023 万泽实业股份有限公司 第九届董事会第四十三次会议决议公告

【本公司董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。】

万泽实业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)第九届董事会第四十三次会议于2018年3月23日以通讯方式召开,会议通知于2018年3月17日以传真或电子邮件方式送达各董事。公司董事7人,实际参会表决董事7人,会议的召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。本次董事会决议事项如下:

一、审议通过《关于出售常州万泽天海置业有限公司50%股权的议案》

为推进万泽实业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)“万泽股份”(业务转型,推动公司健康发展,公司控股股东万泽集团)有限公司(以下简称“万泽集团”)拟通过控股子公司深圳市万泽房地产开发有限公司(以下简称“深圳万泽地产”)受让公司持有的常州万泽天海置业有限公司(以下简称“常州万泽天海”)50%股权,常州万泽天海目前为公司全资子公司,本次交易完成后,公司仍持有常州万泽天海50%股权。

根据银信资产评估有限公司出具的银信资评字(2018)沪第0285号《万泽实业股份有限公司拟转让所持持有的常州万泽天海置业有限公司50%股权所涉及的常州万泽天海置业有限公司股东全部权益价值评估报告》,截止评估基准日2017年11月30日,常州万泽天海的股东全部权益评估值为70,777.00万元。

本次交易以评估值为基础,经双方协商,常州万泽天海50%股权出售价格为35,390.00万元。

交易双方深圳万泽地产为公司控股股东万泽集团控股子公司深圳市万发投资有限公司全资子公司,上述交易不构成关联交易。

根据协议约定,为保持经营管理的连续性和延续性,深圳万泽地产承诺不对常州万泽天海董事、监事及高级管理人员进行变更,并将其所持常州万泽天海股权对应的表决权委托给万泽股份行使,并由万泽股份全权委任董事,确保万泽股份拥有常州万泽天海完整的经营管理权。本次交易后,公司仍持有常州万泽天海40%股权并维持对常州万泽天海的控股。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

详细情况另见公司《关于出售资产暨关联交易的公告》(公告编号:2018-024)。

鉴于本次资产出售构成关联交易,关联董事黄贵林、林天宽、蔡崇峰、高亮回避表决。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

二、审议通过《关于提议召开2018年第二次临时股东大会的议案》

详见公司《关于召开2018年第二次临时股东大会通知》(公告编号:2018-025)。

表决结果:同意7票;反对0票;弃权0票。

万泽实业股份有限公司
董 事 会
2018年3月23日

证券代码:000534 证券简称:万泽股份 公告编号:2018-024

万泽实业股份有限公司 关于出售资产暨关联交易的公告

【本公司董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。】

一、本次交易的主要内容

万泽实业股份有限公司(以下简称“万泽股份”、“上市公司”或“公司”)拟将其持有的常州万泽天海置业有限公司(以下简称“常州万泽天海”或“标的资产”)50%股权出售给深圳市万泽房地产开发有限公司(以下简称“深圳万泽地产”),深圳万泽地产以现金方式支付全部交易对价。常州万泽天海目前为公司全资子公司,本次交易后,公司仍持有常州万泽天海50%股权并维持对万泽天海的控股。

2018年3月23日,万泽股份与深圳万泽地产签署了《万泽实业股份有限公司与深圳市万泽房地产开发有限公司关于常州万泽天海置业有限公司资产出售协议》(以下简称“《资产出售协议》”),协议规定双方交易价格以银信资产评估有限公司于2018年3月23日出具的银信资评字(2018)沪第0285号《万泽实业股份有限公司拟转让所持持有的常州万泽天海置业有限公司50%股权所涉及的常州万泽天海置业有限公司股东全部权益价值评估报告》确定的评估值为基础。截至评估基准日即2017年11月30日,常州万泽天海全部权益评估值为70,777.00万元;经双方协商确定常州万泽天海50%股权交易价格为35,390.00万元。

2.本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方深圳万泽地产,深圳万泽地产为公司控股股东万泽集团控股子公司深圳市万发投资有限公司全资子公司(以下简称“万发投资”)的全资子公司,故本次交易构成关联交易。

3.本次交易不构成重大资产重组,不构成借壳上市

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次交易为上市公司出售资产的行为,上市公司未向其他企业购买资产,本次交易不构成借壳上市。

4.本次交易尚需获得股东大会的批准

此项交易尚需获得股东大会的批准,与该关联交易有利关系的关联人,将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

特有风险提示

一、审批风险

本次交易已经上市公司第九届董事会第四十三次会议审议通过,尚需取得上市公司股东大会的审批和授权,本次交易能否取得上述批准存在不确定性,提请广大投资者注意投资风险。

二、标的资产估值风险

本次交易出售标的资产的交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估师对标的资产的评估值为基础确定。虽然评估机构在出具的评估报告中承诺其在评估过程中严格按照评估的相关规定,并履行了勤勉、尽责的义务。因未来实际情况能否与评估假设一致仍存在不确定性,可能存在未来标的资产市场价值发生变化的情况。

三、资产出售收益不具有持续性的风险

通过本次本次交易获得的资产出售收益,属于非经常性损益,不具有持续性。

四、股市风险

股票市场价格波动不仅取决于公司的经营业绩,还受到国内外政治经济形势及投资者心理等诸多因素的影响。因此,股票交易是一种风险较大的投资活动,投资者在此应充分注意风险。股票市场价格可能出现波动,从而给投资者带来一定的风险。

五、其他不可控风险

公司经营的资产不单纯因政治、经济、自然灾难等其他不可控因素带来不利影响的的可能性。

一、关联交易概述

(一)本次关联交易的主要内容

万泽股份拟将其持有的常州万泽天海50%股权出售给深圳万泽地产,深圳万泽地产以现金方式支付全部交易对价。常州万泽天海目前为公司全资子公司,本次交易后,公司仍持有常州万泽天海50%股权并维持对常州万泽天海的控股。

2018年3月23日,万泽股份与深圳万泽地产签署了《资产出售协议》,协议规定双方交易价格以银信资产评估有限公司于2018年3月23日出具的银信资评字(2018)沪第0285号《万泽实业股份有限公司拟转让所持持有的常州万泽天海置业有限公司50%股权所涉及的常州万泽天海置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》确定的评估值为基础。截至评估基准日即2017年11月30日,常州万泽天海全部权益评估值为70,777.00万元;经双方协商确定常州万泽天海50%股权交易价格为35,390.00万元。

(二)本次交易的关联关系

本次交易的交易对方深圳万泽地产,深圳万泽地产为公司控股股东万泽集团控股子公司万发投资的全资子公司,故本次交易构成关联交易。

(三)本次交易的具体过程

1、《资产出售协议》的签署

2018年3月23日,万泽股份与深圳万泽地产签署了《资产出售协议》,双方确认了常州万泽天海40%股权转让事宜。

2.万泽股份董事会授权和批准

2018年3月23日,公司第九届董事会第四十三次会议审议通过《关于转让常州万泽天海置业有限公司50%股权的议案》,《关于提议召开2018年第二次临时股东大会的议案》等与本次交易相关的议案。独立董事发表独立意见,同意公司本次交易,本次交易的交易价格以评估值为依据协商确定,定价依据与交易价格公允。

3.股东大会的授权和批准

2018年3月23日,深圳万泽地产召开股东会会议决议,为了支持上市公司战略转型,继续执行剥离房地产业务的既定规划,同意受让常州万泽天海50%的股权。

4.本次交易尚需获得的授权和批准

此项交易尚需获得股东大会的批准,与该关联交易有利关系的关联人,将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

(四)本次交易不构成重大资产重组,不构成借壳上市

公司本次拟出售常州万泽天海50%股权。根据《资产出售协议》约定,为保持经营管理的连续性和延续性,深圳万泽地产不对常州万泽天海董事、监事及高级管理人员进行变更,并将其所持常州万泽天海股权对应的表决权委托给万泽股份行使,并由万泽股份全权委任董事,确保万泽股份拥有常州万泽天海完整的经营管理权。本次交易后,公司仍持有常州万泽天海的控股。

项目	常州万泽天海 (50%股权)	成交金额	万泽股份	所占比例 (注2)
资产总额	36,514.00	36,300.00	235,580.00	15.50%
营业收入(注1)	7,900.00	-	19,467.07	40.63%
资产净额	24,044.00	36,300.00	139,560.05	25.34%

注:1.营业收入以2016年度数据计算,万泽股份数据取自2016年度经审计财务数据。

2.所占比例以常州万泽天海50%股权相应资产指标与成交额较高者作为计算依据。

根据上述计算,本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》以下所称“《重组管理办法》”规定的重大资产重组。

二、关联交易基本情况

(一)基本情况

1.基本信息

项目	常州万泽天海 (50%股权)	成交金额	万泽股份	所占比例 (注2)
资产总额	36,514.00	36,300.00	235,580.00	15.50%
营业收入(注1)	7,900.00	-	19,467.07	40.63%
资产净额	24,044.00	36,300.00	139,560.05	25.34%

注:1.营业收入以2016年度数据计算,万泽股份数据取自2016年度经审计财务数据。

2.所占比例以常州万泽天海50%股权相应资产指标与成交额较高者作为计算依据。

根据上述计算,本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》以下所称“《重组管理办法》”规定的重大资产重组。

二、关联交易基本情况

(一)基本情况

1.基本信息

项目	常州万泽天海 (50%股权)	成交金额	万泽股份	所占比例 (注2)
资产总额	36,514.00	36,300.00	235,580.00	15.50%
营业收入(注1)	7,900.00	-	19,467.07	40.63%
资产净额	24,044.00	36,300.00	139,560.05	25.34%

注:1.营业收入以2016年度数据计算,万泽股份数据取自2016年度经审计财务数据。

2.所占比例以常州万泽天海50%股权相应资产指标与成交额较高者作为计算依据。

根据上述计算,本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》以下所称“《重组管理办法》”规定的重大资产重组。

二、关联交易基本情况

(一)基本情况

1.基本信息

项目	常州万泽天海 (50%股权)	成交金额	万泽股份	所占比例 (注2)
资产总额	36,514.00	36,300.00	235,580.00	15.50%
营业收入(注1)	7,900.00	-	19,467.07	40.63%
资产净额	24,044.00	36,300.00	139,560.05	25.34%

注:1.营业收入以2016年度数据计算,万泽股份数据取自2016年度经审计财务数据。

2.所占比例以常州万泽天海50%股权相应资产指标与成交额较高者作为计算依据。

根据上述计算,本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》以下所称“《重组管理办法》”规定的重大资产重组。

二、关联交易基本情况

(一)基本情况

1.基本信息

项目	常州万泽天海 (50%股权)	成交金额	万泽股份	所占比例 (注2)
资产总额	36,514.00	36,300.00	235,580.00	15.50%
营业收入(注1)	7,900.00	-	19,467.07	40.63%
资产净额	24,044.00	36,300.00	139,560.05	25.34%

注:1.营业收入以2016年度数据计算,万泽股份数据取自2016年度经审计财务数据。

2.所占比例以常州万泽天海50%股权相应资产指标与成交额较高者作为计算依据。

根据上述计算,本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》以下所称“《重组管理办法》”规定的重大资产重组。

二、关联交易基本情况

(一)基本情况

1.基本信息

项目	常州万泽天海 (50%股权)	成交金额	万泽股份	所占比例 (注2)
资产总额	36,514.00	36,300.00	235,580.00	15.50%
营业收入(注1)	7,900.00	-	19,467.07	40.63%
资产净额	24,044.00	36,300.00	139,560.05	25.34%

注:1.营业收入以2016年度数据计算,万泽股份数据取自2016年度经审计财务数据。

2.所占比例以常州万泽天海50%股权相应资产指标与成交额较高者作为计算依据。

091.22万元的股权(占万泽地产注册资本的51%)转让给给电力,转让价款以万泽地产2006年11月30日的审计和评估结果为基础确定,小梅沙实业放弃优先购买权,并根据上述变更修改章程。

2006年12月21日,万泽集团与电力签署了《万泽集团有限公司与汕头电力股份有限公司关于深圳市万泽房地产开发有限公司股权转让事宜的框架协议》,约定万泽集团将其持有的万泽地产51%的股权以8,071.12万元的价格转让给电力。深圳市南山区公证处对上述股权转让协议的签署进行了公证,并出具了《2006年12月21日第1443号《公证书》》。

2006年12月28日,原深圳市工商行政管理局向万泽地产换发了注册号为4403011149058的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后,深圳万泽地产的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下:

股东名称	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
电力	货币	4,091.22	4,091.22	51.00
万泽集团	货币+土地使用权	3,820.78	3,820.78	47.75
小梅沙实业	货币	100.00	100.00	1.25
合计		8,022.00	8,022.00	100.00

4.深圳万泽地产二次股权转让

2008年11月8日,深圳万泽地产召开股东会并作出决议,同意电力受让小梅沙实业持有的万泽地产1.25%的股权(对应出资额为100万元),受让价格为2,515,917.42元,并根据上述变更修改章程。

2008年12月26日,深圳市盐田区人民政府梅沙街道办事处出具了《关于小梅沙股份公司章程事宜的批复》,同意小梅沙实业以1,515,917.42元的价格将其持有的万泽地产的1.25%股权转让给电力。

2008年12月30日,电力与深圳市小梅沙实业股份有限公司签署了《股权转让协议书》,约定小梅沙实业将其持有的万泽地产的1.25%股权(对应出资额为100万元)以2,515,917.42元的价格转让给电力。深圳国际技术产权交易所对上述股权转让协议的签署进行了鉴证,并出具了深高交鉴字[2009]00002号《产证鉴证书》。

2009年1月20日,原深圳市工商行政管理局向万泽地产换发了注册号为440301103569999的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后,深圳万泽地产的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下:

股东名称	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
电力	货币	4,191.22	4,191.22	52.26
万泽集团	货币+土地使用权	3,820.78	3,820.78	47.75
合计		8,022.00	8,022.00	100.00

5.深圳万泽地产第三次股权转让

2011年12月21日,深圳万泽地产召开股东会并作出决议,同意万泽股份(此时“电力”已更名为“万泽股份”)以88,150,371.7元的价格受让万泽集团持有的万泽地产47.75%的股权(对应出资额为3,830.55万元),万泽股份受让万泽地产的股权价格为2,695.73元/股(每股价格3.27元)以支付对价,并根据上述变更修改章程。

2011年12月2日,万泽集团与万泽股份签署了《深圳市万泽房地产开发有限公司股权转让协议》,约定万泽股份将其持有的万泽地产47.75%的股权(对应出资额为3,830.56万元)以88,150,371.7元的价格转让给万泽股份。万泽股份与万泽集团签订的股权转让协议(每股价格3.27元)以支付对价。深圳国际技术产权交易所对上述股权转让协议的签署进行了见证,并出具了J20111120203号《股权转让见证书》。

2011年12月5日,深圳市市场监督管理局向万泽地产换发了注册号为440301103569999的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后,万泽地产的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下:

股东名称	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
万泽股份	货币	8,022	8,022	100
合计		8,022	8,022	100

6.深圳万泽地产第四次股权转让

2016年2月4日,公司召开第九届董事会第二次会议,会议决议同意深圳万泽地产100%股权归万发投资,根据银信资产评估有限公司出具的银信资评字(2016)沪第0282号评估报告,深圳万泽地产100%股权评估值为27,023.88万元,经交易双方协商交易价格为27,100.00万元。2016年3月1日,万泽股份召开2016年第二次临时股东大会审议通过重大资产出售相关议案,通过重大资产出售的具体方案。2016年6月,深圳万泽地产完成工商变更登记手续,万发投资持有深圳万泽地产100%股权,公司不再持有深圳万泽地产任何股权。

本次股权转让完成后,万泽地产的股东、出资方式、认缴出资额、实缴出资额及持股比例如下:

股东名称	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
万发投资	货币	8,022	8,022	100
合计		8,022	8,022	100

(三)主营业务发展情况

深圳万泽地产主营业务为房地产开发。截至本公告日,除持有部分投资性房地产外,无其他实际经营业务。

(四)主要财务数据及履约能力

深圳万泽地产为持股型公司,故其个别报表难以体现其履约能力。深圳万泽地产为万泽集团控股子公司万发投资之全资子公司,故其个别报表难以体现其履约能力。深圳万泽地产为万泽集团控股子公司万发投资之全资子公司,故其个别报表难以体现其履约能力。深圳万泽地产为万泽集团控股子公司万发投资之全资子公司,故其个别报表难以体现其履约能力。

截至2016年12月31日,深圳万泽地产的资产总额为769,225.47万元,负债总额为929,542.06万元,归属于母公司所有者权益为132,719.97万元。2016年度,万泽集团实现营业收入73,180.61万元,净利润2,322.24万元。万泽集团2016年度财务数据已经江苏中证天华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

为完善信息披露,交易双方深圳万泽地产支付本次股权转让款项的资金来源均由万泽集团提供,根据万泽集团2017年年度审计报告,其货币资金科目期末余额7124,885.00万元,足以覆盖本次交易标的资产转让价款35,390.00万元。此外,万泽集团还可通过其他融资方式自筹资金。

(五)关联关系说明

本次交易的交易对方深圳万泽地产,深圳万泽地产为公司控股股东万泽集团控股子公司万发投资的全资子公司。

三、关联交易的基本情况

(一)基本情况

1.历史沿革

(1)2007年3月22日,常州万泽天海成立

2007年3月22日,由常州万泽群舒房地产开发有限公司(以下简称“常州万泽群舒”,现已更名为“常州万泽群舒投资有限公司”)常州万泽群舒和万发投资有限公司(以下简称“万发投资”)共同出资成立了常州合资企业常州万泽天海,注册资本为2,000万元。其中,常州万泽群舒出资750万元,占注册资本75%;万发投资出资250万元,占注册资本25%。2007年3月26日,常州万泽天海各股东的出资全部到账,常州中瑞会计师事务所对上述出资进行审计,并出具了常州中瑞会验字[2007]第197号验资报告。

股东名称	出资额(万元)	比例(%)
常州万泽群舒	750.00	75.00
万发投资	250.00	25.00
合计	1,000.00	100.00

(2)2007年7月18日,常州万泽天海第一次股权转让

2007年7月18日,常州万泽天海召开股东会会议通过了股权转让议案,决定原股东万发投资持有的常州万泽天海25%的股权,以出资额250万元的价格转让给万泽集团。2007年7月27日,常州万泽天海股权转让委员会《常州万泽2007/181号》《关于同意常州万泽天海置业有限公司股权转让变更及企业类型变更为内资企业的决议》批准上述事宜。2007年7月27日,常州中瑞会计师事务所对上述出资进行审计,并出具了常州中瑞会验字[2007]第445-1号验资报告。本次变更后常州万泽天海股权结构为:

股东名称	出资额(万元)	比例(%)
常州万泽群舒	750.00	75.00
万泽集团	250.00	25.00
合计	1,000.00	100.00

(3)2007年8月2日,常州万泽天海第一次增资

2007年8月2日,常州万泽天海召开股东会会议通过了增资议案,决定将公司注册资本由12,928万元增加至31,619.5万元,新增注册资本18,139.5万元,其中常州万泽群舒认缴38.20万元,占新增注册资本99.54%,出资方式为债权转股权;万泽集团认缴18,035.56万元,占新增注册资本的99.46%,出资方式为债权转股权。2008年10月10日,常州中瑞会计师事务所对上述增资进行审计,并出具了苏金会验字[2008]第430号验资报告。

本次变更后常州万泽天海股权结构为:

股东名称	出资额(万元)	比例(%)
常州万泽群舒	750.00	75.00
万泽集团	250.00	25.00
常州万泽天海	11,928.00	92.27
合计	12,928.00	100.00

(4)2008年10月10日,常州万泽天海第二次股权转让

2008年10月10日,常州万泽天海召开股东会会议通过了增资议案,决定将公司注册资本由12,928万元增加至31,619.5万元,新增注册资本18,139.5万元,其中常州万泽群舒认缴38.20万元,占新增注册资本99.54%,出资方式为债权转股权;万泽集团认缴18,035.56万元,占新增注册资本的99.46%,出资方式为债权转股权。2008年10月10日,常州中瑞会计师事务所对上述增资进行审计,并出具了苏金会验字[2008]第430号验资报告。

本次变更后常州万泽天海股权结构为:

股东名称	出资额(万元)	比例(%)
常州万泽群舒	750.00	75.00
万泽集团	250.00	25.00
常州万泽天海	11,928.00	92.27
合计	12,928.00	100.00

2008年10月10日,常州万泽天海召开股东会会议通过了股权转让议案,常州万泽群舒和常州万泽天海,常州万泽天海成为万泽集团的全资子公司。

本次变更后常州万泽天海股权结构为:

股东名称	出资额(万元)	比例(%)
常州万泽群舒	750.00	75.00
万泽集团	250.00	25.00
常州万泽天海	11,928.00	92.27
合计	12,928.00	100.00

(5)2011年12月21日,常州万泽天海第三次股权转让

2011年12月21日,常州万泽天海召开股东会会议通过了股权转让议案,万泽集团将其持有的常州万泽天海100%股权转让给万泽股份。

本次变更后常州万泽天海股权结构为:

股东名称	出资额(万元)	比例(%)
万泽股份	31,063.96	100.00
合计	31,063.96	100.00

截至本公告出具日,公司持有常州万泽天海100%股权,未发生变化。

2.出资及合法存续情况

常州万泽天海自设立以来,其设立出资、历次增资履行了必要的审批程序,并依法办理了变更登记,常州万泽天海主体资格合法、有效,不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

(三)主要资产权属情况

本次交易标的资产为常州万泽天海50%股权。截至本公告日,万泽股份持有常州万泽天海100.00%的股权,常州万泽天海《公司章程》中不存在对本次交易可能产生重大影响的条款,不存在上述经营管理和收益等与相关协议或承诺不符,公司持有常州万泽天海100.00%的股权权属清晰。

(四)标的资产的会计及主要财务数据

公司聘请了具有证券期货业务资格的立信会计师事务所(特殊普通合伙)对常州万泽天海进行了审计,根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2018]第A10501号《审计报告》,常州万泽天海最近一年及一期主要财务数据(合并报表)如下:

资产总额	2017年1月31日	2016年12月31日
资产总额	73,020.01	117,725.90
应收账款	1,914.78	3,029.90
预付账款	2,610.07	2,211.68
其他应收款	24,339.40	73,136.18
所有者权益	48,099.61	44,58