

上海万业企业股份有限公司 关于转让控股子公司股权的关联交易公告

本公司及董事会全体成员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、准确和完整承担个别及连带责任。

名称释义：

- 1、公司或万业企业：指上海万业企业股份有限公司
- 2、三林万业：指持有公司 22.38%股权的第二大股东三林万业（上海）企业集团有限公司
- 3、万企爱佳：指公司持有 54%股权的控股子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司
- 4、两湾公司：指上海万业企业两湾置业发展有限公司
- 5、志奇投资：指上海志奇投资发展有限公司

重要内容提示：

- 交易内容：公司拟将持有的万企爱佳 54%股权转让给志奇投资，转让价格为人民币 31,320 万元。
- 本次交易构成重大关联交易。
- 本次交易尚需股东大会审议通过。

一、 关联交易概述

公司于 2016 年 5 月 30 日在上海与志奇投资签署了《股权转让协议》，拟以人民币 31,320 万元向志奇投资转让万企爱佳 54%股权。因

志奇投资实际控制人崔海勇为公司原高级管理人员，其已于近期离职。为此，公司与志奇投资之间发生的交易构成关联交易。同时转让标的超过 3000 万元，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上，本次转让构成重大关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

万企爱佳为公司、三林万业及两湾置业共同投资的公司，公司持有 54% 股权；三林万业持有 38% 股权，为万企爱佳第二大股东。在本次股权转让中，三林万业拟同时将其所持万企爱佳 38% 股权一并转让予志奇投资，万业企业放弃优先受让权。

至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司未与志奇投资发生任何交易；与三林万业之间的关联交易亦未达到万业企业最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上。

二、关联方介绍

1、志奇投资

公司全称：上海志奇投资发展有限公司

公司住所：浦东新区泥城镇新城路 2 号 24 幢 C2514 室

法定代表人：崔海勇

注册资本：1000 万元

公司类型：一人有限责任公司（自然人独资）

经营范围：投资管理，实业投资，资产管理，餐饮企业管理，企业管理咨询（除经纪），房屋建设，企业管理咨询（除经纪），房屋建设工程施工，园林绿化工程，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，建设工程监理服务，物业管理，财务咨询，商务信息咨询（除经纪），市场营销策划，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），日用百货、文化办公用品、珠宝首饰、汽车

零配件、建筑装潢材料的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

志奇投资的实际控制人崔海勇先生为公司原高级管理人员，其已于近期离职。该公司是崔海勇先生专为受让本次万企爱佳股权而收购的平台公司。

2、三林万业

公司全称：三林万业（上海）企业集团有限公司

公司住所：上海市浦东新区浦东大道 720 号 27-28 楼

法定代表人：林逢生

注册资本：222,336 万元

公司类型：有限责任公司（台港澳与外国投资者合资）

经营范围：在国家鼓励和允许的范围内从事轻纺、机械、化工产品（危险化学品除外、化肥除外）、农产品（粮食、棉花、植物油、食糖、盐除外）、矿产品（氧化铝、铁矿石除外）的批发、进出口和佣金代理（拍卖除外）并提供相关售后服务（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）；物业管理；在国家允许的范围内从事矿产资源的勘探开发（凡涉及国家有关前置审批管理的，须按规定分别办理前置审批后方可进行）。

截至 2015 年 12 月 31 日，三林万业账面资产总额（经审计）116.5 亿元、负债 57.51 亿元、净资产 58.99 亿元、净利润 2.99 亿元、营业收入 71.88 亿元（以上金额皆指人民币）。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

本次股权转让交易标的为公司所持有的万企爱佳 54% 股权。截至本公告披露日，该部分拟转让股权不存在任何抵押、担保及其它在法

律上及事实上影响公司向志奇投资转让的情况或事实。

万企爱佳基本情况如下：

公司全称：上海万企爱佳房地产开发有限公司

公司类型：有限责任公司

公司地址：上海市普陀区中潭路 99 弄 145 号一层

法定代表人：程光

注册资本：人民币 30,000 万元

成立日期：2010 年 6 月 18 日

经营范围：房地产开发经营，物业管理，酒店管理（不得从事酒店经营），销售：五金、建筑装潢材料、百货，企业管理咨询（除经纪）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

主要股东：公司持有万企爱佳 54% 股权，三林万业持有 38% 股权，两湾公司持有 8% 股权。

本次股权转让中，万企爱佳全体股东均放弃各自的优先受让权。

根据具有从事证券、期货业务资格的众华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 3 月 8 日出具的“众会字（2016）第 0021 号”《审计报告》确认，截至 2015 年 12 月 31 日，其资产总额为 691,216,199.74 元，负债总额为 186,741,635.61 元，净资产额为 504,474,564.13 元，营业收入为 779,425,374.06 元，净利润 113,394,519.03 元。

截至 2016 年 3 月 31 日，万企爱佳资产总额为 633,088,890.64 元，负债总额为 120,355,654.20 元，净资产总额 512,733,236.44 元，营业收入为 66,285,888.42 元，净利润为 8,258,672.31 元（本期数据未经审计，以上金额皆指人民币）。

（二）关联交易价格确定的一般原则和方法

本次股权转让价格依据评估结果确定。公司聘请了具有从事证券、期货业务资格的上海东洲资产评估有限公司对本次万企爱佳股权转让涉及的股东全部权益进行评估，包括流动资产、非流动资产（含投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产）及负债等。

评估基准日： 2015 年 12 月 31 日

评估方法： 采用资产基础法评估

评估结果：根据上海东洲资产评估有限公司于 2016 年 5 月 30 日出具的“沪东洲资评报字（2016）第 0326016 号”《企业价值评估报告书》确认，截至 2015 年 12 月 31 日，万企爱佳的净资产评估值为人民币 550,722,464.75 元。公司所持有的 54%股权对应净资产评估值为人民币 297,390,130.97 元。

根据万企爱佳于 2016 年 3 月 8 日召开的股东会决议，同意对全体股东按照投资股比对经审计确认的 2015 年末未分配利润进行分配，分配金额为 184,037,834.10 元（以下简称“未分配股利”），该等未分配股利未包含在上述评估结果内，并将由万企爱佳在本次股权转让交割完成前，向万业企业、三林万业和两湾置业三方进行分配，志奇投资对该等未分配股利不享有任何分配、处置的权利。

交易价格：根据评估结果，公司转让持有的万企爱佳 54%股权定价为人民币 31,320 万元。

四、关联交易的主要内容和履约安排

（一）股权转让协议的主要条款

1、根据万企爱佳于 2016 年 3 月 8 日召开的股东会决议，同意对全体股东按照投资股比对经审计确认的 2015 年末未分配利润进行分配，分配金额为人民币 184,037,834.10 元，该等未分配股利未包含在评估结果内（即评估结果人民币 550,722,464.75 元所对应的净资

产为人民币 320,436,730.03 元),并将由万企爱佳在本协议生效前先行向公司、三林万业及两湾置业三方进行分配,志奇投资对该等未分配股利不享有任何分配、处置的权利;另外,由于万企爱佳现有资金不足以支付前述未分配股利,万企爱佳在本协议生效前可进行先行分配的数额为人民币 94,037,834.10 元,经协议各方确认,尚未分配的资金缺口人民币 9,000 万元(以下简称“股利资金”)将由志奇投资向万企爱佳进行提供。协议各方确认,该等股利资金人民币 9,000 万元将不包括于本次股权转让款中,需由志奇投资另行向万企爱佳提供并按本协议约定进行支付。

2、各方经友好协商,确认本次拟转让股权的价格为人民币 53,360 万元,其中公司所持万企爱佳 54%的股权转让价款为人民币 31,320 万元,三林万业所持万企爱佳 38%的股权转让价款为人民币 22,040 万元。

3、鉴于志奇投资亦有意向收购两湾置业所持有的万企爱佳 8%股权(以下简称“国有股权”),但考虑到两湾置业为国有控股企业身份之原因,志奇投资确认:在两湾置业将国有股权依照相关国有资产转让规定进行对外出售时,志奇投资承诺将以不低于人民币 4,640 万元的价格参与该等 8%股权招拍挂竞买程序。同时,志奇投资需在其向公司履行下述第一次支付(即人民币 3,132 万元)、第二次支付时(即人民币 9,396 万元),先行分别向两湾置业支付人民币 464 万元、人民币 1,392 万元的款项。如最终志奇投资在上述招拍挂竞买程序中成功拍得国有股权的,则该部分款项将转化为最终志奇投资受让国有股权之股权转让款的等值部分。如志奇投资未按本协议约定竞得该等 8%股权,则由两湾置业向志奇投资全额无息退还志奇投资已支付的人民币 1,856 万元。

4、经协议各方友好协商，确认本次股权转让具体支付方式为：

(1) 在本协议签署后 5 个工作日内，志奇投资应向公司支付本次股权转让价款的 10%（即人民币 3,132 万元）作为定金至公司指定的银行账户。

(2) 在本协议签署并生效后 10 个工作日内，志奇投资应向公司支付本次股权转让价款的 30%（即人民币 9,396 万元）至公司指定的银行账户。志奇投资应在本协议约定的银行贷款审批获得通过后 5 个工作日内并在万企爱佳相关资产向银行办理质押/抵押手续之前，向公司支付股利资金 4,860 万元至公司指定的银行账户。

(3) 鉴于志奇投资拟通过申请银行贷款的方式支付剩余 60% 的股权转让款，志奇投资应在本协议签署后 5 个工作日内，向相关银行递交关于申请贷款的书面材料。

(4) 志奇投资应确保前述 (3) 之银行贷款能够在本协议签署并生效后 15 个工作日内获得相关银行的审批通过；公司应在前述贷款申请审批（贷款银行应明确该银行贷款向公司直接支付）通过后 10 个工作日内，根据志奇投资之要求，促使万企爱佳将其所属的相关资产向银行办理质押/抵押手续。

(5) 在万企爱佳完成将其所属相关资产向银行办理质押/抵押手续后的 5 个工作日内，志奇投资应促使相关银行向公司支付本次股权转让价款剩余的 60%（即人民币 18,792 万元），至公司指定的银行账户。

(6) 在志奇投资全部完成本次向公司及三林万业支付的人民币 53,360 万元股权转让款、就国有股权支付的人民币 1,856 万元款项

以及就万企爱佳未分配利润所涉股利资金支付的人民币 9,000 万元后 10 个工作日内，公司及三林万业应督促万企爱佳前往所属工商行政管理局，就本次股权转让办理相关工商变更登记。

(7) 为履行本协议而发生的有关费用，由各方按法律法规或有关主管机关之要求各自承担应支付之费用。

5、违约责任相关条款

(1) 本协议自生效之日起即对各方具有约束力，各方均需全面履行本协议条款，一方不履行协议或履行协议不符合约定条件的，其他方有权要求违约方赔偿由此造成的一切经济损失，并可要求继续履行本协议。

(2) 若志奇投资未能按时足额支付本协议约定的除银行贷款外的其他任意一笔款项的，则每延迟一日，公司有权收取未付金额的万分之三作为迟延履行金。

(3) 若志奇投资未能按时履行上述第 4 项“本次股权转让具体支付方式”中约定需由志奇投资履行的任意事项（包括因银行之原因，导致申请贷款手续完成时间，或是贷款发放时间延后的）逾期满二十日的，则公司有权无理由解除本协议，在扣除相应的违约金（如有）后，公司无息返还志奇投资已支付的款项。本内容可与前述第（2）点内容同时履行。

(4) 若因公司之原因，致使本次股权转让工商变更登记未能依据本协议之约定及时办理的，则公司有义务按已收到金额的万分之三作为每日迟延履行金，延迟超过六十日的，则每延迟一日，该等迟延履行

行金应为未付金额的万分之五。

(5) 志奇投资应确保直接或间接持有其股权及担任其董事、监事、高级管理人员的自然人及其近亲属（包括：父母、配偶、子女、兄弟姐妹、配偶的父母及兄弟姐妹、子女的配偶、兄弟姐妹的配偶等），已不再在公司任职，否则志奇投资需向公司赔偿人民币 5,800 万元。

(6) 志奇投资应按上述约定，参与两湾置业出让其所持有的万企爱佳 8% 股权的招拍挂竞买程序，否则两湾置业有权无理由没收志奇投资已向其支付的人民币 1,856 万元款项，并不再向志奇投资退还。

（二）股权转让的履约安排

1、关联方志奇投资已承诺自筹 40% 股权转让款，并将在董事会决议签署后的 5 个工作日内向公司支付本次股权转让价款的 10%（即人民币 3,132 万元）；在股东大会通过本次股权转让议案的 10 个工作日内，向公司支付本次股权转让价款的 30%（即人民币 9,396 万元）。

2、公司及三林万业将密切关注并参与志奇投资为支付剩余 60% 股权转让款而向银行申请并购贷款的洽谈过程。董事会认为，在资金周转到位及相关并购贷款申请成功获批的前提下，志奇投资有能力支付本次股权转让款项；如资金周转困难或相关并购贷款未能成功获批，志奇投资存在不能按时履约支付的风险。

3、针对本次交易可能出现的违约风险，股权转让协议已约定在志奇投资支付全部转让价款后才进行相关股权过户工商变更登记；公司董事会在审议该股权转让议案时，亦提出“如因志奇投资违约导致股权转让协议解除的，提请股东大会授权董事会在触发股权转让协议

相关违约解除条款时，授权董事会审议公司以上述同等转让价格，将持有的万企爱佳 54%股权转让给三林万业的相关事项”，三林万业已书面确认认可该等事项。

五、关联交易的目的以及对上市公司的影响

万企爱佳是公司于 2010 年为解决中远两湾城项目历史遗留问题，与关联人三林万业、两湾置业共同投资成立的控股子公司。该公司主要以开发大公建和飞地两个商业地产项目为主，目前大公建（万业新阶项目）已基本开发完毕，飞地地块尚未开发。公司董事会认为：公司以开发住宅为主，此次将仅有的商业地产项目公司股权转让，一方面有利于公司房地产业务的整合，另一方面又梳理了与关联方的业务关系，契合公司年初修定的战略规划。同时，本次股权转让在评估价格上有一定溢价，既根据市场化原则保证了公司利益，又人性化地兼顾了公司管理层个人职业生涯的延续，从各方面保证了公司和全体股东的一致利益。

本次股权转让工商变更完成后，公司不再将万企爱佳纳入合并报表范围。截至本公告披露日，公司不存在为万企爱佳进行的任何担保及委托理财行为，为其项目开发提供的股东借款万企爱佳已全部归还。除前述其尚需向公司支付的应付股利 99,380,430.41 元以外，万企爱佳对上市公司不负有其它任何债权债务。

六、关联交易履行的审议程序

（一）公司全体独立董事对本次股权转让事项进行了充分的审查，经认真审阅相关文件后基于独立的立场，发表事前认可意见如下：

1、公司向志奇投资转让万企爱佳 54%股权的事项，因志奇投资实际控制人为崔海勇先生，崔海勇先生为公司原高级管理人员，其已于近期离职。为此，公司与志奇投资之间发生的交易构成关联交易。同

时根据转让标的，本次转让构成重大关联交易，公司已聘请中介机构对交易标的出具审计和评估报告。同意将上述事项提交公司第九届董事会临时会议审议。

2、三林万业持有万企爱佳 38%的股权，为万企爱佳第二大股东。在此次股权转让中，三林万业同时将持有万企爱佳 38%股权一并转让于志奇投资，公司放弃优先受让权。为此，在审议上述议案时，关联董事程光、林震森应回避表决。

(二)公司第九届董事会审计委员会全体委员本着认真、负责的态度审阅了本次股权转让的相关文件，发表书面审核意见如下：

1、公司向志奇投资转让万企爱佳 54%股权的事项，构成重大关联交易，公司已聘请中介机构对交易标的出具审计和评估报告。

2、本次股权转让基于公司战略转型，本着严谨、审慎的原则确定转让价格，保证了转让价格公允、合理。在评估价格上有一定溢价，既根据市场化原则保证了公司利益，又人性化地兼顾了公司管理层个人职业生涯的延续。严格遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及其他股东合法权益的情形。

3、基于以上两点，同意将上述事项提交公司第九届董事会临时会议审议，公司董事会审议该议案时关联董事应回避对本议案的表决。此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人须放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

(三)公司第九届董事会于 2016 年 5 月 30 日以通讯会议方式召开临时会议，审议通过了《关于转让控股子公司万企爱佳股权的议案》，2 位关联董事回避了表决，其余 7 位董事参加表决。独立董事

对此发表独立意见如下：

1、本次交易构成重大关联交易，根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》和《股票上市规则》的相关要求，公司董事会表决时关联董事程光、林震森已予以回避，亦未代理其他董事行使表决权，表决程序符合《公司法》、《证券法》以及《公司章程》等的有关规定。

2、本次股权转让经审计和评估，转让价格高于评估价格，定价合理且履行了必要的决策程序，遵循了公平合理、诚实信用的原则，符合相关法律法规。同时从付款方式、责任约定等方面充分保证了上市公司的利益，不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益情况，符合上市公司及全体股东的一致利益。

3、此次股权转让有利于公司房地产业务的整合，实现战略转型，符合公司和全体股东的一致利益。

七、历史关联交易情况

1、2016年3月8日公司与三林万业签署了《股权转让协议》，以6000万元向其转让西甘铁路有限责任公司5%股权。截至本公告披露日，上述股权转让款三林万业已支付完毕，股权工商变更手续尚在办理中。

2、2016年4月20日公司与三林万业签署了《股权转让协议》，以3150万元向其转让汇丽集团14%股权，截至本公告披露日，该合同尚在履行中。

八、报备文件

1、经与会董事签字确认的董事会决议；

- 2、股权转让协议；
- 3、独立董事事前审核意见；
- 4、经独立董事签字确认的独立董事意见；
- 5、董事会审计委员会对关联交易的书面审核意见；
- 6、审计报告；
- 7、评估报告。

特此公告。

上海万业企业股份有限公司董事会

2016年6月1日