

证券代码：000638

证券简称：万方发展

公告编号：2019-053

万方城镇投资发展股份有限公司

关于出售控股子公司万方发展（香港）实业有限公司 100%股权 暨关联交易的公告

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。

一、交易概述

1、万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“公司”或“万方发展”）与万方金融控股有限公司（以下简称“万方金控”）于2019年8月19日签订了《股权转让协议》，公司拟以人民币20万元（大写：贰拾万元整）的价格转让其持有的万方发展（香港）实业有限公司（以下简称“万方发展（香港）”）100%股权。

2、根据深圳证券交易所《股票上市规则》和公司《重大投资管理办法》的相关规定，由于万方金控的股东万方投资控股集团有限公司（以下简称“万方集团”）为公司第一大股东北京万方源房地产开发有限公司（以下简称“万方源”）之母公司，因此本次交易构成关联交易。

3、公司于2019年8月19日召开第九届董事会第三次会议，会议审议通过了《关于出售控股子公司万方发展（香港）实业有限公司100%股权暨关联交易的议案》，公司关联董事张晖、苏建青、刘玉、章寒晖、刘戈林、郭子斌回避对该议案的表决，公司独立董事事前认可并对本次关联交易发表了独立意见。同时，公司本次交易涉及的金额未超过公司最近一期经审计净资产（13,061.21万元）的5%。因此本次关联交易无须提交股东大会审议通过即可实施。

4、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，无需经有关部门批准。

二、交易对方的基本情况

（一）基本情况

公司名称：万方金融控股有限公司

类型：有限责任公司

住所：北京市朝阳区曙光西里甲 1 号 28 层 A-3208 (B)

法定代表人：张晖

注册资本：100,000 万元

统一社会信用代码：91110105MA00EHERX9

经营范围：项目投资。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

股权结构：

序号	股东名称	出资数额 (万元)	占比	出资方式
1	万方投资控股集团有限公司	100,000	100%	货币
	合计	100,000	100%	货币

万方金控的股东万方集团为公司第一大股东万方源之母公司，因此本次交易构成关联交易。

（二）历史沿革

2017 年 5 月，万方集团出资 100,000 万元设立万方金控。

设立时万方集团出资比例如下：

序号	股东名称	出资数额 (万元)	股权比例
1	万方投资控股集团有限公司	100,000	100%
	合计	100,000	100%

（三）主要业务

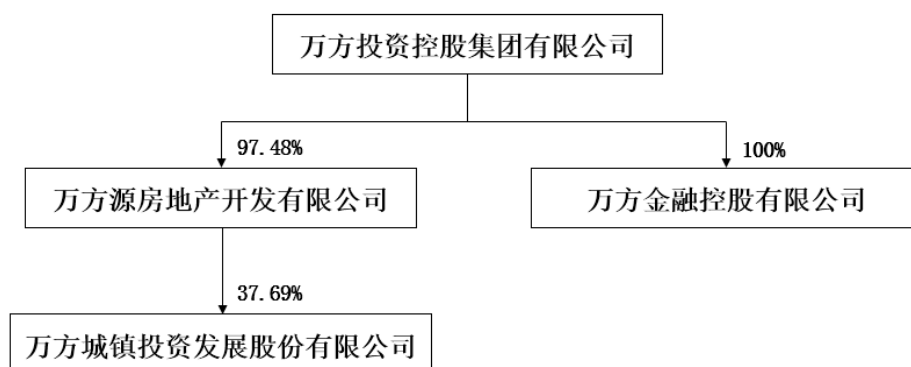
万方金控的主要业务为项目投资、项目管理等。

(四) 万方金控最近一年及一期的财务状况（未经审计）

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年6月30日
资产总额	59,482,576.18	100,789,472.37
负债总额	19,079,920.50	52,965,472.98
净资产	40,402,655.68	47,823,999.39
营业收入	-	-
利润总额	-694,290.85	-298,656.29
净利润	-694,290.85	-298,656.29

(五) 万方金控与公司的关联关系



(六) 关联方是否是失信被执行人

万方金控不是失信被执行人，未受到失信惩戒。

三、交易标的基本情况

(一) 标的资产概况

公司中文名称：万方发展（香港）实业有限公司

英文名称：WANFANG DEVELOPMENT(HONG KONG)INDUSTRIAL LIMITED

公司类型：有限责任公司

注册证书编号：2422389

法定代表人：刘戈林

公司地点：香港

注册资本：1,500 万美元（实缴 0 美元）

成立日期：2016 年 09 月 01 日

经营范围：股权投资及股权投资管理

股东持股情况：公司持有万方发展（香港）实业有限公司 100% 股权

本次出售公司持有的万方发展（香港）100% 的股权，该部分股权不存在重大争议、诉讼或仲裁事项、也不存在查封、冻结等司法措施。万方发展（香港）不是失信被执行人。

（二）财务状况

1、万方发展（香港）最近一年及一期的主要财务数据：

单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日 (经审计)	2019 年 06 月 30 日 (经审计)
资产总额	103,151,080.92	103,132,371.87
负债总额	111,859,511.06	114,352,428.86
净资产	-8,708,430.14	-11,220,056.99
营业收入	-	-
营业利润	-4,619,279.19	-2,459,374.25
净利润	-4,619,279.19	-2,459,374.25
经营活动产生的现金流量净额	4,217,235.81	2,239,074.67

2、审计结果：

公司聘请了具有证券期货从业资格的大信会计师事务所（特殊普通合伙）对万方发展（香港）截至 2019 年 6 月 30 日的财务状况进行了审计，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《万方发展（香港）实业有限公司审计报告》（大信审字[2019]第 4-00495 号），截止 2019 年 6 月 30 日，万方发展（香港）资产总额为 10,313.24 万元，负债总额为 11,435.24 万元，净资产为-1,122.01 万元。

（三）本次交易将导致上市公司合并报表范围变更

本次股权出售将导致本公司合并报表范围变更，万方发展（香港）将不再是

本公司的全资控股子公司。截止本公告披露日，公司为万方发展（香港）融资额度提供人民币 11,400 万元的担保，担保期限为 2016 年 10 月 28 日至 2019 年 11 月 28 日，由于公司已于 2016 年 10 月向中国民生银行股份有限公司北京分行申请人民币 11,400 万元融资性保函，因此上述担保风险可控。

万方发展（香港）与上市公司经营性往来情况：

单位：人民币元

往来对象	应收账款余额	预计结算期限
万方发展	102,893,848.80	2019 年 11 月

本次交易完成后，公司不存在以经营性资金往来的形式变相为交易对手方提供财务资助情形，不存在万方发展（香港）占用本公司资金等方面的情况，对股东利益不产生任何不利影响。

四、交易的定价政策及定价依据

定价方式：协商确定。

定价依据：万方发展（香港）认缴注册资本为 1,500 万美元，截至目前，万方发展（香港）未实缴注册资本，根据具有证券期货从业资格的大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计基准日为 2019 年 6 月 30 日的《万方发展（香港）实业有限公司审计报告》（大信审字[2019]第 4-00495 号）中交易标的的账面净资产为依据双方协商确定。

五、交易协议的主要内容

甲方：万方金融控股有限公司

乙方：万方城镇投资发展股份有限公司

（一）本次股权转让的价款及支付

1、根据具有证券期货相关业务从业资格的大信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 8 月 12 日出具的《万方发展（香港）实业有限公司审计报告》（大信审字[2019]第 4-00495 号），经交易双方协商确认，本次股权转让的交易价格确定为人民币 20 万元整（大写：贰拾万元整），该股权转让款是甲方受让目标公司股权的全部对价。转让过程中产生的相关税费由双方依法各自承担。

2、股权转让款的支付：甲方或甲方指定的第三方应于本协议签订之日起五个工作日内向乙方指定账户支付全部股权转让款人民币 20 万元整（大写：贰拾万元整）。

（二）股权转让流程

1、交易程序安排

（1）本协议签订后 3 个工作日内乙方应向甲方提供其同意转让目标公司股权的股东会决议或董事会决议、目标公司各股东内部有效决议文件。乙方应当负责依据本协议约定修订、签署、办理目标公司股权变更登记的所有相关文件。

（2）本协议签订后 3 个工作日内甲方应向乙方提供同意受让目标公司股权的股东会决议或董事会决议等内部有效决议文件。

（3）自乙方收到甲方支付的全部股权转让款并根据第 2.1.1 条约定准备股权转让的全部文件后 5 个工作日内，甲乙双方应共同协助目标公司申请办理相关股权变更登记手续，将目标公司 100% 股权过户给甲方或甲方指定的第三方。

（4）待目标公司完成股权工商变更登记手续后 10 个工作日内，甲乙双方完成目标公司整体移交。

2、过渡期安排

（1）自双方签署本协议之日起至目标公司整体移交日的前一日历日，为本次股权转让的过渡期间。

（2）在过渡期内，目标公司仍由乙方派人经营和管理，但除目标公司原有协议继续履行以及因日常经营管理所发生的合理费用外，目标公司不得签署任何新的协议、不得新增任何负债（包括或有负债），如确实因目标公司经营需要签署新的协议的，需经甲方同意后方可签署。

（3）在过渡期内，乙方应促使目标公司本着合理谨慎以及最大诚信的原则进行经营管理，且不得从事任何使目标公司及其名下资产不正当地减损或贬值的行为（包括不作为）。

（4）在过渡期内，目标公司不得以任何方式处置其股权和资产（包括设定质押、抵押或其他权利限制措施），不得就上述事宜与任何第三方进行磋商、签署意向书或正式协议。

（5）双方同意，本协议项下所涉及的股权自本协议生效日起至本次股权交割

日之间的期间损益（包括但不限于可分配利润或实际发生的亏损），均由甲方享有或承担。

（三）违约责任

1、本协议生效后，双方均应诚实遵守履行。任何一方未履行本协议项下义务，或违反其陈述、承诺与保证均视为违约，守约方有权要求违约方承担违约赔偿责任。

2、乙方逾期履行本协议义务的，应以本协议约定的总交易价款为基数，每日按中国人民银行公布的同期日贷款利率上浮 10% 计算向甲方支付逾期违约金，直至违约行为消除之日止。

3、甲方逾期支付股权转让款的，应以本协议约定的总交易价款为基数，每逾期一日，按中国人民银行公布的同期日贷款利率上浮 10% 计算向乙方支付逾期违约金。

六、出售资产的其他安排

本次出售万方发展（香港）股权不涉及人员安置及其他资产安排。本次交易完成后不会产生其它关联交易，亦不会产生与关联人的同业竞争。

七、出售资产的目的和对公司的影响

鉴于公司 2018 年度已全额计提美国 OSTERHOUT GROUP, INC 项目的减值准备，为进一步降低公司的财务费用，优化公司业务结构，现拟将万方发展（香港）置出。本次出售资产暨关联交易，严格遵循了公平、公正、公允、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及公司股东利益的情况，不会对公司独立性产生影响。

本次交易完成后，最终对公司财务状况的影响以年审会计师审计结果为准。交易的后续进展情况公司会及时披露，敬请广大投资者注意投资风险。

八、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

2019 年年初至披露日，与该关联人（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）累计已发生的各类关联交易的总金额（不含 2019 年度日常关联交易预计金额）：

关联方	关联交易类型	关联交易金额（万元）
万方集团	注销参股子公司	3,000
万方金控	出售控股子公司	20
合计		3,020

九、独立董事事前认可和独立意见

（一）独立董事关于本次关联交易的事前认可意见

根据中国证监会《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称“上市规则”）和《公司章程》等有关规定，我们作为公司的独立董事，认真听取了公司关于出售控股子公司万方发展（香港）100%股权暨关联交易的事项，审阅了相关资料，现就该事项发表事前认可意见如下：

本次出售控股子公司万方发展（香港）100%股权暨关联交易事项遵循各方自愿、公平合理、协商一致的原则，符合公司经营发展需要和长远发展规划，有助于增强公司的持续经营和盈利能力，符合公司和全体股东的利益，没有发现损害公司股东，特别是中小股东利益的情形，不会对公司独立性产生影响。

我们一致同意将本议案提请公司第九届董事会第三次会议审议，关联董事应回避表决。

（二）独立董事关于本次关联交易的独立意见

根据中国证监会《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称“上市规则”）和《公司章程》等有关规定，我们作为公司的独立董事，对于公司出售控股子公司万方发展（香港）100%股权暨关联交易事项进行了事前审核，并发表独立董事意见如下：

1、鉴于公司 2018 年度已全额计提美国 OSTERHOUT GROUP, INC 项目的减值准备，为进一步降低公司的财务费用，优化公司业务结构，现拟将万方发展（香港）置出。本次交易不会损害中小投资者的利益；

2、本次出售控股子公司万方发展（香港）100%股权暨关联交易事项遵循各方自愿、公平合理、协商一致的原则，符合公司和全体股东的利益，没有发现损害公司股东，特别是中小股东利益的情形；

3、本次出售控股子公司万方发展（香港）100%股权暨关联交易事项决策程序合法、合规，符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规和《公司章程》的相关规定；

4、本次董事会的召开及表决程序符合有关法律、法规的规定，公司关联董事执行了回避制度。

5、本次出售控股子公司万方发展（香港）100%股权的交易价格是根据具有证券期货从业资格的大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《万方发展（香港）实业有限公司审计报告》（大信审字[2019]第4-00495号）中万方发展（香港）的账面净资产为依据双方协商确定，交易价格公平、合理，符合相关法律、法规及公司章程的规定，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

综上所述，我们同意公司出售控股子公司万方发展（香港）100%股权暨关联交易事项。

十、备查文件

- 1、第九届董事会第三次会议决议；
- 2、独立董事意见；
- 3、《股权转让协议》；
- 4、《审计报告》；

特此公告。

万方城镇投资发展股份有限公司董事会

二零一九年八月十九日