

广东万家乐股份有限公司关于 转让广州市用佳电子有限公司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内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

为实现投资目的、控制投资风险、保护股东利益，公司拟转让持有的全部广州市用佳电子有限公司股权，退出广州市用佳电子有限公司投资项目。具体情况如下：

一、关联交易概述

1、公司拟与广州三新控股集团有限公司（以下简称“三新控股”）、广东怡富投资有限公司（以下简称“广东怡富”）、广州市然力贸易有限公司（以下简称“广州然力”）签署《股权转让协议》，以现金 12,706.66 万元转让持有的广州市用佳电子有限公司（以下简称“用佳公司”） 37.9% 股权。其中：转让给三新控股 22.7% 股权，交易价格为 7624 万元；转让给广东怡富 7.6% 股权，交易价格为 2541.33 万元；转让给广州然力 7.6% 股权，交易价格为 2541.33 万元。三新控股、广东怡富和广州然力均同意按照以上价格和比例受让本公司持有的用佳公司股权。

2、鉴于三新控股的实际控制人张明园先生系本公司的实际控制人，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易构成本公司的关联交易。

3、本次关联交易已经公司第八届董事会第二次临时会议审议通过，关联董事李智、安超、金勇和张逸诚回避表决，独立董事对该事项进行了事前认可并发表了独立意见。本次关联交易尚需获得公司股东大会的批准，与本次关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权，公司将采取网络投票方式为中小股东参加股东大会提供便利。

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，无需经过有关部门批准。

二、关联方及其他交易方基本情况

（一）关联方基本情况

名称：广州三新控股集团有限公司

住所：广州市天河区黄埔大道西 33 号 28 楼 A 室

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地：广州市天河区黄埔大道西 33 号 28 楼 A 室

主要办公地点：广州市天河区黄埔大道西 33 号 28 楼 A 室

法定代表人：张明园

注册资本：叁仟万元

税务登记证号码：440106755564939

经营范围：利用自有资金投资。项目投资管理。房地产投资咨询。商业信息咨询。

主营业务：能源、环保项目投资管理。

设立时间：2003 年 11 月 5 日

主要股东和实际控制人：张明园（持有三新控股 76.8% 的股权）

历史沿革：原名广州三新投资管理有限公司，2004 年 6 月变更为广州三新控股集团有限公司。

主要业务最近三年发展状况：该公司通过控股子公司广东三新能源环保有限公司重点投资环保产业，2005 年以来，先后在佛山、东莞、浙江、广州等地的垃圾收集站项目和污水处理项目中中标。

财务状况：截止 2012 年 12 月 31 日，该公司经审计的资产总额 75,962 万元，负债总额 3,050 万元，净资产 72,912 万元，2012 年度实现营业收入 0 元，净利润 4,101 万元。截止 2013 年 9 月 30 日，该公司资产总额 78,494 万元，负债总额 2,961 万元，净资产 75,533 万元，2013 年 1-9 月实现营业收入 0 元，净利润 2,621 万元（以上数据未经审计）。

三新控股的实际控制人张明园先生系本公司的实际控制人，与本公司构成关联关系。

（二）其他交易方基本情况

1. 广东怡富投资有限公司

住所：广州市白云区罗冲村增槎路榕桂街七号之一首层

企业类型：有限责任公司

法定代表人：卢炳坤

注册资本：壹仟万元

经营范围：以自有资金进行项目投资（法律法规禁止及限制的行业、项目除外）；投资咨询及策划（不含许可经营项目）。

设立时间：2004年2月18日

财务状况：截止2012年12月31日，该公司资产总额6,048万元，负债总额5,060万元，净资产989万元，2012年度实现营业收入0元，净利润33万元。截止2013年9月30日，该公司资产总额6,080万元，负债总额5,039万元，净资产1,041万元，2013年1-9月实现营业收入0元，净利润53万元。（以上数据未经审计）

股东情况：卢炳坤持股60%；何燕芬持股40%。

广东怡富与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关系，也不存在可能或已经造成本公司对其利益倾斜的其他关系。

2. 广州市然力贸易有限公司

住所：广州市番禺区桥南街华荟社区华荟路54号

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：简智安

注册资本：叁拾万元

经营范围：批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。（经营范围涉及法律、行政法规禁止经营的不得经营；涉及许可经营的未取得许可前不得经营）。

设立时间：2007年7月30日

财务状况：截止2012年12月31日，该公司资产总额228万元，负债总额200万元，净资产28万元，2012年度实现营业收入0元，净利润-1万元。截止2013年9月30日，该公司资产总额226万元，负债总额200万元，净资产26

万元，2013年1-9月实现营业收入0元，净利润-2万元。（以上数据未经审计）

股东情况：简智安持股90%；刘雪红持股10%。

广州然力与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关系，也不存在可能或已经造成本公司对其利益倾斜的其他关系。

三、关联交易标的基本情况

1. 基本情况

名称：广州市用佳电子有限公司

住所：广州市天河区黄埔大道西33号27楼A1（限办公用途）。

法定代表人：吴涛

注册资本：1610万元

成立日期：2002年4月18日

注册号：440104000224695

经营范围：电子、电子计算机技术服务，国内商业及物资供销业。用佳公司的主要资产为位于广州市番禺区南村镇市头村59007平方米地块（以下简称“番禺地块”）的土地使用权。目前该公司主要从事自有地块的房地产开发业务，经营范围内业务均未开展。

本公司委托大华会计师事务所有限公司（具有执行证券期货相关业务资格）对用佳公司2012年度和2013年1-9月的财务报表进行了审计，大华会计师事务所有限公司于2013年10月21日出具了《广州市用佳电子有限公司审计报告》（大华审字[2013]005739号），报告显示：

截止2012年12月31日，用佳公司资产总额125,293,987.06元，负债总额26,096,281.05元，应收款总额0元，或有事项涉及的总额0元，净资产99,197,706.01元；2012年营业收入0元，营业利润-6,141,940.95元，净利润-6,141,851.88元；2012年经营活动产生的现金流量净额-22,155,148.61元。

截止2013年9月30日，用佳公司资产总额138,556,999.10元，负债总额41,079,707.52元，应收款总额0元，或有事项涉及的总额0元，净资产97,477,291.58元；2013年1-9月的营业收入0元，营业利润-1,719,359.01元，净利润-1,720,414.43元；2013年1-9月的经营活动产生的现金流量净额-46,470,233.64元。

到目前为止，用佳公司房产项目尚未正式动工。

本次转让股权不存在抵押、质押或者其他第三人权利；不存在重大争议、诉讼或仲裁事项；不存在查封、冻结等司法措施。本次转让股权不涉及债权债务转移。不存在控股股东、实际控制人及其附属企业非经营性资金占用或违规担保情况。

2. 历史沿革

用佳公司成立于2002年4月18日，原注册资本人民币50万元，由吕志斌出资5万元，占出资比例10%，区国辉出资45万元，占出资比例90%。

2008年4月17日，用佳公司股权结构变更为：三新控股出资14万元，占出资比例28%，区国辉出资31万元，占出资比例62%，吕志斌出资5万元，占出资比例10%。

2008年6月2日，用佳公司注册资本和实收资本增至1000万元，区国辉增资至490万元，占出资比例49%，吕志斌增资至100万元，占出资比例10%，三新控股增资至410万元，占出资比例41%。

2008年7月23日，用佳公司股权结构变更为：区国辉出资150万元，占出资比例15%，吕志斌出资100万元，占出资比例10%，三新控股出资750万元，占出资比例75%。

2008年12月10日，用佳公司股权结构变更为：广东怡富出资250万元，占出资比例25%，三新控股出资750万元，占出资比例75%。

2011年5月23日，用佳公司股权结构变更为：广东怡富出资200万元，占出资比例20%，广州然力出资200万元，占出资比例20%，三新控股出资600万元，占出资比例60%。

用佳公司五次股权结构变更均发生在2011年10月广州市规划局核准用佳公司地块规划条件之前。由于彼时用佳公司地块属广州市绿色生态走廊所确定的控制性规划范围类，加之该地块涉及南部快线控制的原因，其开发建设规划申请一直未能获得政府相关部门的批准，导致该地块长期处于闲置状态，因此用佳公司历次股权转让既没有对股权价值进行评估，也没有溢价。

2012年10月，本公司与三新控股、广东怡富、广州然力签署《股权投资协议》，本公司以现金10,000万元全额认购用佳公司增资额610万元，占用佳公司

增资后注册资本的 37.9%，增资溢价部分 9,390 万元计入用佳公司资本公积，增资资金全部用于番禺地块项目的开发建设。

本公司委托大华会计师事务所有限公司（具有执行证券期货相关业务资格）对用佳公司2011年度和2012年1-6月的财务报表进行了审计，大华会计师事务所有限公司于2012年8月15日出具了《广州市用佳电子有限公司审计报告》（大华审字[2012]4811号），报告显示：

截止2011年12月31日，用佳公司资产总额24,795,629.34元，负债总额19,456,071.45元，净资产5,339,557.89元；2011年营业收入0元，营业利润-4,089,563.91元，净利润-4,089,582.24元；2011年经营活动产生的现金流量净额1,925,905.34元。

截止2012年6月30日，用佳公司资产总额24,828,527.10元，负债总额22,624,652.93元，净资产2,203,874.17元；2012年1-6月的营业收入0元，营业利润-3,135,637.79元，净利润-3,135,683.72元；2012年1-6月的经营活动产生的现金流量净额-160,116.18元。

本公司委托北京恒信德律资产评估有限公司（具有执行证券期货相关业务资格）对用佳公司股东权益价值进行了评估，北京恒信德律资产评估有限公司于2012年8月23日出具了《广州市用佳电子有限公司拟引入新的投资方涉及的广州市用佳电子有限公司股东全部权益价值的资产评估报告书》（京恒信德律评报字[2012]0155号），以2012年6月30日为评估基准日，经采用资产基础法评估，广州市用佳电子有限公司总资产账面值为人民币24,828,527.10元，评估值为人民币276,246,757.77元，增值率为1,012.62%；总负债账面值为人民币22,624,652.93元，评估值为人民币22,624,652.93元，增值率为零；净资产（股东全部权益价值）账面值为人民币2,203,874.17元，评估值为人民币253,622,104.84元，增幅为11,408.01%。根据上述评估结果，用佳公司现有每份股权对应的净资产评估值为25.36元。各方商定，本公司认购用佳公司610万元增资额的对价为10,000万元，相当于每份股权认购价为16.39元。

根据深圳市世联土地房地产评估有限公司就用佳公司房产项目出具的《广州市番禺区南村镇市头村地块项目立项可行性研究报告》（世联咨字[2012]K0801号），用佳公司房产项目总投资为94,374.2万元，开发期为2.5年，预计税后利润为54,911.6万元，税后成本利润率为58%。

三新控股、广东怡富、广州然力共同向本公司承诺：截止 2015 年 1 季度末（即预计 2.5 年的项目开发期结束），如用佳公司房产项目最终的实际盈利达不到前款所述的盈利预测，其差额部分由三新控股、广东怡富、广州然力按其所持用佳公司股权的比例以现金方式向本公司足额补偿。

截至 2012 年 11 月 16 日，本公司已向用佳公司足额缴纳增资款。目前用佳公司的股东及各自持股比例为：本公司持有 37.9% 股权；三新控股持有 37.3% 股权；广东怡富持有 12.4% 股权，广州然力持有 12.4% 股权。

截止公告日，公司不存在控股股东、实际控制人及其附属企业非经营性资金占用或违规担保情况。

3. 与历史披露情况的对比分析

由于本公司历史上就同一标的进行方向相反的交易，现对照历史披露情况，以列表方式对比分析上述情况：

披露项目	本次披露情况	历史披露情况
交易方向	转让持有的用佳公司 37.9% 股权	认购用佳公司的 610 万元增资额，获得其 37.9% 股权
交易价格	现金 12,706.66 万元	现金 10,000 万元
标的权属瑕疵	不存在抵押、质押或者其他第三人权利；不存在重大争议、诉讼或仲裁事项；不存在查封、冻结等司法措施。	用佳公司所拥有的该土地权属不存在任何权利瑕疵
标的运营情况	该公司主要从事自有地块的房地产开发业务	该公司主要从事自有地块的房地产开发业务
用佳公司主要资产的情况	用佳公司的主要资产为位于广州市番禺区南村镇市头村 59007 平方米地块的土地使用权。	用佳公司的主要资产为位于广州市番禺区南村镇市头村 59007 平方米地块的土地使用权。
审计情况	本公司委托大华会计师事务所有限公司(具有执行证券期货相关业务资格)对用佳公司2012年度和2013年1-9月的财务报表进行了审计，大华会计师事务所有限公司于2013年10月21日出具了《广州市用佳电子有	本公司委托大华会计师事务所有限公司(具有执行证券期货相关业务资格)对用佳公司2011年度和2012年1-6月的财务报表进行了审计，大华会计师事务所有限公司于2012年8月15日出具了《广州市用佳电子有限

	<p>限公司审计报告》(大华审字[2013]005739号), 报告显示:</p> <p>截止2012年12月31日, 用佳公司资产总额125,293,987.06元, 负债总额 26,096,281.05 元, 净资产 99,197,706.01元; 2012年营业收入0元, 营业利润-6,141,940.95元, 净利润-6,141,851.88元; 2012年经营活动产生的现金流量净额-22,155,148.61元。</p> <p>截止 2013 年 9 月 30 日, 用佳公司资产总额 138,556,999.10 元, 负债总额 41,079,707.52 元, 净资产 97,477,291.58 元; 2013 年 1-9 月的营业收入 0 元, 营业利润 -1,719,359.01 元, 净利润 -1,720,414.43 元; 2013 年 1-9 月的经营活动产生的现金流量净额 -46,470,233.64 元。</p>	<p>公司审计报告》(大华审字[2012]4811号), 报告显示:</p> <p>截止2011年12月31日, 用佳公司资产总额24,795,629.34元, 负债总额 19,456,071.45元, 净资产5,339,557.89元; 2011年营业收入0元, 营业利润-4,089,563.91 元, 净利润 -4,089,582.24元; 2011年经营活动产生的现金流量净额1,925,905.34元。</p> <p>截止 2012 年 6 月 30 日, 用佳公司资产总额 24,828,527.10 元, 负债总额 22,624,652.93 元, 净资产 2,203,874.17 元; 2012 年 1-6 月的营业收入 0 元, 营业利润-3,135,637.79 元, 净利润-3,135,683.72 元; 2012 年 1-6 月的经营活动产生的现金流量净额-160,116.18 元。</p>
--	---	--

四、交易的定价政策及定价依据

经协商, 协议各方同意依据 2012 年 10 月签署的《股权投资协议》中的盈利补偿承诺条款, 按如下方式计算股权转让的价格:

股权转让价格=转让方投资额×受让方受让的股权占转让方所持有的全部股权的比例×(1+可行性研究报告测算的项目税后成本利润率×转让方投资期÷可行性研究报告预计的开发期)

协议各方同意, 本公司(转让方)投资期按 14 个月计算。

根据上述公式, 本公司向三新控股、广东怡富、广州然力三方转让股权的价格分别计算如下:

(1) 本公司向三新控股转让持有的用佳公司 22.7% 股权的价格

$$=10000 \times 60\% \times (1+58\% \times 14 \div 30)$$
$$=7624 \text{ 万元}$$

(2) 本公司向广东怡富转让持有的用佳公司 7.6% 股权的价格

$$=10000 \times 20\% \times (1+58\% \times 14 \div 30)$$
$$=2541.33 \text{ 万元}$$

(3) 本公司向广州然力转让持有的用佳公司 7.6% 股权的价格

$$=10000 \times 20\% \times (1+58\% \times 14 \div 30)$$
$$=2541.33 \text{ 万元}$$

五、交易协议的主要内容

公司（简称“甲方”）拟与广州三新控股集团有限公司（简称“乙方”）、广东怡富投资有限公司（简称“丙方”）、广州市然力贸易有限公司（简称“丁方”）签署《股权转让协议》，主要内容如下：

（一）转让对象

本次转让对象为甲方持有的用佳公司 37.9% 股权，其中：

甲方向乙方转让其所持有的用佳公司 22.7% 股权；

甲方向丙方转让其所持有的用佳公司 7.6% 股权；

甲方向丁方转让其所持有的用佳公司 7.6% 股权。

（二）转让价格

1. 计算方式

经协商，协议各方同意按如下方式计算股权转让的价格：

股权转让价格=甲方投资额×受让方受让的股权占甲方所持有的全部股权的比例×(1+可行性研究报告测算的项目税后成本利润率×甲方投资期÷可行性研究报告预计的开发期)

协议各方同意，甲方投资期按 14 个月计算。

2. 转让价格

根据上述公式，甲方向乙、丙、丁方转让股权的价格分别计算如下：

(1) 甲方向乙方转让其持有的用佳公司 22.7% 股权的价格

$$=10000 \times 60\% \times (1+58\% \times 14 \div 30)$$
$$=7624 \text{ 万元}$$

(2) 甲方向丙方转让其持有的用佳公司 7.6% 股权的价格

$$=10000 \times 20\% \times (1+58\% \times 14 \div 30)$$

$$=2541.33 \text{ 万元}$$

(3) 甲方向丁方转让其持有的用佳公司 7.6% 股权的价格

$$=10000 \times 20\% \times (1+58\% \times 14 \div 30)$$

$$=2541.33 \text{ 万元}$$

(三) 价款支付方式

1. 乙、丙、丁方以现金方式支付全部股权转让价款。
2. 乙、丙、丁方应最迟不晚于 2014 年 1 月 15 日将全部股权转让价款一次性划入甲方指定账户。
3. 甲方收到全部股权转让价款后，协助乙、丙、丁方办理股权转让的工商变更登记手续。

(四) 违约责任

1. 本协议生效后，协议各方应全面履行本协议约定的义务。任何一方不履行或不完全履行约定义务，应当承担相应的违约责任，并赔偿由此给对方造成的损失。
2. 如受让方不能按期支付股权转让款，每逾期一天，应向转让方支付逾期部分转让款的万分之三的违约金。如因受让方违约给转让方造成损失，受让方支付的违约金金额低于实际损失的，受让方必须另予以补偿。

(五) 其他条款

1. 本协议经协议各方法定代表人或授权代表签字、加盖公章后成立，自甲方股东大会批准之日起生效。
2. 甲方按照本协议的约定收到全部股权转让价款后，乙、丙、丁三方在《股权投资协议》中向甲方作出的盈利补偿承诺自动失效。

六、涉及关联交易的其他安排

本次转让股权不涉及人员安置、土地租赁等情况，交易完成后不会与关联人产生关联交易或同业竞争的情况。转让股权所得款项将用于补充公司流动资金。

七、交易目的和对公司的影响

1. 交易的目的

根据深圳市世联土地房地产评估有限公司就用佳公司房产项目出具的《广州

市番禺区南村镇市头村地块项目立项可行性研究报告》(世联咨字[2012]K0801号),用佳公司房产项目开发期为 2.5 年,预计到 2015 年 1 季度末结束。但是,受广州市用地指标紧缺和政府政策变动的影 响,用佳公司房产项目至今未能取得政府的施工许可,目前也无法判断未来何时可取得施工许可,因此具体开工时间暂不确定。鉴于公司投资用佳公司的目的是进行风险可控、收益较好的中短期投资,以有利于稳定和改善公司未来 1-2 年后的财务状况和经营业绩,用佳公司房产项目开工时间的不确定性使得该项目已不符合本公司中短期投资的定位。另一方面,三新控股、广东怡富、广州然力对本公司的利润补偿承诺是基于用佳公司房地产开发项目在 2012 年度之前能顺利取得施工许可、开工建设,并于 2015 年一季度末建设完工的基础上作出的。现该项目迟迟不能开工,为规避政策风险和市场风险、控制投资风险、保护股东利益,公司选择将持有的全部用佳公司股权转让,退出用佳公司房产项目。

收回的资金将用于支付购买顺特电气设备有限公司 10% 股权的价款和补充主营业务的流动资金,对公司主营业务的长远发展是有利的。

2. 和该关联人进行交易的原因

本公司不和独立市场第三方交易,而必须和该关联人进行交易的原因如下:

三新控股、广东怡富、广州然力曾就用佳公司房产项目实际盈利与盈利预测的差额部分向本公司作出补偿承诺,因此本次交易中三方同意按可行性研究报告测算的项目税后成本利润率 \times 转让方投资期 \div 可行性研究报告预计的开发期的方式确定股权转让价格,独立第三方难以提供此溢价。

3. 对本期和未来财务状况、经营成果的影响

本次股权转让实施后,将实现投资收益 2,706.66 万元,年投资收益率为 23.2%,预计对公司 2014 年损益产生影响;同时有利于加大主营业务的资金投入,增加流动资金,促进主营业务的长远发展。

4. 交易存在的风险和防范措施

本项交易可能存在转让款项难以收回的风险。对此,本公司已在《股权转让协议》中设置如下防范措施:(1)约定在收到全部股权转让价款后,协助受让方办理股权转让的工商变更登记手续;(2)约定如受让方不能按期支付股权转让款,每逾期一天,应向转让方支付逾期部分转让款的万分之三的违约金。

八、年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2013 年年初至披露日，本公司与三新控股仅发生了本次关联交易，没有发生其他类型的关联交易。

九、独立董事事前认可和独立意见

公司独立董事对本次关联交易事项进行了事前审查，并发表了事前认可意见：认为本次股权转让的决策符合公司及股东的利益，同意将该事项提交公司董事会审议。

独立董事参加了董事会会议，并发表了独立意见，认为：在审议本次关联交易事项时，关联董事回避表决，表决程序合法；交易价格由双方根据交易对方的原补偿承诺协商确定，没有损害公司及股东的利益。

十、董事会审计委员会的意见

公司董事会审计委员会对本次交易发表了意见，认为：本次交易遵守了公平、自愿、诚信的原则，审议程序合法，信息披露内容充分，符合相关法律、行政法规、规范性文件以及《公司章程》的规定。交易价格合理，不存在损害公司及股东利益的情形。本次交易有效控制了投资风险、保护股东利益，有利于公司的长远发展。

十一、其他事项

提请股东大会授权公司董事长签署《股权转让协议》并具体实施股权转让相关事宜。

十二、备查文件

- 1、广东万家乐股份有限公司第八届董事会第二次临时会议决议
- 2、《广州市用佳电子有限公司审计报告》（大华审字[2013]005739 号）

特此公告。

广东万家乐股份有限公司董事会

二〇一三年十二月四日