

万泽实业股份有限公司

关于出售资产暨关联交易的公告（更新后）

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。

重要内容提示：

1、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集团有限公司（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% 股权并维持对常州万泽天海的控制权。

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集团有限公司关于常州万泽天海置业有限公司之资产出售协议》（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日出具的银信评报字（2018）沪第0285号《万泽实业股份有限公司拟转让所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。

2、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为深圳万泽地产，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宏投资有限责任公司（以下简称“万宏投资”）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、本次交易尚须获得股东大会的批准

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将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

目录

特别风险提示	5
一、关联交易概述	6
(一) 本次关联交易的主要内容.....	6
(二) 交易各方的关联关系.....	6
(三) 本次交易的决策过程.....	6
(四) 本次交易不构成重大资产重组、不构成借壳上市.....	7
二、关联方基本情况	7
(一) 基本情况.....	7
(二) 历史沿革.....	8
(三) 主营业务发展情况.....	13
(四) 主要财务数据及履约能力.....	13
(五) 关联关系说明.....	13
三、关联交易标的基本情况	13
(一) 基本情况.....	13
(二) 历史沿革、出资及合法存续情况.....	14
(三) 主要资产权属情况、历史沿革、近三年又一期的交易或权益变动及评估情况.....	16
(四) 标的资产的审计及主要财务数据.....	25
(五) 标的资产的评估及评估结果.....	25
四、交易的定价政策及定价依据	33
五、交易协议的主要内容	33
(一) 合同主体、签订时间.....	33
(二) 交易价格及定价依据.....	34
(三) 支付方式.....	34
(四) 资产交付或过户的时间安排.....	34
(五) 交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属.....	34
(六) 与资产相关的人员安排.....	35
(七) 合同的生效条件和生效时间.....	35

(八) 违约责任条款.....	35
六、涉及关联交易的其他安排	35
(一) 人员安置.....	36
(二) 交易完成后关联交易情况说明.....	36
(三) 同业竞争.....	36
(四) 出售资产所得款项的用途.....	41
七、本次交易目的和影响	42
(一) 本次交易的原因.....	42
(二) 本次交易对上市公司财务状况、盈利能力及未来盈利趋势的影响...42	
(三) 本次交易对深圳万泽地产的影响.....	43
八、最近一年及一期与深圳万泽地产发生的各类关联交易的情况	43
九、独立董事事前认可和独立意见	43
(一) 独立董事事前认可意见.....	43
(二) 独立董事独立意见.....	44
十、备查文件	44

特别风险提示

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、标的资产的评估风险

本次交易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机构对标的资产的评估值为基础确定。虽然评估机构在其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、尽职的职责。但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形。

三、资产出售收益不具可持续性的风险

公司通过本次交易获得的资产出售收益，属于非经常性损益，不具可持续性。

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，投资者对此应有充分准备。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

公司及标的资产不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

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制权。

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 日出具的银信评报字（2018）沪第 0285 号《万泽实业股份有限公司拟转让所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）交易各方的关联关系

本次交易的交易对方为深圳万泽地产，深圳万泽地产为公司控股股东万泽集团控股子公司万宏投资的全资子公司，故本次交易构成关联交易。

（三）本次交易的决策过程

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 50% 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、交易对方的授权和批准

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资产的既定规划，同意受让常州万泽天海50%的股权。

4、本次交易尚需取得的授权和批准

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、监事及高级管理成员进行变更，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限。本次交易后，公司仍维持对常州万泽天海的控制权。

单位：万元

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	35,390.00	235,588.56	15.50%
营业收入 (注①)	7,909.37	-	19,467.97	40.63%
资产净额	24,044.80	35,390.00	138,568.65	25.54%

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

②所占比例以常州万泽天海50%股权相应财务指标与成交金额较高者为计算依据。

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》（以下简称“《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。根据《重组管理办法》，本次交易不构成借壳上市。

二、关联方基本情况

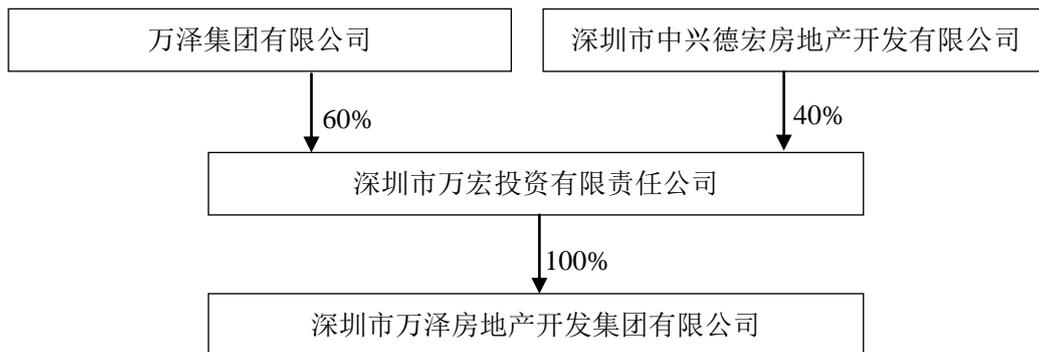
（一）基本情况

1、基本信息

公司名称	深圳市万泽房地产开发集团有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	8,022.00 万元
法定代表人	林伟光
注册地址	深圳市罗湖区翠竹街道翠竹北路 42 号综合楼 8 栋
主要办公地点	深圳市罗湖区翠竹街道翠竹北路 42 号综合楼 8 栋
成立日期	2004 年 07 月 28 日
统一社会信用代码	9144030076497792X2
经营范围	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；自有物业租赁。

2、产权控制关系

截至本公告日，深圳万泽地产的股权结构如下：



（二）历史沿革

1、公司设立

2004 年 4 月 15 日，万泽集团与小梅沙实业签署了《深圳市万泽房地产开发有限公司章程》，约定设立万泽地产，注册资本为 1,000 万元，由万泽集团出资 900 万元，小梅沙实业出资 100 万元，其中万泽集团先行出资 500 万元作为万泽地产第一期出资，其余出资由各股东按照出资比例二年内缴足。

2004 年 7 月 20 日，深圳中鹏会计师事务所出具了深鹏会验字[2004]第 581 号《验资报告》，验证截至 2004 年 7 月 19 日，万泽地产已收到万泽集团缴纳的的第一期注册资本 500 万元，均以货币出资。

2004 年 7 月 28 日，原深圳市工商行政管理局向万泽地产核发了注册号为

4403011149058 的《企业法人营业执照》。

深圳万泽地产设立时，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（万元）	实缴出资(万元)	持股比例（%）
万泽集团	货币	900	500	90
小梅沙实业	货币	100	0	10
合计		1,000	500	100

2004 年 10 月 20 日，深圳万泽地产召开股东会并作出决议，同意万泽集团出资 400 万人民币，用于缴纳余下未缴的公司注册资本；同意小梅沙实业出资人民币 100 万元，用于缴纳余下未缴的公司注册资本；并重新签署了章程。

2004 年 10 月 21 日，深圳中鹏会计师事务所出具了深鹏会验字[2004]第 776 号《验资报告》，验证截至 2004 年 10 月 19 日，深圳万泽地产已收到万泽集团、小梅沙实业缴纳的第二期注册资本 500 万元，均以货币出资。

2004 年 10 月 29 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》。

本期注册资本缴纳完成后，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（万元）	实缴出资(万元)	持股比例（%）
万泽集团	货币	900	900	90
小梅沙实业	货币	100	100	10
合计		1,000	1,000	100

2、深圳万泽地产第一次增加注册资本

2005 年 1 月 25 日，深圳万泽地产召开股东会并作出决议，同意万泽集团以盐田区宗地号为 J402-0107 的地块增资 7,022 万元。

2004 年 12 月 3 日，深圳市遂兴房地产评估有限公司出具了（2004）深遂兴评字第 12-202 号《关于盐田区大梅沙 J402-0107 号地块的评估结果报告书》，确认截至 2004 年 12 月 1 日，该地块的土地使用权评估值为 7,022 万元。

2005 年 2 月 21 日，深圳广和会计师事务所出具了深广和验字（2005）第 007

号《验资报告》，验证截至 2005 年 2 月 21 日，深圳万泽地产已收到万泽集团以土地使用权出资的新增注册资本 7,022 万元。

2005 年 2 月，万泽集团与小梅沙实业重新签署了章程。

2005 年 3 月 7 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》。

本次增资完成后，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（万元）	实缴出资(万元)	持股比例（%）
万泽集团	货币+土地使用权	7,922	7,922	98.75
小梅沙实业	货币	100	100	1.25
合计		8,022	8,022	100.00

3、深圳万泽地产第一次股权转让

2006 年 11 月 27 日，深圳万泽地产召开股东会并作出决议，同意万泽集团将其持有的万泽地产 4,091.22 万元的股权（占万泽地产注册资本的 51%）转让给汕电力，转让价款以万泽地产 2006 年 11 月 30 日的审计和评估结果为依据协商确定，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，万泽集团与汕电力签署了《万泽集团有限公司与汕头电力发展股份有限公司关于深圳市万泽房地产开发有限公司之股权转让协议》，约定万泽集团将其持有的万泽地产 51%的股权以 8,071.12 万元的价格转让给汕电力。深圳市福田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）深福证字第 16943 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（万元）	实缴出资(万元)	持股比例（%）
汕电力	货币	4,091.22	4,091.22	51.00

万泽集团	货币+土地使用权	3,830.78	3,830.78	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、深圳万泽地产第二次股权转让

2008年11月8日，深圳万泽地产召开股东会并作出决议，同意汕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股权转让事宜的批复》，同意小梅沙实业以2,515,917.42元的价格将其持有的万泽地产的1.25%股权转让给汕电力。

2008年12月30日，汕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元的价格转让给汕电力。深圳国际高新技术产权交易所对上述股权转让协议的签署进行了鉴证，并出具了深高交所鉴字[2009]第00002号《产权交易鉴证书》。

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（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
汕电力	货币	4,191.22	4,191.22	52.25
万泽集团	货币+土地使用权	3,830.78	3,830.78	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2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“汕电力”已更名为“万泽股份”）以88,150,371元的价格受让万泽集团持有的万泽地产47.75%股权（对应出资额为3,830.505万元），万泽股份向万泽集团定向

发行 2,695.73 万股股份（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》，约定万泽集团将其持有的万泽地产 47.75% 股权（对应出资额为 3,830.505 万元）以 88,150,371 元的价格转让给万泽股份，万泽股份向万泽集团定向发行 2,695.73 万股股份（每股价格 3.27 元）以支付对价。深圳联合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 JZ20111202033 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（万元）	实缴出资（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，会议决议同意出售深圳万泽地产 100% 股权给万宏投资，根据银信资产评估有限公司出具的银信评报字（2016）沪第 0022 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此次重大资产出售相关议案，通过了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，万宏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的股权。

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（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
万宏投资	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宏投资之全资子公司。

截至 2016 年 12 月 31 日，万泽集团的资产总额为 769,225.47 万元，负债总额为 529,542.05 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 2,328.23 万元（万泽集团 2016 年财务数据已经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计）。

除自筹资金外，交易对方深圳万泽地产支付本次交易款项的资金来源于控股股东万泽集团提供的资金。根据万泽集团 2017 年半年度财务报表，其货币资金科目期末余额为 124,885.00 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为深圳万泽地产，深圳万泽地产为公司控股股东万泽集团控股子公司万宏投资的全资子公司。

三、关联交易标的基本情况

（一）基本情况

公司名称	常州万泽天海置业有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	31061.9547 万元人民币
法定代表人	黄振光
注册地址	武进区雪堰镇雅浦村
主要办公地	武进区雪堰镇雅浦村
成立日期	2007 年 03 月 22 日
统一社会信用代码	913204127990579989

经营范围	房地产开发、经营；住宿、食品经营（限《食品经营许可证》核定范围）（限分公司经营）；休闲垂钓；体育健身设施建设；物业管理和租赁服务。（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）
------	---

（二）历史沿革、出资及合法存续情况

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，由常州万泽碧轩房地产开发有限公司（以下简称“常州万泽碧轩”，现已更名为“常州万泽碧轩咨询服务有限公司”）常州万泽碧轩和利发投资发展有限公司（以下简称“利发投资”）共同出资成立了中外合资企业常州万泽天海，注册资本1,000万元。其中，常州万泽碧轩出资750万元，占注册资本75%；利发投资出资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位，常州中瑞会计师事务所对上述出资进行审验，并出具了常中瑞会验[2007]第197号验资报告。

常州万泽天海成立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	比例（%）
常州万泽碧轩	750.00	75.00
利发投资	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决议通过了股权转让议案，决定原股东利发投资将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，常州市外商投资管理委员会“常外资委武[2007]181号”《关于同意常州万泽天海置业有限公司股权变更及企业类型变更为内资企业的批复》批准上述变更事宜。2007年7月27日，常州中瑞会计师事务所对上述出资进行审验，并出具了常中瑞会验[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（%）
常州万泽碧轩	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决议通过了增资议案，决定将其注册资本由1,000万元增加至12,928万元，新增注册资本11,928万元由常州万泽天海咨询(常州万泽天海咨询系利发投资全资子公司)以债权转股权形式出资。截至2007年8月2日，常州万泽天海收到常州万泽天海咨询缴纳的新增注册资本合计11,928万元，变更后的累计注册资本12,928万元。2008年8月2日，常州中瑞会计师事务所对上述出资进行审验，并出具了常中瑞会验[2007]第445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（%）
常州万泽碧轩	750.00	5.80
万泽集团	250.00	1.93
常州万泽天海咨询	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增资及第二次股权转让

2008年10月10日，常州万泽天海召开股东会决议通过了增资议案，决定将公司注册资本由12,928万元增加至31,061.95万元，新增注册资本18,133.95万元，其中常州万泽碧轩认缴98.39万元,占新增注册资本的0.54%，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，常州金谷会计师事务所对上述增资进行审验，并出具了常金会验[2008]第439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（%）
常州万泽碧轩	848.39	2.73
万泽集团	18,285.56	58.87
常州万泽天海咨询	11,928.00	38.40
合 计	31,061.95	100.00

2008年10月10日，常州万泽天海召开股东会决议通过了股权转让议案，常州万泽碧轩和常州万泽天海咨询分别将其持有常州万泽天海的2.73%及38.40%的

股权按照出资额转让给万泽集团，本次转让完成后，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（%）
万泽集团	31,061.95	100.00
合计	31,061.95	100.00

（5）2011年12月1日，常州万泽天海第三次股权转让

2011年12月1日，常州万泽天海召开股东会决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	31,061.95	100.00
合计	31,061.95	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

常州万泽天海自成立以来，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。

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% 股权，常州万泽天海《公司章程》不存在对本次交易可能产生重大影响的内容，不存在让渡经营管理权和收益权等相关协议或者其他安排，公司持有常州万泽天海 100.00% 的股权权属清晰。

（三）主要资产权属情况、历史沿革、近三年又一期的交易或权益变动及评估情况

1、主要资产权属情况

截至 2017 年 11 月 30 日，常州万泽天海置业有限公司核心资产为公司已开发待销售及待开发的房地产存货。

存货总体情况如下所示：

单位：元

会计科目	项目名称	所在地	用途	权属	抵押、质押或者其他第三人权利	账面余额
存货	常州太湖庄园	武进区雪堰镇雅浦村	开发后销售	常州万泽天海置业有限公司	否	528,721,378.24

其中，存货-开发成本主要包括未开发土地及在建项目，其情况如下：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	截至 2017 年 11 月 30 日
常州太湖庄园	2009 年	2010 年起	1,800,000,000.00	434,914,748.42

其中，存货-开发产品主要包括未销售的商业物业、车位等，其情况如下：

单位：元

项目名称	竣工时间	截至 2017 年 11 月 30 日
常州太湖庄园	2010 年	93,806,629.82

截至 2017 年 11 月 30 日，常州万泽天海拥有 44 项土地使用权，具体情况如下：

序号	国有土地使用权证编号	座落	宗地/使用权面积(m ²)	地类(用途)	终止日期	使用权类型	是否抵押
1	武国用(2011)第1210155-1号	雪堰镇万泽太湖城1幢101室	8.2	商业	2047.07.29	出让	否
2	武国用(2011)第1210155-2号	雪堰镇万泽太湖城1幢102室	7.9	商业	2047.07.29	出让	否
3	武国用(2011)第1210155-3号	雪堰镇万泽太湖城1幢103室	20.6	商业	2047.07.29	出让	否
4	武国用(2011)第1210155-4号	雪堰镇万泽太湖城1幢104室	20.6	商业	2047.07.29	出让	否
5	武国用(2011)第	雪堰镇万泽太湖城1幢105室	20.6	商业	2047.07.29	出让	否

	1210155-5号						
6	武国用 (2011)第 1210155-6号	雪堰镇万泽太湖 城1幢106室	20.4	商业	2047.07.29	出让	否
7	武国用 (2011)第 1210155-7号	雪堰镇万泽太湖 城1幢107室	24.8	商业	2047.07.29	出让	否
8	武国用 (2011)第 1210155-8号	雪堰镇万泽太湖 城1幢108室	24.8	商业	2047.07.29	出让	否
9	武国用 (2011)第 1210155-9号	雪堰镇万泽太湖 城1幢109室	24.8	商业	2047.07.29	出让	否
10	武国用 (2011)第 1210155-10 号	雪堰镇万泽太湖 城1幢110室	24.8	商业	2047.07.29	出让	否
11	武国用 (2011)第 1210155-11 号	雪堰镇万泽太湖 城1幢111室	24.8	商业	2047.07.29	出让	否
12	武国用 (2011)第 1210155-12 号	雪堰镇万泽太湖 城1幢112室	20.6	商业	2047.07.29	出让	否
13	武国用 (2011)第 1210155-13 号	雪堰镇万泽太湖 城1幢113室	20.6	商业	2047.07.29	出让	否
14	武国用 (2011)第 1210155-14 室	雪堰镇万泽太湖 城1幢114室	20.6	商业	2047.07.29	出让	否
15	武国用 (2011)第 1210155-15 号	雪堰镇万泽太湖 城1幢115室	20.6	商业	2047.07.29	出让	否
16	武国用 (2011)第 1210155-16 号	雪堰镇万泽太湖 城1幢116室	9.8	商业	2047.07.29	出让	否
17	武国用 (2011)第	雪堰镇万泽太湖 城2幢101室	76.3	商业	2047.07.29	出让	否

	1210156-1号						
18	武国用 (2011)第 1210156-2号	雪堰镇万泽太湖 城2幢102室	57.2	商业	2047.07.29	出让	否
19	武国用 (2011)第 1210156-3号	雪堰镇万泽太湖 城2幢103室	70.3	商业	2047.07.29	出让	否
20	武国用 (2011)第 1210156-4号	雪堰镇万泽太湖 城2幢104室	70.3	商业	2047.07.29	出让	否
21	武国用 (2011)第 1210156-5号	雪堰镇万泽太湖 城2幢105室	57.2	商业	2047.07.29	出让	否
22	武国用 (2011)第 1210156-6号	雪堰镇万泽太湖 城2幢106室	95.3	商业	2047.07.29	出让	否
23	武国用 (2011)第 1210157-1号	雪堰镇万泽太湖 城3幢101室	45.9	商业	2047.07.29	出让	否
24	武国用 (2011)第 1210157-2号	雪堰镇万泽太湖 城3幢102室	45.9	商业	2047.07.29	出让	否
25	武国用 (2011)第 1210157-3号	雪堰镇万泽太湖 城3幢103室	26.7	商业	2047.07.29	出让	否
26	武国用 (2011)第 1210157-4号	雪堰镇万泽太湖 城3幢104室	45.9	商业	2047.07.29	出让	否
27	武国用 (2011)第 1210157-5号	雪堰镇万泽太湖 城3幢105室	45.9	商业	2047.07.29	出让	否
28	武国用 (2011)第 1210157-6号	雪堰镇万泽太湖 城3幢106室	28.3	商业	2047.07.29	出让	否
29	武国用 (2011)第 1210157-7号	雪堰镇万泽太湖 城3幢107室	45.9	商业	2047.07.29	出让	否
30	武国用 (2011)第 1210157-8号	雪堰镇万泽太湖 城3幢108室	45.9	商业	2047.07.29	出让	否
31	武国用 (2011)第 1210157-9号	雪堰镇万泽太湖 城3幢109室	38.7	商业	2047.07.29	出让	否

32	武国用 (2011)第 1210157-10 号	雪堰镇万泽太湖 城3幢110室	38.7	商业	2047.07.29	出让	否
33	武国用 (2011)第 1210157-11 号	雪堰镇万泽太湖 城3幢111室	25.9	商业	2047.07.29	出让	否
34	武国用 (2011)第 1210157-12 号	雪堰镇万泽太湖 城3幢112室	46.0	商业	2047.07.29	出让	否
35	武国用 (2011)第 1210157-13 号	雪堰镇万泽太湖 城3幢113室	46.0	商业	2047.07.29	出让	否
36	武国用 (2011)第 1210157-14 号	雪堰镇万泽太湖 城3幢114室	24.3	商业	2047.07.29	出让	否
37	武国用 (2011)第 1210157-15 号	雪堰镇万泽太湖 城3幢115室	101.3	商业	2047.07.29	出让	否
38	武国用 (2011)第 1210158-1号	雪堰镇万泽太湖 城4幢101室	243.1	商业	2047.07.29	出让	否
39	苏(2017)常 州市不动 产权第2037954 号	雪堰镇太溇村	59,758.24	商住	2047.7.29/ 2077.7.29	出让	否
40	苏(2017)常 州市不动 产权第2038422 号	雪堰镇太溇村	246,945.64	商住	2047.7.29/ 2077.7.29	出让	否
41	苏(2016)常 州市不动 产权第2019517 号	雪堰镇太溇村	23,381.77	商住	2047.7.29/ 2077.7.29	出让	否
42	武国用 (2011)第 1205154号	雪堰镇万泽太湖 城5幢会所	2,177.10	商业服务	2047.07.29	出让	否
43	武国用	雪堰镇万泽太湖	410.20	住宅	2077.07.29	出让	否

	(2011)第1205153号	城 VA22 幢 101 室、102 室					
44	武国用(2011)第1210159-1号	雪堰镇万泽太湖城 6 幢	2,124.6	商业	2047.07.29	出让	否

常州万泽天海的房地产存货不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

2、常州万泽天海置业有限公司核心资产存货三年一期的变动情况

标的公司核心资产为存货-开发成本中的土地使用权，标的公司 2007 年 4 月签订土地出让合同，取得上述面积 956 亩，容积率为 1 的土地。后因保护太湖需要，政府要求红线退让 219 亩，并签署补充协议，土地面积调整为 737 亩，2008 年 9 月取得土地使用权证。

太湖庄园项目计划分两期开发，2008 年 9 月 24 日取得一期开发的立项批文，2010 年开始销售。一期土地面积为 332 亩，截至评估基准日，标的公司已完成了一期公建区和 ABC 岛（约 243 亩）的开发，一期尚余 DEF 岛正在开发中。一期项目主要产品为独栋、联排别墅以及部分公寓、商铺、会所、地下车库，容积率为 0.47。二期地块尚未开发。

(1) 2017 年 1-11 月

单位：元

存货明细	2016.12.31	本期增加金额	本期增加金额	2017.11.30
开发成本	335,743,353.35	105,962,492.96	6,791,097.89	434,914,748.42
开发产品	274,605,307.29	6,791,097.90	187,589,775.37	93,806,629.82
合计	610,348,660.64	112,753,590.86	194,380,873.26	528,721,378.24

(2) 2016 年度

单位：元

存货明细	2015.12.31	本期增加金额	本期增加金额	2016.12.31
开发成本	435,145,827.02	53,206,552.38	152,609,026.05	335,743,353.35
开发产品	229,407,200.07	145,867,059.30	100,668,952.08	274,605,307.29
合计	664,553,027.09	199,073,611.68	253,277,978.13	610,348,660.64

(3) 2015 年度

单位：元

存货明细	2014.12.31	本期增加金额	本期减少金额	2015.12.31
开发成本	376,271,280.17	58,874,546.85	-	435,145,827.02
开发产品	231,089,905.97	-	1,682,705.90	229,407,200.07
合计	607,361,186.14	58,874,546.85	1,682,705.90	664,553,027.09

(4) 2014 年度

单位：元

存货明细	2013.12.31	本期增加金额	本期减少金额	2014.12.31
开发成本	359,468,556.98	16,802,723.19	-	376,271,280.17
开发产品	237,578,903.35	-	6,488,997.38	231,089,905.97
合计	597,047,460.33	16,802,723.19	6,488,997.38	607,361,186.14

3、核心资产的历史沿革情况

常州万泽天海的历史沿革请见本公告之“三、关联交易标的的基本情况”之“（二）历史沿革、出资及合法存续情况”。

常州万泽天海及其核心资产最近三年又一期无相关交易或权益变动及评估情况。

(四) 公司获得标的资产的时间和方式、运营情况

本次拟出售的标的资产为常州万泽天海 50% 股权。

1、2011 年，公司实施重大资产重组置入常州万泽天海 100% 股权

2009 年 8 月 10 日，万泽股份召开 2009 年第一次临时股东大会审议通过了公司实施重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易的相关议案，根据上述议案，万泽股份拟以向万泽集团非公开发行股份方式，收购万泽集团持有的常州万泽天海 100% 股权和深圳万泽地产 47.75% 股权。

2009 年 12 月 7 日，公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易事宜经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过。2011 年 11 月 28 日，中国证监会下发《关于核准广东万泽实业股份有限公司向万泽集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011] 1896 号）和《关于核准万泽集团有限公司公告广东万泽实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]1897 号），核准公司非公开发行 23,058.10 万股人民币普

普通股（A 股），每股发行价格 3.27 元，每股面值人民币 1 元，增加注册资本人民币 230,581,000.00 元，非公开发行股份以购买万泽集团持有的深圳万泽地产 47.75% 股权及常州万泽天海 100% 的股权；与此同时，根据经中国证监会核准的重大资产重组方案，需对本次拟置入资产的范围等作出调整，万泽集团需以本次重组中评估值的等额现金 26,394.73 万元置换置入资产深圳安业 100% 股权和北京万泽宏润 100% 股权，以上调整需在本次重组取得中国证监会批准后 60 个工作日内实施完毕。

公司此次非公开发行股份购买万泽集团持有的深圳万泽地产 47.75% 股权和常州万泽天海 100% 股权于 2011 年 12 月办理完成股权变更的工商登记手续。

2011 年 12 月 21 日，公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过了前述现金置换方案，万泽集团于 2012 年 1 月 6 日前已支付上述款项。2012 年 1 月 17 日公司刊登了关于公司重大资产重组实施完成的公告。

2、常州万泽天海置入上市公司后的业务经营情况

常州万泽天海被上市公司收购之时，拥有两个房地产项目公司，一个是其自身开发的常州太湖庄园项目，另一个是其全资子公司玉龙宫开发的深圳云顶尚品花园项目。

由于常州房地产市场供过于求的情况，太湖庄园项目置入后销售情况欠佳，2011 年、2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年销售收入分别为 2,444.77 万元、475.84 万元、301.29 万元、1,364.30 万元和 216.04 万元。2016 年以来，常州的房地产市场有所好转，公司也在 2016 年聘请了专业销售团队营销常州太湖庄园项目，该项目在 2016 年下半年销售情况有所回暖，2016 年、2017 年 1-9 月分别实现销售收入 15,818.74 万元、23,800.56 万元，成为公司最近一年及一期收入的主要来源。

云顶尚品花园项目位置优越，销售情况良好，是公司 2012 年-2015 年的主要收入和利润来源。2011 年、2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年云顶尚品花园项目销售额分别为 11,081.32 万元、56,826.67 万元、109,819.67 万元、47,581.27 万元和 44,847.90 万元。2015 年 10 月，开发云顶尚品花园的项目公司玉龙宫 100% 股权被出售。

3、常州太湖庄园项目

(1) 项目概况

该项目位于江苏省常州市武进区太湖湾旅游度假区内，项目占地面积 49 万平方米，该项目主要为商品住宅，项目预计总投资为 18 亿元。

(2) 项目资格证书情况

项目资格证书	编号
国有土地使用证	武国用（2008）第 1204475 号
建设用地规划许可证	武规地（2007）124 号、地字第 320400201270131 号
建设工程规划许可证	建字第 320400201070124 号
建筑工程施工许可证	320483200903060201、320483200812150501
预售许可证	常武（2009）房预售证第（038）号 常武（2011）房预售证第（025）号
建筑工程竣工验收备案书	竣工部分已完成备案，取得了竣工验收备案表

(3) 项目经营模式

该项目由常州万泽天海自主经营开发。

(4) 项目类型

常州太湖庄园一期为毛坯项目。

(5) 项目进度和竣工情况

常州太湖庄园分为一期和二期两个部分，其中一期包括公建（A、B、C、D 区公寓、会所、商业、地下车库）和 A、B、C、D、E、F 岛（低密度住宅）。A 岛竣工验收备案时间 2010 年 12 月，公建竣工验收备案时间为 2010 年 11 月，BC 岛竣工时间 2015 年 8 月。目前，常州太湖庄园二期尚未开发。

(6) 项目销售情况

常州太湖庄园一期的公建和 A 岛已于 2009 年 8 月 20 日取得预售许可证获准销售，B、C 岛于 2011 年 5 月 13 日取得预售许可证获准销售。截至 2017 年 11 月 30 日，该项目已售 402 套，实现销售合同含税收入约 7.1 亿元。

(7) 项目开发情况

常州万泽天海主要开发和销售太湖庄园项目，项目占地 737 亩，分两期开发。其中一期占地 332 亩，总建筑面积 12.1 万平米，包括公建区及 ABCDEF 六个岛，产品类型主要有独栋、联排、双拼、叠加别墅以及精装修公寓。一期的公建区和 A 岛于 2010 年开始预售，BC 岛于 2012 年开始预售，D 岛于 2017 年 9 月开始预售，EF 岛预计于 2018 年 5 月开始预售。二期预计分三阶段开发，并于 2018 年 6 月启动第一阶段建设，目前正在办理报批报建手续。本项目开发所需资金将自筹解决，努力实现资金流的良性循环。

（五）标的资产的审计及主要财务数据

公司聘请了具备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 ZA10501 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：

单位：万元

资产负债表	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	73,028.01	117,725.90
应收账款	1,914.78	3,029.90
预付账款	2,610.07	2,211.68
负债总额	24,938.40	73,136.18
所有者权益	48,089.61	44,589.72
利润表	2017 年 1-11 月	2016 年度
营业收入	24,240.71	15,818.74
营业利润	4,802.83	1,469.85
净利润	3,499.89	1,124.35
现金流量表	2017 年 1-11 月	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	33,927.26	-36,136.62
投资活动产生的现金流量净额	-90.87	7651.60
筹资活动产生的现金流量净额	-36,847.81	33,905.86
现金及现金等价物净增加额	-3,011.41	5,420.84

（六）标的资产的评估及评估结果

1、标的资产的评估概况

公司聘请了具有证券期货业务资格的评估机构银信资产评估有限

公司对常州万泽天海进行了评估。根据银信资产评估有限公司出具的银信评报字（2018）沪第 0285 号《万泽实业股份有限公司拟转让所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》，本次评估机构对常州万泽天海股东全部权益的资产评估情况如下：

在评估基准日 2017 年 11 月 30 日，常州万泽天海置业有限公司（母公司）经审计后的总资产价值 73,029.43 万元，总负债 24,938.40 万元，净资产 48,091.03 万元。

收益法评估结果为 65,100.00 万元，资产基础法评估结果为 70,777.00 万元，资产基础法评估结果高于收益法评估结果 5,677.00 万元。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）由于资产基础法对常州天海的主要资产采用了假设开发法评估，已经根据其开发地块的规划、售价等测算的，而收益法中由于折现率高于房价预计的增长率，因此的成本法评估结果高于收益法的评估结果。

资产基础法对开发中的地块采用假设开发法进行评估，已经考虑了开发地块的规划等因素，综合考虑上述原因，本次评估最终选取资产基础法评估结果。

常州天海的评估结论为 70,777.00 万元，较审计后母公司单体报表所有者权益 48,091.03 万元，评估增值 22,685.97 万元，增值率 47.17%；较审计后合并报表中归属于母公司的所有者权益 48,089.61 万元，评估增值 22,687.39 万元，增值率 47.18%。

2、存货假设开发法及市场法评估过程

（1）假设开发法

本次对标的公司开发成本中的土地使用权采用假设开发法评估。

假设开发法即将房屋完工后的市场价值扣除从现状土地状态至房屋完工后所需投入的必要建设成本后来估算土地使用权价值的方法。

假设开发法计算公式：

土地评估价值=开发完成后房地产价值-后续投入的开发成本-后续投入的管理费用-后续投入的投资利息-销售税费-土地增值税-后续投入的利润

假设开发法评估过程（以 DEF 岛为例，说明假设开发法评估过程）

a. 开发完成后房地产价值的估算

DEF 地块的目前的规划经济指标如下：

住宅用地 DEF 地块			
序号	项目	单位	指标
1	用地规模	m ²	59,758.24
2	总建筑面积	m ²	32,339.40
	其中：叠加别墅	m ²	16,605.24
	双拼别墅	m ²	15,734.16

结合以上经济指标并根据项目的具体情况，预测该地块开发完成后的房地产可销售面积如下表：

序号	物业类型	建筑面积
1	叠加别墅	16,605.24 平方米
2	双拼别墅	15,734.16 平方米

预计标的公司于评估基准日后至 2018 年 11 月底完成该地块的房地产开发建设，并全部实现销售，其中 D 岛已经取得了预售许可证。

根据标的公司参照区域市场内同类商品住宅售价水平提供的销售底价，叠加别墅和双拼别墅销售底价（不含税）分别为叠加 11,904.76 元/平方米、双拼 15,238.10 元/平方米。

b. 开发完成后总价值的确定

单位：元

序号	物业类型	建筑面积	预测单价	预测总价
1	叠加别墅	16,605.24 平方米	11,904.76 元/平方米	197,681,428.57
2	双拼别墅	15,734.16 平方米	15,238.10 元/平方米	239,758,628.57
	合计			437,440,057.14

c. 房地产总开发成本

房地产总开发成本按目前社会平均成本以及变动情况计算，包括房屋开发费、专业费用、不可预见费、资金成本、销售费用、税费。

(1) 销售费用

评估对象为包括叠加别墅和双拼别墅，根据与上海轩天实业有限公司公司签订的代理 DEF 岛代理销售协议，销售费用合计取定房屋销售价的 3.5%。

$$\text{销售费用} = 43,744.01 \text{ 万元} \times 3.5\% = 1,531.04 \text{ 万元}$$

(2) 销售税费

销售税费主要是增值税附加税，合计为销售额的 0.6%。

$$\text{税费总额} = 43,744.01 \text{ 万元} \times 0.6\% = 262.46 \text{ 万元}$$

(3) 建安成本

根据被评估单位提供的项目成本预算，评估人员在此基础上做了一定的修正其中精装修的叠加别墅建安成本为 2500 元/m²，双拼别墅建安成本为 3000 元/m²，则总成本如下：

单位：元

物业类型	单位成本	建筑面积	建安总价
叠加别墅	2500 元/平方米	16,605.24 平方米	4,151.31 万元
双拼别墅	3000 元/平方米	15,734.16 平方米	4,720.25 万元
合计			8,871.56 万元

(4) 前期费

前期费用包括勘查设计费等，按建筑费的 5.00% 计算。

$$\begin{aligned} \text{前期费用} &= 8,871.56 \times 5.00\% \\ &= 443.58 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(5) 配套费

配套费包括红线内外基础设施配套费，按建筑费的 5.00% 计算。

$$\begin{aligned} \text{配套费} &= 8,871.56 \times 5.00\% \\ &= 443.58 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(6) 开发间接费

开发间接费一般取房屋开发费的 4%

$$\text{开发间接费} = (8,871.56 + 443.58 + 443.58) \times 4\% = 390.35 \text{ 元}$$

(7) 后续投入开发成本

$$\begin{aligned} \text{后续投入开发成本} &= \text{总开发成本} - \text{已投入开发成本} \\ &= 8,871.56 + 443.58 + 443.58 + 390.35 - 6,006.30 \end{aligned}$$

=4,142.77 元

(8) 后续投入的资金成本

根据整个项目的开发情况，预计该工程将于 2018 年 11 月底之前完工，则该房地产开发项目未来建设期为 1 年，后续投入开发成本按照均匀投入计算。1 年期贷款利率为 4.35%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= 4,142.77 \times [(1+4.35\%)^{1/2}] \\ &= 102.31 \text{ 元} \end{aligned}$$

(9) 土地增值税：

根据国家规定的土地增值税清算办法，该地块完成项目开发后，根据房地产的销售收入以及所投入的房地产开发成本费用，应计算缴纳的土地增值税为 10,254.36 万元，其他房地产收入成本费用详见下表：

行号	项目	行次	金额	备注	
1	一、不含销项税额销售收入	1=2+3	43,744.01		
2	其中	合同收入			
3		评估收入	43,744.01		
4	二、扣除项目	4= 5+6+7+8+13	17,873.29		
5	1、土地	5	3,788.07		
6	2、可抵扣项目开发成本（包括建安成本、前期费、配套费）	6	9,758.71		
7	3、项目开发管理费用	7=(5+6)*10%	1,354.68		
8	4、项目开发利息支出				
9	5、增值税附加	8=11+12	262.46		
10	其中	增值税	9=1*5%	2,187.20	
11		城市建设维护税	10=9*7%	153.10	7%
12		教育费附加	11=9*5%	65.62	5%
13		河道费	12=9*2%	43.74	2%
14	6、规定允许扣除附加项目	13= (5+6)*20%	2,709.36	房产开发企业加计扣除	
15	三、增值额	14=1-4	25,870.72		
16	四、增值额与扣除项目金额之比	15=14/4	144.75%		
17	五、适用税率	16	50%		
18	六、速算扣除系数	17	15%		
19	七、应缴土地增值税	18= 14*16-4*17	10,254.36		

(10) 应扣除的开发商后续投入的成本费用产生的利润

参照 2017 年企业绩效评价标准值，房地产开发行业成本费用利润率为 20.4%

(全行业良好值), 则

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (4,142.77+1,531.04+262.46+102.31 +10,254.36) \times 20.4\% \times (1-25\%) \\ &= 2,492.82 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(11) 项目所得税

项目所得税 = (总开发价值 - 已投入的开发成本 - 后续投入的成本费用 - 销售税金 - 土地增值税) × 25%

$$\begin{aligned} &= (43,744.01 - 6,006.30 - 4,142.77 - 262.46 - 1,531.04 - 102.31 - \\ &10,254.36 - 2,492.82) \times 25\% \\ &= 4,414.17 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(12) 项目税后评估值

项目税后评估值 = 总开发价值 - 后续投入的成本费用 - 后续投入的成本费用产生的利润 - 销售税金 - 土地增值税 - 项目所得税

$$\begin{aligned} &= 43,744.01 - 4,142.77 - 262.46 - 1,531.04 - 102.31 - \\ &10,254.36 - 2,492.82 - 4,414.17 \\ &= 20,500.00 \text{ (取整) 万元} \end{aligned}$$

即, DEF 岛开发成本的评估价值 = 20,500.00 万元(取整)。

(2) 市场法

市场法评估过程 (二期地块)

二期地块总占地面积 269,859.69 平方米, 在二期项目的容积率问题上, 常州市武进区规划、国土等主管部门与项目所在地武进区的太湖湾旅游度假区管委会之间存在分歧。规划、国土部门认为: 根据国家相关规定以及土地出让合同上的约定, 如该项目一期容积率只有 0.47, 二期容积率就要做到 1.5 左右, 以使整个项目综合容积率满足不低于 1 的要求。而管委会认为: 武进区太湖湾旅游度假区正在申报国家级旅游度假区, 而作为国家级旅游度假区, 对于辖区内建筑物的容积率、高度等是有限制要求的, 容积率不能高于 1, 建筑高度不能高于 20 米。

鉴于上述原因, 二期项目的规划方案尚未确定, 故本次评估按照 1.1 的容积率, 采用市场法对二期项目的土地使用权进行评估。

(1) 评估对象

坐落	土地用途	宗地面积	建筑面积	容积率
----	------	------	------	-----

雪堰镇太漉村	住宅	269,859.69	296,845.66	1.1
--------	----	------------	------------	-----

(2) 交易案例选取

a. 案例来源

同花顺 IFIND 系统。

b. 案例选取

通过网络查询，查询到与评估基准日较近的三个交易案例如下：

案例	坐落	交易类型	土地用途	交易日期	成交楼面单价	容积率
案例 A	常州经开区顺通西路北侧、明清路西侧地块 JCJ20170104	拍卖	普通商品房	2017-07-10	1,347	1.5
案例 B	常州经开区华昌路东侧夏和路南侧地块 JCJ20170102	拍卖	普通商品房	2017-07-10	1,423	2.5
案例 C	雪堰镇太北路以东、汇通路两侧地块一 JWJ20160701	拍卖	普通商品房	2017-01-26	840	1.73

评估对象容积率 1.1，与可比案例不同需作容积率修正，修正过程如下：

容积率修正系数= 1.018-0.0219r

则评估对象容积率修正系数为 0.9939，案例 A 容积率修正系数为 0.9851，案例 B 容积率修正系数为 0.9632，案例 C 容积率修正系数为 0.9801。修正后可比案例的楼面单价如下：

案例	坐落	交易类型	土地用途	交易日期	楼面单价
案例 A	常州经开区顺通西路北侧、明清路西侧地块 JCJ20170104	拍卖	普通商品房	2017-07-10	1,358.00
案例 B	常州经开区华昌路东侧夏和路南侧地块 JCJ20170102	拍卖	普通商品房	2017-07-10	1,467.00
案例 C	雪堰镇太北路以东、汇通路两侧地块一 JWJ20160701	拍卖	普通商品房	2017-01-26	851.00

(3) 因素条件说明表

		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
单价(元/平方米)			1,358.00	1,467.00	851.00
交易日期			2017-07-10	2017-07-10	2017-01-26
交易情况			成交价	成交价	成交价
区	繁华程度	较差	一般	一般	较差

域因素	交通条件	较差	一般	一般	较差
	基本设施	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	环境质量	好	一般	一般	一般
个别因素	宗地面积	296,845.66	26,353.50	254,362.50	39,371.34
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	宗地地质地势	良好	良好	良好	良好
	临路状况	一般	一般	一般	一般

(4) 比较因素修正表

		委估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
单价(元/平方米)			1,358	1,467	851
交易日期		100	99	99	98
交易情况		100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	102	102	100
	交通条件	100	102	102	100
	基本设施	100	100	100	100
	环境质量	100	95	95	95
个别因素	宗地面积	100	102	100	102
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地地质地势	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100

(5) 修正系数表

		案例 A	案例 B	案例 C
单价(元/平方米)		1,358.00	1,467.00	851.00
交易日期修正指数		100/99	100/99	100/98
交易情况修正指数		100/100	100/100	100/100
区域因素修正指数	产业聚集度	100/102	100/102	100/100
	交通条件	100/102	100/102	100/100
	基本设施	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/95	100/95	100/95
个别因素修正指数	宗地面积	100/102	100/100	100/102
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地地质地势	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100

修正价格	1,360.63	1,499.24	896.15
------	----------	----------	--------

则其单价 $= (1,360.63 + 1,499.24 + 896.15) / 3 = 1,252.01$ 元/平方米

(6) 年期修正系数

委估地块的使用期限为至 2077 年 7 月 29 日止，截止评估基准日尚可使用 59.66 年，可比案例对应的是住宅最高使用年限 70 年故作年限修正：

$$R_y (\text{住宅}) = [1 - 1 \div (1+r)^{68.49}] / [1 - 1 \div (1+r)^{70}] = 0.9858$$

(其中：住宅的还原率 R 为 6%)。

(8) 契税

由于被评估对象为已购买土地使用权，故需计算相关契税，契税的税率为 3%。

(10) 评估结果

$$\begin{aligned} \text{土地总价} &= 1,252.01 \times 296,845.66 \times 0.9858 \times (1+3\%) \\ &= 377,400,000.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

楼面单价 $= 1,271.37$ 元/平米

则二期地块评估总价为 377,400,000.00 元(取整)。

(3) 评估基准日至相关评估报告日期间，标的公司所在区域房价的较稳定，对评估结论无影响

评估基准日至相关评估报告日期间，标的公司所在区域房价的较稳定，对评估结论无影响。

四、交易的定价政策及定价依据

银信资产评估有限公司对标的资产采用了资产基础法进行评估，具体评估情况详见本公告“三、关联交易标的基本情况”之“(五)标的资产评估及评估结果”。本次交易标的资产定价依据合理，参考评估结果作为最终交易价格，反映了资产的盈利能力与财务状况，交易价格公允、合理，不存在损害本公司及本公司股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

(一) 合同主体、签订时间

万泽股份与深圳万泽地产于 2018 年 3 月 23 日签署了《万泽实业股份有限公

司与深圳市万泽房地产开发集团有限公司关于常州万泽天海置业有限公司之资产出售协议》，转让公司持有常州万泽天海 50% 股权。

（二）交易价格及定价依据

根据银信资产评估有限公司于 2018 年 3 月 23 日出具的银信评报字（2018）沪第 0285 号《万泽实业股份有限公司拟转让所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》，截至基准日即 2017 年 11 月 30 日，常州万泽天海股东全部权益评估值 70,777.00 万元。

根据上述评估结果并经双方协商一致后，同意确定本次出售的标的资产（常州万泽置地房产开发有限公司 50% 的股权）价格为 35,390.00 万元。

（三）支付方式

本次股权转让以现金方式进行支付。

（四）资产交付或过户的时间安排

1、转让款项的交付

双方同意，深圳万泽地产以现金方式分两期向万泽股份支付标的资产的价款：

（1）自《资产出售协议》生效之日起十日内，支付标的资产价款的 50%，即 17,695.00 万元；

（2）自《资产出售协议》生效之日起 6 个月内，支付标的资产价款的 50%，即 17,695.00 万元。

2、关于标的资产交割的安排

万泽股份应在《资产出售协议》生效后十五个工作日内办理标的资产的交割手续。如在办理标的资产交割手续时需要深圳万泽地产协助，深圳万泽地产应尽最大努力予以协助。

相关工商行政管理部门将甲方所持常州万泽天海股权变更登记至乙方名下，且其他相关的工商变更登记和备案手续办理完毕之日，视为标的资产交割完成。

（五）交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

双方确认，自基准日至标的资产交割日为过渡期。过渡期间，标的资产的损益由万泽股份承担。

（六）与资产相关的人员安排

人员安排按照“人随资产走”的原则，本次资产出售得以实施后，常州万泽天海的人员不发生劳动关系的变更。常州万泽天海应继续执行与其职工签署的劳动合同，依法为该等职工缴纳养老、失业、医疗、工伤等各项保险，并依照规定为员工提供各项福利。

（七）合同的生效条件和生效时间

《资产出售协议》自各方签署日成立，除非万泽股份书面放弃以下任何条件，本协议各方约定自下列先决条件全部满足之日起生效：

- 1、万泽股份公司董事会以及股东大会已批准本次交易；
- 2、本次交易获得常州万泽天海股东的批准；
- 3、本次交易涉及的相关事项深圳证券交易所对本次交易方案实施的无异议。
- 4、上述条件未能得到满足，《资产出售协议》不生效。除非《资产出售协议》另有约定外，否则，各方各自承担因签署及准备履行《资产出售协议》所支付之费用，且各方互不承担法律责任。
- 5、各方必须按合同约定向万泽股份董事会、股东大会及相关主管机关递交审批文件。

（八）违约责任条款

- 1、一方对因其违反《资产出售协议》或其项下任何声明、承诺或保证，并给另一方带来损失的，应当赔偿给另一方造成的实际损失。
- 2、守约方依据《资产出售协议》追究违约方的违约责任，并不排斥其依据《资产出售协议》的规定行使解除或终止《资产出售协议》的权利。

六、涉及关联交易的其他安排

（一）人员安置

人员安排按照“人随资产走”的原则，本次资产出售得以实施后，常州万泽天海的人员不发生劳动关系的变更。常州万泽天海应继续执行与其职工签署的劳动合同，依法为该等职工缴纳养老、失业、医疗、工伤等各项保险，并依照规定为员工提供各项福利。

（二）交易完成后关联交易情况说明

1、本次交易构成关联交易

本次资产出售的交易对方为深圳万泽地产，其股东万宏投资的控股股东与公司控股股东均为万泽集团，因此本次交易构成关联交易。

2、本次交易后的关联交易

除了本次资产出售构成关联交易外，本次交易完成后，公司对常州万泽天海仍然具有控制权，本次交易对公司关联交易不构成影响。

（三）同业竞争

根据《资产出售协议》的约定，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、监事及高级管理成员进行变更，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限。本次交易后，公司仍维持对常州万泽天海的控制权。

本次交易前，公司主营业务为房地产开发与销售。控股股东万泽集团与实际控制人林伟光先生及其关联企业未实质从事与本公司相同或类似业务，与本公司不存在实质同业竞争关系。

为了避免同业竞争，万泽集团已经于2009年7月14日出具了《避免同业竞争的承诺函》，就其与公司避免同业竞争的有关事宜作出承诺，具体内容如下：

“1、本公司承诺在本次重大资产重组完成后，不再开展与油电力构成同业竞争的业务。包括：（1）不在油电力开展电力及房地产开发业务的城市区域内从事该等业务；（2）如油电力拟在其现有进行电力及房地产开发的城市之外的城

市进行电力或房地产开发业务，而本公司及本公司控制（包括直接控制和间接控制）的除汕电力及其控股子公司以外的其他子企业（以下称“其他子企业”）已在该等城市中开展电力或房地产开发业务时，本公司同意停止在该等城市中电力或房地产开发业务的经营，并同意汕电力对正在经营的电力或房地产开发项目在同等商业条件下享有优先收购权。

需要说明的是，在汕电力开展或拟开展房地产开发业务的城市中，如出现汕电力因资金实力不足或其他客观原因致使汕电力不足以获取新的房地产开发项目，而本公司及实际控制的临时性项目公司（即为获得项目而设立的特定公司）可能利用自身优势而获得项目时，本公司承诺，为更好的保护汕电力利益，本公司将首先利用自身上述优势获取该等项目；在获取该等项目后，本公司将在同等商业条件下优先将该等项目转让给汕电力；若汕电力选择不受让该等项目，则本公司承诺将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，不会就该项目进行销售，以免与汕电力构成实质性的同业竞争。

2、本公司将不利用对汕电力的控制关系或其他关系进行损害汕电力及其股东合法权益的经营活动。

3、本公司其他子企业高级管理人员将不兼任汕电力之高级管理人员。

4、无论是由本公司或本公司其他子企业自身研究开发的、或从国外引进或与他人合作开发的与汕电力生产、经营有关的新技术、新产品，汕电力均有优先受让、生产的权利。

5、本公司或本公司其他子企业如拟出售与汕电力生产、经营相关的任何其他资产、业务或权益，汕电力均有优先购买的权利；本公司承诺本公司自身、并保证将促使本公司其他子企业在出售或转让有关资产或业务时给予汕电力的条件不逊于向任何独立第三方提供的条件。

6、若发生本承诺函第4、5项所述情况，本公司承诺本公司自身、并保证将促使本公司其他子企业尽快将有关新技术、新产品、欲出售或转让的资产或业务的情况以书面形式通知汕电力，并尽快提供汕电力合理要求的资料。汕电力可在接到本公司或本公司其他子企业通知后三十天内决定是否行使有关优先购买或

生产权。

7、如汕电力进一步拓展其产品和业务范围，本公司承诺本公司自身、并保证将促使本公司其他子企业将不与汕电力拓展后的产品或业务相竞争；可能与汕电力拓展后的产品或业务产生竞争的，本公司自身、并保证将促使本公司其他子企业将按包括但不限于以下方式退出与汕电力的竞争：（1）停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；（2）停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；（3）将相竞争的业务纳入到汕电力来经营；（4）将相竞争的业务转让给无关联的第三方；（5）其他对维护汕电力权益有利的方式。”

8、本公司确认本承诺函旨在保障汕电力全体股东之权益而作出。

9、本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

10、如违反上述任何一项承诺，本公司愿意承担由此给汕电力及其股东造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出。

11、本承诺函自本公司签署之日起生效，本承诺函所载上述各项承诺在本公司作为汕电力股东期间持续有效且不可变更或撤销。”

根据万泽股份于2015年3月24日在深圳证券交易所网站发布的《万泽实业股份有限公司战略转型规划》，“公司本次制定转型战略，确定选择高端制造等新兴行业作为上市公司今后重点战略发展方向，将不再着力进行房地产业务扩张”。

万泽集团旗下分为医药及地产两大板块，截至2017年9月30日，万泽集团主要下属公司如下表：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	万泽股份	49,178.50	52.38%	投资建设电厂，电力生产、房地产投资、开发、经营
2	双奇药业	6,892.34	61.91%	微生态活菌制剂的研制、开发和生产
3	内蒙古双奇生物技术有限公司	300.00	(注1)	生物技术开发

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
4	新万泽医药	1100.00	(注 1)	医药新产品开发
5	万泽医药投资	1,000.00	95.00%	投资医药行业, 投资兴办实业
6	深圳安业	1,084.00	100.00%	从事房地产开发经营
7	深圳万泽碧轩	5,200.00	50.67%	从事房地产开发经营
8	北京万泽宏润	3,000.00	60.00%	从事房地产开发经营
9	万泽物业	500.00	80.00%	物业管理
10	纳隆投资	3,100.00	100.00%	投资兴办实业、国内商业
11	广州市万泽碧轩投资发展有限公司	1,000.00	80.00%	投资兴办实业、国内商业
12	鑫龙海	2,000.00	100.00%	从事房地产开发经营
13	万泽医药连锁	3,800.00	90.91%	药品、医疗器械购销
14	广州万泽医药科技有限公司 (注 2)	3,000.00	51.00%	药品、医疗器械购销
15	万宏投资	5,000.00	60.00%	投资房地产行业、从事国内贸易等
16	深圳万泽地产	8,022.00	(注 3)	投资房地行业
17	北京万泽德孚投资有限公司	1,000.00	50%	投资管理
18	深圳市万泽双奇咨询有限公司	1000.00	51%	信息咨询
19	杭州上广投资管理合伙企业(有限合伙)	117001.00	99.99%	投资管理
20	深圳市泽树医药有限公司	700.00	90.91%	医学药品批发
21	北京万泽云海医药科技有限公司	10,000.00	51%	技术开发、推广

注1: 万泽集团之控股子公司内蒙古双奇药业股份有限公司持有内蒙古双奇生物技术有限公司、深圳市新万泽医药有限公司100%的股权;

注2: 广州万泽医药科技有限公司营业期限届满, 暂未办理注销或延长经营期限的手续;

注3: 万泽集团之控股子公司万宏投资持有深圳万泽地产100%的股权;

截至本公告披露之日, 除万泽股份及其子公司外, 万泽集团的房地产项目子公司包括深圳万泽碧轩、深圳安业、北京万泽宏润、鑫龙海、万宏投资、深圳万泽地产, 基本情况如下:

1、深圳万泽碧轩

由深圳万泽碧轩开发建设的云顶·翠峰花园项目，已于2005年年底竣工验收，并已于公司2011年实施重大资产重组前销售完毕。公司2011年实施重大资产重组后，深圳万泽碧轩未再进行对外投资和开发任何房地产项目。

2、深圳安业和北京万泽宏润

公司2011年实施重大资产重组时，拟注入万泽股份的资产中深圳安业、北京万泽宏润的房地产项目存在土地瑕疵，万泽集团以评估值等额现金将深圳安业、北京万泽宏润从拟注入资产中置出。同时，为避免潜在的同业竞争，万泽集团在置出资产股权完成过户后，委托万泽股份对深圳安业和北京万泽宏润的股东权利、经营情况及完善土地资产权属方面进行管理（万泽股份不承担深圳安业和北京万泽宏润管理期间的经营损失及办理权属证书所需相关费用），待相关项目取得相关证书并达到实质性开发条件后优先转让给万泽股份。如果万泽股份放弃优先购买权，万泽集团必须将所持深圳安业、北京万泽宏润100%股权转让给无关联第三方，以避免与万泽股份的同业竞争。

截至本公告日，深圳安业、北京万泽宏润下的房地产项目由于土地瑕疵问题未进行实质开发。

3、鑫龙海

拟由鑫龙海开发建设的深圳水泥厂旧改项目因为土地未落实，未进行实质性开发。2015年5月26日、2015年6月12日，公司分别召开第八届董事会第四十七次会议和2015年第二次临时股东大会审议通过重大资产出售相关议案，要求万泽集团履行2011年实施重大资产重组时的回购承诺，将鑫龙海100%股权置出上市公司。2015年7月，鑫龙海完成工商变更登记，万泽集团持有鑫龙海100%股权，上市公司不再持有鑫龙海的股权。

4、万宏投资

万宏投资于2016年1月22日设立。截至本公告披露之日，万宏投资仅持有深圳万泽地产100%股权，未开展实际经营业务。

5、深圳万泽地产

由深圳万泽地产开发建设的云顶 天海花园项目，大部分产品已于2007年年底完成销售，剩余部分房产作为投资性房地产用于出租经营。报告期内，深圳万泽地产作为上市公司全资子公司仅通过其控股的公司进行房地产投资，未直接从事房地产业务。2016年2月4日、2016年3月1日，公司分别召开第九届董事会第二次会议、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，决议向万泽集团控股子公司万宏投资出售深圳万泽地产100%股权；2016年6月，深圳万泽地产完成工商变更，上市公司不再持有深圳万泽地产的股权。截至本公告披露之日，深圳万泽地产未直接从事房地产业务或持有从事房地产业务公司的股权。

综上，除深圳万泽碧轩、深圳万泽地产的房地产项目已于公司2011年实施重大资产重组前开发并销售完毕外，控股股东、实际控制人拥有的房地产项目中，深圳安业、北京万泽宏润因为土地瑕疵未置入上市公司；鑫龙海因为土地瑕疵无法按期解决，万泽集团履行回购承诺置出上市公司；控股股东、实际控制人所保留的房地产项目均为基于保护上市公司及中小股东利益做出的相关安排。

因此，万泽集团旗下房地产项目子公司报告期内并未有实质性开发，未从事与万泽股份相同或相似业务，与上市公司不存在同业竞争的情形。

本次交易后，控股股东万泽集团与实际控制人林伟光先生及其关联企业关于避免同业竞争的承诺依然有效。万泽股份在未来的转型过程中不会再寻求房地产业务的扩张，本次交易完成后，万泽股份所控制的房地产项目子公司仅剩余常州万泽天海；因此，在完全退出房地产业务前，常州将是万泽股份唯一开展房地产业务的城市。控股股东在常州均无房地产项目子公司，未来也将遵守前述承诺，不会在相同城市区域内与万泽股份从事相同或类似业务，确保与万泽股份不存在实质同业竞争关系。

（四）出售资产所得款项的用途

公司为推动业务转型，逐步剥离房地产业务。此次出售常州万泽天海 50%股权所回笼的资金将用于推进公司向高温合金业务转型。

（五）常州万泽天海剩余 50%股权的处置计划及时间安排

公司出售常州万泽天海 50% 股权后，公司仍然持有常州万泽天海 50% 股权，并维持对常州万泽天海的控制权，以房地产项目利润确保转型过渡期平稳，以支持新兴行业发展；公司计划于 2018 年度出售常州万泽天海剩余 50% 股权，以落实战略转型规划中彻底退出房地产行业的既定目标，届时公司将根据相关法律法规履行相应的审批和披露程序，以尽快回笼资金，集中资源推进转型战略，推动高温合金等转型关键项目发展。

截至本公告日，除常州万泽天海外，公司无其他房地产开发项目。

七、本次交易目的和影响

（一）本次交易的原因

本次资产出售之目的在于推进公司业务转型，推动本公司长期健康发展。本次交易完成后，公司将继续深入推进将主营业务从房地产行业转变为以高温合金材料等新兴产业为主的新业务模式。本次资产出售转让常州万泽天海部分股权，能够快速回笼资金，为公司在高温合金等新兴行业上的转型提供资金支持，有利于公司推进业务转型，集中公司资源发展高端制造等新兴行业，培育新的业绩增长点。同时公司将大力推动公司现有业务（包括高温合金项目）的经营和创新，并严格控制风险。未来公司将借助资本市场，继续寻找有利于上市公司发展的业务进行拓展和产业延伸，进一步改善公司的经营状况，提高上市公司资产质量，增强公司的持续盈利能力，努力完成公司的业务转型。

（二）本次交易对上市公司财务状况、盈利能力及未来盈利趋势的影响

本次资产出售是上市公司推进公司业务转型、推动公司健康发展的重要举措，也是实施新的发展战略、继续完成从传统房地产业务模式向以高温合金制造业的业务模式转变的重要步骤。

公司与深圳万泽地产遵循公平、合法的原则，以具有证券期货业务资格的评估机构做出的评估结果为参考依据进行定价和交易，对公司未来的财务状况和经营成果有积极影响。

早在十二五规划中，国家政策便提出支持新材料这一战略新兴行业的持续发

展。同时，公司作为中小地产公司，在一、二线城市难以与大型房企竞争，而三、四线城市行业景气度持续下行；目前公司能贡献销售收入的储备地产项目较少，地产业务面临挑战，盈利能力不确定性逐步增大。公司经过充分论证，权衡利弊，认为尽早顺应经济转型的大趋势，执行转型战略，将更有利于公司未来长远的持续经营能力提升。

公司已在2014年迈出转型的第一步，通过设立万泽中南研究院进军高温合金项目，并设立了深汕万泽精密铸造及上海万泽精密铸造推进产业化，目前技术研发及项目建设均在有序推进中。本次交易完成后，公司将回笼更多资金以执行战略转型，加速推进高温合金业务发展。新兴产业投资需要一定的时间培育，尽早集中资源培育有利于其业务快速成长，增强持续盈利能力和抗风险能力。

总体而言，公司目前仍保留对常州万泽天海的控制权，以房地产项目利润确保转型过渡期平稳，并支持新兴行业发展；公司计划于2018年度出售常州万泽天海剩余50%股权，以落实战略转型规划中彻底退出房地产行业的既定目标，届时公司将根据相关法律法规履行相应的审批和披露程序，以尽快回笼资金，集中资源推进转型战略，推动高温合金等转型关键项目发展。

（三）本次交易对深圳万泽地产的影响

根据《资产出售协议》的约定，本次交易后，公司将保持对常州万泽天海的控制权。深圳万泽地产本次受让常州万泽天海 50% 股权系公司控股股东万泽集团为支持上市公司战略转型，继续执行剥离房地产资产的既定规划做出的安排，有利于上市公司回笼资金，集中资源推进向高温合金业务转型。

八、最近一年及一期与深圳万泽地产发生的各类关联交易的情况

2016年，公司将深圳万泽地产 100% 股权出售予万宏投资，并将与深圳万泽地产及其子公司的原关联方应收应付款清理完毕。除上述关联交易外，最近一年及一期，公司与深圳万泽地产未发生关联交易。

九、独立董事事前认可和独立意见

（一）独立董事事前认可意见

深圳万泽地产为公司控股股东万泽集团控股子公司万宏投资之全资子公司，上述交易构成关联交易。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。公司本次出让子公司股权，有利于公司回笼资金，符合公司逐步退出房地产业务的发展战略，有利于促进公司持续、稳定发展，符合公司整体利益和发展战略，有利于公司和全体股东利益。本次交易定价以银信资产评估有限公司出具的评估报告为基础，由双方协商确定，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东的利益的情况。

我们同意将该关联交易事项提交公司第九届董事会第四十三次会议审议。

（二）独立董事独立意见

经过审议，独立董事认为公司审议出让子公司股权的议案的表决程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，公司董事会在审议本次关联交易事项时，关联董事回避表决，董事会会议表决程序合法有效。交易遵循了公平、合法的原则，定价公允、合理，不存在损害公司和股东利益的情形。公司本次出让子公司股权，有利于公司回笼资金，符合公司逐步退出房地产业务的发展战略，有利于促进公司持续、稳定发展，符合公司整体利益和发展战略，有利于公司和全体股东利益。

十、备查文件

（一）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；

（二）独立董事事前认可意见；

（三）独立董事独立意见；

（四）《万泽实业股份有限公司与深圳市万泽房地产开发集团有限公司关于常州万泽天海置业有限公司之资产出售协议》；

（五）《常州万泽天海置业有限公司审计报告》（信会师报字[2018]第ZA10501号）；

（六）《万泽实业股份有限公司拟转让所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》（银信评报字（2018）沪第0285号）。

万泽实业股份有限公司董事会

2018年4月3日