

股票简称：*ST 亚星

股票代码：600319

编号：临 2016-082

潍坊亚星化学股份有限公司

关于向控股股东的全资子公司出售房产的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重

大差错，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

●公司拟向控股股东深圳长城汇理资产管理有限公司的全资子公司深圳品汇投资有限公司出售公司所持有的闲置房产。出售价格根据北京中和谊资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中和谊评报字[2016]11119号）中的评估价值确定。本次拟出售房产的建筑面积共 5666.48 平方米，交易价格为人民币 3352.23 万元。

- 本次交易构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍

一、关联交易概述

为盘活资产，改善资产结构，提高资产运营效率，公司拟向控股股东深圳长城汇理资产管理有限公司（以下简称“长城汇理”）的全资子公司深圳品汇投资有限公司（以下简称“品汇投资”）出售公司所持有的闲置房产。出售价格根据北京中和谊资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中和谊评报字[2016]11119号）中的评估价值确定。本次拟出售房产的建筑面积共 5666.48 平方米，交易价格为人民币 3352.23 万元。

根据上海证券交易所《股票上市规则》的有关规定，本次交易构成关联交易。

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。

二、控股股东介绍

公司名称：深圳长城汇理资产管理有限公司

注册地址：深圳市福田区福中路 1006 号诺德金融中心 4 楼 E 单元

法定代表人：宋晓明

注册资本：人民币 2000 万元

统一社会信用代码：91440300069259774T

企业性质：有限责任公司

经营范围：受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理、投资咨询（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）

长城汇理主要从事私募股权投资基金管理业务。通过私募的方式募集资金、设立基金，并受托管理基金，运用基金资产对企业（主要是上市企业）进行股权投资，通过协议转让，市场化出售等方式出售股份，获得高额收益，为基金投资人创造收益，长城汇理收取一定的基金管理费用和收益分成。

截止 2015 年末资产总额 17200.99 万元，负债总额 5422.27 万元，归属于母公司所有者权益合计 11778.72 万元；2015 年度实现营业收入 1236.12 万元，利润总额 80.23 万元，归属于母公司所有者的净利润 59.30 万元（注：以上数据已经审计）。

长城汇理持有公司 74,476,681 股股份，占公司总股本的 23.60%。公司与长城汇理之间产权、业务、资产、债权债务、人员等方面均相互独立。

三、关联方介绍

公司名称：深圳品汇投资有限公司

主体类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市福田区莲花街道福中三路 1006 号诺德中心 4 层 E 单元

法定代表人：宋晓明

成立日期：2015 年 12 月 30 日

统一社会信用代码：914403003596480816

深圳品汇投资有限公司成立与 2015 年 12 月 30 日，截止目前，尚无实际业务发生。

四、交易标的基本情况

1、公司拟向控股股东出售房产的基本信息：

序号	房屋地址	用途	建筑面积 (平方米)	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率 %
1	山东省潍坊市奎文区北宫东街 321 号	青年公寓	5176.00	542.89	1334.41	791.52	145.80
2	上海市梅岭南路 320 弄 14 号 703 室	住宅	111.42	32.02	577.16	545.14	1702.46
3	上海市梅岭南路 320 弄 14 号 704 室	住宅	111.42	32.02	577.16	545.14	1702.46
4	广州市天河区天府路东晖南街 28 号 801 房	住宅	84.35	35.35	346.68	311.32	880.58
5	广州市天河区天府路东晖南街 28 号 802 房	住宅	92.72	37.34	376.44	339.10	908.06
6	成都市成华区二环路东一段新 28 号 3 幢 2 单元 2 号	住宅	90.57	37.17	140.38	103.21	277.65

位于山东省潍坊市奎文区北宫东街 321 号的青年公寓，主要为单身员工提供住宿。原青年公寓居住员工已于 2016 年 3 月 15 日全部搬离，现闲置。位于上海广州成都的房产，原为公司办事处，现闲置。

上述房产的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，及妨碍权属转移的其他情况。

2、拟出售房产评估情况

本次交易的评估由北京中和谊资产评估有限公司进行，评估报告的摘要内容如下：

(1) 评估对象：潍坊亚星化学股份有限公司拟转让固定资产-青年公寓及上海广州成都办事处房产的市场价值

(2) 评估范围：潍坊亚星化学股份有限公司拟转让固定资产所涉及的青年公寓及上海广州成都办事处房产

(3) 评估基准日：2016年6月30日

(4) 评估方法：剩余法、市场法

(5) 评估结论：在评估基准日2016年6月30日，纳入评估范围的固定资产账面价值716.80万元，评估价值3352.23万元，评估增值2635.43万元，增值率367.67%

(6) 评估报告使用有效期：2016年6月30日至2017年6月29日

四、交易合同的主要内容

1、青年公寓《资产转让协议》

鉴于，甲方拥有位于山东省潍坊市奎文区鸢飞路以东北宫街以北，建筑面积为5176.00平方米的青年公寓（“目标资产”），乙方同意自甲方购买且甲方同意向乙方出售前述目标资产，经双方协商，达成如下协议：

(1) 目标资产

根据北京中和谊资产评估有限公司出具的中和谊评报字[2016]11119号《资产评估报告》（见附件），目标资产价值情况如下：

青年公寓账面价值为542.89万元，评估价值为1334.41万元，增值为791.52万元，增值率为145.80%。

(2) 价款及支付

乙方应自本协议生效之日（即甲方召开股东大会审议通过出售该房屋后）起十日内，一次性向甲方支付目标资产的收购价款1334.41万元。

自甲方收到乙方支付的收购价款之日起，目标资产所有的权利即完整归乙方所有，因目标资产产生的相关法律、政策风险亦由乙方承担。

2、《上海市房地产买卖合同》

第一条 房地产权属情况

双方同意，由乙方受让甲方自有房屋及该房屋占用范围内的土地使用权（以下简称“房地产”），房地产具体状况如下：

(一) 甲方依法取得的房地产权证号为：沪房地普字 1999 第 018108 号和沪房地普字 1999 第 016215 号。

(二) 房地产座落：上海一梅岭南路 320 弄 14 号 703 室和 704 室；
房屋类型：住宅；结构：钢混结构。

(三) 房屋建筑面积：均为 111.42 平方米，该房屋占用范围内的土地使用权分摊面积：均为 22.30 平方米。

(四) 该房屋占用范围内的土地所有权为国有；国有土地使用权以出让方式获得。

(五) 该房屋不存在共有情况，亦不存在抵押等他项权利情况。

甲方保证已如实陈述房地产权属状况，乙方对甲方上述转让的房地产具体情况充分了解，自愿买受该房地产。

第二条 计价和价款

甲、乙双方经协商一致，同意上述二套房地产按建筑面积均为 111.42 平方米出售并计价，单价为每平方米人民币 51800.39 元，总金额为人民币 11543200 元整（大写：壹仟壹佰伍拾肆万叁仟贰佰元整）。

第三条 付款

双方同意，乙方应按下述约定向甲方支付本协议第二条规定的购房款：

第一期：乙方应于本协议生效之日（即甲方召开股东大会审议通过出售该房屋后）起十个工作日内向甲方支付 51% 购房款，即人民币 5887032 元整（大写：伍佰捌拾捌万柒仟零叁拾贰元整）。

第二期：乙方应于该房地产过户手续办理完毕之日起十个工作日内向甲方支付剩余购房款，即人民币 5656168 元整（大写：伍佰陆拾伍万陆仟壹佰陆拾捌元整）。

3、《广州市存量房买卖合同》

第一条 房地产权属情况

本合同项下乙方购买的标的房产（以下简称“该房地产”）的具体情况如下：

1. 房地产地址：广州市天河区天府路东晖南街 28 号 801 房和 802 房。
2. 房地产权证号码：穗房地证字第 0621599 号、穗房地证字第 0621598 号。
3. 建筑面积：801 房为 84.35 平方米、802 房为 92.72 平方米。
4. 房屋使用性质：住宅。

5. 建筑结构：钢筋混凝土，总层数：9层，该房地产所在层数：均为8层。
6. 房屋共有情况：无。
7. 该房地产不存在抵押等他项权利情况。
8. 该房地产以现状售予乙方，乙方已认真查勘和了解该房地产的实际情况。

甲方保证所填写和提供的有关该房地产的权属情况真实，保证对上述房地产享有完整产权，保证上述房地产不存在任何未向乙方说明的其他情况，且没有侵犯第三人权益。否则，承担相应的法律责任。

第二条 计价和价款

甲乙双方约定按下述方式计算该房地产价款：

该二套房地产按总建筑面积 177.07 平方米出售并计价，单价为每平方米人民币 40838.09 元，总金额为人民币 7231200 元整（大写：柒佰贰拾叁万壹仟贰佰元整）。

第三条 付款

双方同意，乙方应按下述约定向甲方支付本协议第二条规定的购房款：

乙方应于本协议生效之日（即甲方召开股东大会审议通过出售该房屋后）起十个工作日内向甲方支付 51% 购房款，即人民币 3687912 元整（大写：叁佰陆拾捌万柒仟玖佰壹拾贰元整）；

第二期：乙方应于该房地产过户手续办理完毕之日起十个工作日内向甲方支付剩余购房款，即人民币 3543288 元整（大写：叁佰伍拾肆万叁仟贰佰捌拾捌元整）。

4、《成都市存量房买卖合同》

第一条 房屋基本概况

产权人		潍坊亚星化学股份有限公司			房屋坐落	成都成华区二环路东一段新 28 号 3 幢 2 单元 2 号
书证号		成房权证监证字第 1202378			丘（地）号	权 0670091
幢号	房号	结构	总层数	所在楼层	规划用途	建筑面积（平方米）
3	202	混合	4	2	住宅	90.57

第二条 房屋现状

1、甲乙双方均清楚该房屋产权及面积现状，该房屋已办理房屋所有权证，没有法律、法规规定限制交易的情形，甲方对该房屋享有完整的所有权，未设立抵押，能完全支配和处理，并确认该房屋是以现状出售。

2、该房屋有无租约（勾选）：无 有 （双方约定为：_____）。

3、该房屋上有无附着户口（勾选）：无 有 （双方约定为：_____）。

4、其他

第三条 房屋成交价格

甲乙双方约定的该套房屋的成交价格为：1403800 元（大写人民币：壹佰肆拾万叁仟捌佰元整）。

第四条 付款

甲乙双方同意，乙方应按照下述约定向甲方支付本协议第三条规定的购房款：

第一期：乙方应于本协议生效之日（即甲方召开股东大会审议通过出售该房屋后）起十个工作日内向甲方支付 51%购房款，即人民币 715938 元整（大写：柒拾壹万伍仟玖佰叁拾捌元整）。

第二期：乙方应于该房地产过户手续办理完毕之日起十个工作日内向甲方支付剩余购房款，即人民币 687862 元整（大写：陆拾捌万柒仟捌佰陆拾贰元整）。

五、涉及出售资产的其他安排

本次交易未涉及人员安置等情况。

六、出售资产的目的和对公司的影响

本次出售房产事项有利于盘活公司资产、优化资产结构，提高资产运营效率，符合公司发展战略和管理要求，不会对公司持续经营能力造成影响。

七、独立董事意见

公司第五届董事会第四十八次会议审议通过了《关于向控股股东的全资子公司出售房产的议案》。我们作为公司的独立董事，对该项关联交易发表独立意见

如下：

我们认真审阅了与本次关联交易相关的《资产评估报告》等资料，认为本次交易价格是按照独立第三方出具的报告确定，价格公允，没有损害公司及其他非关联股东的利益。

本次关联交易有利于公司盘活资产，改善资产结构，提高资产运营效率，对公司本年度财务状况起到积极的作用。

八、监事会意见

公司监事对该项关联交易事项发表意见如下：

本次关联交易有利于盘活公司存量资产，优化资产状况，符合公司和全体股东的利益。交易方式符合市场规则，交易价格公允，不存在损害公司及投资者利益的情形。

特此公告。

潍坊亚星化学股份有限公司董事会

二〇一六年九月三十日