

万泽实业股份有限公司董事会 关于本次重大资产重组前 12 个月内购买、出售资产 情况的说明

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。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）的规定：上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。中国证监会对本办法第十三条第一款规定的重大资产重组的累计期限和范围另有规定的，从其规定。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。

万泽实业股份有限公司（以下简称“公司”或“万泽股份”）董事会审议本次出售西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称“西安新鸿业”）15%股权相关议案前 12 个月内购买、出售资产的情况如下：

一、出售前海创投 100%股权

2017 年 12 月 11 日、2017 年 12 月 27 日公司召开第九届董事会第四十次会议、2017 年第五次临时股东大会审议通过了《关于出让深圳市前海万泽创新投资基金有限公司 100%股权的议案》，同意将公司全资子公司深圳市前海万泽创新投资基金有限公司（以下简称“前海创投”）的 100%股权转让给深圳市瑞信富盈财富管理有限公司（以下简称“瑞信富盈”）。根据银信资产评估有限公司出具的银信评报字(2017)沪第 1443 号评估报告，截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日，

前海创投净资产评估值为 2,866.32 万元，经交易双方协商，本次前海创投 100% 股权转让价格为 3,500 万元。2017 年 12 月 27 日，前海创投完成工商变更登记，瑞信富盈持有前海创投 100% 股权，公司不再持有前海创投的股权。

前海创投主营业务为股权投资及管理业务，西安新鸿业主营业务为房地产投资、开发与经营，前海创投与西安新鸿业不属于同一或者相关资产。

二、出售西安新鸿业 35% 股权予绿城投资

2014 年 12 月 1 日、2014 年 12 月 18 日，公司分别召开第八届董事会第四十一次会议及 2014 年第七次临时股东大会审议通过《关于公司出售西安新鸿业公司 50% 股权的议案》，拟将万泽股份持有的西安新鸿业的 50% 股权转让给深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆”）。根据银信资产评估有限公司出具的银信资报字（2014）沪第 0529 号的评估报告，截至评估基准日 2014 年 6 月 30 日，西安新鸿业评估后股东全部权益价值为 62,100.00 万元，经交易双方协商，此次西安新鸿业 50% 股权转让价格为 4.75 亿元。

由于赛德隆公司未能按时支付原股权转让协议项下的收购价款，导致公司与赛德隆公司的关于标的西安新鸿业 50% 股权的转让未能完成。2017 年 11 月 10 日，公司召开第九届董事会第三十八次会议，董事会审议通过《公司关于重新签订西安新鸿业公司 50% 股权转让相关协议的议案》，同意本公司与北京绿城投资有限公司（以下简称“绿城投资”）重新签订《股权转让协议》等相关协议，按照原转让价格，以 4.75 亿元的价格转让新鸿业公司 50% 股权给绿城投资，并签订协议解除原股转协议，股权转让基准日为 2017 年 9 月 30 日。2017 年 11 月 28 日召开第九届董事会第三十九次会议，审议通过《关于修订〈公司关于重新签订西安新鸿业公司 50% 股权转让相关协议的议案〉的议案》，公司转让西安新鸿业公司 50% 股权改为转让 35% 股权，转让价格改为 3.325 亿元，公司与相关各方共同修订股权转让协议，其他情况不变。前述议案已于 2017 年 12 月 1 日经公司 2017 年第四次临时股东大会审议通过。该次交易于 2017 年 12 月 1 日完成工商变更。

该次交易的定价以评估值为基础并经双方协商确定。西安新鸿业股东全部权

益价值经银信资产评估有限公司评估并出具银信评报字（2017）沪第 1257 号的评估报告，以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日，采取了收益法及资产基础法两种评估方法，并选取资产基础法的评估结果作为评估结论。采用资产基础法评估后的总资产价值 385,416.63 万元，总负债 293,626.53 万元，净资产 91,790.10 万元。

三、本次交易构成重大资产重组的说明

公司本次拟将西安新鸿业 15% 的股权转让给绿城投资；2017 年 12 月，公司出售西安新鸿业 35% 的股权予绿城投资。公司本次出售西安新鸿业 15% 股权的事项与 2017 年 12 月出售西安新鸿业 35% 股权需累计计算相应数额。公司 2016 年未经审计的资产总额为 235,588.56 万元（合并报表数）；截至 2017 年 9 月 30 日，西安新鸿业经审计资产总额为 328,085.32 万元，其 50% 股权对应的资产总额为 164,042.66 万元，超过公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例的 50%。根据《重组管理办法》的规定，公司本次交易构成《重组管理办法》规定的重大资产重组。

除上述交易外，公司在本次交易前十二个月内未发生与本次交易相关的其他重要资产性交易。

特此说明。

万泽实业股份有限公司董事会

2018 年 3 月 20 日