

证券代码：831971

证券简称：开元物业

主办券商：中信证券

浙江开元物业管理股份有限公司

出售资产暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

一、交易概况

（一）基本情况

转让方：浙江开元物业管理股份有限公司（以下简称“公司”）

受让方：开元旅业集团有限公司（以下简称“开元旅业”）

交易标的：杭州开元颐养管理服务有限公司（原公司名称为“杭州开元颐养投资管理有限公司”，以下简称“开元颐养”）10%股权

交易事项：公司持有的开元颐养 10%的股权转让给开元旅业

交易金额：人民币 1,144,776.37 元

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》的相关规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。”

截至 2017 年 12 月 31 日，公司经审计合并财务会计报表资产总额为 38,473.15

万元，净资产为 13,770.19 万元，本次收购资产成交金额为 114.48 万元，且连续 12 个月内公司累计出售物业类公司股权的金额均未达到重大资产重组标准，故本次交易不构成重大资产重组。

(三) 是否构成关联交易

本次交易构成关联交易。

(四) 审议和表决情况

公司于 2018 年 8 月 14 日召开第二届董事会第十次会议，审议通过《关于参股子公司杭州开元颐养管理服务有限公司股权转让暨关联交易的议案》，表决结果为同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票，关联董事陈灿荣、张冠明回避表决，此议案尚须提交股东大会审议。

(五) 交易生效需要的其它审批及有关程序

本次交易需经当地工商行政管理部门办理股权转让事宜、工商变更手续。

二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：开元旅业集团有限公司

住所：杭州萧山区市心中路 818 号十七楼

注册地址：杭州萧山区市心中路 818 号十七楼

企业类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

法定代表人：陈灿荣

实际控制人：陈妙林

主营业务：旅游项目咨询服务；企业投资及管理；投资咨询服务（除证券、期货、基金）；企业管理服务；企业形象策划；销售：金属材料、贵金属、有色金属、钢材；货物及技术进出口业务**

注册资本：1,000,000,000.00 元

关联关系：开元旅业持有杭州开元房地产集团有限公司（以下简称“开元房

产”) 85%股份，开元房产持有公司 54.61%的股份，公司董事长陈灿荣为开元旅业董事长兼总裁，公司董事张冠明为开元旅业董事兼副总裁。

三、交易标的情况说明

(一) 交易标的基本情况

- 1、交易标的名称：杭州开元颐养管理服务有限公司 10%股权
- 2、交易标的类别：股权类资产
- 3、交易标的所在地：杭州市萧山区

股权类资产特殊披露

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册时间：2014 年 03 月 19 日

注册资本：3,710 万人民币

经营范围：养老项目的开发；养老服务（限分支机构经营）；非医疗性健康信息咨询；人才中介；康复护理（限分支机构经营）；公寓管理服务、房屋销售代理、公寓（或房屋）租赁服务；其他无需报经审批的一切合法项目**（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）

本次交易前开元颐养股东及持股比例：开元旅业集团有限公司持股 54%，杭州延年堂投资管理合伙企业（有限合伙）持股 36%，浙江开元物业管理股份有限公司持股 10%。

本次交易完成后开元颐养股东及持股比例：开元旅业集团有限公司持股 64%，杭州延年堂投资管理合伙企业（有限合伙）持股 36%。

(二) 交易标的资产权属情况

交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情形，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

(三) 交易标的审计、评估情况

交易标的定价依据具有从事证券、期货业务资格的银信资产评估有限公司出

具的《浙江开元物业管理股份有限公司拟股权转让涉及的杭州开元颐养投资管理有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（银信评报字（2018）沪第1109号）的评估报告结果，评估基准日为2018年6月30日，开元颐养评估后的总资产为29,275,625.82元，总负债为17,827,862.14元，股东全部权益为11,447,763.68元，故本次开元颐养10%的股权转让定价为1,144,776.37元。

四、定价情况

本次交易的定价依据为以数据公司截至2018年6月30日净资产的评估价值为准，并经交易双方确认。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

开元旅业拟以人民币1,144,776.37元、受让公司持有开元颐养10%的股份。本次股权转让完成后，公司不再持有开元颐养的股权。

（二）交易协议的其他情况

标的的交付时间为交易双方签署的《股权转让协议》约定的时间，过户时间以工商行政管理部门审批通过股权变更的日期为准。

六、交易目的及对公司的影响

本次交易符合公司发展战略和经营需要，符合全体股东的利益，对公司生产经营和财务状况无重大不利影响。

七、备查文件目录

- （一）公司第二届董事会第十次会议决议
- （二）《股权转让协议》

公告编号：2018-047

浙江开元物业管理股份有限公司

董事会

2018年8月16日