

证券代码：873644

证券简称：万佳物业

主办券商：开源证券

淄博万佳物业服务股份有限公司

关于购买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

公司根据经营发展需要，拟购买山东创业房地产开发有限公司开发的创业大厦1层104室及105室、14层、18层、19层写字楼，世纪花园I区办公楼1-5层写字楼，用于公司经营办公场所及对外出租。

根据山东德昀土地房地产评估咨询有限公司出具的房地产评估报告，上述房产评估价值为6425.31万元。

经与山东创业房地产开发有限公司协商，上述房产交易价格为6425.31万元。

(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》第二条规定：“公众公司及其控股或控制的公司购买、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百分之五十以上；

(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百分之五十以上，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

达到百分之三十以上。”

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第四十条规定：“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。

除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准；

（二）购买的资产为非股权资产的，其资产总额以该资产的账面值和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以相关资产与负债账面值的差额和成交金额二者中的较高者为准；出售的资产为非股权资产的，其资产总额、资产净额分别以该资产的账面值、相关资产与负债账面值的差额为准；该非股权资产不涉及负债的，不适用本办法第二条第三款第（二）项规定的资产净额标准。

本次公司购买资产的评估值为 6425.31 万元，交易价格为 6425.31 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，公司经审计的财务会计报表期末资产总额为 141364707.18 元，占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的 45.45%。

综上，本次交易不构成《非上市公众公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（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 2023 年 4 月 6 日召开第一届董事会第六次会议审议《关于公司购买房产暨构成关联交易的议案》，关联董事刘炳俊、张萍、许凯、伯婷、宗慧宏回避表决，因非关联董事不足三人，本议案直接提交股东大会审议。

（五）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

（六）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：山东创业房地产开发有限公司

住所：山东省淄博市张店区金街1号创业大厦1-4层

注册地址：山东省淄博市张店区金街1号创业大厦1-4层

注册资本：185,328,000元

主营业务：房地产开发、建设经营；房屋出售、出租；建筑、装饰材料及建筑机械的销售；商务信息咨询、企业管理咨询、房地产中介服务。

法定代表人：刘炳俊

控股股东：刘炳俊

实际控制人：刘炳俊

关联关系：公司与山东创业房地产开发有限公司的控股股东、实际控制人均为刘炳俊先生，为同一控制关系。公司董事刘炳俊、张萍、许凯、宗慧宏均系创业地产董事，公司董事伯婷系创业公司监事长。

信用情况：不是失信被执行人

三、交易标的情况

（一）交易标的基本情况

1、交易标的名称：创业大厦1层104室及105室、14层、18层、19层写字楼，世纪花园I区办公楼1-5层写字楼

2、交易标的类别：☒ 固定资产 ☐ 无形资产 ☐ 股权类资产 ☐ 其他

3、交易标的所在地：山东省淄博市张店区

4、交易标的其他情况

无

（二）交易标的资产权属情况

本次交易标的权属清楚，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，也不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施及其他妨碍权属转移的情况。

四、定价情况

（一）交易标的财务信息及审计评估情况

根据山东德昀土地房地产评估咨询有限公司出具的《房地产估价报告》，以2023年3月16日为价值时点，经比较法评估后，以上房产评估总值6425.31万元。

（二）定价依据

以上房产于价值时点的评估总值并经双方公平磋商，确定成交金额为6425.31万元。

（三）交易定价的公允性

本次交易的定价依据以山东德昀土地房地产评估咨询有限公司出具的《房地产估价报告》确定的评估总值为基础，经交易双方共同协商确定，交易定价公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

本次投资协议尚未签署，待签署后将补充披露相关内容。

（二）交易协议的其他情况

无

六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

（一）本次交易的目的

本案涉及房产为收益性良好的优质资产，公司购买后可用于经营办公场所，减少房租支出，也可对外出租增加公司经营收入，提升公司经营效益。

（二）本次交易存在的风险

本次购买资产不会对公司生产经营、财务状况产生不良影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次购买房产系经营发展需要，有利于公司长期发展，有助于公司的持续经营能力和综合竞争优势，预计对公司未来财务状况和经营成果将产生积极影响。

七、备查文件目录

《淄博万佳物业服务股份有限公司第一届董事会第六次会议决议》

淄博万佳物业服务股份有限公司

董事会

2023年4月10日