

证券代码：000571 证券简称：新大洲 A 公告编号：临 2017-061

## 新大洲控股股份有限公司 关于转让海南嘉谷实业有限公司 100%股权 暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 一、关联交易概述

（一）新大洲控股股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”或“转让方”）拟向宁波儒亿企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“宁波儒亿”或“受让方”）转让所持有的海南嘉谷实业有限公司（以下简称“嘉谷实业”或“标的公司”）100%股权及一并处置债权人对嘉谷实业的到期债权。

嘉谷实业的债权人海南新大洲实业有限责任公司（以下简称“海南实业”或“债权人”）是本公司的全资子公司。债权人对嘉谷实业拥有到期债权人民币 29,211,613.40 元。债权人将该债权委托本公司在本次股权转让时按原值一并处置。

上述目标股权的转让价格为 40,788,386.60 元、债权处置价格为 29,211,613.40 元，合计 7000 万元。

（二）关联关系说明：本公司董事兼总裁杜树良先生为受让方宁波儒亿的合伙人之一。因此本次交易构成了关联交易。

（三）审议情况：2017 年 8 月 11 日本公司召开了第八届董事会 2017 年第九次临时会议，关联董事杜树良先生回避表决，审议通过了上述股权转让暨关联交易事项；公司独立董事对本次交易进行了事前认可并发表了独立意见。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，不构成借壳，不需要经过有关部门批准。

## 二、关联方基本情况

公司名称：宁波儒亿企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

企业性质：有限合伙企业

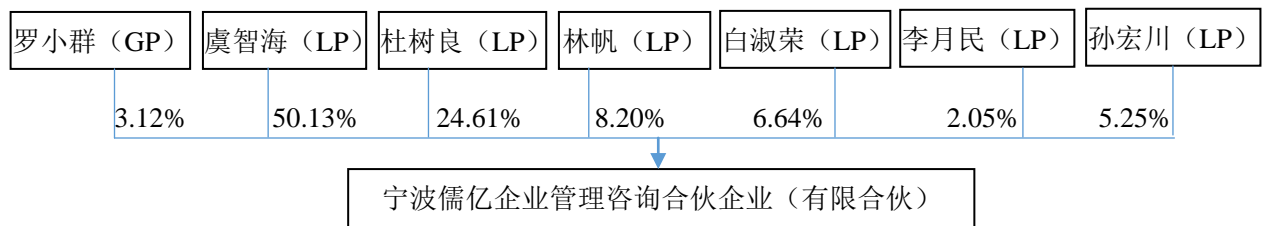
住所：北仑区梅山盐场 1 号办公楼十一号 1191 室

执行事务合伙人：罗小群

统一社会信用代码：91330206MA28262AXK

主营业务：企业管理咨询。

股权结构：



历史沿革：宁波儒亿成立于 2016 年 06 月 08 日，目前以对外投资为主，无其他业务经营。

主要财务数据：宁波儒亿 2016 年度实现营业收入 0 万元、净利润-0.14 万元；截止 2016 年 12 月 31 日，宁波儒亿的总资产为 4929.96 万元、净资产为 1290.96 万元。

## 三、关联交易标的基本情况

本次交易的标的为本公司持有的嘉谷实业 100% 股权及债权人对嘉谷实业的到期债权。

- 1、公司名称：海南嘉谷实业有限公司
- 2、企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 3、住所：海南省海口市美兰区桂林洋大道 23 号公司院内
- 4、法定代表人：金将军
- 5、注册资本：300 万元人民币
- 6、统一社会信用代码：91460100MA5REHMG4A
- 7、主营业务：房屋租赁业务。
- 8、主要股东：本公司持有 100% 股权。
- 9、历史沿革：嘉谷实业于 2017 年 02 月注册成立，于 2017 年 03 月 31 日通

过分立形式成立，从海口嘉跃实业有限公司（以下或简称“嘉跃公司”）承接了部分资产和负债。

10、主要财务数据：经具有执行证券、期货相关业务资格的立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，嘉谷实业 2017 年 3 月 31 日的资产总额为 32,424,144.74 元、负债总额 32,443,739.74 元、应收款项总额 0 元、或有事项涉及的总额（包括担保、诉讼与仲裁事项）0 元、净资产-19,595.00 元；2017 年第一季度实现营业收入 0 元、营业利润-19,595.00 元、净利润-19,595.00 元和经营活动产生的现金流量净额为 405.00 元。

11、经具有资产评估资格、证券期货相关业务评估资格的中水致远资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中水致远评报字[2017]第 050014 号）的评估结论为：经评估，于评估基准日 2017 年 03 月 31 日，海南嘉谷实业有限公司股东全部权益价值为 3,618.58 万元人民币。

12、该股权的主要资产情况：该公司主要资产范围为：货币资金、投资性房地产、固定资产和无形资产，具体为：

1) 货币资金账面价值 0.04 万元，为银行存款。

2) 投资性房地产账面价值 946.74 万元，主要为厂区内办公用房、宿舍楼、厂房等房屋建筑物。具体见下表：

序号	权证编号	位置	结构	房屋用途	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地产权状况	账面价值(元)	
								原值	净值
1	海口市房权证海房字第 HK053217 号	海口市美兰区灵桂大道 351 号	框架	工业厂房	1995 年 12 月	15951.00	部分出租	4,781,844.78	3,220,273.78
2	海口市房权证海房字第 HK053227 号	海口市美兰区灵桂大道 352 号	轻钢	工业厂房	1995 年 12 月	6048.00	出租	1,813,089.92	1,221,002.82
3	海口市房权证海房字第 HK053228 号	海口市美兰区灵桂大道 353 号	轻钢	工业厂房	1995 年 12 月	2920.54	出租	875,529.36	427,035.16
4	海口市房权证海房字第 HK106604 号	海口市美兰区灵桂大道 354 号	框架	工业厂房	1989 年 4 月	3527.27	闲置	1,057,416.94	366,791.29
5	海口市房权证海房字第 HK106605 号	海口市美兰区灵桂大道 355 号	混合	工业厂房	1995 年 12 月	831.87	出租	249,380.80	161,930.25
6	海口市房权证海房字第 HK053210 号	海口市美兰区灵桂大道 356 号	框架	办公	1997 年 12 月	4138.36	部分出租	1,240,611.57	888,318.42
7	海口市房权证海房字第 HK053225 号	海口市美兰区灵桂大道 357 号	框架	办公	1995 年 1 月	2492.16	闲置	747,108.17	485,118.97
8	海口市房权证海房	海口市美兰区灵桂	框	办公	1989 年 12	280.35	自用	84,044.27	34,142.77

	字第 HK106603 号	大道 358 号	架		月		办公		
9	海口市房权证海房字第 HK106602 号	海口市美兰区灵桂大道 359 号	框架	办公	1989 年 12 月	390.94	自用办公	117,197.32	47,611.32
10	海口市房权证海房字第 HK106601 号	海口市美兰区灵桂大道 360 号	框架	办公	1989 年 12 月	273.89	部分出租	82,107.67	33,356.22
11	海口市房权证海房字第 HK053226 号	海口市美兰区灵桂大道 361 号	轻钢	工业厂房	1997 年 2 月	5568.00	出租	1,669,193.89	1,167,956.34
12	海口市房权证海房字第 HK053246 号	海口市美兰区灵桂大道 362 号	混合	住宅	1992 年 9 月	1297.66	闲置	389,016.90	266,570.40
13	海口市房权证海房字第 HK053224 号	海口市美兰区灵桂大道 363 号	混合	住宅	1992 年 9 月	1297.66	闲置	389,016.90	221,032.60
14	海口市房权证海房字第 HK053231 号	海口市美兰区灵桂大道 364 号	混合	住宅	1993 年 1 月	2565.10	闲置	768,974.37	525,465.72
15	海口市房权证海房字第 HK053167 号	海口市美兰区灵桂大道 365 号	混合	住宅	1996 年 5 月	2297.22	部分出租	688,668.39	400,804.99
合 计						49880.02		14,953,201.25	9,467,411.05

3) 固定资产账面净额为 77.04 万元, 主要为企业办公所需机器和电子设备、车辆。设备类实物资产分布在海口市美兰区灵桂大道 351 号嘉谷公司办公区内。

4) 无形资产为土地使用权, 账面价值 2,218.59 万元, 位于海口市美兰区灵桂大道 351 号, 土地权证编号为海口市国用(2012)第 007238 号, 用地性质为工业用地, 终止使用年限为 2066 年 10 月 09 日, 土地面积为 100092.87 平方米。该土地使用权从海南嘉跃实业有限公司分立划转过来, 为厂区用地, 地上建有厂房, 办公楼、宿舍楼等共 49,880.02 平方米。土地已开发利用, 六通一平, 开发程度 70%。

13、本次出售股权涉及债权处置: 债权人海南实业对嘉谷实业的到期债权人民币 29,211,613.40 元委托本公司在本次股权转让时一并处置, 转让方收到受让方支付的本合同约定对价后, 即视为嘉谷实业已清偿完该到期债务。

14、本次出售后, 本公司不再持有嘉谷实业股权, 嘉谷实业不再纳入本公司合并报表范围。本公司不存在为拟出售股权公司嘉谷实业提供担保、委托嘉谷实业理财的情况。嘉谷实业不存在占用上市公司资金等方面的情况。

#### 四、交易的定价政策及定价依据

依据评估机构出具评估报告确定标的公司净资产价值和审计机构审计报告确定标的公司财务状况, 转让方与受让方以及债权人与标的公司经充分协商, 一致同意目标股权的转让价格为 40,788,386.60 元、债权处置价格为

29,211,613.40 元，合计 7000.00 万元（大写：人民币柒仟万元整）。

上述股权转让款及债权处置款以下合并简称为转让价款。转让价款为含税的价格，即目标股权转让价格还包括但不限于：债权人对标的公司的到期债权人民币 29,211,613.40 元、转让方按国家税法规定缴纳的全部税费、转让方为转让目标股权聘请中介的全部服务费等。

目标股权的转让价格比评估价值溢价 12.72%。

## 五、交易协议的主要内容

转让方：新大洲控股股份有限公司

受让方：宁波儒亿企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

债权人：海南新大洲实业有限责任公司

标的公司：海南嘉谷实业有限公司

债权人海南新大洲实业有限责任公司是转让方（即本公司）下属的全资子公司。债权人对标的公司拥有到期债权人民币 29,211,613.40 元。同时，债权人将该债权委托转让方在本次股权转让时按原值一并处置。

经各方协商，转让方同意向受让方转让上述所持标的公司的 100% 股权及一并处置债权人对标的公司的到期债权，受让方同意受让标的公司 100% 股权及合并处置债权人的到期债权。

### （一）股权转让及债权处置价格及支付

1、依据评估机构出具评估报告确定标的公司净资产价值和审计机构审计报告确定标的公司财务状况，转让方与受让方以及债权人与标的公司经充分协商，一致同意目标股权的转让价格为 40,788,386.60 元、债权处置价格为 29,211,613.40 元，合计 7,000.00 万元（大写：人民币柒仟万元整）。

上述股权转让款及债权处置款以下合并简称为转让价款。债权人同意由转让方统一收取后再与之结算。

上述转让价款为含税的价格，即目标股权转让价格还包括但不限于：债权人对标的公司的到期债权人民币 29,211,613.40 元、转让方按国家税法规定缴纳的全部税费、转让方为转让目标股权聘请中介的全部服务费等。转让方在收到上述全部股权转让款后，自行与债权人就债权处置进行结算，标的公司无须再向债权人清偿债务，债权人也无权再向标的公司主张债权。

## 2、转让价款的支付：

转让价款分为二次按以下期限支付：

第一期：本协议签订并经转让方股东大会或董事会批准后 30 日内，受让方向转让方支付 50%首期转让款即人民币 3,500.00 万元。

第二期：本协议签订并经转让方股东大会或董事会批准后 180 日内，受让方向转让方支付余下 50%转让款即人民币 3,500.00 万元。

### （二）过渡期间标的公司的损益

1、过渡期间，评估基准日至 2017 年 7 月 31 日标的公司实现的收益及亏损归转让方所有和承担；上述期间之后标的公司实现的收益及亏损归受让方所有和承担。

2、过渡期间损益特指评估基准日至 2017 年 7 月 31 日标的公司实现的收益及亏损，由各方依据标的公司的财务计帐进行专项交割。过渡期间损益数额根据标的公司财务计帐确定。

### （三）目标股权的交割过户

#### 1、目标股权交割过户条件

目标股权交割过户应同时具备以下全部条件：1）在本协议约定条件下，目标公司股权转让事项经转让方股东大会或董事会批准。

2）本协议已签订并生效。3）受让方已将第一期转让款 3,500.00 万元付至本协议约定的转让方银行账户内。

2、自上述交割条件全部满足后的 5 个工作日内，本协议转让方、受让方应按有关规定申请股权转让过户登记，并将过户申请材料递交到工商登记机关办理股权交割过户手续，使目标股权过户登记至受让方的名下。但由于政策、工商登记机关和受让方提供相关材料的原因延误时间除外。

### （四）交易税费的承担

股权转让产生的税费应当按照法律及政府的规定，由纳税义务方自行承担。

### （五）目标股权状况

1、转让方合法持有并有权对外转让目标股权，目标股权权属清晰，不存在任何已有或潜在的纠纷；转让方持有的目标股权不存在任何法律或合同义务的限制，不受任何第三方的追索，不会因转让方的原因导致目标股权不能合法转让到

受让方名下。转让方代为处置债权人对标的公司的到期债权已获得债权人的同意和认可，转让方在本次交易完成后将自行与债权人结算，与受让方及标的公司无关。

2、截至本协议签订日，目标股权及其附随权益未被质押或设置任何债务负担,未被人民法院或其他权力机构查封、冻结。

自本协议签订日起并在交割之前，转让方不会对目标股权进行再次出售、质押、托管或设置任何形式的权利负担或第三方权利(包括优先购买权或回购股权等)，亦不就目标股权的转让、质押、托管或设置任何形式的权利负担或第三方权利等事宜与其它任何第三方进行交易性接触，签订备忘录、合同书、谅解备忘录，或与目标股权转让相冲突、或包含禁止或限制目标股权转让条款的合同或备忘录等各种形式的法律文件。

3、转让方承诺并保证：转让方及标的公司已将标的公司所有的债权债务向受让方作了完整充分的披露，除本协议中转让方及标的公司已披露的标的公司债权债务及为本次股权转让所出具的审计报告及资产评估报告所确认的标的公司债权债务外，标的公司不存在其他任何债务（包括但不限于隐性债务、或有负债及税费等），如有，将由标的公司原股东即转让方承担。

#### （六）协议的解除

1、转让方与受让方经协商一致达成书面协议可以解除本协议。

2、因一方严重违反本协议项下的声明、保证或承诺，或本协议的其他约定，致使签订本协议的目的无法根本实现,另一方有权解除本协议并追究违约方的责任。

1) 受让方未按本协议期限支付第一期转让价款的，超过该期限 20 天后，转让方有权书面通知受让方解除本协议。

2) 在受让方依约支付了转让价款，转让方未按本协议约定期限开始办理目标股权交割过户手续的，超过该期限 20 天后，受让方有权书面通知转让方解除本协议。

3、转让方或受让方中的任何一方,因不可抗力不能按时履行本协议或完全履行本协议的，应及时书面通知对方，并在 10 天内提供相应证明。对不可抗力原因造成的损失，任何一方免于承担责任。双方将根据不可抗力的情形协商确定变

更或解除本协议。

#### （七）违约责任

1、双方在此同意，如果任何一方违反或未适当履行其在本协议中的任何义务或所做出的任何声明、保证或承诺，造成对方任何损失的，违约一方应当给予对方充分赔偿以弥补其损失。

2、在受让方按本协议完成支付第一期转让款后，转让方未按本协议约定办理股权交割手续，每逾期一日应按股权转让款的万分之三计算向受让方支付违约金，并受让方有权要求转让方继续履行本协议。

3、受让方未按本协议支付全部转让款的，每逾期一日按应付未付款额的万分之三计算向转让方支付违约金，并转让方有权要求受让方继续履行本协议。

#### （八）适用法律、争议解决

1、本协议解释、履行发生争议适用中华人民共和国法律。

2、因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，应在双方之间通过友好协商的方式解决；友好协商解决不成的，任何一方均应将争议向合同签订地有管辖权法院提起诉讼。败诉方承担胜诉方仲裁费和律师费等因仲裁发生的全部费用。

3、诉讼过程中，除诉讼争议事项之外，本协议其他部分应继续履行。

#### （九）协议的生效

本协议需要具备以下全部条件之后立即生效：

1、转让方法定代表人或代表签字并加盖单位公章、受让方法定代表人或代表签字并加盖单位公章、债权人法定代表人或代表签字并加盖单位公章、标的公司法定代表人或代表签字并加盖单位公章；

2、本协议经转让方、受让方各自股东大会或董事会的批准；双方股东大会或董事会批准后三个工作日内相互书面通知对方，并交换相关批准的复印件。

### 六、涉及关联交易的其他安排

本次出售股权不涉及人员安置、房屋租赁后续安排事宜。交易完成后不会产生关联交易，不会产生同业竞争。出售资产所得款项将用于公司日常经营流动资金。

### 七、交易目的和影响

我公司正在推进向牛肉食品产业转型发展。通过对公司现有资产的处置，从



总体上减少业务领域，有利于突出主产业的发展，有利于收回资金用于新产业的发展。本次交易对方为公司部分管理人员控制下的企业，在交易过程中，公司聘请了外部独立的审计、评估机构，以其出具的审计、评估报告作为定价依据。在决策过程中关联人回避表决，以保护中小投资者的利益。宁波儒亿受让嘉谷实业股权后，将吸收因公司产业转型离开上市公司的部分人员，一方面为公司转型和人员调整提供接纳平台，为一些长期服务于公司，存在再就业困难的老员工有一个就业环境，也体现公司一直倡导“家园文化”的人文关怀。

出售嘉谷实业股权，有利于公司回收资金，用于公司转型发展及补充流动资金需求。本次转让交易金额为 7,000 万元，扣除费用等，公司预计将实现 3,700 万元的股权转让投资收益。

#### **八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额**

2017 年年初至披露日与关联人宁波儒亿累计已发生的各类关联交易的总金额为 0 元。

#### **九、独立董事事前认可和独立意见**

公司三名独立董事审阅了上述交易的有关资料，同意将上述股权出售暨关联交易事项提交董事会审议，并发表如下意见：

(1) 有关上述股权出售暨关联交易事项已经公司独立董事事先认可。

(2) 上述股权出售暨关联交易事项决策程序合法，关联董事在董事会审议关联交易议案时回避表决。关联交易遵循了公平、公正、公开的原则，符合公司的根本利益，未损害公司及非关联方股东的利益，符合有关法律、法规和公司章程、制度的规定。

#### **十、备查文件**

- 1、新大洲控股股份有限公司第八届董事会 2017 年第九次临时会议决议；
- 2、独立董事关于公司第八届董事会 2017 年第九次临时会议审议的相关事项的事前认可；
- 3、独立董事关于公司第八届董事会 2017 年第九次临时会议审议的相关事项的独立意见；
- 4、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《海南嘉谷实业有限公司审计报告及财务报表 2017 年 2-3 月》（信会师报字[2017]第 ZA15461 号）；

5、中水致远资产评估有限公司出具的《新大洲控股股份有限公司拟转让其所持有的海南嘉谷实业有限公司股权所涉及的海南嘉谷实业有限公司股东全部权益项目资产评估报告》（中水致远评报字[2017]第 050014 号）；

6、新大洲控股股份有限公司、宁波儒亿企业管理咨询合伙企业(有限合伙)、海南新大洲实业有限责任公司、海南嘉谷实业有限公司四方拟签署的《股权转让及债权处置协议书》。

新大洲控股股份有限公司董事会

2017 年 8 月 12 日