证券代码:000571　　证券简称:*ST 大洲　　公告编号:临 2020-051

新大洲控股股份有限公司关于大连桃源荣盛市场有限公司以大连桃源商城商业发展有限公司股权加现金置换本公司全资子公司上海瑞斐投资有限公司应收账款暨关联交易的公告(更新稿)

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

特别提示:

1. 本公司委托大华会计师事务所(特殊普通合伙)和北京中企华资产评估有限责任公司对交易标的桃源商城进行了审计和资产评估。依据大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(大华审字[2020]001294 号)和北京中企华资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》(中企华评报字[2020]第 3148 号),经交易双方确认,本次交易以资产评估基准日 2020 年 1 月 31 日桃源商城净资产评估值对应 40%股权的价值 42,162.664 万元作价, 及 / 或支付现金 10,544.07 万元作为对价,置换本公司二级全资子公司上海瑞斐应收账款 527,067,303.63 元。

2. 王文新先生为桃源荣盛的实际控制人。大连和升及京粮和升合计持有本公司 91,191,530 股占 11.20%的股份,为本公司第一大股东,王文锋先生为其实际控制人。王文新系王文锋之弟,根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定,桃源荣盛构成本公司关联法人,本次资产置换交易构成关联交易。本次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回避表决。

3. 风险提示:

1)目前桃源商城存在如下为第三方提供抵押担保及保证担保的情形:

(1)以 10 处不动产为信得嘉和 52,000 万元借款提供抵押担保;同时,对关联企业信得嘉和 52,000 万元借款提供保证担保。

(2)为信得嘉和、鞍山和盛商城发展有限公司、大连华美汽车国际贸易有限公司的 35,961.8 万元、27,000 万元及 4,998 万元借款分别提供保证担保;

(3) 以 1 处不动产为大连嘉德隆泰实业有限公司 60,000 万元借款提供抵押担保;

(4)以合计 18,000 万元单位定期存单为营口德祥贸易有限公司借款提供担保。

解决措施:信得嘉和将为桃源商城提供反担保,促使其关联企业大连和升为新大洲的融资提供增信支持;就第(2)、(3)项担保,桃源商城拟解除,正在办理解除担保手续,其中第(2)项担保将于 2020 年 4 月 20 日前,以更换担保品的方式将桃源商城的保证担保责任予以解除,第(3)项是一个贷款合同项下的组成部分,对应的贷款金额为 1,300 万元。桃源商城已协调大连嘉德隆泰实业有限公司,将于 2020 年 3 月 31 日前提前还款予以解除该笔保证担保。

2020 年 3 月 9 日,大连和升向本公司出具《支持函》,拟为本公司或本公司指定主体的有关融资提供增信及流动性借款支持, 有关情况见本公司 3 月 11 日披露的《关于收到大连和升控股集团有限公司向本公司提供增信及借款支持 < 支持函 > 的公告》。

为保障本次交易的履行和保护新大洲广大中小股东权益,2020 年 3 月 23 日大连和升出具了《承诺函》,"大连和升承诺,目标债权价值如有超出桃源商城股权交易对价的差额部分,在桃源荣盛无法支付时,由本公司或本公司指定主体通过以自有现金或自筹资金为桃源荣盛提供财务资助,确保桃源荣盛按合同履约"。大连和升进一步承诺,"如信得嘉和到期无法偿还对盛京银行人民币 52,000 万元借款,本公司或本公司指定主体愿意向盛京银行代为清偿该笔借款";"如营口德祥向阜新银行股份有限公司大连分行的借款到期未偿还或亦未获得展期, 本公司或本公司指定主体愿意在桃源商城以 18,000 万元单位定期存单提供质押担保的范围内向阜新银行股份有限公司大连分行代为清偿营口德祥的借款"。

2)本次交易涉及桃源商城股权变动,按照桃源商城与各银行签署的融资及担保合同, 本次交易需取得营口银行股份有限公司大连分行及盛京银行股份有限公司大连分行的同意,并应通知阜新银行股份有限公司大连分行。本次交易交割前,桃源商城应取得上述相关银行的豁免函或接收通知的证明。

目前,桃源商城已通知相关银行,并已获得银行口头同意。拟在公司董事会审议通过后,银行将出具相关文件。

一、关联交易概述

(一)情况概述

为推动解决关联方资金占用问题,消除可能造成新大洲控股股份有限公司(本文简称"新大洲"、"本公司")退市的风险,在股东大连和升控股集团有限公司(本文简称"大连和升")的协调下,拟由关联方大连桃源荣盛市场有限公司(本文简称"桃源荣盛")以其持有的大连桃源商城商业发展有限公司(本文简称"桃源商城")40%股权及 / 或支付 10,544.07 万元现金置换本公司的二级全资子公司上海瑞斐投资有限公司(本文简称"上海瑞斐")以其从上海恒阳贸易有限公司(本文简称"上海恒阳")和宁波恒阳食品有限公司(本文简称"宁波恒阳")处受让的对关联方黑龙江恒阳牛业有限责任公司(本文简称"恒阳牛业")和非关联方浙江舟山普泰供应链管理有限公司(本文简称"舟山普泰")、上海朴道供应链管理有限公司(本文简称"上海朴道")合计 527,067,303.63 元应收账款(本文简称"目标债权")。选择桃源商城为交易标的主要是考虑该公司主要资产为商业物业,从事租赁业务,资产优良、经营稳定、规模适当,有利于在较短时间内完成相关交易,并为新大洲增加部分优质资产。

本公司委托北京中企华资产评估有限责任公司(本文简称"中企华")针对桃源商城的股东全部权益价值进行评估, 评估结果为: 截至评估基准日 2020 年 1 月 31 日桃源商城的股东全部权益价值估值为人民币 105,406.66 万元,比此为基础计算桃源商城 40%股权的交易对价为人民币 42,162.664 万元?。??

(二)关联关系说明

王文新先生为桃源荣盛的实际控制人。大连和升及北京京粮和升食品发展有限责任公司(以下简称"京粮和升")合计持有本公司 91,191,530 股占 11.20%的股份,为本公司第一大股东,王文锋先生为其实际控制人,以下提及个人敬称省略。王文新系王文锋之弟,根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定,桃源荣盛构成本公司关联法人,本次资产置换交易构成关联交易。

本公司董事王晓宁、马鸿瀚过去十二个月内曾担任大连和升或其控制的企业的高级管理人员,王晓宁、马鸿瀚为本次交易的关联董事。

(三)履行的审议程序

上述方案已经本公司 2020 年 3 月 9 日、3 月 25 日召开的第九届董事会 2020 年第三、四次临时会议审议通过,关联董事王晓宁、马鸿瀚在董事会审议该关联交易议案时回避表决。独立董事对本次关联交易事项发表了事前认可和独立意见。

本次关联交易经董事会审议通过后,尚需提交本公司股东大会审议,与该关联交易有利害关系的关联人将回避表决。

本次交易涉及桃源商城股权变动,按照桃源商城与各银行签署的融资及担保合同, 本次交易需取得营口银行股份有限公司大连分行及盛京银行股份有限公司大连分行的同意,并应通知阜新银行股份有限公司大连分行。本次交易交割前,桃源商城应取得上述相关银行的豁免函或接收通知的证明。

上述关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组、不构成重组上市,也不需要经过有关部门批准。

二、关联方(交易对手)基本情况

1. 公司名称:大连桃源荣盛市场有限公司

住所:辽宁省大连市中山区白云街 14 号 -1 层 1 号

企业性质:有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人:王文新

注册资本:500 万元

统一社会信用代码:91210200570850760O

主营业务:柜台租赁;国内一般贸易(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。)

主要股权结构及实际控制人:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例
1	张秀琴	150	30%
2	王文新	350	70%
合 计		500	100.00%

2. 历史沿革、主要业务最近三年发展状况和最近一个会计年度的营业收入、净利润和最近一个会计期末的净资产等财务数据。

历史沿革:

桃源荣盛前身是大连荣盛市场,始建于 1983 年,是东北地区最早的中高档水产品批发市场,于 1996 年退路进厅营业。

2004 年荣盛市场被农业部批准为定点市场,该市场的水产品价格和供求信息被纳入农业部的信息网络中并即时向全国发布;该市场还是大连市旅游局定点购物单位和大连市首批实施市场准入制度的大型市场。

2011 年 3 月 8 日注册成立大连桃源荣盛市场有限公司,主要经营范围包括柜台租赁,国内一般贸易等。

最近一个会计年度和最近一期的主要财务数据:

	2019 年 1-9 月(未经审计)	2018 年度(经审计)
营业收入(万元)	385.91	533.86
净利润(万元)	-655.61	-622.35
	2019 年 9 月 30 日(未经审计)	2018 年 12 月 31 日(经审计)
净资产(万元)	-1361.05	-964.79
总资产(万元)	9133.58	21039.07

3. 关联关系说明:王文新持有桃源荣盛 70%的股份,且王文新担任桃源荣盛唯一董事,因此王文新是桃源荣盛的实际控制人。大连和升及一致行动人京粮和升合计持有本公司 91,191,530 股,占本公司总股本的比例为 11.20%,为本公司第一大股东、王文锋先生为其实际控制人。而王文新系王文锋之弟,根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定,桃源荣盛构成本公司关联法人,本次资产置换交易构成关联交易。

4. 桃源荣盛不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

本次交易涉及的标的有两部分, 一部分为桃源荣盛持有的桃源商城 40%股权;一部分为上海瑞斐持有的目标债权。

(一)桃源商城的基本情况

1. 公司名称:大连桃源商城商业发展有限公司

住所:辽宁省大连市中山区解放路 580 号

企业性质:其他有限责任公司

法定代表人:王文新

注册资本:人民币 10,000 万元

统一社会信用代码:91210200760796646 7

主营业务:商场物业管理、摊位租赁以及房屋租赁

主要股权结构及实际控制人:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例
1	大连信得嘉和实业有限公司	6,000	60%
2	大连桃源荣盛市场有限公司	4,000	40%
合 计		10,000	100.00%

王文新直接持有大连信得嘉和实业有限公司(本文简称"信得嘉和")75%股权,通过信得嘉和控制桃源商城 60%股权;同时,王文新直接持有桃源荣盛 70%股权,通过桃源荣盛控制桃源商城 40%股权。此外, 王文新担任桃源商城董事长兼总经理。故王文新为桃源商城的实际控制人。股权关系如下图:

2. 桃源荣盛持有的桃源商城 40%股权不存在质押或者其他第三人权利,也不存在涉及该股权的重大争议、诉讼或仲裁事项,不存在查封、冻结等司法措施等。桃源商城持有的不动产权属情况如下:

序号	所有权人	房产证编号	位置	建筑面积(m2)	房产登记时间	权利限制情况
1	桃源商城	辽(2020)大连市内四区 00022804 号	大连市中山区解放路 580 号 1 层 1 号	5,915.88	2020-03-06	为信得嘉和向盛京银行大连分行 5.2 亿元借款提供担保
2	桃源商城	辽(2020)大连市内四区 00022837 号	大连市中山区解放路 580 号 2 层 1 号	7,347.49	2020-03-06	为信得嘉和向盛京银行大连分行 5.2 亿元借款提供担保
3	桃源商城	辽(2020)大连市内四区 00022814 号	大连市中山区解放路 580 号 3 层 1 号	7,057.08	2020-03-06	为信得嘉和向盛京银行大连分行 5.2 亿元借款提供担保
4	桃源商城	辽(2020)大连市内四区 00022806 号	大连市中山区解放路 580 号 4 层 1 号	3,334.30	2020-03-06	为信得嘉和向盛京银行大连分行 5.2 亿元借款提供担保
5	桃源商城	辽(2020)大连市内四区 00022832 号	大连市中山区解放路 580 号 5 层 1 号	3,342.34	2020-03-06	为信得嘉和向盛京银行大连分行 5.2 亿元借款提供担保
6	桃源商城	辽(2020)大连市内四区 00022808 号	大连市中山区解放路 580 号地下一层 1 号	7,627.33	2020-03-06	为信得嘉和向盛京银行大连分行 5.2 亿元借款提供担保
7	桃源商城	辽(2020)大连市内四区 00022822 号	大连市中山区解放路 580 号地下一层 2 号	1,612.40	2020-03-06	为信得嘉和向盛京银行大连分行 5.2 亿元借款提供担保
8	桃源商城	辽(2017)大连市内四区 000494797 号	大连市中山区白云街 28 号单元 1 层 1 号	1,265.74	2017-05-22	为大连嘉德隆泰实业有限公司向阜新银行大连分行的 6 亿元借款提供担保
9	桃源商城	辽(2020)大连市内四区 00022818 号	大连市中山区白云街 14 号 -1 层 1 号	5,848.35	2020-03-06	为信得嘉和向盛京银行大连分行 5.2 亿元借款提供担保
10	桃源商城	辽(2020)大连市内四区 00022841 号	大连市中山区白云街 14 号 2 层 2E-84 号	126.33	2020-03-06	为信得嘉和向盛京银行大连分行 5.2 亿元借款提供担保
11	桃源商城	辽(2020)大连市内四区 00022823 号	大连市中山区白云街 14 号 3 层 39-25 号	112.17	2020-03-06	为信得嘉和向盛京银行大连分行 5.2 亿元借款提供担保

上述资产不涉及重大争议、诉讼或仲裁事项,不存在涉及查封、冻结等司法措施等情形。

桃源商城以其资产为第三方提供抵押、质押担保的情况如下:

序号	权利人	被担保人	担保物	担保金额(万元)	备注
1	阜新银行股份有限公司大连分行	营口德祥贸易有限公司	10,000 万元单位定期存单	10,000	
2		营口德祥贸易有限公司	8,000 万元单位定期存单	8,000	
3		大连嘉德隆泰实业有限公司	辽(2017)大连市内四区 000494797 号房产	60,000	正在办理解除手续
4	盛京银行股份有限公司大连分行	信得嘉和	桃源商城 10 处自有房产,详见上表	52,000	

上述以 10 处不动产为信得嘉和 52,000 万元借款提供抵押担保,同时,对关联企业信得嘉和 52,000 万元借款提供保证担保; 以合计 18,000 万元单位定期存单为营口德祥贸易有限公司借款提供担保。拟解决措施为由信得嘉和为桃源商城提供反担保,并促使其关联企业大连和升为新大洲的融资提供增信支持;以 1 处不动产为大连嘉德隆泰实业有限公司 60,000 万元借款提供抵押担保, 此项是一个贷款合同项下的组成部分,对应的贷款金额为 1,300 万元。桃源商城已协调大连嘉德隆泰实业有限公司,将于 2020 年 3 月 31 日前提前还款予以解除该笔保证担保。

此外,桃园商城存在为信得嘉和、鞍山和盛商城发展有限公司、大连华美汽车国际贸易有限公司的 35,961.8 万元、27,000 万元及 4,998 万元借款分别提供保证担保,桃源商城将于 2020 年 4 月 20 日前,以更换担保品的方式将桃源商城的保证担保责任予以解除。

2020 年 3 月 9 日,大连和升向本公司出具《支持函》,拟为本公司或本公司指定主体的有关融资提供增信及流动性借款支持,有关情况见本公司同日披露的《关于收到大连和升控股集团有限公司向本公司提供增信及借款支持 < 支持函 > 的公告》。

为保障本次交易的履行和保护新大洲广大中小股东权益,2020 年 3 月 23 日大连和升出具了《承诺函》,"大连和升承诺,目标债权价值如有超出桃源商城股权交易对价的差额部分,在桃源荣盛无法支付时,由本公司或本公司指定主体通过以自有现金或自筹资金为桃源荣盛提供财务资助,确保桃源荣盛按合同履约"。大连和升进一步承诺,"如信得嘉和到期无法偿还对盛京银行人民币 52,000 万元借款,本公司或本公司指定主体愿意向盛京银行代为清偿该笔借款";"如营口德祥向阜新银行股份有限公司大连分行的借款到期未偿还或亦未获得展期, 本公司或本公司指定主体愿意在桃源商城以 18,000 万元单位定期存单提供质押担保的范围内向阜新银行股份有限公司大连分行代为清偿营口德祥的借款"。

3.桃源商城股权价值

(1)桃源荣盛取得桃源商城股权的帐面价值和估值

桃源荣盛通过增资扩股方式取得桃源商城的 40%股权,具体为:桃源荣盛以货币方式出资 50,000 万元向桃源商城增资, 其中 4,000 万元计入股本, 溢缴出资额 46,000 万元计入资本公积;桃源商城注册资本由 6,000 万元变更为 10,000 万元。于 2020 年 2 月 1 日完成工商变更登记。为关系方之间非市场化的交易行为。

本公司委托具有执行证券、期货相关业务资格的北京中企华资产评估有限责任公司针对桃源商城的股东全部权益价值进行了评估。中企华采用资产基础法进行评估,其中分别以市场法和收益法对桃源商城的主要资产(房产)进行评估,以市场法下的确定的房产评估结果为结果。根据中企华出具的《资产评估报告》(中企华评报字[2020]第 3148 号),截至评估基准日 2020 年 1 月 31 日桃源商城总资产账面价值为 111,217.28 万元,评估价值为 169,556.77 万元,增值额为 58,339.49 万元,增值率为 52.46%;总负债账面价值为 64,150.11 万元,评估价值为 64,150.11 万元,无评估增减值;净资产账面价值为 47,067.17 万元,净资产评估价值为 105,406.66 万元,增值额为 58,339.49 万元,增值率为 123.95%。??????????详见下表:

评估结果汇总表

评估基准日:2020 年 1 月 31 日 金额单位:人民币万元

项 目		账面价值		评估价值		增减值	增值率%
		A		B		C=B-A	D=C/A × 100%
流动资产	1	101,164.41		101,444.69		280.28	0.28
非流动资产	2	10,052.87		68,112.08		58,059.21	577.54
其中:长期股权投资	3		0.00		0.00	0.00	
投资性房地产	4		0.00		0.00	0.00	
固定资产	5	9,857.34		67,916.55		58,059.21	588.99
在建工程	6		0.00		0.00	0.00	
油气资产	7		0.00		0.00	0.00	
无形资产	8		0.00		0.00	0.00	
其中:土地使用权	9		0.00		0.00	0.00	
其他非流动资产	10		195.53		195.53	0.00	0.00
资产总计	11	111,217.28		169,556.77		58,339.49	52.46
流动负债	12	64,150.11		64,150.11		0.00	0.00
非流动负债	13		0.00		0.00	0.00	
负债总计	14	64,150.11		64,150.11		0.00	0.00
净资产	15	47,067.17		105,406.66		58,339.49	123.95

上述资产评估结果显示固定资产增值较大,主要是房产增值 58,059.21 万元,增值 588.99%。房产增值原因说明如下:

A. 房产增值原因说明:

纳入评估范围内的房产建筑面积共计 43,589.41 平方米,详见下表:

序号	名称	详细地址	建筑面积@(㎡)	账面价值	
				原值	净值
1	1# 楼	中山区解放路 580 号 1 层 1 号	5,915.88	17,963.32	7,155.39
2		中山区解放路 580 号 2 层 1 号	7,347.49		
3		中山区解放路 580 号 3 层 1 号	7,057.08		
4		中山区解放路 580 号 4 层 1 号	3,334.30		
5		中山区解放路 580 号 5 层 1 号	3,342.34		
6		中山区解放路 580 号地下一层 1 号	7,627.33		
7		中山区解放路 580 号地下一层 2 号	1,612.40		
8	2 层	中山区白云街 14 号 2 层 2E-84 号	126.33	77.18	30.44
9	3 层	中山区白云街 14 号 3 层 39-25 号	112.17	68.49	27.01
10	地下 1 层	中山区白云街 14 号 -1 层 1 号	5,848.35	3,231.29	1,274.34
11	白云街 28-1	中山区白云街 28 号 1 单元 1 层 1 号	1,265.74	1,560.01	1,362.41
合 计			43,589.41	22,900.28	9,849.58

除中山区白云街 14 号 2 层 2E-84 号自用办公外,其他均为商业用途。其中 1# 楼现为商场,主要面向中高端客户群,白云街 14 号地下一层和白云街 28 号一层现为生鲜市场。

房屋取得方式主要为出资、外购或者自建。1# 楼于 2007 年由股东作为实物资产出资,按照当时评估值入账,白云街 28-1 按照 2017 年购置价入账,其余三处房屋建筑物建成于 2004 年建成投入使用,账面值为历史建安成本。

本次对纳入评估范围内的房产分别采用市场法和收益法进行评估,并对两种评估方法的评估结果综合分析, 考虑到收益法评估的收益价格取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期, 近年来大连市房地产价格上涨幅度超过房地产租金水平的上升速度,租金回报与实际成交价匹配性较弱,导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益法评估结果低于市场法评估结果。市场法评估结果采用了类似市场交易案例修正后得出,在当前的房地产市场环境,则更能适时、准确地反映当地房地产市场状况等因素对房地产价格的影响, 因此本次对房产评估结果采用市场法评估结果作为评估结论。

主要房屋购建或取得时间较早。房产地处大连市中山区,距城市中心不足 3 公里, 是连接大连南部风景区和城市中心的交通要道和大连市政府重点培养的南部次商圈。沿线分布较为成熟的大型居住区,经过近几年的重点升级改造,新建多个高档小区,商圈周边范围内银行网点、医疗服务机构、中、小学校配套齐全。有十多条公交线路途经此处,即将建成的地铁 5 号线桃源站位于 1# 楼广场处,交通便利,所辖范围内商业氛围浓厚。房产所在区域近年来房地产价格明显上涨,因此与账面值相比,评估有较大溢价。

B.结合桃源商城近年来经营业绩、核心竞争力、未来发展趋势等,对交易作价合理性和公允性的说明:

a. 桃源商城近年来经营业绩

根据桃源商城提供的审计报告,近三年及评估基准日的经营状况如下表(金额单位:人民币万元):

项目	2020 年 1 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	262.54	3,192.71	3,207.52	2,733.77
减:营业成本	44.58	512.94	552.31	565.99
税金及附加	26.44	299.29	297.43	266.79
管理费用	114.52	1,402.30	1,387.03	1,339.95
财务费用	-79.99	960.95	1,208.01	1,022.78
加:其他收益	0.74	4.30	0.00	0.00
信用减值损失	-0.10	-0.01	0.00	0.00
二、营业利润	157.64	21.53	-237.26	-461.75
加:营业外收入	0.00	0.00	0.03	2.30
减:营业外支出	0.00	0.00	0.80	0.60
三、利润总额	157.64	21.53	-238.03	-460.04
四、净利润	157.64	21.53	-238.03	-460.04

从上表可以看出, 由于主要房产已签订长期租赁合同, 其中 1# 楼租赁合同期限为 20 年,于 2023 年 9 月 30 日到期。由于原始租赁合同签订时间较早,导致目前实际租金明显低于市场租金,因此目前公司营业收入规模不大。剔除 2017 年购置的白云街 28-1 号房产出租收入影响, 近年来公司营业收入相对稳定, 公司对营业成本进行了有效控制,盈利能力逐步好转。按照公司现有的经营计划,在长期租赁合同期满后拟由桃源商城按照市场价格对外出租经营, 公司的营业收入和盈利能力将得到明显提升。

b. 桃源商城核心竞争力

①品牌优势

桃源商城成立于 2004 年 6 月 25 日,公司成立时间较长,目前是大连南部首家集购物、餐饮、娱乐、休闲、健身、文化教育于一体的大型一站式购物广场。为满足消费者的个性化和差异化需求,桃源商城利用品牌优势,不断丰富着多业态、多商号的运营机制。通过与众多商家形成长期稳定、互惠共赢的合作关系,共同探索新的经营模式,以保持自身稳健的盈利能力。随着时代发展和消费观念的革新,公司始终坚持"无微不至"和"对消费者负责"的服务理念,获得了广大顾客和商铺经营者的普遍认可,有一定的品牌优势。

②管理和人才优势

经过多年发展运营,桃源商城已形成了完善的经营管理体系和系统的开发治理模式。同时,面对国内实体商业新的发展形势,公司管理团队凭借多年深耕中国百货零售行业的经验,积极进取,勇于创新,为公司的持续发展提供了稳定保证。管理团队相对成熟,在行业内拥有丰富的经营经验和管理经验。

c. 桃源商城未来发展趋势

①大连市商业服务发展现状及趋势

来源于大连市统计局的数据显示,2019 年,大连市规模以上服务业实现营业收入 1484.2 亿元,同比增长 1.2%,高于全省 2.9 个百分点,快于沈阳 3.2 个百分点,拉动全省规模以上服务业营业收入增长 0.4 个百分点。其中:租赁和商务服务业营业收入增长 4.4%,租赁和商务服务业稳步发展,盈利能力进一步提升。

近两年,大连在西安路商圈、青泥洼桥商圈、天津街商圈三大传统城市级商圈的基础上,又形成了东港商圈、高新商圈、桃源商圈等新兴的区域商圈。而与传统城市级商圈中的项目相比,区域化的商业项目在硬件设施、品牌及业态方面更加完善且更吸引消费者,不但能够满足消费者便捷性的消费需求,而且商业功能如社交、休闲、娱乐等也更全面。因而,更容易受来自区域周边的消费者的青睐,并进一步加速了区域商圈的崛起。

②公司房产未来发展趋势

桃源商城位于大连市中山区,中山区是大连的金融和商业中心。从地理位置来说,中山区三面环海,海岸线漫长,旅游资源丰富,拥有老虎滩、棒棰岛、东港会议中心等多个著名景点。从经济方面来说,中山区经济在大连市内位于前列,作为大连的商业中心,写字楼、商场云集;作为金融中心,中山区银行和金融公司密集。房产所在区域各项发展优势齐全。

桃源商城在发展过程中,与众多商家形成了长期稳定、互惠共赢的合作关系。未来,桃源商城继续树立服务意识,加大招商力度,开展创新思维。首先做好现有客户的服务和维护,提高服务质量;继续与有意向的大客户积极洽谈,提高大客户的入驻比例,进一步提升整个商城的人气和出租效益。

大连是中国著名的旅游城市之一,流动人口数量较大,为商业地产的发展带来了一定的机遇和发展空间。

③大连市整栋商业综合体转让价格对比分析

评估人员调查了大连市区的近期成交的 3 栋整栋商业综合体的交易价格区间为 1.5 万元 / 平方米 ~ 4 万元 / 平方米,桃源商城房产位于大连市中山区,沿线分布较为成熟的大型居住区,商圈周边配套齐全、交通便利,商业氛围浓厚。评估人员选择符合条件的参照物,进行交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正,从而确定评估值。最终评估值基本和近期成交的整栋商业综合体的低限价格接近,评估人员认为交易作价具有合理性和公允性。

(2)标的及其核心资产的历史沿革,出让方获得该项资产的时间、方式和价格,在手租约情况:

桃源商城设立于 2004 年 6 月 25 日,由孙济州、钱昕、潘正陆出资 500 万元,初始公司名称为大连亨达商业发展有限公司。2004 年 8 月 4 日,公司名称变更为大连桃源商城商业发展有限公司。2006 年 9 月 19 日, 股东变更为大连亨达房地产开发有限公司(以下简称"亨达公司")持有 90%股权,孙济州持有 10%股权。2006 年 11 月 10 日, 辽宁省机械(集团)股份有限公司以货币增资, 桃源商城注册资本增至 7356 万元。2007 年 3 月 19 日,亨达公司以房屋 17164 万元出资,桃源商城注册资本增至 24520 万元。之后经多次股东变更,2011 年 5 月 5 日大连万怡投资有限公司(以下简称"万怡投资")持有桃源商城 100%股权,2012 年 8 月 24 日,桃源商城减少注册资本 18520 万元,注册资本变更为 6000 万元。2015 年 9 月 1 日,万怡投资将其持有的 51%桃源商城股权转让给信得嘉和,2019 年 12 月 28 日, 万怡投资将其持有的 49%桃源商城股权转让给信得嘉和。2020 年 1 月 10 日,桃源商城召开股东会并作出书面决议:同意桃源荣盛以货币方式向公司增资 4,000 万元;同意公司注册资本变更为 10,000 万元;同意通过新的公司章程。同日,信得嘉和、桃源荣盛签署《大连桃源商城商业发展有限公司章程修正案》。2020 年 1 月 15 日,大连德信联合会计师事务所大德会验[2020]1 号《验资报告》,截至 2020 年 1 月 15 日,桃源商城已收到桃源荣盛缴纳的新增注册资本(实收资本)合计 4,000 万元。桃源荣盛以货币出资 50,000 万元, 溢缴出资额 46,000 万元计入公司资本公积。变更后, 公司累计注册资本 10,000 万元,实收资本 10,000 万元。

经核查,桃源商城公司章程或其他文件中均不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款。

桃源商城房产地处大连市黄金商业区域。北起解放路青泥洼桥南至大连市 5A 级风景区老虎滩,地理位置优越;沿线分布大型居住区,所辖范围居民购买力强。自 2004 年初建至今,桃源商城拥有共 30 名员工,具备成熟的专业管理团队。

桃源商城房产占地面积 15,922.6 平方米;总建筑面积 5,5462.33 平方米,其中:

1# 楼建筑面积 36,236.82 平方米(实际使用面积 37,070.52 平方米),全部为自有产权。2007 年 3 月,桃源商城历史股东大连亨达房地产开发有限公司对桃源商城增资 17,164 万元,全部以此作为实物(房屋)出资,该 1# 楼为出资房屋。

2# 楼建筑面积 17,126.07 平方米,自有产权面积 6,086.85 平方米,其余部分属于 504 户产权人(面积 9,944.51 平方米)以及大连亨达房地产开发有限公司(面积 1,094.71 平方米)。圆弧楼自有产权面积 1,265.74 平方米。2# 楼及圆弧楼产权获取方式为第三方出让,桃源商城未与出让第三方签订购房合同。

桃源商城在发展过程中创立了多业态、多商号的混合经营模式:1# 主要面向中高端客户群,有众多国内外一线快消品牌入驻,如耐克、阿迪达斯、李宁、新百伦、特步等;2# 楼设立大型超市、日用品批发等商铺,同时增加银行、通讯等便民设施;圆弧楼主要经营生鲜产品,能够满足周边 6 万居民的日常购买需求,项目出租率达到 90%。目前,桃源商城已经发展为大连市南部首家集购物、餐饮、娱乐、休闲、健身、文化教育于一体的大型一站式购物广场。未来,桃源商城将继续加大招商力度并拟在商城引入影院以提升商城客流量及出租水平。

在手租约主要有两项:一是桃源商城原股东,即大连亨达房地产开发有限公司与大连友谊购物广场发展有限公司签订的房屋租赁协议, 整体出租大连市中山区解放路 580 号。该房屋地上五层、地下一层,总面积 36,236.82 ㎡,合同于 2003 年 10 月 1 日签署,租赁期间为起租日之后 20 年。2007 年 5 月,大连亨达房地产开发有限公司约定此租赁协议的权利义务一并转让,2006 年 8 月 1 日后的租金由桃源商城收取。二是桃源商城与大连桃源荣盛市场有限公司签订的租赁协议,租赁房屋位于大连市中山区白云街 28 号 1 单元 1 层 1 号,和大连市中山区白云街 14 号的负 1 层 1 号,租赁面积共计 7,114.09 ㎡,合同起止日期为 2017 年 11 月 01 日到 2020 年 10 月 31 日。

4. 本次关联交易完成后,本公司的子公司上海瑞斐将持有桃源商城 40%的股权,该公司不纳入本公司合并报表范围,为本公司参股企业,本公司通过桃源商城董事会参与公司决策,通过股东会行使股东权利,以保证上市公司利益。考虑桃源商城经营模式为商铺出租,收取租金,经营稳定,有健全的经营团队,本次交易完成后本公司暂不委派管理人员。基于前述的交易背景,本公司的子公司不谋取桃源商城控股权,也无后续增持计划。

5. 根据《中华人民共和国公司法》和《大连桃源商城商业发展有限公司章程》,桃源商城股东信得嘉和就目标股权享有优先购买权。本次交易文件之一《股权转让协议》将约定,信得嘉和出具放弃优先购买权声明为《股权转让协议》的生效条件之一。

6. 本公司委托具有执行证券、期货相关业务资格的大华会计师事务所(特殊普通合伙)针对桃源商城进行审计,根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《大连桃源商城商业发展有限公司审计报告》(大华审字[2020]001294 号),桃源商城最近一个会计年度和最近一期的主要财务数据如下所示:

单位(元)	2020 年 1 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总计	1,112,172,833.65	1,139,569,956.00
负债总计	641,501,071.99	1,170,474,634.21
应收账款	3,152.14	950.40
其他应收账款	831,028,350.92	825,869,969.73
或有事项涉及的总额(包括诉讼与仲裁事项)	0	0
净资产	470,671,761.66	-30,904,678.21
	2020 年 1 月 1 日至 1 月 31 日	2019 年 1 月 1 日至 12 月 31 日
营业收入	2,625,418.79	31,927,120.06
营业利润	1,576,439.87	215,326.52
净利润	1,576,439.87	215,326.52
经营活动产生的现金流量净额	-495,684,152.59	10,351,177.81

上表中桃源商城负债减少主要是其他应付款减少所致, 其中归还往来款 5 亿元。净资产增加主要是收到股东增资款 5 亿元所致。公司资产负债率由 2019 年 12 月末的 102.71%,降至 2020 年 1 月末的 57.68%。

2020 年 1 月,桃源商城经营活动产生的现金流量净额为 -49,568.42 万元,其中经营活动现金流入共计 38,981.49 万元,经营活动现金流出共计 88,549.90 万元。

经营活动现金流入包括销售商品、提供劳务收到现金 574.97 万元,收到其他与经营活动有关的现金是 38,406.51 万元,主要为收到的信得嘉和往来款 38,406.22 万元。

经营活动现金流出包括购买商品、接受劳务支付的现金 53.38 万元、支付给职工以及为职工支付的现金 21.03 万元,支付的各项税费 76.32 万元、支付其他与经营活动有关的现金 88,399.18 万元。主要为支付桃源荣盛往来款 38,000.00 万元、支付信得嘉和往来款 50,380.00 万元、支付其他经营活动费用 19.18 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日,桃源商城应付桃源荣盛 5 亿元,应收信得嘉和 8.3 亿元。2020 年 1 月,信得嘉和偿还桃源商城 3.8 亿元,桃源商城偿还桃源荣盛 3.8 亿元。对应经营活动收到信得嘉和往来款 3.8 亿元,支付桃源荣盛 3.8 亿元。随后,桃源荣盛、桃源商城和信德