证券代码:002336 证券简称:ST 人乐 公告编号:2020-059

人人乐连锁商业集团股份有限公司关于全资子公司出售永和坊项目资产的补充更正公告

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。

人人乐连锁商业集团股份有限公司(以下简称“公司”)于 2020 年 12 月 12 日在指定媒体上披露了《关于公司全资子公司出售永和坊项目资产的公告》(公告编号:2020-053)。经自查和监管机构要求,现对上述公告进行补充更正。全文如下:

风险提示:

1、本次交易尚需提交公司股东大会批准,同时需要经广州邦信公司有权决策机构审批。

2、公司将按照《企业会计准则》的有关规定对交易预计所产生的损益情况进行相关的会计处理并需经年审会计师审计确认。

3、立信会计师事务所(特殊普通合伙)认为,因本次交易事项对公司 2020 年度财务报表影响重大,需在实施全面审计、获取充分适当审计证据基础上审慎作出审计判断。在年度财务报表审计工作未完成情况下,目前无法对公司上述交易的会计处理发表意见。

根据人人乐连锁商业集团股份有限公司(以下简称“公司”)自身经营发展需要,为优化公司资产结构、提高资产运营效率,提升公司可持续健康发展能力,公司拟出售全资子公司西安市人人乐超市有限公司(以下简称“西安超市公司”)永和坊项目资产。交易总价款为人民币 37,897.79 万元(大写:人民币叁亿柒千捌佰玖拾柒万柒仟玖佰元整)。具体情况如下:

一、交易概述

1、2020 年 12 月 10 日,西安超市公司与广州邦信股权投资基金管理有限公司(以下简称:“广州邦信公司”)签署了《资产转让合同》,拟将西安超市公司持有的永和坊项目资产出售给广州邦信公司,交易总价款为人民币 37,897.79 万元(大写:人民币叁亿柒千捌佰玖拾柒万柒仟玖佰元整)。

2、2020 年 12 月 10 日,公司第五届董事会第十三次(临时)会议以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于公司全资子公司出售永和坊项目资产的议案》。独立董事对本次关联交易出具了同意的独立意见。本次交易尚需提交公司股东大会批准,同时需要经广州邦信公司有权决策机构审批。

3、本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,亦不构成关联交易。

二、交易对方的基本情况

公司名称:广州邦信股权投资基金管理有限公司

公司类型:其他有限责任公司

注册地址:广州市天河区珠江东路 28 号 6101 室(部位:自编 01-02 单元)(仅限办公)

成立时间:2014 年 5 月 21 日

法定代表人:王自强

注册资本:1000 万元人民币

统一社会信用代码:91440101304468445

经营范围:受托管理股权投资基金;投资管理服务;企业财务咨询服务;投资咨询服务;资产管理(不含许可审批项目);企业自有资金投资

股东名称:邦信资产管理有限公司,持股比例 80%;金卓资产管理有限责任公司,持股比例 20%

实际控制人:中国东方资产管理股份有限公司

主要财务数据:

截止 2020 年 9 月 30 日,广州邦信公司资产总额 17,558,243.53 元,负债总额 341,362.55 元,净资产 17,216,880.98 元(以上数据来源于 2020 年 9 月 30 日未经审计的广州邦信公司合并报表);经审计,2019 年度,广州邦信公司资产总额 17,692,283.45 元,负债总额 464,834.12 元,净资产 17,227,449.33 元(以上数据来源于经审计的广州邦信公司 2019 年年度报告)。

履约能力分析:本次交易对方的实际控制人是中国东方资产管理有限公司,

中国东方资产管理有限公司是由财政部、全国社保基金理事会共同发起设立的国有大型非银行金融机构。交易对方具有履约及付款能力。

其他说明:广州邦信公司与公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、人员等方面不存在关联关系。广州邦信公司亦不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。广州邦信公司不是失信被执行人。

三、交易标的基本情况

1、永和坊项目资产概况

本次拟出售的永和坊项目是位于西安市曲江新区雁展路南侧紫薇?永和坊项目 1 号楼 1 单元 1 层 10101 号、2 层 10201 号、3 层 10301 号房产,建筑面积 22,070.59 平方米,其中地上一层面积 6,097.51 平方米、地上二层 7,953.34 平方米、地上三层 8,019.74 平方米。房屋建筑物于 2014 年 3 月建成,房屋目前处于闲置状态,尚未投入使用。永和坊固定资产项目产权清晰,不存在抵押、质押或者其他第三人权利,不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项,也不存在司法查封、冻结等情形。

2014 年 1 月 26 日,西安超市公司与西安曲江旅游投资(集团)有限公司(以下简称:“西安曲江公司”)签署了《房产买卖协议书》等文件,根据文件约定,西安超市公司购买西安曲江公司所有的位于西安市曲江新区雁展路南侧紫薇?永和坊项目 1 号楼 1 单元 1 层 10101 号、2 层 10201 号、3 层 10301 号房屋。房产总价款为人民币 275,882,375 元,协议签署后,西安超市公司按照约定将上述款项全部支付至西安曲江公司。2020 年 4 月,永和坊项目房产过户手续办理完成,西安市人人乐超市有限公司领取了《不动产权证书》。房屋不动产权证书(陕 2020 西安市不动产权第 0109885 号、陕 2020 西安市不动产权第 0109886 号、陕 2020 西安市不动产权第 0109887 号)。

2、根据具有执行从事证券、期货相关业务资格的正衡房地产资产评估有限公司以 2020 年 10 月 31 日为评估基准日,对该标的资产评估后出具的正衡评报字(2020)第[392]号《资产评估报告》,评估价值为人民币 37,897.79 万元(大写:人民币叁亿柒千捌佰玖拾柒万柒仟玖佰元整)。评估汇总情况如下(单位:人民币万元):

序号	科目名称	帐面价值		评估价值	增值率
		原值	净值		
1	永和坊项目	28,749.87	28,103.00	37,897.79	34.85%
合计		28,749.87	28,103.00	37,897.79	34.85%

四、交易协议的主要内容及定价依据

1、交易款项支付:根据《资产转让合同》之约定,该标的资产成交总价款为人民币 37,897.79 万元(大写:人民币叁亿柒千捌佰玖拾柒万柒仟玖佰元整),采用现金支付方式付款。广州邦信公司在 2020 年 12 月 31 日之前向双方共管账户支付本项目资产转让价款的 51%,上述工作完成后,广州邦信公司拟将与西安人人乐就标的资产办理房产过户手续,在手续办理完毕之后十个工作日内,广州邦信公司将支付 49%的尾款,双方将签署书面文件予以补充和明确。

2、标的资产交割:广州邦信公司将在价款支付后五个工作日启动资产交付手续,双方清点及核查标的资产实物及权属证书、数量、现状,西安超市公司将标的资产交付广州邦信公司占有使用,经双方共同签订交付确认书,视为西安超市公司已履行完毕标的资产交付义务。

有关余款支付、资产交割等后续进展情况,公司将持续跟进并及时披露。

3、本次交易需要经双方股东大会或相关权力机构及主管单位审议通过后生效。

4、交易定价依据:上述交易以评估价值为准。评估净值是 2020 年 10 月 31 日为评估基准日的市场价值。成交价格与账面值、评估值不存在差异。

5、资金来源:本次交易中广州邦信公司支付的购置款项资金来源于股东出资或募集外部资金。

五、涉及出售的其他安排

本次永和坊出售资产事宜无涉及人员安置等情况。

公司将按照《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定,及时披露该项交易的进展情况。

六、出售资产的目的和对公司的影响

西安超市公司是公司经营门店数量最多、营业收入占比最大的全资子公司。面对目前市场竞争下区域经营业绩经受的不利挑战,公司对各区域公司所属门店逐一进行综合分析及调整。由于市场环境发生变化,归属西安超市公司物业资产永和坊项目自 2014 年购置以来一直处于闲置状态。因战略发展需要,公司决定出售永和坊资产。

根据企业会计准则相关规定,公司判断该项资产转让交易会计确认时点的关键要素如下:

(1)交易合同已获公司股东大会及购买方有权决策机构审批;

(2)交易相关事项需要经过有关主管部门审批的,已获批准;

(3)交易双方已办理了必要的资产转移手续;

(4)购买方已支付了超过 50%价款,并且有能力、有计划支付剩余款项;

(5)购买方实际上已经控制了标的资产,并享有相应的利益、承担相应的风险。

公司对本次资产转让交易会计确认的时点、会计处理将根据公司股东大会及购买方有权决策机构对本次交易的审批结果、股权交割进度、付款进度等情况,严格遵循企业会计准则相关规定。如交易双方按《股权转让协议》约定在本年度完成付款,办理了必要的股权转移手续,公司将对本次交易在本年度进行会计确认。

本次交易尚需提交公司股东大会批准,同时需要经广州邦信公司有权决策机构审批。

七、出售资产的目的和对公司的影响

西安超市公司在出售资产中聘任中介机构正衡房地产资产评估有限公司对永和坊项目资产出具专业意见。评估结论如下:人人乐超市拟转让其部分资产评估价值为 37,897.79 万元(大写:叁亿柒千捌佰玖拾柒万柒仟玖佰元整)。评估增值 9,794.79 万元(玖仟柒佰玖拾肆万柒仟玖佰元整),增值率 34.85%。

八、监事会意见

监事会认为公司本次出售资产交易的审议程序符合相关法律、法规和公司《章程》的规定,聘请了具有证券、期货相关业务资格的中介机构对标的资产进行了审计、评估,交易价格依据评估报告做出,不存在损害公司利益的情形。本次交易有利于解决资产闲置问题,改善公司现金流。符合公司整体发展战略和股东利益。因此,我们同意公司全资子公司出售永和坊项目资产。

九、独立董事意见

经核查全资子公司出售永和坊项目资产的购买方尽调资料、资产转让合同、评估报告等关键性资料,我们认为:公司全资子公司出售永和坊项目资产交易是建立在双方自愿、平等、公允、合法的基础上进行,不存在侵害公司利益的情形;交易价格公正公平,不存在损害公司及股东利益的情况。本次议案表决程序符合有关法律、法规及公司《章程》的规定,决策程序合法有效。符合公司实际情况,同意该项议案,并请董事会将该议案提交股东大会审议。

十、备查文件

1、第五届董事会第十三次(临时)会议决议;

2、第五届董事会第六次(临时)会议决议;

3、独立董事关于第五届董事会第十三次(临时)会议相关事项的独立意见;

4、评估报告

特此公告。

补充更正后的公告将全文披露在巨潮资讯网,由此给广大投资者造成的不便,公司深表歉意!

人人乐连锁商业集团股份有限公司

董 事 会

2020 年 12 月 25 日

证券代码:002336 证券简称:ST 人乐 公告编号:2020-060

人人乐连锁商业集团股份有限公司关于公司转让全资子公司股权的补充更正公告

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。

人人乐连锁商业集团股份有限公司(以下简称“公司”)于 2020 年 12 月 12 日在指定媒体上披露了《关于公司转让全资子公司股权的公告》(公告编号:2020-054)。经自查和监管机构要求,现对上述公告进行补充更正。全文如下:

风险提示:

1、本次交易尚需提交公司股东大会批准,同时需要经购买方投资决策委员会审批。

2、公司将按照《企业会计准则》的有关规定对交易预计所产生的损益情况进行相关的会计处理并需经年审会计师审计确认。

3、立信会计师事务所(特殊普通合伙)认为,因本次交易事项对公司 2020 年度财务报表影响重大,需在实施全面审计、获取充分适当审计证据基础上审慎作出审计判断。在年度财务报表审计工作未完成情况下,目前无法对公司上述交易的会计处理发表意见。

根据人人乐连锁商业集团股份有限公司(以下简称“公司”)自身经营发展需要,为改善公司资产结构、促进公司可持续健康发展,公司拟转让全资子公司西安人人乐实业有限公司(以下简称“西安实业公司”)100%股权。受让方为陕西省民营经济高质量发展纾困基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“纾困基金”),陕西投资基金管理有限公司(以下简称“陕投基金公司”),转让价格为人民币 46,404.10 万元(大写:肆亿陆仟肆佰零肆万壹仟元整)。

2020 年 12 月 10 日,公司第五届董事会第十三次(临时)会议以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于公司转让全资子公司股权的议案》。独立董事对本次交易出具了同意的独立意见。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,亦不构成关联交易,本次交易尚需提交公司股东大会审批,同时需要经购买方投资决策委员会审批。具体情况如下:

一、交易概述

1、交易基本情况

2020 年 12 月 10 日,公司与纾困基金、陕投基金公司签署了《股权转让协议》,将西安实业公司 0.5%股权一次性转让给陕投基金公司,将西安实业公司 99.5%股权一次性转让给纾困基金,交易总价款为 46,404.10 万元(大写:肆亿陆仟肆佰零肆万壹仟元整)。

二、交易对方的基本情况

交易对方一:

公司名称:陕西省民营经济高质量发展纾困基金合伙企业(有限合伙)

公司类型:有限合伙企业

注册地址:西安曲江新区雁翔路 3001 号华商传媒文化中心 2 号楼 7 层

成立时间:2019-11-25

执行事务合伙人:陕西投资基金管理有限公司

注册资本:251500 万元人民币

股东名称:

陕西金融控股集团有限公司,持股 55.6660%;

上海海通证券资产管理有限公司,持股 23.8569%;

陕西省政府投资引导基金合伙企业(有限合伙),持股 19.8807%;

陕西投资基金管理有限公司,持股 0.5964%

统一社会信用代码:91610133MA6TR9Y295

实际控制人:陕西金融控股集团有限公司

经营范围:投资管理、项目投资、投资咨询(不得以公开方式募集资金,仅限以自有资产投资)

主要财务数据:

截止 2020 年 9 月 30 日,纾困基金资产总额 2,548,111,191.60 元,负债总额 208,352.36 元,净资产 2,547,902,839.24 元(以上数据来源于 2020 年 9 月 30 日未经审计的陕投基金公司合并报表)。

经审计,2019 年度,纾困基金资产总额 2,515,047,750 元,负债总额 0 元,净资产 2,515,047,750 元(以上数据来源于经审计的纾困基金 2019 年年度报告)。

其他说明:纾困基金与公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、人员等方面不存在关联关系。纾困基金亦不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。纾困基金不是失信被执行人。

交易对方二:

公司名称:陕西投资基金管理有限公司

公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址:西安曲江新区雁翔路 3001 号华商传媒文化中心 2 号楼 7 层

成立时间:2015-11-04

法定代表人:张金峰

注册资本:300000 万元人民币

股东名称:陕西金融控股集团有限公司

统一社会信用代码:91610000MA6TG0FA9J

实际控制人:陕西金融控股集团有限公司

经营范围:产业基金受托管理;资产管理;进行股权、债权投资(仅限以自有资产投资);投资管理咨询。(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)

主要财务数据:

截止 2020 年 9 月 30 日,陕投基金公司资产总额 1,820,368,927.81 元,负债总额 752,237,593.36 元,净资产 1,068,131,334.45 元(以上数据来源于 2020 年 9 月 30 日未经审计的陕投基金公司报表)。

经审计,2019 年度,陕投基金公司资产总额 1,858,585,604.39 元,负债总额 812,706,019.84 元,净资产 1,045,879,584.55 元(以上数据来源于经审计的陕投基金公司 2019 年年度报告)

其他说明:陕投基金公司与公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、人员等方面不存在关联关系。陕投基金公司亦不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。陕投基金公司不是失信被执行人。

三、交易标的基本情况

1、标的基本情况

西安人人乐实业有限公司基本情况如下:

公司名称:西安人人乐实业有限公司

统一社会信用代码:91610132MA6W2QKN4W

企业性质:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册地址:西安经济技术开发区未央路中段西侧赛高国际 5B2 幢 10102 室

法定代表人:徐志强

成立日期:2018 年 9 月 10 日

注册资本:人民币 4777 万

经营范围:商业运营管理;物业管理;企业管理咨询;不动产管理的咨询;商业地产招商的策划、管理;房地产开发、咨询、销售与策划;场地租赁。(上述经营范围涉及许可经营项目的,凭许可证明文件、证件在有效期内经营,未经许可不得经营)

股权结构:人人乐连锁商业集团股份有限公司直接持有其 100%股权

根据西安市人人乐超市有限公司 2018 年 6 月 28 日第三次股东会决议,西安市人人乐实业有限公司由西安市人人乐超市有限公司以派生分立的方式成立,注册资本为人民币 1,000.00 万元。分立成立后,西安市人人乐超市有限公司所拥有的位于西安市经开区未央路 126 号赛高国际大厦的房产划归西安市人人乐实业有限公司所有。陕西尚善特房地产评估有限公司对上述房地产权属过户事宜出具了陕海特房(估)字 2018 第 1134 号评估报告(报告日:2018 年 11 月 30 日)。赛高国际房产产权清晰,不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项,也不存在司法查封、冻结等情形。公司不存在为西安实业公司提供担保、委托理财等情况。

公司于 2020 年 8 月 28 日披露《关于向建设银行申请授信额度暨资产抵押的公告》,以西安实业公司的部分房产为抵押物对公司向建设银行申请的不超过 45,000 万元人民币的授信额度进行担保,同时由西安实业公司承担连带担保责任。截至本协议签署日,前述抵押及担保的现状为担保已实施,抵押未登记实施。

公司已经向建设银行提出变更授信担保方式,取消西安人人乐实业公司担保及对应的房产抵押,并维持 45,000 万元授信额度不变的申请。目前建设银行正在受理核准之中。公司会持续披露事项的进展情况。

西安实业公司最近一年又一期主要财务指标:

单位:元

项目	2019 年 12 月 31 日(经审计)	2020 年 1-10(经审计)
流动资产	8,542,439.33	14,016,584.84
非流动资产	87,585,368.72	81,096,383.52
总资产	96,127,808.05	95,112,968.36
流动负债	446,570.04	194,624.98
非流动负债	–	–
总负债	446,570.04	194,624.98
净资产	95,681,238.01	94,918,343.38
项目	2019 年度(经审计)	2020 年 1-10 月(经审计)
营业收入	9,887,721.78	6,606,829.68
营业成本	9,476,315.71	6,488,985.20
利润总额	412,116.07	-762,894.63
净利润	309,087.05	-572,170.97

2、本次交易标的经具有执行证券、期货业务资格的评估机构正衡房地产资产评估有限公司评估,并出具了《资产评估报告》(正衡评报字[2020]397 号),西安实业公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 10 月 31 日所表现的市场价值为人民币 46,404.10 万元(大写:人民币肆亿陆仟肆佰零肆万壹仟元整),评估详细情况详见上述评估报告。

序号	科目名称	总资产账面价值	净资产账面价值	评估总资产价值	评估净资产价值	总资产增值率	净资产增值率
1	西安实业公司	9,530.37	9,510.91	46,423.56	46,404.10	387.11%	387.90%
合计		9,530.37	9,510.91	46,423.56	46,404.10	387.11%	387.90%

本次交易标的经具有从事证券、期货相关业务资格的希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了《审计报告》(希会审字(2020)4423 号),西安实业公司财务报表,包括 2020 年 10 月 31 日的资产负债表、2020 年 1-10 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了公司 2020 年 10 月 31 日的财务状况以及 2020 年 1-10 月的经营成果和现金流量。

3、本次交易不涉及债权债务转移。

4、本次交易完成后,西安实业公司将不再纳入公司合并报表范围,公司不存在为其提供担保、委托理财的情形,西安实业公司不存在占用公司资金的情形。本次交易不影响公司业务独立性,亦不影响公司生产经营。

四、交易协议的主要内容

1、交易约款支付:根据《股权转让协议》之约定,该标的股权转让总价款为人民币 46,404.10 万元(大写:人民币肆亿陆仟肆佰零肆万壹仟元整)。经各方协商一致,西安实业公司将其持有目标公司 99.5%股权一次性转让至纾困基金;0.5%股权一次性转让至陕投基金公司。

本次股权转让完成后,目标公司各股东的出资额及出资比例如下表:

序号	股东	出资额(元)	出资比例
1	陕西投资基金管理有限公司	50,000.00	0.50%
2	陕西省民营经济高质量发展纾困基金合伙企业(有限合伙)	9,950,000.00	99.50%
–		10,000,000.00	100.00%

在西安实业公司《股权转让协议》生效之日后三个工作日内,且在 2020 年 12 月 31 日前纾困基金、陕投基金公司向西安实业公司支付转让总价款,即人民币 46,404.10 万元(大写:人民币肆亿陆仟肆佰零肆万壹仟元整)。其中,陕投基金公司支付金额为人民币 2,320,205.00 元(大写:人民币贰佰叁拾贰万零贰佰零五整);纾困基金支付金额为人民币 461,720,795.00 元(大写:人民币肆亿陆仟壹佰柒拾贰万零柒佰玖拾五元整)。

纾困基金、陕投基金公司须按本条约定的期限支付对应的股权转让款项,如果纾困基金、陕投基金公司迟延支付,每迟付一日,则按应付未付金额千分之一的标准支付违约金。

2、生效条件:《股权转让协议》经双方及目标公司签章后,经过公司股东大会审议批准,且经过纾困基金投资决策委员会批准后生效。

3、股权交割安排:西安实业公司收到纾困基金支付的股权转让款之日起 5 个工作日内向工商部门提交本次股权转让工商变更申请文件,并在取得股权转让后的营业执照后及时将相关证件交付给购买方,取得营业执照之日为“股权交割日”

4、过渡期安排:目标公司评估基准日(即 2020 年 10 月 31 日)至股权交割日期间的经营损益,归属于购买方享有。如目标公司在评估基准日后进行盈余分配的,公司应当将该分配金额在股权交割日之日起 3 个工作日内按照股权比例向购买方支付。

五、定价依据

本次交易标的经具有执行证券、期货业务资格的评估机构正衡房地产资产评估有限公司评估,在遵循市场定价原则下,经交易双方友好协商,确定本次股权转让的价款为人民币 46,404.10 万元(大写:人民币肆亿陆仟肆佰零肆万壹仟元整),与评估值不存在差异。本次交易遵循了客观、公平、公允的定价原则,符合相关法律法规要求,不存在有失公允的情形。

六、转让股权的目的和对公司的影响

在面对近年来宏观经济下滑的大环境,线上零售对传统零售严重冲击下,转让股权有利于调整目前传统零售的店铺重资产结构,提高资产运营效率,增强企业现金流的充裕度,本次转让股权对公司未来合并报表利润及财务状况产生正面影响。

根据企业会计准则相关规定,公司判断该项股权转让交易会计确认时点的关键要素如下:

(1)交易协议已获公司股东大会及购买方投资决策委员会审批;

(2)交易相关事项需要经过有关主管部门审批的,已获批准;

(3)交易双方已办理了必要的股权转移手续;

(4)购买方已支付了超过 50%价款,并且有能力、有计划支付剩余款项;

(5)购买方实际上已经控制了标的资产,并享有相应的利益、承担相应的风险。

公司对本次资产转让交易会计确认的时点、会计处理将根据公司股东大会及购买方有权决策机构对本次交易的审批结果、股权交割进度、付款进度等情况,严格遵循企业会计准则相关规定。如交易双方按《股权转让协议》约定在本年度完成付款,办理了必要的股权转移手续,公司将对本次交易在本年度进行会计确认。

交易完成将增加公司的合并报表利润,增强现金流的充裕度,改善资产结构,增加流动资产;因本年度还未结束且持续经营,相关企业所得税等事项目前无法确定,经财务部门初步估算,交易完成预计将增加会计确认当期的公司合并报表利润约 3.1-3.6 亿元,最终以公司披露的定期报告财务数据为准。

七、监事会意见

监事会认为本次交易及决策程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》和公司《章程》及其他有关法律法规、规范性文件的规定,本次交易遵循客观、公允、合理的原则,符合公司发展需要,不存在损害公司及全体股东利益的情形。

八、独立董事意见

经核查收购全资子公司股权的购买方尽调资料、股权转让合同、评估报告、审计报告等关键性资料,对收购方的财务状况和资信情况进行了考察,我们认为受让方有相应的履约能力,本次交易有利于提高公司资产流动性及使用效率,董事会审议决策程序符合有关法律、法规及公司《章程》的有关规定,符合公开、公正、公正的原则,不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

九、中介机构意见

评估机构意见:

本次交易标的经具有执行证券、期货业务资格的评估机构正衡房地产资产评估有限公司评估,并出具了《资产评估报告》(正衡评报字[2020]397 号),评估结论如下:经采用资产基础法等进行评估,得出西安实业公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 10 月 31 日所表现的市场价值为人民币 46,404.10 万元(大写:人民币肆亿陆仟肆佰零肆万壹仟元),评估详细情况详见上述评估报告。

审计机构意见:

本次交易标的经具有从事证券、期货相关业务资格的希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了《审计报告》(希会审字(2020)4423 号),审计意见如下:我们审计了西安人人乐实业有限公司财务报表,包括 2020 年 10 月 31 日的资产负债表,2020 年 1-10 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注,我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司 2020 年 10 月 31 日的财务状况以及 2020 年 1-10 月的经营成果和现金流量。审计详细情况详见上述审计报告。

十、备查文件

1、第五届董事会第十三次(临时)会议决议;

2、第五届监事会第六次(临时)会议决议;

3、独立董事关于第五届董事会第十三次(临时)会议相关事项的独立意见;

4、《评估报告》

4、《审计报告》

特此公告。

补充更正后的公告将全文披露在巨潮资讯网,由此给广大投资者造成的不便,公司深表歉意!

人人乐连锁商业集团股份有限公司

董 事 会

2020 年 12 月 25 日

证券代码:002336 证券简称:ST 人乐 公告编号:2020-058

人人乐连锁商业集团股份有限公司关于对深圳证券交易所关注函的回复公告

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。

风险提示:

1、本次出售资产和转让子公司股权交易尚需提交公司股东大会批准,同时需要经购买方有权决策机构审批。

2、公司将按照《企业会计准则》的有关规定对交易预计所产生的损益情况进行相关的会计处理并需经年审会计师审计确认。

3、立信会计师事务所(特殊普通合伙)认为,因本次交易事项对公司 2020 年度财务报表影响重大,需在实施全面审计、获取充分适当审计证据基础上审慎作出审计判断。在年度财务报表审计工作未完成情况下,目前无法对公司上述交易的会计处理发表意见。

人人乐连锁商业集团股份有限公司(以下简称“公司”)于 2020 年 12 月 17 日收到深圳证券交易所《关于对人人乐连锁商业集团股份有限公司的关注函》(中小板关注函[2020]第 593 号),公司重事会对此高度重视,立即组织相关部门及中介机构对《关注函》中涉及的事项进行逐项研究。针对关注函提出的事项,公司进行了认真核查落实,现对相关事项回复说明如下:

一、转让西安实业公司 100%股权

1、2019 年和 2020 年 1-10 月,西安实业公司分别实现净利润 309,087.05 万元、-572,170.97 万元。请你公司结合西安实业公司主营业务、财务数据、行业发展情况等,详细说明本次出售西安实业公司 100%股权的原因,你公司是否存在年末突击交易进行资产处置规避亏损的情形。

【回复】:

人人乐连锁商业集团股份有限公司(以下简称“公司”)2018 年 7 月 5 日对全资子公司西安市人人乐超市有限公司(以下简称“西安分公司”)实施存续分立,分立后西安分公司继续存续,西安分公司所拥有的位于西安市经开区未央路 126 号赛高国际大厦的房产划归西安人人乐实业有限公司(以下简称“西安实业公司”)所有。西安实业公司注册资本为人民币 1,000.00 万元。

西安实业公司的主营业务是商业运营管理,无其他经营业务。

西安实业公司最近一年又一期主要财务指标:

单位:元

项目	2019 年 12 月 31 日(经审计)	2020 年 1-10(经审计)
流动资产	8,542,439.33	14,016,584.84
非流动资产	87,585,368.72	81,096,383.52
总资产	96,127,808.05	95,112,968.36
流动负债	446,570.04	194,624.98
非流动负债	–	–
总负债	446,570.04	194,624.98
净资产	95,681,238.01	94,918,343.38
项目	2019 年度(经审计)	2020 年 1-10 月(经审计)
营业收入	9,887,721.78	6,606,829.68
营业成本	9,476,315.71	6,488,985.20
利润总额	412,116.07	-762,894.63
净利润	309,087.05	-572,170.97

西安实业公司主要资产为位于西安市经开区未央路 126 号赛高国际大厦的房产,营业收入为向西安市人人乐超市有限公司出租赛高房产用于开设商场的租赁收入,属于公司内部交易在合并报表中予以抵销。公司主营业务为实体零售,近年来由于受宏观经济环境变化、传统零售转型压力、租金及人力成本不断高企和电商冲击等诸多不利因素影响,企业经营面临巨大挑战和困难。为此,近年来公司一直不断对市场、战略、经营、管理、团队等各方面进行深入分析,积极推行加快新业态转型、加大线上投入、会员数字化改造、改善供应链、优化商品结构、强化生鲜品类经营、提升组织系统效率、严格控制运营成本等改革措施。其中,改变目前公司重资产结构下资产运营成本高企与经营效率低下是重要措施之一。

为解决这一资产结构性问题,公司在对门店物业进行梳理后,拟对因结构老化后,后期改造升级困难的“赛高物业”采取转让股权的方式实现整体物业出售。本次转让股权有利于调整目前传统零售店铺的重资产结构,优化资产结构,降低经营成本,提高资产运营效率,增强企业现金充裕度,同时将对公司损益及财务状况产生正面影响。

因此,本次交易是基于公司未来发展需要和持续改善公司经营的重要举措之一,不存在年末突击交易进行资产处置规避亏损的情形。

2、请你公司结合本次交易股权交割进度、付款进度等,说明本次交易预计获得的损益及对上市公司本期和未来财务状况和经营成果的具体影响,本次交易会计确认的时点、会计处理及依据,相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。请年审会计师核查并发表明确意见。

【回复】:

根据企业会计准则相关规定,公司判断该项股权转让交易会计确认时点的关键要素如下:

(1)交易协议已获公司股东大会及购买方投资决策委员会审批;

(2)交易相关事项需要经过有关主管部门审批的,已获批准;

(3)交易双方已办理了必要的股权转移手续;

(4)购买方已支付了超过 50%价款,并且有能力、有计划支付剩余款项;

(5)购买方实际上已经控制了标的公司的财务和经营政策,并享有相应的利益、承担相应的风险。

公司与购买方签订的《股权转让协议》对本次交易股权付款时间、交割时间有如下约定:在西安实业公司《股权转让协议》生效之日后三个工作日内,且在 2020 年 12 月 31 日前,纾困基金、陕投基金公司向西安实业公司支付转让总价款,即人民币 46,404.10 万元。西安实业公司收到纾困基金支付的购置款项后即办理股权转让手续。

公司对本次交易会计确认的时点、会计处理将根据公司股东大会及购买方投资决策委员会对本次交易的审批结果、股权交割进度、付款进度等情况,严格遵循企业会计准则相关规定。如交易双方按《股权转让协议》约定在本年度完成付款,办理了必要的股权转移手续,公司将对本次交易在本年度进行会计确认。

交易完成将增加公司的合并报表利润,增强现金流的充裕度,改善资产结构,增加流动资产;因本年度还未结束且持续经营,相关企业所得税等事项目前无法确定,经财务部门初步估算,交易完成预计将增加会计确认当期的公司合并报表利润约 3.1-3.6 亿元,最终以公司披露的定期报告财务数据为准。

(2)对于评估方法的选择,评估师严格按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》的要求。根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,评估师充分分析了收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性。

三种企业价值评估方法的适用性分析如下:

(1)考虑本次评估目的,评估人员通过对人人乐实业历史期经营情况、所处行业发展情况、未来收益和风险的可预测情况、资料搜集情况等各方面综合分析以后,并对企业管理层进行访谈,经过了解,被评估单位主要资产为投资性房地产、业务单一,主要收入来源于租金收入,主要资产已在资产基础法下采用市场法、收益法进行了评估。故本次评估不再采用收益法。

(2)通过分析被评估企业规模、经营状况、资产状况和财务状况,以及本项目资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况经综合分析以后,评估人员认为,在公开市场很难找到与被评估单位在企业规模、经营现状等方面类似的企业,故本次评估不具备采用市场法进行评估的条件。

(3)根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况,人人乐实业各项资产负债的会计核算健全,主要资产历史资料保存完好,且各项资产具备持续使用条件,具备采用资产基础法进行评估的条件。因此,本次评估可以采用资产基础法。

3、在资产基础法下主要资产-投资性房地产的评估方法及具体的评估过程:

(1)评估方法的选择

根据《投资性房地产评估指导意见》规定,执行投资性房地产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件,参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定,选择评估方法。

《房地产评估规范》规定有条件选用市场比较法进行评估的,应当以市场比较法为主要的评估方法,收益性房地产的评估,应选用收益法作为主的一种评估方法。

本次评估拟对西安市人人乐实业有限公司所持有的赛高国际房屋的市场价值进行评估,类似不动产的出售市场较活跃,有充足的交易案例参考,故选用市场法;由于企业将赛高国际出租,根据《房屋租赁合同》及关于《房屋租赁合同》的补充协议,本次评估 2021 年以前按照原租赁合同租金,2021 年以后根据补充协议按照市场价格确定租金;类似不动产的出租市场较为活跃,有充足案例参考,故可获得正常的市场租金,选用收益法。

(2)评估实施具体过程

本次评估采取市场法及收益法两种方法进行评估。

1)市场法下主要参数市场销售价格。通过实际走访房屋周边市场,向房屋周边中介公司咨询评估对象周边区域的市场信息,调查了解了评估对象所在区域二手房销售情况,最终选取凤城二路怡康药店、雅荷智能花园、雅荷花园三个地方商业售价作为可比案例。可比案例情况见下表:

项目	实例 A	实例 B	实例 C
位置	凤城二路怡康药店	雅荷智能花园	雅荷花园
房屋类型	商业	商业	商业
配套设施	给水、排水、供电、通讯、消防、监控、中央空调	给水、排水、供电、通讯、消防、监控	给水、排水、供电、通讯、消防、监控
建筑面积(m²)	98.00	65.84	89.60
交易日期	2020 年 6 月	2020 年 6 月	2020 年 6 月
售价(元)	34,047.00	28,358.00	29,973.00

分析可比实例与评估对象的状况,经调研、分析得出可比实例与评估对象的对比情况,通过交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等方面的修正,最终得出评估对象 5B2 幢 10101 室的售价如下:

案例售价水平(元)	34,047.00	28,358.00	29,973.00
比准售价(元)	36,774.00	34,100.00	32,546.00
算数平均售价(元)	33,600.00		

2)收益法下主要参数市场租金价格、收益年限、房地产还原利率。

A.市场租金价格。通过实际走访房屋周边市场,向房屋周边中介公司咨询评估对象周边区域的市场信息,调查了解了评估对象所在区域二手房销售情况,最终选取佳馨花园、海洋大厦、天地时代广场租金价格作为可比案例。可比案例情况见下表:

|