

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：人民币叁亿柒仟捌佰玖拾柒万柒仟玖佰元整）。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：人民币叁亿柒仟捌佰玖拾柒万柒仟玖佰元整）。

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：914401013044698445

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《房产买卖合同》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、期货相关业务评估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：人民币叁亿柒仟捌佰玖拾柒万柒仟玖佰元整）。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：人民币叁亿柒仟捌佰玖拾柒万柒仟玖佰元整)，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不低于资产转让价款的 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、资产过户进度、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《资产转让合同》约定在本年度完成 51% 的交易价款支付，办理了必要的资产转移手续，公司将对本次交易在本年度进行会计确认。

本次资产转让交易完成将增加公司合并报表利润，优化资产结构，增加流动资产，增强企业现金流充裕度。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，本次资产转让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 6,000-8,000 万元，最终以公司披露定期报告财务数据为准。

#### 七、中介机构意见结论

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：叁亿柒仟捌佰玖拾柒万柒仟玖佰元整）。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和股东利益的情形。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