

证券代码：002336

证券简称：*ST 人乐

公告编号：2017-035

人人乐连锁商业集团股份有限公司 关于全资子公司购买资产的公告

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

重要提示：

1、交易简要内容：人人乐连锁商业集团股份有限公司（以下简称“公司”/“挂牌公司”）全资子公司西安市人人乐超市有限公司（以下简称“西安人人乐”）购买陕西东方加德置业有限公司（以下简称“东方加德公司”）世家星城四期1#楼商铺房产，交易总价款为人民币42,600万元（大写：人民币肆亿贰仟陆佰万元整）；

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

3、本次交易金额未超过公司最近一期经审计净资产绝对值30%以上，不需要提交股东大会审议。

一、交易概述

1、2017年4月21日，西安人人乐与东方加德公司签署了《框架协议书》，西安人人乐拟购买东方加德公司名下世家星城四期1#楼商铺房产，交易总价款为人民币42,600万元（大写：人民币肆亿贰仟陆佰万元整）。

2、交易审批程序

2017年4月24日，公司第四届董事会第五次会议以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购买资产的议案》。

独立董事对本次交易发表了同意的独立意见。

3、本次购买资产无需政府部门批准，无需征得债权人、其他第三方的同意。本次购买不存在尚未完成的审批程序，不存在重大法律障碍。

二、交易对方的基本情况

1、公司名称：陕西东方加德置业有限公司

公司类型：其他有限责任公司

公司住所：陕西省西安市雁塔区电子正街 50 号

统一社会信用代码：91610000741291976W

成立时间：2002 年 11 月 6 日

法定代表人：颜江科

注册资本：19,600 万元

股东情况：

股东名称	认缴（万元）	持股比例（%）
陕西东大置业有限公司	10,000	51.02%
陕西鼎信泰和投资管理有限公司	4,800	24.49%
陕西荣瑞资产管理有限公司	4,800	24.49%

经营范围：房地产开发经营；房屋配套设施的开发；房地产信息咨询；房屋销售代理；建筑材料、装饰材料的销售。（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 2016 年 12 月 31 日，东方加德公司资产总额 4,307,918,537.53 元，负债总额 3,474,108,711.27 元，净资产 833,809,826.26 元（以上数据来源于 2016 年 12 月 31 日经审计的东方加德公司合并报表）。

2、应说明的情况

交易对方与挂牌公司、挂牌公司控股股东或实际控制人不存在关联关系。在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在可能或已经造成挂牌公司对其利益倾斜的关系。

三、交易标的基本情况

1、标的资产概况

交易标的名称：世家星城四期1#楼商铺房产

交易标的现状：包括项目建设用地上附着物、构筑物及其附属设施（包括物业

用房、设备用房、所有的设施设备)

交易标的类别：非股权类资产

所在地：陕西省西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角

房产证号：西安房权证雁塔区字第1100100022-2-10B1~1号

购买总面积：建筑面积为39,784.93平方米

规划用途：商业

权属情况：东方加德公司分别于2014年12月17日、2015年6月17日与长安银行曲江新区支行签署了《固定资产借款合同》，编号为：长银芙固贷字（2014）第003号、长银西曲固贷字（2015）第003号，共计向该行贷款人民币2.9亿元，现今尚余本金225,936,558.89元及对应利息未归还。东方加德公司以交易标的为上述贷款向长安银行曲江新区支行提供抵押担保，并办理了抵押登记。除此之外不存在质押或其他第三人权利，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。

2、根据具有执行证券期货相关业务资格的深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司以2017年3月31日为评估基准日，对该标的资产评估后出具的鹏信资估字[2017]第【046】号《评估报告》，标的资产2017年3月31日的市场价值为457,526,695元（肆亿伍仟柒佰伍拾贰万陆仟陆佰玖拾伍元整）。

四、交易协议的主要内容

1、根据《框架协议书》之约定，该标的资产成交总价格为人民币42,600万元（大写：人民币肆亿贰仟陆佰万元整），支出款项的资金来源为自有资金，支付方式为分期支付，根据交易双方协议签署、现场交割、产权过户的时间确定支付节点。后期进展会根据相关规则及时披露。

2、关于交易价格的约定

由西安人人乐聘请专业评估机构对交易标的评估价值，以及双方协商的基础上，共同确定转让价格；

3、鉴于西安人人乐自2005年3月18日承租了标的房产（部分），至今仍在使用的，对标的房产建筑结构、设备设施、权属情况、各项工程验收等情况知晓了解，故双方确认需交付给买受人的房产交付标准：按房产的现状进行房产的交付。

4、标的项目交易过程中缴纳的税费由西安人人乐和东方加德公司按照税法的

相关规定各自缴纳各方应承担的税费。

五、涉及收购、出售资产的其他安排

该交易标的部分房产为西安人人乐承租，正在经营大型综合性超级市场。本次购买资产无涉及人员的安置等情况。

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、收购、出售资产的目的和对公司的影响

西安人人乐于2005年3月18日作为承租人承租该交易标的项目中部分商业房产开办大型综合性超级市场，十多年来该超级市场一直为公司的盈利店铺，取得优良的销售业绩，成为具有积极引导作用的模范店铺；公司对该交易标的各方面状况较为熟悉，对该交易标的所处商圈及定位有准确的把握，本次购买资产项目，不仅有利于巩固西安现有店铺的持续发展，更有利于公司打造新的超级综合购物商场；从长期发展来看，购买世家星城四期1#楼商铺房产有利于公司综合实力的增强，对公司业绩提升将带来积极影响。

七、独立董事意见

独立董事独立意见：公司全资子公司西安人人乐购买东方加德公司名下世家星城四期1#楼商铺房产，此事项系为公司门店在该物业中的持续经营和管理，符合公司现实经营利益和发展战略。该交易价格的制定遵循市场化原则，公平合理，定价公允，不存在损害公司及股东利益的情形，尤其是中小股东的利益。公司已严格按照要求进行了评估工作。事项的决策程序符合有关法律法规、规范性文件和公司《章程》的规定。因此，我们同意本次交易。

九、备查文件

- 1、董事会决议。
- 2、独立董事意见。
- 3、监事会决议。
- 4、框架协议书。

5、评估报告。

特此公告。

人人乐连锁商业集团股份有限公司

董 事 会

二〇一七年四月二十六日