

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)  
关于  
上海九百股份有限公司支付现金购买资产  
暨关联交易  
之  
咨询报告

中汇会咨[2020]2516号

### 重要内容提示：

#### ● 交易内容

上海九百股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”或“九百股份”）拟以自有资金24,945.00万元人民币，向控股股东上海九百（集团）有限公司（以下简称“九百集团”）收购其所属的位于上海市静安区万航渡路32、62、72号底层及二层（建筑面积共计4,262平方米）的商业房地产权利。

#### ● 本次交易不构成重大资产重组，但构成重大关联交易。

● 至本次关联交易为止，过去12个月内，本公司与九百集团及其关联方除了涉及房产租赁的日常关联交易外，不存在其他与本次交易类别相关的关联交易。

#### ● 需提请注意的其他事项

本次关联交易事项尚需获得国资监管机构审核批准，还需提请公司股东大会审议批准，与该关联交易有利害关系的关联人应放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

#### ● 交易风险提示

##### （1） 审批风险

截至本报告签署日，本次交易尚需履行的审批程序包括但不限于：上市公司召开股东大会批准本次交易相关议案；相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或备案。

本次交易能否获得上述批准或备案，以及最终获得相关批准或备案的时间，存在不确定性，从而影响本次交易能否达成及交易实施进度。

##### （2） 标的资产估值风险

本次交易以标的资产于2020年3月31日评估基准日的评估值为确定交易价格的依据。根据评估报告，评估基准日标的资产市场价值为24,945.00万元，较其账面价值2,225.38万元增值1,020.93%，增值率较高，增值原因主要是由于交易标的取得时间较早，近年上海市房地产价格大幅上涨所致。由于评估机构资产评估过程中的各种假设存在一定不确定性，本次交易存在因未来实际情况与评估假设不一致，导致出现标的资产的估值与实际不符的情形。

##### （3） 关联方租金未能如期支付风险

本次收购是带租约收购，现承租方上海九百世纪食品商城有限公司（以下简

称“九百世纪商城”)是九百集团子公司，为其关联方，九百世纪商城在合同租赁期内，如因不可抗力、外部经济环境及自身经营情况变化等原因，可能导致其无法及时向公司全额支付租金，造成违约风险。

● **其他承诺**

九百集团承诺：在租赁期内，无论因何种原因，九百世纪商城未按约按时向九百股份履行《租赁合同》项下的支付租金等义务，以及承担相关违约责任的，九百集团将不可撤销地无条件代九百世纪商城履行前述义务，并承担连带责任。



## 目录

(一) 本次交易方案.....	5
(二) 本次交易不构成重大资产重组.....	5
(三) 本次交易构成关联交易.....	5
(四) 过去12个月与同一关联人进行的交易,以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易的累计次数及其金额.....	6
二、关联方介绍.....	6
(一) 关联关系介绍.....	6
(二) 关联方基本情况.....	6
(三) 其他事项说明.....	7
1、关联方向上市公司推荐的董事或高级管理人员情况.....	7
2、关联方及其主要管理人员最近五年内诚信情况以及受行政处罚、刑事处罚、或者涉及重大诉讼或仲裁情况.....	7
三、交易标的基本情况.....	7
(一) 交易标的概况.....	7
1、交易标的名称和类别.....	7
2、交易标的的来源介绍.....	8
3、交易标的权属状况.....	9
(二) 标的物目前的租赁使用情况.....	9
1、房屋租赁情况.....	9
2、承租人的基本情况.....	10
3、租赁合同履行情况.....	10
4、后续租赁行为构成关联交易.....	11
(三) 交易标的最近一期财务报表的账面价值.....	11
(四) 交易标的评估情况.....	11
四、关联交易的主要内容和履约安排.....	12
(一) 交易价格.....	12
(二) 支付方式和期限.....	12
(三) 关联交易生效条件.....	12
(四) 交易金额及作价依据.....	13
1、评估方法.....	13
2、市场法下的评估价值.....	14
3、交易定价政策及依据.....	15
4、交易标的的对价.....	16
5、交易税费等约定.....	16
6、本次交易符合关联交易定价公允原则.....	16
(五) 标的资产过户安排.....	16
(六) 标的资产无法交付或过户情况下保护上市公司利益的相关安排.....	17
(七) 上市公司付款进度情况.....	17
五、该关联交易的必要性以及对上市公司的影响.....	17
(一) 本次关联交易的必要性.....	17
(二) 本次关联交易对上市公司的影响.....	18



1、优化公司资产结构，提高公司整体资产质量.....	18
2、扩大商业房产租赁规模，提升公司资产盈利能力.....	18
3、交易价格合理，标的资产未来能有效保值增值.....	18
4、提高资金使用效率，提升上市公司融资实力.....	19
5、未来可适时吸收具有较丰富管理经验的经营团队，有利于公司持续经营.....	19
六、该关联交易已履行和尚需履行的决策及审批程序.....	19
七、需要特别说明的历史关联交易情况.....	19
八、溢价100%购买资产的特殊情况.....	20
九、关联人补偿承诺函.....	20
十、咨询结论意见.....	20
十一、报告使用限制说明.....	21

## 一、本次交易概况

### （一）本次交易方案

为优化资产结构，提高整体资产质量，公司拟以标的资产评估结果为定价依据，以自有资金 24,945.00 万元（最终交易价格以国资监管部门批复为准），向公司控股股东九百集团收购其所属的位于上海市万航渡路 32、62、72 号底层及二层（建筑面积共计 4,262 平方米）的商业房地产权利。

### （二）本次交易不构成重大资产重组

根据上市公司、标的资产账面价值及标的资产交易作价情况，相关财务数据比较如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额
上市公司	144,449.10	133,127.53
标的资产账面价值	2,225.38	2,225.38
交易金额	24,945.00	24,945.00
标的资产账面价值与交易金额孰高	24,945.00	24,945.00
财务指标占比	17.27%	18.74%

注：资产净额指标，上市公司采用归属母公司股东的净资产。

由上表可知，本次交易的交易金额（暂按评估值作价，最终交易价格以国资监管部门批复为准）占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额、资产净额的比例均未达到 50% 以上，根据《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，本次交易不构成重大资产重组。

### （三）本次交易构成关联交易

公司本次拟购买资产的交易对方为九百集团，九百集团持有公司的股份比例为 19.59%，为公司的控股股东，根据《上海证券交易所股票上市规则》以及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定，本次交易构成重大关联交易。

在公司董事会审议相关议案时，关联董事应回避表决；本次关联交易还需获得公司股东大会的批准，与本次交易相关的关联股东将回避表决。

#### （四）过去12个月与同一关联人进行的交易，以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易的累计次数及其金额

至本次关联交易为止，过去12个月内，本公司与九百集团及其关联方除了涉及房产租赁事项的交易金额为185.03万元的日常关联交易外，不存在其他与本次交易类别相关的关联交易。

## 二、关联方介绍

### （一）关联关系介绍

交易对方为公司控股股东——上海九百（集团）有限公司，持有公司股份78,540,608股，占公司总股本的19.59%。

### （二）关联方基本情况

公司名称：上海九百（集团）有限公司

企业性质：有限责任公司(国有独资)

注册地址：上海市静安区南京西路818号11楼

法定代表人：许骅

注册资本：24,960万元人民币

经营范围：国内贸易（除专项规定），贸易咨询，实业投资，房地产开发经营，自有房屋租赁，物业管理，酒店管理，服装加工。（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）

关联方股东及实际控制人：上海市静安区国有资产监督管理委员会。

关联方主营业务及财务数据：九百集团主营业务包括食品、饮料及烟草制品批发与零售，商业地产租赁，综合零售和酒店管理业务。

2019年度，九百集团实现营业收入250,452.67万元，实现净利润23,604.72万元；截止2019年12月31日，九百集团资产总额421,492.40万元，资产净额

248,262.18 万元。

关联方与上市公司之间存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系的说明：本次购买资产的交易对方九百集团与公司在业务、资产、债权债务及人员方面保持独立。

### （三）其他事项说明

#### 1、关联方向上市公司推荐的董事或高级管理人员情况

截至本报告签署日，九百集团向公司推荐董事及高级管理人员情况如下：

序号	姓名	在上市公司职务
1	许骅	董事长、党委书记
2	曹雨妹	董事

#### 2、关联方及其主要管理人员最近五年内诚信情况以及受行政处罚、刑事处罚、或者涉及重大诉讼或仲裁情况

截至本报告签署日，九百集团及其主要管理人员近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。九百集团及其主要管理人员近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分之情形。

## 三、交易标的基本情况

### （一）交易标的概况

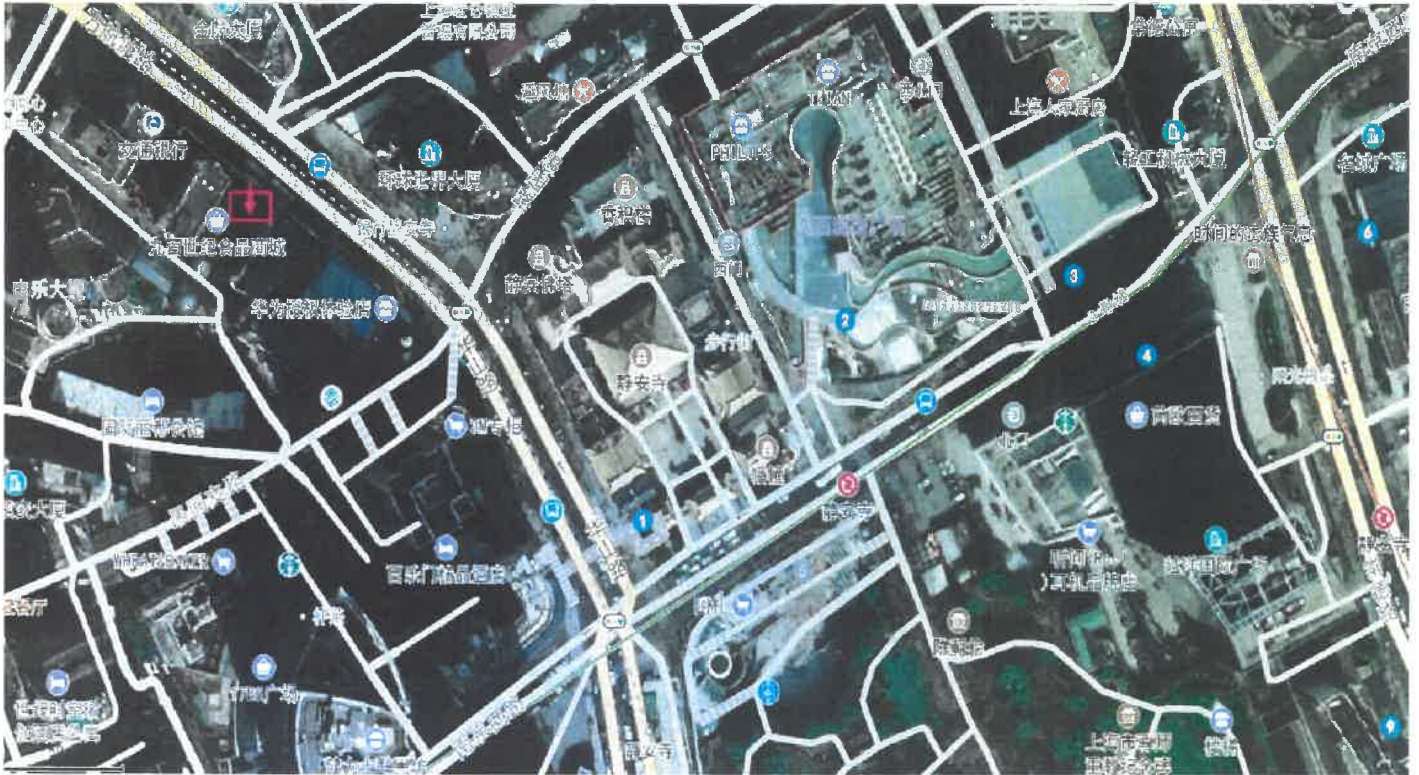
#### 1、交易标的名称和类别

本次交易标的为上海市静安区万航渡路32、62、72号底层、二层的商业房地产权利，建筑面积共计4,262平方米。房屋权利人为九百集团，房地产权证号为沪房地静字(2005)第009250号，土地宗地号静安区静安寺街道17街坊20丘，使用期限2005-5-31至2045-5-30止，土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为商业，宗地（丘）面积6,684.00平方米，使用权面积1,487.2



平方米（其中独用面积1,332.8平方米，分摊面积154.4平方米）。

标的资产东临万航渡路，南、西近愚园路，北近北京西路，临近静安寺，周边交通发达，约有30余条公交线路经过静安寺庙连接市区各处，地铁2号线、7号线贯穿而过，周围是高档办公区和高级住宅中心，具体位置示意如下：



上述标的资产所在建筑物为12层商住楼，房屋结构为钢混，外墙主要为涂料、石材、金属板等。标的资产位于1-2层裙房，总建筑面积4,262平方米，其中：底层建筑面积2,012平方米，二层建筑面积2,250平方米（另据房地产权证附记记载阁楼面积689平方米，根据九百集团提供资料及现场核实，目前阁楼已拆除），房屋类型为商场，商场内配备2部自动扶梯，普通照明及消防设施，室内地面为地砖，墙面为涂料及石材，顶面为石膏板及矿棉板吊顶。

## 2、交易标的的来源介绍

交易标的来源于公司原下属子公司上海第九百货商店有限公司（以下简称“第九百货商店”）。本世纪初，随着现代百货、专业百货、大型连锁超市等新型商业业态的不断涌现，单体零售经营的传统百货模式已不能适应市场需求，导致第九百货商店经营业绩连年滑坡，亏损较大，严重影响了上市公司的经营业务和

市场形象。为了及时止血，减轻负担，尽快实现调整转型，妥善分流安置员工，2004年5月16日，本公司与九百集团签订了《股权转让协议》，将公司持有的第九百货商店100%的股权，以人民币4,092万元的价格转让给九百集团。（详见“公司临2004-009号公告”）

### 3、交易标的权属状况

九百集团合法拥有上述交易标的资产的所有权，交易标的资产现处于租赁状态，其承租人已做出书面声明并放弃对标的资产的优先购买权。

截至报告签署日，交易标的不存在抵押、质押及其他限制权利转移之情形，不涉及诉讼、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施。

#### （二）标的物目前的租赁使用情况

根据标的物权利人提供的材料以及律师出具的法律尽职调查报告显示，标的物目前使用情况如下：

##### 1、房屋租赁情况

2004年，标的物权利人九百集团与九百世纪商城签订商业用房租赁合同，将标的物出租给九百世纪商城使用，后于2018年11月30日续约，续约租赁期限为十年，自2018年12月1日起至2028年11月30日止，租赁期限届满后九百世纪商城如需继续租赁的，应提前三个月提出书面申请，租金具体如下，应于每月20日前支付：

租赁期间	月租金（元）	年租金（元）
第一年 (2018.12.1-2019.11.30)	372,248.79	4,466,985.47
第二年 (2019.12.1-2020.11.30)	390,861.23	4,690,334.74
第三年至第四年 (2020.12.1-2022.11.30)	429,947.35	5,159,368.21
第五年至第六年	472,942.09	5,675,305.03

(2022.12.1-2024.1.30)		
第七年至第八年 (2024.12.1-2026.11.30)	520,236.29	6,242,835.53
第九年至合同到期日 (2026.12.1-2028.11.30)	572,259.92	6,867,119.09

## 2、承租人的基本情况

### （1）基本信息

公司名称：上海九百世纪食品商城有限公司

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），系九百集团全资控股子公司

注册地址：上海市静安区万航渡路50号

法定代表人：姚一军

营业期限：2004年09月20日-2024年9月19日

注册资本：750万元人民币

经营范围：食品流通，限乙类处方药，本经营场所内从事卷烟、雪茄烟，酒类商品（不含散装酒），百货、日用杂品、针纺织品、五金交电、鲜花的销售。（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）

### （2）诉讼、仲裁或行政处罚情况

经登录中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）等公开网站查询，未发现承租人作为被执行人或被列入失信被执行人名单的信息。

经登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）查询，承租人未被列入经营异常名录名单和严重违法失信企业名单。

## 3、租赁合同履行情况

根据标的物权利人提供的租金收款凭证显示，近3年以来，承租人均按照租赁合同约定按时足额缴纳租金，不存在违约情形。

此外，标的物权利人已向承租人致函征询其是否行使优先购买权的意愿，承租人已书面回复放弃行使对标的物的优先购买权，并承诺将来向新的标的物权利人继续履行租赁合同。

#### 4、后续租赁行为构成关联交易

##### （1）关联方及关联交易认定

截至本报告签署日，九百集团持有公司19.59%股权，根据《股票上市规则》10.1.3的规定，为本公司关联法人；九百世纪商城系九百集团全资子公司，即本公司关联方。因此，本次交易完成后，本公司继续将标的资产租赁给九百世纪商城的租赁行为构成关联交易。

##### （2）关联方承诺

九百集团承诺：九百世纪商城在租赁期内，无论因何种原因，未按时向九百股份履行《租赁合同》项下的支付租金等义务，以及承担相关违约责任的，九百集团将不可撤销地无条件代九百世纪商城履行前述义务，并承担连带责任。

##### （3）关联租赁价格的合理性及公允性分析

目前，标的物整体出租给九百世纪商城，由其统一管理经营。根据市场调查，出租的合同租金低于目前的市场租金，且合同租赁期限较长，因此，在对标的资产按照市场法进行评估的过程中考虑了出租人权益损失，并在房地产市场价值评估结果中已扣除了租赁损失的影响，交易双方据此确认交易价格，故本次交易完成后的公司的关联租赁价格具备合理性及公允性。

#### （三）交易标的最近一期财务报表的账面价值

截至2020年3月31日，交易标的账面原值6,237.34万元，已计提折旧4,011.96万元，账面净值2,225.38万元。

#### （四）交易标的的评估情况

根据上海立信资产评估有限公司出具的《上海九百股份有限公司拟收购上海



九百（集团）有限公司部分房产的市场价值评估报告》（信资评报字[2020]第30040号）显示：交易标的估价时点为2020年3月31日，交易标的估价结果为人民币249,450,000.00元。

## 四、关联交易的主要内容和履约安排

### （一）交易价格

根据《房屋买卖意向协议》，经双方协商，本次交易以上海立信资产评估有限公司出具的《评估报告》显示的标的资产评估值为基准，确定本次交易价格为人民币24,945.00万元（最终交易价格以国资监管部门批复为准）。

### （二）支付方式和期限

根据《房屋买卖意向协议》，公司将以现金方式（银行转账）向九百集团给付上述受让价款，具体按以下约定分三期向甲方支付转让款：

（1）第一期转让款为转让总价的30%，支付时间为双方经上海联合产权交易所协议转让方式签订《产权交易合同》后3日内。

（2）第二期转让款为转让总价的20%，支付时间为双方签订《房屋买卖合同》并向房屋所在地不动产登记机构申请转移登记后3日内。

（3）第三期转让款为转让总价的50%，支付时间为公司取得该房屋不动产权证后3日内。

### （三）关联交易生效条件

根据《房屋买卖意向协议》有关生效条件的约定，本意向协议为附生效条件的合同，须全部满足下列条件后方生效：

1、九百集团作为国有独资公司，按照《企业国有资产法》和《企业国有资产交易监督管理办法》等法律、法规、规章和规范性文件的规定，获得国资监管机构批准，批准内容应包括且不限于同意转让该房屋的意见、评估价格以及转让采用协议方式等。

2、九百股份作为上市公司，按照《上海证券交易所上市公司关联交易实施

指引》等法律、法规、规章和规范性文件的规定，履行关联交易的有关程序并经股东大会审议通过。

#### （四）交易金额及作价依据

本次交易中，标的资产以具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为定价依据。

交易标的经具有证券期货评估业务资格的上海立信资产评估有限公司评估，并出具了《上海九百股份有限公司拟收购上海九百（集团）有限公司部分房产的市场价值评估报告》（信资评报字[2020]第30040号），具体如下：

#### 1、评估方法

房地产的评估可以采用多种方法进行，可以将房屋和土地合在一起作为不可分割的整体进行评估，也可以将房屋和土地分开，分别地进行评估。具体采用何种方法，取决于房地产的用途、评估目的、所掌握的资料等。

本次评估所涉及的投资性房地产为商铺，是典型的收益型物业，符合收益法的适用条件。同时，委估对象周边有较多的可比交易案例，可以很好地反映委估对象的市场价值，因此采用市场法进行评估。由于委估房地产已出租，合同租金低于市场租金且租约较长，因此市场法评估结果需扣除租约造成的租赁损失。

综上所述，本次评估委估投资性房地产采用收益法和市场法。

##### （1）收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。收益法计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}$$

式中：

R<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元）

V—收益期末资产的变现收入



r—资本化率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

### （2）市场法

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就市场状况、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。基本计算公式：

评估对象价格 = 交易实例价格 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

### （3）租赁损失

分别测算租约期内委估房地产市场租金及合同租的收益现值，取两者差额部分即需扣除的租赁损失。

## 2、市场法下的评估价值

标的物目前整体出租给九百世纪商城，由其统一管理经营。根据市场调查，出租的合同租金低于目前的市场租金，且合同租赁期限较长，因此，评估结果在市场法结果基础上考虑了出租人权益损失，在房地产市场价值中扣除了租约的影响。

市场法评估过程中，参照物选取的是近期成交最优的三个可比案例，综合交易日期、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等因素对交易价格进行修正，计算比准单价，结合楼层差异进而测算出标的资产在市场法下的评估总价为 318,880,000.00 元 (74,819 元/平方米)，扣减因租金优惠造成的出租人的权益损失 69,430,000.00 元 (16,290 元/平方米)，得出标的资产的市场法下的评估价值为 249,450,000.00 元 (58,529 元/平方米)，具体如下表：

案例	委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素	商铺	商铺	商铺	商铺
房屋坐落	万航渡路 32、62、72 号底层	长宁路 1158 号 104 室	长寿路 1077 号底层	七浦路 225-253 号 102 室



案例		委估物业	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素		商铺	商铺	商铺	商铺
区位 状况	交通条件	静安寺轨交 2、7 号线约 300 米，近延安路高架，公交线路多，交通便捷	位于中山公园轨交枢纽，距轨交 2、3、4 号线仅 150 米，近内环高架，公交线路多，交通十分便捷	距隆德路轨交 11、13 号线步行约 700 米，公交线路一般，交通便捷度一般	距天潼路轨交 10、12 号线约 300 米，公交线路较多，交通较便捷
	商业繁华度	近静安寺南京西路商圈，人流量较高，商业繁华度较高	位于中山公园商圈核心区域，人流量高，商业繁华度高	位于长寿路版块，人流量一般，商业繁华度一般	位于七浦路商圈，周边主要为服装批发市场，人流量较高，商业繁华度较高
	外部配套设施	附近学校、医院、银行等配套设施齐全	附近学校、医院、银行等配套设施齐全	附近学校、医院、银行等配套设施齐全	附近学校、医院、银行等配套设施齐全
	周围环境	近静安寺、静安公园，周边主要为商场办公楼，自然人文环境较好	近中山公园，周边多商业综合体，自然人文环境较好	近苏州河，周边多办公楼及住宅小区，自然人文环境较好	周边为服装批发市场，自然人文环境一般
	所处楼层	1F	1F	1F	1F
交易单价 (元/m <sup>2</sup> )		-	122,590	90,000	101,052
考虑交易日期、交易情况、区位、实物、权益状况等因素修正后价格 (元/m <sup>2</sup> )		-	102,506	92,396	99,311
权重		-	1/3	1/3	1/3
比准单价 (元/m <sup>2</sup> )		98,100		-	
一层评估价值 (元)		197,380,000		-	
二层单价 (元/m <sup>2</sup> )		54,000		-	
二层评估价值 (元)		121,500,000		-	
房地产总价 (元)		318,880,000		-	
租赁损失 (元)		69,430,000		-	
不含税评估价值 (元)		249,450,000		-	
评估单价 (元/m <sup>2</sup> )		58,529		-	

需要说明的是，本次评估结果是在现有租赁合同下得出的，如果未来租约期内合同内容发生变化，则上述评估结果应作相应调整。

### 3、交易定价政策及依据

本次交易以 2020 年 3 月 31 日为基准日，公司拟收购的单项资产采用收益





法的评估测算结果为 179,380,000.00 元,采用市场法的评估测算结果为 249,450,000.00 元,两者相差 70,070,000.00 元,差异率为 28%。经分析,评估专业人员认为上述两种评估方法的实施情况正常,参数选取合理。由于标的资产为商铺类房地产,普遍存在租售倒挂的现象,而市场上同区域内可比交易案例较多,故本次评估最终采用市场法测算结果 249,450,000.00 元(大写:贰亿肆仟玖佰肆拾伍万元)作为标的资产的评估价值。

公司拟收购的资产评估价值为 249,450,000.00 元(大写:贰亿肆仟玖佰肆拾伍万元),账面原值为 62,373,371.35 元,账面净值为 22,253,810.31 元。评估值与账面净值相比,评估增值 227,196,189.69 元,增值率为 1,020.93%。增值主要原因系标的资产取得时间较早,近十多年来上海土地及房地产价格大幅上涨所致。

#### 4、交易标的对价

经双方协商,以经具有证券期货评估业务资格的资产评估公司对该房产的评估价值为基准,确定本次房产转让价格为人民币 24,945.00 万元(最终交易价格以国资监管部门批复为准)。

#### 5、交易税费等约定

根据法律、法规、规章和规范性文件规定及上海联合产权交易所有关规定,本次关联交易双方依法依规承担该房屋买卖交易产生的各项税费。

#### 6、本次交易符合关联交易定价公允原则

本次交易以评估价值为定价依据,并根据公平、公正的原则签订合同。

#### (五) 标的资产过户安排

根据《房屋买卖意向协议》,在上海联合产权交易所采取协议转让方式,在签订《产权交易合同》且公司已支付第一期转让款后 3 日内,至房屋所在地不动产登记机构办理房屋买卖及转移登记即过户手续。过户至公司名下的时间以不动



产登记机构核准时间为准。

## （六）标的资产无法交付或过户情况下保护上市公司利益的相关安排

如将来在九百股份已支付交易价款后，因归责于九百集团的原因而导致该房屋产权无法转移登记即过户至本公司名下的，九百集团应承担违约责任，且本公司有权单方解除合同，九百集团须向本公司返还已支付交易价款，并按每逾期一日应按交易价款的0.1%标准支付违约金。

## （七）上市公司付款进度情况

截至本报告签署日，本公司尚未向九百集团支付交易价款。根据《房屋买卖合同》，第一期受让款的支付时间为双方经上海联合产权交易所协议转让方式签订《产权交易合同》后3日内。

# 五、该关联交易的必要性以及对上市公司的影响

## （一）本次关联交易的必要性

根据公司已确立的“控股经营、参股投资、商业地产”三大主业板块的发展战略，公司认为中心城区商业地产普遍具备较好的保值优势和升值潜力，拟适时加大静安区域内商业地产的投资储备和经营开发。此次收购万航渡路沿街商铺，是公司积极主动作为，扩大商业物业规模、优化资产结构、提高资金使用效率、提升上市公司融资实力的一大举措。

九百集团自2004年接手标的资产后，倾力打造了九百世纪食品商城，经营国内外中高端食品和特色食品，引入了集团拥有的“西区老大房”、“三阳盛”、“新长发”、“立丰”等老字号食品品牌。经营16年来已拥有了良好的招商资源和市场品牌形象，形成了较稳定的消费群，成为了静安寺地区最大的专业食品城。

通过此次收购，公司不仅获得了中心城区核心地段的物理空间，扩大了现有商业物业租赁规模，进一步提高了公司整体资产质量，而且对未来适时引进品牌、产品及团队，发展商业新零售业务具有十分重要的积极意义。

## （二）本次关联交易对上市公司的影响

### 1、优化公司资产结构，提高公司整体资产质量

缺少优质资产和经营项目一直是公司的弱项，本次交易标的地处静安区域内南京西路核心商圈，靠近静安寺地铁站，地理位置优越，交通便利，具有稀缺性和不可复制性的特点。公司拟用自有资金以合理价格收购标的资产，对上市公司的产业布局、商业布局和资产布局具有积极的作用。本次交易完成后，将进一步优化公司资产结构，提高公司整体资产质量。

### 2、扩大商业房产租赁规模，提升公司资产盈利能力

本次交易标的资产，地处静安寺商圈，人流量大，对经营者和消费者都具有较强的聚合效应，易出租、易变现。本次交易完成后，既能扩大公司商业房产的租赁规模，又提升了公司资产的盈利能力。

根据“静安区十四五规划思路框架”对静安寺商圈和南京西路两侧集聚带的“高端化”、“国际化”定位，为了积极参与区域商业开发，提升商业物业能级，承租人九百世纪商城拟自行出资对标的资产进行全面升级改造，并已于2020年3月28日发布了《停业装修告商家书》公函，计划于今年下半年启动装修工程。

### 3、交易价格合理，标的资产未来能有效保值增值

目前正处于新冠疫情防控和促进经济发展并举的重要时间节点，是资产价值短时间回调的窗口期，也是各级政府加大力度、支持各类产业活动的特殊阶段，还是资产交易活跃度增加的好时期。鉴于标的资产在未来具有较好的增值空间和成长性，本公司拟适时抓住机遇，充分利用这一时间窗口，以合理价格收购标的资产，积极为公司未来参与中心城区核心商圈的区域性开发奠定基础。商业资产的辐射力和经营的错位性将成为地域亮点，同时，经营者即将实施的二次开发和投入，也将使公司将获得标的资产的保值优势和升值潜力。

#### 4、提高资金使用效率，提升上市公司融资实力

在银行存款利率长期较低、物价不断上涨的宏观环境下，本公司以合理价格购入核心商圈的商业地产，既能有效对冲货币贬值和通货膨胀的风险，又能提高资金使用效率，进一步提升上市公司的融资实力。

#### 5、未来可适时吸收具有较丰富管理经验的经营团队，有利于公司持续经营

公司未来可适时吸收原有经营管理团队，延续原有经营模式，增强本公司在食品零售领域的招商及运营能力，有利于九百世纪商城的品牌及资产效益向公司平稳过渡，确保公司未来全面接管商城后的持续经营。

### 六、该关联交易已履行和尚需履行的决策及审批程序

1、本次关联交易已经九百集团党委会、董事会通过，2020年4月20日，根据九百集团《第三届董事会第七十二次会议决议》，经全体董事表决，一致同意将九百集团所持有的标的物转让给九百股份。

2、本次关联交易事项尚需获得国资监管机构审核批准。

3、本次关联交易应征得独立董事事前认可。

4、本次关联交易应经公司董事会决议通过，在公司董事会审议相关议案时，关联董事应回避表决；公司独立董事应就本次关联交易议案发表的独立意见。

5、本次关联交易还需提请公司股东大会审议批准，与该关联交易有利害关系的关联人应放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

### 七、需要特别说明的历史关联交易情况

至本次关联交易为止，过去12个月内，本公司与九百集团及其关联方除涉及房产租赁的日常关联交易外，不存在其他与本次交易类别相关的关联交易。



## 八、溢价100%购买资产的特殊情况

根据《评估报告》，评估机构采用收益法和市场法对标的资产价值进行评估，最终选用市场法评估结果作为评估结论。根据评估结论，交易标的账面价值2,225.38万元，评估价值24,945.00万元，评估增值率1,020.93%。经交易双方协商，确定本次交易成交价为人民币24,945.00万元（最终交易价格以国资监管部门批复为准）。溢价超过100%，主要原因系九百集团取得标的资产时间较早，当时房价较低，经过十多年的发展，静安区域内房地产价格升值较大，进而导致整体房地产市场租售倒挂，不适合做盈利预测。

此外，标的物整体出租给九百世纪商城，由其统一管理经营。根据市场调查，出租的合同租金低于目前的市场租金，且合同租赁期限较长。在对标的资产按照市场法进行评估的过程中考虑了出租人权益损失，并在房地产市场价值评估结果中已扣除了租赁损失的影响，因此也不适合做盈利预测。

另据测算，公司购买资产后，在土地使用期限内，标的资产未来剩余25年使用期可给公司带来的有效租金收入48,383.57万元，现金流净收益40,533.37万元，净利润12,650.23万元；同时，考虑土地使用期限届满、公司对标的资产进行处置情况下，公司本次交易的内含报酬率为5.03%（截至本报告签署日，一年期银行定期存款利率为2.25%），高于现有的闲置资金收益率。

## 九、关联人补偿承诺函

九百集团承诺：目前承租人九百世纪商城在合同租赁期内，无论因何种原因，未按约按时向公司履行《租赁合同》项下的支付租金等义务，以及承担相关违约责任的，九百集团将不可撤销地、无条件代九百世纪商城履行前述义务，并承担连带责任。

## 十、咨询结论意见

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易

实施指引》等我国现行法律、法规、规则及规范性文件的有关规定，按照中国注册会计师审计准则以及中国注册会计师职业道德守则的相关要求，对本次九百股份拟支付现金购买资产暨关联交易事项的咨询结论意见如下：

如本报告“三、交易标的基本情况”所述，本次交易标的权利清晰、来源合法，不存在抵押、质押及其他限制权利转移之情形，也不涉及诉讼、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施，交易标的承租人也已出具放弃优先购买权的承诺，故交易标的可用于转让。本次交易完成后，租赁合同的内容不存在违反《合同法》的情形；鉴于交易标的出租的合同租金低于目前的市场租金，在本次房地产市场价值评估结果中已考虑该出租人权益损失影响并扣除了该部分租赁损失，在此基础上，关联租赁价格具备合理性及公允性；同时，基于承租方及九百集团的相关承诺，公司对于租赁合同将来的履行具有信赖基础。

如本报告“五、该关联交易的必要性以及对上市公司的影响”所述，本次交易价格合理公允，交易的实施符合公司总体的发展战略，提升了公司核心竞争力，提高了上市公司整体资产质量和闲置资金使用率并能获取稳定的现金流，加强了上市公司融资实力。关联租赁到期后，随着租金的提升，商铺核心区位优势显现，如能适时引入团队，将进一步提升公司的盈利水平及持续经营能力，有利于公司未来发展，不会损害公司及股东特别是中小股东利益。

## 十一、报告使用限制说明

本咨询报告系为九百股份拟支付现金购买资产暨关联交易提供咨询意见，仅供九百股份决策参考，不得用作任何其他目的。我们同意本咨询报告作为九百股份拟支付现金购买资产暨关联交易信息披露的必备文件，随同其他文件一起报送。



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）  
Zhonghui Certified Public Accountants LLP

地址 (Add): 中国杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层  
邮编 (P.C): 310016  
电话 (Tel): 0571-88879999  
传真 (Fax): 0571-88879000  
www.zhcpa.cn

(此页无正文)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

李守



中国注册会计师:

刘夫亮



报告日期: 2020年4月27日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330000087374063A (1/1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 中汇会计师事务所普通合伙

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 余强

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）

成立日期 2013年12月19日

合伙期限 2013年12月19日至长期

主要经营场所 杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室



登记机关

2020年01月20日





证书序号: 0001679

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

## 执业证书

中汇会计师事务所(普通合伙) 202012516号报告使用

名称:

首席合伙人: 余强

主任会计师:

经营场所:

杭州市江干区新业路8号  
华联时代大厦A幢601室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 33000014

批准执业文号: 浙财会(2013)54号

批准执业日期: 2013年12月4日





证书序号: 000381

# 会计师事务所

## 证券 期货相关业务许可证

仅供中注会咨[2020]2516号报告使用

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
中汇会计师事务所（特殊普通合伙）  
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：余强



证书号: 45

发证时间: 二〇二〇年十一月十六日

证书有效期至: 二〇二二年十一月十六日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



2018年4月30日  
m d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



2017年4月30日  
m d



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



月 日  
m d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



年 月 日  
m d



姓名 Full name  
 性别 Sex  
 出生日期 Date of birth  
 工作单位 Working unit  
 身份证号码 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年 3月 18日  
 /y /m /d

证书编号: 110471203  
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011年 0月 0日  
 Date of Issuance



刘夫亮

姓名 Full name 刘 1987-10-12  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1987-10-12  
 工作单位 Working unit 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 身份证号 Identity card No. 370863198710121937



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



刘夫亮(330000144897)  
您已通过2018年年检  
上海市注册会计师协会  
2018年04月30日

年 月 日  
/m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



刘夫亮(330000144897)  
您已通过2019年年检  
上海市注册会计师协会  
2019年05月31日

年 月 日  
/m /d

6

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号  
No. of Certificate

330000144897

上海市注册会计师协会  
Shanghai Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期  
Date of Issuance

2016 年 08 月 25 日



2017年 4月 30日