

证券代码：002650

证券简称：ST加加

公告编号：2021-048

加加食品集团股份有限公司
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。

加加食品集团股份有限公司（以下简称“加加食品”或“公司”）于2021年5月7日收到深圳证券交易所上市公司管理一部下发的《关于对加加食品集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2021〕第200号）（以下简称“关注函”）。公司收到关注函后管理层高度重视，积极组织相关部门对关注函中的问题进行认真核查及回复，现将回复内容公告如下：

一、对比你公司承租标的资产中的10套房屋作为办公场所的租赁单价以及购买全部25套办公房屋预计成本的摊销单价，如租赁单价较低，说明你公司不采用租赁方式而采用购买方式扩大办公面积的原因及合理性；如租赁单价较高，结合公司目前在长沙市的常驻工作人员数量、未来经营计划等因素，说明在法院分层拍卖的情况下，你公司拟购买全部25套办公房屋的必要性，是否存在出租其中部分房屋的计划，如存在出租计划，请进一步结合标的资产空置情况、未来现金流估计等因素，说明你公司大量购买房产的决策是否有利于维护上市公司利益及中小股东合法权益。请你公司独立董事进行核查并发表明确意见。

回复：

1、租赁单价和摊销单价对比

单位：元/平方米/月

序号	房屋名称	当前租赁单价	购买房产摊销单价
1	701-705	70.36	30.18
2	801-805	83.15	30.50
3	1501-1505	暂空置	30.78
4	1601-1605	79.96	30.78
5	1701-1705	70.36	30.78

- (1) 当前租赁单价，参照标的资产的租赁合同约定的租赁单价；
- (2) 购买房产摊销单价，以起拍价为依据，根据房屋剩余的使用年限计算；
- (3) 以上单价未考虑资金投入利息和房地产市场变动等其他因素影响。

从上述表格中的数据，我们可以看出租赁的单价较购买摊销的单价高。

2、租赁现状及公司未来规划

截止 2021 年 4 月底，公司共有员工 1468 人，其中长沙加加食品销售有限公司（以下简称“销售公司”）全部按公司规划已搬至长沙办公。以目前已使用的第 7 层（701-705 房）为例，房屋总面积 1302.81 m²，电梯间、楼梯间、管道井、过道、走廊等公共区域 221 m²，强弱电室 20 m²，前台、展厅、机房、茶水间、接待区、面试室等 182 m²，小、中会议室各 17 m²和 62 m²，公共卫生间 61 m²，再扣除档案室、经理级管理人员单独办公室等占用空间。目前该楼层办公人员数量为 120 人，基层员工人均办公使用面积不到 5.2m²。

根据《办公建筑设计标准 JGJ/T 67-2019》中（1）“4.2.3 普通办公室应符合下列规定”第 6 款：普通办公室每人使用面积不应小于 6m²，单间办公室使用面积不宜小于 10m²。（2）“4.3.2 会议室应符合下列规定”第 2 款：中、小会议室可分散布置。小会议室使用面积不宜小于 30 m²，中会议室使用面积不宜小于 60 m²。中、小会议室每人使用面积：有会议桌的不应小于 2.00m²/人，无会议桌的不应小于 1.00m²/人。根据 701-705 的布局规划，普通办公室的职员办公环境相对紧凑，每人使用面积小于 6 m²，小会议室使用面积小于 30 m²，该房产已经得到充分的利用。

目前销售公司共有员工 851 人（含驻地业务人员 415 人），常驻人员 260 人左右，减去 7 楼办公人员数，剩余人员勉强可在已租用的 17 楼（1701-1705 房）办公。但如果销售公司全体人员同时回来开会，将面临无位可坐的局面。目前 701-705 和 1701-1705 两层的办公条件，连营销公司高标准有序办公的条件都达不到。

且考虑未来经营规划及发展需要，除生产一线外，其他职能部门行管人员将全部搬至长沙，截止 2021 年 5 月 10 日统计人数为 196 人。以目前 7 楼格局规划为参考依据，预计需要两层办公场地。同时出于保障员工权益及福利角度出发，还需增加大型会议室（培训室）、图书室、员工活动室等，再储备两层办公楼是符合公司未来规划及发展需要的。

3、租赁收益及现金流

(1) 假如 25 套房产全部竞拍成功, 如短期内集团总部未能全部搬至长沙 (这种可能性极低), 公司将空置两层房产, 如: 801-805 和 1601-1605 两层 (目前已出租), 若将两层房产出租, 以目前标的资产剩余的年限和出租的单价计算, 出租两层预计产生的租赁收益为:

序号	房屋名称	当前租赁单价 (元/平方米/ 月)	房屋面积	剩余可 租用年 限(年)	预计产生的 租赁收益 (单位: 万 元)	预估购买金额 (以起拍价为参 照, 单位: 万元)
1	801-805	83.15	1302.81	31	4029.83	1478.064
2	1601-1605	79.96	1302.81	31	3875.22	1491.574
合计					7905.05	2969.638

从上表的数据可以看出, 在不考虑资金投入利息及租赁后期的市场变化情况下, 剩余年限预计产生的租赁收益为 7905.05 万元, 扣除预估购买金额后的收益为: 4935.412 万元。

据“写字楼咨询”官微公布, 2020 年全国写字楼空置率在 20%以上。同时根据戴德梁行《2020 年长沙房地产市场回顾与展望》报告中的数据显示, 长沙甲级写字楼整体空置率为 45.2%, 根据运达国际物业服务公司提供的数据, 运达国际写字楼空置率为 12%, 低于长沙乃至全国的平均水平, 是写字楼使用率较高的。并且运达国际广场位于长沙中心, 方圆约一公里范围内汇聚了湖南主要银行、证券、保险等金融机构的总部和高档写字楼, 以及湘雅医院、省展览馆、烈士公园、长沙市一中、湖南日报社、新闻出版大厦、知名国际大酒店等长沙最著名的商业及文化、教育、新闻、休闲中心和地标性建筑, 是长沙 CBD 重中之重的极核心地段, 招商竞争力强, 有较大增值空间。销售公司现已租赁五层中的两层 (701-705/1701-1705), 另外两层 (801-805/1601-1605) 有长期稳定的租户, 若竞拍成功公司集团总部将搬至长沙优先使用目前唯一空置楼层 (1501-1505), 按此安排不存在空置情况。

并且, 目前销售公司所租赁第七层, 已前期投入装修、布置、办公家具购置及线路改造费用共计 359.57 万元, 若公司不参与竞拍, 不仅该费用会因搬迁造成浪费, 而且后期还要另找租处, 再次搬家, 浪费时间、精力、物力成本, 还可能影响上市

公司整体发展机会。

综上，购买后能增加固定资产，减少租金支出，增加租金收入，不但没有损害中小股东合法权益，反而增加了公司稳定收益。

(2) 公司 2021 年第一季度末流动比率为 2.60，速动比率为 1.86。2021 年一季度剔除冻结资金的影响，货币资金余额 56513.17 万元，4 月份已还贷款 25090 万元，预计购买运达广场资产 7415.44 万元后，货币资金余额为 19422.5 万元。公司销售主要采用先款后货的模式，采购主要以先货后款的模式，以保证公司有充裕的现金流。目前公司经营活动正常有序，资金充裕，购买此项房产不会对生产经营活动产生重大影响。

独立董事核查意见：

经核查，本次拟购置新的办公场所，能满足公司目前在长沙市的常驻工作人员办公需求及公司未来发展需求。在资金充裕、保证公司经营活动正常有序进行的情况下，此次购买房产的决策不存在损害上市公司利益及中小股东合法权益的情况。

二、结合标的资产被多家法院轮候查封的现状，说明如你公司竞拍成功，标的资产的过户是否存在法律障碍。请你公司律师进行核查并发表明确意见。

同时，结合你公司拟做出的付款安排，说明因法律障碍或其他原因导致标的资产无法（如期）过户至你公司名下时，你将采取何种方式维护自身利益，相关方是否将退还你公司支付价款并支付资金成本。请你公司独立董事进行核查并发表明确意见。

1、结合标的资产被多家法院轮候查封的现状，说明如你公司竞拍成功，标的资产的过户是否存在法律障碍。请你公司律师进行核查并发表明确意见。

回复：

根据公司于 2021 年 5 月 7 日披露的《关于公司拟参与司法拍卖竞买房产暨关联交易的公告》称，公司于 2021 年 5 月 6 日召开的第四届董事会 2021 年第六次会议同意公司以自有资金参与竞买湖南省长沙市中级人民法院在淘宝网络司法拍卖平台公开拍卖的公司控股股东湖南卓越投资有限公司（以下简称“卓越投资”）名下位于长沙市开福区芙蓉中路一段 478 号运达国际广场 701-705 号、801-805 号、1501-1505 号、1601-1605 号、1701-1705 号共计 25 套办公房屋（以下合称“标的资产”），作为公司办公场所。标的资产为卓越投资在湖南三湘银行股份有限公司（以下简称“三

湘银行”)申请抵押贷款 20,000 万元的抵押物,并被多家法院轮候查封。

根据长沙市不动产登记中心调取的标的资产登记信息显示,具体查封情况如下:

限制范围	限制文号	限制时间	发文单位
1501、1502等25套房屋(标的资产)	(2020)湘01执保120号	2020/06/29-2023/06/28	长沙市中级人民法院
	(2020)浙01执935号	2020/10/29-2023/10/28	浙江省杭州市中级人民法院
	(2020)宁0106执保562号	2020/11/24-2023/11/23	宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院
	(2020)宁03执保219号	2020/12/16-2023/12/15	宁夏回族自治区吴忠市人民法院
	(2020)宁03民初69号	2020/12/16-2023/12/15	宁夏回族自治区吴忠市人民法院
	(2020)宁0381执1933	2021/01/20-2024/01/19	宁夏回族自治区青铜峡市人民法院

根据湖南省长沙市中级人民法院于2021年4月24日在淘宝网络司法拍卖平台发布的上述标的资产拍卖公告载明:“拍卖成交买受人付清全部拍卖价款后,凭法院出具的执行裁定书、协助执行通知书及拍卖成交确认书自行至相关管理部门办理标的物权属变更手续。”

《民法典》(2021年1月1日其施行)第二百二十九条规定:“因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。”

最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》物权编的解释(一)(2021年1月1日其施行)第七条规定:“人民法院、仲裁机构在分割共有不动产或者动产等案件中作出并依法生效的改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书,以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、变卖成交裁定书、以物抵债裁定书,应当认定为民法典第二百二十九条所称导致物权设立、变更、转让或者消灭的人民法院、仲裁机构的法律文书。”

中华人民共和国自然资源部《不动产登记暂行条例实施细则(2019修正)》(2019年7月24日实施)第十九条规定:“当事人可以持人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府的生效决定单方申请不动产登记。”

《最高人民法院关于查封法院全部处分标的物后轮候查封的效力问题的批复》(法函〔2007〕100号)就北京市高级人民法院《关于查封法院全部处分标的物后,轮候查封的效力问题的请示》(京高法[2007]208号)答复如下:“根据《最高人民法

院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释[2004]15号)第二十八条第一款的规定,轮候查封、扣押、冻结自在先的查封、扣押、冻结解除时自动生效,故人民法院对已查封、扣押、冻结的全部财产进行处分后,该财产上的轮候查封自始未产生查封、扣押、冻结的效力。同时,根据上述司法解释第三十条的规定,人民法院对已查封、扣押、冻结的财产进行拍卖、变卖或抵债的,原查封、扣押、冻结的效力消灭,人民法院无需先行解除该财产上的查封、扣押、冻结,可直接进行处分,有关单位应当协助办理有关财产权证照转移手续。”

经查阅,《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释[2004]15号)已被《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定(2020修正)》(法释〔2020〕21号)所修正,(法释[2004]15号)中的第二十八条第一款及第三十条已分别调整为(法释〔2020〕21号)中的第二十六条第一款及第二十七条,但相关条款内容未变更。

根据上述规定,公司认为本次参与标的资产司法拍卖成功后,可根据法院出具的执行裁定书、协助执行通知书等法律文书前往不动产登记机关办理过户手续,标的资产存在轮候查封的情形不构成对竞拍成功后标的资产过户的法律障碍。

律师核查意见:

经律师核查,上述情况属实。律师认为,公司本次参与标的资产司法拍卖成功后,根据法院出具的执行裁定书、协助执行通知书等法律文书,前往不动产登记机关办理过户手续,轮候查封的情形不构成对竞拍成功后标的资产过户的法律障碍。

2、同时,结合你公司拟做出的付款安排,说明因法律障碍或其他原因导致标的资产无法(如期)过户至你公司名下时,你将采取何种方式维护自身利益,相关方是否将退还你公司支付价款并支付资金成本。请你公司独立董事进行核查并发表明确意见。

回复:

公司根据法院出具的执行裁定书、协助执行通知书等法律文书办理过户手续,根据前述法律规定,其他法院轮候查封不构成法律障碍,不存在无法(如期)过户的情况。

独立董事核查意见:

经核查,如竞拍成功,公司根据法院出具的执行裁定书、协助执行通知书等法

律文书办理过户手续，其他法院轮候查封不构成法律障碍，不存在无法（如期）过户的情况。

三、针对标的资产为卓越投资在三湘银行申请贷款 20,000 万元的抵押物的情形，说明该抵押物是否与你公司及子公司前期对三湘银行的违规担保所涉及的债务有关，你公司本次参与竞拍是否为前述 2020 年 6 月 30 日三湘银行出具《担保责任解除确认函》的条件，是否与该等违规担保的解除属于一揽子交易。在此基础上，进一步说明你公司及子公司对三湘银行违规担保的解除是否存在其他应披露未披露的协议或约定，你公司及子公司对三湘银行的担保是否仍负有其他义务与责任，你公司关于违规担保已全部解除的披露是否真实、准确。请你公司律师、独立董事进行核查并发表明确意见。

回复：

1、2017 年 7 月，湖南三湘银行股份有限公司（以下简称“三湘银行”）与湖南卓越投资有限公司（以下简称“卓越投资”）、长沙可可槟榔屋有限公司（以下简称“可可槟榔”）、湖南派仔食品有限公司（以下简称“派仔食品”）分别签订 SX2017 流贷字第 002 号、SX2017 流贷字第 001 号和 SX2017 流贷字第 003 号《贷款合同》（以下合称《贷款合同》），三湘银行根据《贷款合同》分别向以上三主体发放 8,000 万元、7,000 万元和 5,000 万元贷款，合计 20,000 万元。卓越投资以标的资产为上述贷款提供抵押担保；同时公司全资子公司盘中餐粮油食品（长沙）有限公司为上述贷款提供未经公司股东大会审议和披露的违规担保。

公司于 2020 年 5 月 11 日披露的《关于重大诉讼暨违规担保的公告》（2020-044）、《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》（2020-046）、于 2020 年 5 月 12 日披露的《关于公司股票交易可能被实施其他风险警示的提示性公告》（公告编号：2020-047）及于 2020 年 6 月 12 日公告的《加加食品集团股份有限公司关于公司股票被实行其他风险警示的公告》（公告编号：2020-052）对该违规担保事项予以披露。

因此，上述标的资产系公司披露的与三湘银行之间违规担保所涉主债务的抵押物。

2、三湘银行（甲方）、卓越投资（乙方）、可可槟榔、派仔食品分别于 2020 年 6 月 10 日、2020 年 6 月 30 日签署签订《债务清偿协议》、《债务清偿协议之补充协议》，约定“1、2020 年 6 月 30 日前由乙方或乙方指定第三方主体向甲方清偿债务本金 4,000 万元（简称“首笔清偿款”）。2、甲方确认，自首笔清偿款支付完毕且本

补充协议第4条、第7条所述第三方签署担保合同之日，加加食品集团股份有限公司/盘中餐粮油食品（长沙）有限公司因《贷款合同》项下债务而与甲方签署及/或向甲方出具的担保合同、保证合同、担保函及/或与《贷款合同》相关的其它任何法律文件项下的全部义务及责任均予解除，加加食品集团股份有限公司/盘中餐粮油食品（长沙）有限公司对甲方不再就《贷款合同》及其担保事项负任何义务与责任。”

2020年6月30日，三湘银行出具《担保责任解除确认函》，确认“本公司于2020年6月30日收到《债务清偿协议之补充协议》约定的首笔清偿款且本补充协议第4条、第7条所述第三方已签署担保合同，无条件解除加加食品集团股份有限公司/盘中餐粮油食品（长沙）有限公司因《贷款合同》项下债务所提供的所有连带责任担保，加加食品集团股份有限公司/盘中餐粮油食品（长沙）有限公司不再对本公司负任何义务与责任。”

基于此，公司于2020年7月1日发布《关于解除违规担保的进展公告》（公告编号：2020-056）披露：加加食品/盘中餐粮油食品（长沙）有限公司对三湘银行的违规担保已全部解除，加加食品/盘中餐粮油食品（长沙）有限公司不再对三湘银行的担保负有任何义务与责任。

2021年5月8日，三湘银行出具《关于加加食品担保责任解除的情况说明》，确认“我行已于2020年6月30日收到了《债务清偿协议之补充协议》约定的首笔清偿款并且已经办妥了协议第4条、第7条所述的湖北顾大嫂食品有限公司、宁夏可可美生物工程有限公司担保手续，自此，我行已经全部解除了加加食品集团股份有限公司/盘中餐粮油食品（长沙）有限公司因《贷款合同》项下债务所提供的所有连带责任保证，并向加加食品集团股份有限公司/盘中餐粮油食品（长沙）有限公司出具了《担保责任解除确认函》，该《担保责任解除确认函》的出具未附带任何其他条件。除此之外，我行未与加加食品集团股份有限公司或其子公司就担保的解除签订任何其他协议，我行不存在就加加食品集团股份有限公司参与上述抵押物的竞拍作为出具前述《担保责任解除确认函》的条件，我行亦未就担保解除与加加食品集团股份有限公司或其子公司做任何其他一揽子交易安排。”

综上，标的资产系公司披露的与三湘银行之间违规担保所涉主债务的抵押物，但公司本次参与标的资产竞拍非为2020年6月30日三湘银行出具《担保责任解除确认函》的条件，与三湘银行违规担保解除亦不属于一揽子交易；公司及子公司与三湘银行之间就违规担保解除不存在其他应披露未披露的协议或约定；公司于2020年7月1日披露《关于解除违规担保的进展公告》违规担保已全部解除的披露真实、

准确；公司及子公司对三湘银行的担保无任何其他义务与责任。

律师核查意见：

经律师核查，上述情况属实。律师认为，标的资产系加加食品披露的与三湘银行之间违规担保所涉主债务的抵押物，但加加食品本次参与标的资产竞拍非为 2020 年 6 月 30 日三湘银行出具《担保责任解除确认函》的条件，与三湘银行违规担保解除亦不属于一揽子交易；加加食品及其子公司与三湘银行之间就违规担保解除不存在其他应披露未披露的协议或约定；加加食品于 2020 年 7 月 1 日披露《关于解除违规担保的进展公告》违规担保已全部解除的披露真实、准确；加加食品及其子公司对三湘银行的担保无任何其他义务与责任。

独立董事核查意见：

经核查，标的资产系公司披露的与三湘银行之间违规担保所涉主债务的抵押物，但公司本次参与标的资产竞拍非为 2020 年 6 月 30 日三湘银行出具《担保责任解除确认函》的条件，与三湘银行违规担保解除亦不属于一揽子交易；公司及子公司与三湘银行之间就违规担保解除不存在其他应披露未披露的协议或约定；公司于 2020 年 7 月 1 日披露《关于解除违规担保的进展公告》违规担保已全部解除的披露真实、准确；公司及子公司对三湘银行的担保无任何其他义务与责任。

四、结合评估参数的设置和选取依据、具体评估过程，说明评估价值 10,593.49 万元的公允性、合理性，评估过程是否充分考虑办公房屋的交易成交比例、空置率，以及采用比较法和收益法两种评估方法加权平均的测算结果作为最终评估结果的原因及合理性。

回复：

1、评估机构选择的公平性

根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号）第三条：“人民法院采用随机方式确定评估、拍卖机构。高级人民法院或者中级人民法院可以根据本地实际情况统一实施对外委托。”、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）第七条：“人民法院选择评估、拍卖机构，应当在人民法院委托评估、拍卖机构名册内采取公开随机的方式选定。”；对本公司即将参与竞拍的房屋进行评估的评估机构由执行法院在具有相应资质、通过评审后进入人民法院委托评估、拍卖机构名册内的评估机构中，按照法定程序在相关工作人员及当事人的监督下进行的摇号随机选择，最终

确定国众联资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“评估公司”）为本次评估机构，具有公平性。

2、评估过程及合理性

评估公司结合委托方提供的资料，判断标的资产规划用途为办公，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，本次评估选取比较法和收益法对估计对象市场价值进行测算。

比较法过程：本次评估过程中根据选取可比案例的要求及原则，从房地产的三级市场中选取了一定数量的可比案例与估价对象进行比较，根据二者之间的差异，对可比案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值。可比案例参考估价对象周边用途一致、位置临近、档次相似的办公用房，如运达广场、绿地中心、富兴时代、汇景发展商务中心（同一供需圈），其中测算过程主要修正因素有：交易情况、市场状况、交易方式、区位状况（商服繁华度、交通便捷度、对外联系便捷度、公共设施完善度、环境景观、临路状况等）、实物状况（层高、设备设施装、建筑结构、装修情况、面积、新旧程度、物业管理、楼层、朝向等）、权益状况（规划条件、他项权利设立状况等），根据影响因素对房地产价值影响程度的大小，进行适量修正，最终得出可比案例的比准价格，采用算术平均得出估价对象比较法的评估结果。

收益法过程：采用估价对象周边办公用房租金案例，如运达国际、富兴时代等，经过比较修正测算出估价对象的市场租金水平，同时考虑到影响租金收益的增长趋势、有效出租面积、租约限制、空置率等因素，扣除管理费、维修费及相关税费（房产税、增值税、城市建设维护费、教育附加费、印花税、保险费等）等运营费用后，在土地剩余使用年限期（于价值时点至土地使用权终止日期）31.43年内收益的现值。

比较法计算公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

收益法计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V ——收益价值

A_i ——未来第 i 年的净收益

Y_i ——未来第 i 年的报酬率

N ——收益期（年）

以 701 房产为例，估价结果如下：

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法（80%）	收益法（20%）	
长沙市开福区芙蓉 中路一段 478 号运 达国际广场 701 号 房地产	单价（元/m ² ）	16,740	12,530	15,900
	总价（元）	3,829,800	2,866,600	3,637,600

同理可得估价对象 801 号综合单价为 16,070 元/m²（拾位取整），其余房间以此类推综合单价。评估公司根据比较法和收益法测算的结果对比分析，由于比较法和收益法的测算结果相差较小，且比较法的测算结果更能贴近于价值时点估价对象周边房地产市场价格水平，故本次评估以两种方法加权平均的测算结果（比较法权重为 80%，收益法权重为 20%）作为最终评估结果。在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，得出了涉拍房屋评估价值为 10,593.49 元，并出具了国众联评字（2020）第 C-10096 号评估报告（该评估报告公司于 2021 年 5 月 7 日通过巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）已披露）。

3、评估公司在评估过程中，采取的比较法和收益法两种评估方法，充分考虑了办公房屋的交易成交比例、空置率。

以下为同一供需圈内采用一致评估法的对比案例之一：

公司	公告时间	位置	面积 (平方米)	单价 (元/m ²)	总价(元)	评估机构
加加食品 (002650)	2021/05/7	湖南省长沙市开福 区芙蓉中路一段运 达国际广场	6514.05	16262.52	105,934,900.00	国众联资产评 估土地房地 产估价有限公 司
起拍价				11383.76		
湖南发展 (000722)	2021/5/6	湖南省长沙市天心 区湘江中路二段汇 景发展商务中心塔 楼	8,871.00	20812.11	184,624,227.00	国众联资产评 估土地房地 产估价有限公 司

五、补充披露你公司董事会是否为参与本次竞拍设置价格上限，如是，说明价格上限的确定原则；如否，说明若你公司以高于起拍价 7,415.44 万元甚至评估价值 10,593.49 万元的价格拍得标的资产，是否有利于维护上市公司利益及中小股东合法权益。请你公司独立董事进行核查并发表明确意见。

回复：

本次竞拍设置价格上限，价格上限的确定原则：1、根据《公司章程》的规定，本次交易预计发生金额在人民币 3000 万元以上，不超过最近一期经审计净资产绝对值 5%，在董事会权限范围内，无须提交公司股东大会审议；2、为维护上市公司利益及中小股东合法权益，公司将起拍价竞拍该房产，不参与溢价举牌。

独立董事核查意见：

经核查，本次竞拍设置价格上限，价格上限的确定原则：1、根据《公司章程》的规定，本次交易预计发生金额在人民币 3000 万元以上，不超过最近一期经审计净资产绝对值 5%，在董事会权限范围内，无须提交公司股东大会审议；2、为维护上市公司利益及中小股东合法权益，公司将起拍价竞拍该房产，不参与溢价举牌。因此，不存在损害上市公司利益及中小股东合法权益的行为。

加加食品集团股份有限公司

董事会

2021 年 5 月 12 日