

## 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【2019】第 397 号

### 人人乐连锁商业集团股份有限公司董事会：

11 月 28 日，你公司披露《关于转让子公司股权暨关联交易的公告》（以下简称《公告》）称，全资子公司深圳市人人乐商业有限公司拟将广州市人人乐商品配销有限公司（以下简称“标的公司”）100%股权转让给西安乐丰行商业运营管理有限公司（以下简称“西安乐丰行公司”），转让价格为人民币 39,563.63 万元。本次交易受让方西安乐丰行公司由西安曲江文化产业资本运营管理有限公司、西安现代服务业发展基金合伙企业（有限合伙）、深圳市浩明投资管理有限公司发起设立。其中，西安曲江文化产业资本运营管理有限公司是你公司控股股东西安曲江文化产业投资（集团）有限公司（以下简称“西安曲江文投公司”）全资子公司；西安现代服务业发展基金合伙企业（有限合伙）是西安曲江文投公司参与出资的有限合伙企业；深圳市浩明投资管理有限公司是你公司持股 5%以上的大股东，本次交易构成了关联交易。

我部对此表示高度关注，请你公司就以下问题进行自查并说明：

1、根据正衡房地产资产评估有限公司出具的评估报告，截至评估基准日 2019 年 10 月 31 日，标的资产账面价值为 20,540.13 万元，评估价值为 39,563.63 万元，增值率 92.62%，其中投资性房地产评估

增值 3,719.23 万元，增值率 72.46%，固定资产评估增值 7,805.65 万元，增值率 66.33%，无形资产评估增值 7,331.58 万元，增值率为 331.58%。

（1）请逐项列示上述投资性房地产、固定资产、无形资产的具体明细，包括但不限于取得时间、取得方式、取得成本、座落位置、面积、用途、评估基准日账面价值（包括账面原值、已计提的折旧或准备、账面净值）、评估价值、评估方法、评估依据、评估参数的选取、同类或类似资产的市场价格等情况，以及评估增值的依据与合理性。

（2）根据评估报告，标的资产纳入评估范围的房屋建筑物有 4 项未办理不动产权证，存在权属瑕疵。请补充说明上述事项是否对本次交易的评估值产生影响，以及是否对本次交易的实施构成实质性障碍。

2、你公司 2017 年、2018 年以及 2019 年前三季度连续亏损，《公告》显示，本次交易完成后，将对你公司合并报表利润产生积极影响。请你公司结合本次交易的协议内容，补充说明本次交易的会计处理及对你公司 2019 年财务报表的具体影响，是否存在通过上述交易调节利润规避暂停上市的情形。

3、《公告》显示，截至 2019 年 10 月 31 日，标的公司的负债总额、净资产总额分别为 748.70 万元、20,540.12 万元；截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司的负债总额、净资产总额分别为 30,526.71 万元、-8,644.75 万元。请补充披露标的公司负债总额和净资产总额在短

期内发生重大变化的原因及合理性。

4、《公告》显示，2019 年 1-10 月，标的公司的经营活动产生的现金流量净额为-29,354.03 万元；2018 年度，标的公司的经营活动产生的现金流量净额为-79.04 万元。请补充披露标的公司经营活动现金流量净额大幅减少且持续为负的原因。

5、请补充披露西安现代服务业发展基金合伙企业（有限合伙）的股权结构。

6、你公司认为应予说明的其它事项。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在 2019 年 12 月 4 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄报深圳证监局上市公司监管处。

特此函告

中小板公司管理部

2019 年 11 月 29 日