

证券代码:600785

证券简称:新华百货

编号:2017-061

## 银川新华百货商业集团股份有限公司

### 关于购买房产的公告

#### 特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### 重要内容提示:

- 交易简要内容: 银川新华百货商业集团股份有限公司(以下简称“公司”)及全资子公司银川新华百货连锁超市有限公司(以下简称“新百连超”)拟向宁夏东方嘉业商业发展有限公司(以下简称“东方嘉业”)购买其拥有的北京中路 192 号亲水商业广场部分房产, 总购买金额约 43,955.00 万元
- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 本次交易需提交公司 2018 年第一次临时股东大会审议

#### 一、交易概述

(一) 公司拟向东方嘉业购买其拥有的北京中路 192 号亲水商业广场部分商业用房, 总购买面积为 38,221.70 平方米(其中公司购买 21,014.58 平方米, 子公司新百连超购买 17,207.12 平方米), 附带配套停车位面积约 11,223.43 平方米, 合计购买金额约 43,955.00 万元。

上述房产实际购买面积将以房产部门的最终测量面积为准。

(二) 公司于 2017 年 12 月 14 日召开第七届董事会第十三次会议, 审议通过了《关于公司购买宁夏东方嘉业商业发展有限公司所属亲水商业广场部分房产的议案》;

(三) 本次购买房产事项尚需提交公司 2018 年第一次临时股东大会审议通

过。

## 二、交易各方当事人

### (一) 交易对方情况介绍

#### 1、交易对方基本信息

名称：宁夏东方嘉业商业发展有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：宁夏银川市金凤区北京中路 380 号

主要办公地点：宁夏银川市金凤区北京中路 380 号

法定代表人：吴锦昂

注册资本：11,000 万元

主要经营业务：商铺出租、五金交电、化工原料、电子产品、建筑材料、装饰材料、日用百货、服饰的批发、零售。

主要股东或实际控制人：吴锦昂出资 6,600 万元，占注册资本的 60%；傅建江出资 4,400 万元，占注册资本的 40%。

2、交易对方与公司之间不存在关联关系。

## 三、交易标的基本情况

### (一) 交易标的

1、东方嘉业所拥有的北京中路 192 号亲水商业广场部分房产 38,221.70 平方米，附带配套停车位面积约 11,223.43 平方米，上述房产目前在正常运营使用中；

2、公司及子公司新百连超合计拟购买房产面积 38,221.70 平方米，附带配套停车位面积约 11,223.43 平方米（实际购买面积将以房产部门的最终测量面积为准）。

3、拟购买交易总金额：约 43,955.00 万元

4、拟购买房产位置：银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场，北京中路和亲水南大街交汇处。

5、公司拟购买的上述相关房产，东方嘉业已将其向中国工商银行股份有限公司银川市新市区支行设置抵押，抵押期限为 2013 年 3 月 26 日至 2019 年 3 月 25 日，除此之外无其他抵押、担保等他项权利。

## （二）交易标的评估及定价情况

1、经具有从事证券期货业务资格的北京中林资产评估公司评估，以 2017 年 12 月 5 日为评估基准日，采用市场法和收益法进行评估，由于银川市房地产一级市场与租赁市场发展不均衡，同时经评估人员对类似房地产市场情况的调查，得出采用收益法测算结果不能客观反映本次评估对象当前房地产市场的真实价值，结合银川市场房产成交行情及评估师经验，考虑收益法与市场法的差异，最终确定取市场法评估结果。

2、公司独立董事对评估机构及其独立性发表独立意见如下：

（1）公司拟将购买宁夏东方嘉业商业发展有限公司所属部分房产，并聘请了具有证券期货业务资格的北京中林资产评估有限责任公司（以下简称“北京中林”）作为评估机构，公司聘请北京中林承担本次评估工作，履行了必要的选聘程序，选聘程序合法合规。除业务关系外，北京中林及经办评估师与公司、本次交易对方之间不存在其他关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，具有充分的独立性。

（2）本次交易相关评估报告的评估假设前提符合国家有关的法律、法规及规定，并遵循了市场通行惯例及准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设具有合理性。评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则，评估结论具有合理性。

3、北京中林资产评估有限公司出具的，评估基准日为 2017 年 12 月 5 日中林

评报字【2017】250号评估报告提示以下评估结果（评估报告全文及评估报告说明详见上海证券交易所网站）：

报告对东方嘉业所属位于银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室3-5层商业房和DE102室商业房（合计21,014.58平方米）进行了评估，该项资产账面值9,264.24万元，评估采用市场法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析DE102室商业房最终选取市场法评估结果作为评估结论，DE101室3-5层商业房最终选取市场法和收益法的加权评估结果作为评估结论，评估结论为宁夏东方嘉业商业发展有限公司于评估基准日该部分商业用房价值为21,873.31万元。

4、北京中林资产评估有限公司出具的，评估基准日为2017年12月5日中林评报字【2017】249号评估报告提示以下评估结果（评估报告全文及评估报告说明详见上海证券交易所网站）：

报告对东方嘉业所属位于银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室1-2层商业房（合计17,207.12平方米）进行了评估，该项资产账面价值7,574.85万元，评估采用市场法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取市场法评估结果作为评估结论，评估结论为宁夏东方嘉业商业发展有限公司于评估基准日该部分资产价值为21,968.33万元。

#### 5、本次评估房产增值原因综合分析

##### （1）物业区域环境的改变是评估房地产增值的主要原因

首先，随着区域内上元名筑、国贸新天地、金钻铭座、金凤万达广场、万达商务中心、紫荆花商务中心、新华联广场、悦海新天地、银川财富中心一批新项目的建成并投入使用，金凤区已经成为了银川市的行政中心、文化中心、城市休闲娱乐中心。亲水商业广场距行政中心距离2.6公里，距紫荆花商务中心1.4公里，距万达商务中心1.0公里，距国际会展中心0.8公里，距宁夏亲水体育中

心 1.4 公里；在亲水商业广场辐射区域 1-2 公里内集聚的高端商业、办公、住宅包括紫荆花商务中心、万达商务中心、国际会展中心、国贸新天地、金钻铭座、湖畔嘉苑、森林半岛、太阳岛、森林公园首府、森林公园首善花园、水岸人家、山湖名居、幸福岛等，2016—2017 年区域内办公、商业物业的交易价格为 7,000—2,7000 元/平方米，评估房地产因物业区域环境的改变产生了增值。

其次，2013 年-2017 年，随着亲水商业广场西南侧森林半岛住宅及配套商业（办公性公寓）项目、幸福岛等的建成及投入使用，配套别墅价格在 10,000—16,000 元/平方米，公寓成交价在 5,000—8,000 元/平方米，住宅成交价在 5,500—7,500 元/平方米，这些有利因素使银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场商业房的价值得到了提升。

(2) 账面计提折旧所致，产权持有者在固定资产科目核算评估对象，随着折旧的计提，评估对象账面价值逐步降低。

(3) 银川市近几年房价上涨所致，2013 年以来区域商业物业成交价格 and 租赁价格均有了一定程度的提升，随着区域商业物业成交价格和租赁价格的提高，原有商业物业价格也得到有利体现。

6、本次房产交易价格，交易双方经参考评估价格及该区域内同类型房产市场价格后协商确定。

#### 四、交易事项的后续履约安排

1、公司董事会将授权公司经营层在股东大会审议通过该项房产购买议案后，全权负责购买事项；

2、鉴于该项房产交易对方已设置抵押，为确保房产的顺利、安全过户，公司将在对方解除抵押并在房产过户至公司名下后，再向对方履行付款义务；

3、本次交易款项公司将通过自筹解决。

#### 五、购买房产的目的和对公司的影响

1、随着银川市城区规模的不断扩大，市政府的西移带动正源街以西金凤区商圈正在逐步形成中，包括金凤万达、阅海新天地、星悦城、大阅城等各商业体均已进驻该区域，对银川市其他各商圈客流的分流影响正在日益显现。为此，为巩固公司在本区域的经营优势，确保市场经营份额的持续增长，加快公司在金凤区商圈的网点布局具有重要意义。

2、传统百货经营模式已不能充分满足当下顾客的购物需求，公司百货业态亟待突破传统经营模式，转型奥特莱斯、购物中心等新的经营模式，此项目是公司百货经营模式转型的较好契机。

3、公司通过对该房产的购买，将使公司百货、超市及电器三业态能够在金凤区新兴商圈内的拓展布局，相关房产为现房，且已装修完毕可直接经营，将一定程度缩短新项目开业装修和筹备的时间，对公司后续整体经营将产生积极的影响，符合公司未来长远发展的需要。

特此公告。

银川新华百货商业集团股份有限公司

董 事 会

2017年12月15日

报备文件

- (一) 经与会董事签字确认的董事会决议
- (二) 独立董事意见
- (三) 评估报告