

股票简称：百联股份 百联 B 股

证券代码： 600827 900923

编号：临 2022-023

# 上海百联集团股份有限公司

## 关于公开挂牌出售资产暨开展资产证券化（类 REITs）事项的公告

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法律责任。

### 重要内容提示：

● 上海百联集团股份有限公司（以下简称“公司”或“百联股份”）下属全资子公司上海百联百货经营有限公司（以下简称“百联百货”）拟将所持上海百联金山购物中心有限公司（以下简称“百联金山项目公司”）、上海百联川沙购物中心有限公司（以下简称“百联川沙项目公司”，与百联金山项目公司合称为“项目公司”）100%股权及不超过 115,185 万元的债权（以下合称“标的资产”）通过公开挂牌转让方式进行出售，并开展资产证券化（类 REITs）事项。计划管理人拟设立资产支持专项计划（类 REITs）（以下简称“专项计划”，专项计划的名称以最终发行时确定的名称为准）并代表专项计划参与标的资产的摘牌。若最终确定为摘牌方，计划管理人将以专项计划募集资金支付标的资产对价，并代表专项计划持有标的资产。标的资产挂牌价格将按照不低于审计、评估结果的原则确定，最终出售价格以实际成交价格为准。

- 本次交易不构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易所涉项目公司股权价值的评估报告尚待履行国有资产评估备案程序。本次交易尚待在上海联合产权交易所履行公开挂牌转让程序，专项计划尚待向上海证券交易所申报并取得其无异议函后发行、设立，并需报中国证券投资基金业协会备案。

### 一、本次交易概述

为优化经营模式、盘活存量资产、提升运营效率，百联百货拟将所持标的资产通过公开挂牌转让方式进行出售。计划管理人拟设立专项计划并代表专项计划参与标的资产的摘牌。若最终确定为摘牌方，计划管理人将以专项计划募集资金支付标的资产对价，并代表专项计划持有标的资产。

根据标的资产的审计、评估结果，百联百货所持两家项目公司 100% 股权（以下简称“标的股权”）的评估价值合计为 70,356.49 万元；同时百联百货拟出售对两家项目公司享有的债权本金金额合计不超过 115,185 万元的存量债权（以下简称“标的债权”）。标的资产挂牌价格将按照不低于前述审计、评估结果的原则确定，最终出售价格以实际成交价格为准。

本次交易已经公司第九届董事会第十三次会议审议通过，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易尚待提交公司股东大会审议。

此外，标的股权价值的评估报告尚待履行国有资产评估备案程序。本次交易尚待在上海联合产权交易所履行公开挂牌转让程序，专项计划尚待向上海证券交易所申报并取得其无异议函后发行、设立，并需报中国证券投资基金业协会备案。

## 二、专项计划的基本情况

拟参与本次交易的专项计划基本情况如下：

### （一）专项计划产品要素

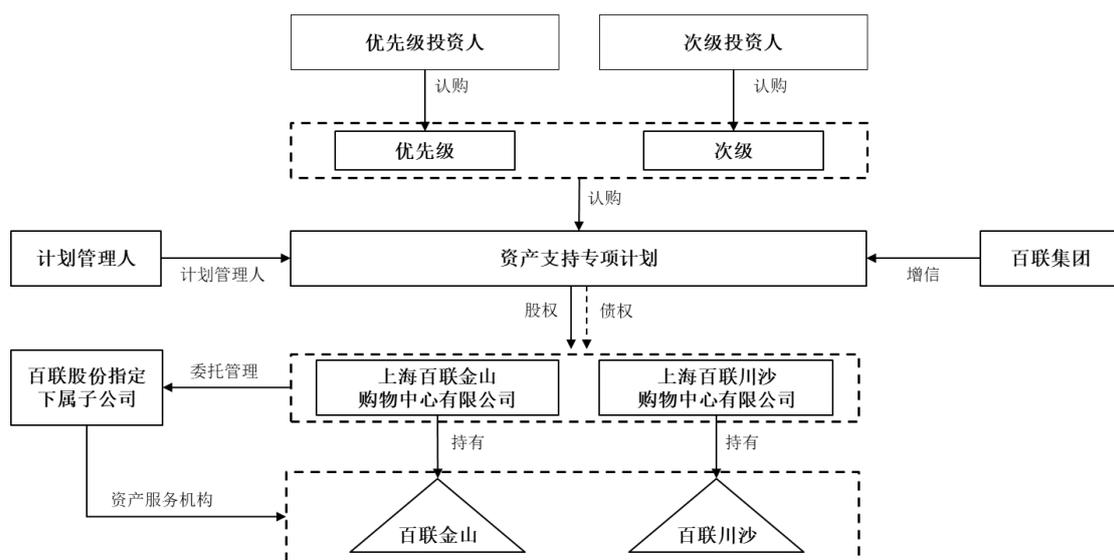
产品类型	资产支持专项计划（类 REITs）		
挂牌场所	上海证券交易所		
产品总规模	21.06 亿元		
产品分层情况	类型	优先级	次级
	金额及占比	18.95 亿元，占比 89.98%	2.11 亿元，占比 10.02%
	资金来源	由市场机构投资人认购	百联集团有限公司（以下简称“百联集团”）（或其指定主体）认购不超过 50% 的次级份额，剩余次级份额由其他第三方主体参与认购
	产品期限	3+3+3+3+3+3 年	3+3+3+3+3+3 年
	收益类型	固定收益	浮动收益
	评级目标	AAA	不评级
资产服务机构	百联股份指定的下属子公司		
增信主体	百联集团		
增信方式	1、百联集团对优先级份额的本息兑付提供差额补足		
	2、百联集团对优先级份额的开放退出提供流动性支持		
	3、其他增信措施		

产品到期退出方式	1、到期续发下一期产品
	2、百联集团（或其指定主体）优先收购
	3、市场化处置
	4、对接公募 REITs

公司控股股东百联集团的控股子公司上海证券有限责任公司（以下简称“上海证券”）拟担任本次专项计划的计划管理人。如上海证券最终担任计划管理人并代表专项计划通过上海联合产权交易所摘牌取得标的资产，因专项计划财产仍独立于计划管理人且不受公司控股股东或其下属企业的实际控制，具有破产隔离的法律效果，根据法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，本次交易不构成关联交易事项。

专项计划目前尚未设立，专项计划的情况以最终发行设立的情况为准。

## （二）专项计划交易结构及交易步骤



专项计划参与本次交易的交易结构及交易步骤主要如下：

1、百联百货将其持有的标的资产，于上海联合产权交易所公开挂牌转让，面向全社会征集意向受让方。

2、计划管理人设立专项计划，并代表专项计划参与标的资产摘牌，若经过上海联合产权交易所公开挂牌转让程序确定其为最终摘牌方，则计划管理人将利用专项计划募集资金支付标的资产对价，并代表专项计划持有标的资产。

3、计划管理人（代表专项计划）完成摘牌取得标的资产后，计划管理人（代表专项计划）和项目公司将与百联股份指定下属子公司签署委托协议，聘请百联股份指

定下属子公司担任资产服务机构，提供与物业相关的行政、管理及经营方面的服务并向其支付委托管理费，同时也将对百联股份指定下属子公司进行年度考核：若物业资产实际实现的经营净现金流不及预期金额（触发业绩承诺补偿支付事件），则百联股份指定下属子公司需要就差额进行补足（履行业绩承诺补偿义务）；若物业资产实际实现的经营净现金流超过预期金额，则将超额部分的一定比例支付给百联股份指定下属子公司作为绩效奖励，具体事项以后续签署的《资产服务协议》的约定为准。

### 三、交易标的基本情况

#### （一）交易标的概况

##### 1、交易标的的名称和类型

本次交易的标的资产为百联百货持有的百联金山项目公司 100% 股权、百联川沙项目公司 100% 股权以及百联百货对两家项目公司分别享有的本金金额不超过 51,779 万元和 63,406 万元的存量债权。

##### 2、交易标的的权属情况

本次交易标的的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

##### 3、标的的股权及项目公司的基本情况

###### （1）上海百联金山购物中心有限公司

统一社会信用代码：	9131011669297274XU
成立时间	2009 年 8 月 20 日
注册资本：	15,400 万元
法定代表人：	王毅骏
住所：	上海市金山区卫清西路 188 号
经营范围：	日用百货，五金交电，针纺织品，建筑装潢材料，文化办公用品，劳防用品，工艺礼品，家具，仪器仪表，通信设备及相关产品，电子产品，服装鞋帽，体育用品，家用电器销售，商务信息咨询（除经纪），房屋租赁，金银饰品，珠宝，停车场（库），预包装食品（含冷冻冷藏，不含熟食卤味）零售，本经营场所内从事卷烟、雪茄烟的零售，酒类商品（不含散装酒）销售。
股权结构：	百联百货持股 100%
持有的物业资产：	百联金山购物中心

###### （2）上海百联川沙购物中心有限公司

统一社会信用代码：	913101150729165360
成立时间	2013 年 7 月 4 日
注册资本：	41,800 万元
法定代表人：	王建成

住所:	上海市浦东新区川沙路 5398 号
经营范围:	许可项目: 食品经营; 烟草制品零售; 出版物零售; 出版物批发。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 日用百货、五金交电、化妆品、针纺织品、家具、仪器仪表、汽车配件、通信设备、办公用品、劳动保护用品、电子产品、服装服饰、鞋帽、皮革制品、钟表、眼镜(不含隐形眼镜)、家用电器、建筑装饰材料、家居用品、玩具、花卉苗木、汽车装饰用品、新能源汽车整车、汽车新车的销售, 商务信息咨询, 非居住房地产租赁, 展览展示服务, 广告的设计、制作、代理, 物业管理, 停车场服务, 自行车及零配件、体育用品及器材、珠宝首饰、工艺美术品及收藏品(象牙及其制品除外)的批发、零售。
股权结构:	百联百货持股 100%
持有的物业资产:	百联川沙购物中心

两家项目公司均不属于失信被执行人。

本次交易前, 两家项目公司均系百联百货的全资子公司, 因此本次交易不涉及项目公司其他股东放弃优先受让权事宜。

#### 4、标的债权的基本情况

根据百联百货与百联股份签署的《债权转让协议》, 百联百货受让百联股份对两家项目公司分别享有的关联方借款债权及与该债权相关的一切附属权利(如有)。同时根据两家项目公司出具的《股东决定》, 两家项目公司分别将账面未分配利润向股东百联百货进行分配并形成应付股利。以上关联方借款债权及应付股利共同构成百联百货对项目公司享有的债权。

百联百货拟将其对百联金山项目公司享有的本金金额不超过 51,779 万元的债权以及对百联川沙项目公司享有的本金金额不超过 63,406 万元的债权作为本次交易的标的资产, 与百联百货所持项目公司股权共同通过上海联合产权交易所公开挂牌转让。

#### (二) 项目公司的主要财务信息

项目公司最近一年又一期的主要财务指标情况如下:

主要财务指标 (万元)	上海百联金山购物中心有限公司		上海百联川沙购物中心有限公司	
	截至 2022 年 4 月 30 日	截至 2021 年 12 月 31 日	截至 2022 年 4 月 30 日	截至 2021 年 12 月 31 日
/				
资产总额	93,956.91	47,861.33	121,734.45	98,473.67
负债总额	68,067.29	20,147.80	78,127.75	56,540.35
净资产	25,889.62	27,713.52	43,606.70	41,933.32

/	2022年1-4月	2021年度	2022年1-4月	2021年度
营业收入	3,260.42	9,806.33	3,130.24	11,319.80
净利润	35,757.10	2,053.97	17,279.38	60.64
扣除非经常性损益后的净利润	616.15	1,904.33	-255.47	-111.92

以上财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留的审计意见（《审计报告》信会师报字[2022]第 ZA15393 号、信会师报字[2022]第 ZA15390 号）。

#### 四、交易标的评估、定价情况

##### （一）定价情况及依据

##### 1、定价方法及结果

根据上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（东洲评报字[2022]第 1260 号、东洲评报字[2022]第 1261 号），以 2022 年 4 月 30 日为基准日，选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论，百联金山项目公司 100% 股东权益的评估价值为 25,950.07 万元；百联川沙项目公司 100% 股东权益的评估价值为 44,406.42 万元，两者合计为 70,356.49 万元。前述评估报告尚待履行国有资产评估备案程序，最终评估结果以经备案的结果为准。此外，标的债权账面金额合计不超过 115,185 万元。

本次交易标的资产公开挂牌底价将以不低于标的股权评估结果及标的债权经审计账面金额的原则确定。最终交易价格以在上海联合产权交易所经公开挂牌转让程序形成的实际成交价格为准。

##### 2、标的股权的评估情况

上海东洲资产评估有限公司对标的股权分别采用市场法和资产基础法进行了评估，以 2022 年 4 月 30 日为基准日，按照市场法，百联金山项目公司 100% 股东权益的评估价值为 24,000.00 万元，百联川沙项目公司 100% 股东权益的评估价值为 41,000.00 万元；按照资产基础法，百联金山项目公司 100% 股东权益的评估价值为 25,950.07 万元，百联川沙项目公司 100% 股东权益的评估价值为 44,406.42 万元。

鉴于百联川沙项目公司、百联金山项目公司主营业务为房地产出租，结合本次评估目的的一揽子实施计划，考虑到本次已在资产基础法中对核心资产采用了收益法进行评估，其测算的价格能客观地反映出市场价值，故选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。

## （二）定价合理性分析

本次交易以标的资产的审计、评估结果为基础，按不低于标的资产审计、评估结果的原则确定挂牌底价，并将通过上海联合产权交易所公开挂牌转让程序最终确定交易价格，定价公开、公允，具有合理性。

## 五、交易合同或协议

本次交易尚待在上海联合产权交易所履行公开挂牌转让程序，相关交易协议尚未签署。

## 六、提请股东大会授权事宜

提请股东大会授权公司董事会并同意董事会进一步授权公司总经理室全权办理与本次交易相关的全部具体事宜，授权期限自公司股东大会审议通过之日起至下列授权事项办理完毕之日止，具体事项包括但不限于：

1、在法律、法规允许的范围内，根据公司、本次交易和市场的具体情况，制定、修改和调整本次交易的具体方案及相关交易文件，根据本次交易进度调整标的资产的审计、评估基准日并相应调整挂牌底价；

2、具体实施本次交易并根据实际情况决定是否中止、终止本次交易的全部或部分事项；执行或参与与本次交易相关的公开挂牌转让程序及专项计划申报、设立、发行等程序，并签署必要的文件；

3、审批决定专项计划后续发行所涉具体事宜，包括但不限于专项计划名称、专项计划期限、发行时点、发行规模、发行利率、结构分层以及相关交易文件磋商和修改等；

4、其他与本次交易相关的事宜。

## 七、本次交易对公司的影响

（一）公司通过本次交易开展资产证券化，可以盘活存量资产、加快资金回笼，提高公司资金使用效率，优化公司资产结构，有利于改善公司未来的财务状况，且不会对公司未来的经营成果产生重大不利影响。

（二）如以标的资产的审计、评估结果作为挂牌底价进行测算，本次标的资产转让预计增加公司合并报表利润约 5.3 亿元，具体会计处理和对相关财务数据的最终影响金额，须根据最终交易成交情况以及会计师事务所审计后确认结果为准。

（三）本次交易实施后，项目公司不再纳入公司合并报表，公司不会因本次交易新增重大关联交易或同业竞争事项，不会发生控股股东、实际控制人及其关联人

对公司形成非经营性资金占用的情形。本次交易完成后，公司不存在为项目公司提供担保、委托其理财或项目公司占用公司资金等方面的情况。

## 八、风险提示

本次交易尚需在上海联合产权交易所履行公开挂牌程序，最终摘牌情况存在不确定性。专项计划的设立尚待取得上海证券交易所出具的无异议函，并需报中国证券投资基金业协会备案。专项计划作为创新型资产运作模式，其顺利实施可能受到政策环境和市场利率水平等多重因素的影响，专项计划的发行存在一定的不确定性。

提请广大投资者注意投资风险，本公司将按照有关法律、法规的规定及时披露本次交易及专项计划发行的进展情况。

特此公告。

上海百联集团股份有限公司董事会

2022年7月15日

## 上网公告文件

《上海百联金山购物中心有限公司审计报告及财务报表》

《上海百联川沙购物中心有限公司审计报告及财务报表》