证券代码：002187.SZ　　证券简称：广百股份　　上市地：深圳证券交易所

广州市广百股份有限公司
发行股份及支付现金购买资产
并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）
（修订稿）

类别	交易对方
发行股份及支付现金购买资产的交易对方	广州市广商资本管理有限公司
	广州广商鑫石产业投资基金合伙企业（有限合伙）
	中银金融资产投资有限公司
	建投华文投资有限责任公司
募集配套资金的交易对方	**不超过 35 名特定投资者**

独立财务顾问

二 0 二一年一月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对本报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

本次交易相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。审批机关对本次交易事项所作的任何决定或意见，均不代表其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者在评价公司本次交易时，除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真考虑本报告书披露的各项风险因素。

投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或者其他专业顾问。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交易对方声明

本次交易的交易对方广商资本、广商基金、中银投资及建投华文承诺：

本公司/本企业已向广百股份及其为完成本次交易而聘请的中介机构提供本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息及作出的说明、承诺真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；如因提供的信息、文件或作出的说明、承诺存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给广百股份或者投资者造成损失的，本公司/本企业将依法承担个别及连带的赔偿责任。

在本次交易期间，本公司/本企业将依照相关法律法规、中国证监会和深交所的有关规定，持续并及时向广百股份披露有关本次交易的信息，并保证该等信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给广百股份或投资者造成损失的，将依法承担个别及连带的赔偿责任。

如本公司/本企业向广百股份及其聘请的中介机构所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司/本企业将不转让在广百股份拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交广百股份董事会，由董事会代本公司向深交所和中国证券登记结算有限公司或其分公司（以下简称“登记结算公司”）申请锁定；如本公司未能在两个交易日内提交锁定申请的，本公司授权董事会核实后直接向深交所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向深交所和登记结算公司报送本公司/本企业的身份信息和账户信息的，本公司/本企业授权深交所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论认定本公司存在违法违规情形，本公司/本企业承诺锁定股份将优先用于投资者相关赔偿安排。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

相关证券服务机构声明

本次交易的独立财务顾问平安证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、法律顾问北京国枫律师事务所、审计机构中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）及资产评估机构北京国融兴华资产评估有限责任公司已出具声明，同意广百股份在本报告书及其摘要中援引其出具的结论性意见，并对所引用的内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本报告书“释义”中所定义的词语或简称具有相同的涵义。

一、本次交易方案概述

广百股份向交易对方广商资本、广商基金、中银投资及建投华文发行股份及支付现金购买友谊集团 100%股权，并向**不超过 35 名符合条件的特定投资者**非公开发行股票募集不超过 7 亿元配套资金。

（一）发行股份及支付现金购买资产

本次交易价格参照评估机构出具的评估报告所列载标的资产于评估基准日的评估价值并经各方协商后确定。以 2020 年 3 月 31 日为评估基准日，友谊集团 100%股权的评估值为390,982.88万元，经交易各方友好协商，确定友谊集团100%股权交易对价为 390,982.88 万元。

本次交易对价以发行股份及支付现金相结合的方式支付，股份发行价格为 8.08 元/股。本次交易中，公司拟以发行股份的方式支付 220,982.88 万元，以现金方式支付 170,000.00 万元。公司向友谊集团股东支付的股份数量及现金数额如下表所示：

标的资产	交易对方	现金支付（万元）	股份支付（万元）	交易金额（万元）	股份数量（股）
友谊集团100%股权	广商资本	170,000.00	99,474.78	269,474.78	123,112,357
	广商基金	-	50,628.37	50,628.37	62,658,877
	中银投资	-	50,628.37	50,628.37	62,658,877
	建投华文	-	20,251.35	20,251.35	25,063,551
合计		**170,000.00**	**220,982.88**	**390,982.88**	**273,493,662**

注：本次向交易对方发行的股份数，计算结果如出现不足 1 股的余额计入上市公司资本公积。

（二）募集配套资金

上市公司拟向**不超过 35 名符合条件的特定投资者非公开发行股票**募集配套资金，募集资金总额不超过 7 亿元。本次募集配套资金所涉及的非公开发行股票数量不超过本次重组前公司总股本的 30%，且募集配套资金总额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产对应的交易价格的 100%。本次募集配套资金在扣除

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行费用后，将用于支付本次交易现金对价，**配套资金不足的部分将以自有资金或自筹资金进行支付。若本次重组配套资金未成功募集，本次交易的现金对价将通过自有资金或自筹资金进行支付。**

本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功为前提，募集配套资金是否成功不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。

二、标的资产评估值及交易作价

根据国融兴华出具并经广州市国资委核准的《资产评估报告》（国融兴华评报字[2020]第620039号），本次评估以2020年3月31日为评估基准日，采用收益法和市场法两种方法对友谊集团100%股权进行评估，并选取收益法评估结果作为最终评估结论。截至评估基准日，友谊集团母公司口径的净资产账面价值为244,735.45万元，评估值为390,982.88万元，评估增值146,247.43万元，增值率为59.76%。

参考上述评估值，经上市公司与交易对方协商，共同确定本次交易的价格为390,982.88万元。

三、本次交易涉及的股票发行价格及发行数量

（一）发行价格

1、发行股份购买资产

本次发行股份购买资产的定价基准日为广百股份第六届董事会第二十三次会议决议公告日。根据《重组办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价＝决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

上市公司定价基准日前20个交易日、60个交易日、120个交易日股票交易均价及交易均价的90%的具体情况如下表所示：

单位：元/股

股票交易均价计算区间	交易均价	交易均价的90%
前20个交易日	10.31	9.28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

前 60 个交易日	9.20	8.28
前 120 个交易日	8.97	8.07

经各方协商一致，本次发行股份购买资产的股份发行价格为 8.08 元/股，不低于公司定价基准日前 120 个交易日的股票交易均价的 90%。

本次发行股份前，广百股份如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则对发行价格作相应除权、除息调整。

本次交易中，广百股份董事会未设定对于本次发行股份购买资产的股份发行价格的调整方案。

2、发行股份募集配套资金

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为发行期首日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票均价的 80%。交易均价的计算公式为：定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量。

本次募集配套资金的具体发行价格，由董事会根据股东大会授权在公司取得中国证监会关于本次交易的核准文件后，按照《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，遵循价格优先的原则确定。

在定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则对发行价格作相应调整。

（二）发行数量

1、发行股份购买资产

本次交易中，上市公司向交易对方发行的股份数量将根据标的公司的交易价格及现金支付部分进行计算：发行股份数量=（标的公司的交易价格-现金支付总额）÷本次发行价格。按上述公式计算的交易对方取得新增股份数量按照向下取整的原则精确至股，不足一股的部分直接计入资本公积。

根据交易各方商定的交易价格及上述公式，本次购买资产项下发行股份数量为 273,493,662 股，各交易对方认购股份数量如下：

标的资产	发行对象姓名或名称	认购股份数量（股）
友谊集团	广商资本	123,112,357

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

标的资产	发行对象姓名或名称	认购股份数量（股）
100%股权	广商基金	62,658,877
	中银投资	62,658,877
	建投华文	25,063,551
合　计		**273,493,662**

注：本次向交易对方发行的股份数，计算结果如出现不足 1 股的余额计入上市公司资本公积。

如发行价格因广百股份出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。最终以中国证监会核准的发行数量为准。

2、发行股份募集配套资金

本次募集配套资金的发行股份数量=募集配套资金总金额/发行价格。如按前述公式计算后所得股份数不为整数时，则对于不足一股的余股按照向下取整的原则处理。

本次募集配套资金拟发行的股份数量不超过本次发行前公司总股本的 30%。最终发行数量由公司董事会根据股东大会授权和中国证监会的相关规定，结合实际认购情况及募集配套资金总额上限与保荐机构协商确定。

若发行价格根据有关规定发生调整，则公司本次募集配套资金的发行股份数量将进行相应调整。

四、股份锁定期

（一）发行股份及支付现金购买资产所涉股份的锁定期

1、广商资本与广商基金所持股份锁定期安排

广商资本、广商基金在本次交易中取得的上市公司股份，自发行完成日起 36 个月内不得转让。上述限售期届满后，将按照中国证监会及深交所的有关规定执行。

广商资本、广商基金承诺：在本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，广商资本与广商基金在本次交易中取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股份发行结束后，如因广百股份送红股、转增股本等原因而使广商资本、广商基金被动增持的广百股份之股份亦应遵守承诺有关锁定期的约定。

若上述锁定期与监管机构的最新监管意见不相符，将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，前述锁定期届满后按照中国证监会和深交所的有关规定执行。

2、中银投资与建投华文所持股份锁定期安排

至本次非公开发行股份的新增股份登记之日，若各自所持有用以认购上市公司本次发行的股份的友谊集团股权不满 12 个月的，中银投资与建投华文在本次交易中取得的上市公司股份自发行完成日起 36 个月内不得转让；若各自所持有用以认购上市公司本次发行的股份的友谊集团股权已满 12 个月的，中银投资与建投华文在本次交易中取得的上市公司股份自发行完成日起 12 个月内不得转让。

股份发行结束后，如因广百股份送红股、转增股本等原因而使中银投资、建投华文被动增持的广百股份之股份亦应遵守承诺有关锁定期的约定。

若上述锁定期与监管机构的最新监管意见不相符，将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，前述锁定期届满后按照中国证监会和深交所的有关规定执行。

（二）募集配套资金发行股份的锁定期

本次募集配套资金向特定对象发行完成后，本次募集配套资金发行对象所认购的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让，本次募集配套资金发行结束后因公司送股、资本公积转增股本等原因增加的公司股份，亦应遵守上述限售期安排，限售期结束后按中国证监会及深交所等监管部门的相关规定执行。若国家法律、法规或其他规范性文件对向特定对象发行股票的限售期等有最新规定或监管意见，公司将按最新规定或监管意见进行相应调整。

五、业绩承诺与补偿安排

（一）业绩承诺期间

若本次交易在 2020 年度内完成交割，业绩承诺方就标的公司实现的盈利承诺期限为 2020 年度、2021 年度、2022 年度；若本次交易在 2021 年度内完成交

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

割，则业绩承诺期限为2021年度、2022年度及2023年度。

（二）业绩承诺方

本次交易的业绩承诺方为广商资本与广商基金。

（三）业绩承诺金额

标的公司2020年度实现的净利润（指扣除非经常性损益后归属母公司股东的净利润，下同）数额不低于6,130万元，2021年度实现的净利润数额不低于15,145万元，2022年度实现的净利润数额不低于15,423万元，2023年度实现的净利润数额不低于15,863万元。

（四）补偿的方式及计算公式

1、业绩承诺补偿

业绩承诺方承诺，如标的公司在业绩承诺期间内，截至每一业绩承诺年度期末累计实现的净利润数额未能达到业绩承诺方累计承诺的净利润数额，则广商资本应优先以其通过本次交易获得的上市公司股份向广百股份进行补偿，如广商资本持有的上市公司股份无法足额承担补偿责任，则由广商基金以其通过本次交易获得的上市公司股份就差额部分承担补偿责任；如广商资本、广商基金以其通过本次交易获得的全部上市公司股份仍无法足额向上市公司承担补偿责任，则应由广商资本以其通过本次交易获得的现金对价就差额部分承担补偿责任。

广商资本与广商基金应承担的股份补偿及现金补偿义务均应以其分别通过本次交易获得的上市公司股份及现金对价为上限。

具体补偿计算公式如下：

（1）广商资本股份补偿计算公式：

广商资本每一承诺年度应补偿股份数量=[（截至该承诺年度期末累积承诺的净利润数额－截至该承诺年度期末累积实现的净利润数额）÷承诺期内各年度承诺净利润总额×标的资产交易价格]÷本次发行价格－广商资本已补偿的股份数量

广商资本应补偿股份数量以广商资本在本次交易中获得的股份总数为上限。若盈利承诺期内广百股份进行送股、配股、资本公积金转增股本，导致广

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

商资本持有的上市公司股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。各年计算的应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即广商资本已经补偿的股份不冲回。

（2）广商基金股份补偿计算公式：

广商基金每一承诺年度应补偿股份数量=[（截至该承诺年度期末累积承诺的净利润数额－截至该承诺年度期末累积实现的净利润数额）÷承诺期内各年度承诺净利润总额×标的资产交易价格]÷本次发行价格－广商资本通过本次交易获得的上市公司全部股份数量－广商基金已补偿的股份数量

广商基金应补偿股份数量以广商基金在本次交易中获得的股份总数为上限。

若盈利承诺期内上市公司进行送股、配股、资本公积金转增股本导致广商基金持有的上市公司股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。各年计算的应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即广商基金已经补偿的股份不冲回。

（3）广商资本现金补偿计算公式：

广商资本每一承诺年度应补偿现金数额=[（截至该承诺年度期末累积承诺的净利润数额－截至该承诺年度期末累积实现的净利润数额）÷承诺期内各年度承诺净利润数总额×标的资产交易价格]－广商资本、广商基金通过本次交易获得的上市公司全部股份数量×本次发行价格-广商资本已补偿的现金金额。

广商资本应补偿的现金数额以广商资本在本次交易中获得的现金对价为上限。

2、资产减值补偿

若标的资产减值测试报告确认标的资产期末减值额>业绩承诺方已补偿的股份数量×本次发行价格+广商资本已补偿的现金数额，则业绩承诺方应参照业绩承诺补偿的上限、方式和顺序向广百股份另行补偿，补偿金额为标的资产期末减值额与业绩承诺方已补偿的股份数量×本次发行价格+广商资本已补偿的现金数额之间的差额。

应补偿股份数量及应补偿现金数额分别按照如下方式计算：

（1）广商资本股份补偿计算公式：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广商资本应补偿股份数量=（标的资产期末减值额－广商资本已合计补偿的股份数量×本次发行价格）÷本次发行价格。

广商资本应补偿股份数量以广商资本在本次交易中获得的股份总数为上限。若盈利承诺期内广百股份进行送股、配股、资本公积金转增股本，导致广商资本持有的上市公司股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。按上述公式计算应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即广商资本已经补偿的股份不冲回。

（2）广商基金股份补偿计算公式：

广商基金应补偿股份数量=[标的资产期末减值额－（广商资本通过本次交易获得的上市公司全部股份数量+广商基金已补偿的股份数量）×本次发行价格]÷本次发行价格。

广商基金应补偿股份数量以广商基金在本次交易中获得的股份总数为上限。若盈利承诺期广百股份进行送股、配股、资本公积金转增股本，导致广商基金持有的上市公司股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。按上述公式计算应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即广商基金已经补偿的股份不冲回

（3）广商资本现金补偿计算公式：

广商资本应补偿现金数额=标的资产期末减值额－业绩承诺方已合计补偿的股份数量×本次发行价格－广商资本已补偿的现金数额。

广商资本应补偿的现金数额以广商资本在本次交易中获得的现金对价总额为上限。

六、本次交易构成重大资产重组

截至 2019 年 12 月 31 日，本次交易标的的相关财务指标占上市公司最近一个会计年度经审计财务指标的比重如下：

项目	上市公司	标的公司	交易作价	占上市公司比重
总资产（万元）	430,227.17	353,443.40	390,982.88	90.88%
净资产（万元）	275,533.52	259,354.34	390,982.88	141.90%
营业收入（万元）	801,864.70	271,310.94	-	33.84%

注：此处上市公司净资产口径为归属于上市公司母公司股东的净资产。

根据《重组办法》第十二条、第十四条规定，本次交易拟购买资产的资产总

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

额、资产净额（资产总额、资产净额以被投资企业的资产总额、资产净额和成交金额二者中的较高者为准）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、净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5,000 万元人民币；因此，本次交易构成《重组办法》第十二条规定的上市公司重大资产重组。

同时，由于本次交易涉及发行股份购买资产，根据《重组办法》第四十七条规定，应当提交并购重组委审核。

七、本次交易构成关联交易

本次交易对方中，广商资本与广商基金为上市公司控股股东广州商控所控制的主体；本次交易完成后，中银投资将成为上市公司持股 5%以上股东。根据《上市规则》，本次交易构成关联交易。在审议本次重组相关关联交易议案时，关联董事已回避表决。

八、本次交易不会导致实际控制人变更、不构成重组上市

本次交易完成后，上市公司实际控制人仍然为广州市国资委，最近三十六个月上市公司实际控制人未发生变更。因此，本次交易不构成《重组办法》第十三条规定的重组上市。

九、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司主营业务为百货零售业务，主要服务市场为广州市及广东省其他城市。友谊集团与上市公司主营业务类型相同，拥有逾 10 万平方米自有物业、4 家门店（分别为环东店、时代店、正佳店和国金店）及 4 家子公司。本次交易完成后，广州地区两大商贸龙头企业得以实现强强联合，友谊集团坚持高端百货商店的经营定位，经营国际高档精品名品、时尚潮流商品，填补了广百股份在高端百货领域的空白，广百股份将拥有逾 25 万平方米自有物业、近 30 家门店，其经营规模、市场份额将得以大幅提升。本次重组有利于发挥协同效应，提高上市公司的抗风险能力。

（二）本次交易对上市公司财务指标的影响

根据中审众环出具的**众环审字[2020]050004 号备考审阅报告**，本次交易前

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

后，广百股份最近一年一期的主要财务数据和指标对比情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日/ 2020 年 1-6 月		2019 年 12 月 31 日/ 2019 年度	
	交易前	交易完成后	交易前	交易完成后
资产合计	**397,843.86**	**708,264.12**	430,227.17	783,670.57
负债合计	**128,442.52**	**366,185.06**	152,659.32	416,748.38
所有者权益合计	**269,401.33**	**342,079.06**	277,567.86	366,922.19
归属母公司股东所有者权益	**267,464.18**	**340,141.90**	275,533.52	364,887.86
营业收入	**96,313.14**	**153,880.40**	801,864.70	1,073,154.65
营业利润	**-2,755.66**	**2,545.15**	22,404.38	55,079.81
利润总额	**-2,859.07**	**2,320.61**	16,521.32	49,255.31
净利润	**-2,345.34**	**1,442.93**	11,515.54	36,077.03
归属母公司股东的净利润	**-2,248.16**	**1,540.11**	11,264.83	35,826.32
销售毛利率	**38.77%**	**37.81%**	14.83%	17.16%
基本每股收益（元/股）	**-0.07**	**0.03**	0.33	0.58
稀释每股收益（元/股）	**-0.07**	**0.02**	0.33	0.58
资产负债率	**32.28%**	**51.70%**	35.48%	53.18%

注：1、广百股份交易前 2020 年半年报未经审计，2020 年半年度营业收入及销售毛利率系按照对联销模式下营业收入及营业成本按净额法调整后数据计算列示。

2、备考合并财务报表编制时未考虑非公开发行股份募集配套资金事项。

上市公司本次交易标的资产盈利能力突出，本次交易完成后，上市公司盈利能力将显著提高，有利于增强上市公司持续经营能力和抗风险能力，不存在重组摊薄当期每股收益的情形，有利于保护中小投资者的利益。

（三）本次交易对上市公司股权结构的影响

根据**广百股份 2020 年半年度报告**，本次交易前，广百股份的总股本为 342,422,568 股，广州商控及其控制的广州汽贸合计持有广百股份 193,076,438 股，占公司总股本 56.39%。根据标的资产的交易作价及上市公司股份发行价格，**不考虑募集配套资金的情况下**，本次交易完成后，上市公司总股本将增加至 **615,916,230** 股。本次交易前后，上市公司股权结构变化情况如下：

序号	股东名称	交易前		交易后	
		持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
1	广州商控	182,276,438	53.23%	182,276,438	**29.59%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东名称	交易前		交易后	
		持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
2	广州汽贸	10,800,000	3.15%	10,800,000	**1.75%**
3	广州岭南集团控股股份有限公司	8,153,999	2.38%	8,153,999	**1.32%**
4	广州化工集团有限公司	7,200,000	2.10%	7,200,000	**1.17%**
5	广商资本	-	0.00%	123,112,357	**19.99%**
6	广商基金	-	0.00%	62,658,877	**10.17%**
7	中银投资	-	0.00%	62,658,877	**10.17%**
8	建投华文	-	0.00%	25,063,551	**4.07%**
9	其他股东	133,992,131	39.13%	133,992,131	**21.75%**
	合计	**342,422,568**	**100.00%**	**615,916,230**	**100.00%**

本次交易后，广州商控及其控制的主体（广商资本、广商基金及广州汽贸）合计持有广百股份 378,847,672 股，占公司总股本 **61.51%**，仍为上市公司控股股东。

十、本次交易已履行和尚需履行的审批程序

本次重组方案实施前尚需取得有关批准，取得批准前本次重组方案不得实施。本次重组已履行的和尚需履行的决策程序及批准情况列示如下：

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

截至本报告书签署日，本次交易已经履行的决策和审批程序：

1、本次重组交易方案已经上市公司第六届董事会第二十四次会议审议通过；

2、本次重组交易对方及募集配套资金交易对方已履行内部决策程序；

3、本次交易涉及的标的资产评估报告已经广州市国资委核准；

4、本次交易方案已取得广州市国资委批准；

5、本次重组交易方案已经上市公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过；

6、本次重组交易方案调整已经上市公司第六届董事会第二十九次会议审议通过。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

截至本报告书签署日，本次交易尚需履行的决策和审批程序包括但不限于：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、中国证监会核准本次交易；

2、国家市场监督管理总局反垄断局对本次交易涉及经营者集中审查通过（如涉及）；

3、其他可能涉及的审批事项。

本次交易在取得上述决策和审批前不得实施，上述各项决策和审批能否顺利完成以及完成时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

十一、本次交易相关方作出的重要承诺

（一）上市公司及控股股东、实际控制人作出的重要承诺

序号	承诺方	承诺事项	主要承诺内容
1	上市公司	关于提供资料真实、准确、完整的承诺函	广百股份已提供本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息及作出的说明、承诺真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；如因提供的信息、文件或作出的确认、承诺存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 在本次交易期间，广百股份将依照相关法律法规、中国证监会和深交所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
2	上市公司董事、监事、高级管理人员	关于提供资料真实、准确、完整的承诺函	本人已向广百股份及其为完成本次交易而聘请的中介机构提供本次交易相关的全部信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息及作出的说明、承诺真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的；如因本人提供的信息和文件或作出的确认、承诺存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给广百股份或者投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。 在本次交易期间，本人将依照相关法律法规、中国证监会和深交所的有关规定，持续并及时向广百股份披露有关本次交易的信息，并保证该等信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给广百股份或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 如本人向广百股份及其聘请的中介机构所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将不转让在广百股份拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交广百股份董事会，由董事会代本人向深交所和中国证

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺事项	主要承诺内容
			券登记结算有限公司或其分公司（以下简称“登记结算公司”）申请锁定；如本人未能在两个交易日内提交锁定申请的，本人授权董事会核实后直接向深交所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向深交所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本公司授权深交所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论认定本人存在违法违规情形，本人承诺锁定股份将优先用于投资者相关赔偿安排。
3		关于减持计划	自广百股份复牌之日起至本次重组实施完毕期间，本人不减持所持上市公司的股票。上述股份包括本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。 本承诺函自本人签署之日起生效并不可撤销。若因本人违反本承诺而导致广百股份或投资者受到损失的，本人将依法承担赔偿责任。
4	上市公司董事、高级管理人员	关于公司发行股份及支付现金购买资产摊薄即期回报采取措施的承诺	为确保公司填补回报措施得到切实履行，本人承诺将： 1、忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益； 2、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 3、对自身职务消费行为进行约束； 4、不动用公司资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动； 5、支持由董事会或薪酬与考核委员会制定的与公司填补回报措施的执行情况相挂钩的薪酬制度； 6、如上市公司拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使上市公司拟公布的股权激励行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 本人若违反或拒不履行上述承诺，将在公司股东大会及中国证监会指定报刊公开作出解释并道歉；若给公司或者投资者造成损失的，将依法承担补偿责任。
5	上市公司及上市公司董事、监事、高级管理人员	关于无违法违规行为	1、本承诺方目前不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查的情形； 2、本承诺方最近三十六个月内不存在受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形； 3、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的情形。 本承诺方若违反上述承诺，将承担因此给广百股份及/或其股东造成的一切损失。
		关于不存在内幕交易	本公司及本公司控制的企业、本公司的控股股东、实际控制人以及本公司的董事、监事、高级管理人员不存在下述任何情形之一： 1、泄露广百股份本次交易的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易； 2、因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺事项	主要承诺内容
			3、因涉嫌本次交易的内幕交易而被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任； 4、《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。
6	广州商控	关于提供资料真实、准确、完整的承诺函	本公司已向广百股份及其为完成本次交易而聘请的中介机构提供本次交易相关的全部信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息及作出的说明、承诺真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签名与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；如因本公司提供的信息、文件或作出的确认、承诺存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给广百股份或者投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。 在本次交易期间，本公司将依照相关法律法规、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所（以下简称“深交所”）的有关规定，持续并及时向广百股份披露有关本次交易的信息，并保证该等信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给广百股份或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 如本公司向广百股份及其聘请的中介机构所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司将不转让在广百股份拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交广百股份董事会，由董事会代本公司向深交所和中国证券登记结算有限公司或其分公司（以下简称“登记结算公司”）申请锁定；如本公司未能在两个交易日内提交锁定申请的，本公司授权董事会核实后直接向深交所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向深交所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，本公司授权深交所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论认定本公司存在违法违规情形，本公司承诺锁定股份将优先用于投资者相关赔偿安排。
7		关于减持计划	截至本承诺函签署之日，本公司不存在任何减持广百股份之股份的计划。 自广百股份复牌之日起至本次重组实施完毕期间，本公司承诺不减持本公司所持有的广百股份之股份（包括在上述期间内因广百股份分红送股、资本公积转增股本等取得的股份）。 本承诺函自本公司签署之日起生效并不可撤销。若因本公司违反本承诺而导致广百股份或投资者受到损失的，本公司将依法承担赔偿责任。
8		关于无违法违规行为的承诺函	本公司目前不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查的情形； 本公司最近三年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与民事、经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；最近三年不存在重大违法行为或涉嫌

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺事项	主要承诺内容
			重大违法行为，不存在严重的证券市场失信行为，不存在被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会及其派出机构采取行政监管措施的情形。 本公司若违反上述承诺，将承担因此给广百股份及其他股东造成的一切损失。
9		关于避免同业竞争	截至本承诺函签署之日，除友谊集团外，本公司及控制的其他企业未从事与广百股份及其控制的企业或存在同业竞争关系的业务。 本次交易完成后，在作为广百股份控股股东期间，本公司及本公司控制的其他企业将避免从事任何与广百股份、友谊集团及其控制的企业相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务，亦不从事任何可能损害广百股份、友谊集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动。如本公司及本公司控制的其他企业遇到广百股份、友谊集团及其控制的企业主营业务范围内的业务机会，本公司及本公司控制的其他企业将该等合作机会让予广百股份、友谊集团及其控制的企业。 本公司若违反上述承诺，将承担因此给广百股份及其他股东造成的一切损失。
10		关于减少与规范关联交易	本次交易完成后，在作为广百股份控股股东期间，本公司及本公司控制的其他企业或经济组织将尽量避免、减少并规范与广百股份及其控股的企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业或经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，办理有关报批手续及依法履行信息披露义务，不损害广百股份及其他股东的合法权益。 本公司若违反上述承诺，将承担因此给广百股份、友谊集团及其他股东造成的一切损失。
11		关于保证独立性	本次重组完成后，在本公司作为广百股份的控股股东期间，本公司不会利用广百股份控股股东的身份影响广百股份独立性，并继续保证广百股份（含其下属企业）在业务、资产、机构、人员、财务等各方面的独立性。 本公司若违反上述承诺，将承担因此给广百股份造成的一切损失。
12		关于公司发行股份及支付现金购买资产摊薄即期回报采取措施的承诺函	1、本公司将依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益； 2、自本承诺出具日至公司本次重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 若本公司违反上述承诺给公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。
13	**广州商控、广州汽贸**	**关于交易前持有的上**	**在本次交易完成后的18个月内，本公司将不以任何方式转让本公司在本次交易前直接或间接持有的上市公司股份。** **如基于该等股份因上市公司送红股、转增股本等原因而增**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺事项	主要承诺内容
		市公司股份锁定的承诺函	加的上市股份，亦应遵守前述锁定承诺。 在遵守《上市公司收购管理办法》第六章规定的前提下，本公司向本公司实际控制人控制的其他主体转让上市公司股份不受前述锁定期的限制。 若上述限售期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关监管意见相应调整。

（二）交易对方及其他相关方作出的重要承诺

序号	承诺方	承诺事项	主要承诺内容
1	广商资本、广商基金、中银投资、建投华文	关于资产权属	1、本企业/本公司作为友谊集团的股东，已经依法履行对友谊集团的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为友谊集团股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响友谊集团合法存续的情况。 2、本企业/本公司所持有的友谊集团股权为本企业/本公司合法财产，本企业/本公司为其最终权益所有人，不存在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、财产保全或其他权利限制的情形。
2	广商资本、广商基金、中银投资、建投华文	关于提供资料真实、准确、完整	本公司/本企业已向广百股份及其为完成本次交易而聘请的中介机构提供本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息及作出的说明、承诺真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；如因提供的信息、文件或作出的说明、承诺存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给广百股份或者投资者造成损失的，本公司/本企业将依法承担个别及连带的赔偿责任。 在本次交易期间，本公司/本企业将依照相关法律法规、中国证监会和深交所的有关规定，持续并及时向广百股份披露有关本次交易的信息，并保证该等信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给广百股份或投资者造成损失的，将依法承担个别及连带的赔偿责任。 如本公司/本企业向广百股份及其聘请的中介机构所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司/本企业将不转让在广百股份拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交广百股份董事会，由董事会代本公司向深交所和中国证券登记结算有限公司或其分公司（以下简称“登记结算公司”）申请锁定；如本公司未能在两个交易日内提交锁定申请的，本公司授权董事会核实后直接向深交所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向深交所和登记结算公司报送本公司/本企业的身份信息和账户信息的，本公司/本企业授权深交所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论认定本公司存在违法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺事项	主要承诺内容
			违规情形，本公司/本企业承诺锁定股份将优先用于投资者相关赔偿安排。
3	广商资本、中银投资、建投华文	关于无违法违规行为	1、本公司/本企业不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的下列情形：（1）利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益；（2）负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；（3）最近 3 年有重大违法行为或涉嫌重大违法行为；（4）最近 3 年有严重的证券市场失信行为；（5）法律、行政法规规定以及中国证券监督管理委员会认定的不得认购上市公司股份的其他情形。 2、本公司/本企业及本公司/本企业的主要管理人员未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查，亦不存在重大违法违规行为或损害投资者合法权益和社会公共利益的不诚信行为。 3、本公司/本企业及本公司/本企业的主要管理人员最近五年内没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。 4、本公司/本企业及本公司/本企业的主要管理人员最近五年诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到深圳证券交易所纪律处分等情形。 5、本公司/本企业的董事、监事、高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的情形。
4	广商基金	关于无违法违规行为	1、本企业不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的下列情形：（1）利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益；（2）负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；（3）最近 3 年有重大违法行为或涉嫌重大违法行为；（4）最近 3 年有严重的证券市场失信行为；（5）法律、行政法规规定以及中国证券监督管理委员会认定的不得认购上市公司股份的其他情形。 2、本企业及本企业主要管理人员未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查，亦不存在重大违法违规行为或损害投资者合法权益和社会公共利益的不诚信行为。 3、本企业及本企业主要管理人员最近五年内没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。 4、本企业及本企业主要管理人员最近五年诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到深圳证券交易所纪律处分等情形。
5	广商资本、广商基金	关于股份锁定	1、本公司/本企业在本次交易中以友谊集团股权认购的广百股份发行的股份，自发行完成之日起 36 个月内不转让。 2、本次交易完成后 6 个月内，如广百股份股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司/本企业所持有的上述股份的锁定期自动延长至少 6 个月。 3、股份发行结束后，如因上市公司送红股、转增股本等原因而使本公司/本企业被动增持的广百股份之股份亦应遵守

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺事项	主要承诺内容
			上述锁定期的约定。 4 若上述锁定期与监管机构的最新监管意见不相符，将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，前述锁定期届满后按中国证监会和深交所的有关规定执行。
6		关于优先履行补偿义务的承诺函	本公司/本企业于本次重组中获得的广百股份作为支付对价发行的相关股份（以下简称“对价股份”）将优先用于履行业绩承诺及补偿义务，不通过质押股份等方式逃废该等补偿义务；未来质押对价股份时，将书面告知质权人相关股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。
7		**不质押通过本次交易取得上市公司股份的承诺**	**自其通过本次交易获得的上市公司股份发行完成之日起至《盈利预测补偿协议》及其补充协议项下的盈利承诺补偿及减值测试补偿义务履行完毕之日，其通过本次交易获得的上市公司股份将优先用于履行盈利承诺补偿及减值测试补偿义务，不以任何形式设定质押或者其他权利限制，由于上市公司送红股、转增股本等原因而被动增持的广百股份之股份亦应遵守前述承诺。**
8	中银投资、建投华文	关于股份锁定	1、至本次非公开发行股份的新增股份登记之日，若本公司所持有用以认购广百股份本次发行的股份的友谊集团股权不满 12 个月的，本公司在本次交易中取得的广百股份的股份自发行完成日起 36 个月内不得转让；若所持有用以认购广百股份上市公司本次发行的股份的友谊集团股权已满 12 个月的，本公司在本次交易中取得的广百股份之股份自发行完成日起 12 个月内不得转让。 2、股份本次发行结束后，如因上市公司送红股、转增股本等原因而使本公司被动增持的广百股份之股份亦应遵守本承诺有关锁定期的约定。 若上述锁定期与监管机构的最新监管意见不相符，将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，前述锁定期届满后按中国证监会和深圳证券交易所的有关规定执行。
9	友谊集团	关于提供信息真实性、准确性和完整性	本公司已向广百股份及其为完成本次交易而聘请的中介机构提供本次交易相关的全部信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息及作出的说明、承诺真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；如因本公司提供的信息、文件、说明或承诺存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给广百股份或者投资者造成损失的，本公司将依法承担个别及连带的赔偿责任。 在本次交易期间，本公司将依照相关法律法规、中国证监会和深交所的有关规定，持续并及时向广百股份披露有关本次交易的信息，并保证该等信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给广百股份或投资者造成损失的，将依法承担个别及连带的赔偿责任。
10	广州商控、广	关于瑕疵资产	1、截止本承诺函出具之日，友谊集团未完成办理广州市十三行路 1 号之新中国大厦首层至三层、广州市荔湾区下九路

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺事项	主要承诺内容
	商资本	补偿措施	7 号前座及后座首层房屋的租赁合同备案手续，如友谊集团因未办理上述房屋租赁备案被主管部门处以罚款的，本公司将向广百股份或友谊集团补偿其因此遭受的损失； 2、截止本承诺函出具之日，友谊集团尚未完成办理以下房产的产权证书： （1）广州市荔湾区十三行路 1 号的新中国大厦首层 133、135 号铺、二层全层、三层 364 号铺、地下车库负三层五个停车位（编号为 A041-A045）； （2）广州保税区广保大道 200 号 202-208 室、202、204、206、208 号共 2 层 11 间商铺； （3）广州市天河区天河北路时代广场 2、3、5 层商铺（202-212、214、306 部分、313、314 部分、504、505 部分） 本公司将协助友谊集团尽快办理上述房产的产权证书并积极提供必要的协助，如友谊集团或广百股份在上述房产完成办证前因此瑕疵遭受损失，本公司将向广百股份或友谊集团补偿其因此遭受的损失； 3、截止本承诺函出具之日，友谊集团存在越秀区环市东路 369 号的基建材料仓棚、越秀区环市东路 369 号自编 2 号楼 A14 部位、越秀区环市东路 369 号自编 4 号楼 B2 部北边凸出部位、越秀区大德路 308 号 B 部位、荔湾区下九路 7 号前座及后座首层阁楼部位等违章建筑，如友谊集团因上述违章建筑被拆除，或因违章建筑受到主管部门行政处罚措施遭受损失的，本公司将向广百股份或友谊集团补偿其因此遭受的损失； 4、截止本承诺函出具之日，友谊集团拥有的房地产权共有（用）证号为粤房地共证字第 C1175554 号，位于广州开发区青年路 295 号-299 号会所的房产共有份额未过户，如因此导致友谊集团丧失对上述房屋的占有、使用或受益的权利，本公司将补偿广百股份或友谊集团因此遭受的损失。
11		关于广州友谊集团有限公司行政处罚事项的承诺函	2020 年 8 月 25 日，广州市越秀区消防救援大队下发“穗越（消）行罚决字[2020]0060 号”《行政处罚决定书》，友谊集团经营场所中的广州市越秀区环市东路 369 号自编 2 号楼第六、七层存在未经消防安全检查擅自投入使用、营业的行为，违反了《中华人民共和国消防法》第十五条第二款之规定，根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第四项之规定，给予友谊集团责令停止使用广州市越秀区环市东路 369 号自编 2 号楼第六、七层场所并处罚款人民币 3 万元整的处罚。 本公司承诺，本公司将承担友谊集团因支付上述罚款、执行上述《行政处罚决定书》要求的整改措施支出的费用及友谊集团因停止使用广州市越秀区环市东路 369 号自编 2 号楼第六、七层场所期间而遭受的损失。
12	**广州商贸产业投资基金合伙企业（有限合伙）、广州国**	**广商基金直接合伙人关于其持有的合伙份额的锁定承诺**	**1、在广商基金通过本次交易获得的上市公司股份的锁定期内，本企业/本公司不以任何方式转让本企业/本公司持有的广商基金/合伙企业财产份额或从广商基金/合伙企业退伙；亦不以任何方式转让或约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本企业/本公司通过广商基金间接享有的与上市公司股份有关的权益；** **2、如前述关于财产份额锁定期的承诺与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，本企业/本公司**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺事项	主要承诺内容
	寿城市发展产业投资企业（有限合伙）、广州商贸产业投资基金管理有限公司		将根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。
13	广州国发资本管理有限公司、广州穗开股权投资有限公司、广州市广百资本有限公司	广商基金间接合伙人/股东关于其间接持有的广商基金财产份额的锁定承诺	1、在广商基金通过本次交易获得的上市公司股份的锁定期内，本公司不以任何方式转让本公司持有的广州商贸产业投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“商贸企业”）财产份额或从商贸企业退伙；不以任何方式转让本公司持有的广州商贸产业投资基金管理有限公司（以下简称“商贸公司”）股权或要求商贸公司回购本公司持有的股权；亦不以任何方式转让或约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本公司间接通过广商基金间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述锁定期的承诺与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。

十二、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，及控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东广州商控已出具承诺，主要内容如下：

1、本次重组有利于提升上市公司盈利能力、增强持续经营能力，有助于保护广大投资者以及中小股东的利益，原则性同意本次交易。

2、自广百股份复牌之日起至本次重组实施完毕期间，广州商控承诺不减持所持有的广百股份之股份（包括在上述期间内因广百股份分红送股、资本公积转增股本等取得的股份）。

上市公司全体董事、监事、高级管理人员承诺如下：

自广百股份复牌之日起至本次重组实施完毕期间，上市公司全体董事、监事、高级管理人员承诺不减持所持有的广百股份之股份（包括在上述期间内因广百股份分红送股、资本公积转增股本等取得的股份）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十三、本次重组对中小投资者权益保护的安排

（一）确保本次交易定价公允

本次交易价格参考具有证券期货从业资格的资产评估机构出具的资产评估报告中的资产评估结果，由交易各方在公平、自愿的原则下协商确定，确保资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及公司章程的规定。独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法选择的恰当性和合理性、定价依据及交易价格的公允性发表了独立意见，股东大会将采取现场投票和网络投票相结合的表决方式，充分保护了上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

（二）严格履行信息披露义务

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组办法》及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对公司股票交易价格产生较大影响的相关信息。

（三）提供网络投票平台

公司将严格按照《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，通过交易所交易系统和互联网投票系统向全体股东提供网络形式的投票平台，股东可以通过上述系统参加网络投票，切实保护中小股东的合法权益。

（四）股份锁定安排

具体情况参见本节“四、股份锁定期”。

（五）业绩承诺与补偿安排

具体情况参见本节“五、业绩承诺与补偿安排”。

（六）评估基准日至资产交割日期间的损益归属

自评估基准日至交割日，标的公司产生的盈利归上市公司所有；标的公司产生的亏损由广商资本承担相应的赔偿责任，并在标的资产交割审计报告出具后10个工作日内以现金方式一次性向标的公司补足。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（七）本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施

1、本次重组摊薄即期回报情况

根据会计师出具的上市公司备考审阅报告（**众环审字[2020]050004号**），本次交易完成前后，上市公司每股收益如下：

项目	2020年1-6月		2019年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
每股收益（元/股）	**-0.07**	**0.03**	0.33	0.58

注：1、交易前上市公司**2020年1-6月**数据选取自中审众环审计调整后数据。
2、备考合并财务报表编制时未考虑非公开发行股份募集配套资金事项。

从上表可见，2019年度及**2020年1-6月**，上市公司每股收益将分别由本次交易前的0.33元/股与**-0.07元/股**上升至0.58元/股与**0.03元/股**，不存在摊薄即期回报的情况。

为保护投资者利益，防范即期回报被摊薄的风险，上市公司已经按照中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》的要求，进行了风险提示和披露了拟采取的措施，上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东已作出对关于发行股份购买资产摊薄即期回报采取填补措施的承诺。

2、上市公司填补即期回报的措施

本次交易实施后，公司总股本规模将扩大，虽然本次交易有利于提高上市公司的盈利水平，提升核心竞争力，并且上市公司也与广商资本、广商基金签署了《盈利预测补偿协议》，就标的公司的业绩实现情况作出了承诺，但并不能排除标的公司未来盈利能力不及预期，进而影响上市公司的整体经营业绩和盈利水平的可能性，使得上市公司的每股收益和净资产收益率出现一定下降，存在每股收益被摊薄的风险。为了充分保护公司股东特别是中小股东的利益，公司拟采取以下具体措施，以降低本次交易可能摊薄公司即期回报的影响：

（1）有效整合标的公司，充分发挥协同效应

鉴于标的公司与上市公司主营业务相似，标的公司在收购后与上市公司能够产生协同效应。为了提高本次交易的整合绩效以及更好地发挥协同效应，本次交易完成后，上市公司将从管理、业务、资产等方面对标的公司进行整合，最大化发挥协同效应和规模效应，培育新的业务增长点。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）业绩承诺与补偿安排

为充分维护上市公司及中小股东的利益，在本次交易方案的设计中规定了相关方的业绩承诺和补偿义务。本次交易的业绩承诺及对应的补偿安排，有助于降低本次交易对上市公司的每股收益摊薄的影响。

（3）完善利润分配制度，强化投资者分红回报机制

为完善和健全上市公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报投资者，引导投资者树立长期投资和理性投资理念，公司将遵循《公司法》、证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，结合上市公司实际情况、政策导向和市场意愿，在上市公司业务不断发展的过程中，完善上市公司股利分配政策，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制。

（4）不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵守《公司法》《证券法》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律、法规和规范性文件的规定，不断完善治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，维护公司全体股东的利益。

综上，本次交易完成后，公司将努力发挥本次交易的协同效应，提升管理水平，采取多种措施持续改善经营业绩，完善上市公司股利分配政策，强化中小投资者权益保障机制，给予投资者合理回报。

3、公司控股股东、董事、高级管理人员对公司本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司控股股东、董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出了书面承诺，具体内容如下：

（1）公司控股股东的承诺

公司控股股东广州商控根据中国证监会相关规定，对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

“1、本公司将依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；

2、自本承诺出具日至公司本次重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

若本公司违反上述承诺给公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。”

（2）公司董事、高级管人员的承诺

上市公司全体董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“1、忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；

2、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

3、对自身职务消费行为进行约束；

4、不动用公司资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动；

5、支持由董事会或薪酬与考核委员会制定的与公司填补回报措施的执行情况相挂钩的薪酬制度；

6、如上市公司拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使上市公司拟公布的股权激励行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

本人若违反或拒不履行上述承诺，将在公司股东大会及中国证监会指定报刊公开作出解释并道歉；若给公司或者投资者造成损失的，将依法承担补偿责任。”

十四、本次交易进行方案调整，但不构成重大调整

（一）募集配套资金方案调整情况

鉴于目前资本市场环境的变化，广百股份拟调整本次交易方案所涉及的募集配套资金方案，发行方式由定价发行调整为询价发行，发行对象、发行价格、发行数量及锁定期等相关安排亦做相应调整。2021 年 1 月 15 日，经广百股份第六届董事会第二十九会议审议通过，同日，广百股份与中国人寿签订《附条件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

生效的股份认购协议之终止协议》，与国寿资管签订《战略合作协议之终止协议》。

本次募集配套资金方案调整前具体内容如下：

上市公司拟向中国人寿募集配套资金，募集资金总额不超过 7 亿元。本次募集配套资金所涉及的非公开发行股票数量不超过本次重组前公司总股本的30%，且募集配套资金总额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产对应的交易价格的 100%。本次募集配套资金在扣除发行费用后，将用于支付本次交易现金对价。

本次募集配套资金方案调整后具体内容如下：

上市公司拟以询价方式向不超过35名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金，拟募集配套资金总额不超过 7 亿元。本次募集配套资金所涉及的非公开发行股票数量不超过本次重组前公司总股本的30%，且募集配套资金总额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产对应的交易价格的 100%。本次募集配套资金在扣除发行费用后，将用于支付本次交易现金对价。根据调整后的重组方案，国寿资管已不再作为董事会拟引入的战略投资者。

（二）业绩补偿承诺和减值测试及补偿安排调整的具体情况

2021 年 1 月 15 日，公司与广商资本和广商基金签订了《盈利预测补偿协议之补充协议》，就业绩补偿承诺和减值测试及补偿安排进行了调整。

调整前，本次交易业绩承诺及资产减值补偿顺序如下：

1、若出现需补偿的情形，首先由广商资本以通过本次交易获得的股份补偿；

2、广商资本以通过本次交易获得的股份补偿后，不足部分由广商资本以通过本次交易获得的现金补偿；

3、广商资本以通过本次交易获得的股份及现金补偿后，不足部分由广商基金以通过本次交易获得的股份补偿。

调整后，本次交易业绩承诺及资产减值补偿顺序调整如下：

1、若出现需补偿的情形，首先由广商资本以通过本次交易获得的股份补偿；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、广商资本以通过本次交易获得的股份补偿后，不足部分由广商基金以通过本次交易获得的股份补偿；

3、广商资本及广商基金以通过本次交易获得的股份补偿后，不足部分由广商资本以通过本次交易获得的现金补偿。

调整后具体业绩补偿承诺和减值测试及补偿安排参见本节“五、业绩承诺与补偿安排”。

（三）本次方案调整不构成重组方案的重大调整

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第二十八条规定，股东大会作出重大资产重组的决议后，上市公司拟对交易对象、交易标的等作出变更，构成对重组方案重大调整的，应当重新履行董事会、股东大会审议等程序。中国证监会2020年7月31日发布的《<上市公司重大资产重组管理办法>第二十八条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第15号》（以下简称“《证券期货法律适用意见第15号》”）中对是否构成重组方案的重大调整进行了明确，具体标准如下：

“（一）拟对交易对象进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是有以下两种情况的，可以视为不构成对重组方案重大调整：1.拟减少交易对象的，如交易各方同意将该交易对象及其持有的标的资产份额剔除出重组方案，且剔除相关标的资产后按照下述有关交易标的变更的规定不构成对重组方案重大调整的；2.拟调整交易对象所持标的资产份额的，如交易各方同意交易对象之间转让标的资产份额，且转让份额不超过交易作价20%的。

（二）拟对标的资产进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是同时满足以下条件的，可以视为不构成对重组方案重大调整。

1.拟增加或减少的交易标的的交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均不超过20%；

2.变更标的资产对交易标的的生产经营不构成实质性影响，包括不影响标的资产及业务完整性等。

（三）新增或调增配套募集资金，应当视为构成对重组方案重大调整。调

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

减或取消配套募集资金不构成重组方案的重大调整。重组委会议可以审议通过申请人的重组方案，但要求申请人调减或取消配套募集资金。”

本次交易方案的调整事项主要系调整发行股份及购买资产方案中的盈利承诺、减值测试及其补偿安排以及募集配套资金方案涉及的发行对象、发行价格、发行数量及锁定期等相关安排，不涉及对发行股份及支付现金方案的调整，也不涉及新增或调增募集配套资金，对照中国证监会2020年7月31日发布的《证券期货法律适用意见第15号》中是否构成重组方案的重大调整的相关规定，本次交易方案调整不构成重组方案的重大调整。

十五、上市公司及标的公司联销模式百货业务2020年调整为以净额法原则确认收入

根据中国证监会于2020年11月13日发布的《会计类1号指引》，对零售百货行业联营模式下的收入确认原则提出了指引性意见。根据《新收入准则》及《会计类1号指引》，上市公司及标的公司2020年以来联销模式下的百货业务收入由总额法确认收入调整为净额法确认收入，该项调整对本次交易相关影响如下：

1、上市公司及标的公司2020年以来联销模式的百货业务营业收入及营业成本将以净额法口径核算，将同步下降，但不影响毛利、净利润、现金流、资产及负债科目。

2、由于该调整不影响标的公司现金流及净利润，因此对于本次交易业绩承诺及评估值不产生影响。

3、上市公司及标的公司2018年及2019年联销模式的百货业务营业收入及营业成本仍然以总额法口径核算。

十六、独立财务顾问的保荐机构资格

公司聘请平安证券、国泰君安担任本次交易的独立财务顾问，平安证券、国泰君安经中国证监会批准依法设立，具备保荐人资格。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重大风险提示

投资者在评价本次交易时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本次交易相关的风险

1、本次重组可能被暂停、中止或取消的风险

本次重组存在如下被暂停、中止或取消的风险：

（1）尽管公司已经按照相关规定制定了保密措施并严格参照执行，但在本次资产重组过程中，仍存在因上市公司股价的异常波动或可能涉嫌内幕交易而导致本次交易被暂停、中止或取消的可能。

（2）本次重组存在因标的公司出现无法预见的业绩大幅下滑，而被暂停、中止或取消的风险。

（3）在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求进一步完善交易方案。如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在取消的可能。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本报告书中披露的重组方案发生重大变化，提请投资者注意投资风险。

2、审批风险

本次交易尚需满足多项条件方可实施，包括但不限于中国证监会对本次交易的审批核准等。本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

3、上市公司停牌前股价异动风险

上市公司本次交易停牌前 20 个交易日内，公司股票收盘价累计涨幅为 95.08%，剔除同期深证综指指数因素后，波动幅度为 92.46%；剔除同行业百货商店指数因素后，波动幅度为 76.74%。剔除大盘因素和同行业板块因素影响，累计涨幅超过 20%，达到了中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条规定的相关标准，本次交易存在因股价异常波动或异常交易

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

可能涉嫌内幕交易而暂停、中止或取消的风险。

4、本次交易完成后的整合风险

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，上市公司与标的公司需要在业务体系、组织结构、管理制度、渠道建设等方面进行整合。上市公司与标的公司在业务发展过程中均积累了丰富的经验，本次交易完成后，双方将充分利用各自的优势与资源，发挥协同效应以实现共同发展，提升上市公司的资产质量、盈利能力及综合竞争力，但同时也对上市公司的管理模式以及在业务、人员、资产方面的整合提出了新的要求。如果上市公司不能基于本次重组制定有效的整合方案，或者收购后的整合效果低于预期，将对本次收购的效果带来一定的影响。

5、配套融资实施风险

本次交易由发行股份及支付现金购买资产和发行股份募集配套资金两项内容组成，募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产为前提条件，但募集配套资金的成功与否并不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。

本次交易中，上市公司拟向交易对方支付的现金对价由本次募集配套资金支付。若本次募集配套资金未能实施或融资金额低于预期，公司将通过自有资金或自筹资金支付该部分现金对价，若募集配套资金失败或者融资低于预期，将可能对公司的资金使用和财务状况产生影响，提请投资者注意相关风险。

6、业绩承诺不能实现的风险

根据中国证监会的相关规定，为了充分保护上市公司及其股东的利益，本次交易中，广百股份与交易对方广商资本及广商基金签订了《盈利预测补偿协议之补充协议》，就本次交易涉及的业绩承诺及补偿等相关事宜进行了约定。若标的公司实际净利润数低于净利润承诺数，业绩承诺方将相应承担补偿责任，补偿方式具体参见本报告书“第七节 本次交易合同的主要内容/三、《盈利预测补偿协议之补充协议》的主要内容”。

考虑到新冠疫情因素、未来行业发展、市场竞争和政策变化等存在不确定性，仍不排除存在标的公司实际盈利未能达到《盈利补偿协议之补充协议》中约定业绩承诺的风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、标的公司的风险

1、宏观经济波动及零售行业景气度风险

我国百货零售业受到居民消费能力的影响较大，与国内宏观经济波动关联较为紧密。宏观经济的景气程度对我国居民的可支配收入、消费需求和商品价格具有重大影响，并最终决定了百货零售业的整体盈利水平。2018 年以来，我国宏观经济增速放缓导致消费市场景气度有所下滑，2018-2019 年社会消费品零售总额分别为 380,987 亿元、411,649 亿元，同比增速处于历史较低水平。因此，宏观经济走势存在的较多不确定因素，给标的公司带来一定的经营风险。

2、行业竞争风险

标的公司所处的百货零售业为充分竞争的行业，行业集中度依然较低，市场竞争激烈。同时，居民生活方式和消费观念的不断变化、零售业态的多元化发展、城市新商圈的兴起，都为传统百货零售业的竞争环境带来了不确定因素。尽管在本次交易完成后，上市公司将与标的公司充分利用规模效应及协同性提高在广州地区的竞争优势，但如果不能适应市场环境的变化和趋势，灵活调整经营策略和管理思路，应对日益激烈的行业竞争，将可能导致公司的经营业绩产生波动。

3、电子商务对传统百货业的冲击风险

随着经济社会发展，消费者需求不断变化，线上线下一体化模式的便利店不断兴起，同时纯电商企业积极向线下布局，零售行业兼并收购大幅增加，行业整合加速。面对技术革新和消费升级，传统零售业亟待转型升级。由于线上渠道薄弱，传统零售业向线上拓展，在平台、技术、人才等方面较深耕线上多年的线上零售企业存在一定差距，而商业模式及市场环境的复杂性对传统零售企业在模式、技术、服务创新上提出更高的要求。传统零售业在激烈的市场竞争下进行改革与创新，需要从根本上转变经营观念，如果经营战略不够完备，商业模式不能取得突破，将难以保障核心竞争优势，无法满足新时代发展的要求，从而面临更多的挑战和风险，将对标的资产的经营业绩造成不利影响。

4、安全经营风险

标的公司主要从事百货零售业，运营四家大型门店，上述场所客流量大、商品摆放密集，如果管理不当或由于意外的人为因素及自然灾害因素，可能发生火

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

灾或其他事故，从而给标的公司的生产经营带来较大的影响。

5、租赁经营场所稳定性风险

标的公司部分经营场所为租赁第三方房产，标的公司无法保证未来能够以原条款续订租约，若发生无法续租的情形，则搬迁产生的成本以及租金上涨均会增加标的公司经营成本，从而对重组后标的公司盈利带来不利影响。

6、资产权属风险

截至本报告书签署日，本次交易中标的公司存在部分房屋尚未办理所有权证书或权属变更登记手续等权属瑕疵情形，前述权属瑕疵房屋历史上一直由标的公司使用，未发生过权属纠纷，标的公司未曾因权属瑕疵受到相关部门的处罚。标的公司正在稳步推进相关权属规范工作的进行，但仍存在不能如期办毕或无法办理权属证书的风险，广州商控、广商资本已出具承诺，未来如因该等无证房屋的使用、权属等问题对上市公司造成损失，将承担相应补偿责任。

7、毛利率下滑风险

2020 年上半年，友谊集团主营业务毛利率下降幅度较大，主要系受年初疫情影响导致。随着疫情逐渐得到控制，友谊集团主营业务受疫情的影响已逐渐减弱。未来若出现疫情反弹、疫情潜在威胁长期存在、消费者消费习惯因疫情发生较大改变等情形，友谊集团主营业务毛利率可能存在进一步下滑的风险。

三、其他风险

1、新型冠状病毒疫情对业务经营带来的风险

2020 年，全球爆发新型冠状病毒肺炎疫情，各地政府为切断传染源，纷纷出台限制人流的管控措施。标的公司和上市公司所运营的百货业务经营场所人流量较大，因此受到严重影响。虽然标的公司和上市公司已经复工，但疫情发展态势仍未稳定，中央及地方政府未来可能采取的应对措施将导致上市公司及标的公司的正常运营存在不可控的因素。

2、股市波动风险

股票价格波动与多种因素有关，包括公司发展前景，宏观经济环境、投资者心理预期、金融政策调控等。本次交易经监管机构审核需要一定时间，在此期间，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股票价格波动会给投资者带来风险。针对上述情况，上市公司将严格按照相关法律法规的要求及时、真实、准确、完整的披露相关信息，供投资者做出投资选择。

3、不可抗力风险

上市公司不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　录

公司声明 1

交易对方声明 2

相关证券服务机构声明 3

重大事项提示 4

一、本次交易方案概述 4

二、标的资产评估值及交易作价 5

三、本次交易涉及的股票发行价格及发行数量 5

四、股份锁定期 7

五、业绩承诺与补偿安排 8

六、本次交易构成重大资产重组 11

七、本次交易构成关联交易 12

八、本次交易不会导致实际控制人变更、不构成重组上市 12

九、本次交易对上市公司的影响 12

十、本次交易已履行和尚需履行的审批程序 14

十一、本次交易相关方作出的重要承诺 15

十二、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，及控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划 23

十三、本次重组对中小投资者权益保护的安排 24

十四、本次交易进行方案调整，但不构成重大调整 27

十五、上市公司及标的公司联销模式百货业务 2020 年调整为以净额法原则确认收入 30

十六、独立财务顾问的保荐机构资格 30

重大风险提示 31

一、本次交易相关的风险 31

二、标的公司的风险 33

三、其他风险 34

目　录 36

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

释　义.....41

第一节 本次交易概况.....43

一、本次交易的背景.....43

二、本次交易的目的.....44

三、本次交易的决策过程.....44

四、本次交易的具体方案.....45

五、业绩承诺与补偿安排.....51

六、本次交易对上市公司的影响.....55

第二节 上市公司基本情况.....57

一、上市公司基本情况.....57

二、公司历史沿革及历次股本变动情况.....58

三、公司控制权变动及最近三年重大资产重组情况.....63

四、公司主营业务发展情况.....63

五、最近三年及一期的主要财务数据.....63

六、公司控股股东及实际控制人情况.....65

七、上市公司合法合规情况.....66

第三节 交易对方情况.....67

一、发行股份及支付现金购买资产交易对方.....67

二、其他事项说明.....91

第四节 交易标的基本情况.....95

一、友谊集团基本情况.....95

二、友谊集团历史沿革.....96

三、友谊集团股权结构及控制关系情况.....99

四、主要资产权属、对外担保及主要负债情况.....100

五、资质证书情况.....124

六、友谊集团报告期经审计的财务指标.....126

七、友谊集团最近三年股权转让、增减资、改制及资产评估情况.....129

八、友谊集团控股及参股公司情况.....133

九、友谊集团主营业务情况.....136

十、拟收购资产为股权的说明.....145

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、资产许可使用情况.....146
十二、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项.....146
十三、债权债务转移情况.....146
十四、友谊集团报告期的会计政策及相关会计处理.....146
第五节 本次交易标的评估情况.....152
一、友谊集团评估总体情况.....152
二、友谊集团的评估情况.....152
三、本次交易标的的定价依据.....209
四、上市公司对交易标的评估合理性以及定价公允性分析.....210
五、独立董事对本次资产交易评估事项的意见.....216
六、关于净额法确认收入对本次评估的影响分析.....217
第六节 本次发行股份情况.....220
一、发行股份基本情况.....220
二、募集配套资金的具体方案.....224
三、本次发行前后公司股权结构变化.....226
四、本次发行前后公司主要财务数据及财务指标比较.....226
第七节 本次交易合同的主要内容.....227
一、发行股份及支付现金购买资产协议主要内容.....227
二、《盈利预测补偿协议》的主要内容.....232
三、《盈利预测补偿协议之补充协议》的主要内容.....236
第八节 本次交易的合规性分析.....239
一、本次交易符合《重组办法》第十一条规定.....239
二、本次交易不适用《重组办法》第十三条的说明.....242
三、本次交易符合《重组办法》第四十三条规定.....242
四、本次交易符合《重组办法》第四十四条及相关适用意见要求的说明.243
五、本次交易不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形.....244
七、中介机构结论性意见.....245
第九节 管理层讨论与分析.....247

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析.....247
二、对零售行业特点和经营情况的讨论与分析.....251
三、友谊集团最近两年及一期财务状况及盈利能力分析.....267
四、本次交易完成后上市公司财务状况及盈利能力分析.....304
五、本次交易对上市公司的影响.....306
六、新冠疫情对标的公司及本次交易影响.....314
七、本次交易业绩承诺的可实现性.....315
第十节 财务会计信息.....320
一、友谊集团的财务报告.....320
二、上市公司备考财务报表.....322
第十一节 同业竞争与关联交易.....325
一、同业竞争.....325
二、关联交易.....326
第十二节 风险因素.....329
一、本次交易相关的风险.....329
二、标的公司的风险.....331
三、其他风险.....332
第十三节 其他重要事项.....334
一、本次交易完成后，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....334
二、上市公司最近十二个月内发生的资产交易.....334
三、本次交易对上市公司负债结构的影响.....334
四、本次交易对上市公司治理机制的影响.....335
五、本次交易完成后上市公司现金分红政策.....337
六、上市公司股票停牌前股票价格波动情况的说明.....338
七、关于本次重大资产重组相关人员买卖上市公司股票的自查报告.....339
八、本次重组相关主体是否存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明.....343
九、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....343

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十四节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见 348
一、公司独立董事对本次交易的意见 348
二、独立财务顾问意见 349
三、法律顾问意见 350
第十五节 相关中介机构 352
一、独立财务顾问 352
二、法律顾问 352
三、审计机构 352
四、评估机构 353
第十六节 公司及有关中介机构声明 354
上市公司及全体董事声明 354
上市公司及全体监事声明 355
上市公司及全体高级管理人员声明 356
独立财务顾问声明 357
独立财务顾问声明 358
法律顾问声明 359
审计机构声明 360
评估机构声明 361
第十七节 备查文件 362
一、备查文件 362
二、备查地点 362

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

释　义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

简称		释义
本次交易、本次发行股份购买资产、本次重组	指	广百股份拟以发行股份及支付现金的方式购买广商资本、广商基金、中银投资及建投华文持有的友谊集团 100%股权
重组报告书、资产重组报告书、本报告书	指	《广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》
广百股份、上市公司、本公司、公司	指	广州市广百股份有限公司
标的公司、标的企业、友谊集团	指	广州友谊集团有限公司
标的资产、标的股权、友谊集团	指	广商资本、广商基金、中银投资及建投华文持有的友谊集团 100%股权
交易对方	指	广商资本、广商基金、中银投资及建投华文
友谊股份	指	广州友谊集团股份有限公司（现更名为广州越秀金融控股集团股份有限公司）
越秀金控	指	广州越秀金融控股集团股份有限公司
广东省国资委	指	广东省人民政府国有资产监督管理委员会
广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
广州商控	指	广州商贸投资控股集团有限公司
广百集团	指	广州百货企业集团有限公司（广州商控曾用名）
广商资本	指	广州市广商资本管理有限公司
广州汽贸	指	广州市汽车贸易有限公司
广商基金	指	广州广商鑫石产业投资基金合伙企业（有限合伙）
中银投资	指	中银金融资产投资有限公司
建投华文	指	建投华文投资有限责任公司
中国人寿	指	中国人寿保险股份有限公司
国寿资管	指	中国人寿资产管理有限公司
国寿城发	指	广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）
新大新公司	指	广州市新大新有限公司
报告期	指	2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月
审计基准日	指	2020 年 6 月 30 日
评估基准日	指	2020 年 3 月 31 日
资产交割日	指	本次交易标的资产全部变更至广百股份名下之日
股份交割日	指	股份登记到交易对方的手续办理完毕之日
广保集团	指	广保国际集团有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

农商行羊城支行	指	广州农村商业银行股份有限公司羊城支行
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《公司章程》	指	《广州市广百股份有限公司章程》
《格式准则 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》
《上市类 1 号指引》	指	《监管规则适用指引——上市类第 1 号》
《会计类 1 号指引》	**指**	**《监管规则适用指引——会计类第 1 号》**
《战略投资者问答》	指	《发行监管问答——关于上市公司非公开发行股票引入战略投资者有关事项的监管要求》
《证券期货法律适用意见第 15 号》	**指**	**《上市公司重大资产重组管理办法》第二十八条、第四十五条的适用意见——证券期货法律 适用意见第 15 号**
《新收入准则》	**指**	**财政部于 2017 年 7 月公布修订的《企业会计准则第 14 号-收入》**
《关于经营者集中申报的指导意见》	指	《国家市场监督管理总局反垄断局关于经营者集中申报的指导意见》
平安证券	指	平安证券股份有限公司
国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
律师、法律顾问、国枫律所	指	北京国枫律师事务所
评估机构、国融兴华	指	北京国融兴华资产评估有限责任公司
审计机构、中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：若本报告书中部分合计数与各加计数直接相加之和在尾数上存在差异，此差异是由四舍五入造成的。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景

（一）广州商贸服务业升级，引领国际贸易中心建设

国家“一带一路”建设和“粤港澳大湾区”战略给广州的商贸服务业发展带来了重大机遇，“十三五”期间，广州致力于打造成为国际商贸中心，广州国有商贸流通企业在服务国家战略，贯彻落实政府产业部署上必将发挥先锋带头作用。近年来，广州市政府积极推动广州商贸流通领域供给侧结构性改革，建设国际贸易中心，以促进消费升级为抓手，致力于将广州打造成特色突出、业态创新、功能完善、商贸活跃的新兴国际消费目的地，成为国内外文化交流的重要中心城市、世界文化名城、世界旅游名城和重要的国际旅游集散地，并与粤港澳大湾区城市群相互促进、共同发展，成为扩大和引领消费、促进产业结构升级、拉动经济增长的新载体和新引擎。

（二）广州国有商业零售规模有待进一步提升

近年来，广州市经济发展取得了令人瞩目的成就，城市综合经济实力稳居全国前列，但是广州国有商业企业的资产规模、经营规模远落后于北京、上海、深圳等发达城市。广百股份和友谊集团作为广州本地体量较大的两家商贸零售企业，因历史原因长期分开经营，传统零售模式下的竞争阻碍了规模扩大和效率提升。两家企业在资产体量和营收规模上，相比一线城市其他百货零售类龙头都有很大的差距，“单体规模偏小、步子迈不出去”成为广州商贸流通企业的劣势，与广州一直位于全国前列的商贸总量严重不相称。

（三）国企改革方针为商业零售企业重组提供政策支持

《中共中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见》对商业类国有企业改革提出了明确的改革要求，对主业处于充分竞争行业和领域的商业类国有企业，要积极引入其他国有资本或各类非国有资本实现股权多元化。广百股份作为广州市国有商业零售企业的标杆，在落实党中央国企改革指导方针方面一直走在先行先试的前列。本次交易正是在国有企业优化资源的改革背景下，通过将国有股东的优质资产注入上市公司，同时引入战略投资者，利用资本市场促进国有资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产做大做强，进一步增强国有经济活力、放大国有资本功能、实现国有资产保值增值。

二、本次交易的目的

（一）整合广州市两大商贸零售企业，打造现代服务业航母

广百股份和友谊集团作为广州本地体量较大的两家商贸零售企业，因历史原因长期分开经营，传统零售模式下的竞争阻碍了规模扩大和效率提升。本次整合将改变两家企业各自为政的经营格局，整合完成后的广百股份将成为拥有逾 25 万平方米自有物业、近 30 家门店的区域百货龙头，成为广州市现代商贸零售业的代表力量，初步具备国内商贸零售业第一梯队的竞争实力，为实现“国内一流的现代服务业航母”的目标迈出重要一步。

（二）注入优质资产，提高上市公司盈利能力

标的公司与上市公司皆从事百货零售业务，本次重组将标的资产注入上市公司，有利于提升上市公司的经营规模和持续盈利能力，增强其市场影响力，有利于将上市公司打造为广州市的商贸零售龙头企业。

（三）践行上市公司控股股东承诺，解决同业竞争问题

2019 年 4 月，上市公司控股股东广州商控全资持有的广商资本完成受让友谊集团 100%股权的交易，考虑到友谊集团主要从事百货零售业务，与广百股份的主营业务接近，构成同业竞争。为有效解决上述问题，广州商控承诺将在友谊集团的股权过户完成后 24 个月内，以广百股份认可且符合相关法律、法规规定的方式，履行所需的程序后，启动将友谊集团 100%股权转让给广百股份的相关事宜，以消除与上市公司构成的同业竞争情形。通过本次重组，将标的公司注入上市公司，纳入上市公司合并范围，解决了上市公司与控股股东之间的同业竞争问题，有助于上市公司规范运营，保护上市公司及其中小股东权益。

三、本次交易的决策过程

（一）已履行的相关决策程序

截至本报告书签署日，本次交易已经履行的决策和审批程序：

1、本次重组交易方案已经上市公司第六届董事会第二十四次会议审议通过；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、本次重组交易对方及募集配套资金交易对方已履行内部决策程序；

3、本次交易涉及的标的资产评估报告已经广州市国资委核准；

4、本次交易方案已取得广州市国资委批准；

5、本次重组交易方案已经上市公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过；

6、本次重组交易方案调整已经上市公司第六届董事会第二十九次会议审议通过。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

截至本报告书签署日，本次交易尚需履行的决策和审批程序包括但不限于：

1、中国证监会核准本次交易；

2、国家市场监督管理总局反垄断局对本次交易涉及经营者集中审查通过（如涉及）；

3、其他可能涉及的审批事项。

本次交易在取得上述决策和审批前不得实施，上述各项决策和审批能否顺利完成以及完成时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

四、本次交易的具体方案

（一）本次交易方案概述

本次交易广百股份向交易对方广商资本、广商基金、中银投资及建投华文发行股份及支付现金购买友谊集团 100%股权，并向**不超过 35 名符合条件的特定投资者非公开发行股票募集不超过 7 亿元配套资金**。

1、发行股份及支付现金购买资产

本次交易价格参照评估机构出具的评估报告所列载标的资产于评估基准日的评估价值并经各方协商后确定。以 2020 年 3 月 31 日为评估基准日，友谊集团 100%股权的评估值为 390,982.88 万元，经交易各方友好协商，确定友谊集团 100%股权交易对价为 390,982.88 万元。

本次交易对价以发行股份及支付现金相结合的方式支付，股份发行价格为 8.08 元/股。本次交易中，公司拟以发行股份的方式支付 220,982.88 万元，以现金方式支付 170,000.00 万元。公司向友谊集团股东支付的股份数量及现金数额如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

标的资产	交易对方	现金支付（万元）	股份支付（万元）	交易金额（万元）	股份数量（股）
友谊集团100%股权	广商资本	170,000.00	99,474.78	269,474.78	123,112,357
	广商基金	-	50,628.37	50,628.37	62,658,877
	中银投资	-	50,628.37	50,628.37	62,658,877
	建投华文	-	20,251.35	20,251.35	25,063,551
合计		**170,000.00**	**220,982.88**	**390,982.88**	**273,493,662**

注：本次向交易对方发行的股份数，计算结果如出现不足 1 股的余额计入上市公司资本公积。

2、募集配套资金

上市公司拟向**不超过 35 名符合条件的特定投资者非公开发行股票**募集配套资金，募集资金总额不超过 7 亿元。本次募集配套资金所涉及的非公开发行股票数量不超过本次重组前公司总股本的 30%，且募集配套资金总额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产对应的交易价格的 100%。本次募集配套资金在扣除发行费用后，将用于支付本次交易现金对价，**配套资金不足的部分将以自有资金或自筹资金进行支付。若本次重组配套资金未成功募集，本次交易的现金对价将通过自有资金或自筹资金进行支付**。

本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功为前提，募集配套资金是否成功不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。

（二）标的资产评估值及交易作价

根据国融兴华出具并经广州市国资委核准的《资产评估报告》（国融兴华评报字[2020]第 620039 号），本次评估以 2020 年 3 月 31 日为评估基准日，采用收益法和市场法两种方法对友谊集团 100%股权进行评估，并选取收益法评估结果作为最终评估结论。截至评估基准日，友谊集团母公司口径的净资产账面价值为 244,735.45 万元，评估值为 390,982.88 万元，评估增值 146,247.43 万元，增值率为 59.76%。

参考上述评估值，经上市公司与交易对方协商，共同确定本次交易的价格为 390,982.88 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）股份发行价格和定价原则

1、发行股份购买资产

本次发行股份购买资产的定价基准日为广百股份第六届董事会第二十三次会议决议公告日。根据《重组办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价＝决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

上市公司定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价及交易均价的 90%的具体情况如下表所示：

单位：元/股

股票交易均价计算区间	交易均价	交易均价的 90%
前 20 个交易日	10.31	9.28
前 60 个交易日	9.20	8.28
前 120 个交易日	8.97	8.07

经各方协商一致，本次发行股份购买资产的股份发行价格为 8.08 元/股，不低于公司定价基准日前 120 个交易日的股票交易均价的 90%。

以定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价为市场参考价，是上市公司与交易对方基于上市公司及标的资产的内在价值、未来发展预期等因素进行综合考量及平等协商的结果，符合市场化的原则，有利于各方合作共赢和本次资产重组的成功实施。本次交易符合《重组办法》相关规定，股份发行价格具备合理性，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

本次发行股份前，广百股份如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则对发行价格作相应除权、除息调整。

本次交易中，广百股份董事会未设定对于本次发行股份购买资产的股份发行价格的调整方案。

2、发行股份募集配套资金

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为发行期首日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票均价的 80%。交易均价的计算公式为：定价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

基准日前20个交易日公司股票交易均价=定价基准日前20个交易日公司股票交易总额/定价基准日前20个交易日公司股票交易总量。

本次募集配套资金的具体发行价格，由董事会根据股东大会授权在公司取得中国证监会关于本次交易的核准文件后，按照《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，遵循价格优先的原则确定。

在定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则对发行价格作相应调整。

（四）股份发行数量

1、发行股份购买资产

本次交易中，上市公司向交易对方发行的股份数量将根据标的公司的交易价格及现金支付部分进行计算：发行股份数量=（标的公司的交易价格-现金支付总额）÷本次发行价格。按上述公式计算的交易对方取得新增股份数量按照向下取整的原则精确至股，不足一股的部分直接计入资本公积。

根据交易各方商定的交易价格及上述公式，本次购买资产项下发行股份数量为273,493,662股，各交易对方认购股份数量如下：

标的公司	发行对象姓名或名称	认购股份数量（股）
友谊集团100%股权	广商资本	123,112,357
	广商基金	62,658,877
	中银投资	62,658,877
	建投华文	25,063,551
合　计		**273,493,662**

注：本次向交易对方发行的股份数，计算结果如出现不足1股的余额计入上市公司资本公积。

如发行价格因广百股份出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。最终以中国证监会核准的发行数量为准。

2、发行股份募集配套资金

本次募集配套资金的发行股份数量=募集配套资金总金额/发行价格。如按前述公式计算后所得股份数不为整数时，则对于不足一股的余股按照向下取整的原则处理。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次募集配套资金拟发行的股份数量不超过本次发行前公司总股本的30%。最终发行数量由公司董事会根据股东大会授权和中国证监会的相关规定，结合实际认购情况及募集配套资金总额上限与保荐机构协商确定。

若发行价格根据有关规定发生调整，则公司本次本次募集配套资金的发行股份数量将进行相应调整。

（五）发行股份的锁定期

1、发行股份购买资产锁定期

（1）广商资本与广商基金所持股份锁定期安排

广商资本、广商基金在本次交易中取得的上市公司股份，自发行完成日起36 个月内不得转让。上述限售期届满后，将按照中国证监会及深交所的有关规定执行。

广商资本、广商基金承诺：在本次交易完成后6个月内如上市公司股票连续20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，广商资本与广商基金在本次交易中取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少6个月。

股份发行结束后，如因广百股份送红股、转增股本等原因而使广商资本、广商基金被动增持的广百股份之股份亦应遵守承诺有关锁定期的约定。

若上述锁定期与监管机构的最新监管意见不相符，将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，前述锁定期届满后按照中国证监会和深交所的有关规定执行。

（2）中银投资与建投华文所持股份锁定期安排

截至本次非公开发行股份的新增股份登记之日，若各自所持有用以认购上市公司本次发行股份的友谊集团股权不满 12 个月，中银投资与建投华文在本次交易中取得的上市公司股份自发行完成日起36个月内不得转让；若各自所持有用以认购上市公司本次发行的股份的友谊集团股权已满 12 个月，中银投资与建投华文在本次交易中取得的上市公司股份自发行完成日起12个月内不得转让。

股份发行结束后，如因广百股份送红股、转增股本等原因而使中银投资、建投华文被动增持的广百股份之股份亦应遵守承诺有关锁定期的约定。

若上述锁定期与监管机构的最新监管意见不相符，将根据监管机构的最新监

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

管意见进行相应调整，前述锁定期届满后按照中国证监会和深交所的有关规定执行。

2、募集配套资金发行股份的锁定期

本次募集配套资金向特定对象发行完成后，本次募集配套资金发行对象所认购的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让，本次募集配套资金发行结束后因公司送股、资本公积转增股本等原因增加的公司股份，亦应遵守上述限售期安排，限售期结束后按中国证监会及深交所等监管部门的相关规定执行。若国家法律、法规或其他规范性文件对向特定对象发行股票的限售期等有最新规定或监管意见，公司将按最新规定或监管意见进行相应调整。

（六）评估基准日至资产交割日期间的损益归属

自评估基准日至交割日，标的公司产生的盈利归上市公司所有；标的公司产生的亏损由广商资本承担相应的赔偿责任，并在标的资产交割审计报告出具后10 个工作日内以现金方式一次性向标的公司补足。

（七）本次交易仅向广商资本支付现金对价的原因及商业合理性

本次交易仅向广商资本支付现金对价，该安排的主要原因及合理性分析如下：

1、现金支付安排有利于完善交易完成后上市公司的股权结构

在不考虑募集配套资金的情况下，区分本次交易中是否安排现金支付，广州商控控制上市公司股权情况如下：

项目	当前交易安排下广州商控控制上市公司股份情况	假设无现金支付情况下广州商控控制上市公司股份情况
广州商控	29.59%	22.06%
广商资本	19.99%	40.36%
广商基金	10.17%	7.58%
广州汽贸	1.75%	1.31%
合计	61.51%	71.31%

在当前交易安排下，交易完成后上市公司控股股东及其控制的企业将合计持有公司 61.51%股份；在不采用现金支付的情形下，交易完成后上市公司控股股东及其控制的主体将合计持有公司 71.31%的股份，社会公众持股比例将大幅降低，不利于上市公司股票流通交易。本次交易安排将在保证上市公司控股权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

稳定的情况下使得公司控股股东持股比例保持在合理水平，有利于促进公司股权结构的进一步完善。

2、股份与现金支付比例设置系交易各方商业谈判的结果

如前文所述，在不采用现金支付的情形下，交易完成后上市公司控股股东持有上市公司股权比例较高，同时，广商资本出于自身资金需求考虑，希望在本次交易中取得部分现金对价；其他交易对方看好上市公司及标的公司未来发展前景，自愿获得上市公司支付的股份对价，经交易各方友好协商，形成本次交易支付方案。

因此，本次交易中设置的股份与现金支付比例是上市公司与交易对方商业谈判的结果，是交易各方经充分沟通和友好协商，综合考虑各方资金需求、上市公司和标的公司盈利能力及发展前景等因素共同决定的。灵活的股份和现金支付对价方式能够更好的促进本次交易的顺利实施，上市公司为把握收购时机，在保障上市公司及全体股东权益的前提下，充分尊重交易对方的合理诉求，有利于提高本次交易的实施效率。

综上，本次交易的现金支付安排有利于完善交易完成后上市公司的股权结构，系交易各方商业谈判的结果，有利于提高本次交易的实施效率，交易安排具备合理性，有利于保护上市公司及中小投资者权益。

五、业绩承诺与补偿安排

（一）业绩承诺期间

若本次交易在 2020 年度内完成交割，业绩承诺方就标的公司实现的盈利承诺期限为 2020 年度、2021 年度、2022 年度；若本次交易在 2021 年度内完成交割，则业绩承诺期限为 2021 年度、2022 年度及 2023 年度。

（二）业绩承诺方

本次交易的业绩承诺方为广商资本与广商基金。

（三）业绩承诺金额

标的公司 2020 年度实现的净利润（指扣除非经常性损益后归属母公司股东的净利润，下同）数额不低于 6,130 万元，2021 年度实现的净利润数额不低于

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15,145 万元，2022 年度实现的净利润数额不低于 15,423 万元，2023 年度实现的净利润数额不低于 15,863 万元。

（四）补偿的方式及计算公式

1、业绩承诺补偿

业绩承诺方承诺，如标的公司在业绩承诺期间内，截至每一业绩承诺年度期末累计实现的净利润数额未能达到业绩承诺方累计承诺的净利润数额，则广商资本应优先以其通过本次交易获得的上市公司股份向广百股份进行补偿，如广商资本持有的上市公司股份无法足额承担补偿责任，则由广商基金以其通过本次交易获得的上市公司股份就差额部分承担补偿责任；如广商资本、广商基金以其通过本次交易获得的全部上市公司股份仍无法足额向上市公司承担补偿责任，则应由广商资本以其通过本次交易获得的现金对价就差额部分承担补偿责任。

广商资本与广商基金应承担的股份补偿及现金补偿义务均应以其分别通过本次交易获得的上市公司股份及现金对价为上限。

具体补偿计算公式如下：

（1）广商资本股份补偿计算公式：

广商资本每一承诺年度应补偿股份数量=[（截至该承诺年度期末累积承诺的净利润数额－截至该承诺年度期末累积实现的净利润数额）÷承诺期内各年度承诺净利润总额×标的资产交易价格]÷本次发行价格－广商资本已补偿的股份数量

广商资本应补偿股份数量以广商资本在本次交易中获得的股份总数为上限。若盈利承诺期内广百股份进行送股、配股、资本公积金转增股本，导致广商资本持有的上市公司股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。各年计算的应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即广商资本已经补偿的股份不冲回。

（2）广商基金股份补偿计算公式：

广商基金每一承诺年度应补偿股份数量=[（截至该承诺年度期末累积承诺的净利润数额－截至该承诺年度期末累积实现的净利润数额）÷承诺期内各年度承诺净利润总额×标的资产交易价格]÷本次发行价格－广商资本通过本次

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交易获得的上市公司全部股份数量－广商基金已补偿的股份数量

广商基金应补偿股份数量以广商基金在本次交易中获得的股份总数为上限。

若盈利承诺期内上市公司进行送股、配股、资本公积金转增股本导致广商基金持有的上市公司股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。各年计算的应补偿股份数量小于0时，按0取值，即广商基金已经补偿的股份不冲回。

（3）广商资本现金补偿计算公式：

广商资本每一承诺年度应补偿现金数额=[（截至该承诺年度期末累积承诺的净利润数额－截至该承诺年度期末累积实现的净利润数额）÷承诺期内各年度承诺净利润数总额×标的资产交易价格]－广商资本、广商基金通过本次交易获得的上市公司全部股份数量×本次发行价格-广商资本已补偿的现金金额。

广商资本应补偿的现金数额以广商资本在本次交易中获得的现金对价为上限。

2、资产减值补偿

若标的资产减值测试报告确认标的资产期末减值额>业绩承诺方已补偿的股份数量×本次发行价格+广商资本已补偿的现金数额，则业绩承诺方应参照业绩承诺补偿的上限、方式和顺序向广百股份另行补偿，补偿金额为标的资产期末减值额与业绩承诺方已补偿的股份数量×本次发行价格+广商资本已补偿的现金数额之间的差额。

应补偿股份数量及应补偿现金数额分别按照如下方式计算：

（1）广商资本股份补偿计算公式：

广商资本应补偿股份数量=（标的资产期末减值额－广商资本已合计补偿的股份数量×本次发行价格）÷本次发行价格。

广商资本应补偿股份数量以广商资本在本次交易中获得的股份总数为上限。若盈利承诺期内广百股份进行送股、配股、资本公积金转增股本，导致广商资本持有的上市公司股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。按上述公式计算应补偿股份数量小于0时，按0取值，即广商资本已经补偿的股份不冲回。

（2）广商基金股份补偿计算公式：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广商基金应补偿股份数量=[标的资产期末减值额－（广商资本通过本次交易获得的上市公司全部股份数量+广商基金已补偿的股份数量）×本次发行价格]÷本次发行价格。

广商基金应补偿股份数量以广商基金在本次交易中获得的股份总数为上限。若盈利承诺期广百股份进行送股、配股、资本公积金转增股本，导致广商基金持有的上市公司股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。按上述公式计算应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即广商基金已经补偿的股份不冲回。

（3）广商资本现金补偿计算公式：

广商资本应补偿现金数额=标的资产期末减值额－业绩承诺方已合计补偿的股份数量×本次发行价格－广商资本已补偿的现金数额。

广商资本应补偿的现金数额以广商资本在本次交易中获得的现金对价总额为上限。

（五）广商资本优先补偿，广商基金仅承担差额补偿责任的原因及合理性

本次交易前，广商基金仅持有友谊集团 12.95%股权，系友谊集团中小股东。除通过股东会、董事会参与友谊集团的公司治理外，广商基金并不参与友谊集团的日常经营。而广商资本持有友谊集团 68.92%的股权，系友谊集团的控股股东，能够对友谊集团的经营活动产生重大影响。

同时，广商基金虽系广州商控控制的主体，但与广商资本相比，广商基金经穿透后的出资份额并非由广州商控 100%持有。故此，经交易各方友好协商，本次交易业绩承诺由广商资本优先补偿，广商基金仅承担差额补偿责任。

广商资本系广州商控的全资子公司，注册资本为 190,000 万元。本次交易中，广商资本作为广州商控持有友谊集团股权的持股平台，除持有友谊集团股权外，不存在其他经营业务。截至 2020 年 9 月 30 日，广商资本的资产总额为 331,161.27 万元，净资产为 190,281.99 万元，资产负债率为 42.54%；2020 年 1-9 月，广商资本实现净利润 5,253.60 万元，具备承担业绩补偿的履约能力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司主营业务为百货零售业务，主要服务市场为广州市及广东省其他城市。友谊集团与上市公司主营业务类型相同，拥有逾 10 万平方米自有物业、4 家门店（分别为环东店、时代店、正佳店和国金店）及 4 家子公司。本次交易完成后，广州地区两大商贸龙头企业得以实现强强联合，友谊集团坚持高端百货商店的经营定位，经营国际高档精品名品、时尚潮流商品，填补了广百股份在高端百货领域的空白，广百股份将拥有逾 25 万平方米自有物业、近 30 家门店，其经营规模、市场份额将得以大幅提升。本次重组有利于发挥协同效应，提高上市公司的抗风险能力。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

根据广百股份 2020 年半年度报告，本次交易前，广百股份的总股本为 342,422,568 股，广州商控及其控制的广州汽贸合计持有广百股份 193,076,438 股，占公司总股本 56.39%。根据标的资产的交易作价及上市公司股份发行价格，不考虑募集配套资金的情况下，本次交易完成后，上市公司总股本将增加至 615,916,230 股。本次交易前后，上市公司股权结构变化情况如下：

序号	股东名称	交易前		交易后	
		持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
1	广州商控	182,276,438	53.23%	182,276,438	29.59%
2	广州汽贸	10,800,000	3.15%	10,800,000	1.75%
3	广州岭南集团控股股份有限公司	8,153,999	2.38%	8,153,999	1.32%
4	广州化工集团有限公司	7,200,000	2.10%	7,200,000	1.17%
5	广商资本	-	0.00%	123,112,357	19.99%
6	广商基金	-	0.00%	62,658,877	10.17%
7	中银投资	-	0.00%	62,658,877	10.17%
8	建投华文	-	0.00%	25,063,551	4.07%
9	其他股东	133,992,131	39.13%	133,992,131	21.75%
	合计	342,422,568	100.00%	615,916,230	100.00%

本次交易后，广州商控及其控制的主体（广商资本、广商基金及广州汽贸）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计持有广百股份 378,847,672 股，占公司总股本 61.51%，仍为上市公司控股股东。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据中审众环在出具的**众环审字[2020]050004 号备考审阅报告**，本次交易前后，广百股份最近一年一期的主要财务数据和指标对比情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日/ 2020 年 1-6 月		2019 年 12 月 31 日/ 2019 年度	
	交易前	交易完成后	交易前	交易完成后
资产合计	**397,843.86**	**708,264.12**	430,227.17	783,670.57
负债合计	**128,442.52**	**366,185.06**	152,659.32	416,748.38
所有者权益合计	**269,401.33**	**342,079.06**	277,567.86	366,922.19
归属母公司股东所有者权益	**267,464.18**	**340,141.90**	275,533.52	364,887.86
营业收入	**96,313.14**	**153,880.40**	801,864.70	1,073,154.65
营业利润	**-2,755.66**	**2,545.15**	22,404.38	55,079.81
利润总额	**-2,859.07**	**2,320.61**	16,521.32	49,255.31
净利润	**-2,345.34**	**1,442.93**	11,515.54	36,077.03
归属母公司股东的净利润	**-2,248.16**	**1,540.11**	11,264.83	35,826.32
销售毛利率	**38.77%**	**37.81%**	14.83%	17.16%
基本每股收益（元/股）	**-0.07**	**0.03**	0.33	0.58
稀释每股收益（元/股）	**-0.07**	**0.02**	0.33	0.58
资产负债率	**32.28%**	**51.70%**	35.48%	53.18%

注：1、交易前广百股份 2020 年半年报未经审计，2020 年半年度营业收入及销售毛利率系按照对联销模式下营业收入及营业成本按净额法调整后数据计算列示。

2、备考合并财务报表编制时未考虑非公开发行股份募集配套资金事项。

上市公司本次交易标的资产盈利能力突出，本次交易完成后，上市公司盈利能力将显著提高，有利于增强上市公司持续经营能力和抗风险能力，不存在重组摊薄当期每股收益的情形，有利于保护中小投资者的利益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节 上市公司基本情况

一、上市公司基本情况

公司名称	广州市广百股份有限公司
公司英文名称	Guangzhou Grandbuy Co., Ltd.
股票简称	广百股份
股票代码	002187
成立日期	2002 年 4 月 30 日
公司住所	广州市越秀区西湖路 12 号
总股本	342,422,568 股
统一社会信用代码	91440101190422131L
法定代表人	王华俊
经营范围	经营范围：电子产品批发；润滑油批发；通讯终端设备批发；机器人销售；3D 扫描及打印设备的销售；不间断供电电源销售；纸张批发；电气机械设备销售；通用机械设备销售；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；钟表维修服务；技术进出口；企业管理咨询服务；日用电器修理；装卸搬运；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；广告业；洗衣服务；场地租赁（不含仓储）；摄影服务；照片扩印及处理服务；货物进出口（专营专控商品除外）；验光配镜服务；道路货物运输代理；物业管理；停车场经营；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；百货零售（食品零售除外）；服装零售；黄金制品零售；纺织品及针织品零售；木制、塑料、皮革日用品零售；化妆品及卫生用品零售；计算机零售；计算机零配件零售；电子产品零售；钟表零售；箱、包零售；工艺美术品零售（象牙及其制品除外）；自行车零售；小饰物、小礼品零售；日用杂品综合零售；宝石饰品零售；服装辅料零售；家用视听设备零售；干果、坚果零售；通信设备零售；办公设备耗材零售；收藏品零售（国家专营专控的除外）；照相器材零售；清扫、清洗日用品零售；陶瓷、玻璃器皿零售；海味干货零售；打字机、复印机、文字处理机零售；日用家电设备零售；眼镜零售；头饰零售；安全技术防范产品零售；玩具零售；文具用品零售；日用灯具零售；钻石首饰零售；水晶饰品零售；体育用品及器材零售；玉石饰品零售；厨房用具及日用杂品零售；婴儿用品零售；卫生洁具零售；五金零售；鞋零售；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；企业形象策划服务；策划创意服务；投资咨询服务；商品信息咨询服务；市场营销策划服务；电子、通信与自动控制技术研究、开发；网络技术的研究、开发；计算机技术开发、技术服务；邮政代办业务；包装服务；食品添加剂零售；通用机械设备零售；机械设备租赁；矿山机械设备技术服务；机械设备专业清洗服务；机电设备安装服务；起重设备安装服务；专用设备安装（电梯、锅炉除外）；机电设备安装工程专业承包；舞台灯光、音响设备安装服务；办公设备租赁服务；其他办公设备维修；汽车零售；润滑油零售；非许可类医疗器械经营；医疗用品及器材零售（不含药品及医疗器械）；为医疗器械、设备、医疗卫生材料及用品提供专业清洗、消

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	毒和灭菌；烟草制品批发；酒类批发；米、面制品及食用油批发；烟草制品零售；酒类零售；乳制品批发；药品零售；复印服务；预包装食品零售；预包装食品批发；散装食品批发；乳制品零售；内贸普通货物运输；散装食品零售；道路货物运输；非酒精饮料及茶叶零售；粮油零售；肉制品零售；便利店经营和便利店连锁经营；超级市场零售（食品零售除外）；豆制品零售；糕点、面包零售；熟食零售；小吃服务；酒店住宿服务（旅业）；中餐服务；儿童室内游艺厅（室）；理发服务；美容服务；货运站服务；西餐服务；图书、报刊零售；音像制品及电子出版物零售；烘焙食品制造（现场制售）；保健食品零售（具体经营项目以《食品经营许可证》为准）；调味品零售；日式餐、料理服务；快餐服务；冷热饮品制售；餐饮配送服务；中药饮片零售；增值电信服务（业务种类以《增值电信业务经营许可证》载明内容为准）；跨地区增值电信服务（业务种类以《增值电信业务经营许可证》载明内容为准）；废旧机械设备治理；提供医疗器械贮存配送服务；医用电子仪器设备的生产（具体生产范围以《医疗器械生产企业许可证》为准）；许可类医疗器械经营

二、公司历史沿革及历次股本变动情况

（一）公司设立及上市前股本变动情况

1、2002 年，公司设立

2002 年 3 月 28 日，经广州市人民政府穗府办函（2002）46 号文批准，广百集团作为主发起人，以经评估核准的广州百货大厦经营性净资产 14,281.62 万元作为出资，联合粤泰集团有限公司、广州市东方宾馆股份有限公司、广州市汽车贸易有限公司、广州市广之旅房地产开发有限公司和广州轻出集团有限公司现金出资 3,570.40 万元共同发起设立股份公司，按 67.22%的折股比例折为总股本 12,000 万股。2002 年 4 月 15 日，广州羊城会计师事务所有限公司出具的（2002）羊验字第 4466 号《验资报告》，审验了公司股本金出资情况。2002 年 4 月 30 日，公司在广州市工商行政管理局办理了工商登记。

2002 年 4 月 30 日，广东省财政厅以粤财企（2002）84 号文对公司的国有股权管理方案进行了批复。2003 年 1 月 16 日，广东省人民政府以粤府函（2003）13 号文确认了公司设立行为。

公司设立时的股份结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
广州百货企业集团有限公司（国家股）	9,600.00	80.00%
粤泰集团有限公司（外资股）	840.00	7.00%
广州市东方宾馆股份有限公司（国有法人股）	600.00	5.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东名称	持股数（万股）	持股比例
广州市汽车贸易有限公司	600.00	5.00%
广州市广之旅房地产开发有限公司	240.00	2.00%
广州轻出集团有限公司（国有法人股）	120.00	1.00%
合计	**12,000.00**	**100.00%**

2、2007 年，股权转让

2007 年 1 月 12 日，粤泰集团有限公司和领先控股有限公司约定以 2005 年 12 月 31 日公司经审计的净资产作为转让股权的价格基础，粤泰集团有限公司将持有的公司全部股份以 2.25 港元/股的价格转让给领先控股有限公司。2007 年 3 月 19 日，商务部以商资批（2007）457 号文批复同意该次转让。

此次股权转让完成后，公司的股本结构为：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
广州百货企业集团有限公司（国家股）	9,600.00	80.00%
领先控股有限公司（外资股）	840.00	7.00%
广州市东方宾馆股份有限公司（国有法人股）	600.00	5.00%
广州市汽车贸易有限公司	600.00	5.00%
广州市广之旅房地产开发有限公司	240.00	2.00%
广州轻出集团有限公司（国有法人股）	120.00	1.00%
合计	**12,000.00**	**100.00%**

（二）2007 年首次公开发行股票并上市

经中国证监会证监发行字（2007）380 号文核准，公司于 2007 年 11 月 8 日在深圳证券交易所向社会公开发行 4,000 万股人民币普通股，每股面值 1 元，发行价格为 11.68 元/股，募集资金总额为 46,720 万元。首次公开发行后公司总股本变更为 16,000 万股。2007 年 11 月 22 日公司股票在深圳证券交易所挂牌交易。

公司上市时的股权结构如下：

股东类别及名称		持股数（万股）	持股比例
一、有限售条件的流通股		12,000	75.00%
国家股	广州百货企业集团有限公司	9,600	60.00%
社会法人股	广州市汽车贸易有限公司	600	3.75%
	广州市广之旅房地产开发有限公司	240	1.50%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东类别及名称		持股数（万股）	持股比例
国有法人股	广州市东方宾馆股份有限公司	600	3.75%
	广州轻出集团有限公司	120	0.75%
外资法人股	领先控股有限公司	840	5.25%
二、无限售条件的流通股		4,000	25.00%
合 计		**16,000**	**100.00%**

（三）上市以来的股本变动情况

1、2010 年，发行股份购买资产

根据北京立信资产评估有限公司出具的立信评报字（2009）第 004 号《资产评估报告书》，以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日对新大新公司股东全部权益进行了评估，评估结果为 18,592.10 万元。2009 年 3 月 5 日，广州市国资委以穗国资函[2009]58 号文对上述资产评估结果进行了核准。2009 年 3 月，公司与广百集团签署了《发行股份购买资产协议》，约定公司以向广百集团发行股份的方式购买其持有的新大新公司 99%股权，本次交易标的资产收购对价以经广州市国资委核准的评估价值中广百集团所持股份对应的比例确定，即标的资产交易价格为 18,406.18 万元。

2009 年 3 月 15 日，广州市人民政府以穗府函[2009]31 号文批复同意广百集团将所持有的新大新公司 99%国有股权协议转让给公司，并以此认购公司增发的股份。

2009 年 3 月 20 日，广东省国资委以粤国资函[2009]151 号文批准广百集团向公司协议转让新大新公司 99%股权的事项。

2009 年 12 月 29 日，中国证券监督管理委员会出具《关于核准广州市广百股份有限公司向广州百货企业集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]1477 号），《关于核准豁免广州百货企业集团有限公司要约收购广州市广百股份有限公司股份义务的批复》（证监许可[2009]1478 号），核准公司向广百集团发行股份购买相关资产。公司向广百集团非公开发行股份购买资产的发行价格为 20.72 元/股，发行数量为 8,883,291 股。本次非公开发行完成后，公司总股本由 160,000,000 股增加至 168,883,291 股。上述事项已经立信羊城会计师事务所有限公司出具了《广州市广百股份有限公司 2009 年度验资报告》（2010 年羊验字第 17744 号）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2010 年 1 月 6 日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司向公司出具《证券登记确认书》，确认公司已于 2010 年 1 月 6 日就本次发行股份购买资产事宜办理完成新增的 8,883,291 股股份的登记手续。

本次发行后公司股份结构变动情况如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
控股股东：广百集团	10,488.3291	62.10%
其他股东	6,400	37.90%
合计	**16,888.3291**	**100%**

2、2011 年，非公开发行股票

2011 年 2 月 10 日，经中国证监会证监许可[2011]194 号文批准，公司采用非公开发行股票的方式发行新股 2,135.1469 万股。新增股份于 2011 年 3 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕登记托管手续。本次非公开发行的认购对象为易方达基金管理有限公司、上海景贤投资有限公司、雅戈尔集团股份有限公司、广州化工集团有限公司、方正证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、济南北安投资有限公司共 7 名投资者，发行价格为 24.50 元/股，募集资金总金额为人民币 523,110,990.50 元，上述事项已经立信羊城会计师事务所有限公司出具了 2011 年羊验字第 20661 号《验资报告》。本次非公开发行完成后，公司总股本增加至 190,234,760 股。

本次发行后股本结构变动情况如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
控股股东：广百集团	10,488.3291	55.13%
其他股东	8,535.1469	44.87%
合计	**19,023.4760**	**100%**

3、2011 年 5 月，资本公积转增股本

2011 年 4 月 15 日，经公司 2010 年年度股东大会审议批准，同意上市公司用资本公积转增股本，以公司总股本 190,234,760 股为基数，以资本公积金每 10 股转增 5 股。本次转增完成后，上市公司总股本增加至 285,352,140 股。

本次转增股本后股本结构变动情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东名称	持股数（万股）	持股比例
控股股东：广百集团	15,174.3541	53.18%
其他股东	13,360.8599	46.82%
合计	**28,535.2140**	**100%**

4、2012 年 6 月，资本公积转增股本

2012 年 4 月 20 日，经公司 2011 年年度股东大会审议批准，同意上市公司用资本公积转增股本，以公司总股本 285,352,140 股为基数，以资本公积金每 10 股转增 2 股。本次转增完成后，上市公司总股本增加至 342,422,568 股。

本次资本公积转股本后股本结构变动情况如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
控股股东：广百集团	18,209.2249	53.18%
其他股东	16,033.0319	46.82%
合计	**34,242.2568**	**100%**

（四）公司当前股本结构

截至 **2020 年 9 月 30 日**，公司股本结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
控股股东：广州商控	18,227.6438	53.23%
其他股东	16,014.6130	46.77%
合计	**34,242.2568**	**100%**

注：广百集团后更名为广州商控。

（五）前十大股东股权结构

截至 **2020 年 9 月 30 日**，公司前十名股东持股情况如下：

股东名称	持股总数（股）	持股比例（%）
广州商贸投资控股集团有限公司	182,276,438	53.23
广州市汽车贸易有限公司	10,800,000	3.15
广州岭南集团控股股份有限公司	8,153,999	2.38
广州化工集团有限公司	7,200,000	2.10
魏国华	5,115,380	1.49
高可诚	4,999,788	1.46
中央汇金资产管理有限责任公司	3,711,500	1.08
冯伟成	2,154,700	0.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东名称	持股总数（股）	持股比例（%）
曾庆威	1,577,100	0.46
黄秀玉	1,493,000	0.44
合计	227,481,905	66.42

三、公司控制权变动及最近三年重大资产重组情况

（一）控制权变动情况

最近三十六个月，上市公司控股股东均为广州商控，实际控制人均为广州市国资委，上市公司的控制权未发生变动。

（二）最近三年重大资产重组情况

最近三年，上市公司不存在《重组办法》规定的重大资产重组情形。

四、公司主营业务发展情况

公司从事的主要业务为百货零售服务，主要服务市场为广州市及广东省其他城市，截至 **2020 年 6 月末**，公司已在广州市区及广东省内其他城市开设门店 **25** 家，其中广州市区综合百货店 11 家，购物中心 3 家，超市专业店 2 家，钟表专业店 1 家；广东省其他城市综合百货店 **7** 家，购物中心 1 家。公司目前是广州市销售规模最大的百货零售企业，是广东省百货连锁龙头企业，根据中国连锁经营协会公布的“2019 中国连锁百强”，公司名列第 52 位，较 2018 年上升 4 位。截至 2019 年年底，广百股份会员人数逾 162 万，其中电子会员人数近 100 万。

最近三年，上市公司的主营业务未发生重大变化。

五、最近三年及一期的主要财务数据

公司最近三年财务报表已经审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。最近三年及一期的简要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	397,843.86	430,227.17	439,778.47	423,789.48
负债总额	128,442.52	152,659.32	163,502.74	163,007.65

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
所有者权益合计	**269,401.33**	277,567.86	276,275.72	260,781.83
归属母公司股东所有者权益	**267,464.18**	275,533.52	274,484.70	264,648.39

注：2020 年 1-6 月数据未经审计。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	**96,313.14**	801,864.70	761,279.33	688,954.13
营业利润	**-2,755.66**	22,404.38	27,043.40	22,845.22
利润总额	**-2,859.07**	16,521.32	27,054.99	22,503.30
净利润	**-2,345.34**	11,515.54	20,242.87	15,277.88
归属母公司股东的净利润	**-2,248.16**	11,264.83	20,108.99	17,387.25

注：2020 年 1-6 月数据未经审计，2020 年 1-6 月营业收入为根据《新收入准则》对联销业务按照净额法测算列示。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	**-21,812.98**	20,958.89	21,675.32	19,671.08
投资活动产生的现金流量净额	**-64,552.50**	-4,142.07	-6,202.15	-14,671.02
筹资活动产生的现金流量净额	**1,099.15**	-10,370.29	-10,125.01	-9,604.92
现金及现金等价物净增加额	**-85,266.33**	6,446.53	5,348.16	-4,601.76

注：2020 年 1-6 月数据未经审计。

（四）主要财务指标

财务指标	2020 年 6 月 30 日/2020 年 1-6 月	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
销售毛利率	**38.77%**	14.83%	16.64%	17.30%
基本每股收益（元/股）	**-0.07**	0.33	0.59	0.51
稀释每股收益（元/股）	**-0.07**	0.33	0.59	0.51
资产负债率	**32.28%**	35.48%	37.18%	38.46%

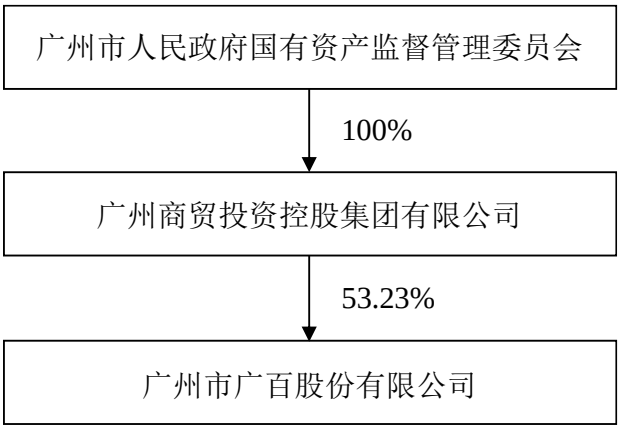
注：2020 年 1-6 月数据未经审计，2020 年 1-6 月销售毛利率为根据《新收入准则》对联

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

销业务按照净额法测算列示。

六、公司控股股东及实际控制人情况

截至本报告书签署之日，公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系如下：



（一）控股股东

截至本报告书签署日，广州商控直接持有上市公司 182,276,438 股股份，占上市公司总股本的 53.23%，为上市公司控股股东。

广州商控的基本情况如下：

企业名称	广州商贸投资控股集团有限公司
企业性质	有限责任公司（国有独资）
成立日期	1996年6月10日
法定代表人	王华俊
注册资本	人民币52,366万元
统一社会信用代码	91440101231244547W
住所	广州市越秀区西湖路12号23楼
经营范围	企业总部管理；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；资产管理（不含许可审批项目）；供应链管理；企业管理咨询服务；企业形象策划服务；公共关系服务；市场调研服务；商品信息咨询服务；市场营销策划服务；会议及展览服务；企业自有资金投资；大型活动组织策划服务（大型活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营）；投资管理服务；商业特许经营；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；贸易代理；佣金代理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；道路货物运输代理；物流代理服务；仓储代理服务；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；室内装饰、设计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）实际控制人

广州市国资委通过广州商控间接持有上市公司 182,276,438 股股份，占上市公司总股本的 53.23%，为上市公司实际控制人。

七、上市公司合法合规情况

截至本报告书签署之日，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员均不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

最近三年，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或受过证券交易所公开谴责的情况，也不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

最近十二个月，上市公司及其控股股东未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节 交易对方情况

本次交易方案由发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金两部分组成。

本次发行股份及支付现金购买资产的交易对方为广商资本、广商基金、中银投资、建投华文。

一、发行股份及支付现金购买资产交易对方

（一）广商资本

1、基本情况

公司名称	广州市广商资本管理有限公司
公司性质	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2019年1月21日
法定代表人	邓华东
注册资本	人民币190,000万元
统一社会信用代码	91440101MA5CLDCH28
住所	广州市越秀区西湖路12号2201房
经营范围	企业自有资金投资；企业管理咨询服务；贸易咨询服务；投资咨询服务；商品零售贸易（许可审批类商品除外）

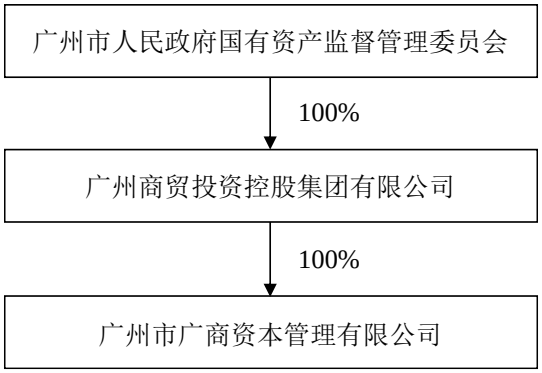
2、历史沿革及最近三年注册资本变化情况

2019 年 1 月 18 日，广百集团现金出资设立广商资本，注册资本 190,000 万元，广百集团为广商资本唯一股东。2019 年 1 月 21 日，广商资本办理工商登记注册成立并取得营业执照。

广商资本自设立以来，注册资本未发生变化。

3、股权控制关系

截至 **2020 年 9 月 30 日**，广商资本的产权及控制关系如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广商资本控股股东为广州商控，实际控制人为广州市国资委。

4、主营业务发展情况

广商资本的经营范围为企业自有资金投资；企业管理咨询服务；贸易咨询服务；投资咨询服务；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。截至本报告书签署日，广商资本主要系广州商控持有友谊集团股权的平台。

5、主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
资产总计	356,398.58
负债总计	284,090.09
所有者权益	72,308.49
项目	**2019 年度**
营业总收入	293,452.09
营业利润	25,254.82
利润总额	29,176.35
净利润	21,880.69

注：广商资本于 2019 年 1 月设立，故仅披露 2019 年度财务数据。

6、最近一年简要财务报表

根据中兴财光会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的中兴财光华（广）审会字（2020）第 01078 号审计报告，广商资本最近一年的简要财务报表如下：

（1）简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
流动资产	244,966.01
非流动资产	111,432.57
资产总计	356,398.58
流动负债	283,191.27
非流动负债	898.82
负债总计	284,090.09
所有者权益	72,308.49

（2）简要合并利润表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019 年度
营业收入	293,452.09
营业利润	25,254.82
利润总额	29,176.35
净利润	21,880.69

（3）简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	16,905.82
投资活动产生的现金流量净额	-380,571.04
筹资活动产生的现金流量净额	373,868.21
现金及现金等价物净增加额	10,202.98
期末现金及现金等价物余额	83,573.43

7、下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除持有标的公司股权以外广商资本未参股或控股其他企业。

8、广商资本控股股东情况

广商资本成立日期距本次重组首次披露日未满一个完整会计年度，广商资本控股股东广州商控的情况具体如下：

（1）基本情况

公司名称	广州商贸投资控股集团有限公司
公司性质	有限责任公司（国有独资）
成立日期	1996年06月10日
法定代表人	王华俊
注册资本	人民币52,366万元
统一社会信用代码	91440101231244547W
住所	广州市越秀区西湖路12号23楼
经营范围	企业总部管理；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；资产管理（不含许可审批项目）；供应链管理；企业管理咨询服务；企业形象策划服务；公共关系服务；市场调研服务；商品信息咨询服务；市场营销策划服务；会议及展览服务；企业自有资金投资；大型活动组织策划服务（大型活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	审批的活动应在取得审批后方可经营）；投资管理服务；商业特许经营；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；贸易代理；佣金代理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；道路货物运输代理；物流代理服务；仓储代理服务；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；室内装饰、设计

（2）历史沿革及最近三年注册资本变化

1996 年 6 月 10 日，根据穗府函[1996]104 号《关于组建广州百货企业集团有限公司和广州百货企业集团有关问题的批复》由原广州市第一商业局撤销建制后组建的国有独资企业，批复经营管理的国有净资产额为 37,846 万元，注册资本 37,846 万元。

2006 年 12 月，根据《关于将广州市商业信托贸易公司企业产权划转广百集团公经营管理的批复》（穗国资批[2006]12 号）将广州市商业信托贸易公司净资产 50 万元划入广百集团。

2008 年 2 月 26 日，根据广州市人民政府办公厅专题研究步署加快推进广州国际商品展贸城项目建设的有关工作纪要（穗市长会纪[2006]18 号），广州市财政局于 2008 年 7 月划拨广州国际商品展贸城股份有限公司专项资金 3,500 万元至广百集团。

根据甘新副市长对《关于 2008 年度市财政 5,000 万元批发市场建设专项资金安排的请示》（穗经贸报[2008]109 号）的批复意见，广州市财政局于 2008 年 11 月划拨广州国际商品展贸城股份有限公司专项资金 3,500 万元至广百集团。

根据《关于广州市新大新有限公司股权无偿划拨给广百集团公司的批复》，将由广州市国资委持有广州市新大新有限公司 99%股权及权益无偿划拨至广百集团，并以 2008 年 12 月 31 日为基准日的评估值 2,970 万元办理国有产权变动及工商变更手续。

根据《关于广州国际商品展贸城建设模式问题的会议纪要》（穗府会纪[2010]378 号），广州市财政局于 2010 年 12 月划拨入广州国际商品展贸城股份有限公司专项资金 4,500 万元至广百集团。2010 年 12 月 27 日，广州市人民政府实缴出资 52,366 万元。

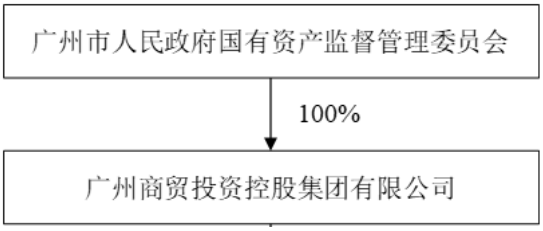
2014 年 9 月 29 日，广百集团将注册资本变更为人民币 52,366 万元。2014 年 10 月 23 日，广州市工商行政管理局准予变更注册资本金额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年 10 月 15 日，广百集团更名为广州商控。

（3）股权控制关系

截至 **2020 年 9 月 30 日**，广州商控的产权及控制关系如下：



广州商控控股股东及实际控制人为广州市国资委。

（4）主营业务发展情况

广州商控是国有独资有限责任公司，实际从事的主要业务为广州市人民政府授权委托范围的国有资产的经营和管理。

（5）主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	1,489,543.07	1,776,926.68
负债总计	716,179.61	641,326.49
所有者权益	773,363.46	1,135,600.18
项目	**2019 年度**	**2018 年度**
营业总收入	1,487,590.38	1,421,675.39
营业利润	133,095.74	109,972.42
利润总额	132,224.53	112,458.05
净利润	92,776.36	85,408.88

（6）最近一年简要财务报表

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审字（2020）第 326042 号审计报告，广州商控最近一年的简要财务报表如下：

①简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
流动资产	764,617.73
非流动资产	724,925.34

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 12 月 31 日
资产总计	1,489,543.07
流动负债	541,427.07
非流动负债	174,752.54
负债总计	716,179.61
所有者权益	773,363.46

②简要合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度
营业收入	1,487,590.38
营业利润	133,095.74
利润总额	132,224.53
净利润	92,776.36

③简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	259,953.93
投资活动产生的现金流量净额	-294,277.87
筹资活动产生的现金流量净额	31,904.37
现金及现金等价物净增加额	-2,406.76
期末现金及现金等价物余额	386,926.15

（7）下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除广百股份及其下属企业以外，广州商控直接控制的主要企业基本情况如下：

序号	企业名称	注册资本/出资额（万元）	直接持股比例（%）	业务性质
1	广州君秀商务有限公司	274.00	100.00	未实际经营
2	广州市广商资本管理有限公司	190,000.00	100.00	投资、咨询
3	广州市广百物流有限公司	20,000.00	100.00	仓储服务
4	广州市广百展贸股份有限公司	15,000.00	51.00	物业管理及房产租赁
5	广州市广百资本有限公司	10,000.00	50.00	项目投资
6	广州市汽车贸易有限公司	3,038.11	24.62	商品批发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	注册资本/出资额（万元）	直接持股比例（%）	业务性质
7	广州市物资拍卖行有限公司	1,200.00	28.00	职业中介拍卖
8	广州市广百商业地产投资有限公司	1,000.00	100.00	中介、咨询服务
9	广州市广百莲花山酒店有限公司	640.00	100.00	餐饮住宿服务
10	广州市妇女儿童用品有限公司	398.13	100.00	商业批发零售
11	广百国际贸易（香港）有限公司	81.93	100.00	贸易代理
12	广州市宇华商业配送有限公司	1,105.56	100.00	商品批发
13	广州市化工原料公司	836.77	100.00	化工产品批发
14	广州市西湖商业公司	75.00	100.00	百货零售
15	广州市广百商贸会展有限公司	380.00	100.00	会议及展览服务
16	广州市天宏基房地产开发公司	1,000.00	100.00	房地产开发经营

注：1、广州商控对广州汽贸享有 58.56%的表决权。

2、报告期内，广百股份与广州商控、广州市妇女儿童用品有限公司签订《托管协议》，广州商控将广州市妇女儿童用品有限公司托管于上市公司。

3、广州市西湖商业公司系全民所有制企业，目前无实际经营业务。广百股份上市前，其主要的百货资产、业务、人员系从广州市西湖商业公司剥离而来。剥离后，广州市西湖商业公司仅负责处理部分历史遗留问题。

4、广州商控、广州汽贸分别持有广州市物资拍卖行有限公司 28%股权。

（二）广商基金

1、基本情况

公司名称	广州广商鑫石产业投资基金合伙企业（有限合伙）
公司性质	有限合伙企业
成立日期	2019 年 12 月 18 日
执行事务合伙人	广州商贸产业投资基金管理有限公司（委派代表：李浩）
认缴资金	人民币 50,500 万元
统一社会信用代码	91440101MA5D36MK40
住所	广州市南沙区丰泽东路 106 号（自编 1 号楼）X1301-G010518（集群注册）（JM）
经营范围	资本市场服务（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址：http://cri.gz.gov.cn/。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、历史沿革及最近三年注册资本变化

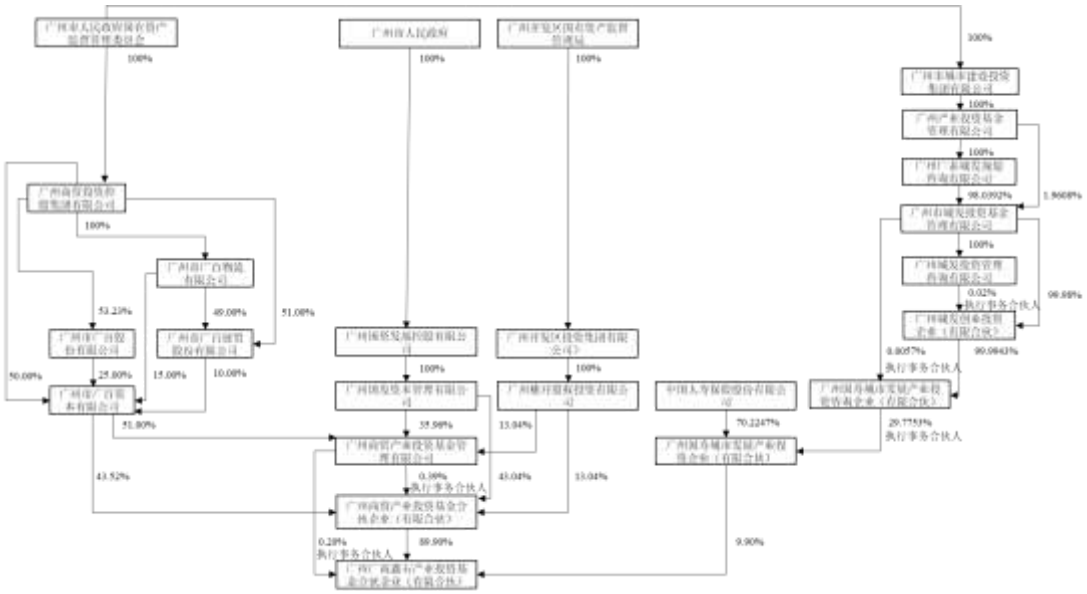
广商基金成立于 2019 年 12 月 18 日，认缴出资总额 50,500 万元，其中普通合伙人广州商贸产业投资基金管理有限公司认缴 100 万元，有限合伙人广州商贸产业投资基金合伙企业（有限合伙）认缴 45,400 万元，广州国寿城市发展产业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资企业（有限合伙）认缴 5,000 万元。

广商基金自设立以来认缴出资总额、合伙人未发生变化。

3、股权控制关系



股东/出资人穿透至最终出资自然人或法人以及每层合伙人取得相应权益的时间、出资方式、资金来源的情况如下所示：

序号	股东/出资人	最终取得权益时间	是否最终出资人	出资形式	资金来源
1	广州商贸产业投资基金管理有限公司	2019 年 12 月 18 日	是	货币	自有或自筹资金
1.1	广州市广百资本有限公司	2018 年 9 月 20 日	是	货币	自有或自筹资金
1.1.1	广州商贸投资控股集团有限公司	2018 年 2 月 27 日	是	货币	自有或自筹资金
1.1.1.1	广州市人民政府国有资产监督管理委员会	1996 年 6 月 10 日	是	货币	自有或自筹资金
1.1.2	广州市广百股份有限公司	2018 年 2 月 27 日	是	货币	自有或自筹资金
1.1.2.1	广州商贸投资控股集团有限公司	2002 年 4 月 30 日	是	货币	自有或自筹资金
1.1.3	广州市广百物流有限公司	2018 年 2 月 27 日	是	货币	自有或自筹资金
1.1.3.1	广州商贸投资控股集团有限公司	1996 年 06 月 10 日	是	货币	自有或自筹资金
1.1.4	广州市广百展贸股份有限公司	2018 年 2 月 27 日	是	货币	自有或自筹资金
1.1.4.1	广州市广百物流有限公司	2016 年 2 月 23 日	是	货币	自有或自筹资金
1.1.4.2	广州商贸投资控股集团有限公司	1998 年 04 月 21 日	是	货币	自有或自筹资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东/出资人	最终取得权益时间	是否最终出资人	出资形式	资金来源
1.2	广州国发资本管理有限公司	2018 年 9 月 20 日	是	货币	自有或自筹资金
1.2.1	广州国资发展控股有限公司	2016 年 4 月 26 日	是	货币	自有或自筹资金
1.2.1.1	广州市人民政府	1989 年 9 月 26 日	是	货币	自有或自筹资金
1.3	广州穗开股权投资有限公司	2018 年 9 月 20 日	是	货币	自有或自筹资金
1.3.1	广州开发区投资集团有限公司	2017 年 12 月 28 日	是	货币	自有或自筹资金
1.3.1.1	广州开发区国有资产监督管理局	1992 年 1 月 28 日	是	货币	自有或自筹资金
2	广州商贸产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2019 年 12 月 18 日	否	货币	自有或自筹资金
2.1	广州商贸产业投资基金管理有限公司	2018 年 10 月 26 日	是	货币	自有或自筹资金
2.2	广州市广百资本有限公司	2018 年 10 月 26 日	是	货币	自有或自筹资金
2.3	广州国发资本管理有限公司	2018 年 10 月 26 日	是	货币	自有或自筹资金
2.4	广州穗开股权投资有限公司	2018 年 10 月 26 日	是	货币	自有或自筹资金
3	广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）	2019 年 12 月 18 日	否	货币	自有或自筹资金
3.1	中国人寿保险股份有限公司	2014 年 7 月 17 日	是	货币	自有或自筹资金
3.2	广州国寿城市发展产业投资咨询企业（有限合伙）	2014 年 7 月 17 日	否	货币	自有或自筹资金
3.2.1	广州市城发投资基金管理有限公司	2014 年 4 月 2 日	是	货币	自有或自筹资金
3.2.1.1	广州产业投资基金管理有限公司	2014 年 3 月 19 日	是	货币	自有或自筹资金
3.2.1.1.1	广州市城市建设投资集团有限公司	2018 年 8 月 2 日	是	货币	自有或自筹资金
3.2.1.1.1.1	广州市人民政府国有资产监督管理委员会	2020 年 2 月 26 日	是	货币	自有或自筹资金
3.2.1.2	广州广泰城发规划咨询有限公司	2014 年 3 月 19 日	是	货币	自有或自筹资金
3.2.1.2.1	广州产业投资基金管理有限公司	2014 年 3 月 13 日	是	货币	自有或自筹资金
3.2.2	广州城发创业投资企业（有限合伙）	2014 年 4 月 2 日	否	货币	自有或自筹资金
3.2.2.1	广州城发投资管理咨询有限公司	2014 年 3 月 27 日	是	货币	自有或自筹资金
3.2.2.1.1	广州市城发投资基金管理有限公司	2014 年 3 月 24 日	是	货币	自有或自筹资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东/出资人	最终取得权益时间	是否最终出资人	出资形式	资金来源
3.2.2.2	广州市城发投资基金管理有限公司	2014 年 3 月 27 日	是	货币	自有或自筹资金

4、主营业务发展情况

广商基金的经营范围为资本市场服务（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址：http://cri.gz.gov.cn/。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。）

5、主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
资产总计	3,000.00
负债总计	10.94
所有者权益	2,989.06
项目	**2019 年度**
营业总收入	-
营业利润	-
利润总额	-10.94
净利润	-10.94

注：广商基金于 2019 年 12 月设立，故此主要财务数据仅披露 2019 年度财务数据。

6、最近一年简要财务报表

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的中兴财光华（广）审会字（2020）第 01089 号审计报告，最近一年，广商基金的简要财务报表如下：

（1）简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
流动资产	3,000.00
非流动资产	-
资产总计	3,000.00
流动负债	10.94
非流动负债	-
负债总计	10.94
所有者权益	2,989.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）简要合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度
营业收入	-
营业利润	-
利润总额	-10.94
净利润	-10.94

（3）简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-
投资活动产生的现金流量净额	-
筹资活动产生的现金流量净额	3,000.00
现金及现金等价物净增加额	3,000.00
期末现金及现金等价物余额	3,000.00

7、下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除持有标的公司股权以外广商基金未参股或控股其他企业。

8、私募投资基金备案情况

广商基金已于 2020 年 1 月 2 日完成私募投资基金备案，备案编码 SJM710。

9、执行事务合伙人情况

截至 2020 年 9 月 30 日，广商基金成立不足一年，其执行事务合伙人为广州商贸产业投资基金管理有限公司情况如下：

（1）基本情况

公司名称	广州商贸产业投资基金管理有限公司
公司性质	其他有限责任公司
成立日期	2018 年 9 月 20 日
法定代表人	邓华东
注册资本	4,000 万元
统一社会信用代码	91440101MA5CCE6K2H
住所	广州市南沙区丰泽东路 106 号（自编 1 号楼）X1301-G380（集群注册）（JM）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营范围	股权投资管理；受托管理股权投资基金；企业自有资金投资

（2）历史沿革及最近三年注册资本变化

2018 年 9 月 14 日，广州市广百资本有限公司（以下简称“广百资本”）、广州国发资本管理有限公司（以下简称“国发资本”）与广州穗开股权投资有限公司（以下简称“穗开投资”）共同签署了《广州商贸产业投资基金管理有限公司章程》。根据广州商贸产业投资基金管理有限公司（以下简称“广州商贸”）设立时的公司章程，广州商贸注册资本为 1,000 万元，其中广百资本认缴出资额 510 万元，占注册资本的 51%；国发资本认缴出资额为 359.6 万元，占注册资本的 35.96%，穗开投资认缴出资额为 130.4 万元，占注册资本的 13.04%，均以货币出资。

广州商贸产业投资基金管理有限公司设立时股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	比例（%）
1	广州市广百资本有限公司	510.00	51.00
2	广州国发资本管理有限公司	359.60	35.96
3	广州穗开股权投资有限公司	130.40	13.04
合计		**1,000.00**	**100.00**

2019 年 12 月 27 日，广州商贸产业投资基金管理有限公司的注册资本增加至 4,000 万元，由原股东按各自持股比例认缴。

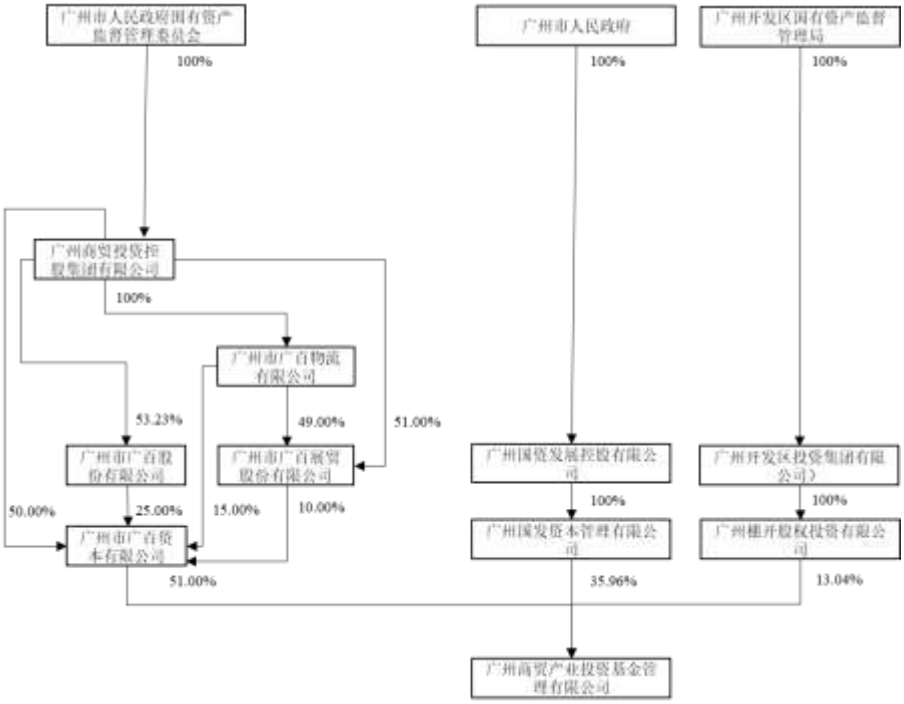
本次增资完成后，广州商贸产业投资基金管理有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	比例（%）
1	广州市广百资本有限公司	2,040.00	51.00
2	广州国发资本管理有限公司	1,438.40	35.96
3	广州穗开股权投资有限公司	521.60	13.04
合计		**4,000.00**	**100.00**

（3）股权控制关系

截至 **2020 年 9 月 30 日**，广州商贸产业投资基金管理有限公司产权控制关系结构图如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



（4）主营业务发展情况

广州商贸产业投资基金管理有限公司的主营业务是股权投资管理，受托管理股权投资基金，企业自有资金投资。

（5）主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	3,638.75	297.66
负债总计	15.33	0.67
所有者权益	3,623.42	296.99
项目	**2019 年度**	**2018 年度**
营业总收入	14.29	-
营业利润	-497.90	-4.01
利润总额	-497.90	-4.01
净利润	-373.57	-3.01

（6）最近一年简要财务报表

根据中兴财光会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的中兴财光华（广）审字（2020）第 01082 号审计报告，最近一年，广州商贸产业投资基金管理有限公司的简要财务报表如下：

①简要合并资产负债表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
流动资产	3,327.73
非流动资产	311.02
资产总计	3,638.75
流动负债	15.33
非流动负债	-
负债总计	15.33
所有者权益	3,623.42

②简要合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度
营业收入	14.29
营业利润	-497.90
利润总额	-497.90
净利润	-373.57

③简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-499.50
投资活动产生的现金流量净额	-208.21
筹资活动产生的现金流量净额	3,700.00
现金及现金等价物净增加额	2,992.29
期末现金及现金等价物余额	3,288.95

（7）下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除持有广商基金财产份额外，广州商贸产业投资基金管理有限公司还持有广州商贸产业投资基金合伙企业（有限合伙）、广州广商鑫富产业投资基金合伙企业（有限合伙）的财产份额。

10、本次交易完成后，合伙企业成为上市公司持股 5%以上股东的，其最终出资人的资金来源

本次交易完成后，考虑募集配套资金影响后，广商基金将持有上市公司 8.94%的股权。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广商基金的最终出资人的资金来源均为自有资金或自筹资金。

11、合伙企业利润分配、亏损分担及合伙事务执行（含表决权行使）的有关协议安排

根据广商基金的《合伙协议》，其利润分配、亏损分担及合伙事务执行（含表决权行使）的有关协议安排如下：

（1）利润分配

“9.2 收益分配：

9.2.1 在合伙企业存续期内，在收回项目投资本金及相关收益后，应按各合伙人的实缴出资比例核算调整各合伙人的专户余额，在扣除各合伙人应承担费用及相关款项后，按照各合伙人的专户余额进行分配。各合伙人应分担的合伙企业费用包括但不限于合伙企业应支付给管理人的超额业绩报酬，该超额业绩报酬按以下方式核算：各合伙人在其专户的收益超过年化 8%（单利）时，超过部分的 20%之和为合伙企业应支付给管理人的超额业绩报酬金额。合伙企业按照上述操作模式支付超额业绩报酬给管理人后，剩余收益再支付给各合伙人。

9.2.2 在合伙企业存续期内，各合伙人的可分配收入为合伙人从投资项目中取得的投资本金、投资收益、违约金、滞纳金、损害赔偿及其他投资收入，扣除本协议约定应由该合伙人承担的合伙企业费用、税费及风险准备金后的余额。

9.2.3 在单个投资项目全部退出时，合伙企业取得的任何收益（包括股息分红、股权或股票转让收益等，但不包含收回的投资本金，下同）扣除相应管理费及其他本协议约定的费用后，按余额的 1%提取风险准备金，存放于合伙企业托管账户内，用于弥补合伙企业的亏损包括但不限于投资其他项目发生的损失。单个投资项目全部退出时，如果合伙人会议一致决议合伙企业解散清算的，可不提风险准备金。解散清算时，已提取的风险准备金有余额的，统一列入清算方案处理。

9.2.4 合伙企业存续期内，合伙企业收到的任何收益在扣除相应的管理费及其他合理费用后，管理人应在 30 个工作日内将分配方案提交合伙人会议审议。合伙企业收回投资本金的，每年应至少一次以合法方式（包括但不限于合伙企业减资）按合伙人实缴出资比例向各合伙人分配，分配方案由管理人根据项目整体退出情况制定后报合伙人会议审议。所有分配方案应在合伙人会议审议通过后一个月内执行。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）亏损分担

“9.3 亏损分担合伙企业的亏损由各合伙人按实缴出资比例承担，具体由各合伙人根据其专户余额情况进行分担。”

（3）合伙事务执行

“4.1 普通合伙人

4.1.1 合伙企业的唯一普通合伙人为广州商贸产业投资基金管理有限公司。

…….

4.1.4 执行事务合伙人

全体合伙人一致同意普通合伙人广州商贸产业投资基金管理有限公司为合伙企业的唯一执行事务合伙人。

……

4.1.7 执行事务合伙人权限

执行事务合伙人有权按本协议约定对合伙企业的财产进行投资、管理、运用和处置，并接受有限合伙人的监督。执行事务合伙人不按照本协议约定或全体合伙人的决定执行合伙事务的，有限合伙人有权督促执行事务合伙人更正。

执行事务合伙人的职责及权限包括但不限于：

（1）负责合伙企业的投资业务和其他经营管理业务；

（2）建立管理合伙企业所有经营档案和账簿决定合伙企业所采用的会计方法和准则，负责开立合伙企业的募集结算资金专用账户、托管账户、证券账户等账户；

（3）管理合伙企业财产，根据合伙人会议决议及本协议约定，处分合伙企业财产；

（4）按本协议约定召集、主持、参加合伙人会议和其他会议，并按本协议约定行使相应的表决权；

（5）按照本协议约定分配合伙企业利润；

（6）根据项目投资或项目退出等业务开展情况，聘任或解聘会计师事务所、律师事务所、评估机构、投资顾问等中介机构提供服务；

（7）任何时候均不得以自己或其关联方名义收受被投资企业或其关联方的任何形式的利益输送，包括但不限于董事津贴、费用报销、咨询费、股份赠送或投资入股等。如涉及上述任何形式的利益输送，应全部归入合伙企业收入账户；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（8）依法定期向各合伙人报告合伙企业的投资管理情况及合伙企业的财务状况；

（9）为合伙企业的利益提起诉讼或应诉，进行仲裁；与争议对方进行协商、和解等，以解决合伙企业与第三方的争议；

（10）根据法律规定处理合伙企业的涉税事项；

（11）代表合伙企业对外签署、执行法律文件（包括但不限于全部工商登记所需的文件）；

（12）采取为实现合伙目的、维护或争取合伙企业合法权益所必需的其他行动；

（13）行使法律法规规定及本协议约定的其他应由执行事务合伙人行使的职权。

……

4.1.10 合伙企业的委托管理和资金托管

全体合伙人一致同意:

（1）根据《私募投资基金监督管理暂行办法》等规定，合伙企业采取委托管理的方式经营；

（2）自合伙企业成立之日起委托执行事务合伙人广州商贸产业投资基金管理有限公司担任管理人；执行事务合伙人在本协议项下的关于合伙企业投资经营管理等职责、权限由管理人行使；

（3）合伙企业与管理人依据相关法律法规及本协议的约定签定《委托管理协议》，委托管理人按照本协议及《委托管理协议》的约定负责合伙企业的日常投资和经营管理，委托管理期限为 5 年。若合伙企业出现本协议约定之情形导致存续期限延长的，则委托管理期限相应顺延。合伙企业和管理人的具体权利义务由《委托管理协议》约定；

（4）合伙企业的任何资金收支（包括但不限于投资款项、投资收益、分红、费用等），均须通过银行托管账户进行划转。合伙企业成立后，应和管理人共同与托管银行签订《托管协议》，由托管银行按照《托管协议》对合伙企业开立的托管账户进行监管，委托监管期限为 5 年。若合伙企业出现本协议约定之情形导致存续期限延长的，则委托监管期限相应顺延。合伙企业、管理人和托管银行的具体权利义务由《托管协议》约定:

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）委托管理人为合伙企业挑选具有法律法规、规范性文件规定资质的托管人；

（6）授权管理人代表全体及任一有限合伙人在下列文件上签字：（a）有关本协议之修改，当修改内容为本协议规定的合伙人会议决议事项之相关内容时，管理人凭合伙人会议决议即可代表有限合伙人签署；（b）合伙企业所投资企业的登记/变更登记文件；（c）当管理人担任合伙企业的清算人时，为执行合伙企业解散或清算相关事务而需签署的文件。

……

5.1 有限合伙人

5.1.1 有限合伙人以其认缴的出资额为限对合伙企业的债务承担责任。新入伙的有限合伙人对入伙前合伙企业的债务，以其认缴的出资额为限承担责任。退伙的有限合伙人对基于其退伙以前的原因发生的合伙企业债务，以其退伙时从合伙企业中取回的财产为限承担责任。

5.1.2 有限合伙人不执行有限合伙事务，不得对外代表合伙企业。任何有限合伙人均不得参与管理或控制合伙企业的投资业务及其他以合伙企业名义进行的活动、交易和业务，不得代表合伙企业签署文件，亦不得从事其他对合伙企业形成约束的行为。

……

6.1 合伙人会议

6.1.1 合伙人会议由全体合伙人组成。

6.1.2 合伙人会议由执行事务合伙人召集和主持。会议召集人应当至少提前 10 个工作日将合伙人会议的召开时间、会议形式、审议事项等事项通知全体合伙人，但相关事项经全体合伙人以书面形式一致表示同意的，合伙人会议以书面表决方式进行、作出会议决定，并由全体合伙人在相关决定文件上签名、盖章后生效。

6.1.3 合伙人会议讨论如下事项并作出决议：

（1）改变合伙企业的名称及组织形式；

（2）改变合伙企业的经营范围或投资范围；

（3）合伙企业的中止、终止或解散；

（4）合伙企业存续期限的延长；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）审议收益分配方案，决定合伙企业可分配资金的分配；

（6）合伙人出质或转让其所持有的合伙企业的财产份额；

（7）合伙人的入伙、退伙、除名；

（8）聘任或解聘承办合伙企业审计业务的会计师事务所；

（9）批准合伙企业的清算报告；

（10）修改或补充本协议；

（11）订立和修改《委托管理协议》；

（12）合伙人增加或减少对合伙企业的认缴出资；

（13）法律法规及本协议约定应当由合伙人会议决定的其他事项。

除本协议另有约定外，上述事项除（3）、（4）、（10）项须经全体合伙人一致同意外，其他事项的表决须经占合伙企业实缴出资总额三分之二以上（含本数）的合伙人（且须包含普通合伙人）同意方可通过。合伙人会议决议的内容违反法律、行政法规强制性规定的无效。执行事务合伙人提交的议案未能在合伙人会议获得通过的，则应由执行事务合伙人对议案进行修改或重新制订议案，并重新提交合伙人会议审议。”

（三）中银投资

1、基本情况

公司名称	中银金融资产投资有限公司
公司性质	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2017 年 11 月 16 日
经营期限	长期
法定代表人	黄党贵
注册资本	人民币 1,000,000 万元
统一社会信用代码	91110000MA018TBC9L
住所	北京市东城区朝阳门内大街 2 号 C 座 15 层
经营范围	（一）突出开展债转股及配套支持业务；（二）依法依规面向合格社会投资者募集资金用于实施债转股；（三）发行金融债券，专项用于债转股；（四）经银监会批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革及最近三年注册资本变化情况

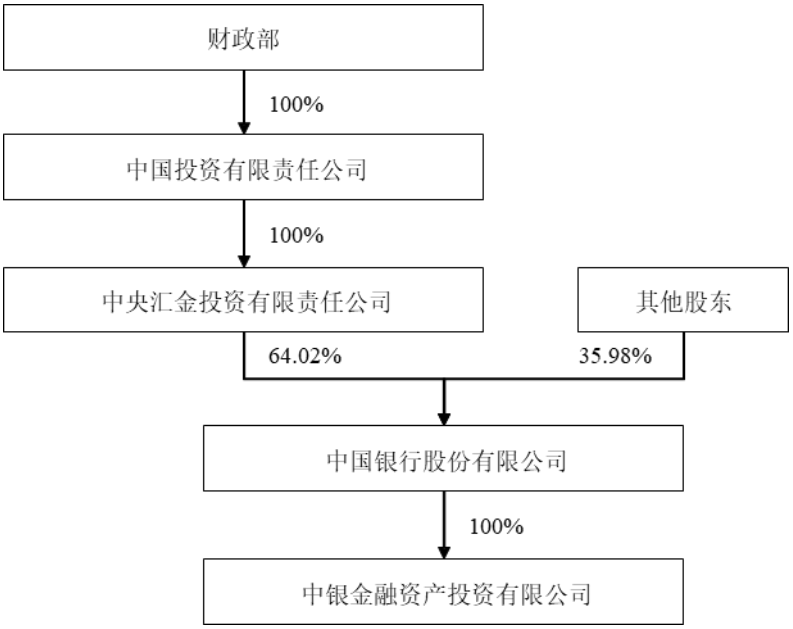
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年，中国银行股份有限公司现金出资设立中银投资，注册资本 1,000,000 万元，中国银行股份有限公司为中银投资唯一股东。2017 年 11 月 16 日，中银投资办理工商登记注册成立并取得营业执照。

中银投资自设立以来，注册资本未发生变化。

3、股权控制关系

截至 **2020 年 9 月 30 日**，中银投资的产权及控制关系如下：



中银投资的控股股东为中国银行股份有限公司，其持有中银投资 100%的股份，中银投资的实际控制人为财政部。

4、主营业务发展情况

中银投资的经营范围为突出开展债转股及配套支持业务；依法依规面向合格社会投资者募集资金用于实施债转股；发行金融债券，专项用于债转股；经银监会批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

5、主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	7,262,528.51	2,117,576.50
负债总计	6,222,122.90	1,106,731.57

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

所有者权益	1,040,405.62	1,010,844.93
项目	**2019 年度**	**2018 年度**
营业总收入	40,009.66	36,069.58
营业利润	30,724.82	31,828.12
利润总额	31,830.99	31,828.12
净利润	34,279.74	23,852.46

6、最近一年简要财务报表

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安永华明（2020）审字第 61400792_A01 号审计报告，中银投资最近一年的简要财务报表如下：

①简要合并资产负债表

单位：万元

项目	**2019 年 12 月 31 日**
流动资产	7,242,736.55
非流动资产	19,791.96
资产总计	7,262,528.51
流动负债	5,222,492.82
非流动负债	999,630.08
负债总计	6,222,122.90
所有者权益	1,040,405.62

②简要合并利润表

单位：万元

项目	**2019 年度**
营业收入	40,009.66
营业利润	30,724.82
利润总额	31,830.99
净利润	34,279.74

③简要合并现金流量表

单位：万元

项目	**2019 年度**
经营活动产生的现金流量净额	128,447.73
投资活动产生的现金流量净额	1,740.63
筹资活动产生的现金流量净额	998,866.67

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年度
现金及现金等价物净增加额	1,129,055.03
期末现金及现金等价物余额	1,512,699.37

7、下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除持有标的公司股权以外，中银投资直接控制的主要企业基本情况如下：

序号	企业名称	注册资本/出资额（万元）	直接持股比例（%）	业务性质
1	中银资产基金管理有限公司	50,000.00	100.00	非证券业务投资管理、咨询

（四）建投华文

1、基本情况

公司名称	建投华文投资有限责任公司
公司性质	其他有限责任公司
成立日期	2013 年 10 月 30 日
经营期限	2013 年 10 月 30 日至 2063 年 10 月 29 日
法定代表人	杜鹏飞
注册资本	人民币 200,000 万元
统一社会信用代码	91110000080456090L
住所	北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢 2 单元 2001 内 15-16 号单元
经营范围	项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询；经济信息咨询（不含中介服务）；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；承办展览展示活动；企业策划、设计；销售文化用品；企业管理培训。（不得以公开方式募集资金；不得公开交易证券类产品和金融衍生品；不得发放贷款；不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革及最近三年注册资本变化情况

2013 年 10 月，建投投资有限责任公司现金出资设立建投华文传媒投资有限责任公司，注册资本 15,000 万元，建投投资有限责任公司为建投华文传媒投资有限责任公司唯一股东。中企华君诚会计师事务所于 2013 年 10 月 22 日出具了验资报告（中企华京验字（2013）第 202 号），对上述出资进行验证核实。2013 年 10 月 30 日，建投华文传媒投资有限责任公司办理工商登记注册成立并取得营

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业执照。

2014 年 9 月 25 日，建投华文作出《股东决定》，同意将注册资本由 15,000 万元增至 34,500 万元。新增注册资本 19,500 万元由中国建银投资有限责任公司以货币缴纳，增资后中国建银投资有限责任公司的持股比例为 56.52%。2014 年 10 月 8 日，建投华文传媒投资有限责任公司完成工商变更手续。

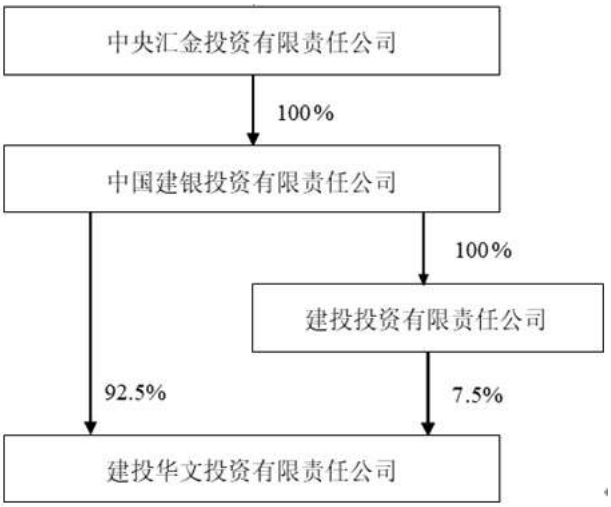
2015 年 9 月 18 日，股东会做出决议，同意将注册资本由 34,500 万元增至 200,000 万元。新增注册资本由中国建银投资有限责任公司以货币缴纳，增资后中国建银投资有限责任公司的持股比例为 92.50%。2015 年 9 月 22 日，建投华文传媒投资有限责任公司完成工商变更手续。

2017 年 1 月 1 日，股东会做出决议，同意将建投华文传媒投资有限责任公司改名为建投华文投资有限责任公司。2017 年 1 月 18 日，名称变更获得北京工商行政管理局核准，并取得营业执照。

最近三年，建投华文注册资本未发生变化。

3、股权控制关系

截至 **2020 年 9 月 30 日**，建投华文的产权及控制关系如下：



建投华文的控股股东为中国建银投资有限责任公司。

4、主营业务发展情况

建投华文的经营范围为项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询；经济信息咨询（不含中介服务）；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；承办展览展示活动；企业策划、设计；销售文化用品；企业管理培训。（不得以公开方式募集资金；不得公开交易证券类产品和金融衍生品；不得发放贷款；不得向所投

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资企业以外的其他企业提供担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

5、主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	341,039.73	331,510.64
负债总计	168,722.13	134,324.85
所有者权益	172,317.60	197,185.79
项目	**2019 年度**	**2018 年度**
营业总收入	-5,733.99	10,041.64
营业利润	-31,280.65	-18,805.37
利润总额	-31,277.33	-18,805.34
净利润	-32,832.24	-13,896.69

6、最近一年简要财务报表

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安永华明（2020）审字第 61468448_A01 号审计报告，建投华文最近一年的简要财务报表如下：

①简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
流动资产	227,124.37
非流动资产	113,915.36
资产总计	341,039.73
流动负债	13,500.42
非流动负债	155,221.71
负债总计	168,722.13
所有者权益	172,317.60

②简要合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度
营业收入	-5,733.99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年度
营业利润	-31,280.65
利润总额	-31,277.33
净利润	-32,832.24

③简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-9,533.77
投资活动产生的现金流量净额	12,408.36
筹资活动产生的现金流量净额	22,062.08
现金及现金等价物净增加额	25,190.99
期末现金及现金等价物余额	33,602.58

7、下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除持有标的公司股权以外，建投华文直接控制的主要企业基本情况如下：

序号	企业名称	注册资本/出资额（万元）	直接持股比例（%）	业务性质
1	建投文和（天津）商务咨询有限责任公司	19,900.00	100.0000	商务咨询
2	浙江建投文盛投资有限公司	19,900.00	100.0000	商务服务业
3	建投文远（北京）投资基金管理有限公司	10,000.00	100.0000	投资管理
4	建投书店投资有限公司	19,000.00	84.2105	图书文创、会展餐饮
5	Huawen International	1.206 万美元	100.0000	项目投资
6	安徽建投嘉信投资有限公司	19,000.00	30.0000	投资咨询、投资管理

注：2019 年 6 月，中国建银投资有限责任公司与建投华文签署了《股权委托管理协议》，代为管理中国建银投资有限责任公司持有的安徽建投嘉信投资有限公司 70%股权，对安徽建投嘉信投资有限公司拥有 100%表决权。

二、其他事项说明

（一）交易对方与上市公司的关联关系说明

截至本报告书签署日，交易对方广商资本、广商基金为上市公司控股股东广州商控所控制的主体，与上市公司属于同一主体控制的企业。发行股份购买资产交易对方中银投资预计在本次交易后将成为持有公司 5%以上股份的股东。除上述情况外，各交易对方与上市公司之间均不存在关联关系。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）交易对方之间的关联关系的说明

截至本报告书签署日，本次交易对方广商资本与广商基金为上市公司控股股东广州商控所控制的主体，除上述情况外，本次交易的交易对方之间不存在关联关系、一致行动关系。

（三）交易对方向上市公司推荐的董事、监事及高级管理人员情况

截至本报告书签署日，交易对方未向上市公司推荐董事、监事、高级管理人员。

（四）交易对方最近五年内是否受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

截至本报告书签署日，本次交易的交易对方均已出具承诺，最近五年内不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

（五）交易对方及其主要管理人员最近五年内的诚信情况

截至本报告书签署日，本次交易的交易对方已出具承诺，最近五年内的诚信情况良好，没有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的情况。

（六）交易对方就本次交易取得的对价股份是否存在质押计划或安排，业绩承诺方取得的对价股份用于保障业绩承诺有效执行的具体措施

根据中银投资、建投华文出具的声明，截至本报告书出具日，中银投资、建投华文对于本次交易取得的对价股份不存在质押计划或安排。

根据广商资本、广商基金出具的承诺，自其通过本次交易获得的上市公司股份发行完成之日起至《盈利预测补偿协议》及其补充协议项下的盈利承诺补偿及减值测试补偿义务履行完毕之日，通过本次交易获得的上市公司股份将优先用于履行盈利承诺补偿及减值测试补偿义务，不以任何形式设定质押或者其他权利限制，由于上市公司送红股、转增股本等原因而被动增持的广百股份之股份亦应遵守前述承诺。

综上所述，业绩承诺方已出具不质押通过本次交易取得上市公司股份的承

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

诺，故此，业绩承诺方所取得的对价股份用于保障业绩承诺能够得到有效执行。

（七）广州广商基金合伙人关于其持有的合伙份额的锁定安排

1、广商基金直接合伙人

（1）广州商贸产业投资基金合伙企业(有限合伙)、广州国寿城市发展产业投资企业(有限合伙)

广商基金合伙人广州商贸产业投资基金合伙企业(有限合伙)、广州国寿城市发展产业投资企业(有限合伙)已出具了《关于财产份额锁定的承诺函》，承诺：

“在广商基金通过本次交易获得的上市公司股份的锁定期内，本企业不以任何方式转让本企业持有的广商基金财产份额或从广商基金退伙；亦不以任何方式转让或约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本企业通过广商基金间接享有的与上市公司股份有关的权益；

如前述关于财产份额锁定期的承诺与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，本企业将根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。”

（2）广州商贸产业投资基金管理有限公司

广州商贸产业投资基金管理有限公司直接并通过广州商贸产业投资基金合伙企业(有限合伙)持有广商基金财产份额，广州商贸产业投资基金管理有限公司已出具《关于财产份额锁定的承诺函》，承诺：

“在广商基金通过本次交易获得的上市公司股份的锁定期内，本公司不以任何方式转让本公司持有的合伙企业（广州商贸产业投资基金合伙企业(有限合伙)、广商基金）财产份额或从合伙企业退伙；亦不以任何方式转让或约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本公司通过广商基金间接享有的与上市公司股份有关的权益；

如前述关于财产份额锁定期的承诺与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。”

2、广商基金间接合伙人/股东

广州国发资本管理有限公司、广州穗开股权投资有限公司、广州市广百资本有限公司通过广州商贸产业投资基金管理有限公司（以下简称“商贸公司”)、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广州商贸产业投资基金合伙企业(有限合伙)（以下简称“商贸企业”）间接持有广商基金财产份额，上述公司已出具《关于财产份额锁定的承诺函》，承诺：

“在广商基金通过本次交易获得的上市公司股份的锁定期内，本公司不以任何方式转让本公司持有的商贸企业财产份额或从商贸企业退伙；不以任何方式转让本公司持有的商贸公司股权或要求商贸公司回购本公司持有的股权；亦不以任何方式转让或约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本公司间接通过广商基金间接享有的与上市公司股份有关的权益；

如前述锁定期的承诺与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。”

（八）广州商控及其一致行动人就本次交易前持有的上市公司股份的锁定安排

广州商控及其控股子公司广州汽贸已出具《关于交易前持有的上市公司股份锁定的承诺函》，承诺：广州商控、广州汽贸在本次交易完成后的18个月内，将不以任何方式转让其在本次交易前直接或间接持有的上市公司股份。如基于该等股份因上市公司送红股、转增股本等原因而增加的上市股份，亦应遵守前述锁定承诺。在遵守《上市公司收购管理办法》第六章规定的前提下，广州商控及广州汽贸向其实际控制人控制的其他主体转让上市公司股份不受前述锁定期的限制。若上述限售期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关监管意见相应调整。

上述承诺符合《证券法》第七十五条、《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节 交易标的基本情况

本次交易标的资产系交易对方持有的友谊集团 100%的股权。

一、友谊集团基本情况

公司名称	广州友谊集团有限公司
住所	广州市越秀区环市东路 369 号自编 2 号楼
法定代表人	江国源
注册资本	10,000 万元人民币
实收资本	10,000 万元人民币
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	货物进出口（专营专控商品除外）；百货零售（食品零售除外）；日用杂品综合零售；纺织品及针织品零售；服装零售；鞋零售；化妆品及卫生用品零售；箱、包零售；通信设备零售；电子产品零售；五金零售；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；物业管理；企业形象策划服务；策划创意服务；投资咨询服务；商品信息咨询服务；市场营销策划服务；广告业；电子、通信与自动控制技术研究、开发；网络技术的研究、开发；计算机技术开发、技术服务；厨房用具及日用杂品零售；清扫、清洗日用品零售；日用灯具零售；木制、塑料、皮革日用品零售；日用家电设备零售；停车场经营；邮政代办业务；体育用品及器材零售；婴儿用品零售；验光配镜服务；玩具零售；黄金制品零售；钻石首饰零售；包装服务；食品添加剂零售；道路货物运输代理；医疗用品及器材零售（不含药品及医疗器械）；白银制品零售；照片扩印及处理服务；工艺美术品零售；玻璃钢制品零售；房屋租赁；互联网商品零售（许可审批类商品除外）；铂金制品零售；其他人造首饰、饰品零售；钟表零售；钟表维修服务；眼镜零售；旅客票务代理；乐器零售；企业管理咨询服务；室内装饰、装修；树脂及树脂制品零售；蔬菜零售；企业财务咨询服务；海味干货零售；收藏品的修复、养护服务；室内装饰设计服务；水果零售；冷冻肉零售；零售鲜肉（仅限猪、牛、羊肉）；收藏品零售（国家专营专控的除外）；酒店管理；蛋类零售；企业自有资金投资；小吃服务；酒店住宿服务（旅业）；预包装食品零售；非酒精饮料及茶叶零售；中餐服务；道路货物运输；儿童室内游艺厅（室）；超级市场零售（食品零售除外）；理发服务；酒类批发；药品零售；美容服务；货运站服务；散装食品零售；西餐服务；预包装食品批发；米、面制品及食用油批发；乳制品零售；内贸普通货物运输；乳制品批发；图书、报刊零售；糕点、面包零售；粮油零售；烟草制品批发；散装食品批发；酒类零售；烟草制品零售；音像制品及电子出版物零售
成立日期	2015 年 12 月 9 日
经营期限	长期
统一社会信用代码	91440101MA59B3DT2H

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、友谊集团历史沿革

友谊集团由友谊股份出资设立。友谊股份前身为成立于 1959 年 10 月的广州友谊商店，于 2000 年 6 月首次公开发行股票并上市。2016 年 3 月，友谊股份收购广州越秀金融控股集团有限公司 100%股权后更名为越秀金控。友谊股份通过设立全资子公司友谊集团承接其全部百货类业务及资产。友谊集团历史沿革具体如下：

（一）2015 年 12 月，友谊集团设立

2015 年 11 月 20 日，广州市工商行政管理局核发“穗名核内字[2015]第01201511200076 号”《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准友谊股份拟投资设立的企业名称为“广州友谊集团有限公司”。同年，友谊股份签署了《广州友谊集团有限公司章程》。根据公司章程记载，友谊集团的注册资本为 5,000 万元，由友谊股份 100%认缴出资。

2015 年 12 月 9 日，友谊集团取得了广州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91440101MA59B3DT2H 的《营业执照》。

2016 年 3 月 10 日，广州市国资委出具“穗国资批[2016]28 号”《广州市国资委关于广州友谊集团股份有限公司第七届董事会第十五次会议审议成建制划转至百货子公司议案的批复》，同意友谊股份以 2015 年 9 月 30 日为划转基准日，将友谊股份现有全部资产和负债（含所有对外投资，但不包括母公司设立广州友谊集团有限公司所缴纳的出资款以及母公司通过非公开发行股票所募集的用于收购广州越秀金融控股集团有限公司 100%股权及对广州越秀金融控股集团有限公司进行增资的资金款项）整体按经审计的账面净值成建制划转至友谊股份全资子公司友谊集团；友谊集团作为独立经营运作的全资子公司承接至交割日友谊股份的组织架构、管理团队、业务范围，负责安全生产、维稳、成建制接受在册职工等工作。

友谊集团设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
友谊股份	5,000.00	5,000.00	100.00
合　计	**5,000.00**	**5,000.00**	**100.00**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）2016 年 6 月，增资

2016 年 6 月 3 日，友谊集团股东会作出决议，同意友谊集团注册资本由 5,000 万元变更为 1 亿元，由友谊股份以资本公积转增实收资本作价 5,000 万元认缴；对友谊集团章程作出相应修改。同日，友谊集团法定代表人签署了相应修改后的《章程修正案》。

2016 年 6 月 15 日，友谊集团就上述事宜完成工商变更登记手续。该次增资完成后，友谊集团的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
友谊股份	10,000.00	10,000.00	100.00
合　计	**10,000.00**	**10,000.00**	**100.00**

2016 年 8 月 1 日，友谊集团控股股东广州友谊集团股份有限公司更名为广州越秀金融控股集团股份有限公司。

（三）2019 年 3 月，第一次股权转让

2019 年 2 月 27 日，越秀金控与广商资本签订股权转让协议，约定越秀金控将其持有的友谊集团 100%股权以 383,194.79 万元转让给广商资本。

2019 年 3 月 15 日，友谊集团股东会作出决议，同意越秀金控将其持有的友谊集团 10,000 万元出资额转让给广商资本。

2019 年 3 月 28 日，友谊集团就上述事宜完成工商变更登记手续。本次股权转让完成后，友谊集团的股权结构如下：

此次股权转让完成后，友谊集团的股权结构为：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
广商资本	10,000.00	10,000.00	100.00
合计	**10,000.00**	**10,000.00**	**100.00**

（四）2020 年 3 月，第二次股权转让

1、股权转让情况

2020 年 3 月 12 日，广州市人民政府国有资产监督管理委员会出具“穗国资批[2020]12 号”《广州市国资委关于非公开协议转让广州友谊 31.0776%股权的批复》，同意广商资本以非公开协议转让方式将其持有的友谊集团 12.9490%股权转让给中银投资，将其持有的 5.1796%股权转让给建投华文，将其持有的 12.9490%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股权转让给广商基金。

2020 年 3 月 18 日，广商资本与广商基金、中银投资、建投华文签订股权转让协议，约定广商资本分别将其持有的友谊集团 12.9490%、12.9490%和 5.1796%股权以 49,999.66 万元、49,999.66 万元和 19,999.86 万元转让给广商基金、中银投资和建投华文。

2020 年 3 月 26 日，友谊集团股东会作出决议，对上述事项进行确认。

2020 年 3 月 26 日，友谊集团就上述股权转让事宜完成工商变更登记手续。本次股权转让完成后，友谊集团的股权结构为：

此次股权转让完成后，友谊集团的股权结构为：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
广商资本	6,892.24	6,892.24	68.92
广商基金	1,294.90	1,294.90	12.95
中银投资	1,294.90	1,294.90	12.95
建投华文	517.96	517.96	5.18
合计	**10,000.00**	**10,000.00**	**100.00**

2、中银投资和建投华文 2020 年 3 月由广商资本受让标的资产股权的原因，中银投资、建投华文与上市公司或其控股股东及其关联方之间是否存在其他协议安排

本次交易前，中银投资和建投华文于 2020 年 3 月受让标的公司股权，一方面系通过引入业内知名的投资机构对友谊集团的股权结构和公司治理进行优化，另一方面系避免友谊集团注入上市公司后，广州商控及其一致行动人合计持有/控制的上市公司股权比例过高，进而对上市公司股票交易流动性造成不利影响。

基于本次交易方案的股份、现金支付比例，在不考虑募集配套资金的情况下，区分中银投资和建投华文是否受让标的资产股权，广州商控控制上市公司股权情况如下：

项目	当前交易安排下广州商控控制上市公司股份情况	假设中银投资和建投华文未受让标的资产股权，广州商控控制上市公司股份情况
广州商控	29.59%	29.59%
广商资本	19.99%	34.23%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广商基金	10.17%	10.17%
广州汽贸	1.75%	1.75%
合计	61.51%	75.75%
中银投资	10.17%	-
建投华文	4.07%	-

由上表可见，若中银投资和建投华文未受让友谊集团股权，在不考虑募集配套资金的情况下，本次交易完成后，广州商控及其一致行动人合计持有/控制的上市公司股权比例将达到 75.75%，社会公众持股比例将大幅降低，不利于上市公司股票流通交易。故此，前述交易安排有利于上市公司保持合理的股东结构，有利于保护中小股东利益。

广百股份或其控股股东及其关联方与中银投资、建投华文签署的协议如下：

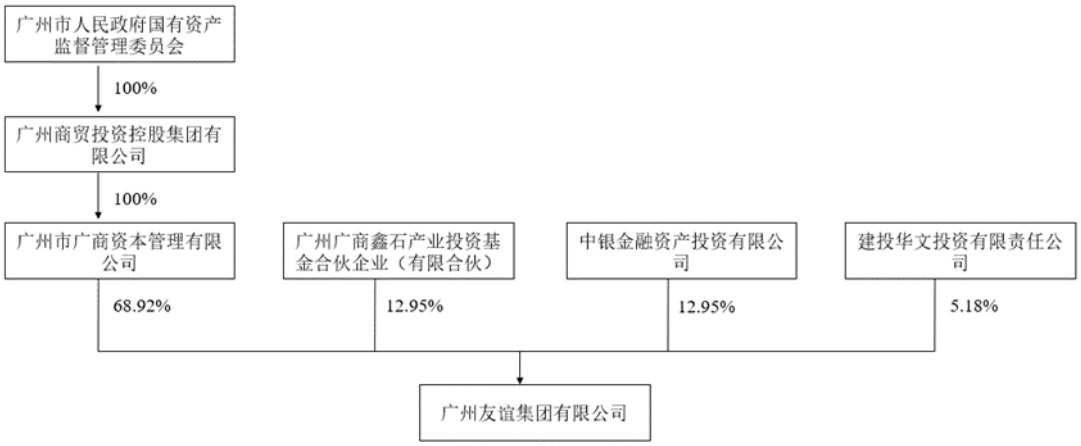
广商资本、广商基金于 2020 年 3 月 18 日与中银投资、建投华文签署的《广州友谊集团有限公司股权转让合同》；友谊集团、广商资本、广商基金于 2020 年 3 月 18 日与中银投资、建投华文签署的《广州友谊集团有限公司章程》；广百股份、广商资本、广商基金分别于 2020 年 6 月 12 日、8 月 21 日与中银投资、建投华文签署的《发行股份及支付现金购买资产框架协议》《发行股份及支付现金购买资产协议》。

除上述已披露的协议外，上市公司或其控股股东及其关联方与中银投资、建投华文之间不存在其他协议安排。

三、友谊集团股权结构及控制关系情况

（一）股权结构

截至本报告书签署日，友谊集团的股权结构图如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）控股股东、实际控制人情况

截至本报告书签署日，标的公司控股股东为广商资本，实际控制人为广州市国资委。

（三）公司章程中可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议

截至本报告书签署日，友谊集团公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容；亦不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

（四）影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，友谊集团不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

四、主要资产权属、对外担保及主要负债情况

（一）主要资产及其权属情况

1、固定资产及投资性房地产

截至 2020 年 6 月 30 日，友谊集团的固定资产基本情况如下：

单位：万元

资产类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	成新率
房屋及建筑物	36,383.75	20,357.06	-	16,026.69	44.05%
通用设备	7,487.91	6,924.65	-	563.26	7.52%
电脑设备	2,784.25	2,433.60	-	350.66	12.59%
运输设备	295.77	261.84	-	33.93	11.47%
合计	46,951.68	29,977.14	-	16,974.54	36.15%

截至 2020 年 6 月 30 日，友谊集团的投资性房地产均采用成本计量模式，具体构成情况如下：

单位：万元

项　目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率
房屋、建筑物	32,140.17	19,527.16	-	12,613.01	39.24%
土地使用权	1,809.97	851.44	-	958.53	52.96%
合　计	33,950.14	20,378.60	-	13,571.54	39.97%

（1）房屋建筑物

①已取得不动产权证的房屋建筑物

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	权利人	不动产权证书编号	座落	建筑面积（m^2）	用途	使用期限	房屋坐落土地性质	权利限制	房屋取得方式
1	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238726号	越秀区环市东路369号自编1号楼	29,833.32	商业	2000.03.31-2040.03.30	国有出让	-	划拨
2	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238738号	越秀区环市东路369号自编2号楼	13,323.21	综合楼	1998.01.21-2048.01.20/2000.03.31-2050.03.30	国有出让	243.619平方米不能办理权属登记	划拨
3	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238740号	越秀区环市东路369号自编3号楼	965.63	饭堂	1998.01.21-2048.01.20/2000.03.31-2050.03.30	国有出让	-	划拨
4	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238741号	越秀区环市东路369号自编4号楼	779.95	电房	2000.03.31-2050.03.30	国有出让	134.55平方米违章建筑未处理	划拨
5	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238742号	越秀区环市东路369号自编6号楼	1,326.06	首层为架空层、装卸货场地；二层以上为商业	2000.03.31-2040.03.30	国有出让	-	划拨
6	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238743号	越秀区环市东路369号自编7号楼	10,936.83	地下一至三层为机动车停放库及非机动车停放库、设备用房；首层为商业用房、架空支柱层（为汽车及人行通道）；第二至五层为商业用房	2003.04.16-2043.04.15	国有出让	-	划拨
7	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238744号	越秀区西湖路12号24层	2,196.50	写字楼	1992.09.08-2042.09.07	国有出让	-	划拨
8	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238750号	越秀区西湖路12号25层	2,196.50	写字楼	1992.09.08-2042.09.07	国有出让	-	划拨
9	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238748号	越秀区大德路308号	9,959.11	营业大楼	2000.03.31-2040.03.30	国有出让	B部位17.07平方米违章建筑未处理	划拨
10	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238745号	越秀区解放南路濠畔街62号首层	316.10	办公	2000.03.31-2050.03.30	国有出让	-	划拨

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	权利人	不动产权证书编号	座落	建筑面积（m^2）	用途	使用期限	房屋坐落土地性质	权利限制	房屋取得方式
11	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238727号	海珠区江南西路26号402房	64.34	办公	1999.03.10-2049.03.09	国有出让	-	划拨
12	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238728号	海珠区江南西路26号二、三楼	2,065.72	商业	1999.03.10-2039.03.09	国有出让	-	划拨
13	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238729号	海珠区江南西路26号首层	905.22	商业	1999.03.10-2039.03.09	国有出让	-	划拨
14	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00239172号	海珠区新港西路118号首层	314.60	商业、仓库	2000.03.31-2040.03.30/2000.03.31-2050.03.30	国有出让	-	划拨
15	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238749号	海珠区前进路基立新村北1号首层	711.94	商业	1997.01.30-2037.01.29	国有出让	-	划拨
16	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00239181号	海珠区前进路基立新村北1号二楼	824.15	仓库	1997.01.30-2047.01.29	国有出让	-	划拨
17	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00239192号	荔湾区下九路7号前座及后座首层	987.55	商业	2000.03.31-2040.03.30	国有出让	94.21平方米为违章建筑	划拨
18	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238735号	天河区天河北路32号101铺	2,998.12	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	划拨
19	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238736号	天河区天河北路32号201铺	3,237.85	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	划拨
20	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238734号	天河区天河北路32号301铺	3,007.43	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	划拨
21	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238731号	天河区天河北路32号401铺	3,068.28	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	划拨
22	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238730号	天河区天河北路32号501A铺	1,995.40	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	划拨
23	友谊集团	粤（2016）广州市不动产权第00238737号	天河区天河北路32号501B铺	786.33	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	划拨
24	友谊集团	粤（2018）广州市不动产权第	天河区天河北路28号509房	710.36	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	房屋从2018年1月24	裁定、判决、仲裁

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	权利人	不动产权证书编号	座落	建筑面积（m^2）	用途	使用期限	房屋坐落土地性质	权利限制	房屋取得方式
		02201867 号						日起满 3 年方可转让	
25	友谊集团	粤（2018）广州市不动产权第 02201868 号	天河区天河北路 28 号 506 房	642.76	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	房屋从 2018 年 1 月 24 日起满 3 年方可转让	裁定、判决、仲裁
26	友谊集团	粤（2018）广州市不动产权第 02207120 号	天河区天河北路 28 号 502 房	850.25	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	房屋再次转让时，应当转让给法人单位	裁定、判决、仲裁
27	友谊集团	粤（2018）广州市不动产权第 02232767 号	天河区天河北路 28 号 303 单元	433.67	冷气机房/商业	1995.01.16-2035.01.15	国有出让	房屋再次转让时，应当转让给法人单位	裁定、判决、仲裁
28	友谊保税	粤房地权证穗字第 0510007356 号	广州保税区保中街 2 号	11,308.92	仓储综合楼	1993.04.28-2043.04.28	国有出让	-	自建
29	友谊集团	粤（2019）广州市不动产权第 00246920 号	白云区棠景路 181 号	8,560.77	仓库、饭堂、值班室	2000.03.31-2050.03.30	国有出让	-	划拨
30	友谊集团	粤（2017）广州市不动产权第 10205032 号	增城区新塘镇港口大道 321 号 A 栋 102 房	1,933.02	非居住	1999.04.11-2039.04.10	国有出让	-	划转
31	友谊集团	粤（2017）广州市不动产权第 10205033 号	增城区新塘镇港口大道 321 号 A 栋 203 房	1,990.58	非居住	1999.04.11-2039.04.10	国有出让	-	划转
32	友谊集团	粤（2017）广州市不动产权第 10205031 号	增城区新塘镇港口大道 321 号 A 栋第三层	2,349.10	非居住	1999.04.11-2039.04.10	国有出让	-	划转
33	友谊集团	粤（2017）广州市不动产权第 10205034 号	增城区新塘镇港口大道 321 号 A 栋第四层	2,652.60	非居住	1999.04.11-2039.04.10	国有出让	-	划转
34	友谊集团	粤（2019）广州市不动产权第 02205371 号	天河区天河北路 28 号 304 房	549.86	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	裁定、判决、仲裁
35	友谊集团	粤（2019）广州市不动产权第 02205341 号	天河区天河北路 28 号 305 房	607.80	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	裁定、判决、仲裁
36	友谊集团	粤（2019）广州市不动产权第	天河区天河北路 28 号 306 房	128.80	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	裁定、判决、仲裁

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	权利人	不动产权证书编号	座落	建筑面积（m^2）	用途	使用期限	房屋坐落土地性质	权利限制	房屋取得方式
		02205369 号							
37	友谊集团	粤（2019）广州市不动产权第02205348 号	天河区天河北路 28 号 309 房	178.49	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	裁定、判决、仲裁
38	友谊集团	粤（2019）广州市不动产权第02219879 号	天河区天河北路 28 号 310 房	199.30	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	裁定、判决、仲裁
39	友谊集团	粤（2019）广州市不动产权第02205321 号	天河区天河北路28号311房	219.54	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	裁定、判决、仲裁
40	友谊集团	粤（2019）广州市不动产权第02219880 号	天河区天河北路 28 号 312 房	326.55	商业	1995.01.10-2035.01.09	国有出让	-	裁定、判决、仲裁

上述房屋建筑物中，存在部分违章建筑，存在被主管部门责令拆除、处以罚款等行政处罚的风险。

上表第 2 项房屋建筑物中，大厦顶层加建建筑 243.619 平方米无法办理权属登记，目前用于办公楼电梯机房。

上表第 4 项房屋建筑物中，存在 134.55 平方米的违章建筑，目前已拆除。上表第 9 项房屋建筑物中，存在 17.07 平方米的违章建筑不能办理权属登记，该部分建筑已随其他部分建筑出租给广州秀颐养老有限公司使用，目前用于监控室。

上表第 17 项房屋建筑物中，首层阁楼部位 94.21 平方米的建筑因属于违章建筑，不能办理权属登记，该部分建筑已随其他建筑出租给广州友谊班尼路服饰有限公司作为店铺使用。

报告期内标的公司及其子公司不存在因存在部分违章建筑情形受到政府有关主管部门行政处罚的情形，亦不存在第三方对瑕疵房产主张权利或对友谊集团对该等房产的占有、使用、收益提出异议。上述违章建筑面积较小且并未对标的公司主营业务构成重大影响。广州商控及广商资本已出具《关于广州市友谊集团瑕疵资产补偿措施的承诺函》，承诺如友谊集团因上述违章建筑被拆除，或受到主管部门行政处罚措施的，将向广百股份或友谊集团补偿其因此遭受的损失。故此上述违章建筑不会对标的公司的生产经营及本次交易构成重大不利影响。

②尚未完成过户手续的房屋建筑物

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

标的公司有一处房屋建筑物尚未完成产权过户手续，具体如下：

证载权利人	不动产权证书编号	座落	建筑面积（m^2）	用途	使用期限	标的公司占有房屋份额
友谊股份	粤房地共证字第C1175554号	广州开发区青年路295号-299号会所	488.5022	非居住	1993.12.13-2043.12.12	占有房屋份额为33.33%

上述房屋证载权利人友谊股份现已更名为越秀金控。该等房屋办理产权过户须经其他共有产权人一致同意，因友谊集团未能联系到共有权人之一盛丰有限公司，因此上述房产一直未办理产权过户手续。越秀金控已承诺将积极配合相关不动产权权利人的变更手续。广州商控、广商资本已出具《关于广州市友谊集团瑕疵资产补偿措施的承诺函》，承诺如因上述房屋未过户导致友谊集团丧失对上述房屋的占有、使用或受益的权利，将向广百股份或友谊集团补偿其因此遭受的损失。

③尚未能办理产权证的房屋建筑物

标的公司及其子公司存在部分房屋尚未取得产权证书，具体情况如下：

序号	权属人	座落	建筑面积（平方米）	用途
1	友谊集团	广州市荔湾区十三行路1号的新中国大厦首层133、135号铺、二层全层、三层364号铺	7,000.00	出租
		广州市荔湾区十三行路1号的新中国大厦地下车库负三层五个停车位（编号为A041-A045）	-	
2	友谊保税	广州保税区广保大道200号202-208室、202、204、206、208号共2层11间商铺	633.63	出租
3	友谊集团	广州市天河区天河北路时代广场2、3、5层商铺（202-212、214、306部分、313、314部分、504、505部分）	3,640.0582	202-208、306室作为部分商铺自用，其余出租或闲置
4	友谊集团	越秀区环市东路369号的基建材料仓棚	273.78	放置员工仓储柜、快递柜

1）新中国大厦相关物业

I 新中国大厦相关物业的用途

新中国大厦位于广州市十三行路1号，共有48层楼，合计建筑面积约15万平方米，友谊集团持有的7,000平方米物业目前仅用于出租，未用于友谊集团的主要经营场所，友谊集团全资子公司友谊物业于2011年9月16日与广州市诚大

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

置业有限公司签署了《广州友谊集团股份有限公司新中国大厦物业租赁合同》，约定友谊物业将新中国大厦首层至三层共7,000平方米物业出租给广州市诚大置业有限公司作为经营服装、服饰、皮具市场使用。

II 友谊集团取得新中国大厦相关物业的过程

根据友谊集团提供的相关资料、广州市规划和自然资源局于2020年6月4日出具的《关于公开新中国大厦有关事项的复函》，友谊集团对新中国大厦7,000平方米及地下5个停车位物业的取得过程及新中国大厦相关权利人的变更情况如下：

经广州市规划局“[94]穗城规北片地字42号”和广州市国土局“[94]穗国土建用通232号”文批准，广州市人民南路51号至71号以西，文化公园东门以北，十三行路1号至37号以南地块被征用，以解决针纺站的严重亏损问题。

1994年9月15日，广州市第一商业局核发“企[1994]37号”《对友谊公司〈关于兼并针纺站及重组经营的实施方案请示〉的批复》，鉴于针纺站连年亏损、资不抵债，广州市第一商业局批准广州市友谊公司兼并重组针纺站，由广州市友谊公司接收针纺站的原有债权、债务和房地产开发业务。

1994年12月28日，广州市友谊公司与中港经济开发有限公司签订《合作经营“广州市国商大厦开发有限公司”合同》，约定共同设立中外合作企业国商公司，由广州市友谊公司提供8,854平方米征地，由中港经济开发有限公司提供资金，双方共同投入项目公司，由项目公司完成房地产项目开发，并在项目建成后向广州市友谊公司分配首、二层及三层7,000平方米物业及5个地下停车位，项目开发建设的任何亏损、债权、债务及风险由中港经济开发有限公司承担，广州友谊公司不承担任何亏损、债权、债务及风险。

1995年4月13日，广州市国土局/房地产管理局核发“穗国土建用函字[1995]第31号”《关于广州市友谊公司、广州市国商大厦开发有限公司更改用地单位名称的复函》，批准人民南路西侧，广州文化公园北侧8,854平方米拟兴建商业、商务大厦用地的征地单位，由广州市友谊公司（原针纺站）变更为广州市国商大厦开发有限公司。

1995年6月26日，广州市第一商业局核发“企[1995]21号”《关于友谊公司并入广州友谊商店股份有限公司有关问题的函》批准将广州市友谊公司并入友谊股份，合并后，由友谊股份统一核算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1997 年 1 月，友谊股份与中港经济开发有限公司签署《补充协议》，约定新中国大厦建成后，分配给友谊股份的 7,000 平方米面积中，首、二、三层的面积分别为 872.44 平方米、3,617.93 平方米、2,509.63 平方米。

1998 年 8 月 30 日，国商公司向友谊股份发送《新中国大厦商场入伙通知书》，将新中国大厦首、二、三层建筑面积 7000 平方米（除补充协议规定分摊面积外，不含其余公共面积）及地下停车场五个停车位正式移交给友谊股份。

1999 年 1 月 12 日，广州市公安消防局核发《建筑工程竣工消防验收意见书》，国商公司在人民南路兴建的新中国大厦裙楼部分（首至九层）工程已完成，经检查验收，广州市公安消防局同意上述工程投入使用。

1999 年 5 月 13 日，友谊股份与中港经济开发公司再次签署《补充协议》，进一步约定新中国大厦首层 133 号、135 号铺位共 872.44 平方米、二层全层、三层 364 号铺位共 2,509.63 平方米，合计 7,000 平方米，编号为 A041-A015 的负三层共五个停车位归属于友谊股份。

2008 年 10 月 25 日，友谊股份就前述物业向广州市房地产交易登记中心申请备案确认。2008 年 11 月 6 日，广州市房地产交易登记中心复函确认《合作经营“广州市国商大厦开发有限公司”合同》及其补充协议已备案。

2009 年 8 月 3 日，广州市荔湾区人民法院发出《拍卖公告》，拍卖新中国大厦剔除按协议分配给友谊股份占有的相关物业及其他小业主等拥有的面积后的整体工程，买受人取得新中国大厦项目后，承继原开发商国商公司关于新中国大厦包括开发建设在内的义务，并有权取得剔除面积后整体工程的产权。

2010 年 7 月，广州市荔湾区人民法院作出（2007）荔法执字第 4158 一 4 号《执行裁定书》，将位于荔湾区十三行路 1 号的新中国大厦整体工程项目变卖给买受人金穗丰公司所有。

2014 年 5 月 12 日，广州市国资委出具“穗国资函[2014]244 号”《广州市国资委关于广州友谊集团股份有限公司新中国大厦物业产权权属有关问题的复函》，认可新中国大厦 7,000 平方米及 5 个地下停车位物业的产权归属于友谊股份。

2016 年 3 月 10 日，广州市国资委出具“穗国资批[2016]28 号”《广州市国资委关于广州友谊集团股份有限公司第七届董事会第十五次会议审议成建制划转至百货子公司议案的批复》，同意友谊股份以 2015 年 9 月 30 日为划转基准日，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

将友谊股份现有全部资产和负债按账面净值整体划转至全资子公司友谊集团。友谊股份于 2016 年 5 月函告广州市房地产交易登记中心：新中国大厦首层、二层、三层部分物业权属人变更为友谊集团。

III 新中国大厦后续产证办理程序

根据广州市规划和自然资源局于 2020 年 6 月 4 日出具的《关于公开新中国大厦有关事项的复函》，友谊集团办理新中国大厦相关物业的产权证书的程序为：新中国大厦目前开发商金穗丰公司在完善用地出让、建设工程规划条件核实及消防验收等手续后申请办理项目首次登记（俗称“大确权”），登记后再由金穗丰与友谊集团共同申请办理相关物业转移登记。

截至本报告书签署日，金穗丰已取得新中国大厦所在地块的国有土地使用权证，新中国大厦已通过建设工程消防竣工验收。

根据广州市规划和自然资源局于 2020 年 6 月出具的《关于公开新中国大厦有关事项的复函》，新中国大厦的 9 层至 20 层、首层及负一层等楼层存在违法建设未处理。城市综合执法部门已针对首层及负一层违法建设向开发商金穗丰作出处罚决定书，正待强制执行中。金穗丰拟申请调整相关违法建设规划意见，目前正依法推进该工作。由于上述违法建设未处理完毕，新中国大厦的建设工程规划条件核实手续仍在办理过程中。

综上所述，待金穗丰办理新中国大厦的建设工程规划条件核实手续并办理项目大确权后，友谊集团方可与金穗丰共同申请办理相关物业转移登记手续并取得新中国大厦相关物业的不动产权证书。

IV 关于友谊集团对新中国大厦部分物业权属的说明

A 友谊集团对新中国大厦部分楼层物业的所有权权属清晰

友谊集团对新中国大厦首层、二层、三层及地下停车场 5 个停车位的权属清晰无争议，其系历史上友谊集团的前身以土地红线出资获取，符合当时的法律法规，其权属也在新中国大厦开发商的历史演变中，经过广州市国土资源和房屋管理局和荔湾区法院的确认。

根据广州市不动产登记中心于 2020 年 7 月 24 日出具的《依申请信息公开答复书》（2020 查询 00522 号），“预售证有注记：以下物业归“友谊”所有：首层 133、135 号铺，合 872.44 平方米；二层全层 3617.93 平方米；三层 364 号铺 2509.63 平方米；地下车库负三层 5 个编号为 A041-A045”，再次印证相关物业归属于友

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

谊集团所有。

根据友谊集团的确认，并经访谈金穗丰公司、查询中国裁判文书网（http://wenshu.court.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、百度搜索引擎（查询日：2020 年 8 月 19 日），不存在第三方对友谊集团拥有的新中国大厦相关物业提出权属主张或异议的情形。

B 友谊集团将积极配合金穗丰完成新中国大厦相关物业的产证办理事宜

根据广州市规划和自然资源局于 2020 年 6 月 4 日出具的《关于公开新中国大厦有关事项的复函》，需由开发商先行完成大确权后，友谊集团才可申请办理其所有物业的权属证书。

关于大确权的办理进度，金穗丰公司于 2010 年已办理了该项目所在地块的国有土地使用权证，并于 2019 年 9 月完成新中国大厦的消防验收工作。金穗丰公司还需办结建设工程规划条件核实手续（规划验收）即可办理大确权，而阻碍规划验收涉及的相关违建，金穗丰公司正在申请调整规划意见，广州市规划和自然资源局正在依法推进。

综上，友谊集团持有新中国大厦部分物业的产证办理进程主要受金穗丰公司办理大确权的进度影响，友谊集团将积极配合金穗丰完成新中国大厦的产证办理事宜。

C 友谊集团在新中国大厦部分物业的经济利益有保障

截至本报告书签署日，友谊集团不存在因持有新中国大厦部分物业而产生权属纠纷的情形。报告期内，友谊集团将其持有的新中国大厦物业出租给广州市诚大置业有限公司。根据相关政府部门出具的合规证明，报告期内，友谊集团不存在因对外出租新中国大厦物业而受到行政处罚的情形。

广州商控、广商资本已出具《关于广州市友谊集团瑕疵资产补偿措施的承诺函》，承诺将协助友谊集团督促金穗丰尽快办理产权证书并积极提供必要的协助，如友谊集团或广百股份在上述房产完成办证前因此瑕疵遭受损失，广州商控、广商资本将向广百股份或友谊集团补偿其因此遭受的损失。

2）广州保税区广保大道的 11 间商铺

友谊保税于 1995 年向广保国际集团有限公司（简称“广保集团”）支付现金购买位于广州保税区商品贸易展示街广保 19 段的十一个单位商铺，建筑面积共

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

633.63 平方米。后因广保集团自身原因未能为友谊保税办理不动产权证书。

友谊保税于 2020 年 6 月 19 日与广保集团签署《和解协议》，约定友谊保税将其拥有的广保大道 206 号、208 号、200 号 202-208 室共 496.03 平方米商铺出租给广保集团，租期为 3 年；广保集团承诺，自《和解协议》生效之日起三年内，广保集团应为友谊保税办理完成 200 号 202-208 室、202 号、204 号、206 号、208 号共 2 层 11 间商铺的权属证书。

广州商控、广商资本已出具《关于广州市友谊集团瑕疵资产补偿措施的承诺函》，承诺将协助友谊集团督促广保集团尽快办理产权证书并积极提供必要的协助，如友谊集团或广百股份在办证过程中遭受损失或无法办理产权证书，将向广百股份或友谊集团补偿其因此遭受的损失。

3）广州市天河区天河北路时代广场 2、3、5 层商铺

友谊集团于 2018 年 12 月与广州农村商业银行股份有限公司羊城支行签署的《转让协议》，农商行羊城支行受农商行委托，将农商行持有的广州市天河区天河北路时代广场 2、3、5 层商铺权益转让给友谊集团。

上述房产归属于农商行重组前的主体，待上述房产过户至农商行名下后再过户至友谊集团。上述房产产权证书尚在办理中。

广州商控、广商资本已出具《关于广州市友谊集团瑕疵资产补偿措施的承诺函》，承诺将协助友谊集团督促广州农村商业银行股份有限公司及相关主体尽快办理产权证书，并积极提供必要的协助，如友谊集团或广百股份在办证过程中遭受损失或无法办理产权证书，将向广百股份或友谊集团补偿其因此遭受的损失。

4）越秀区环市东路 369 号的基建材料仓棚

该建筑物系 20 世纪 90 年代修建环市东路 369 号房屋时临时建造的仓棚，由于历史原因，其建造时未取得政府部门许可文件。目前，该等仓棚用于放置员工仓储柜、快递柜。广州商控、广商资本已出具《关于广州市友谊集团瑕疵资产补偿措施的承诺函》，承诺如友谊集团因上述违章建筑被拆除，或受到主管部门行政处罚措施的，将向广百股份或友谊集团补偿其因此遭受的损失。

④产权瑕疵房屋建筑物的面积占比、账面价值及评估值占比

截至 2020 年 6 月末，友谊集团涉及的违章建筑、尚未完成过户手续的房屋建筑物、尚未办理产权证书的房屋建筑物的面积合计为 12,540.87 平方米，占本次评估范围内的总建筑面积的比例为 9.09%；账面净值合计为 82,547,357.02

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

元，占友谊集团净资产的比例为 3.40%。具体情形如下：

1）违章建筑情况

截至 2020 年 6 月末，友谊集团涉及的违章建筑情况如下：

序号	权属人	座落	违章建筑面积（平方米）	违章建筑面积占比	违章建筑账面净值（元）	违章建筑账面价值占比
1	友谊集团	越秀区环市东路 369 号自编 2 号楼	243.619	0.18%	13,374.49	0.0006%
2	友谊集团	越秀区大德路 308 号	17.07	0.01%	7,853.88	0.0003%
3	友谊集团	荔湾区下九路 7 号前座及后座首层	94.21	0.07%	4,508.00	0.0002%
	合计		354.90	0.26%	25,736.36	0.0011%

注：1、标的公司房屋建筑物总面积为 138,029.16 平方米，违章建筑面积占比=违章建筑面积÷标的公司房屋建筑物面积；

2、标的公司净资产账面价值为 2,426,777,266.01 元，违章建筑账面价值占比=违章建筑账面净值÷标的公司净资产价值。

2）尚未完成过户手续的房屋建筑物情况

截至 2020 年 6 月末，友谊集团尚未完成过户手续的房屋建筑物情况如下：

证载权利人	不动产权证书编号	座落	建筑面积（平方米）	面积占比	账面净值（元）	账面价值占比
友谊股份	粤房地共证字第 C1175554 号	广州开发区青年路 295 号-299 号会所	488.5022	0.35%	213,260.84	0.0088%

注：1、标的公司房屋建筑物总面积为 138,029.16 平方米，尚未完成过户手续的房产面积占比=尚未完成过户手续的房产面积÷标的公司房屋建筑物面积；

2、标的公司净资产账面价值为 2,426,777,266.01 元，尚未完成过户手续的房产账面价值占比=尚未完成过户手续的房产账面净值÷标的公司净资产价值。

3）尚未办理产权证书的房屋建筑物情况

截至 2020 年 6 月末，友谊集团尚未办理产权证书的房屋建筑物情况如下：

序号	权属人	座落	建筑面积（平方米）	面积占比	账面净值（元）	账面价值占比
1	友谊集团	广州市荔湾区十三行路 1 号的新中国大厦首层 133、135 号铺、二层全层、三层 364 号铺	7,000.00	5.07%	31,725,165.52	1.3073%
		广州市荔湾区十三行路 1 号的新中国大厦地下车库负三层五个停车位（编号为 A041-A045）	150.00	0.11%	123,517.50	0.0051%
2	友谊保税	广州保税区广保大道 200 号 202-208 室、202、204、	633.63	0.46%	1,747,038.93	0.0720%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	权属人	座落	建筑面积（平方米）	面积占比	账面净值（元）	账面价值占比
		206、208 号共 2 层 11 间商铺				
3	友谊集团	广州市天河区天河北路时代广场 2、3、5 层商铺（202-212、214、306 部分、313、314 部分、504、505 部分）	3,640.06	2.64%	48,710,538.71	2.0072%
4	友谊集团	越秀区环市东路 369 号的基建材料仓棚	273.78	0.20%	2,099.16	0.0001%
	合计		11,697.47	8.48%	82,308,359.82	3.3917%

注：1、标的公司房屋建筑物总面积为 138,029.16 平方米，尚未办理产权证的房屋建筑物面积占比=尚未办理产权证的房屋建筑物建筑面积÷标的公司房屋建筑物面积；

2、标的公司净资产账面价值为 2,426,777,266.01 元，尚未办理产权证的房屋建筑物账面价值占比=尚未办理产权证的房屋建筑物账面净值÷标的公司净资产价值。

4）评估值占比

本次评估采用收益法和市场法对标的资产进行整体评估，房产为构成标的资产价值的必备生产要素之一，未单独评估作价，故暂无法准确分析上述房产评估价值占比。

Ⅰ、上述违章建筑已随其他建筑出租，报告期内标的公司及其子公司不存在因部分违章建筑受到政府主管部门行政处罚的情形，亦不存在第三方对瑕疵房产主张权利或对友谊集团对该等房产的占有、使用、收益提出异议的情形。上述违章建筑面积较小且对标的公司主营业务不构成重大影响。

Ⅱ、对于尚未完成过户手续的房屋建筑物，该等房屋办理产权过户须经其他共有产权人一致同意，因友谊集团未能联系到共有权人之一盛丰有限公司，因此上述房产一直未办理产权过户手续。该房产的建筑面积占比、账面净值占比较低，且广州商控、广商资本已承诺如因上述房屋未过户导致友谊集团丧失对上述房屋的占有、使用或受益的权利，将向广百股份或友谊集团补偿其因此遭受的损失。故上述未完成过户手续的房屋建筑物对标的公司主营业务不构成重大影响。

Ⅲ、对于上述尚未办理产权证书的房屋建筑物，友谊集团对新中国大厦部分楼层物业的所有权权属清晰；友谊保税于 2020 年 6 月 19 日与广保集团签署《和解协议》，约定友谊保税将其拥有的广保大道 206 号、208 号、200 号 202-208 室共 496.03 平方米商铺出租给广保集团，租期为 3 年；广保集团承诺，自《和解协议》生效之日起三年内，广保集团应为友谊保税办理完成 200 号 202-208 室、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

202 号、204 号、206 号、208 号共 2 层 11 间商铺的权属证书。广州市天河区天河北路时代广场 2、3、5 层商铺权属证书正在办理中，无实质办理障碍，越秀区环市东路 369 号的基建材料仓棚因其面积较小且对企业未来收益无影响，故上述尚未办理不动产权证的房产对标的公司主营业务不构成重大影响。

⑤作为出租人租出物业的情况

截至本报告书签署日，友谊集团及其控股子公司正在履行的年租金为 500 万元或以上的出租合同情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁房屋地址	用途	面积（m^2）	年租金（万元/年）	租赁期限
1	广州市诚大置业有限公司	友谊物业	广州市十三行路 1 号之新中国大厦首层至三层	经营服装、服饰、皮具市场	7,000.00	10,612.08	2011.09.16-2026.10.15
2	**广州市力闻海泓实业投资有限公司**	友谊物业	广州市江南西路 26 号首层至三层全层及 402 室	商铺	3,035.28	**1,089.12**	**2020.12.17 2026.12.16**
3	广州友谊班尼路服饰有限公司	友谊物业	广州市荔湾区下九路 7 号前座及后座首层	百货专卖店	**450.00**	928.03	**2020.10.1 2026.9.30**
4	广州市翔燕贸易有限公司	友谊物业	广州市白云区棠景路 181 号物业	仓库、值班室、饭堂	8,560.77	688.29	2019.04.01-2030.03.31
5	百胜餐饮（广东）有限公司	友谊物业	广州市越秀区环市东路 369 号自编 1 号楼之广州友谊商业大厦第十层全层、第十一层全层、第十二层全层、第十三层全层、第十四层全层	办公用房	4,900.00	627.00	2019.06.09-2022.06.08

注：上述租赁合同因租期较长，租赁期内约定了差异化的租金条款，本章节披露的年租金为目前友谊集团与该等承租方目前实行的租金条款。

2、主要无形资产

（1）注册商标

截至 **2020 年 6 月 30 日**，标的公司已取得境内注册商标 26 项，具体情况下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标	权利人	类别及核定使用商品	注册号	有效期限	取得方式
1		友谊集团	第39类：运输；货物贮存；公共汽车运输；旅行预订；货物递送；礼品包装；运输经纪；商品包装；停车场服务；安排旅行	26836756	2019.11.14-2029.11.13	原始取得
2	智慧友谊	友谊集团	第35类：进出口代理；市场营销；电话市场营销；广告；广告宣传；替他人推销；无线电商业广告；电视商业广告；计算机网络上的在线广告；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）	14277291	2015.05.14-2025.05.13	原始取得
3	G·Z·Friendship	友谊集团	第25类：会计；计算机数据库信息系统化；进出口代理；拍卖；人事管理咨询；商业管理辅助；商业区迁移（提供信息）；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；替他人推销；组织商业或广告交易会	7704818	2021.02.07-2031.02.06	受让取得
4		友谊集团	第3类：洗发液；香皂；护发素；洗面奶；清洁制剂；染发剂；带香味的水；化妆品；防晒剂；牙膏	4938811	2019.03.28-2029.03.27	受让取得
5		友谊集团	第9类：电子出版物（可下载）；计算机程序（可下载软件）；商品电子标签；规尺（量具）；灯箱；光盘（音像）；眼镜盒；眼镜（光学）；幻灯片（照相）；计算机游戏软件	4938810	2018.09.28-2028.09.27	受让取得
6		友谊集团	第14类：仿金制品；贵重金属厨房用具；象牙制品（首饰）；未加工或半加工墨玉；铜制纪念品；珍珠（珠宝）；宝石；钟；手表；别针（首饰）	4938809	2019.09.14-2029.09.13	受让取得
7		友谊集团	第21类：牙刷；水晶（玻璃制品）	4938808	2019.05.07-2029.05.06	受让取得
8		友谊集团	第35类：商业区迁移（提供信息）；计算机安排货车位置	4938807	2019.12.21-2029.12.20	受让取得

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标	权利人	类别及核定使用商品	注册号	有效期限	取得方式
9		友谊集团	第41类：为娱乐组织时装展览；广播和电视节目制作；提供电影院设施；文娱活动；提供娱乐设施；俱乐部服务（娱乐或教育）；提供体育设施；健身俱乐部；提供博物馆设施（表演、展览）；组织文化或教育展览	4938806	2019.10.07-2029.10.06	受让取得
10	G·Z·Friendship	友谊集团	第3类：洗发液；香皂；护发素；洗面奶；清洁制剂；染发剂；带香味的水；化妆品；防晒剂；牙膏	4938805	2019.03.28-2029.03.27	受让取得
11	G·Z·Friendship	友谊集团	第9类：电子出版物（可下载）；计算机程序（可下载软件）；商品电子标签；规尺（量具）；灯箱；光盘（音像）；眼镜盒；眼镜（光学）；幻灯片（照相）；计算机游戏软件	4938804	2018.09.14-2028.09.13	受让取得
12	G·Z·Friendship	友谊集团	第14类：仿金制品；贵重金属厨房用具；象牙制品（首饰）；未加工或半加工墨玉；铜制纪念品；珍珠（珠宝）；宝石；钟；手表；别针（首饰）	4938803	2019.03.14-2029.03.13	受让取得
13	G·Z·Friendship	友谊集团	第21类：陶器；瓷器；瓷、赤陶或玻璃塑像；酒具；牙刷；水晶（玻璃制品）；盆（碗）；非贵重金属餐具（刀、叉、匙除外）；饭盒；日用玻璃器皿（包括杯、盘、壶、缸）	4938802	2019.03.14-2029.03.13	受让取得
14	G·Z·Friendship	友谊集团	第35类：进出口代理；拍卖；推销（替他人）；替他人作中介（替其它企业购买商品或服务）；商业管理辅助；组织商业广告性的贸易交易会；人事管理咨询；商业区迁移（提供信息）；计算机安排货车位置；会计	4938721	2019.03.14-2029.03.13	受让取得
15	G·Z·Friendship	友谊集团	第41类：为娱乐组织时装展览；广播和电视节目制作；提供电影院设施；文娱活动；提供娱乐设施；俱乐部服务（娱乐或教育）；提供体育设施；健身俱乐部；提供博物馆设施（表演、展览）；组织文化或教育展览	4938720	2019.05.14-2029.05.13	受让取得
16	G·Z·Friendship	友谊集团	第18类：钱包；书包；背包；手提包；公文包；旅行包（箱）；文件夹（皮革制）；伞；皮带（非服饰用）；仿皮革	4938719	2019.05.14-2029.05.13	受让取得
17	G·Z·Friendship	友谊集团	第25类：皮带（服饰用）；鞋（脚上的穿着物）；靴子防滑配件；	4938718	2019.07.07-2029.07.06	受让取得

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标	权利人	类别及核定使用商品	注册号	有效期限	取得方式
			鞋和靴的金属附件；凉鞋；拖鞋			
18	G·Z·Friendship	友谊集团	第30类：咖啡；茶；糖；蜂蜜；饼干；蛋糕；面包；月饼；冰淇淋；食盐	4938717	2018.08.14-2028.08.13	受让取得
19	G·Z·Friendship	友谊集团	第39类：送货；运输；运输经纪；商品包装；礼品包装；停车场；公共汽车运输；货物贮存；旅行社（不包括预定旅馆）；旅游预订	4938716	2019.04.14-2029.04.13	受让取得
20	G·Z·Friendship	友谊集团	第31类：天然花花圈；圣诞树；自然花；装饰用干花；植物；活鱼；大麦；宠物食品	4938715	2018.09.28-2028.09.27	受让取得
21		友谊集团	第42类：咖啡馆（厅）；快餐厅；自助餐厅；流动餐馆；备办酒席；旅馆；美容院；按摩；美容；理疗；保健；包装设计；服装出租；印刷；提供展览会设施；室内装饰设计；摄影；时装信息；活动房屋出租；庭院；风景布置；眼镜行	963786	2017.03.14-2027.03.13	受让取得
22		友谊集团	第29类：加工过的鱼；非活鱼；鱼片；鱼制食物；鱼制食品；牡蛎；水生贝壳类动物；对虾；食用水生植物提取物；鱼翅；蚌（非活）；鱼肚；鱼肉干；尤鱼；海味；干贝；海参；海蜇皮；蚬子干；海螺干；冷冻水果；果肉；蜜饯果类；水果蜜饯；青丝；红丝；金枣；桂元；陈皮梅；话梅；干荔枝；山楂片；桂花姜；加工过的花生；精制坚果仁	935436	2017.01.21-2027.01.20	受让取得
23		友谊集团	第30类：面包；夹心面包；果子面包；糕点；蛋糕；小蛋糕（点心）；薄烤饼；三明治；水果馅饼；布丁；普通小甜饼；馅饼；饼子；小包子；春卷；炒饭；年糕；粽子；盒饭；食用糖果；巧克力	922362	2016.12.28-2026.12.27	受让取得
24		友谊集团	第25类：服装；皮鞋；袜	913129	2016.12.14-2026.12.13	受让取得

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标	权利人	类别及核定使用商品	注册号	有效期限	取得方式
25		友谊集团	第18类：（行李）箱；旅行袋；旅行用具（皮件）；帆布背包；手提包（袋）；旅行提包；（登山或旅行用）帆布背包；公事皮包；公文包；钱袋；钱包	905096	2016.11.28-2026.11.27	受让取得
26		友谊集团	第31类：鲜水果；鲜葡萄；鲜水果草莓；柑桔类水果；柠檬；黄瓜；新鲜蔬菜；鲜扁豆；鲜蘑菇；鲜洋葱；着想；莴苣；青蒜；食用植物根	902367	2016.11.21-2026.11.20	受让取得
27	G·Z·Friendship	友谊集团	第43类：住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；咖啡馆；自助餐厅；餐厅；饭店；酒吧服务；日式料理餐厅；茶馆；餐馆预订代理	41962584	2020.7.14-2030.7.13	原始取得
28	G·Z·Friendship	友谊集团	第16类：纸；热敏纸；纸巾；笔记本；印刷品；信封；备忘录；印刷出版物；杂志（期刊）；包装纸；纸袋	41955860	2020.7.14-2030.7.13	原始取得
29	G·Z·Friendship	友谊集团	第42类：技术研究；测量；材料测试；工业品外观设计；室内装饰设计；展览场馆设计；时装设计咨询服务；计算机编程；艺术品鉴定；平面设计	41949262	2020.7.14-2030.7.13	原始取得
30	G·Z·Friendship	友谊集团	第29类：海参（非活）；鱼翅；加工过的鱼；加工过的海鲜；冷冻水果；蜜饯水果；加工过的坚果；冬菇；木耳；发菜	41942335	2020.7.14-2030.7.13	原始取得
31		友谊集团	第43类：住所代理（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；咖啡馆；自助餐厅；餐厅；饭店；酒吧服务；日式料理餐厅；茶馆；餐馆预订代理	41940948	2020.7.14-2030.7.13	原始取得

（2）软件著作权

截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司合计拥有 6 项计算机软件著作权，主要情况如下：

序号	权利人	软件名称	登记号	证书号	首次发表日期	取得方式
1	友谊集团	广州友谊专柜收	2020SR0255215	软著登字第	2019.11.01	原始

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		款软件 V1.0		5133905 号		取得
2	友谊集团	百货手持盘点终端系统（简称：PDA 盘点枪安卓系统）	2020SR0255209	软著登字第 5133911 号	2019.09.30	原始取得
3	友谊集团	电子商务与百货实体店库存一体化管理系统	2020SR0239542	软著登字第 5118238 号	未发表	受让取得
4	友谊集团	百货手持终端销售凭证及收款通用系统	2020SR0239547	软著登字第 5118243 号	未发表	受让取得
5	友谊集团	PDA 安卓销售系统	2019SR1225644	软著登字第 4646401 号	2018.12.21	原始取得
6	友谊集团	微信大数据营销系统	2018SR494942	软著登字第 2824037 号	2018.03.15	原始取得

3、租赁房产

截至本报告书签署日，标的公司租赁用于日常经营的房产具体情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁场所	租赁面积（㎡）	用途	租赁期限
1	友谊集团	广州世界贸易中心大厦有限公司	广州市环市东路 371-375 号广州世界贸易中心大厦裙楼首至六层商场	24,925.21	商业	2016.01.01-2021.12.31
2	友谊集团	广州越秀城建国际金融中心有限公司	广州市珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心的裙楼商场首至五层、地下负一层、负一夹层	26,221.374	经营高端百货零售、餐饮及配套服务等	15 年，租赁期限至 2025 年 12 月 31 日
				300.00	裙楼商场配套仓储、办公、员工储物	
			广州市珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心的裙楼商场负三层	743	裙楼商场办公、员工储物和仓库等	
			广州市天河区珠江西路 5 号 160 房广州国际金融中心裙楼负一层 B127A、B127B 单元	66.00	经营药品、保健品及滋补品业务	2018.12.14-2021.12.13
3	友谊集团	广州市合益物业管理有限公司	广州市白云区广海路 3 号二、三层仓库区域、广海路 1 号二层办公区域	5,046.4	仓储、办公	2019.03.15-2025.03.14
4	友谊集团	正佳企业集团有限公司	广州市天河区天河北路 228 号正佳广场 1A032A-M、2C000-1、	15,932.64	百货零售及相关配套业务	2014.11.16-2024.12.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承租方	出租方	租赁场所	租赁面积（㎡）	用途	租赁期限
			2A020-27、3C094-095、4D000-1、4D000A、4D000B、4G002、4G004号商铺			
		正佳企业集团有限公司	广州市天河路228号正佳广场三层东南向编号3A020-8商铺	1,769.00		2020.04.01-2024.12.31
		正佳企业集团有限公司、广州市正佳物业管理有限公司	广州市天河区天河北路228号正佳广场三层中空交场	283.45		2015.08.16-2024.12.31
		正佳企业集团有限公司、广州市正佳物业管理有限公司	广州市天河区天河北路228号正佳广场地下一层BA010、BA011、BA012商铺、	1,086.07	办公、仓库、员工储物柜	2014.11.01-2024.12.31
5	友谊集团	黄泳赞	天河区天河北路28号308号商铺	735.27	商业	2020.07.01-2025.06.30
6	友谊集团	广州银行股份有限公司森保支行	天河区天河北路28号307号商铺	638.23	商业	2015.07.01-2020.06.30
7	友谊集团	广州市金顺房地产开发公司	天河区天河北路28号302号商铺	761.6243	商业	2020.07.01-2023.6.30

注：上表第6项租赁协议租赁期限已届满，友谊集团已与出租方达成继续承租的合意，上述租赁协议正在安排续签中。

（二）对外担保情况

截至本报告书签署日，友谊集团及其子公司不存在对外担保的情形。

（三）主要负债情况

截至**2020年6月30日**，友谊集团主要负债情况如下：

单位：万元

项目	金额	比例
应付账款	18,719.31	27.63%
预收款项	101.45	0.15%
合同负债	30,911.98	45.63%
应付职工薪酬	631.01	0.93%
应交税费	1,431.41	2.11%
其他应付款	15,947.38	23.54%
流动负债合计	67,742.53	100.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非流动负债合计	-	-
负债合计	67,742.53	100.00%

截至 2020 年 6 月 30 日，友谊集团总负债为 67,742.53 万元，主要由应付账款、合同负债、其他应付款构成。

（四）或有负债情况

截至本报告书签署日，友谊集团及其子公司不存在或有负债。

（五）主要资产抵押、质押等权利限制情况

截至本报告书签署日，友谊集团的主要资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，除已披露情形以外，不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况。

（六）关联方资金占用情况

标的公司的控股股东或其他关联人不存在对标的公司及其下属公司非经营性资金占用的情形。

（七）子公司情况

截至本报告书签署日，标的公司共有 4 家控股子公司，具体情况如下：

1、广州友谊物业经营有限公司

公司名称	广州友谊物业经营有限公司
企业性质	有限责任公司（法人独资）
公司住所	广州市越秀区环市东路 369 号自编 1 号楼十五楼
法定代表人	安卫东
成立日期	2008 年 9 月 10 日
营业期限	长期
注册资本	1,000 万人民币
统一社会信用代码	91440101679726675J
经营范围	建筑物清洁服务；物业管理；室内装饰、设计；商品信息咨询服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；场地租赁（不含仓储）；大型活动组织策划服务；房地产中介服务；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；绿化管理；自有房地产经营活动；建筑物电力系统安装；建筑物自来水系统安装服务；（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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、广州保税区友谊保税有限公司

公司名称	广州保税区友谊保税有限公司
企业性质	其他有限责任公司
公司住所	广州保税区保中街 2 号
法定代表人	黄瑜
成立日期	1993 年 5 月 3 日
营业期限	长期
注册资本	810 万人民币
统一社会信用代码	914401162784650213
经营范围	贸易代理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；房屋租赁；提供港口货物装卸（含过驳）、仓储、港内驳运、集装箱装卸、堆存、及装拆箱等简单加工处理服务；（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）

3、广州市友谊餐厅有限公司

公司名称	广州市友谊餐厅有限公司
企业性质	有限责任公司（法人独资）
公司住所	广州市越秀区环市东路 369 号
法定代表人	崔素娟
成立日期	1983 年 12 月 29 日
营业期限	长期
注册资本	47.62 万元
统一社会信用代码	91440101190654979R
经营范围	厨房设备及厨房用品批发；中餐服务；西餐服务；甜品制售；酒吧服务；快餐服务；酒类零售；自助餐服务；小吃服务；茶馆服务；韩式餐、料理服务；日式餐、料理服务；咖啡馆服务；餐饮配送服务；冷热饮品制售

4、广州新谊百货有限公司

公司名称	广州新谊百货有限公司
企业性质	其他有限责任公司
公司住所	广州市越秀区环市东路 369 号自编 2 号楼
法定代表人	郑晓华
成立日期	1993 年 11 月 2 日
营业期限	长期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	91440101618427014 4
经营范围	商品零售贸易（许可审批类商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；场地租赁（不含仓储）；预包装食品批发；米、面制品及食用油批发；酒类批发；散装食品批发；乳制品批发；超级市场零售（食品零售除外）；预包装食品零售；粮油零售；乳制品零售；酒类零售；药品零售

（八）涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况

截至本报告书签署日，友谊集团不存在尚未完结、金额占友谊集团最近一期净资产 1%以上的诉讼、仲裁案件以及司法强制执行等情形。

（九）是否因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦察或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查，是否受到行政处罚或者刑事处罚

报告期内，友谊集团及其子公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况。

报告期内，标的公司受到的行政处罚情况如下：

1、2018 年 2 月 7 日，广州市越秀区国家税务局下发“穗越国税简罚（2018）505 号”《税务行政处罚决定书（简易）》，因友谊集团丢失广东省广州市国家税务局通用机打发票 2 份，广州市越秀区国家税务局对友谊集团作出罚款 80 元的行政处罚。友谊集团已向广州市越秀区国家税务局缴纳上述罚款。

根据友谊集团的说明，友谊集团已于 2017 年 12 月起将发票管理纳入月度业务工作检查登记表，每月进行检查监督，上述罚款已缴纳。

2、2019 年 5 月 17 日，广州市越秀区市场监督管理局下发“穗越市监食处字【2019】20 号”《行政处罚决定书》，因友谊集团经营标注虚假产地、生产者名称、生产者地址、生产日期、保质期的燕窝、且采购燕窝时未查验相关证明材料、未建立食用农产品进货查验记录制度并保存相关凭证，但友谊集团违法行为社会危害性较小且未造成严重危害后果，广州市越秀区市场监督管理局对友谊集团减轻处罚。广州市越秀区市场监督管理局，对友谊集团作出警告及罚款 72,127.5 元的行政处罚。友谊集团已进行了整改并向广州市越秀区市场监督管理局缴纳上述罚款。

收到处罚决定书后，标的公司主动停止违法行为，立即对涉案产品全部召回，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

并且予以销毁。

目前，标的公司对食品货源严格把关，保证销售食品的安全，严格执行《食用农产品市场销售质量安全监督管理办法》《中华人民共和国食品安全法》的相关规定，在采购过程中，严格按照规定查验供货者的许可证和食品出厂检验合格证或者其他合格证明，对于不符合要求的食品，不予采购；标的公司已建立食用农产品进货查验记录制度，如实记录食用农产品的名称、数量、进货日期以及供货者名称、地址、联系方式等内容，并保存相关凭证，上述记录和凭证的保存期限不少于 6 个月。

上述行政处罚金额相对较小，且友谊集团均及时进行了整改并缴纳罚款，未造成重大不良社会影响或严重损害社会公共利益，不属于重大违法违规行为。除上述行政处罚外，报告期内标的公司未有其他受到行政处罚或刑事处罚的情形。

2020 年 8 月 25 日，广州市越秀区消防救援大队下发“穗越（消）行罚决字[2020]0060 号”《行政处罚决定书》，友谊集团经营场所广州市越秀区环市东路 369 号自编 2 号楼第六、七层存在未经消防安全检查擅自投入使用、营业的行为，违反了《中华人民共和国消防法》第十五条第二款之规定，根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第四项之规定，给予友谊集团责令停止使用广州市越秀区环市东路 369 号自编 2 号楼第六、七层场所并处罚款人民币 3 万元整的处罚。

根据友谊集团提供的缴款凭证，友谊集团已经按照《行政处罚决定书》要求缴纳罚款 3 万元。根据友谊集团提供的由广州市越秀区消防救援大队出具的《关于广州友谊集团有限公司<行政处罚决定书>相关事项的说明》，广州市越秀区消防救援大队于 8 月 27 日对友谊集团位于广州市越秀区环市东路 369 号自编 2 号楼第六、七层场所进行复查时，该场所已按照《行政处罚决定书》（穗越（消）行罚决字[2020]0060 号）要求执行；上述决定书相关要求已经执行完毕。

根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第四项，公众聚集场所未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求，擅自投入使用、营业的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款。

根据《公安部消防局关于印发〈消防行政处罚裁量导则〉的通知》第九条，消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）的规模、使用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

性质，可将罚款处罚标准划分为较轻、一般、较重三个处罚阶次。同时，将法定罚款幅度按照 0-30%、30%-70%、70%-100%划分为三个区间，分别对应较轻、一般、较重三个处罚阶次。

友谊集团受到的本起行政处罚涉及的罚款金额属于法定最低标准，结合上述规定，友谊集团上述违法行为属于较轻的违法行为。

广州商控、广商资本已于 2020 年 9 月 4 日出具《关于广州友谊集团有限公司行政处罚事项的承诺函》，承诺将承担友谊集团因支付上述罚款、执行上述《行政处罚决定书》要求的整改措施支出的费用及友谊集团因停止使用广州市越秀区环市东路 369 号自编 2 号楼第六、七层场所期间而遭受的损失。

五、资质证书情况

截至本报告书签署日，友谊集团的主要业务资质及生产经营许可证书情况如下：

序号	使用单位	证书名称	证书编号/备案号	许可范围/经营范围/执业范围	发证机关	有效期至
1	国金商店	医疗器械经营许可证	粤穗食药监械经营许20161291 号	2002 年分类目录：6822** 2017 年分类目录：**	广州市市场监督管理局	2023.11.22
2		烟草专卖零售许可证	440106222807	卷烟零售、雪茄烟零售	广州市烟草专卖局	2021.08.31
3		卫生许可证	粤卫公证字[2019]第0106G01765 号	经营商场	广州市天河区卫生健康局	2023.06.12
4		食品经营许可证	JY14401060045486	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品），散装食品销售（含冷藏冷冻食品、不含散装熟食），特殊食品销售（保健食品、婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品）	广州市天河区市场监督管理局	2021.04.10
5	时代商店	卫生许可证	粤卫公证字[2013]第0106G01782 号	经营商场	广州市天河区卫生健康局	2024.3.29
6		医疗器械经营许可证	粤穗食药监械经营许20170652 号	III 类：6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备（仅限软性、硬性角膜接触镜及护理液）	广州市食品药品监督管理局	2022.06.29
7		食品经营许可证	JY14401060040386(1-1)	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品），散	广州市天河区食品	2021.03.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	使用单位	证书名称	证书编号/备案号	许可范围/经营范围/执业范围	发证机关	有效期至
				装食品销售（不含冷藏冷冻食品、不含散装熟食），特殊食品销售（保健食品、婴幼儿配方乳粉）	药品监督管理局	
8		烟草专卖零售许可证	440106222547	卷烟，雪茄烟（限于本经营场所范围内与工商营业执照同时使用）	广州市烟草专卖局	2021.03.31
9	友谊商店	食品经营许可证	JY14401040019478(1-1)	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品），散装食品销售（不含冷藏冷冻食品、不含散装熟食），特殊食品销售（保健食品、婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品）	广州市越秀区食品药品监督管理局	2021.3.27
10		第二类医疗器械经营备案凭证	粤穗食药监械经营备20172317 号	批发：二类医疗器械（不含体外诊断试剂）	广州市食品药品监督管理局	-
11		烟草专卖零售许可证	440104221340	卷烟零售、雪茄烟零售	广州市烟草专卖局	2025.03.01
12	正佳商店	食品经营许可证	JY14401060055947（1-1）	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品），散装食品销售（不含冷藏冷冻食品、不含散装熟食），特殊食品销售（保健食品、婴幼儿配方乳粉）	广州市天河区食品药品监督管理局	2021.04.21
13		医疗器械经营许可证	粤穗食药监械经营许20171211 号	III 类 6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备（软性角膜接触镜及护理液）	广州市食品药品监督管理局	2022.12.07
14		第二类医疗器械经营备案凭证	粤穗食药监械经营备20160964 号	零售：二类医疗器械（不含体外诊断试剂）	广州市食品药品监督管理局	-
15		卫生许可证	粤卫公证字[2016]第0106G01834 号	经营商场	广州市天河区卫生和计划生育局	2022.09.16
16		烟草专卖零售许可证	440106222556	卷烟零售、雪茄烟零售	广州市烟草专卖局	2021.03.31
17	友谊集团	药品经营质量管理规范认证证书	C-GD-16-GZ-4598	处方药；非处方药中药饮品、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品（预防性生物制品除外）	广州市食品药品监督管理局	2021.08.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	使用单位	证书名称	证书编号/备案号	许可范围/经营范围/执业范围	发证机关	有效期至
18		出版物经营许可证	新出发粤穗零字第综 007 号	音像制品及电子出版物零售	广州市越秀区文化广电新闻出版局	2021.02.27
19		药品经营许可证	粤 DA02012051	处方药；非处方药中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品（预防性生物制品除外）	广州市越秀区食品药品监督管理局	2021.05.12
20		医疗器械经营许可证	粤穗食药监械经营许 20161340 号	III 类 6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备（软性角膜接触镜及护理液）	广州市食品药品监督管理局	2021.06.20
21		卫生许可证	粤卫公证字【2017】第 0100G00001 号	经营商场（1-5）层	广东省卫生健康委员会	2023.06.24

六、友谊集团报告期经审计的财务指标

（一）友谊集团最近两年及一期的主要财务数据

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（**众环审字（2020）050181 号**），截至 **2020 年 6 月 30 日**，友谊集团最近两年及一期主要财务数据如下：

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	**207,163.11**	243,799.21	234,566.79
非流动资产	**103,257.15**	109,644.19	107,379.09
资产总计	**310,420.26**	**353,443.40**	**341,945.88**
流动负债	**67,742.53**	93,190.24	95,232.16
非流动负债	**-**	898.82	796.22
负债合计	**67,742.53**	**94,089.06**	**96,028.38**
所有者权益	**242,677.73**	259,354.34	245,917.50
负债及所有者权益合计	**310,420.26**	**353,443.40**	**341,945.88**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	**57,595.00**	271,310.94	254,256.84
营业利润	**5,328.55**	32,675.43	32,408.68
利润总额	**5,207.42**	32,734.00	33,225.11
净利润	**3,809.08**	24,561.49	24,898.84
归属于母公司所有者的净利润	**3,809.08**	24,561.49	24,900.90
扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润	**1,875.83**	14,661.83	14,267.22

注：2018 年及 2019 年联销模式下的百货业务收入以总额法核算，2020 年 1-6 月以净额法核算。若 2018 年及 2019 年对联销业务模拟按照净额法核算，则营业收入分别为 116,532.00 万元及 120,622.47 万元。

3、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量净额	**-18,434.56**	18,575.76	7,061.86
投资活动现金流量净额	**21,828.05**	359.60	12,402.71
筹资活动现金流量净额	**-17,506.22**	-11,124.65	-22,061.03
现金及现金等价物净增加额	**-14,112.73**	7,810.71	-2,596.45

（二）友谊集团最近两年及一期的主要财务指标

财务指标	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率	**21.82%**	26.62%	28.08%
流动比率	**3.06**	2.62	2.46
速动比率	**2.92**	2.50	2.38
应收账款周转率（次）	**21.25**	51.45	**72.92**
存货周转率（次）	**3.75**	22.15	23.79

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=合并负债总额/合并资产总额

4、应收账款周转率=当期营业收入*2/（应收账款期初数+应收账款期末数）

5、存货周转率=当期营业成本*2/（存货期初数+存货期末数）

6、2018 年及 2019 年联销模式下的百货业务收入以总额法核算，2020 年以净额法核算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）友谊集团最近两年非经常性损益情况

1、友谊集团扣除非经常性损益后的净利润

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
归属于母公司所有者的净利润	**3,809.08**	24,561.49	24,900.90
非经常性损益	**1,933.25**	9,899.66	10,633.68
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	**1,875.83**	14,661.83	14,267.22

2、友谊集团非经常损益的构成及原因

报告期内，友谊集团非经常性损益明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益	**2.50**	-4.57	5.03
计入当期损益的政府补助	**28.02**	112.00	29.03
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	**-**	-	260.98
委托他人投资或管理资产的损益	**2,651.81**	6,091.76	8,613.05
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	**15.79**	6,931.91	4,716.14
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	**-120.46**	68.45	554.01
其他符合非经常性损益定义的损益项目	**-**	-	-
非经常性损益合计	**2,577.67**	**13,199.54**	**14,178.24**
减：所得税影响数	**644.42**	3,299.89	3,544.56
少数股东权益影响额（税后）	**-**	-	-
合计	**1,933.25**	**9,899.66**	**10,633.68**

最近两年及一期，标的公司非经常性损益主要包括委托他人投资或管理资产的损益及除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益，具体性质主要为结构性存款、理财产品及投资基金产生的收益。扣除非经常性损益后，标的公司 2018-2019 年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净利润呈平稳增长趋势。

七、友谊集团最近三年股权转让、增减资、改制及资产评估情况

（一）最近三年的增减资情况

最近三年，友谊集团不存在增减资的情形。

（二）最近三年的股权转让情况

1、2019 年 3 月，友谊集团股权转让

经广州市国资委核准，2019 年 2 月 27 日，越秀金控与广商资本签订股权转让协议，约定以截至 2018 年 11 月 30 日经评估的友谊集团股东全部权益价值 383,194.79 万元为基础，越秀金控将持有的友谊集团全部股权转让给广商资本，交易价格为 383,194.79 万元。

2019 年 3 月 28 日，友谊集团就上述事宜完成工商变更登记手续。

2、2020 年 3 月，友谊集团股权转让

经广州市国资委核准，2020 年 3 月 18 日，广商基金、中银投资、建投华文与广商资本签订**股权转让协议**，约定广商资本分别将其持有的友谊集团 12.9490%、12.9490%和 5.1796%股权以 49,999.66 万元、49,999.66 万元和 19,999.86 万元转让给广商基金、中银投资和建投华文。转让价格以经广州市国资委核准的评估报告的评估结论为依据。

2020 年 3 月 26 日，友谊集团就上述股权转让事宜完成工商变更登记手续。

（三）最近三年的改制情况

最近三年，友谊集团不存在改制的情形。

（四）最近三年评估情况

1、最近三年评估情况

（1）越秀金控拟向广百集团（或其设立/控制的其他合法主体）出售友谊集团 100%股权事宜所涉及友谊集团股东全部权益价值资产评估报告

2019 年 3 月，广商资本向越秀金控购买友谊集团 100%股权，转让价格以经广州市国资委核准的评估报告的评估结论为依据。广东联信资产评估土地房地产股价有限公司于 2019 年 2 月 15 日出具了评估报告（联信（证）评报字[2019]第

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

A0066 号），主要采用收益法、市场法对友谊集团进行评估。以 2018 年 11 月 30 日作为基准日，采用收益法评估结果作为评估结论，友谊集团净资产账面值为 237,237.77 万元，评估值 383,194.79 万元，评估增值 145,957.02 万元，增值率为 61.52%。

（2）广商资本拟转让友谊集团部分股权事宜所涉及友谊集团股东全部权益价值资产评估报告

2020 年 3 月，广商资本向广商基金、中银投资、建投华文转让友谊集团合计 31.0776%股权，转让价格以经广州市国资委核准的评估报告的评估结论为依据。广东联信资产评估土地房地产股价有限公司于 2019 年 5 月 30 日出具了评估报告（联信（证）评报字[2019]第 A0288 号），主要采用收益法、市场法对友谊集团进行评估。以 2019 年 3 月 31 日作为基准日，采用收益法评估结果作为评估结论，友谊集团净资产账面值为 239,024.23 万元，评估值 386,127.58 万元，评估增值 147,103.35 万元，增值率为 61.54%。

2、历次估值变动的原因及合理性

2020 年 3 月股权转让评估值较 2019 年 3 月股权转让评估值增值 0.29 亿元，本次评估较 2020 年 3 月股权转让时评估值增值 0.49 亿元，历次估值变动的原因主要表现在：

（1）标的公司不同会计期间财务状况存在差异

三次评估时点企业资产状况如下表所示：

单位：万元

财务指标	2019 年 3 月股权转让，评估基准日 2018 年 11 月 30 日	2020 年 3 月股权转让，评估基准日 2019 年 3 月 31 日	本次评估，评估基准日 2020 年 3 月 31 日
总资产（母公司）	344,735.15	328,887.48	335,061.11
净资产（母公司）	237,237.77	239,024.23	244,735.45

资产变动及期间的盈利能力如下表所示：

单位：万元

财务指标	2019 年 3 月股权转让至 2020 年 3 月股权转让期间（2018 年 11 月 30 日至 2019 年 3 月 31 日）	2020 年 3 月股权转让至本次股权转让期间（2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 31 日）
总资产变动额（母公司	-15,847.67	6,173.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

口径）		
净资产变动额（母公司口径）	1,786.46	5,711.22
实现净利润（母公司）	12,911.11	21,158.21
利润分配（母公司口径）	11,124.65	20,490.16

从标的公司的财务数据来看，2019 年 3 月股权转让至 2020 年 3 月股权转让期间，净资产账面价值增加 0.18 亿元，2020 年 3 月股权转让至本次股权转让期间，净资产账面价值增加 0.57 亿元，标的公司不同会计期间财务状况存在的差异是导致三次估值变动的一大原因，净资产账面价值的增加幅度与评估增值的幅度相当，三次估值变动是合理的。

（2）标的公司不同会计期间外部环境出现一定变化

三次股权转让基准日分别为 2018 年 11 月 30 日，2019 年 3 月 31 日及 2020 年 3 月 31 日，三次评估时点企业外部环境出现一定变化，因受宏观经济的影响，国债到期收益率近两年持续走低，使得三次股权转让所取的无风险报酬率有所差异，从而导致折现率存在差异，折现率的差异导致最终估值有所变动，但折现率的差异不影响估值的合理性。

同时，本次评估时点，新型冠状病毒肺炎疫情对标的公司的正常经营活动产生造成了较大不利影响，导致本次估值与前两次估值有所变动，本次评估预测未来收益时依据评估时点实际情况，充分考虑了疫情对企业未来现金流量产生的影响，估值变动是合理的。

综上所述，不同会计期间标的公司财务状况的差异以及宏观经济环境、市场环境、经营环境（受新型冠状病毒肺炎疫情的影响）出现变化，是导致三次估值变动的主要原因，但估值变动是合理的。

3、本次评估与前述最近三年评估的差异

评估基准日	评估目的	最终采用的评估方法	评估结论
2019 年 3 月股权转让评估，2018 年 11 月 30 日	越秀金控转让友谊集团 100%股权	收益法	友谊集团净资产账面价值（母公司口径）237,237.77 万元，评估值 383,194.79 万元，评估增值 145,957.02 万元，增值率 61.52%
2020 年 3 月股权转	广商资本转让友谊	收益法	友谊集团净资产账面价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估基准日	评估目的	最终采用的评估方法	评估结论
让评估，2019 年 3 月 31 日	集团部分股权		（母公司口径）239,024.23 万元，评估值 386,127.58 万元，评估增值 147,103.35 万元，增值率 61.54%
本次评估，2020 年 3 月 31 日	广百股份发行股份支付现金购买资产	收益法	友谊集团净资产账面价值（母公司口径）244,735.45 万元，评估值 390,982.88 万元，增值 146,247.43 万元，增值率为 59.76%

本次评估与前次评估结果不存在重大差异，形成差异的主要原因是评估基准日、评估参数不同等原因造成。

4、前次评估增值原因及合理性

对比 2019 年 3 月评估主要参数及标的资产经营状况，前次评估增值原因及合理性主要表现在：

1、从标的公司的经营状况来看，2019 年 3 月股权转让至 2020 年 3 月股权转让期间，实现净利润 1.29 亿元，利润分配 1.11 亿元，净资产账面价值增加 0.18 亿元，净资产账面价值的增加是评估增值的主要原因，净资产账面价值的增加幅度与评估增值的幅度相当，评估增值合理。

2、两次评估主要参数存在一定差异导致评估增值，且增值合理

两次评估收益法主要参数如下：

（1）收入增长率

参数指标	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
2019 年 3 月股权转让，评估基准日 2018 年 11 月 30 日	2.83%	2.83%	2.89%	2.89%
2020 年 3 月股权转让，评估基准日 2019 年 3 月 31 日	1.92%	2.88%	2.89%	2.89%

（2）综合毛利率

参数指标	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
2019 年 3 月股权转让，评估基准日 2018 年 11 月 30 日	21.00%	21.02%	21.01%	21.02%
2020 年 3 月股权转让，评估基准日 2019 年 3 月 31 日	21.00%	21.00%	21.00%	21.01%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）折现率

参数	2019 年 3 月股权转让，评估基准日 2018 年 11 月 30 日	2020 年 3 月股权转让，评估基准日 2019 年 3 月 31 日
折现率	12.20%	12.10%

由上表可以看出，从收入增长率看，2020 年 3 月股权转让评估预测的收入增长率与 2019 年 3 月股权转让评估在 2020 年收入增长率预测上有一定差异，但差异不大，差异主要是因为正佳店的百货收入增长率与商场管理费收入增长率根据实际情况作了相应调整；从毛利率来看，两次评估无明显差异；从折现率来看，2020 年 3 月股权转让评估选取的折现率较 2019 年 3 月股权转让评估低，折现率采用 CAPM 模型进行计算，未假设永续增长率，折现率的差异主要由于基准日时点不同，所选择的无风险报酬率、市场风险溢价、参考行业β值等市场参考指标有所差异导致的，该等差异不影响估值的合理性。从评估参数来看，2020 年 3 月股权转让评估预测的收入增长率略高于 2019 年 3 月股权转让评估预测的收入增长率，选用的折现率略低于 2019 年 3 月股权转让评估时选用的折现率，导致评估增值，且收入增长率及折现率选用合理说明评估增值也是合理的。

综上所述，不同会计期间资产状况的差异及评估参数中收入增长率、折现率的差异导致标的公司前两次评估结果增值，且收入增长率及折现率的差异具备合理性。

八、友谊集团控股及参股公司情况

截至本报告书签署日，友谊集团共有 4 家全资或控股子公司，具体情况如下：

（一）友谊物业

根据友谊物业的工商登记资料和国家企业信用信息公示系统查询结果，友谊物业的基本情况如下：

公司名称	广州友谊物业经营有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	1,000 万元
股权结构	友谊集团持股 100.00%
法定代表人	安卫东

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

董事	安卫东（董事长）、李明、陈欣穗
监事	何敬浩
总经理	安卫东
经营范围	建筑物清洁服务；物业管理；室内装饰、设计；商品信息咨询服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；场地租赁（不含仓储）；大型活动组织策划服务；房地产中介服务；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；绿化管理；自有房地产经营活动；建筑物电力系统安装；建筑物自来水系统安装服务；（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	2008 年 9 月 10 日
营业期限	长期
住所	广州市越秀区环市东路 369 号自编 1 号楼十五楼
登记机关	广州市越秀区工商行政管理局
统一社会信用代码	91440101679726675J

（二）友谊保税

根据友谊保税的工商登记资料和国家企业信用信息公示系统查询结果，友谊保税的基本情况如下：

公司名称	广州保税区友谊保税有限公司
公司类型	其他有限责任公司
注册资本	810 万元
股权结构	友谊集团持股 95.03%；友谊餐厅持股 4.97%
法定代表人	黄瑜
执行董事	黄瑜
监事	陆茵
总经理	招木清
经营范围	贸易代理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；房屋租赁；提供港口货物装卸（含过驳）、仓储、港内驳运、集装箱装卸、堆存、及装拆箱等简单加工处理服务；（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	1993 年 5 月 3 日
营业期限	长期
住所	广州保税区保中街 2 号
登记机关	广州市黄埔区市场和质量监督管理局
统一社会信用代码	914401162784650213

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）友谊餐厅

根据友谊餐厅的工商登记资料和国家企业信用信息公示系统查询结果，友谊餐厅的基本情况如下：

公司名称	广州市友谊餐厅有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	47.62 万元
股权结构	友谊集团持股 100.00%
法定代表人	崔素娟
执行董事	崔素娟
监事	何敬浩、陈里皓
经理	陈鸿新
经营范围	厨房设备及厨房用品批发；中餐服务；西餐服务；甜品制售；酒吧服务；快餐服务；酒类零售；自助餐服务；小吃服务；茶馆服务；韩式餐、料理服务；日式餐、料理服务；咖啡馆服务；餐饮配送服务；冷热饮品制售
成立日期	1983 年 12 月 29 日
营业期限	长期
住所	广州市越秀区环市东路 369 号
登记机关	广州市越秀区工商行政管理局
统一社会信用代码	91440101190654979R

（四）新谊百货

根据新谊百货的工商登记资料和国家企业信用信息公示系统查询结果，新谊百货的基本情况如下：

公司名称	广州新谊百货有限公司
公司类型	其他有限责任公司
注册资本	1,000 万元
股权结构	友谊集团持股 59.365%，友谊保税持股 40.635%
法定代表人	郑晓华
董事	郑晓华（董事长）、赵榆、黄瑜
监事	郭建美
总经理	黄瑜
经营范围	商品零售贸易（许可审批类商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；场地租赁（不含仓储）；预包装食品批发；米、面制品及食用油批发；酒类批发；散装食品批发；乳制品批发；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	超级市场零售（食品零售除外）；预包装食品零售；粮油零售；乳制品零售；酒类零售；药品零售
成立日期	1993 年 11 月 2 日
营业期限	长期
住所	广州市越秀区环市东路 369 号自编 2 号楼
登记机关	广州市越秀区工商行政管理局
统一社会信用代码	914401016184270144

九、友谊集团主营业务情况

（一）主营业务概况

友谊集团从事百货零售业务，前身是创建于 1959 年的“广州友谊商店”，是广州地区历史最为悠久的老字号百货品牌之一。友谊集团目前运营环东店、时代店、正佳店和国金店 4 家门店，门店基本情况如下：

门店	经营主体	业态	经营面积（㎡）	开业时间	门店物业归属
环东店	广州友谊集团有限公司广州友谊商店	传统百货	5.69 万	1978 年	自有+租赁
时代店	广州友谊集团有限公司时代商店	奥特莱斯	2.12 万	1999 年	自有+租赁
正佳店	广州友谊集团有限公司正佳商店	传统百货	1.88 万	2004 年	租赁
国金店	广州友谊集团有限公司国金商店	传统百货	2.73 万	2010 年	租赁
合计			**12.43 万**		

1、环东店

环东店成立于 1978 年，位于广州高档品牌购物休闲的核心商圈——环市东中央商务区，毗邻花园酒店、亚洲国际大酒店、白云宾馆和丽柏广场，地理位置优越，交通方便，拥有超 300 个停车位。环东店是友谊集团历史最为悠久、最具代表性的门店，是国家商务部认定的“金鼎百货店”。

环东店一直秉承“差异定位、品质最优、体现价值”的经营理念，致力于打造综合性的高级百货商店，主要经营国际一、二线品牌和潮流的百货精品、高端产品和优势品牌，强调突出时尚化、个性化、品牌化和国际化，吸引了多个世界奢华品牌的进驻，还有近百个国际知名珠宝、名表、化妆品、精品服装等高档商品组合。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、时代店

时代店成立于 1999 年，位于天河北路时代广场东翼首至五层，该商圈集购物、娱乐、饮食、休闲于一体，是友谊集团首家奥特莱斯实体店，是国家商务部认定的“金鼎百货店”。

时代店经营一系列时尚潮流、价格实惠、品质优越的知名品牌，包括男女服饰鞋类、精品首饰箱包、休闲服饰、床品、童装、儿童玩具以及超市食品、家电、家品、烟酒、茶、滋补品等，着重体现消费的个性需求、优质品味，力求满足白领阶层、时尚年轻一族追求时尚资讯、提高生活品质的消费需求。

3、正佳店

正佳店位于广州天河正佳广场，是国家商务部认定的“金鼎百货店”。该店秉承了友谊集团一贯倡导的经营“优质、时尚生活”的理念，定位为一间中高档次、综合性的百货精品“主力店”。

正佳店中，既有来自世界各地的知名时尚潮流品牌，包括名牌服饰、皮鞋、手袋、化妆品、名表及精钢厨具，也有中国内地的国货精品、特色货品，还有各种国内外畅销高级食品。此外，正佳店与正佳广场的其它功能，包括饮食、娱乐、专门店等形成互补、互动效应，为顾客提供多彩缤纷的都市生活体验和享受。

4、国金店

国金店坐落于广州地标建筑物——“西塔”国际金融中心裙楼，约有 2.6 万平方米的经营面积，为首家进驻珠江新城 CBD 的高端百货，涵盖了五个楼层，拥有化妆品、珠宝、服饰、家电、高端超市等多种品类，云集了多个国际顶级品牌、友谊独家品牌及原装进口品牌等。国金店坚持以“新城市中心高级百货店”为目标，致力打造时尚化、国际化、个性化的品牌组合、购物环境，为广州 CBD 的商务精英、珠江新城商圈及其辐射范围内的顾客提供品质服务。

（二）主要经营模式

1、销售模式

友谊集团的销售模式主要为：在指定区域设立品牌专柜，由友谊集团营业员与供应商的销售人员共同负责商品销售，友谊集团负责收款并按合同约定的结算周期与供应商进行结算；友谊集团向供应商发出订货单订购商品，主导商品的销

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

售并负责向客户收取货款。

友谊集团以线下销售为主，在此基础上，积极联合各商户开展线上营销和精准营销，公司建立了微百货和网乐购线上营销平台，充分利用线上资源，增加直播、微百货、远程小程序、社群营销等渠道，打造线上 APP 运营平台，配合建设直播平台，利用 5G 新技术，整合云平台、视频硬件、软件服务，联合营销服务、渠道媒体等上下游资服务，实现销售模式的创新。

在促销及市场推广方面，友谊集团采取总部整体推广和门店自身推广相结合的方式，通过每一季度业务部门召集相关人员召开营销会议讨论确定营销方案，初步确定后向商场相关人员征求意见建议，对方案进行修改。方案确定后，通过媒体广告、内外部刊物及社会公益活动等多种手段进行市场推广。同时，对于持有会员卡的顾客，友谊集团各门店会向他们寄发促销信息。

此外，友谊集团积极通过新媒体、新渠道进行营销及推广，通过线上线下联动实施精准推广，友谊集团 2019 年微信公众号粉丝增长超 2.6 万人，实现图文阅读 230 万次。

2、采购模式

友谊集团的采购事项包含品牌（供应商）和商品的引进，由总部统一管理，门店有建议权，具体执行情况如下：

（1）引进品牌（供应商）：公司设有品牌过会评审小组，小组成员由公司高层、门店总经理、采购各部部长组成，对提交引进评审的品牌（供应商）的合作条件进行表决，表决通过后方可引进。

（2）商品质量把控：采购业务环节主要从资质、证照上进行审核与把控。品牌（供应商）、商品需提供详细的证照、许可、证明书等供友谊审核，包括：企业营业执照、品牌授权证明、商品注册证明、质检报告、报关单、完税单、认证证明、许可证等系列文件；签订合作协议时还需提供法定代表人证明文件及签约授权等。

（3）引进生效流程：采取双重复核制。财务部、信息部根据品牌过会评审结果完成审核后，采购各部才能对品牌（供应商）、商品进行建档、编码；采购综合部根据品牌过会评审结果完成审核后，品牌（供应商）的合作协议才能生效。同时完成以上两项工作后，产生的销售才能录入系统及进行结算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、顾客服务及会员体系建设

友谊集团自设立以来，一直致力于通过品牌体系的优化、良好购物环境的打造、最贴心的用户关怀体系来提供最优质的服务，在消费者群体中维持了良好的口碑。在售后服务方面，友谊集团以相关法规为依据，对消费者合理的退款与退货行为快速响应，并设立“先行赔付”制度，免除消费者后顾之忧。

在会员体系建设方面，由友谊集团总部统筹管理，根据《会员卡申领、使用指南》设定有关升降级、购物奖励积分、奖励积分兑换、会员卡有效期管理制度及有关流程，并严格按制度、流程对会员卡申请、使用、升降级、会员活动等实施管理。友谊集团目前约 24 万 VIP 贵宾会员，每年消费占比达五成以上。

友谊集团积极围绕生活方式组织各项 VIP 活动，包括线上营销活动及线下主体活动，通过与多个增值服务合作伙伴异业联动，进一步提升了 VIP 会员的粘性。

4、盈利模式

友谊集团从事百货零售业务，经营具体业态包括传统百货及奥特莱斯，盈利模式为对自有或租赁的商业物业进行装修改造，制定管理规范，统一运营及管理，因地制宜地考虑消费者的消费偏好及需求，引入品牌供应商，向顾客销售商品获取零售收入，通过进销差价获取利润。

5、结算模式

友谊集团与供应商的结算以月结为主，大部分货款在商品实现销售的次月支付给供应商。具体结算流程如下：

（1）供应商每月 10 号通过网上预约结算，在友谊集团“供应商预约管理系统”查询并复核结算单；

（2）供应商根据复核无误的结算单上实际付款金额并按照商品销售明细开具增值税专用发票；

（3）财务部结算会计在收到发票 5 天后（遇节假日顺延），按批统一办理网上货款转账。

6、标的资产经营模式变化情况、销售政策和信用政策执行情况，是否与同行业存在重大差异，是否发生重大变化

标的公司百货零售业务联销、购销的业务模式如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

联销业务：标的公司就供货形式、价格管理、退换货、结算方式等方面与供应商达成一致并签署相关经营协议，使用存货管理系统记录供应商实际到货情况，由标的公司营业员及供应商的销售人员共同负责商品销售，在售出商品并取得货款或收款凭证时确认收入。

购销业务：标的公司与供应商签订商品购销合同，标的公司先向供应商下订单采购商品、办理入库，由标的公司负责商品销售，在售出商品并取得货款或收款凭证时确认收入。

友谊集团主营业务为百货零售业务，百货零售的销售政策和信用政策为在收到客户款项后将商品交付给客户，友谊集团不提供赊销服务。

友谊集团的经营模式、销售政策和信用政策与同行业不存在重大差异，在2016年-2020年6月期间标的公司经营模式、销售政策和信用政策均未发生重大变化。

（三）友谊集团所处行业基本情况

友谊集团所处行业基本情况详见本报告书之“第九节 管理层讨论与分析/二、对零售行业特点和经营情况的讨论与分析”。

（四）销售情况

1、主营业务收入情况

报告期内，友谊集团主营业务收入构成如下：

单位：万元

项目		2020年1-6月		2019年		2018年	
		收入	占比	收入	占比	收入	占比
商业	百货业务	**48,382.46**	**88.15%**	244,916.97	92.79%	228,856.03	92.65%
	其他商业业务	-	-	1,735.42	0.66%	1,523.96	0.62%
租赁收入		**6,504.20**	**11.85%**	17,285.43	6.55%	16,631.72	6.73%
合计		**54,886.67**	**100.00%**	**263,937.81**	**100.00%**	**247,011.71**	**100.00%**

注：友谊集团2020年1-6月主营业务收入数据根据《新收入准则》对联销业务按照净额法核算，2018年至2019年以总额法口径披露，未按照净额法调整。

报告期内，友谊集团收入来源分为商业业务收入与房屋租赁收入。其中，其他商业业务收入则主要系友谊集团对外发行的预付卡，按照会计政策，在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时将相关预付卡余额确认为收入。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，对于百货业务，按照产品类别及门店划分，友谊集团收入的主要项目情况如下：

（1）按产品类别

报告期内，按照销售产品类别划分，友谊集团百货业务**销售额**分类情况如下：

单位：万元

品类	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年	
	销售额	占比	销售额	占比	销售额	占比
服装	**23,856.16**	**25.43%**	88,393.77	36.09%	91,218.15	39.86%
化妆品	**13,277.65**	**14.15%**	31,426.73	12.83%	25,550.78	11.16%
珠宝饰品	**8,219.25**	**8.76%**	26,320.63	10.75%	26,250.81	11.47%
家用电器	**8,684.25**	**9.26%**	24,355.37	9.94%	25,146.72	10.99%
钟表类	**6,170.93**	**6.58%**	13,615.93	5.56%	10,395.98	4.54%
其他	**33,620.14**	**35.83%**	60,804.53	24.83%	50,293.58	21.98%
合计	**93,828.39**	**100.00%**	**244,916.97**	**100.00%**	**228,856.03**	**100.00%**

注：为体现分品类的实际销售额，上表销售额数据按照总额法口径披露，未按照净额法调整。

报告期内，友谊集团销售的产品类别主要集中在服装、化妆品、珠宝饰品、家用电器及钟表类上，其中服装类占比最高，2018 年至 **2020 年半年度**分别达到 39.86%、36.09%及 **25.43%**。

（2）按门店

报告期内，友谊集团百货业务**销售额**按照门店划分情况如下：

单位：万元

门店	2020 年度 1-6 月		2019 年度		2018 年度	
	销售额	占比	销售额	占比	销售额	占比
环东店	**65,171.80**	**69.46%**	162,213.47	66.23%	148,314.68	64.81%
时代店	**4,713.40**	**5.02%**	15,931.86	6.51%	16,072.41	7.02%
正佳店	**11,530.36**	**12.29%**	31,689.95	12.94%	29,464.33	12.87%
国金店	**12,412.82**	**13.23%**	35,081.69	14.32%	35,004.61	15.30%
合计	**93,828.39**	**100.00%**	**244,916.97**	**100.00%**	**228,856.03**	**100.00%**

注：为体现分门店的实际销售额，上表销售额数据按照总额法口径披露，未按照净额法调整。

报告期内，友谊集团百货业务收入主要来源于环东店，2018 年至 **2020 年半年度销售额**占比分别达到 64.81%、66.23%及 **69.46%**。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、报告期内主要产品或服务销售价格及销售收入的变动情况

报告期内，友谊集团客单价情况变化如下：

单位：元

门店	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年
环东店	**1,382**	1,581	1,577
时代店	**591**	512	516
正佳店	**1,649**	1,288	1,341
国金店	**1,285**	1,061	1,102
平均	**1,294**	**1,111**	**1,134**

报告期内，公司的销售收入变动情况详见本报告书“第九节 管理层讨论与分析/三、友谊集团最近两年及一期财务状况及盈利能力分析/（二）盈利能力分析”。

3、报告期内友谊集团前五名客户情况

友谊集团从事百货零售业务，客户主要为大众消费者及自有房产出租的承租方，客户结构较为分散，不存在单一客户依赖。报告期内，友谊集团前五名客户主营业务收入占比情况如下表示：

（1）**2020 年 1-6 月**前五名客户销售情况

单位：万元

排名	名称	营业收入	占主营业务收入比
1	第一名	**3,537.36**	**6.44%**
2	第二名	**386.68**	**0.70%**
3	第三名	**359.37**	**0.65%**
4	第四名	**309.29**	**0.56%**
5	第五名	**229.43**	**0.42%**
前五名小计		**4,822.13**	**8.79%**

（2）2019 年前五名客户销售情况

单位：万元

排名	名称	营业收入	占主营业务收入比
1	第一名	10,447.63	3.96%
2	第二名	1,709.65	0.65%
3	第三名	1,059.11	0.40%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	第四名	911.60	0.35%
5	第五名	603.42	0.23%
前五名小计		**14,731.41**	**5.58%**

（3）2018 年前五名客户销售情况

单位：万元

排名	名称	营业收入	占主营业务收入比
1	第一名	10,404.00	4.21%
2	第二名	1,032.66	0.42%
3	第三名	893.72	0.36%
4	第四名	570.24	0.23%
5	第五名	561.60	0.23%
前五名小计		**13,462.22**	**5.45%**

友谊集团不存在向单个客户的销售比例超过销售总额的 50%或严重依赖于少数客户的情况，不存在董事、高级管理人员、核心技术人员、其他主要关联方或持有友谊集团 5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

（五）采购情况

报告期内，**友谊集团对外采购主要内容为百货商品，包括服饰、化妆品、家电、钟表、笔、工艺品、首饰、眼镜、超市商品、玩具等。**友谊集团供应商主要为百货业务供货商，友谊集团经营商品的品牌、品类众多，供应商较为分散。**最近两年及一期，友谊集团向前五名供应商的主要采购内容、结算政策及付款方式情况如下：**

1、**2020 年 1-6 月**前五名供应商采购情况

单位：万元

排名	名称	采购金额	占总采购金额比	主要采购内容	结算政策	付款方式
1	第一名	8,347.40	10.16%	首饰	月结	银行转账
2	第二名	5,252.51	6.39%	首饰	月结	银行转账
3	第三名	3,433.83	4.18%	钟表	月结	银行转账
4	第四名	2,084.41	2.54%	化妆品	月结	银行转账
5	第五名	1,692.64	2.06%	化妆品	月结	银行转账
前五名小计		20,810.80	25.33%	-	-	-

2、2019 年前五名供应商采购情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

排名	名称	采购金额	占总采购金额比	主要采购内容	结算政策	付款方式
1	第一名	6,997.37	3.40%	钟表	月结	银行转账
2	第二名	5,498.60	2.67%	化妆品	月结	银行转账
3	第三名	5,307.38	2.58%	首饰	月结	银行转账
4	第四名	5,139.27	2.50%	首饰	月结	银行转账
5	第五名	4,964.36	2.41%	首饰	月结	银行转账
前五名小计		**27,906.98**	**13.56%**	**–**	**–**	**–**

3、2018 年前五名供应商采购情况

单位：万元

排名	名称	采购金额	占总采购金额比	主要采购内容	结算政策	付款方式
1	第一名	4,700.40	2.48%	钟表	月结	银行转账
2	第二名	4,603.19	2.43%	化妆品	月结	银行转账
3	第三名	4,556.76	2.41%	首饰	月结	银行转账
4	第四名	3,963.18	2.09%	化妆品	月结	银行转账
5	第五名	3,221.59	1.70%	化妆品	月结	银行转账
前五名小计		**21,045.12**	**11.12%**	**-**	**-**	**-**

友谊集团为百货零售连锁企业，经营商品的品牌、品类众多，供应商较为分散，报告期内不存在向单个供应商的采购金额超过采购总额 50%或严重依赖于少数供应商的情形，不存在董事、高级管理人员、核心技术人员、其他主要关联方或持有友谊集团 5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

（六）环境保护及安全生产情况

友谊集团从事百货零售业务，不存在重污染情况，符合国家关于环境保护的要求。

在安全生产方面，公司根据相关主管部门的要求及自身业务特点，制定了各项安全管理制度，范围涵盖了人员管理、设备使用与保养、工程施工、应急预案等方面，完善了各项安全设施。在日常的运营、管理过程中，友谊集团总部和门店积极协调商家配合各主管部门的检查，在此过程中提高了对于安全经营的保障。报告期内，公司经营过程中未发生过重大安全事故。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（七）产品质量控制情况

为加强日常经营运作的监督检查，迅速处理、改善营运中存在的质量管理问题，确保服务、经营产品符合消费者需要，公司制定了《质量管理制度》，在售前、售中和售后的全业务阶段监督、把控产品质量。

在售前，由采购中心评估、审核品牌情况、商品价格和供应商信誉，确保供应商资质齐全、信誉良好；由营运中心定期收集经营法规、产品质量要求、产品标准、各类别商品标识规范要求、质量管理制度等资料，及时向采购中心和各商店进行培训、宣贯，并定期对各门店进行现场巡检，确认《质量管理制度》的落实情况；仓库管理员在发货时，需对发出的商品进行检查；售货员在收货时需要对商品逐一进行检查，并记录检查情况，商场营业主任或商场经理对专柜实施监督检查管理。

在售中，售货员需做好使用指导，强化售中的提醒服务，提供相关的文字使用说明，指导、指引顾客正确使用和保养商品。

在售后，专柜、商场定期收集顾客对产品的使用信息，并记录回访情况；当顾客使用已经购买的商品后，对商品质量产生质疑时，如属于可操作范围的，可将商品送检。

（八）报告期内核心业务人员特点分析及变动情况

截至本报告书签署日，友谊集团尚未认定核心业务人员。

（九）境外生产经营情况

截至本报告书签署日，友谊集团不存在境外生产经营情况。

十、拟收购资产为股权的说明

（一）关于交易标的是否为控股权的说明

公司本次拟发行股份及支付现金收购友谊集团 100%的股权。

（二）拟注入股权出资及合法存续情况

针对友谊集团出资及合法存续情况，交易对方出具如下承诺：

“本企业/本公司作为友谊集团的股东，已经依法履行对友谊集团的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为友谊集团股东所应承

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

担的义务及责任的行为，不存在可能影响友谊集团合法存续的情况。”

十一、资产许可使用情况

截至本报告书签署日，除房屋租赁的情形外，友谊集团不存在涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的事项。房屋租赁的情况参见“第四节交易标的基本情况/四、主要资产权属、对外担保及主要负债情况/（一）主要资产及其权属情况”。

十二、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

本次交易不涉及立项、环保、行业准入、用地规划、建设许可等有关报批事项。

十三、债权债务转移情况

本次交易不涉及债权债务的转移。

十四、友谊集团报告期的会计政策及相关会计处理

（一）友谊集团收入确认原则

1、适用于 2019 年 12 月 31 日之前的收入确认原则

友谊集团营业收入主要涉及销售商品收入、让渡资产使用权收入，各项收入的确认方法和原则如下：

（1）销售商品收入

友谊集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入、出租物业收入等。标的公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）收入确认的具体原则

①联销

联销即供应商提供商品在百货店指定区域设立品牌专柜由友谊集团营业员及供应商的销售人员共同负责销售，友谊集团在售出商品并取得货款或收款凭证时确认收入。

②购销

友谊集团按所需向供应商发出订货单订购商品，购销商品验收入库后纳入库存管理，友谊集团负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和报酬，通常友谊集团可有一定退货换货率，以及因市场变化而发生的调价补偿。友谊集团在售出商品并取得货款或收款凭证时确认收入。

③代销

友谊集团按所需向供应商发出订货单订购商品，代销商品验收入库后纳入库存管理，友谊集团负责商品的销售，对不适销商品有退货权且不承担商品的削价风险。友谊集团在售出商品并取得货款或收款凭证时确认收入。

④电子商务

客户通过在友谊集团网站下订单并按友谊集团提供的付款方式支付货款后，由友谊集团委托物流公司将商品配送交付予客户，客户在规定的期限和指定的商品类别内，可以将商品退回友谊集团：①对于有质量问题商品的退回，友谊集团将原收取的商品货款和运费全额返还予客户；②对于非质量问题商品的退回，友谊集团将原收取的商品货款或者商品货款扣除一定比例的退货手续费后返还予客户，客户原支付的运费不予返还。

友谊集团在约定的退货期满后确认营业收入和营业成本。

⑤物业租赁收入

友谊集团在经营场所里进行租赁经营，按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定收取租金确认收入。

⑥销售积分、销售退回账务处理及确认原则

友谊集团在销售商品或提供劳务的同时授予客户奖励积分的，将销售取得的货款或应收货款在商品销售或劳务提供产生的收入与奖励积分之间进行分配，与奖励积分相关的部分应首先作为递延收益，待客户兑换奖励积分或失效时，结转计入当期损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

售出商品发生销售退回，在发生时冲减当期销售商品收入。

2、自 2020 年 1 月 1 日起适用的收入确认原则

（1）总体原则

友谊集团的营业收入主要包括销售商品收入、让渡资产使用权收入。

友谊集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，友谊集团在合同开始时，按照单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是友谊集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。友谊集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，友谊集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，友谊集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

对于在某一时点履行的履约义务，友谊集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，友谊集团考虑下列迹象：

①友谊集团就该商品或服务享有现时收款权利。

②友谊集团已将该商品的法定所有权转移给客户。

③友谊集团已将该商品的实物转移给客户。

④友谊集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。

⑤客户已接受该商品或服务等。

友谊集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。友谊集团拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。友谊集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）具体原则

与友谊集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

①联销，供应商提供商品在百货店指定区域设立品牌专柜由友谊集团营业员及供应商的销售人员共同负责销售，友谊集团在售出商品并取得货款或收款凭证时确认收入。

商品在销售给顾客之前由供应商控制，友谊集团作为代理人主要是协助供应商销售商品，按照净额确认收入。

②购销，友谊集团按所需向供应商发出订货单订购商品，商品验收入库后纳入库存管理，友谊集团取得商品的控制权，能够主导商品的销售和转移，友谊集团在售出商品并取得货款或收款凭证时确认收入。

友谊集团在向顾客转让商品之前控制商品，友谊集团为主要责任人，按照已收或应收顾客对价总额确认收入。

③出租物业收入，友谊集团在经营场所里进行租赁经营，按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定收取租金确认收入。

④预收客户货款与尚未交付客户的商品销售有关的款项确认为合同负债，当商品向客户交付后确认收入，在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时将上述合同负债的余额确认为收入。

⑤友谊集团在销售商品或提供劳务的同时授予客户奖励积分的，将销售取得的货款或应收货款在商品销售或劳务提供产生的收入与奖励积分之间按相对独立售价原则分摊，与奖励积分相关的部分计入合同负债，待客户兑换奖励积分或失效时，结转计入当期损益。友谊集团销售商品时向零售客户给予推广或促销商品，交易价格按相对独立售价原则分摊至产品及促销项目，并结转对应成本。

⑥电子商务业务收入，客户通过在网站下订单并按友谊集团提供的付款方式支付货款后，由友谊集团委托物流公司将商品配送交付予客户，客户在规定的期限内，可以将商品退回友谊集团：1）对于有质量问题商品的退回，友谊集团将原收取的商品货款和运费全额返还予客户；2）对于非质量问题商品的退回，友谊集团将原收取的商品货款或者商品货款扣除一定比例的退货手续费后返还予客户，客户原支付的运费不予返还。

友谊集团在约定的退货期满后确认营业收入和营业成本。

（3）标的公司已根据 2017 年财政部发布修订的《企业会计准则第 14 号——

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收入》确认收入（以下简称新收入准则），标的公司对联销、购销、代销业务模式的收入确认方法符合新收入准则的相关规定

①标的公司执行新收入准则的情况

标的公司于2020年1月1日起执行财政部于2017年颁布的修订后的新收入准则。

②说明标的公司对联销、购销、代销业务模式的收入确认方法是否符合新收入准则的相关规定

1）标的公司联销、购销、代销业务模式

自2020年1月1日起，标的公司无代销业务，联销、购销的业务模式如下：

联销业务：标的公司就供货形式、价格管理、退换货、结算方式等方面与供应商达成一致并签署相关经营协议，使用存货管理系统记录供应商实际到货情况，由标的公司营业员及供应商的销售人员共同负责商品销售，**在售出商品并取得货款或收款凭证时确认收入**。

购销业务：标的公司与供应商签订商品购销合同，标的公司先向供应商下订单采购商品、办理入库，由标的公司负责商品销售，**在售出商品并取得货款或收款凭证时确认收入**。

2）标的公司对购销业务模式的收入确认方法符合新收入准则的相关规定

根据新收入准则规定，向客户销售商品涉及其他方参与其中时，企业应根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则应为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

在购销模式下，标的公司承担了向客户转让商品的主要责任，在商品转让之后承担了该商品的主要存货风险，属于自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户的情形，能够主导第三方代表本企业向客户提供商品，能有权决定商品的价格，标的公司在向客户转让商品前能够控制该商品，不存在委托第三方为客户提供商品的情形，因此标的公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入，**符合新收入准则的相关规定**。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3）标的公司对联销业务模式的收入确认方法符合新收入准则的相关规定

根据证监会 2020 年 11 月 13 日发布的《监管规则适用指引——会计类第 1 号》之“1-15 按总额或净额确认收入”的相关规定，零售百货业务中，特定商品在销售给顾客之前由供应商控制，供应商有权主导商品的使用并获取其经济利益；百货商场并未取得商品的控制权，其身份是协助供应商销售特定商品，应被认定为代理人，按照净额确认收入。标的公司自 2020 年起对联销模式下的销售收入按照净额法进行确认，符合新收入准则的相关规定。

（二）财务报表的编制基础及合并财务报表范围、变化情况及变化原因

标的公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。交易标的两年一期财务报告已按照上市公司相同的会计制度和会计政策进行编制。

2018 年 8 月，友谊集团无偿受让友谊餐厅 63%股权，自 2018 年 9 月起将其纳入合并范围。

（三）报告期的资产转移剥离调整情况

报告期内，标的公司不存在资产转移剥离调整的情况。

（四）行业特殊的会计处理政策

标的公司不存在行业特殊的会计处理政策。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节 本次交易标的评估情况

一、友谊集团评估总体情况

（一）评估机构

本次交易的评估机构为北京国融兴华资产评估有限责任公司，具备证券期货相关业务评估资格。国融兴华根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对友谊集团的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，出具了《资产评估报告》（国融兴华评报字[2020]第 620039 号），该《资产评估报告》已经广州市国资委核准。

（二）评估对象与评估范围

本次评估对象是友谊集团的股东全部权益价值。评估范围为友谊集团在基准日的全部资产及相关负债，在评估基准日 2020 年 3 月 31 日，在持续经营条件下，友谊集团母公司口径的资产总额为 335,061.11 万元，负债总额 90,325.66 万元，所有者权益总额为 244,735.45 万元。

（三）评估值及评估方法

国融兴华根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分别采用收益法和市场法进行评估，最终采用收益法的评估结果作为本次标的公司的评估结论。根据国融兴华评报字[2020]第 620039 号《资产评估报告》，截至评估基准日 2020 年 3 月 31 日，经收益法评估，友谊集团股东全部权益价值的评估结果为 390,982.88 万元，较 2020 年 3 月 31 日所有者权益账面价值 244,735.45 万元，增值 146,247.43 万元，增值率为 59.76%。

二、友谊集团的评估情况

根据国融兴华出具的《资产评估报告》，本次评估遵循了以下评估假设：

（一）评估假设

1、基本假设

（1）公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断；

（2）交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

（3）持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

2、一般假设

（1）假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

（2）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

（3）假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

（4）假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

（5）假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

（6）假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

3、特殊假设

（1）假设公司未来将采取的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

（2）假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务，并能保持现有的管理、销售团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；

（3）企业在未来经营期内经营范围、方式不发生重大变化，其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日的经营能力、业务规模和经营模式持续经营，不考虑其可能超、减产等带来的特殊变动；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）企业在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；

（5）公司对现有的房产、设备能够保持继续使用，将来不承担因资产权属而引起的任何费用；

（6）假设被评估单位经营店面数据及经营面积与评估基准日时保持一致；租入经营面积合同期内持续执行，合同期满后能顺利续展；

（7）假设市场法计算中所采用的上市公司的财务报告等数据均真实可靠；

（8）评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发。

（二）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。本次评估选用的评估方法为：收益法、市场法。

评估方法选择理由如下：

1、市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。目前国内资本市场有活跃的公开市场，相关同类型上市公司较多且相关市场数据比较充分，故本次评估可采用市场法评估。

2、资产基础法适用分析

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

友谊集团是广东省流通龙头企业，其前身是始创于 1959 年的“广州友谊商店”，目前已逾 50 年历史。资产基础法评估无法涵盖企业多年经营积累的企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

品牌、客户关系、人力资源和商誉等无形资产或资源的价值，不能全面、合理的体现企业的价值，因此本次评估较不适宜采用资产基础法。

3、收益法适用性分析

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

企业价值评估中的收益法，是以被评估单位未来若干年度内的现金流量作为基础，采用适当折现率进行折现，加总计算得出企业价值。收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。

被评估单位自成立以来，业务不断发展，保证了其经营方式的连续性和获利模式的持续性，并且根据企业历史年度的收益情况和经营规划来看，企业未来的收益情况能够预测，具备使用收益法评估的基础条件，因此本次评估可选择收益法进行。

故本次评估确定采用收益法和市场法进行评估。

（三）收益法评估情况

本次收益法的基本思路是以评估对象经审计的财务报表为基础，首先按照收益口径使用现金流折现法（DCF），估算评估对象的经营性资产价值，再考虑评估对象评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值，最终求得其股东全部权益价值。截至评估基准日时，被评估单位长期股权投资包括友谊物业、友谊餐厅、友谊保税及新谊百货四家子公司，其中友谊物业、友谊保税主营业务为物业出租，新谊百货主营业务为百货销售，以上三家主营业务类型与被评估单位业务相关，友谊餐厅虽近年未开展具体业务，但其持有子公司友谊保税 4.9679%股权，四家子公司实质为被评估单位 100%控股，故此次采用合并口径对被评估单位股东全部权益价值进行评估。

1、收益法的应用前提

（1）评估对象必须具备持续经营能力，剩余经济寿命显著；

（2）能够而且必须用货币来衡量评估对象的未来收益；

（3）能够用货币来衡量评估对象承担的未来的风险；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）评估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

2、收益法的模型

本次评估的计算模型为：

股东全部权益价值＝经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后股权自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R}(1+R)^{-N_1}$$

式中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

A_i：评估基准日后第 i 年预期的股权自由现金流量；

A_{i0}：预测期末年预期的股权自由现金流量；

R：折现率（此处为资本资产定价模型，CAPM）；

N：预测期；

i：预测期第 i 年。

其中，股权自由现金流量计算公式如下：

股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+付息债务的增加（或减少）-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$K_e = Rf + MRP \times \beta + \Delta$

式中：Rf：无风险利率；

β：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Δ：企业特定风险调整系数。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产为溢余货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括其他应收款、其他流动资产、其他权益工具投资、固定资产及递延所得税资产和应交税费、其他应付款，本次评估针对不同资产采用相应的评估方法进行评估。

3、收益期年限的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的，因此，确定收益期限为无限期，根据公司经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，第 6 年以后各年与第 5 年持平。

4、收益主体与口径的相关性

本次评估，使用股权自由现金流量作为评估对象经营资产的收益指标，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率基于资本资产定价模型（CAPM）确定。

5、未来收益的确定

根据中国证监会于 2020 年 11 月 13 日发布的《会计类 1 号指引》，对零售百货行业联营模式下的收入确认原则提出了指引性意见。根据《新收入准则》及《会计类 1 号指引》，标的公司 2020 年以来联销模式下的百货业务收入由总额法确认收入调整为净额法确认。在净额法口径下，预计标的公司 2020 年至 2023 年营业收入分别为 145,719.29 万元、130,842.73 万元、134,694.71 万元及 138,662.73 万元，营业成本分别为 91,484.97 万元、60,430.28 万元、62,274.66 万元及 64,190.18 万元。

但出于保证评估预测合理性的考虑，本次评估仍以总额法确认收入为基础预测未来年度的收入、成本及费用。本部分中，“营业收入”及“营业成本”对应为总额法口径下营业收入及营业成本，与未来企业实际净额法口径下的营业收入及营业成本有所差异，该差异不影响企业毛利润、净利润、现金流及评估值，具体预测情况如下：

（1）主营业务收入的预测

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①历年主营业务收入情况

友谊集团历年主营业务收入相关指标统计如下：

单位：万元

主体	产品类别	参数	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
环东店	百货业务	收入增幅		9.37%	
		占总收入比例	60.04%	61.46%	67.15%
		销售收入	148,314.68	162,213.47	30,387.61
时代店	百货业务	收入增幅		-0.87%	
		占总收入比例	6.51%	6.04%	4.56%
		销售收入	16,072.41	15,931.86	2,065.61
正佳店	百货业务	收入增幅		7.55%	
		占总收入比例	11.93%	12.01%	11.44%
		销售收入	29,464.33	31,689.95	5,176.78
国金店	百货业务	收入增幅		0.22%	
		占总收入比例	14.17%	13.29%	12.45%
		销售收入	35,004.61	35,081.69	5,633.14
本部	预付卡	收入增幅		13.88%	
		占总收入比例	0.62%	0.66%	0.00%
		销售收入	1,523.96	1,735.42	-
租赁业务		收入增幅		3.93%	
		占总收入比例	6.73%	6.55%	4.40%
		销售收入	16,631.72	17,285.43	1,993.21
主营业务收入合计			**247,011.71**	**263,937.81**	**45,256.35**

注：评估选取的销售收入为分门店的实际销售额，按照总额法口径披露，未按照净额法调整。

由上表的分析可以看出：2018-2019 年百货业务收入增长 7.02%，租赁业务收入增长 3.93%，主营业务收入呈上升趋势。

②未来年度主营业务收入预测

A. 百货收入的预测

经统计被评估单位近三年 2017-2019 年的百货业务收入，其各门店的复合增长率情况如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

门店	2017 年	2018 年	2019 年	复合增长率
环东店	142,672.66	148,314.68	162,213.47	6.63%
时代店	15,400.05	16,072.41	15,931.86	1.71%
正佳店	30,880.32	29,464.33	31,689.95	1.30%
国金店	34,369.71	35,004.61	35,081.69	1.03%

注：评估选取的销售收入为分门店的实际销售额，按照总额法口径披露，未按照净额法调整。

被评估单位的四家门店，环东店收入增长率较高，增长较快的原因为 2019 年环东店促销力度较大，其余三家门店增长较慢，属于相对稳健的增长。

2020 年 1 季度及 4、5、6 月与 2019 年同期比较情况如下表所示：

单位：万元

门店	1-3 月			4 月			5 月			6 月		
	2019 年	2020 年	增长比例	2019 年	2020 年	增长比例	2019 年	2020 年	增长比例	2019 年	2020 年	增长比例
环东	37,411.12	30,387.61	-18.77%	9,009.50	9,460.08	5.00%	11,214.57	12,095.93	7.86%	9,325.53	14,208.86	52.37%
时代	4,237.70	2,065.61	-51.26%	1,179.92	515.80	-56.29%	1,320.53	970.08	-26.54%	1,090.52	942.36	-13.59%
正佳	8,873.46	5,176.78	-41.66%	2,084.27	1,515.71	-27.28%	2,517.69	2,301.24	-8.60%	1,980.10	2,229.84	12.61%
国金	9,718.36	5,633.14	-42.04%	2,194.04	1,491.92	-32.00%	2,974.03	2,550.94	-14.23%	2,622.56	2,405.82	-8.26%
合计	**60,240.65**	**43,263.13**	**-28.18%**	**14,467.72**	**12,983.51**	**-10.26%**	**18,026.82**	**17,918.18**	**-0.60%**	**15,018.72**	**19,786.88**	**31.75%**

注：评估选取的销售收入对比数据为各门店同期的总额法口径营业收入，未按照净额法调整，考虑按照净额法对联销模式的营业收入进行调整后对净利润无影响，因此对收益法下的评估值亦无影响。

由上表可以看出，2020 年因新冠肺炎病毒的影响，被评估单位百货业务收入影响较大，2020 年 1 季度与 2019 年 1 季度同期比较，百货业务收入下降 72%，2020 年 4 月当月较 2019 年 4 月百货业务收入下降 10%，2020 年 5 月当月较 2019 年 5 月百货业务收入下降 1%，2020 年 6 月当月较 2019 年 6 月百货业务收入增加 32%，由此可见百货业务收入在 5 月已基本恢复至 2019 年当期水平。出于谨慎性考虑，本次评估 2020 年 4-6 月的百货收入为企业财务报表中实际的收入，2020 年 7 月-12 月的各门店的百货收入以 2019 年同期数为基数，按 2020 年 5、6 月占 2019 年同期的平均比例预测。

2021 年百货行业恢复正常水平，考虑市场经疫情后的消费补偿因素，环东店收入以 2019 年收入为基数，以 2017-2019 三年复合增长率 6.63%增长；由于电商行业对整个实体百货零售业的冲击，2022 年及以后年度，环东店以 2017-2018

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年增长率 3.95%增长，其他三个门店以 2019 年为基数，以 2017-2019 年复合增长率预测。

B. 预付卡收入的预测

根据友谊集团预付卡的发放制度及财务制度，友谊集团发放的预付卡有效期为三年，发放六年之后，预付卡余额结转为主营业务收入，故本次预测时以 2018 年、2019 年的余额平均结转比例预测未来年度。

C. 租赁业务收入

租赁业务的收入主要为房产租金收入，合同期内的租赁业务收入以实际签订合同收入预测，根据以往的合同续约签订情况可以看出，被评估单位大部分租赁合同在到期之日前就已办理续租。根据国有企业物业租赁相关文件规定，物业出租前均需开展评估手续，且一般而言评估租金不低于上期租金，故如预测期内合同到期，本次评估以合同到期之日时租金水平为基数，以广州市租赁市场租金增长率增长，结合被评估单位以前年度签订的合同及广州市租赁市场租金增长率水平，租金增长率为 3%-5%，本次评估出于谨慎性考虑，预测期内合同到期之后，租金增长率取 3%。

根据以上预测相关数据，主营业务收入预测如下：

单位：万元

主体	产品类别	参数	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
环东店	百货业务	收入增幅	-	-3.00%	3.95%	3.95%	3.95%	3.95%
		占总收入比例	70.37%	63.91%	64.48%	65.04%	65.57%	66.15%
		销售收入	159,700.22	184,424.22	191,717.32	199,298.82	207,180.13	215,373.11
时代店	百货业务	收入增幅	-	50.20%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%
		占总收入比例	3.92%	5.71%	5.64%	5.56%	5.49%	5.42%
		销售收入	8,905.76	16,482.03	16,764.20	17,051.20	17,343.11	17,640.02
正佳店	百货业务	收入增幅	-	17.00%	1.30%	1.30%	1.30%	1.30%
		占总收入比例	9.96%	11.27%	11.08%	10.89%	10.70%	10.52%
		销售收入	22,607.13	32,520.81	32,944.38	33,373.45	33,808.12	34,248.45
国金店	百货业务	收入增幅	-	29.40%	1.03%	1.03%	1.03%	1.03%
		占总收入比例	9.71%	12.41%	12.17%	11.93%	11.69%	11.46%
		销售收入	22,045.24	35,808.42	36,177.41	36,550.21	36,926.84	37,307.36
集团	预付	收入增幅	-	-41.48%	22.02%	-4.47%	44.93%	2.03%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本部	卡	占总收入比例	0.43%	0.20%	0.23%	0.22%	0.30%	0.30%
		销售收入	971.38	568.45	693.64	662.66	960.40	979.94
租赁业务		收入增幅	-	27.47%	1.55%	2.30%	1.35%	1.56%
		占总收入比例	5.60%	6.50%	6.40%	6.36%	6.25%	6.16%
		销售收入	12,715.29	18,748.52	19,039.28	19,477.40	19,740.28	20,048.38
主营业务收入合计			**226,945.03**	**288,552.46**	**297,336.23**	**306,413.74**	**315,958.89**	**325,597.27**

注：评估选取的销售收入预测数据以各门店同期的营业收入为基础，按照总额法口径预测，未按照净额法调整，考虑按照净额法对联销模式的营业收入进行调整对净利润无影响，因此对收益法下的评估值亦无影响。

③标的公司未来年度主营业务收入预测已充分考虑疫情对各项数据参数的影响，评估预测谨慎

A.本次评估在 2020 年 4-12 月主营业务收入预测时充分考虑了疫情对各项数据参数的影响，且评估预测较为谨慎，主要表现在以下方面：

I.2020 年因新冠肺炎疫情的影响，标的公司百货业务收入影响较大，2020 年 1 季度与 2019 年 1 季度同期比较，百货业务收入下降 72%，2020 年 4 月当月较 2019 年 4 月百货业务收入下降 10%，2020 年 5 月当月较 2019 年 5 月百货业务收入下降 1%，2020 年 6 月当月较 2019 年 6 月百货业务收入增加 32%，由此可见百货业务收入在 5 月已基本恢复至 2019 年当期水平。本次预测时出于谨慎性考虑在对 2020 年 7-12 月的各门店的百货收入预测时，以 2019 年 7-12 月的收入为基数，按 2020 年 5-6 月占 2019 年 5-6 月的平均比例进行预测。（上述 2020 年 4-6 月的收入数据为未经审计数据）

II.租赁业务的收入主要为房产租金收入，合同期内的租赁业务收入均以实际签订合同收入进行预测，2020 年因新冠肺炎疫情的影响，标的企业已根据广州市人民政府办公厅《关于印发应对疫情影响进一步支持中小微企业健康发展若干措施的通知》的要求对相关物业按规定进行减租，本次预测也已充分考虑上述减租事项对租赁业务收入的影响。

B. 本次评估在 2021 年及以后年度主营业务收入的预测以 2020 年为基数，按照低于历史年度的复合增长率进行预测，2020 年已考虑疫情影响，评估预测较为谨慎

目前国内疫情处于可防可控状态，国内百货业务也已逐步恢复，预计国产疫苗上市后，疫情影响将得到有效控制，2021 年标的公司主营业务基本恢复正常

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营状态。

在对 2021 年及以后的百货收入预测中，2021-2025 年预测期复合增长率仅为 3.13%，低于 2017-2019 年标的公司百货收入复合增长率 4.72%，也远低于广州市同行业上市公司 2017-2019 年的百货收入复合增长率 7.80%，增长率选取较为谨慎。

在对 2021 年及以后年度的租赁收入预测中，合同期内的年租金增长率取合同约定增长率，合同期外的年租金增长率取 3%，增长率的选取较为谨慎。

④预测期内标的公司百货收入持续稳定增长的依据及可实现性

A.宏观经济周期、标的公司所处行业预期发展趋势及标的公司的行业地位对标的公司百货收入有一定的促进作用

I.居民收入稳步增长，百货零售仍有发展空间

2019 年城镇居民人均可支配收入累计同比增长 7.9%，增速同比上升 0.1 个百分点，延续了增长趋势。同期，城镇居民消费人均支出增速有所回升，城镇居民人均消费性支出累计同比增长 7.5%，增速分别上升 0.7 百分点。随着城镇居民收入的稳步增长，消费需求将得到释放，百货零售行业仍有一定发展空间。

II.百货企业的服务水平愈发重要

近年来，线上零售快速增长，倒逼传统线下百货经营模式改变，重点提升线下消费的体验环节。体验性消费是顾客心理需求被满足的过程，是实体零售商显著优于线上销售的竞争环节，也是零售商环境服务的重要内容。百货企业的环境服务越好，则具有更强的竞争力。

III.标的公司在行业内具备竞争优势

标的公司前身是创建于 1959 年的“广州友谊商店”，以高级百货商店为定位，采用全渠道组合经营模式，为顾客提供个性化、体验化、智能化的优质生活解决方案。目前，标的公司拥有逾 10 万平方米自有物业、4 家门店（分别为环东店、正佳商店、国金商店和时代商店），拥有近 24 万人的 VIP 客群。

标的公司是广东省流通龙头企业，连续多年获评为广东企业 500 强、广东流通业 100 强、广东连锁 50 强、改革开放 40 周年广东省优秀企业、广东最具社会责任感企业以及广州“四十年四十品”品牌。标的公司属下的门店获得国家商务部颁发给零售企业的最高荣誉“金鼎百货店”称号。标的公司的竞争优势主要包括：（1）定位高端，拥有较出众的品牌信誉和口碑；（2）自有物业地段优势；（3）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

丰富的 VIP 会员资源；（4）管理团队能力较强；（5）精细化管理优势。

B.可比公司营业收入增长率情况、疫情影响

因百货行业具有较强的地域性，故选取同样位于广州的上市公司广州市广百股份有限公司作为对比，广百股份 2017-2019 年的百货收入复合增长率为 7.80%，标的公司与之相比，广百股份作为上市公司，其体量较大，资源较充足，标的公司收入增长趋势相同，预测增长率略低较为合理，未来年度如无不可抗力等因素，标的公司也能继续保持增长趋势，预测增长率较历史年度及对比公司的增长率低，一定程度上保证了收入的可实现性。

本次评估在 2020 年 4-12 月主营业务收入预测时充分考虑了疫情对各项数据参数的影响，在 2021 年及以后年度主营业务收入预测时未考虑疫情对各项数据参数的影响，评估均较为谨慎。

综上，宏观经济周期、标的公司所处行业预期发展趋势及标的公司的行业地位对标的公司百货收入有一定的促进作用，标的公司的行业地位较高且竞争优势较为明显，一定程度上保证了其百货收入持续增长的趋势，另外本次收入预测充分考虑了疫情影响，且预测期的收入复合增长率较历史年度及对比公司的收入复合增长率低，一定程度上保证了收入的可实现性。

（2）其他业务收入的预测

①历年其他业务收入情况

历年其他业务收入相关指标统计如下：

单位：万元

序号	项目		2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
一	主营业务收入小计		247,011.71	263,937.81	45,256.35
二	其他业务收入小计		7,245.13	7,373.13	1,423.27
1	物业管理费	金额	277.68	254.24	51.58
		增幅	-	-8.44%	-
2	职工住房租金	金额	2.85	-	-
		增幅	-	-	-
3	车场保管费	金额	227.32	221.63	30.85
		增幅	-	-2.50%	-
4	商场管理相关收入	金额	6,491.65	6,737.56	1,327.79
		增幅	-	3.79%	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5	其他（水电费、空调费）	金额	245.63	159.70	13.05
		增幅	-	-34.98%	-
三	其他业务收入增长率		-	1.77%	-
四	其他业务收入占主营业务收入的比例		2.93%	2.79%	3.14%

注：此表中主营业务收入为总额法口径数据，未按照净额法调整，考虑按照净额法对联销模式的营业收入进行调整后对净利润无影响，因此对收益法下的评估值亦无影响。

②未来年度其他业务收入预测

物业管理费为物业出租向租户收取的物业管理费，该费用以签订的租赁合同预测；职工住房租金由于对应资产 2019 年已移交，以后年度不考虑其收入；车场保管费主要为向在环东店购买商品的客户所收取的停车费，以环东店的主营业务收入比例预测；商场管理费相关收入以百货业务收入比例预测，其他收入为水电费及空调费，按双方约定的租赁合同预测。

根据以上预测相关数据，其他业务收入预测如下：

单位：万元

序号	项目		2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	主营业务收入小计		226,945.03	288,552.46	297,336.23	306,413.74	315,958.89	325,597.27
二	其他业务收入小计		6,369.97	8,058.71	8,300.49	8,551.96	8,811.27	9,080.46
1	物业管理费	金额	159.60	220.78	220.78	220.78	220.78	220.78
		增幅	-	4.55%	-	-	-	-
2	车场保管费	金额	218.20	251.98	261.94	272.30	283.07	294.26
		增幅	-	1.18%	3.95%	3.95%	3.95%	3.95%
3	商场管理相关收入	金额	5,866.71	7,406.63	7,636.83	7,875.35	8,122.51	8,378.65
		增幅	-	3.00%	3.11%	3.12%	3.14%	3.15%
4	其他（水电费、空调费）	金额	125.46	179.32	180.93	183.53	184.90	186.76
		增幅	-	29.00%	0.90%	1.43%	0.75%	1.00%
三	其他业务收入增长率		-	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
四	其他业务收入占主营业务收入的比例		2.81%	2.79%	2.79%	2.79%	2.79%	2.79%

注：此表中主营业务收入预测数据为总额法口径数据，未按照净额法调整，考虑按照净额法对联销模式的营业收入进行调整后对净利润无影响，因此对收益法下的评估值亦无影响。

（3）主营业务成本的预测

①历年主营业务成本情况

历年主营业务成本相关指标统计如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

主体	产品名称	内容	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
环东店	百货业务	成本合计	121,345.64	135,160.10	26,205.20
		占对应收入比例	81.82%	83.32%	86.24%
		增幅	-	11.38%	-
时代店	百货业务	成本合计	13,199.32	13,116.27	1,703.63
		占对应收入比例	82.12%	82.33%	82.48%
		增幅	-	-0.63%	-
正佳店	百货业务	成本合计	23,676.13	25,551.02	4,179.07
		占对应收入比例	80.36%	80.63%	80.73%
		增幅	-	7.92%	-
国金店	百货业务	成本合计	28,711.39	28,740.83	4,674.68
		占对应收入比例	82.02%	81.93%	82.99%
		增幅	-	0.10%	-
租赁业务		成本合计	3,340.77	3,240.25	697.33
		占对应收入比例	20.09%	18.75%	34.99%
		增幅	-	-3.01%	-
1	**总成本合计**		**190,273.25**	**205,808.47**	**37,459.91**
2	**主营业务收入**		**247,011.71**	**263,937.81**	**45,256.35**
3	**总成本占主营业务收入比例**		**77.03%**	**77.98%**	**82.77%**

注：评估选取的主营业务成本为分门店的实际营业成本，按照总额法口径披露，未按照净额法调整。

②未来年度主营业务成本预测

A. 百货业务成本的预测

2020 年受疫情影响，截至 2020 年 5 月，各门店百货业务成本占收入比例情况如下表所示：

单位：万元

门店	2020 年 1-3 月		2020 年 4 月		2020 年 5 月		2020 年 6 月	
	成本	占收入比例	成本	占收入比例	成本	占收入比例	成本	占收入比例
环东店	26,205.20	86.24%	8,464.23	89.47%	10,368.05	85.72%	12,593.23	88.63%
时代店	1,703.63	82.48%	427.60	82.90%	799.52	82.42%	777.56	82.51%
正佳店	4,179.07	80.73%	1,268.90	83.72%	1,918.99	83.39%	1,868.63	83.80%
国金店	4,674.68	82.99%	1,248.78	83.70%	2,125.51	83.32%	2,024.63	84.16%

注：评估选取的销售成本对比数据为各门店同期的总额法口径营业成本，未按照净额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法调整，考虑按照净额法对联销模式的营业成本进行调整后对净利润无影响，因此对收益法下的评估值亦无影响。

由上表可以看出，2020 年的百货业务毛利率比 2018、2019 年毛利率低，主要是因为疫情影响，被评估单位通过降低毛利来吸引顾客，从而提高收入，根据被评估单位预计，2020 年这种模式将持续，2020 年 5 月之后收入基本达到去年同期水平，故 2020 年 7-12 月百货业务的毛利率水平取 2020 年 5-6 月的平均毛利率预测。

2021 年及以后，因友谊集团作为老牌的百货行业企业，供应商较为稳定，百货市场也将恢复正常，以后年度以 2019 年的毛利率预测未来年度百货业务的毛利率，从而预测百货业务的成本。

B. 租赁业务成本的预测

租赁业务成本主要为投资性房地产的折旧、物业转租的承租费用及广百大厦的管理费、空调费。其中投资性房地产的折旧按照企业会计政策规定的折旧预测及租赁合同预测，物业承租费用的预测主要依据已签订的租赁合同预测，本次评估假设合同到期能按照原合同顺利续期，租金增长率与原合同一致。

根据以上预测相关数据，主营业务成本预测如下：

单位：万元

主体	产品名称	内容	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
环东店	百货业务	成本合计	139,462.87	153,713.66	159,792.30	166,111.32	172,680.22	179,508.90
		占对应收入比例	87.33%	83.35%	83.35%	83.35%	83.35%	83.35%
		增幅	-	10.22%	3.95%	3.95%	3.95%	3.95%
时代店	百货业务	成本合计	7,346.35	13,569.21	13,801.51	14,037.79	14,278.11	14,522.55
		占对应收入比例	82.49%	82.33%	82.33%	82.33%	82.33%	82.33%
		增幅	-	84.71%	1.71%	1.71%	1.71%	1.71%
正佳店	百货业务	成本合计	18,900.18	26,220.92	26,562.44	26,908.39	27,258.86	27,613.89
		占对应收入比例	83.60%	80.63%	80.63%	80.63%	80.63%	80.63%
		增幅	-	38.73%	1.30%	1.30%	1.30%	1.30%
国金店	百货业务	成本合计	20,060.80	29,336.21	29,638.50	29,943.92	30,252.48	30,564.22
		占对应收入比例	91.00%	81.93%	81.93%	81.93%	81.93%	81.93%
		增幅	-	46.24%	1.03%	1.03%	1.03%	1.03%
租赁业务		成本合计	2,228.38	3,022.91	3,077.30	3,137.46	3,208.66	3,282.35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主体	产品名称	内容	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
		占对应收入比例	17.53%	16.12%	16.16%	16.11%	16.25%	16.37%
		增幅	-	3.32%	1.80%	1.96%	2.27%	2.30%
1	**总成本合计**		**187,998.59**	**225,862.90**	**232,872.04**	**240,138.88**	**247,678.33**	**255,491.90**
2	**主营业务收入**		**226,945.03**	**288,552.46**	**297,336.23**	**306,413.74**	**315,958.89**	**325,597.27**
3	**总成本占主营业务收入比例**		**82.84%**	**78.27%**	**78.32%**	**78.37%**	**78.39%**	**78.47%**

注：评估选取的销售成本预测数据以各门店同期的营业成本为基础，按照总额法口径测算，未按照净额法调整。考虑按照净额法对联销模式的营业成本进行调整对净利润无影响，因此对收益法下的评估值亦无影响。

由上表可计算出各年毛利率情况，如下表所示：

内容	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
主营业务毛利率	22.97%	22.02%	17.23%	17.16%	21.73%	21.68%	21.63%	21.61%	21.53%
百货业务毛利率	18.29%	17.27%	15.03%	12.89%	17.23%	17.22%	17.21%	17.20%	17.19%
租赁业务毛利率	79.91%	81.25%	65.01%	82.47%	83.88%	83.84%	83.89%	83.75%	83.63%

注：评估选取的主营业务及百货业务按照总额法口径确认联销模式下的营业收入及营业成本，未按照净额法调整，考虑净额法后，主营业务及百货业务毛利率大幅增加，但对净利润实际无影响，因此按照总额法口径预测毛利率对收益法下的评估值亦无影响。

由上表可知，未来年度百货业务毛利率基本保持不变，与 2019 年的毛利率无重大差异，主营业务整体毛利率较 2019 年略低且呈下降趋势，主要原因在于主营业务收入中预付卡收入未来年度普遍低于 2019 年收入水平。

（4）其他业务成本的估算

①历年其他业务成本情况

历年其他业务成本相关指标统计如下：

单位：万元

序号	项目		2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
一	**其他业务成本小计**		240.12	277.03	37.33
1	仓储支出	金额	12.64	5.39	0.81
		占对应收入比例	5.00%	2.00%	2.00%
2	车场保管支出	金额	216.76	160.85	32.63
		占对应收入比例	95.00%	73.00%	106.00%
3	其他	金额	10.72	110.79	3.88
		占对应收入比例	-	2.00%	-
二	**其他业务成本增长率**		-	15.37%	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
三	其他业务成本占其他业务收入的比例	3.31%	3.76%	-

②未来年度其他业务成本预测

仓储支出为友谊商业大厦部分折旧；车场保管费支出为环东店三层地下停车场 8,436.83 平方米的折旧及部分车场管理费；其他成本主要为收取友谊物业的水电费，上述涉及折旧按照资产实际折旧测算，其余按对应收入成比例预测。

根据以上预测相关数据，其他业务成本预测如下：

单位：万元

序号	项目		2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	其他业务成本小计		264.47	335.82	344.62	354.28	363.55	373.43
1	仓储支出	金额	2.42	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23
		占对应收入比例	2.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
2	车场保管支出	金额	163.56	200.72	205.16	209.78	214.57	219.56
		占对应收入比例	75.00%	80.00%	78.00%	77.00%	76.00%	75.00%
3	其他	金额	98.50	131.87	136.24	141.27	145.76	150.64
		占对应收入比例	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
二	其他业务成本增长率		-	26.98%	2.62%	2.80%	2.62%	2.72%
三	其他业务成本占其他业务收入的比例		4.15%	4.17%	4.15%	4.14%	4.13%	4.11%

（5）税金及附加的估算

税金及附加包括消费税、附加税金，如城建税及教育费附加、房产税、土地使用税等。友谊集团百货产品销售收入增值税税率为 13%，租赁业务收入增值税税率为 5%。城建税、教育费附加、地方教育附加按流转税的 7%、3%、2%缴纳，消费税按应税商品的 5%缴纳，自用房产的房产税按房地产原值的 70%、税率为 1.2%缴纳，租赁房产的房产税按租赁收入的 12%缴纳。预期预测期间内各年度的适用税率将维持不变。税金及附加预测如下：

单位：万元

序号	项目	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	增值税销项	29,049.80	36,832.95	37,949.71	39,113.75	40,310.33	41,552.17
	增值税进项	25,759.29	31,141.81	32,092.88	33,066.41	34,083.76	35,149.95
	应交增值税	3,290.51	5,691.14	5,856.83	6,047.34	6,226.57	6,402.23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2	消费税	749.16	945.80	975.19	1,005.65	1,037.21	1,069.92
3	印花税	78.53	102.00	104.83	107.85	110.78	113.86
4	房产税	1,061.07	1,437.72	1,453.98	1,459.88	1,466.16	1,472.69
5	城市维护建设税	230.26	398.21	409.98	423.31	435.86	448.16
6	教育费附加	98.65	170.59	175.52	181.18	186.52	191.78
7	地方教育费附加	65.77	113.73	117.01	120.79	124.35	127.85
8	土地使用税	17.82	22.50	23.76	23.76	23.76	23.76
9	车船使用税	0.72	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
	税金及附加合计	**2,301.99**	**3,191.50**	**3,261.24**	**3,323.38**	**3,385.60**	**3,448.97**

（6）销售费用的预测

销售费用历史年度数据如下：

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
一	**销售费用**			
1	租赁费	15,583.25	15,773.44	3,197.74
2	职工薪酬	8,727.20	8,889.13	1,874.73
3	装修维修费	2,023.23	2,057.91	40.73
4	水电费	1,533.52	1,364.78	247.72
5	折旧及摊销	773.31	1,263.90	221.68
6	广告宣传费	549.68	568.28	25.02
7	运杂费	302.81	353.07	78.46
8	业务费	3.69	3.36	0.36
9	销售服务费	78.01	93.93	17.08
10	停车服务费	107.38	113.41	11.45
11	外包服务费	240.56	246.73	55.54
12	清洁绿化费	636.98	615.39	162.64
13	物业管理费	3,467.59	3,513.94	877.26
14	其他费用	969.77	888.05	178.31
	销售费用合计	**34,996.97**	**35,745.31**	**6,988.72**
二	**主营业务收入**	**247,011.71**	**263,937.81**	**45,256.35**
三	**其他业务收入**	**7,245.13**	**7,373.13**	**1,423.27**
四	**营业总收入**	**254,256.84**	**271,310.94**	**46,679.62**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
五	销售费用/主营业务收入	14.17%	13.55%	15.44%

注：评估选取的主营业务收入按照总额法口径测算，未按照净额法调整，考虑按照净额法对联销模式的营业收入进行调整后，销售费用占主营业务收入的比例将大幅增加，但对收益法下的评估值无影响。

租赁费：为门店的租赁费，按租赁合同实际预测，假设预测期合同到期后，被评估单位能顺利续期，租金增长率与原合同一致。

职工薪酬：友谊集团本部的职工薪酬按 2019 年占收入比例预测，友谊物业以 2019 年为基数，按近年广州市零售与批发业人工成本增长率 5.38%增长。

装修维修费：为门店**及对外租赁房产**的装修维修费，按 2018、2019 年占百货收入平均比例预测；

广告宣传费、业务招待费、运杂费、销售服务费等与收入相关的费用：按 2018、2019 年占百货收入平均比例预测；

外包服务费、清洁绿化费、消防安全费：在 2019 年的基础上，每年按一定比例上涨。

按照上述预测，销售费用预测结果如下：

单位：万元

序号	项目	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	**销售费用**						
1	租赁费	12,750.62	17,895.76	18,524.37	18,930.97	19,528.57	20,391.67
2	职工薪酬	7,532.49	9,637.87	9,966.12	10,307.43	10,662.38	11,031.53
3	装修维修费	1,834.17	2,321.30	2,392.72	2,467.01	2,543.57	2,623.04
4	水电费	1,308.43	1,652.16	1,703.47	1,756.65	1,811.74	1,868.84
5	折旧及摊销	760.27	1,041.56	1,092.14	1,156.54	1,234.82	1,328.39
6	广告宣传费	503.52	635.68	655.44	675.91	697.13	719.11
7	运杂费	294.73	372.08	383.64	395.62	408.04	420.91
8	业务费	3.18	4.02	4.14	4.27	4.41	4.55
9	销售服务费	77.24	97.52	100.55	103.69	106.94	110.31
10	停车服务费	99.41	125.50	129.40	133.44	137.63	141.97
11	外包服务费	206.72	263.61	271.77	280.22	288.96	298.02
12	清洁绿化费	487.93	670.09	690.20	710.90	732.23	754.20
13	物业管理费	2,631.79	3,509.06	3,509.06	3,509.06	3,509.06	3,509.06
14	其他费用	741.50	933.91	962.25	991.61	1,022.03	1,053.56

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
	销售费用合计	29,232.01	39,160.11	40,385.26	41,423.34	42,687.51	44,255.14
二	主营业务收入	**226,945.03**	**288,552.46**	**297,336.23**	**306,413.74**	**315,958.89**	**325,597.27**
三	其他业务收入	**6,369.97**	**8,058.71**	**8,300.49**	**8,551.96**	**8,811.27**	**9,080.46**
四	营业总收入	**233,315.00**	**296,611.17**	**305,636.71**	**314,965.71**	**324,770.16**	**334,677.73**
五	销售费用/主营业务收入	**12.88%**	**13.57%**	**13.58%**	**13.52%**	**13.51%**	**13.59%**

注：评估选取的主营业务收入、营业总收入预测数据按照总额法口径测算，未按照净额法调整，考虑按照净额法对联销模式的营业收入进行调整后，销售费用占主营业务收入的比例将大幅增加，但对收益法下的评估值无影响。

未来各年销售费用占收入的比例分别为 12.88%、13.57%、13.58%、13.52%、13.51%、13.59%，未来 5 年销售费用占收入比例与 2018 年、2019 年平均管理费用占收入比例略低，无重大差异，基本合理，未来各年销售费用占收入的比例波动的主要原因为租赁费按合同实际预测，2021 年之前国金店租赁费为固定租金模式，2021 年后租赁费为固定租金加门店销售收入分成模式。

结合标的资产门店运营时间、装修计划等，本次评估已充分预计未来装修门店等重大资本支出及其对运营的影响，具体如下：

友谊集团目前运营环东店、时代店、正佳店和国金店 4 家门店，门店基本情况如下：

门店	经营主体	业态	经营面积（㎡）	开业时间	门店物业归属
环东店	广州友谊集团有限公司广州友谊商店	传统百货	5.69 万	1978 年	自有+租赁
时代店	广州友谊集团有限公司时代商店	奥特莱斯	2.12 万	1999 年	自有+租赁
正佳店	广州友谊集团有限公司正佳商店	传统百货	1.88 万	2004 年	租赁
国金店	广州友谊集团有限公司国金商店	传统百货	2.73 万	2010 年	租赁
合计			12.43 万		

由上表可知，友谊集团旗下 4 家门店开业时间较早，但根据标的公司以往的装修情况、目前商场门店运营的实际情况和未来的装修计划，暂不需对商场门店整体进行装修升级改造。其装修模式主要是对个别楼层或特定商品区域进行局部性的调整升级改造，装修行为不会影响门店整体运营。目前，标的公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

未有改变现行装修模式或对现存门店进行全店停业改造的计划。

根据企业历史年度门店装修情况，标的公司门店装修维修费与百货业务收入情况如下表：

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
1	门店装修维修费	1,995.15	2,013.21	40.59
2	百货业务收入	228,856.03	244,916.97	43,263.13
3	门店装修维修费/百货业务收入	0.87%	0.82%	0.09%

本次评估以历史装修维修费为基数，按照标的公司 2018、2019 年度装修维修费占百货业务收入比例的平均值，综合考虑新冠疫情对标的公司 2020 年经营的影响后，预测未来年度装修维修费用。标的公司未来门店装修维修费与百货业务收入情况如下表：

单位：万元

项目	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
门店装修维修费	1,806.74	2,280.99	2,351.88	2,425.33	2,501.45	2,580.33
百货业务收入	213,258.35	269,235.48	277,603.30	286,273.68	295,258.21	304,568.94
门店装修维修费/百货业务收入	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%	0.85%

综上，本次评估已充分考虑门店运营期间门店装修计划等因素对标的公司未来经营的影响。

（7）管理费用预测

管理费用历史年度数据如下：

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
一	固定部分			
1	折旧	229.88	276.08	48.60
2	无形资产摊销	157.27	111.92	36.70
3	长期待摊费用摊销	-	-	-
4	其他	-	-	-
	固定部分合计	**387.15**	**388.00**	**85.30**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
二	可变部分	-	-	-
1	职工薪酬	4,683.05	5,114.52	880.55
2	办公费	32.79	32.83	7.91
3	水电费	7.35	5.30	0.42
4	业务经费	14.46	17.29	1.03
5	装修维修费	643.59	651.03	87.78
6	咨询顾问费	28.35	26.26	14.72
7	交通费	27.05	16.32	0.38
8	企业党建工作及企业文化建设费	8.30	56.12	1.21
9	审计评估费	108.56	73.83	3.16
10	低值易耗品摊销	7.31	3.25	0.44
11	广告费	0.94	0.84	-
12	劳动保护费	51.96	14.40	10.47
13	邮电通讯费	89.98	76.76	30.16
14	保险费	6.32	4.94	0.52
15	其他	155.79	137.32	25.14
	可变部分合计	**5,865.80**	**6,231.00**	**1,063.87**
	管理费用合计	**6,252.95**	**6,619.01**	**1,149.18**
三	主营业务收入	**247,011.71**	**263,937.81**	**45,256.35**
四	可变管理费用/主营业务收入	**2.37%**	**2.36%**	**2.35%**
五	管理费用/主营业务收入	**2.53%**	**2.51%**	**2.54%**

注：评估选取的主营业务收入按照总额法口径测算，未按照净额法调整，考虑按照净额法对联销模式的营业收入进行调整后，管理费用占主营业务收入的比例将大幅增加，但对收益法下的评估值无影响。

管理费用的预测分固定部分和可变部分两方面预测。固定部分主要是折旧与摊销，不随主营业务收入变化而变化；可变部分主要是人工费用等，随业务量的增加而变化。

①固定费用的预测

本次预测存量固定资产的基础上，考虑固定资产的更新需要追加的资本性支出，按照现有的会计政策，计算固定资产折旧费用。

②可变费用的预测

人工费用：包括工资、福利费、工会经费、教育经费、劳动保险费等，以历

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

史年度实际数据为基础，以后各年按今年广州市批发与零售行业人工成本增长率5.38%增长估算。

装修维修费：为办公场所的装修维修费，以 2019 年为基数，以后每年增长3%。

办公及其他费用：其他各类费用的发生主要是以历史年数据为基础，以后各年按一定比例增长估算。

按照上述预测，管理费用预测结果如下：

单位：万元

序号	项目	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	**固定部分**						
1	折旧	226.01	309.63	324.66	343.81	367.08	394.89
2	无形资产摊销	83.30	98.32	87.69	86.74	84.97	76.20
	固定部分合计	**309.31**	**407.94**	**412.36**	**430.55**	**452.05**	**471.09**
二	**可变部分**	-	-	-	-	-	-
1	职工薪酬	4,233.97	5,389.19	5,678.64	5,983.66	6,305.10	6,643.82
2	办公费	24.62	32.57	32.62	32.66	32.71	32.75
3	水电费	6.36	12.47	15.27	19.43	22.53	23.16
4	业务经费	13.00	14.45	14.88	15.33	15.78	16.25
5	装修维修费	493.04	612.74	637.09	665.28	691.40	712.03
6	咨询顾问费	19.69	23.98	24.70	25.44	26.20	26.99
7	交通费	12.24	12.99	13.38	13.78	14.20	14.62
8	企业党建工作及企业文化建设费	7.09	8.55	8.80	9.07	9.34	9.62
9	审计评估费	67.24	68.04	68.04	68.04	68.04	68.04
10	低值易耗品摊销	2.44	2.96	3.05	3.14	3.23	3.33
11	广告费	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94
12	劳动保护费	3.93	14.84	15.28	15.74	16.21	16.70
13	邮电通讯费	46.60	79.07	81.44	83.88	86.40	88.99
14	保险费	4.42	4.94	4.94	4.94	4.94	4.94
15	其他	77.85	104.90	107.84	110.89	114.00	117.22
	可变部分合计	**5,013.43**	**6,382.63**	**6,706.91**	**7,052.23**	**7,411.02**	**7,779.40**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	管理费用合计	**5,322.74**	**6,790.57**	**7,119.27**	**7,482.77**	**7,863.07**	**8,250.49**
三	**主营业务收入**	**226,945.03**	**288,552.46**	**297,336.23**	**306,413.74**	**315,958.89**	**325,597.27**
四	**可变管理费用/主营业务收入**	**2.21%**	**2.21%**	**2.26%**	**2.30%**	**2.35%**	**2.39%**
五	**管理费用/主营业务收入**	**2.35%**	**2.35%**	**2.39%**	**2.44%**	**2.49%**	**2.53%**

注：评估选取的主营业务收入预测数据按照总额法口径测算，未按照净额法调整，考虑按照净额法对联销模式的营业收入进行调整后，管理费用占主营业务收入的比例将大幅增加，但对收益法下的评估值无影响。

未来各年管理费用占收入的比例分别为 2.35%、2.35%、2.39%、2.44%、2.49%、2.53%，未来 5 年管理费用占收入比例与 2018 年、2019 年平均管理费用占收入比例略低，无重大差异，基本合理，未来各年管理费用占收入的比例呈现上升趋势主要原因为人工成本等费用的增长率比收入增长率略高。

（8）财务费用的预测

财务费用主要为利息支出和手续费，手续费根据历史年度占收入比例预测，利息支出主要根据友谊集团基准日的借贷情况，以及未来五年借贷计划，按现行的利率水平预测，评估基准日时，友谊集团有息负债账面价值为 3,000.00 万元，为集团内部借款，用途为防疫资金，借款合同显示资金使用到期日为 2021 年 3 月 4 日，根据友谊集团未来借贷计划，资金使用到期日还款，还款后无需借款，则财务费用预测如下表：

单位：万元

项目	**2020 年 4-12 月**	**2021 年**	**2022 年**	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**
财务费用合计	774.44	930.26	947.59	976.18	1,006.86	1,037.73

（9）折旧与摊销预测

①折旧预测

本次评估中，考虑到友谊集团的固定资产及投资性房地产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按友谊集团实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。

友谊集团的投资性房地产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧。

友谊集团的固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、车辆及办公设备等。固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率，对购入已使用的固定资产按尚可使用年限计提折旧。

在维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新。未来经营期内的折旧估算如下表：

单位：万元

项目名称	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
总计						
固定资产原值						
期初余额	80,814.46	81,705.98	82,894.67	84,083.37	85,272.06	86,460.75
本期增加	891.52	1,188.69	1,188.69	1,188.69	1,188.69	1,188.69
本期减少	-	-	-	-	-	-
期末余额	81,705.98	82,894.67	84,083.37	85,272.06	86,460.75	87,649.44
累计折旧	-	-	-	-	-	-
期初余额	49,672.54	51,528.51	54,039.26	56,603.57	59,242.80	61,983.58
本期增加	1,855.96	2,510.76	2,564.30	2,639.23	2,740.79	2,862.17
当期折旧	1,855.96	2,510.76	2,564.30	2,639.23	2,740.79	2,862.17
其中：主营业务成本	800.91	1,067.88	1,055.81	1,047.19	1,047.19	1,047.19
其他业务成本	68.77	91.69	91.69	91.69	91.69	91.69
销售费用	760.27	1,041.56	1,092.14	1,156.54	1,234.82	1,328.39
管理费用	226.01	309.63	324.66	343.81	367.08	394.89
本期减少	-	-	-	-	-	-
期末余额	51,528.51	54,039.26	56,603.57	59,242.80	61,983.58	64,845.75
固定资产净值	-	-	-	-	-	-
期末余额	30,177.47	28,855.41	27,479.80	26,029.26	24,477.17	22,803.69

②摊销预测

摊销主要包括无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估根据友谊集团基准日的会计政策预测摊销额。未来经营期内的摊销估算如下表：

单位：万元

序号	项目	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	**无形资产**						
	期初原值	3,660.29	3,752.56	3,752.56	3,752.56	3,752.56	3,752.56
	期初累计摊销额	2,034.01	2,117.32	2,215.63	2,303.33	2,390.07	2,475.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
	当年摊销额	83.30	98.32	87.69	86.74	84.97	76.20
	当年新增原值	92.26	-	-	-	-	-
	当年清理原值	-	-	-	-	-	-
	期末原值	3,752.56	3,752.56	3,752.56	3,752.56	3,752.56	3,752.56
	当年清理摊销额	-	-	-	-	-	-
	期末累计摊销额	2,117.32	2,215.63	2,303.33	2,390.07	2,475.03	2,551.23
	减值准备	-	-	-	-	-	-
	期末摊销余值	1,635.24	1,536.92	1,449.23	1,362.49	1,277.52	1,201.32
	账面净值	-	1,536.92	1,449.23	1,362.49	1,277.52	1,201.32
二	**长期待摊费用**	-	-	-	-	-	-
	期初原值	30,918.49	30,918.49	30,918.49	30,918.49	30,918.49	30,918.49
	期初累计摊销额	25,851.11	28,478.11	30,918.49	30,918.49	30,918.49	30,918.49
	当年摊销额	2,627.00	2,440.38	-	-	-	-
	当年新增原值	-	-	-	-	-	-
	当年清理原值	-	-	-	-	-	-
	期末原值	30,918.49	30,918.49	30,918.49	30,918.49	30,918.49	30,918.49
	当年清理摊销额	-	-	-	-	-	-
	期末累计摊销额	28,478.11	30,918.49	30,918.49	30,918.49	30,918.49	30,918.49
	期末摊销余值	2,440.38	-	-	-	-	-

（10）付息债务的增加（或减少）

评估基准日时，企业有息负债账面价值为 3,000.00 万元，为集团内部借款，用途为防疫资金，借款合同显示资金使用到期日为 2021 年 3 月 4 日，根据企业未来借贷计划，资金使用到期日还款，还款后无需借款，则企业付息债务的增加（或减少）预测如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
付息债务增加	-	-	-	-	-	-
付息债务减少	-	3,000.00	-	-	-	-

（11）追加资本估算

在本次评估中，假设友谊集团不再对现有的经营能力进行资本性投资，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的资产更新和营运资金增加额。即评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告所定义的追加资本为：

追加资本=资产更新投资+营运资金增加额

资产更新投资=固定资产更新=机器设备更新+房屋建筑物更新+其他设备更新

① 资产更新投资

资本性支出是为了保证企业可以生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次评估不考虑友谊集团扩大经营需追加的固定资产投资，仅考虑为维持持续经营，需要进行更新的固定资产支出。2025 年及以后假定各类固定资产更新周期为各类资产的经济寿命，到期即按现有同等规模、同等功能资产进行更新，固定资产更新资金按本次评估之折现率进行年金化处理，其结果即为固定资产更新支出额。

预计每年所需的固定资产更新支出如下：

单位：万元

项目	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
资本性支出合计	918.06	1,188.69	1,188.69	1,188.69	1,188.69	1,188.69	3,367.16

②营运资金增加额估算

估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。评估报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

经营性现金=年付现成本总额/现金周转率

年付现成本总额=销售成本总额+期间费用总额-非付现成本总额

现金周转期=存货周转期+应收款项周转期-应付款项周转期

对营运资金影响重大的科目，如应收账款、预收账款、应付账款、预付账款、存货、其他应收、其他应付等，本次预测主要通过分析此类科目以前年度的周转率的合理性并确定预计未来该类科目周转率进行测算；

根据对评估对象经营情况的调查，以及经审计的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

照上述定义，可得到未来经营期内各年度的货币资金、存货、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额，估算结果见表：

公司未来营运资金预测表

单位：万元

科　目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
最低现金保有量	24,485.84	24,864.00	25,874.82	26,692.38	27,554.58	28,468.43
营运资本	-40,602.26	-45,549.16	-45,887.63	-46,468.22	-47,054.99	-47,645.90
营运资本增加额	-8,040.82	-4,946.90	-338.47	-580.6	-586.77	-590.91

（11）净现金流量估算结果

本次评估中对未来收益的估算，主要是在对公司审计报表揭示的营业收入、营业成本和财务数据的核实、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。估算时不考虑其它非经常性收入等所产生的损益。根据以上对主营业务收入、成本、期间费用等的估算，公司未来净现金流量估算如下，永续期按照 2025 年的水平持续。

股权未来现金流量估算表

单位：万元

项目/年份	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
一、营业收入	233,315.00	296,611.17	305,636.71	314,965.71	324,770.16	334,677.73	
主营业务收入	226,945.03	288,552.46	297,336.23	306,413.74	315,958.89	325,597.27	
其他业务收入	6,369.97	8,058.71	8,300.49	8,551.96	8,811.27	9,080.46	
二、营业成本	188,263.06	226,198.72	233,216.67	240,493.16	248,041.88	255,865.33	
主营业务成本	187,998.59	225,862.90	232,872.04	240,138.88	247,678.33	255,491.90	
其他业务成本	264.47	335.82	344.62	354.28	363.55	373.43	
税金及附加	2,301.98	3,191.49	3,261.23	3,323.38	3,385.59	3,448.97	
营业费用	29,232.01	39,160.11	40,385.26	41,423.34	42,687.51	44,255.14	
管理费用	5,322.74	6,790.57	7,119.27	7,482.77	7,863.07	8,250.49	
财务费用	774.44	930.26	947.59	976.18	1,006.86	1,037.73	
加：其他收益	-	-	-	-	-	-	
投资收益	-	-	-	-	-	-	
信用减值测试	-	-	-	-	-	-	
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	
资产处置净收益	-	-	-	-	-	-	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目/年份	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
三、营业利润	7,420.76	20,340.01	20,706.70	21,266.88	21,785.25	21,820.06	
营业外收入	-	-	-	-	-	-	
营业外支出	-	-	-	-	-	-	
四、利润总额	7,420.76	20,340.01	20,706.70	21,266.88	21,785.25	21,820.06	
减：所得税费用	1,868.54	5,195.59	5,284.47	5,404.74	5,515.74	5,508.12	
五、净利润	5,552.23	15,144.42	15,422.23	15,862.15	16,269.50	16,311.95	16,311.95
加：固定资产折旧	1,855.96	2,510.76	2,564.30	2,639.23	2,740.79	2,862.17	2,969.67
加：无形资产长期待摊摊销	2,710.30	2,538.70	87.69	86.74	84.97	76.20	76.20
加：付息债务的增加	-	-	-	-	-	-	-
减：付息债务的减少	-	3,000.00	-	-	-	-	-
减：资本性支出	918.06	1,188.69	1,188.69	1,188.69	1,188.69	1,188.69	3,367.16
减：营运资金增加额	-8,040.82	-4,946.90	-338.47	-580.60	-586.77	-590.91	0.00
六、权益自由现金流量	17,241.25	20,952.09	17,224.00	17,980.02	18,493.33	18,652.53	15,990.66

注：评估选取的营业收入、主营业务收入预测按照总额法口径测算，未按照净额法调整，考虑按照净额法对联销模式的营业收入进行调整后，对营业利润、利润总额及净利润数据无影响，因此对权益自由现金流量亦无影响。

6、折现率的确定

（1）折现率模型

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率基于资本资产定价模型（“CAPM”）确定。CAPM 模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

K_e = Rf+ MRP×β+ Δ

式中：Rf：无风险利率；

β：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Δ：企业特定风险调整系数。

具体参数取值过程：

①长期国债期望回报率（Rf）的确定。

本次评估选择评估基准日财政部网站公布评估基准日当月的由中央国债登

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

记结算公司编制的10年期国债到期收益率平均值作为无风险报酬率，通过财政部网站公布的中国国债收益率曲线，可查询评估基准日所在月份2020年3月，10年期国债年到期收益率的平均值为2.65%，具体数据如下表所示：

日期日期	10年期国债到期收益率（%）
2020-03-02	2.74
2020-03-03	2.75
2020-03-04	2.67
2020-03-05	2.68
2020-03-06	2.63
2020-03-09	2.52
2020-03-10	2.61
2020-03-11	2.61
2020-03-12	2.64
2020-03-13	2.68
2020-03-16	2.68
2020-03-17	2.71
2020-03-18	2.71
2020-03-19	2.73
2020-03-20	2.68
2020-03-23	2.63
2020-03-24	2.63
2020-03-25	2.63
2020-03-26	2.59
2020-03-27	2.61
2020-03-30	2.61
2020-03-31	2.59
平均值	2.65

通过查询近期市场并购重组交易案例，得到近期市场并购重组交易案例无风险报酬率选取情况如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	收购方	标的	评估基准日	无风险利率	无风险报酬率选取依据
1	高科石化	中晟环境 70%股权	2019/12/31	3.14%	基准日 10 年期国债到期收益率
2	ST 北能	新城热力 93%股权	2020/6/30	2.83%	基准日 10 年以上长期国债到期收益率
3	天华超净	天宜锂业 26%股权	2020/6/30	3.14%	按年付息、2019 年发行的十年期记账式国债于 2019 年末收益率
4	振华股份	民丰化工 100%股权	2020/5/31	2.71%	10 年期国债收益率
5	海正药业	瀚晖制药 49%股权	2020/3/31	3.19%	长期(超过十年)国债平均到期年收益率
6	汉商集团	迪康药业 100%股权	2020/6/30	3.45%	十年以上国债利率平均水平
7	重庆啤酒	重庆佳酿 48.58%股权	2020/4/30	2.54%	10 年期国债在评估基准日的到期年收益率
8	强生控股	上海外服 100%股权	2020/5/31	2.84%	十年期银行间固定利率的国债收益率
9	运达科技	运达电气 100%	2020/3/31	2.60%	截至评估基准日 10 年期国债到期收益率
10	新安股份	华洋化工 100%	2020/3/31	2.90%	国债市场 10 年以上长期国债的到期年收益率
本次评估	广百股份	友谊集团 100%股权	2020/3/31	2.65%	基准日 10 年期国债到期收益率

通过上表可知，近期市场并购重组交易案例无风险报酬率选取依据主要为基准日 10 年期国债到期收益率和基准日 10 年及以上长期国债到期收益率，故本次评估无风险报酬率选取基准日 10 年期国债到期收益率是符合行业取值惯例的，是合理的，此外，近期市场并购重组交易案例无风险报酬率取值范围主要集中在 2.54%-3.45%，本次评估选取的无风险报酬率 2.65%在该区间内，且较为谨慎。

②MRP，即市场风险溢价。

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取 1928-2019 年美国股票与国债的算术平均收益差 6.43%；国家风险补偿额取 0.6%。

则：MRP=6.43%+0.6%=7.03%

③贝塔系数的确定

A、确定可比公司

在本次评估中对比公司的选择标准如下：

对比公司所从事的行业或其主营业务为百货零售行业；

对比公司近年为盈利公司；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对比公司必须为至少有两年上市历史；

对比公司只发行 A 股。

根据上述四项原则，选取翠微股份、中兴商业、广百股份、文峰股份 4 家上市公司作为对比公司。

B、确定无财务杠杆β系数

本次评估选取 Wind 资讯公布的β计算器计算对比公司的β值，上述β值是含有对比公司自身资本结构的β值。经过筛选选取在业务内容、资产负债率等方面与委估公司相近的 4 家上市公司（翠微股份、广百股份、中兴商业、文峰股份）作为可比公司，查阅取得每家可比公司在距评估基准日 36 个月期间的采用普通收益率计算归集的相对与沪深两市（采用沪深 300 指数）的风险系数β，并剔除每家可比公司的财务杠杆后β系数，计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后的β系数。剔除财务杠杆后的β系数为 0.8154。

C、确定被评估企业的资本结构比率

在确定被评估企业目标资本结构时参考被评估企业自身资本结构，采用迭代计算确定被评估企业目标资本结构，计算结果如下：

项目	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
资本结构 D/E	0.0194	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

D、估算被评估企业在上述确定的资本结构比率下的β系数

将已经确定的被评估企业资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估企业有财务杠杆β系数，企业所得税税率为 25%，评估企业有财务杠杆β系数为：

2020 年 4-12 月，有财务杠杆 β=无财务杠杆 β×[1+D/E×(1-T)]= 0.8273

2021 年以后，有财务杠杆 β=无财务杠杆 β×[1+D/E×(1-T)]= 0.8154

④特别风险溢价 Alpha 的确定

考虑以下因素的风险溢价：

A. 规模风险报酬率的确定

世界多项研究结果表明，小企业平均报酬率高于大企业。规模小的企业低于规模大的企业抗风险的能力。因此，小企业股东希望更高的回报。通过与入选沪深 300 指数中的成份股公司比较，被评估单位的规模相对较小，因此评估师认为有必要做规模报酬调整。根据评估师的比较和判断结果，评估人员认为追加 1%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的规模风险报酬率是合理的。

B. 个别风险报酬率的确定

标的公司友谊集团从事百货零售行业，百货零售行业上游为各类消费产品的供应商，下游为终端消费者。下游客户集中风险较低，上游各类消费产品大多处于充分竞争市场，产品供应充足、品类齐全，对下游百货零售行业企业的正常经营不构成制约，故产业风险较低，评估行业个别风险报酬率取值一般在1%-4%之间，本次评估个别风险报酬率取2%在该区间内，是合理且较为谨慎。

综上述分析，评估对象的特性风险调整系数确定为3%。

⑤折现率的确定

根据以上分析计算，评估师确定用于本次评估的股权资本成本即折现率如下表所示：

项目	2020年4-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
折现率	11.47%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%

（2）折现率取值合理且较为谨慎

本次评估所选的无风险报酬率及个别风险报酬率合理且较为谨慎，同时市场风险溢价采用评估行业较为通用做法（市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额）计算得出；β的取值通过选取四家可比上市公司相关参数计算取得，特别风险溢价取值不仅考虑了个别风险报酬率，还考虑了规模风险报酬率，因此，本次评估折现率的取值是合理且较为谨慎。

根据公开交易市场的统计，近几年可比案例折现率情况如下表所示：

序号	收购方	标的	评估基准日	折现率	无风险利率	市场超额收益率ERP	β	企业特定风险调整系数Rc
1	武汉中商	居然新零售100%股权	2018/12/31	11.53%	4.12%	6.85%	0.9158	1.50%
2	茂业商业	维多利集团70%的股权	2015/12/31	12.36%	4.08%	8.21%	0.8871	1.00%
3	成商集团	人东百货100%股权和光华百货100%股权	2015/6/30	12.81%	4.20%	8.21%	0.7931	2.10%
4	杭州解百	杭州大厦60%股权	2013/5/31	11.97%	4.15%	8.58%	0.8351	0.65%
5	成商集团（后更名茂业商	和平茂业等5家公司100%股权	2015/3/31	12.8%	4.23%	8.21%	0.7144	2.70%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	业）							
本次评估	广百股份	友谊集团100%股权	2020/3/31	11.38%	2.65%	7.03%	0.8154	3.00%

由上表可以看出，本次评估所采用的折现率略低于市场可比案例折现率的平均值，其主要差异表现在：

1、无风险利率

可比案例及本次评估采用的无风险利率为评估基准日十年期国债到期收益率，因评估时点的不同，导致本次评估无风险利率低于可比案例无风险利率，这也是本次评估采用的折现率低于交易案例折现率平均值的主要原因。

2、企业特定风险调整系数 Rc

本次评估选用的企业特定风险调整系数 Rc 高于市场交易案例，主要是考虑新冠疫情的影响及电商行业对传统百货零售行业的不确定性影响，故取值高于市场交易案例取值。

综上，虽然从结果来看，本次评估折现率要略低于市场案例折现率的平均值，但分析其原因主要由于无风险利率这种宏观经济的影响，本次评估采用的折现率仍在合理的范围内。

7、收益法评估结果

（1）经营性资产价值

根据预测的净现金量和折现率，即可得到经营性资产价值为 154,782.92 万元。如下表：

经营性资产价值评估结果表

单位：万元

项目/年份	2020年4-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
股权自由现金流量	17,241.25	20,952.09	17,224.00	17,980.02	18,493.33	18,652.53	15,990.66
折现率	11.47%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%
折现系数	0.9218	0.8281	0.7435	0.6675	0.5993	0.5381	4.7285
股权自由现金流量折现	15,892.98	17,350.43	12,806.05	12,001.66	11,083.05	10,036.92	75,611.82
经营性资产	154,782.92						

（2）非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在本次评估中，被评估单位存在以下溢余资产及非经营资产：

①溢余资产价值的确定

溢余资产是友谊集团于评估基准日货币资金账面价值扣除预测的当期货币资金最低保有量后的余额，即：

溢余资产=货币资金－最低现金保有量

=47,384.76-16,402.58

=30,982.18（万元）

②非经营性资产价值的确定

评估基准日，其他应收款、其他流动资产、其他权益工具投资、固定资产和递延所得税资产。

1）其他应收款

其他应收款账面余额为 30.17 万元，坏账准备为 1.91 万元，账面价值为 28.26 万元，共计 3 笔，为应收的住房维修基金和诉讼费等。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，判断欠款的可收回性。其他应收款无确凿无法收回的证明，本次评估以核实后账面价值确定为评估价值。

截至基准日，按照上述方法分析预计的其他应收款风险损失为 1.91 万元，其他应收款计提的坏账准备按照相关规定评估为零。

其他应收款账面价值为 28.26 万元，评估价值为 28.26 万元，无增减值变化。

2）其他流动资产

其他流动资产账面价值为 159,172.07 万元，为理财产品、预缴税费，评估价值为 159,172.07 万元，无增减值变化。

3）其他权益工具投资

纳入本次评估范围的其他权益工具投资的账面金额为 68,022.55 万元，减值准备为 796.02 万元，主要内容为友谊集团按比例持有的 6 家公司按成本计量的其他权益工具投资。上述资产均与友谊集团主业无关，均纳入非经营性资产，账面价值为 67,226.53 万元。其他权益工具投资的基本情况、投资时间、持有比例如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持有比例（%）	账面金额
1	广州金控资产管理有限公司	2001 年	2.50	500.00
2	广州家谊超市股份有限公司	2002 年	7.50	573.72
3	广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2013 年	12.49	30,000.00
4	上海鼎晖赋安股权投资合伙企业（有限合伙）	2015 年	0.77	1,010.00
5	天津鼎晖稳丰股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2016 年	8.50	25,938.83
6	广州国资产业发展并购基金合伙企业（有限合伙）	2019 年	3.33	10,000.00
合计				**68,022.55**

经评估测算各其他权益投资工具的评估价值，评估结果如下表所示：

单位：万元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	广州金控资产管理有限公司	500.00	234.29	-265.71	-53.14
2	广州家谊超市股份有限公司	573.72	-	-573.72	-100.00
3	广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,000.00	30,000.00	-	-
4	上海鼎晖赋安股权投资合伙企业(有限合伙）	1,010.00	1,062.58	52.58	5.21
5	天津鼎晖稳丰股权投资基金合伙企业（有限合伙）	25,938.83	26,561.33	622.50	2.40
6	广州国资产业发展并购基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	10,381.25	381.25	3.81
账面金额合计		**68,022.55**	68,239.45	216.90	0.32
减：减值准备		**796.02**	**-**	**-796.02**	**-100.00**
账面价值合计		**67,226.53**	68,239.45	1,012.92	1.51

非经营性资产-其他权益工具投资的账面价值为 67,226.53 万元，评估价值为 68,239.45 万元，评估增值 1,012.92 万元，增值率为 1.51%。

4）固定资产-房屋建筑物

纳入本次评估范围的房地产账面原值 33.54 万元，账面净值 21.59 万元。为位于广州开发区青年路 295-299 号会所的一套非居住用途房地产。

评估对象证载建筑面积为 488.5022 平方米，物业权属人为盛丰有限公司、飞欧有限公司及友谊股份。其中友谊股份占有房屋份额为 33.33%。房产证号为粤房地共证字第 C1175554 号，土地性质为国有出让，使用年限从 1993 年 12 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13 日起计 50 年。于评估基准日未见有他项权利限制登载。目前被占用作小区物业管理人员办公室。

本次评估对象为位于夹层的非居住用房，此类房产同种类数量较多，但在公开市场较少找到同类型成交案例，难以搜集到与评估对象相同或类似资产市场交易的基本数据资料。房产已开发，近期内没有拆除重新开发的可能。此类房产有经济收益，目前该区域办公租金水平交易容易取得，且未来收益较易确定。此类房产的土地取得成本、房屋建造成本等资料难以取得，考虑到上述因素，该项房产的评估方法适宜采用收益法。

经收益法评估，该项物业的价值为 227.64 万元，本次评估以占有房屋份额计算友谊集团物权的价值为：227.64×33.33%=75.12 万元。该项房屋建筑物资产账面原值 33.54 万元，账面净值 21.59 万元，评估原值 75.12 万元，评估净值 75.12 元，增值 53.53 万元，增值率 247.91%。

5）递延所得税资产

本次评估范围内的递延所得税资产主要是提取坏账准备、减值准备及待兑换会员积分奖励（本部）而产生的，账面价值为 414.21 万元。其中取坏账准备、减值准备产生的递延所得税资产根据往来款评估情况，以核实后账面价值确定评估价值，待兑换会员积分奖励（本部）产生的递延所得税资产引起后续年度友谊集团需实际支付，本次评估为 0 元。

递延所得税账面价值为 414.21 万元，评估价值为 168.32 万元，评估减值 245.89 万元。

6）非经营性资产评估结果

非经营性资产评估结果如下表所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	备注
1	其他应收款	28.26	28.26	住房维修基金、诉讼费等
2	其他流动资产	159,172.07	159,172.07	银行理财产品、税费等
3	其他权益工具投资	67,226.53	68,239.45	对其他单位的投资
4	固定资产	21.59	75.12	为长期闲置的房屋建筑物广州开发区青年路 295-299 号会所
5	递延所得税资产	414.21	168.32	坏账准备及减值准备等产生的递延所得税资产
	非经营性资产合计	**226,862.66**	**227,683.22**	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

③非经营性负债价值的确定

评估基准日，应交税费及其他应付款存在非经营负债。

1）应交税费

列入非经营性负债的应交税费，为所属友谊餐厅的应交企业所得税，账面价值为 0.22 万元。评估人员审查了相关的纳税申报表和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

应交税费账面价值为 0.22 万元，评估价值为 0.22 万元，无增减值变化。

2）其他应付款

非经营性的其他应付款账面价值为 22,465.21 万元，主要为代管厂销人员劳动竞赛奖和应付股利、利息等。评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

其他应付款账面价值为 22,465.21 万元，评估价值为 22,465.21 万元，无增减值变化。

3）非经营性负债价值

非经营性负债评估结果如下表所示：

单位：万元

项　目		账面价值	评估价值	备注
1	应交税费	0.22	0.22	餐厅的应交所得税
2	其他应付款	22,465.22	22,465.22	代管厂销人员劳动竞赛奖和应付股利、利息等
3	**非经营性负债合计**	22,465.44	22,465.44	

（3）股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产-非经营性负债

=154,782.92+ 30,982.18+ 227,683.22- 22,465.44

=390,982.88（万元）

综上，经收益法评估，友谊集团的股东全部权益价值为人民币 390,982.88 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、测算表格

未来五年预测表及评估结果表

单位：万元

项目	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
一、营业收入	233,315.00	296,611.17	305,636.71	314,965.71	324,770.16	334,677.73	334,677.73
主营业务收入	226,945.03	288,552.46	297,336.23	306,413.74	315,958.89	325,597.27	325,597.27
其他业务收入	6,369.97	8,058.71	8,300.49	8,551.96	8,811.27	9,080.46	9,080.46
二、营业成本	188,263.06	226,198.72	233,216.67	240,493.16	248,041.88	255,865.33	255,865.33
主营业务成本	187,998.59	225,862.90	232,872.04	240,138.88	247,678.33	255,491.90	255,491.90
其他业务成本	264.47	335.82	344.62	354.28	363.55	373.43	373.43
税金及附加	2,301.98	3,191.49	3,261.23	3,323.38	3,385.59	3,448.97	3,448.97
营业费用	29,232.01	39,160.11	40,385.26	41,423.34	42,687.51	44,255.14	44,255.14
管理费用	5,322.74	6,790.57	7,119.27	7,482.77	7,863.07	8,250.49	8,250.49
财务费用	774.44	930.26	947.59	976.18	1,006.86	1,037.73	1,037.73
加：其他收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
信用减值测试	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
资产处置净收益	-	-	-	-	-	-	-
三、营业利润	7,420.76	20,340.01	20,706.70	21,266.88	21,785.25	21,820.06	21,820.06
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
四、利润总额	7,420.76	20,340.01	20,706.70	21,266.88	21,785.25	21,820.06	21,820.06
减：所得税费用	1,868.54	5,195.59	5,284.47	5,404.74	5,515.74	5,508.12	5,508.12
五、净利润	5,552.23	15,144.42	15,422.23	15,862.15	16,269.50	16,311.95	16,311.95
加：固定资产折旧	1,855.96	2,510.76	2,564.30	2,639.23	2,740.79	2,862.17	2,969.67
加：无形资产长期待摊摊销	2,710.30	2,538.70	87.69	86.74	84.97	76.20	76.20
加：付息债务的增加	-	-	-	-	-	-	-
减：付息债务的减少	-	3,000.00	-	-	-	-	-
减：资本性支出	918.06	1,188.69	1,188.69	1,188.69	1,188.69	1,188.69	3,367.16
减：营运资金增加额	-8,040.82	-4,946.90	-338.47	-580.60	-586.77	-590.91	-
六、权益自由现金流	17,241.25	20,952.09	17,224.00	17,980.02	18,493.33	18,652.53	15,990.66
折现率	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 4-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
折现系数	0.92	0.83	0.74	0.67	0.60	0.54	4.73
七、权益自由现金流量折现	15,892.98	17,350.43	12,806.05	12,001.66	11,083.05	10,036.92	75,611.82
八、权益自由现金流量折现累计	154,782.92						
加：溢余性资产	30,982.18						
加：非经营性资产	227,683.22						
减：非经营性负债	22,465.44						
九、公司股东权益评估值	390,982.88						

注：评估选取的营业收入、主营业务收入、营业成本、主营业务成本预测按照总额法口径测算，未按照净额法调整，考虑按照净额法对联销模式的营业收入及营业成本进行调整后，对营业利润、利润总额及净利润数据无影响，对权益自由现金流量及公司股东权益评估值亦无影响。

9、预测期营业收入持续增长及毛利率保持稳定的原因及合理性

本次标的公司 2020 年的盈利预测充分考虑了疫情影响，预测谨慎，业绩承诺具有可实现性，主要表现在：

（1）预测期营业收入持续增长合理且较为谨慎

①标的公司所处行业为百货零售业，国民经济发展水平、居民可支配收入等因素影响市场需求，随着新冠肺炎疫情在国内得到有效控制，国民经济出现反弹及呈现上升趋势，国民经济的发展带动居民可支配收入的增长，同时也促进百货零售业的收入增长。

②百货零售业具有较强的地域差异，标的公司旗下四家门店，分别位于广州环市东路、天河北路、珠江新城和正佳广场，其中环市东路店、天河北路店及正佳广场店分别成立于 1978 年、1999 年及 2004 年，成立时间较长，且均为国家商务部认定的“金鼎百货店”，有较强的品牌效应，国金店成立于 2010 年，位于广州地标建筑物——“西塔”国际金融中心裙楼，地理位置优越，友谊集团四家门店在现处区域范围内面对同行业竞争具有较强的优势，使得标的公司在面临竞争时收入增长有一定的保障。

③本次评估在对未来年度收入增长率的预测时，充分考虑了行业发展趋势及竞争形势，在对 2021 年及以后的百货收入预测中，2021-2025 年预测期复合增长率仅为 3.13%，低于 2017-2019 年标的公司百货收入复合增长率 4.72%，也

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

远低于广州市同行业上市公司 2017-2019 年的百货收入复合增长率，增长率选取较为谨慎。

综上所述，预测期营业收入持续增长是合理的且较为谨慎。

（2）预测期毛利率保持稳定的原因及合理性，相关预测较为谨慎

①标的公司成立时间较长，经过多年的持续经营，形成了良好的口碑，已建立稳定的合格供应商体系，与供应商保持长期的战略合作关系，且标的公司上游供应商各类消费产品大多处于充分竞争市场，使得标的公司处于下游产业链强势地位，商品的采购成本大幅上涨的风险较小，剔除会计政策变更及新冠疫情等特殊事项影响后，标的公司毛利率的波动相对较小，总体保持稳定。

②报告期内友谊集团毛利率呈下滑态势的原因

报告期内，2019 年度友谊集团主营业务毛利率为 51.33%，较 2018 年度下降 0.59%。主要由于 2019 年度出于扩大品牌影响力、促进商品销量等考量因素，友谊集团适当加大了促销活动的力度，由于友谊集团的促销活动的主要形式为销售折扣，因而导致 2019 年度商业板块毛利率略有下降。2020 年 1-6 月，友谊集团主营业务毛利率为 33.23%，较 2019 年度下降 18.10%，2020 年初以来，国内疫情较为严重、人流限制措施较为严格的时期，友谊集团百货业务受到较为严重影响。友谊集团 2020 年 1-6 月对联销模式下商品销售按净额法确认收入，毛利率较高，而受疫情影响服装等联销商品占比大幅下降。另外，随着疫情逐步得到控制，为尽可能降低疫情对客流量以及百货销售的影响，友谊集团进一步加大了促销活动力度。

③预测期毛利率保持稳定的原因及合理性

A、在预测 2020 年的百货业务毛利率时，考虑到受疫情影响，标的公司通过降低毛利来吸引顾客，从而提高收入，2020 年 5 月之后收入基本达到去年同期水平，故 2020 年 7-12 月百货业务的毛利率水平取 2020 年 5-6 月的平均毛利率预测。

B、2021 年及以后，考虑到标的公司成立时间较长，供应商较为稳定，且标的公司上游供应商各类消费产品大多处于充分竞争市场，使得标的公司处于下游产业链强势地位，商品的采购成本大幅上涨的风险较小，因此本次评估在对

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

毛利率进行预测时，2021-2025 年预测期百货业务毛利率选取标的公司 2019 年毛利率，略低于 2017-2019 年历史年度的平均毛利率水平。另外，随着新冠肺炎疫情在国内得到有效控制且国民经济的复苏，居民可支配收入的增长，居民消费能力的提高，百货消费市场也将恢复正常，因此 2021 年及以后年度保持 2019 年毛利率水平是合理且谨慎的。

综上所述，预测期毛利率保持稳定合理且较为谨慎。

（四）市场法评估情况

1、市场法的应用前提

（1）有一个充分发展、活跃的资本市场；

（2）在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的可比上市公司、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；

（3）能够收集并获得可比上市公司或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

（4）可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

2、选取具体评估方法的理由

市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和并购案例比较法。本次评估选用上市公司比较法，理由如下：

由于受信息收集的限制而不能找到适当数量的可比交易案例，且不能充分量化评估对象与交易案例的差异对股权价值的影响，因此交易案例比较法并不适用；但在证券市场上能找到一定数量的与被评估单位类似的上市公司，且交易活跃，交易及财务数据公开，信息充分，故本次市场法评估采用上市公司比较法。

3、运用市场法评估的基本步骤

在运用市场法进行企业价值评估时，一般应按照以下基本步骤进行：

（1）明确被评估单位的基本情况，包括评估对象及其相关权益状况；

（2）恰当选择与被评估单位进行比较分析的可比上市公司。应当选择与评估对象在同一行业或受同一经济因素影响的可比上市公司或交易案例，并且所选择的可比上市公司与被评估单位具有可比性；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）对所选择的可比上市公司的业务和财务情况进行分析，与评估对象的情况进行比较、分析并做必要的调整；

（4）对可比上市公司选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估单位的价值乘数，本次评估采用股权投资类价值比率；

（5）将价值乘数运用于被评估单位所对应的财务数据，得出初步的评估结果；在考虑缺乏市场流通性折扣和控股权溢价的基础上，加上溢余及非经营性资产（负债）净值确定被评估单位的股权价值，其计算公式如下：

被评估单位股东全部权益价值=股权投资价值比率×被评估单位相应参数×（1-缺乏流动性折扣率）×（1+控股权溢价率）+溢余及非经营性资产（负债）净值

4、可比上市公司的选择及与评估对象的可比性分析

（1）可比上市公司的选择

友谊集团为百货零售行业，主营业务是百货业收入和租赁收入，国内证券市场上该类企业的上市公司较多，市场交易活跃，交易价格对各种信息能作出有效反应，因而本次评估假设所选取可比公司的资本市场是有效的，选取国内证券交易所与被评估单位业务运作模式相近的同行业且上市时间超过两年的上市公司，进行比较分析。

（2）比较分析

本次评估将与目标企业业务类型相同的 4 家上市公司纳入样本，从业务类型和业务结构相似程度因素、资产规模、营业收入、盈利能力、资产质量及偿付能力状况等多方面来与评估对象进行比较分析。具体情况如下表：

①业务类型和业务结构状况比较分析

被评估单位及可比上市公司业务类型和业务结构状况如下表：

可比上市公司基本情况对比表

证券代码	证券简称	主营产品类型	主营业务结构		所在地
			商业业务营业收入占比	租赁业务营业收入占比	
603123.SH	翠微股份	百货商场	94.54%	3.03%	北京

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

000715.SZ	中兴商业	百货商场	96.03%	3.97%	沈阳
002187.SZ	广百股份	百货商场、国内贸易、家电零售与连锁、连锁超市	95.14%	1.97%	广州
601010.SH	文峰股份	百货商场、家电零售与连锁	93.00%	7.00%	南通
被评估单位	友谊集团	百货商场、租赁	93.48%	6.52%	广州

注：同行业可比上市公司占比数据为总额法口径测算，未按照净额法调整。

由上表可知，所选取的可比上市公司主营产品类型与被评估单位类似，主营业务结构与被评估单位业务结构比例相当，所处地均为国内较大城市，可比性较高。

②资产及收入规模比较分析

被评估单位及可比上市公司资产和营业收入等具体情况如下表：

可比上市公司资产和营业收入等情况对比表

单位：万元

证券代码	证券简称	总资产 2019 年报	所有者权益合计 2019 年报	营业收入 2019 年报	净利润 2019 年报
603123.SH	翠微股份	539,980.15	324,736.63	493,625.28	17,619.93
000715.SZ	中兴商业	229,313.80	147,882.52	270,217.25	15,431.97
002187.SZ	广百股份	430,227.17	277,567.86	801,864.70	11,515.54
601010.SH	文峰股份	659,571.74	476,035.65	599,305.61	33,408.22
被评估单位	友谊集团	353,443.40	259,354.34	271,310.94	24,561.49

注：同行业可比上市公司占比数据为总额法口径测算，未按照净额法调整。

由上表可知，所选取的四家可比上市公司与被评估单位友谊集团对比，各项指标相差不大，具有相对可比性。

③盈利能力及偿付能力状况对比分析

所选取的四家可比上市公司及被评估单位成立时间较长，近几年均处于持续盈利状态，偿债能力均较强，盈利能力及偿付能力具有可比性。

④成长能力状况对比分析

所选取的四家可比上市公司及被评估单位成立时间较长，近几年均处于稳定发展状态，近年来受电商行业对实体行业冲击的影响，盈利增长等成长性均有不同程度的放缓，成长性上具有可比性。

5、价值比率的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》，市场法评估中可选择的价值比率通

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率（PE）、市净率（PB）、市销率（PS）、企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）等。

被评估单位所处行业为百货零售业，行业内的企业资金周转较快，资金较为充裕，一般不需要依赖有息负债来维持企业运营，故一般不选择企业价值相关比率进行评估。在上述价值比率中，市盈率（PE）、市净率（PB）、市销率（PS）侧重股东权益价值的判断，被评估单位成立时间较长，投资性房地产与固定资产大部分已折旧，净资产可比性较差；市销率（PS）主要反映企业经营规模与其股东权益价值之间的关系，但企业经营规模往往与经营盈利不完全一致，这主要是企业的经营毛利水平可能不一致。可比上市公司和被评估企业前两年的经营毛利水平如下：

公司	2018 年	2019 年
友谊集团	25.07%	24.04%
翠微股份	20.15%	19.91%
中兴商业	19.10%	19.91%
广百股份	16.64%	14.83%
文峰股份	19.87%	19.89%

从上述对比公司和被评估企业的毛利水平可以看出存在一定差异，因此评估师认为单独比较企业经营规模与其股权市场价值之间关系的市销率（PS）不适合本次评估，因此决定舍弃市销率（PS）。

因此以合理确定评估对象的价值及满足评估目的为前提，本次市场法评估选取市盈率（PE）作为价值比率。

静态市盈率（PE）=总市值/净利润

可比公司总市值采用万得系统查询评估基准日 2020 年 3 月 31 日前 20 个交易日的平均总市值，扣减非经营性资产及负债（假设上市公司自公告日 2020 年 12 月 31 日非经营性资产及负债不变）；因 2020 年疫情的不确定性，2020 年的年化净利润无法准确反映出被评估单位价值，出于谨慎性考虑，扣非净利润采用 2019 年度扣除非经常性损益后的归属股东净利润；计算可比上市公司调整价值比率如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

证券代码	证券名称	区间日均总市值	A股区间日均市值（含限售股）	扣除非经常性损益后的净利润	溢余资产非经营性资产及负债净值	扣除非经营性资产后总市值	PE
603123.SH	翠微股份	476,761.58	476,761.58	11,005.66	270,498.26	206,263.33	18.74
000715.SZ	中兴商业	236,876.65	236,876.65	15,017.13	71,424.68	165,451.97	11.02
002187.SZ	广百股份	265,685.67	265,685.67	14,129.40	163,112.39	102,573.28	7.26
601010.SH	文峰股份	590,620.80	590,620.80	27,643.54	98,186.08	492,434.72	17.81

注：财务数据选取自 2019 年报。

6、评估方法的运用过程

（1）被评估单位与可比上市公司价值比率修正因素的确定

根据评估目的，被评估单位所处行业性质，被评估单位和可比公司的特点，本次评估选取盈利能力状况、债务风险状况、运营能力状况、企业规模状况和成长能力状况等五个方面的指标作为可比指标。具体可比指标选择如下：

①盈利能力状况：包括净资产收益率、销售毛利率和销售净利率；

②债务风险状况：包括资产负债率、流动比率和速动比率；

③运营能力状况：包括存货周转率、应收账款周转率和营业周期；

④企业规模状况：包括资产总额、归属母公司股东的权益及营业收入；

⑤成长能力状况：包括总资产的同比增长率、销售（营业）利润增长率和归属母公司股东的净利润的同比增长率；

考虑到以下因素，标的公司财务指标根据 2019 年度资产负债表（剔除非经营性资产及负债）和利润表（剔除非经常性损益）计算得出，可比公司财务指标采用万得系统 2019 年公告数据：

1）零售业经营和盈利模式相对稳定，行业未发生重大变化。

2）由于零售业具有较强的季节性，因此采用上市公司公告的最近一个年度审计报告数据。

各因素可比指标情况详见下表：

项　目	被评估单位	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
	友谊集团	翠微股份	中兴商业	广百股份	文峰股份

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	被评估单位	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
	友谊集团	翠微股份	中兴商业	广百股份	文峰股份
盈利能力指标					
净资产收益率 ROE[单位]%↓	9.72	5.52	10.92	4.10	7.21
销售毛利率[单位]%	24.04	19.91	19.91	14.83	19.89
销售净利率[单位]%	9.05	3.57	5.71	1.44	5.57
偿债能力指标					
资产负债率[单位]%	26.62	39.86	35.51	35.48	27.83
流动比率	2.62	1.26	1.75	1.55	1.02
速动比率	2.50	1.19	1.63	1.43	0.63
营运能力指标					
存货周转率[单位]次	22.15	35.18	34.12	40.32	6.41
应收账款周转率[单位]次	51.45	142.11	3,323.06	71.34	496.39
营业周期[单位]天	23.25	12.76	10.66	13.97	56.89
规模指标					
总资产[单位]亿元	35.34	54.00	22.93	43.02	65.96
归属母公司股东权益[单位]亿元	25.94	32.46	14.79	27.55	47.71
营业总收入[单位]亿元	27.13	49.36	27.02	80.19	59.93
成长能力指标					
总资产（同比增长率）[单位]%	3.36	-3.13	5.67	-2.17	4.72
归属母公司股东的净利润（同比增长率）[单位]%	-1.35	0.89	70.92	-43.98	38.00
营业利润（同比增长率）[单位]%	0.82	0.16	73.95	-17.15	20.43

注：同行业可比上市公司占比数据为总额法口径测算，未按照净额法调整，为保持数据口径的一致性，在销售毛利率、销售净利率、存货周转率、应收账款周转率、营业周期等数据选取中均未考虑净额法调整的影响，下同。

由上表可得出：

项　目	平均值	最大值	最小值	中间值	平均步距值
盈利能力指标					
净资产收益率 ROE[单位]%↓	7.49	10.92	4.10	7.21	1.71
销售毛利率[单位]%	19.72	24.04	14.83	19.91	2.30
销售净利率[单位]%	5.07	9.05	1.44	5.57	1.90
偿债能力指标					
资产负债率[单位]%	33.06	39.86	26.62	35.48	3.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	平均值	最大值	最小值	中间值	平均步距值
流动比率	1.64	2.62	1.02	1.55	0.40
速动比率	1.48	2.50	0.63	1.43	0.47
营运能力指标					
存货周转率[单位]次	27.64	40.32	6.41	34.12	8.48
应收账款周转率[单位]次	816.87	3,323.06	51.45	142.11	817.90
营业周期[单位]天	23.51	56.89	10.66	13.97	11.56
规模指标					
总资产[单位]亿元	44.25	65.96	22.93	43.02	10.76
归属母公司股东权益[单位]亿元	29.69	47.71	14.79	27.55	8.23
营业总收入[单位]亿元	48.73	80.19	27.02	49.36	13.29
成长能力指标					
总资产（同比增长率）[单位]%	1.69	5.67	-3.13	3.36	2.20
归属母公司股东的净利润（同比增长率）[单位]%	12.90	70.92	-43.98	0.89	28.73
营业利润（同比增长率）[单位]%	15.64	73.95	-17.15	0.82	22.78

根据上表可得出可比上市公司与被评估单位的差异率如下表所示：

项　目	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
	翠微股份	中兴商业	广百股份	文峰股份
盈利能力指标				
净资产收益率 ROE[单位]%↓	-2.46	0.70	-3.30	-1.47
销售毛利率[单位]%	-1.79	-1.79	-4.00	-1.80
销售净利率[单位]%	-2.88	-1.76	-4.00	-1.83
偿债能力指标				
资产负债率[单位]%	4.00	2.69	2.68	0.36
流动比率	-3.40	-2.17	-2.66	-4.00
速动比率	-2.80	-1.86	-2.28	-4.00
营运能力指标				
存货周转率[单位]次	1.54	1.41	2.14	-1.86
应收账款周转率[单位]次	0.11	4.00	0.02	0.54
营业周期[单位]天	-0.91	-1.09	-0.80	2.91
规模指标				
总资产[单位]亿元	1.73	-1.15	0.71	2.85

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

归属母公司股东权益[单位]亿元	0.79	-1.35	0.20	2.65
营业总收入[单位]亿元	1.67	-0.01	3.99	2.47
成长能力指标				
总资产（同比增长率）[单位]%	-2.95	1.05	-2.52	0.62
归属母公司股东的净利润（同比增长率）	0.08	2.52	-1.48	1.37
营业利润（同比增长率）	-0.03	3.21	-0.79	0.86

每步距分值设定为 2，以被评估单位作为比较基准，将其各指标系数均设为 100，将可比交易案例各指标系数与被评估单位进行比较，低于被评估单位指标系数的则调整系数小于 100，高于被评估单位指标系数的则调整系数大于 100。

根据上述对调整因素的描述及调整系数确定的方法，各影响因素调整系数详见下表：

项　目	被评估单位	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
	友谊集团	翠微股份	中兴商业	广百股份	文峰股份
盈利能力指标					
净资产收益率 ROE[单位]%↓	100	95	101	93	97
销售毛利率[单位]%	100	96	96	92	96
销售净利率[单位]%	100	94	96	92	96
偿债能力指标					
资产负债率[单位]%	100	92	95	95	99
流动比率	100	93	96	95	92
速动比率	100	94	96	95	92
营运能力指标					
存货周转率[单位]次	100	103	103	104	96
应收账款周转率[单位]次	100	100	108	100	101
营业周期[单位]天	100	98	98	98	106
规模指标					
总资产[单位]亿元	100	103	98	101	106
归属母公司股东权益[单位]亿元	100	102	97	100	105
营业总收入[单位]亿元	100	103	100	108	105
成长能力指标					
总资产（同比增长率）[单位]%	100	94	102	95	101
归属母公司股东的净利润（同	100	100	105	97	103

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

比增长率）					
营业利润（同比增长率）	100	100	106	98	102

得分情况比较如下：

项　目	被评估单位	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
	友谊集团	翠微股份	中兴商业	广百股份	文峰股份
盈利能力指标					
净资产收益率 ROE[单位] %↓	100/100	100/95	100/101	100/93	100/97
销售毛利率[单位] %	100/100	100/96	100/96	100/92	100/96
销售净利率[单位] %	100/100	100/94	100/96	100/92	100/96
偿债能力指标					
资产负债率[单位] %	100/100	100/92	100/95	100/95	100/99
流动比率	100/100	100/93	100/96	100/95	100/92
速动比率	100/100	100/94	100/96	100/95	100/92
营运能力指标					
存货周转率[单位] 次	100/100	100/103	100/103	100/104	100/96
应收账款周转率[单位] 次	100/100	100/100	100/108	100/100	100/101
营业周期[单位] 天	100/100	100/98	100/98	100/98	100/106
规模指标					
总资产[单位] 亿元	100/100	100/103	100/98	100/101	100/106
归属母公司股东权益[单位] 亿元	100/100	100/102	100/97	100/100	100/105
营业总收入[单位] 亿元	100/100	100/103	100/100	100/108	100/105
成长能力指标					
总资产（同比增长率）[单位] %	100/100	100/94	100/102	100/95	100/101
归属母公司股东的净利润（同比增长率）	100/100	100/100	100/105	100/97	100/103
营业利润（同比增长率）	100/100	100/100	100/106	100/98	100/102

根据各项指标影响因素调整系数对盈利能力、资产质量、偿债能力及成长能力的修正系数测算如下：

指标	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
	翠微股份	中兴商业	广百股份	文峰股份
盈利能力状况	1.05	1.02	1.08	1.04
债务风险状况	1.08	1.05	1.05	1.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营运能力状况	1.00	0.97	0.99	0.99
企业规模状况	0.97	1.02	0.97	0.95
成长能力	1.02	0.96	1.03	0.98

（2）被评估单位价值比率的确定

本次评估采用直接比较法，盈利能力、资产质量、偿债能力及成长能力五个修正因素权重相同，则：

修正后的可比上市公司价值比率 PE=可比上市公司价值比率 PE×盈利能力状况修正系数×债务风险状况修正系数×营运能力状况修正系数×企业规模状况修正系数×成长能力状况修正系数

本次评估对修正后的可比上市公司价值比率 PE 采取算术平均法确定被评估单位的价值比率，计算结果如下表：

指标	**案例 1**	**案例 2**	**案例 3**	**案例 4**
	翠微股份	中兴商业	广百股份	文峰股份
PE	18.74	11.02	7.26	17.81
盈利能力状况	1.05	1.02	1.08	1.04
债务风险状况	1.08	1.05	1.05	1.06
营运能力状况	1.00	0.97	0.99	0.99
企业规模状况	0.97	1.02	0.97	0.95
成长能力	1.02	0.96	1.03	0.98
修正后 PE	21.04	11.19	8.27	18.11
PE 的均值	14.66			

（3）缺乏市场流通性折扣分析

流通性定义为资产、股权、所有者权益以及股票等以最小的成本，通过转让或者销售方式转换为现金的能力。

缺少流通折扣定义为：在资产或权益价值基础上扣除一定数量或一定比例，以体现该资产或权益缺少流通性。

股权的自由流通性是对其价值有重要影响的。由于本次评估的企业是非上市公司，其股权是不可以在股票交易市场上交易的，这种不可流通性对其价值是有影响的。

采用非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率对比方式估算缺少流通折扣率的基本思路是收集分析非上市公司并购案例的市盈率（P/E），然后与同期的上

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

市公司的市盈率（P/E）进行对比分析，通过上述两类市盈率的差异来估算缺少流通折扣率。

通过分别收集和对比分析了发生在近三年年的非上市公司的少数股权交易并购案例和截至于近三年年底的上市公司市盈率数据，得到如下数据：

非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算缺少流通折扣率表

（2019 年按行业）

序号	行业名称	非上市公司并购		上市公司		非流动性折扣比例
		样本点数量	市盈率平均值	样本点数量	市盈率平均值	
1	采矿业	9	12.77	77	17.05	**25.1%**
2	电力、热力生产和供应业	45	13.20	71	17.08	**22.7%**
3	水的生产和供应业	8	13.23	14	18.33	**27.8%**
4	房地产业	39	7.55	126	10.66	**29.2%**
5	建筑业	22	5.45	95	9.28	**41.3%**
6	运输业	15	13.45	86	18.99	**29.2%**
7	教育	5	45.67	8	69.71	**34.5%**
8	货币金融服务	28	5.99	37	6.81	**12.0%**
9	其他金融业	14	19.38	14	29.01	**33.2%**
10	资本市场服务	9	22.65	50	29.24	**22.5%**
11	科学研究和技术服务业	12	21.79	9	29.86	**27.0%**
12	专业技术服务业	28	21.47	49	34.17	**37.2%**
13	农、林、牧、渔业	11	27.65	41	33.00	**16.2%**
14	零售业	32	16.81	88	21.34	**21.2%**
15	批发业	38	14.79	77	17.76	**16.7%**
16	生态保护和环境治理业	8	22.62	36	28.81	**21.5%**
17	卫生和社会工作	12	69.30	12	84.75	**18.2%**
18	文化、体育和娱乐业	5	16.73	24	23.60	**29.1%**
19	互联网和相关服务	14	21.82	64	32.80	**33.5%**
20	软件和信息技术服务业	65	38.49	178	54.38	**29.2%**
21	电气机械和器材制造业	32	27.58	234	36.74	**24.9%**
22	纺织业	10	37.57	35	40.89	**8.1%**
23	非金属矿物制品业	5	11.60	85	14.45	**19.7%**
24	黑色金属冶炼和压延加工业	8	7.83	32	9.96	**21.4%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	行业名称	非上市公司并购		上市公司		非流动性折扣比例
		样本点数量	市盈率平均值	样本点数量	市盈率平均值	
25	化学原料和化学制品制造业	29	18.77	247	24.39	**23.0%**
26	计算机、通信和其他电子设备制造业	58	25.49	278	39.76	**35.9%**
27	金属制品业	18	18.22	59	25.88	**29.6%**
28	汽车制造业	11	17.66	131	25.45	**30.6%**
29	食品制造业	23	29.68	51	37.90	**21.7%**
30	通用设备制造业	6	19.45	123	28.57	**31.9%**
31	橡胶和塑料制品业	13	21.57	78	27.10	**20.4%**
32	医药制造业	28	25.40	224	43.96	**42.2%**
33	仪器仪表制造业	7	36.83	48	48.77	**24.5%**
34	有色金属冶炼和压延加工业	12	24.82	68	31.41	**21.0%**
35	专用设备制造业	30	28.75	223	40.63	**29.2%**
36	商务服务业	35	15.45	51	26.47	**41.6%**
37	租赁业	4	11.23	3	15.05	**25.4%**
38	**合计/平均值**	**748**	**21.86**	**3,126**	**29.84**	**26.5%**

非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算缺少流通折扣率表

（2018 年按行业）

序号	行业名称	非上市公司并购		上市公司		缺少流通折扣率
		样本点数量	市盈率平均值	样本点数量	市盈率平均值	
1	采矿业	6	21.44	49	24.26	**11.6%**
2	电力、热力生产和供应业	33	16.94	51	26.92	**37.1%**
3	水的生产和供应业	10	18.28	14	23.03	**20.6%**
4	房地产业	25	13.66	94	19.27	**29.1%**
5	建筑业	16	17.34	76	21.90	**20.8%**
6	仓储业	3	18.99	5	39.68	**52.1%**
7	运输业	18	19.63	65	25.20	**22.1%**
8	装卸搬运和运输代理业	4	12.57	5	19.69	**36.2%**
9	教育	3	43.08	2	80.61	**46.6%**
10	货币金融服务	17	12.26	28	7.16	**-71.3%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	行业名称	非上市公司并购		上市公司		缺少流通折扣率
		样本点数量	市盈率平均值	样本点数量	市盈率平均值	
11	其他金融业	18	18.64	8	32.10	**41.9%**
12	资本市场服务	12	22.18	33	37.38	**40.7%**
13	科学研究和技术服务业	13	40.69	3	65.55	**37.9%**
14	专业技术服务业	18	31.33	37	40.78	**23.2%**
15	农、林、牧、渔业	8	29.04	20	40.49	**28.3%**
16	零售业	26	21.29	64	28.15	**24.3%**
17	批发业	48	22.23	59	27.31	**18.6%**
18	生态保护和环境治理业	5	18.91	29	26.56	**28.8%**
19	卫生和社会工作	10	16.90	8	52.33	**67.7%**
20	文化、体育和娱乐业	7	33.84	18	42.24	**19.9%**
21	互联网和相关服务	9	26.25	42	33.20	**20.9%**
22	软件和信息技术服务业	48	28.49	131	48.68	**41.5%**
23	电气机械和器材制造业	22	20.14	155	33.68	**40.2%**
24	纺织业	5	15.85	53	30.91	**48.7%**
25	非金属矿物制品业	7	18.90	59	22.91	**17.5%**
26	黑色金属冶炼和压延加工业	5	6.29	28	8.54	**26.4%**
27	化学原料和化学制品制造业	39	21.44	205	29.72	**27.9%**
28	计算机、通信和其他电子设备制造业	32	31.47	220	41.89	**24.9%**
29	金属制品业	11	20.02	42	32.51	**38.4%**
30	汽车制造业	11	16.74	88	27.00	**38.0%**
31	食品制造业	14	25.95	32	36.43	**28.8%**
32	通用设备制造业	9	18.02	89	36.21	**50.2%**
33	橡胶和塑料制品业	9	13.65	52	33.11	**58.8%**
34	医药制造业	17	27.17	187	33.56	**19.1%**
35	仪器仪表制造业	3	36.28	36	41.63	**12.8%**
36	有色金属冶炼和压延加工业	10	22.26	44	33.09	**32.7%**
37	专用设备制造业	24	24.98	131	35.77	**30.2%**
38	商务服务业	50	25.09	34	29.06	**13.7%**
39	租赁业	3	25.97	3	39.84	**34.8%**
40	**合计/平均值**	**628**	**22.42**	**2,299**	**33.55**	**29.3%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算缺少流通折扣率表

（2017 年按行业）

序号	行业名称	非上市公司并购		上市公司		缺少流通折扣率
		样本点数量	市盈率平均值	样本点数量	市盈率平均值	
1	采掘业	11	18.50	33	27.19	**31.95%**
2	传播与文化产业	26	17.61	31	37.03	**52.44%**
3	电力、煤气及水的生产和供应业	52	15.45	51	30.79	**49.83%**
4	电子	34	24.65	114	49.10	**49.81%**
5	房地产业	40	15.04	72	23.00	**34.61%**
6	纺织、服装、皮毛	13	11.36	32	33.91	**66.52%**
7	机械、设备、仪表	180	17.70	281	44.21	**59.96%**
8	建筑业	29	15.98	49	32.70	**51.12%**
9	交通运输、仓储业	45	12.98	51	32.71	**60.31%**
10	金融、保险业	91	14.73	49	21.34	**30.97%**
11	金属、非金属	60	13.60	97	38.21	**64.40%**
12	木材、家具	3	17.04	12	35.37	**51.81%**
13	农、林、牧、渔业	13	14.53	13	37.23	**60.97%**
14	批发和零售贸易	100	14.60	78	34.60	**57.81%**
15	社会服务业	201	19.43	70	40.21	**51.69%**
16	石油、化学、塑胶、塑料	66	14.02	158	40.19	**65.12%**
17	食品、饮料	11	22.47	53	38.34	**41.40%**
18	信息技术业	150	18.59	99	49.85	**62.70%**
19	医药、生物制品	43	13.63	94	41.01	**66.77%**
20	造纸、印刷	11	10.90	13	44.43	**75.47%**
21	**合计/平均值**	**1,179**	**16.14**	**1,450**	**36.57**	**54.28%**

数据来源：Wind 资讯、CVSource

通过上表中的数据，可以看出每个行业中非上市公司的平均值市盈率与上市公司的平均市盈率相比存在一定差异，差异主要是缺少流通因素造成，因此可以通过这种方式估算缺少流通折扣率的数值。本次评估标的公司属于百货零售，因此，选取零售业近三年的缺少流通折扣率作为本次评估采用的缺少流通折扣率，即缺少流通折扣率=(21.2%+24.3%+57.81%)/3=34.46%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）控股权溢价

本次评估对象为友谊集团 100%股权价值，从评估目的来看，不存在控股股东获得控制权隐形收益的机会，故本次评估控股权溢价为 0。

7、市场法评估结果

（1）经营性现金流价值的确定

经营性现金流评估价值=调整后股权投资价值比率×被评估单位相应参数×（1-缺乏流动性折扣率）×（1+控股权溢价率）

=14.66×14,661.83×（1-34.46%）×（1+0）

=140,866.48（万元）

（2）非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

截至评估基准日，友谊集团溢余性资产、非经营性资产和负债评估净值为 236,199.96 万元，详见收益法相关说明。

（3）股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=经营性现金流价值+溢余资产价值+非经营性资产-非经营性负债

=140,866.48+236,199.9

=377,066.44（万元）

综上，经市场法评估，友谊集团的股东全部权益价值为人民币 377,066.44 万元。

8、测算表格

单位：万元

目标企业（友谊集团）		控制权溢价率	股权比例	被评估单位经营性经营性现金流价值	溢余资产和非经营性资产净值	被评估单位股东全部权益价值
归属于母公司所有者的扣非净利润	溢余资产和非经营性资产净值					
14,661.83	236,199.96	0.00%	100.00%	140,866.48	236,199.96	377,066.44

（五）评估结果的差异及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次友谊集团股东全部权益收益法评估结果为 390,982.88 万元，市场法评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

结果 377,066.44 万元，差异金额为 13,916.44 万元，差异率为 3.69%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）市场法是基于对当前宏观政策和商务服务行业上市公司市值的基础上进行的，是从整体市场的表现和未来的预期评定企业的价值。虽然评估人员对被评估单位和可比公司的财务状况，经营情况进行了分析比较，但股票的二级市场价格受宏观经济政策，有关题材信息的影响较大，而现行经济及市场环境的不确定因素较多。

（2）收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对股东全部权益价值的影响，同时也考虑了行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。根据友谊集团所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值，鉴于本次评估目的是为广百股份拟发行股份和支付部分现金购买资产事宜提供价值参考依据，收益法从未来获利角度考虑，反映了企业的综合获利能力，更符合本次评估目的。

2、评估结果的选取

本次评估目的为了解友谊集团的市场价值，为委托人拟转让友谊集团股权提供参考。经过前述分析，收益法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的。因此，本次评估最终采用收益法评估结果 390,982.88 万元作为友谊集团股东全部权益的评估值。

（六）评估增值的原因及其合理性说明

本次友谊集团股东全部权益价值评估结果为 390,982.88 万元，与截至评估基准日 2020 年 3 月 31 日友谊集团母公司所有者权益账面价值 244,735.45 万元相比，评估增值 146,247.43 万元，增值率为 59.76%。增值原因分析如下：

1、定位高端，拥有较出众的品牌信誉和口碑

友谊集团自成立以来坚持高端百货商店的经营定位，经营国际高档精品名品、时尚潮流商品，精心打造融购物与休闲体验、线上与线下互动于一体的舒适购物环境和社交生活平台，为讲究生活品质、追求个性品位、引领时尚潮流人士

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

提供国际化、时尚化、个性化的消费选择。多年以来的经营发展，友谊集团以鲜明的定位特色、诚信的经营作风、良好的品质信誉、优质的接待服务，赢得了消费者的认同和赞誉，在广州乃至华南地区树立了良好的品牌形象，拥有出众的品牌信誉和口碑。

2、自有物业地段优势

友谊集团目前运营四个门店，皆位于繁华商业区，区位优势明显。其中，环东店与时代店运营物业主要为自有物业。近年来随着经济发展和居民收入水平提高、城市核心区域土地资源日渐稀缺，广州市商业物业的价值不断提升，位于核心商圈繁荣地段的商业物业周边经济、交通、生活环境较好，且该等物业经友谊集团多年投入进行升级改造和运营管理，已成为知名和畅销品牌集聚、客流量稳定集中、营业额较大、市场影响力较强的重要购物场所。

3、丰富的 VIP 会员资源

多年来，友谊集团以“朋友式接待、专家式服务”为服务理念，深入打造“友谊专业服务品牌”。友谊集团通过不断优化服务流程、商品和品牌组合，持续提升满足顾客需求的能力，友谊集团通过严格的过程控制落实质量管理的各个环节，确保顾客获得高质量的商品。在长期稳健地经营过程中，友谊集团积累了大量忠实的顾客，其中约 24 万 VIP 贵宾会员，每年消费占比达五成以上，是标的公司的重要资源。

4、管理团队能力较强

友谊集团经营历史悠久，在零售经营上积累了丰富的经验，拥有一支深谙高级百货零售业务的管理团队，并拥有较广阔的供应商资源以及成熟的采购队伍，通过互相支持、资源共享、专业分工，与供应商建立起了新型、和谐、友好的合作联盟和伙伴关系。

三、本次交易标的的定价依据

国融兴华分别采用了收益法、市场法两种方法对友谊集团 100%股权进行评估，并最终选用收益法评估结果作为评估结论。根据国融兴华出具并经广州市国资委核准的《资产评估报告》，交易标的友谊集团 100%股权在评估基准日（2020 年 3 月 31 日）的评估值为 390,982.88 万元。

本次交易标的资产的交易价格以具有证券从业资格的评估机构国融兴华出

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

具的资产评估结果为依据，由交易各方协商确定。友谊集团 100%股权交易对价确定为 390,982.88 万元。

四、上市公司对交易标的评估合理性以及定价公允性分析

（一）对资产评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性及评估定价公允性发表意见

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《广州市广百股份有限公司章程》的有关规定，董事会在认真审阅了本次交易的相关资料后，就本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表意见如下：

1、本次评估机构具备独立性

本次交易聘请的评估机构为国融兴华，具有从事证券、期货相关评估业务资格，选聘程序合法合规。评估机构及其经办评估师与公司、交易对方、标的公司，除正常业务往来关系外，无其他关联关系，亦不存在除专业收费外的现实的或预期的利益或冲突，评估机构具有充分的独立性，能够胜任与本次交易相关的评估工作。

2、本次评估假设前提合理

国融兴华及其经办评估师所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法律、法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的相关性一致

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。本次资产评估采用收益法和市场法两种方法对购入资产进行评估，并最终确定以收益法得到的评估结果作为最终评估结果，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论符合客观、公正、独立、科学的原则，评估方法与评估目的相关性一致。

4、本次评估定价具备公允性

本次评估的评估结果客观、公正地反映了标的资产在评估基准日的实际状况，评估方法适当，本次评估结论具有公允性。本次交易系以标的资产在评估基准日的评估值为基础，由交易各方协商确定最终交易价格，标的资产的评估定价公允、合理，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

综上所述，本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，评估定价公允。

（二）后续经营过程中相关变化趋势及其对估值的影响

友谊集团的行业情况、市场地位、竞争情况及经营情况的具体分析详见本报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“二、对零售行业特点和经营情况的讨论与分析”。

考虑到标的公司属于零售行业，本次评估中已对影响标的公司经营的相关宏观经济形势和行业环境因素进行了分析，截至本报告书签署日，标的公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及行业政策、行业和技术预计不会发生重大不利变化。上市公司将关注标的公司在本次交易完成后的经营情况和行业情况，促使标的公司的持续经营能力和盈利能力逐步增强。对于未来可能出现的政策、宏观环境和经营等方面的不利变化，上市公司将与标的公司管理层通过加强管理等方式加以应对。

（三）评估协同效应分析

本次交易完成后，友谊集团将成为广百股份的控股子公司，纳入广百股份业务体系和合并报表范围，并将在以下方面产生协同效应：

1、优势互补，协同发展

珠三角区域是我国经济最发达的区域之一，具备强大的消费能力。友谊集团品牌定位高端品牌，但仅在广州市内开了 4 家百货门店。广百股份定位中高端消费市场，已在广州市及珠三角其他地区开设门店 25 家，拥有较为成熟的跨区域运营经验。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交易完成后，一方面，友谊集团可弥补广百股份在高档次综合百货板块的空白，实现广百股份在百货业态的中端、高端全面覆盖，打开了高端百货的布局空间；另一方面，友谊集团可借助广百股份成熟的跨区域运营经验、雄厚的资金实力和发达的运营网络，重点在粤港澳大湾区进行网点布局，进一步开拓高端百货市场，实现友谊品牌的区域推广。

此外，广百股份将根据总体布局规划和市场消费环境，把握好业态布局和规划的主动权，在夯实百货业态的基础上，继续着力发展购物中心、超市、便利店、精品折扣店、线上零售等多元化业务，进一步丰富零售业态布局，努力打造覆盖客户全生活消费场景的综合业态，进一步提升广百股份的核心竞争力和持续盈利能力。

2、扩张门店数量，提升业务规模

未来，广百股份与友谊集团将深度融合，共享门店管理经验和技术创新成果。未来，广百股份将借助战投资金和资本市场平台的力量，合理规划布局，利用友谊百货的高端品牌形象，结合广百股份的跨区域运营经验，带动友谊品牌在粤港澳大湾区进行业务布局，进一步开拓高端百货市场，填补友谊品牌的区域布局空白，从而提高双方市场影响力和知名度。

3、发挥规模效应

交易完成后，上市公司的资产体量、营收规模、市场份额将大幅提升。同时，受益于广百股份与友谊集团整体对外采购规模及需求的扩大，上市公司将获得更强的市场议价能力，在保持广百股份和友谊集团经营体系各自独立的前提下，通过发挥规模效应，有效降低了采购成本，增加盈利能力。

4、发挥协同效应

交易完成后，广百股份与友谊集团双方可实现资源共享，逐步打通营销渠道、仓储物流、会员积分等核心经营要素，构建紧密的内生合作体系，充分发挥协同效应。

（1）上市公司的资产体量迅速扩大，资本实力进一步增强，现金储备更加雄厚，为未来上市公司的内生发展和外延并购，提供充足资金支持。

（2）广百股份与友谊集团可深度融合，共享技术创新成果，实现优势互补，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

充分发挥协同效应。

（3）广百股份与友谊集团可打通双方的会员积分体系，通过完善双方的会员业务功能、丰富双方会员权益范围、丰富会员专享活动等方法，最终形成权益覆盖面更广、积分层次更丰富、吸引力更强的会员管理体系，促进双方会员管理的优化和会员权益的丰富扩充，有效吸纳新会员并增强老会员的客户粘性，为广百和友谊品牌的共同发展壮大奠定坚实的消费群体基础。

（4）广百股份和友谊集团可共同进行信息化建设，打通双方信息系统，持续优化 ERP、CRM 等系统，进而实现整个零售价值链的数字化和统一贯通，打通商品流、资金流和信息流，并通过自动化、智能化、大数据等技术提高整体运营效率，降低运营成本。

5、财务协同效应

本次交易完成后，标的公司将纳入上市公司财务报表的合并范围，上市公司的资产规模、收入规模及盈利水平将进一步增长。同时，双方将在资金使用上实现互补，提高标的公司的资金使用效率，并降低其资金使用成本。

鉴于各公司目前业务状况以及后续整合将涉及到生产经营管理的各个环节，协同效应难以准确量化，本次交易评估和定价并未考虑上述协同效应的影响。

（四）从上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度分析本次定价合理性

上市公司现有百货零售业务受宏观经济增速放缓和网上购物等因素影响，近年来经营业绩有所下滑。标的公司在区域内市场具有一定的知名度，与上市公司形成互补，本次交易完成后，上市公司的盈利水平及持续发展能力请参见本报告书“第九节 管理层讨论与分析/四、本次交易完成后对上市公司财务状况及盈利能力分析/（二）本次交易完成后上市公司盈利能力分析”中的相关内容。

（五）本次交易定价的公允性

1、友谊集团定价的市盈率、市净率

本次交易中，友谊集团 100%股权评估值为 390,982.88 万元，友谊集团 2019 年度归属于母公司股东的净利润为 24,561.49 万元，友谊集团本次交易定价的估值水平如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年度
友谊集团 100%股权对应的评估值（万元）	390,982.88
净利润（万元）	24,561.49
本次交易市盈率（倍）	15.92
项目	**2019 年 12 月 31 日**
友谊集团所有者权益合计（万元）	259,354.34
本次交易市净率（倍）	1.51

注：1、交易市盈率=标的股权的交易价格/标的股权对应的净利润
2、交易市净率=标的股权的交易价格/标的股权对应的所有者权益

2、同行业上市公司估值对比

截至本次交易的评估基准日 2020 年 3 月 31 日，百货零售同行业上市公司的市盈率、市净率情况如下：

序号	证券代码	证券简称	市盈率（倍）	市净率（倍）
1	600861.SH	北京城乡	79.20	1.37
2	600327.SH	大东方	11.45	1.00
3	600865.SH	百大集团	20.52	1.26
4	600827.SH	百联股份	15.96	0.76
5	002251.SZ	步步高	52.31	1.08
6	603123.SH	翠微股份	31.54	1.70
7	600694.SH	大商股份	7.02	0.77
8	600693.SH	东百集团	17.18	1.80
9	000501.SZ	鄂武商 A	8.41	0.93
10	000564.SZ	供销大集	15.76	0.40
11	002187.SZ	广百股份	13.27	0.97
12	601086.SH	国芳集团	24.93	1.81
13	600814.SH	杭州解百	26.24	1.52
14	000417.SZ	合肥百货	24.38	0.98
15	002697.SZ	红旗连锁	25.63	4.33
16	600361.SH	华联综超	38.32	1.16
17	603101.SH	汇嘉时代	34.24	1.74
18	600738.SH	兰州民百	2.80	2.78
19	601366.SH	利群股份	29.85	1.29
20	600828.SH	茂业商业	5.86	1.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证券代码	证券简称	市盈率（倍）	市净率（倍）
21	600857.SH	宁波中百	52.99	3.38
22	600697.SH	欧亚集团	9.16	0.74
23	600838.SH	上海九百	25.62	1.90
24	600723.SH	首商股份	10.04	0.85
25	002419.SZ	天虹股份	12.42	1.54
26	000419.SZ	通程控股	15.84	0.77
27	600859.SH	王府井	7.86	0.83
28	601010.SH	文峰股份	23.87	1.21
29	600785.SH	新华百货	17.47	1.34
30	600628.SH	新世界	28.21	1.79
31	002561.SZ	徐家汇	15.23	1.41
32	600824.SH	益民集团	30.42	1.35
33	600858.SH	银座股份	48.90	0.73
34	002277.SZ	友阿股份	11.99	0.80
35	600778.SH	友好集团	47.81	1.89
36	600655.SH	豫园股份	8.85	0.90
37	000759.SZ	中百集团	10.98	1.41
38	600729.SH	重庆百货	13.58	1.79
39	000715.SZ	中兴商业	28.13	1.72
中值			**17.47**	**1.29**
均值			**23.19**	**1.41**

注：1、市盈率（PE）、市净率（PB）均选取以 2020 年 3 月 31 日收盘价确定，净利润选取同行业上市公司 2019 年度净利润，净资产选取同行业上市公司截至 2019 年 12 月 31 日的归母净资产。

2、选取照中国证监会行业划分标准，选取公司所处零售业的 A 股上市公司，剔除市盈率为负数或大于 100 倍的可比上市公司。

综上，可比的上市公司平均市盈率、市净率分别为 23.19 倍、1.41 倍，市盈率、市净率中位数分别为 17.47 倍、1.29 倍，友谊集团评估值对应的市盈率和市净率分别为 15.92 倍和 1.51 倍，与二级市场零售业上市公司估值水平基本接近。

（2）可比交易分析

最近五年以来，国内 A 股百货零售行业的并购案例主要有：

序号	证券简称	标的公司名称	评估基准日	市盈率（倍）	市净率（倍）
1	王府井	王府井国际 100% 股权	2017 年 5 月 31 日	18.34	1.12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证券简称	标的公司名称	评估基准日	市盈率（倍）	市净率（倍）
2	兰州民百	杭州环北 100%股权	2016 年 6 月 30 日	16.93	3.76
3	成商集团（后更名茂业商业）	和平茂业等 5 家公司 100%股权	2015 年 3 月 31 日	13.91	9.61
4	华联股份	山西华联 99.69%股权和海融兴达 100%股权	2015 年 12 月 31 日	-	-
5	西安民生（后更名供销大集）	供销大集 100%股权	2015 年 6 月 30 日	-	-
中位值				**16.93**	**3.76**
平均值				**16.39**	**4.83**

注：1、5 家同行业收购案例中，华联股份、西安民生收购标的报告期内均为亏损状态，因此计算市盈率和市净率平均值和中位数时予以剔除；

2、可比收购标的市盈率=截至案例评估日标的全部股东权益的评估值/案例选取年度归属于母公司股东的净利润；

3、可比收购标的市净率=截至案例评估日标的全部股东权益的评估值/案例选取年度归属于母公司所有者权益。

综上，前述可比交易的平均市盈率、市净率分别为 16.39 倍和 4.83 倍。友谊集团评估值不高于百货上市公司可比并购重组交易的估值水平。

五、独立董事对本次资产交易评估事项的意见

公司的独立董事对本次交易评估相关事项发表如下独立意见：

“1、评估机构的独立性和胜任能力

本次交易聘请的评估机构为国融兴华，具有从事证券、期货相关评估业务资格，选聘程序合法合规。评估机构及其经办评估师与公司、交易对方、标的公司，除正常业务往来关系外，无其他关联关系，亦不存在除专业收费外的现实的或预期的利益或冲突，评估机构具有充分的独立性，能够胜任与本次交易相关的评估工作。

2、评估假设前提的合理性

国融兴华及其经办评估师所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法律、法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性一致

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

价值参考依据。本次资产评估采用市场法和收益法两种方法对购入资产进行评估，并最终确定以收益法得到的评估结果作为最终评估结果，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论符合客观、公正、独立、科学的原则，评估方法与评估目的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次评估的评估结果客观、公正地反映了标的资产在评估基准日的实际状况，评估方法适当，本次评估结论具有公允性。本次交易系以标的资产在评估基准日的评估值为基础，由交易各方协商确定最终交易价格，标的资产的评估定价公允、合理，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

综上所述，本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，评估定价公允。”

六、关于净额法确认收入对本次评估的影响分析

根据中国证监会于 2020 年 11 月 13 日发布的《会计类 1 号指引》，对零售百货行业联营模式下的收入确认原则提出了指引性意见。根据《新收入准则》及《会计类 1 号指引》，标的公司 2020 年以来联销模式下的百货业务收入由总额法确认收入调整为净额法确认。但出于保证评估预测合理性的考虑，本次评估仍以总额法确认收入为基础预测未来年度的收入、成本及费用，具体分析如下：

（一）以总额法为基础预测未来年度的收入、成本及费用更为合理

1、以总额法口径预测未来年度的百货收入及成本更加合理

标的公司百货业务收入分为联销模式与购销模式，2020 年后，联营模式下收入以净额法确认，购销模式下收入以总额法确认。

首先，2020 年前，标的公司按照总额法对联销模式下百货收入进行核算，为保证未来年度收入及成本预测的延续性与准确性，本次评估仍然按照总额法对未来年度营业收入进行预测。

此外，在联营模式按照净额法确认收入的情况下，收入仍然以总额收入及与供应商约定分成比例为基础产生，因此，以总额法口径预测未来年度的百货

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收入及成本可以更加清晰地展现标的公司联营模式百货业务利润产生的过程。

2、以总额法口径为基数预测未来年度的费用更为合理

本次评估对于销售费用的预测中，与百货收入相关的费用包括职工薪酬、门店装修维修费、水电费、低值易耗品、广告宣传费、交通运输费、业务招待费、销售服务费、停车服务费、外包服务费、办公费、差旅费、保险费、邮电通讯费、咨询顾问费、包装费、检测费、节能服务费及其他费用，主要费用与总额法口径百货收入相关性更高，因此，未来年度上述各费用均以对应年度总额法口径百货收入为基数，以2018、2019各项费用占总额法百货收入比例的平均值作为未来年度的预测比例，来预测未来年度各项费用。

本次评估预测未来年度的财务费用时，手续费与总额法口径下收入具有正相关性。

综上，本次评估中对于费用的预测需借助于标的公司长期在以总额法为原则的财务管理过程中形成的历史数据及经验，若改为以净额法原则确认收入为基础进行预测，将加大预测难度并降低预测准确性。

因此，按总额法确认的百货业务收入为基础来预测未来年度的费用更为合理。

3、标的公司资产结构与总额法口径下的收入相关

即使联销模式下以净额法确认收入，标的公司的收付结算模式及现金流依然与过往会计年度一致，在收到顾客款项后，按照向供应商分成比例计提应付账款，在预测未来年度营运资金时，按照总额法确认收入口径更为合理。因此，从合理预测标的公司资产结构角度考虑，应以总额法口径收入作为预测基础。

综上，本次评估以总额法确认收入为基础预测未来年度的收入、成本及费用具备合理性。

（二）标的公司调整为按净额法确认收入成本不影响本次评估值

本次收益法评估采用股权现金流模型进行测算，即：

股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+付息债务的增加（或减少）-资本性支出-营运资金增加额

1、标的公司调整为按净额法确认收入成本不影响未来年度的毛利及净利润预测

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

如前所述，本次评估以总额法确认收入为基础预测未来年度的收入、成本及费用更为合理，标的公司2020年度联销模式百货业务调整为以净额法确认收入对本次评估预测未来年度的毛利及净利润无影响。

2、标的公司调整为按净额法确认收入成本不影响未来年度的各项费用预测

如前所述，本次评估以总额法确认收入为基础预测未来年度的收入、成本及费用更为合理，故标的公司2020年度联销模式下百货业务收入确认由总额法改为净额法，不影响未来年度的各项费用预测。

3、标的公司调整为按净额法确认收入成本不影响未来年度的营运资金增加额预测

对于营运资金的预测，因净额法抵消的成本亦占用资金，按总额法的收入成本来预测未来年度的营运资金更为合理，故标的公司调整为按净额法确认收入成本不影响未来年度的营运资金增加额预测。

4、对于折旧摊销、付息债务的增加（或减少）、资本性支出，收入按净额法或总额法确认并不对其产生影响。

综上，标的公司调整为按净额法确认收入成本不影响未来年度收益法各项参数的预测，故友谊集团联销模式下百货业务按净额法确认收入及成本不影响本次评估值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六节 本次发行股份情况

本次交易的股份发行包括两部分：（1）发行股份购买资产：广百股份向广商资本、广商基金、中银投资及建投华文发行股份购买资产；（2）发行股份募集配套资金：广百股份向**不超过 35 名符合条件的特定投资者**发行股份募集不超过 7 亿元配套资金。

一、发行股份基本情况

（一）发行种类和面值

本次发行股份的种类为人民币普通股（A 股），面值为人民币 1 元。

（二）发行对象和发行方式

本次交易包括发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金两部分内容，股份发行方式均为非公开发行。

1、发行股份购买资产

本次发行股份购买资产的发行对象为广商资本、广商基金、中银投资及建投华文。

2、募集配套资金

本次配套募集资金向特定对象发行股票的发行对象不超过 35 名（含 35 名），为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者，以及符合中国证监会规定的其他法人、自然人或其他合格的投资者。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的二只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

最终发行对象由董事会根据股东大会授权在公司就本次交易取得中国证监会核准文件后，按照中国证监会相关规定，根据询价结果与本次发行的保荐机构协商确定。

本次向特定对象发行股票的发行对象均以现金方式认购本次发行的股票。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）发行价格和定价原则

1、发行股份购买资产

本次发行股份购买资产的定价基准日为广百股份第六届董事会第二十三次会议决议公告日。根据《重组办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价＝决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

上市公司定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价及交易均价的 90%的具体情况如下表所示：

单位：元/股

股票交易均价计算区间	交易均价	交易均价的 90%
前 20 个交易日	10.31	9.28
前 60 个交易日	9.20	8.28
前 120 个交易日	8.97	8.07

经各方协商一致，本次发行股份购买资产的股份发行价格为 8.08 元/股，不低于公司定价基准日前 120 个交易日的股票交易均价的 90%。

以定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价为市场参考价，是上市公司与交易对方基于上市公司及标的资产的内在价值、未来发展预期等因素进行综合考量及平等协商的结果，符合市场化的原则，有利于各方合作共赢和本次资产重组的成功实施。本次交易符合《重组办法》相关规定，股份发行价格具备合理性，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

本次发行股份前，广百股份如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则对发行价格作相应除权、除息调整。

本次交易中，广百股份董事会未设定对于本次发行股份购买资产的股份发行价格的调整方案。

2、发行股份募集配套资金

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为发行期首日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票均价的 80%。交易均价的计算公式为：定价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

基准日前20个交易日公司股票交易均价=定价基准日前20个交易日公司股票交易总额/定价基准日前20个交易日公司股票交易总量。

本次募集配套资金的具体发行价格，由董事会根据股东大会授权在公司取得中国证监会关于本次交易的核准文件后，按照《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，遵循价格优先的原则确定。

在定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则对发行价格作相应调整。

（四）发行数量

1、发行股份购买资产

本次交易中，上市公司向交易对方发行的股份数量将根据标的公司的交易价格及现金支付部分进行计算：发行股份数量=（标的公司的交易价格-现金支付总额）÷本次发行价格。按上述公式计算的交易对方取得新增股份数量按照向下取整的原则精确至股，不足一股的部分直接计入资本公积。

根据交易各方商定的交易价格及上述公式，本次购买资产项下发行股份数量为 273,493,662 股，占发行后总股本的 39.03%（考虑配套资金）和 44.40%（不考虑配套资金），各交易对方认购股份数量暂如下：

标的公司	发行对象姓名或名称	认购股份数量（股）
友谊集团100%股权	广商资本	123,112,357
	广商基金	62,658,877
	中银投资	62,658,877
	建投华文	25,063,551
合　计		**273,493,662**

注：本次向交易对方发行的股份数，计算结果如出现不足 1 股的余额计入上市公司资本公积。

如发行价格因广百股份出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。最终以中国证监会核准的发行数量为准。

2、发行股份募集配套资金

本次募集配套资金的发行股份数量=募集配套资金总金额/发行价格。如按

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

前述公式计算后所得股份数不为整数时，则对于不足一股的余股按照向下取整的原则处理。

本次募集配套资金拟发行的股份数量不超过本次发行前公司总股本的30%。最终发行数量由公司董事会根据股东大会授权和中国证监会的相关规定，结合实际认购情况及募集配套资金总额上限与保荐机构协商确定。

若发行价格根据有关规定发生调整，则公司本次本次募集配套资金的发行股份数量将进行相应调整。

（五）上市地点

本次发行的股份在深圳证券交易所上市。

（六）滚存未分配利润的安排

本次交易前上市公司的滚存未分配利润由本次交易完成后上市公司的新老股东按照其持有的股份比例共享。

（七）发行股份的锁定期

1、发行股份购买资产锁定期

（1）广商资本与广商基金所持股份锁定期安排

广商资本、广商基金在本次交易中取得的上市公司股份，自发行完成日起36 个月内不得转让。上述限售期届满后，将按照中国证监会及深交所的有关规定执行。

广商资本、广商基金承诺：在本次交易完成后6个月内如上市公司股票连续20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，广商资本与广商基金在本次交易中取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少6个月。

股份发行结束后，如因广百股份送红股、转增股本等原因而使广商资本、广商基金被动增持的广百股份之股份亦应遵守承诺有关锁定期的约定。

若上述锁定期与监管机构的最新监管意见不相符，将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，前述锁定期届满后按照中国证监会和深交所的有关规定执行。

（2）中银投资与建投华文所持股份锁定期安排

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至本次非公开发行股份的新增股份登记之日，若各自所持有用以认购上市公司本次发行股份的友谊集团股权不满 12 个月，中银投资与建投华文在本次交易中取得的上市公司股份自发行完成日起 36 个月内不得转让；若各自所持有用以认购上市公司本次发行的股份的友谊集团股权已满 12 个月，中银投资与建投华文在本次交易中取得的上市公司股份自发行完成日起 12 个月内不得转让。

股份发行结束后，如因广百股份送红股、转增股本等原因而使中银投资、建投华文被动增持的广百股份之股份亦应遵守承诺有关锁定期的约定。

若上述锁定期与监管机构的最新监管意见不相符，将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，前述锁定期届满后按照中国证监会和深交所的有关规定执行。

2、募集配套资金发行股份的锁定期

本次募集配套资金向特定对象发行完成后，本次募集配套资金发行对象所认购的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让，本次募集配套资金发行结束后因公司送股、资本公积转增股本等原因增加的公司股份，亦应遵守上述限售期安排，限售期结束后按中国证监会及深交所等监管部门的相关规定执行。若国家法律、法规或其他规范性文件对向特定对象发行股票的限售期等有最新规定或监管意见，公司将按最新规定或监管意见进行相应调整。

二、募集配套资金的具体方案

（一）募集配套资金概况

上市公司拟**以询价方式向不超过 35 名符合条件的特定投资者非公开发行股票**募集配套资金，募集资金总额不超过 7 亿元。本次募集配套资金所涉及的非公开发行股票数量不超过本次重组前公司总股本的 30%，且募集配套资金总额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产对应的交易价格的 100%。本次募集配套资金在扣除发行费用后，将用于支付本次交易现金对价。

本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功为前提，募集配套资金是否成功不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）募集配套资金的合规性分析

1、募集配套资金规模及发行股份数量符合相关规定

本次交易上市公司收购友谊集团100%股权的交易价格为390,982.88万元，其中以发行股份购买资产对应的交易价格为220,982.88万元，本次募集配套资金不超过 70,000 万元，募集配套资金比例未超过本次发行股份购买资产交易价格的100%。同时，募集资金非公开发行股票数量拟不超过本次交易前上市公司总股本的30%。本次募集配套资金的规模及发行股份数量符合《上市类1号指引》及《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》的规定。

2、募集配套资金用途符合相关规定

证监会于2020年7月31日发布《上市类1号指引》，规定："考虑到募集资金的配套性，所募资金可以用于支付本次并购交易中的现金对价，支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用和投入标的资产在建项目建设，也可以用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。募集配套资金用于补充公司流动资金、偿还债务的比例不应超过交易作价的25%；或者不超过募集配套资金总额的50%。"

本次募集配套资金在扣除发行费用后，将用于支付本次交易的现金对价，符合上述规定。

（三）前次募集资金使用情况及本次募集配套资金的必要性分析

经中国证监会《关于核准广州市广百股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2011]194号）核准，公司于2011年2月25日非公开发行普通股（A股）股票2,135.1469万股，每股面值1元，每股发行价人民币24.50元。公司共募集资金 523,110,990.50 元，扣除发行费用 19,930,067.79 元，募集资金净额为503,180,922.71元。该募集资金已于2011年3月2日全部到位，立信羊城会计师事务所有限公司出具（2011）羊验字第20661号验资报告对募集资金到位情况进行了审验。截至2012年3月31日，募投项目已全部完成，节余募集资金（包括利息收入）4,736.83万元用于补充公司流动资金。

截至**2020年6月30日**，上市公司货币资金余额为**91,936.95万元**，应付票据及应付账款余额为**38,763.20万元**。上市公司自有资金不能够完全满足本次支

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

付现金对价及中介机构和其他发行费用的需求。此外，上市公司流动负债金额较高，需要保留一定金额的货币资金以满足维持日常运营以及偿还短期债务的需要。因此，为了更好地提高自有资金的使用效率，确保本次交易顺利进行，借助资本市场实现公司更好更快地发展，上市公司本次募集配套资金将在扣除发行费用后用于支付本次交易中现金对价，有利于提高重组项目的整合绩效。

（四）本次募集资金管理和使用的内部控制制度

为规范公司募集资金的管理和运用，切实保护投资者利益，上市公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《发行管理办法》、《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》等相关法律、法规的规定，结合公司实际情况，制定了《募集资金管理制度》。《募集资金管理制度》对募集资金的存储与使用、募集资金项目实施管理、募集资金投资项目的变更、募集资金使用情况的监督等内容进行了明确规定。

（五）本次配套募集资金失败的补救措施与可行性分析

如果募集配套资金出现未能实施或融资金额低于预期的情形，上市公司将根据实际情况，通过自有或自筹资金的方式解决资金需求。

（六）本次交易评估是否考虑募集配套资金投入带来的收益

本次配套融资用于支付现金对价，不会投入标的公司，标的公司的收益法评估未考虑本次募集配套资金投入对交易标的价值的影响。

三、本次发行前后公司股权结构变化

上市公司发行股份前后股权结构的变化情况，参见本报告书“第一节 本次交易概况/六、本次交易对上市公司的影响/（二）本次交易对上市公司股权结构的影响”。

四、本次发行前后公司主要财务数据及财务指标比较

上市公司发行股份前后主要财务数据的变化情况，参见本报告书“第一节本次交易概况/六、本次交易对上市公司的影响/（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节 本次交易合同的主要内容

一、发行股份及支付现金购买资产协议主要内容

（一）合同主体、签订时间

上市公司（“甲方”）与交易对方广商资本（“乙方一”）、广商基金（“乙方二”）、中银投资（“乙方三”）及建投华文（“乙方四”）于 2020 年 8 月 21 日签署了附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》。根据协议约定，上市公司将以发行股份及支付现金的方式购买友谊集团 100%股权（“标的资产”）。

（二）交易价格及定价依据

各方确认，根据国融兴华出具并经广州市国资委核准的“国融兴华评报字[2020]第 620039 号”《资产评估报告》，截至评估基准日，友谊集团 100%股权的评估价值为人民币 390,982.88 万元，各方协商确定，标的资产的交易价格为人民币 390,982.88 万元。

（三）支付方式

1、交易对方拟通过本次交易获得的具体交易对价及支付方式如下：

序号	交易对方	持有/转让的标的公司股权比例（%）	支付对价	
			股份（股）	现金（万元）
1	广商资本	68.9224	123,112,357	170,000
2	广商基金	12.9490	62,658,877	-
3	中银投资	12.9490	62,658,877	-
4	建投华文	5.1796	25,063,551	-
合计		**100.0000**	**273,493,662**	**170,000**

2、标的资产交割完成后 10 个工作日内，甲方应向结算公司提交向发行对象合计发行 273,493,662 股股份（用以支付标的资产的股份交易对价）相应的新增股份登记申请；甲方于标的资产交割完成后且配套募集资金足额到位或本协议约定的资金筹集完毕之日起20个工作日内向乙方一指定的账户一次性支付170,000万元用以支付标的资产的现金交易对价。

3、甲方在本次交易的同时向中国证监会申请募集配套资金，募集配套资金以本次交易为条件，但募集配套资金成功与否不影响本次交易。若募集配套资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被取消、发行失败或不足以支付标的资产的现金交易对价，则甲方承诺以自筹方式解决。若配套资金被取消，则甲方应于标的资产交割完成后 60 个工作日内筹集完毕资金；若配套资金发行失败，则甲方应于配套资金确认发行失败之日起 60 个工作日内筹集完毕资金；若配套资金发行后不足以支付标的资产的现金交易对价，则甲方应于配套资金发行完毕之日起 60 个工作日内筹集完毕剩余资金；甲方承诺，将于标的资产交割完成后且前述资金筹集完毕之日起 20 个工作日内向乙方一一次性支付本次现金的交易对价。

与本次发行股份及支付现金购买资产相关的税费，法律法规和本协议明确规定承担主体或代扣代缴义务的，依照其规定；没有明确规定的，由各方按照本次交易前其分别持有的标的公司相对股权比例分摊，但各方对因其于本次交易前持有标的资产或本次交易过程中产生的税费的缴纳不应影响中国证监会对本次交易的审核。

（四）股份发行

本次发行股份及支付现金购买资产事宜须经中国证监会核准，在标的资产交割完成后 10 个工作日内，甲方应向结算公司提交以发行股份方式支付标的资产对价相应的新增股份登记申请。甲方应按照中国证监会核准文件的内容，根据《上市公司重大资产重组管理办法》和《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律法规的规定及本协议的约定向乙方非公开发行股份并完成股份登记手续。本次交易中甲方以发行股份方式作为购买标的资产对价支付之部分的具体方案如下：

1、发行方式：向特定对象非公开发行股份。

2、发行股份的种类和面值：人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

3、发行对象和认购方式：发行对象以其合计持有的标的公司 56.5198%股权（包括乙方一持有的标的公司 25.4422%股权，乙方二持有的标的公司 12.9490%股权，乙方三持有的标的公司 12.9490%股权，乙方四持有的标的公司 5.1796%股权）进行认购。

4、定价基准日：甲方第六届董事会第二十三次会议决议公告日，即关于本次发行股份及支付现金购买资产事宜的首次董事会决议公告日。

5、发行价格：本次发行股份的发行价格为 8.08 元/股，不低于定价基准日前

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

120 个交易日广百股份股票交易均价的 90%；本次发行股份前，广百股份如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则对发行价格作相应除权、除息调整。

发行价格的调整公式如下：

派送红股或资本公积转增股本：P1=P0÷（1+n）；

增发新股或配股：P1=（P0+A×k）÷（1+k）；

上述两项同时进行：P1=（P0+A×k）÷（1+n+k）；

派送现金股利：P1=P0-D；

上述三项同时进行：P1=（P0-D+A×k）÷（1+n+k）。

其中：P1 为调整后有效的发行价格；P0 为调整前有效的发行价格；n 为该次派送红股或转增股本率；A 为增发新股价或配股价；k 为增发新股或配股率；D 为每股派送现金股利。

6、发行数量：本次发行股份购买资产拟向乙方合计发行 273,493,662 股股份，其中向乙方一发行 123,112,357 股股份，向乙方二发行 62,658,877 股股份，向乙方三发行 62,658,877 股股份，向乙方四发行 25,063,551 股股份。若经确定的对价股份数为非整数，乙方同意放弃不足 1 股的余数部分所代表的对价股份数，放弃余数部分对应的价值计入上市公司资本公积；如发行价格因甲方出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。最终以中国证监会核准的发行数量为准。

7、发行股份的锁定期：

甲方向乙方一、乙方二发行的股份的锁定期为：自股份发行完成之日起 36 个月内不得转让或委托他人管理，本次发行完成后 6 个月内，如甲方股票连续 20 个交易日的收盘价格低于本次发行价格，或者本次发行完成后 6 个月期末收盘价格低于发行价格的，乙方一、乙方二取得的对价股份的上述锁定期自动延长至少 6 个月。

甲方向乙方三、乙方四发行的股份的锁定期为：至本次交易甲方向乙方三、乙方四发行的股份在结算公司完成登记手续之日，乙方三、乙方四持续持有的标的资产时间不足 12 个月的，甲方向其发行的股份自发行完成之日起 36 个月内不得转让；至本次交易甲方向乙方三、乙方四发行的股份在结算公司完成登记手续之日，乙方三、乙方四持续持有的标的资产时间超过 12 个月（含 12 个月）的，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

甲方向其发行的股份自发行完成之日起 12 个月内不得转让。

前述锁定期届满前，若补偿义务人需要按照《盈利预测补偿协议》的约定对甲方进行股份补偿，则补偿义务人应先对甲方进行股份补偿，剩余股份在锁定期满后即可解锁转让。解锁后的股份应按照中国证监会及深交所的有关规定进行交易。

股份发行结束后，如因甲方送股、资本公积金转增股本等原因而使乙方各方被动增持的甲方股票亦应遵守前述有关锁定期的约定。

相关法律法规和规范性文件对股份锁定期有特别要求的，以相关法律法规和规范性文件规定为准；若前述锁定期安排与监管机构最新监管意见不符，则各方应对上述锁定期约定作相应调整，以符合相关监管机构的最新监管意见。

8、上市安排：甲方向乙方非公开发行的股份将在深交所上市交易。

9、甲方于本次发行完成前的滚存未分配利润由本次发行完成后的新老股东共同享有。

（五）资产交付或过户的时间安排

在本协议生效条件全部满足后，甲方向乙方发出交割通知之日起 10 个工作日内办理完毕标的资产转让涉及的工商变更登记手续。

（六）过渡期间承诺与安排

1、各方同意，交易基准日之前标的公司的未分配利润在标的资产交割完成后由甲方享有。

2、在交易基准日至交割日期间，标的公司产生的盈利由甲方享有；标的公司产生的亏损由乙方一承担相应的赔偿责任，并在标的资产交割审计报告出具后 10 个工作日内以现金方式一次性向标的公司补足。

3、在交割日后 30 日内，甲方应聘请具有证券期货相关业务资格的审计机构出具标的资产交割审计报告，对标的资产在交易基准日至交割审计基准日期间的损益进行审计确认，交割审计基准日确定为交割日的上月月末。

4、在交易基准日至交割日期间，标的公司不进行任何方式的分立、合并、减资、利润分配。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（七）与资产相关的人员安排

本次交易完成后，标的公司成为甲方的全资子公司。本次交易前后，标的公司作为独立法人的法律主体资格未曾发生变化，仍然履行与其员工的劳动合同，除本协议另有约定外，标的公司不因本次交易而发生额外的人员安排问题。

（八）协议的生效、变更、终止或解除

1、协议的生效

本本议自各方签名盖章之日起成立，除第 1（释义）、9（陈述、保证及承诺）、10（协议的生效、变更、终止或解除）、11（法律适用与争议解决）、12（违约责任）、13（不可抗力）、14（信息披露）、15（保密）条成立时生效外，其他条款自下列条件均全部成就时生效：

甲方董事会、股东大会审议通过本次发行股份及支付现金购买资产事宜；

本次交易获得国有资产监督管理部门批准；

本次交易通过国家市场监督管理总局反垄断经营者集中审查（如需）；

中国证监会核准本次发行股份及支付现金购买资产事宜。

2、协议的变更、终止或解除

（1）本协议的变更或补充，须经各方协商一致并达成书面变更或补充协议。在变更或补充协议达成以前，仍按本协议执行。

（2）一方根本违反本协议导致本协议不能继续履行，并且在收到对方要求改正该违约行为的通知后 20 日内仍未予以补救或纠正，守约方有权单方解除本协议；守约方行使解除协议的权利，不影响守约方追究违约责任的其他权利。

（3）如因不可抗力情形，导致本协议无法履行或已无履行之必要，各方可协商解除本协议。

（九）违约责任

本协议签署后，除本协议规定的不可抗力外，任何一方违反、不履行或不完全履行本协议项下的任何义务、保证、承诺或责任，给其对方造成损失的，应承担全部违约责任及赔偿责任。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、《盈利预测补偿协议》的主要内容

2020 年 8 月 21 日，公司（“甲方”）与广商资本（“乙方一”）、广商基金（“乙方二”）签署了《盈利预测补偿协议》，协议主要内容如下：

（一）盈利承诺期限

本协议中，若本次交易在 2020 年度内完成交割，乙方就标的公司实现的盈利承诺期限为 2020 年度、2021 年度、2022 年度；若本次交易在 2021 年度内完成交割，则业绩承诺期限为 2021 年度、2022 年度及 2023 年度。

（二）盈利预测数额的确定

标的公司 2020 年度实现的净利润（指扣除非经常性损益后归属母公司股东的净利润，下同）数额不低于 6,130 万元，2021 年度实现的净利润数额不低于 15,145 万元，2022 年度实现的净利润数额不低于 15,423 万元，2023 年度实现的净利润数额不低于 15,863 万元。

（三）实际利润数额与标的资产减值的确定

各方同意，甲方应聘请经各方认可的具有证券期货相关业务资格的审计机构就标的公司盈利承诺期内每年实现的净利润数额出具专项审计报告进行确认，专项审计报告应与年度审计报告同时出具。

各方同意，在盈利承诺期限最后一个会计年度标的公司专项审计报告出具后 45 日内，由甲方聘请经各方认可的具有证券期货相关业务资格的审计机构出具标的资产减值测试报告，对标的资产进行减值测试。

（四）盈利补偿的方式及实施程序

1、盈利补偿的方式

（1）盈利预测补偿

乙方承诺，如标的公司在业绩承诺期间内，截至每一业绩承诺年度期末累计实现的净利润数额未能达到乙方累计承诺的净利润数额，则乙方一应优先以其通过本次交易获得的上市公司股份向甲方进行补偿，如乙方一持有的上市公司股份无法足额向甲方承担补偿责任，则由乙方一以其通过本次交易获得的现金对价就差额部分承担补偿责任；如乙方一以其通过本次交易获得的全部对价仍无法足额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

向甲方承担补偿责任，则应由乙方二承担差额补偿责任。对于乙方股份补偿部分，甲方有权以 1 元的总对价予以回购并注销。

为免歧义，各方确认，任何情况下，乙方一、乙方二在《发行股份及支付现金购买资产协议》以及本协议项下的任何赔偿、补偿、违约责任总额，均应以其分别通过本次交易获得的上市公司股份及现金对价为上限。

具体补偿计算公式如下：

①乙方一股份补偿计算公式：

乙方一每一承诺年度应补偿股份数量=[（截至该承诺年度期末累积承诺的净利润数额－截至该承诺年度期末累积实现的净利润数额）÷承诺期内各年度承诺净利润总额×标的资产交易价格]÷本次发行价格－乙方一已补偿的股份数量

应补偿股份数量以乙方一在本次交易中获得的股份总数为上限。若盈利承诺期内甲方进行送股、配股、资本公积金转增股本导致乙方一持有的甲方股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。各年计算的应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即乙方一已经补偿的股份不冲回。

②乙方一现金补偿计算公式：

乙方一每一承诺年度应补偿现金数额=[（截至该承诺年度期末累积承诺的净利润数额－截至该承诺年度期末累积实现的净利润数额）÷承诺期内各年度承诺净利润数总额×标的资产交易价格]－乙方一已补偿的股份数量×本次发行价格

乙方一应补偿的现金数额以乙方一在本次交易中获得的现金对价为上限。

③乙方二股份补偿计算公式：

乙方二每一承诺年度应补偿股份数量=[（截至该承诺年度期末累积承诺的净利润数额－截至该承诺年度期末累积实现的净利润数额）÷承诺期内各年度承诺净利润总额×标的资产交易价格－乙方一已补偿的股份数量×本次发行价格－乙方一已补偿的现金数额]÷本次发行价格－乙方二已补偿的股份数量

应补偿股份数量以乙方二在本次交易中获得的股份总数为上限。若盈利承诺期内甲方进行送股、配股、资本公积金转增股本导致乙方二持有的甲方股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。各年计算的应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即乙方二已经补偿的股份不冲回。

（2）资产减值补偿

若标的资产减值测试报告确认标的资产期末减值额>乙方已补偿的股份数量

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

×本次发行价格+已补偿的现金数额，则乙方应参照业绩承诺补偿的方式和顺序向甲方另行补偿标的资产期末减值额与乙方已补偿的股份数量×本次发行价格+已补偿的现金数额之间的差额。对于乙方股份补偿部分，甲方有权以 1 元的总对价予以回购并注销。

应补偿股份数量及应补偿现金数额分别按照如下方式计算：

①乙方一股份补偿计算公式：

乙方一应补偿股份数量=（标的资产期末减值额－乙方已合计补偿的股份数量×本次发行价格－乙方一已补偿的现金数额）÷本次发行价格。

应补偿股份数量以乙方一在本次交易中获得的股份总数为上限。若盈利承诺期内甲方进行送股、配股、资本公积金转增股本导致乙方一持有的甲方股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。按上述公式计算应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即乙方一已经补偿的股份不冲回。

②乙方一现金补偿计算公式：

乙方一应补偿现金数额=标的资产期末减值额－乙方已合计补偿的股份数量×本次发行价格－乙方一已补偿的现金数额。

乙方一应补偿的现金数额以乙方一在本次交易中获得的现金对价总额为上限。

③乙方二股份补偿计算公式：

乙方二应补偿股份数量=（标的资产期末减值额－乙方已合计补偿的股份数量×本次发行价格－乙方一已补偿的现金数额）÷本次发行价格。

应补偿股份数量以乙方二在本次交易中获得的股份总数为上限。若盈利承诺期内甲方进行送股、配股、资本公积金转增股本导致乙方二持有的甲方股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。按上述公式计算应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即乙方二已经补偿的股份不冲回。

2、补偿的实施程序

甲方应在标的公司每年度专项审计报告或资产减值测试报告出具之日后 10 日内召开董事会并发出股东大会通知，审议回购乙方应补偿股份的具体方案（如涉及），确定回购乙方股份的具体数量，由甲方以 1 元的总对价按《中华人民共和国公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定回购乙方股份并于 10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

日内注销。

若乙方一根据本协议约定须向甲方进行现金补偿的，乙方一应于标的公司每年度专项审计报告或标的资产减值测试报告出具后，在甲方届时发出的付款通知书所载期限内，按照本协议约定的金额以现金方式一次性对甲方进行补偿。

若前述回购股份并注销事宜因涉及甲方减少注册资本事宜未获相关债权人认可或未经股东大会审议通过等原因而无法实施，则乙方承诺将等同于上述回购股份数量的股份赠送给甲方股份补偿实施公告中所确定的股权登记日登记在册的除乙方之外的甲方其他股东，按其各自持有的甲方相对股权比例确定获赠股份数量。乙方当年应无偿划转的股份数量与当年应补偿的股份数量相同，乙方应在接到甲方通知后 30 日内履行无偿划转义务。

若本次交易完成后，甲方在盈利承诺期限内有派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则已补偿的股份数应作相应调整。

若甲方在补偿期限内实施转增或送股分配，则甲方应回购注销的股份数量应相应调整，计算公式为：应回购注销的股份数量×（1+转增或送股比例）。

若甲方在补偿期限内实施现金分配，现金分配的部分应作相应返还，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利×应回购注销的股份数量。

补偿上限：乙方对标的资产的业绩承诺补偿以及资产减值补偿的总金额不超过乙方在本次交易中获得的股份及现金交易对价。

（五）协议的生效、变更、终止或解除

本协议自各方签署之日起成立，并构成《发行股份及支付现金购买资产协议》不可分割的组成部分，自《发行股份及支付现金购买资产协议》生效时生效；如《发行股份及支付现金购买资产协议》解除、终止或被认定为无效，则本协议亦解除、终止或失效。

（六）违约责任

本协议签署后，除本协议规定的不可抗力外，任何一方违反、不履行或不完全履行本协议项下的任何义务、保证、承诺或责任，给其他方造成损失的，应承担全部违约责任及赔偿责任。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（七）不可抗力

1、不可抗力指协议各方签署本协议时所不能预见、不能避免、不能克服的客观事实，包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、疫情，以及战争、骚乱、罢工、暴动等社会性事件。

2、任何一方因不可抗力无法履行其在本协议项下的义务，不视为违约，但应在不可抗力发生后 15 日内书面通知对方，同时提供遭受不可抗力影响及其程度的证据，并采取一切必要措施终止或减轻不可抗力所造成的影响。

3、如因政府相关审批部门的审批原因及不可抗力，导致本协议无法履行而解除的，各方应无条件恢复本协议签署前的原状，且各方均不承担任何违约责任。

三、《盈利预测补偿协议之补充协议》的主要内容

广百股份与广商资本、广商基金于 2021 年 1 月 15 日签署《盈利预测补偿协议之补充协议》，将上述主体于 2020 年 8 月 21 日签署的《盈利预测补偿协议》关于盈利补偿的方式及实施程序的部分内容进行调整，《盈利预测补偿协议之补充协议》的主要内容如下：

1. 利润承诺补偿

业绩承诺方承诺，如标的公司在业绩承诺期间内，截至每一业绩承诺年度期末累计实现的净利润数额未能达到业绩承诺方累计承诺的净利润数额，则广商资本应优先以其通过本次交易获得的上市公司股份向广百股份进行补偿，如广商资本持有的上市公司股份无法足额向广百股份承担补偿责任，则由广商基金以其通过本次交易获得的上市公司股份就差额部分承担补偿责任；如广商资本、广商基金以其通过本次交易获得的全部上市公司股份仍无法足额向广百股份承担补偿责任，则应由广商资本以其通过本次交易获得的现金对价就差额部分承担补偿责任。

为免歧义，各方确认，任何情况下，广商资本、广商基金在《购买资产协议》《盈利预测补偿协议》以及该协议项下的任何赔偿、补偿、违约责任总额，均应以其分别通过本次交易获得的上市公司股份及现金对价为上限。

具体补偿计算公式如下：

(1) 广商资本股份补偿计算公式：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广商资本每一承诺年度应补偿股份数量=[(截至该承诺年度期末累积承诺的净利润数额－截至该承诺年度期末累积实现的净利润数额)÷承诺期内各年度承诺净利润总额×标的资产交易价格]÷本次发行价格－广商资本已补偿的股份数量

广商资本应补偿股份数量以其在本次交易中获得的股份总数为上限。

若盈利承诺期内广百股份进行送股、配股、资本公积金转增股本导致广商资本持有的广百股份股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。各年计算的应补偿股份数量小于0时，按0取值，即广商资本已经补偿的股份不冲回。

(2) 广商基金股份补偿计算公式：

广商基金每一承诺年度应补偿股份数量=[(截至该承诺年度期末累积承诺的净利润数额－截至该承诺年度期末累积实现的净利润数额)÷承诺期内各年度承诺净利润总额×标的资产交易价格]÷本次发行价格－广商资本通过本次交易获得的上市公司全部股份数量－广商基金已补偿的股份数量

广商基金应补偿股份数量以其在本次交易中获得的股份总数为上限。

若盈利承诺期内广百股份进行送股、配股、资本公积金转增股本导致广商基金持有的广百股份股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。各年计算的应补偿股份数量小于0时，按0取值，即广商基金已经补偿的股份不冲回。

(3) 广商资本现金补偿计算公式：

广商资本每一承诺年度应补偿现金数额=[(截至该承诺年度期末累积承诺的净利润数额－截至该承诺年度期末累积实现的净利润数额)÷承诺期内各年度承诺净利润数总额×标的资产交易价格]－广商资本、广商基金通过本次交易获得的上市公司全部股份数量×本次发行价格－广商资本已补偿的现金金额

广商资本应补偿的现金数额以其在本次交易中获得的现金对价为上限。

2. 减值测试及补偿

若标的资产减值测试报告确认标的资产期末减值额>广商资本与广商基金已补偿的股份数量×本次发行价格+广商资本已补偿的现金数额，则广商资本与广商基金应参照业绩承诺补偿的上限、方式和顺序向广百股份另行补偿标的资产期末减值额与广商资本与广商基金已补偿的股份数量×本次发行价格+广商

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资本已补偿的现金数额之间的差额。

具体补偿计算公式如下：

(1) 广商资本股份补偿计算公式：

广商资本应补偿股份数量=(标的资产期末减值额－广商资本已补偿的股份数量×本次发行价格)÷本次发行价格。

广商资本应补偿股份数量以其在本次交易中获得的股份总数为上限。

若盈利承诺期内广百股份进行送股、配股、资本公积金转增股本导致广商资本持有的广百股份股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。按上述公式计算应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即广商资本已经补偿的股份不冲回。

(2) 广商基金股份补偿计算公式：

广商基金应补偿股份数量=[标的资产期末减值额－(广商资本通过本次交易获得的上市公司全部股份数量+广商基金已补偿的股份数量)×本次发行价格]÷本次发行价格。

广商基金应补偿股份数量以其在本次交易中获得的股份总数为上限。

若盈利承诺期内广百股份进行送股、配股、资本公积金转增股本导致广商基金持有的广百股份股份数量发生变化，则股份补偿的上限相应调整。按上述公式计算应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即广商基金已经补偿的股份不冲回。

(3) 广商资本现金补偿计算公式：

广商资本应补偿现金数额=标的资产期末减值额－广商资本与广商基金已合计补偿的股份数量×本次发行价格－广商资本已补偿的现金数额。

广商资本应补偿的现金数额以其在本次交易中获得的现金对价总额为上限。

3. 协议生效时间

该协议经各方签署后成立，自《盈利预测补偿协议》生效之日生效；如《盈利预测补偿协议》解除或终止，则该协议亦解除或终止。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组办法》第十一条规定

（一）符合国家相关产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

友谊主要从事百货零售业务，不属于《产业结构调整指导目录》所列的限制或淘汰类的产业，该主营业务不涉及产品生产，不会产生重大污染，不涉及环境保护问题，亦不存在违反国家环境保护相关法规的情形。

根据友谊集团的确认及广州市规划和自然资源局出具的证明，友谊集团及其下属企业不存在违反土地管理法律法规规定的情形。友谊集团存在未办理房屋所有权证的房屋建筑物及违章建筑，但本次交易的标的资产为友谊集团 100%股权，友谊集团未办理部分房屋建筑物房屋所有权证及拥有违章建筑的情况不会对本次交易构成实质性障碍。

本次交易中参与集中的经营者广百股份、友谊集团（按照《关于经营者集中申报的指导意见》相关规定，关联方营业额需合并计算）上一会计年度在中国境内的营业额均超过 4 亿元人民币，同时参与集中的所有经营者上一会计年度在中国境内的营业额合计超过 20 亿元人民币，达到了《经营者集中申报标准的规定》所规定的经营者集中申报标准。本次交易将根据《中华人民共和国反垄断法》、《关于经营者集中申报的指导意见》等法律法规的规定进行经营者集中的申报工作，本次交易符合相关法律和行政法规的规定，不存在违反反垄断法规规定的情形。

1、本次交易反垄断审查的相关进展

根据《关于经营者集中申报的指导意见》第十三条，通过除合并外其他方式实施的经营者集中，由取得控制权的经营者申报，其他经营者予以配合。据此，本次交易应由广百股份进行经营者集中申报。

截至本报告书签署日，广百股份已会同相关方积极准备本次重组涉及的经营者集中相关申报材料，并拟于审议本次交易有关事项的股东大会审议通过后正式向国家市场监督管理总局反垄断局提交经营者集中审查的申报材料。

2、获得批准有无障碍

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广百股份及友谊集团的业务存在横向重叠，但广百股份与友谊集团均受广州商控控制，且广百股份及友谊集团自设立至今，实际控制人均为广州市国资委，根据《重组报告书》，本次交易为落实《中共中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见》的举措之一，系广州市国有资产的内部重整，对外部竞争影响相对较小。

根据《中华人民共和国反垄断法》第二十八条，经营者集中具有或者可能具有排除、限制竞争效果的，国务院反垄断执法机构应当作出禁止经营者集中的决定。但是，经营者能够证明该集中对竞争产生的有利影响明显大于不利影响，或者符合社会公共利益的，国务院反垄断执法机构可以作出对经营者集中不予禁止的决定；第二十九条，对不予禁止的经营者集中，国务院反垄断执法机构可以决定附加减少集中对竞争产生不利影响的限制性条件。

经查阅国家市场监督管理总局反垄断局公示信息，如国家市场监督管理总局反垄断局认定经营者集中可能具有排除、限制竞争效果，其将与申报方就如何减少此项经营者集中对竞争产生的不利影响等有关问题进行商谈，且申报方有机会提交限制性条件承诺以获得国家市场监督管理总局反垄断局的附加限制性条件批准。

综上，本次交易主要为广州市国有资源内部的重整，对外部竞争影响相对较小，获得批准不存在实质性重大法律障碍，但最终尚需以国家市场监督管理总局反垄断局的审查意见为准。

综上，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组办法》第十一条规定

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据本次交易标的资产的交易价格及股东的持股比例测算，本次交易完成后，上市公司社会公众股东持股比例不低于 10%，本次交易不会导致上市公司不符合深交所股票上市条件的情况。

（三）本次交易资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易拟购买的标的资产交易定价以资产评估结果为依据并经交易各方协商确定，广百股份聘请了具有从事证券、期货相关业务资格的国融兴华对标的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产进行评估并出具了《资产评估报告》并已经广州市国资委核准，广百股份独立董事发表独立意见认为本次交易方案、定价原则符合相关法律法规及规范性文件的规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组办法》第十一条第（三）项的规定。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

根据标的公司的工商档案资料及交易对方出具的《承诺函》，本次交易拟购买的标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

标的公司从事百货零售业务，与上市公司主营业务类型相同，本次重组将标的资产注入上市公司，有利于显著提升上市公司的经营规模和持续盈利能力。本次交易完成后，不存在可能导致广百股份主要资产为现金或无具体经营业务的情形，符合《重组办法》第十一条第（五）项的规定。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，广百股份在业务、资产、财务、人员、机构等均独立于其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，本次交易不会影响广百股份在业务、资产、人员、机构、财务等方面的独立性，本次交易完成后广百股份仍具有完善的法人治理结构，与实际控制人及其关联方在业务、资产、人员、机构、财务等方面仍保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组办法》第十一条第（六）项的规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

广百股份已经按照《公司法》、《证券法》等法律、法规、规章和规范性文件的规定，设置了股东大会、董事会、监事会等内部组织机构，制定了股东大会议

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

事规则、董事会议事规则、监事会议事规则等一系列公司治理制度，本次交易完成后，广百股份仍将保持其健全、有效的法人治理结构，符合《重组办法》第十一条第（七）项的规定。

综上所述，本次交易符合《重组办法》第十一条的规定。

二、本次交易不适用《重组办法》第十三条的说明

本次交易完成后，广百股份的实际控制人仍然为广州市国资委，最近三十六个月内广百股份的实际控制人未发生变动。因此，本次交易不属于《重组办法》第十三条所规定的情形，不适用第十三条的相关规定。

三、本次交易符合《重组办法》第四十三条规定

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

本次交易完成后，友谊集团将成为上市公司控股子公司，纳入上市公司合并报表，上市公司的资产总额和净资产规模将进一步提高，业务规模将继续扩大。根据标的公司经审计的财务数据，标的公司 2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月实现营业收入分别为 116,532.00 万元、120,622.47 万元及 57,595.00 万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 24,900.90 万元、24,561.49 万元和 3,809.08 万元，具有较强的盈利能力。通过本次收购优质资产，为上市公司注入新的利润增长点，上市公司的资产质量、盈利能力将得到有效提升，抗风险能力和持续经营能力将进一步增强。

因此，本次交易将有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

（二）本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

本次交易将有助于解决广百股份和标的公司之间的同业竞争问题，根据广州商控、广商资本、广商基金、中银投资分别出具的《关于保证独立性的承诺函》《关于减少和规范关联交易的承诺函》，以及广州商控、广商资本、广商基金分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

别出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，本次交易有利于上市公司规范并减少关联交易、避免同业竞争、增强独立性。

（三）上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

上市公司 2019 年度财务报告已经中审众环审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

（四）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

截至本报告书签署日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

（五）上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易涉及的标的公司为有效存续的有限责任公司，不存在出资不实或影响其合法存续的情形。根据标的公司的工商档案资料及交易对方出具的《承诺函》，本次交易拟购买的标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。

因此，上市公司本次发行股份所购买的资产，为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

四、本次交易符合《重组办法》第四十四条及相关适用意见要求的说明

1、根据《重组办法》第四十四条及相关适用意见及《上市类 1 号指引》，上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100%的，一并由并购重组审核委员会予以审核。其中，“拟购买资产交易价格”指本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格，不包括交易对方在本次交易停牌前六个月内及停牌期间以现金增资入股标的资产部分对应的交易价格，但上市公司董事会首次就重大资产重组作出决议前该等现金增资部分已设定明确、合理资金用途的除外。本次拟募集配套资金总额不超过 7 亿元，不超过本次交易中以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，一并由并购重组审核委

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

员会予以审核，符合《重组办法》第四十四条及其适用意见的相关规定。

2、根据《上市类 1 号指引》，考虑到募集资金的配套性，所募资金可以用于支付本次并购交易中的现金对价，支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用和投入标的资产在建项目建设，也可以用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。募集配套资金用于补充公司流动资金、偿还债务的比例不应超过交易作价的 25%；或者不超过募集配套资金总额的 50%。本次交易募集配套资金扣除发行费用后，将用于支付本次交易的现金对价，符合相关规定。

此外，上市公司及其控股股东、实际控制人、主要股东不存在向发行对象作出保底保收益或变相保底保收益承诺，或者直接或通过利益相关方向发行对象提供财务资助或者补偿的情形。

综上，本次交易符合《重组办法》第四十四条及相关适用意见。

五、本次交易不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

广百股份不存在《发行管理办法》第三十九条规定的情形：

1、本次交易申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

2、不存在公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；

3、不存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；

4、不存在现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；

5、不存在上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；

6、不存在最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；

7、不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

因此，本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、本次配套融资符合《非公开发行实施细则》及相关监管问答的要求（一）符合《非公开发行实施细则》的要求

中国证监会2020年2月14日发布修订后的《非公开发行实施细则》规定："第七条第二款：上市公司董事会决议提前确定全部发行对象，且属于下列情形之一的，定价基准日可以为关于本次非公开发行股票的董事会决议公告日、股东大会决议公告日或者发行期首日，认购的股份自发行结束之日起十八个月内不得转让：（一）上市公司的控股股东、实际控制人或其控制的关联人；（二）通过认购本次发行的股份取得上市公司实际控制权的投资者；（三）董事会拟引入的境内外战略投资者。发行对象属于本细则第七条第二款规定以外的情形的，发行对象认购的股份自发行结束之日起六个月内不得转让。"

上市公司本次配套融资的发行对象为向不超过35名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金；本次配套融资的股份发行定价基准日为发行期首日；本次配套融资认购方认购的股份自新增股份发行结束之日起六个月内不得转让。

因此，本次配套融资符合《非公开发行实施细则》的要求。

（二）符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》的要求

2020年2月14日，中国证监会发布《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》规定：上市公司申请非公开发行股票的，拟发行的股份数量不得超过本次发行前总股本的30%。

本次配套融资拟发行的股份数量不超过发行前上市公司股本的30%。因此，本次交易符合《非公开发行实施细则》及相关监管问答的要求。

七、中介机构结论性意见

（一）独立财务顾问意见

独立财务顾问意见详见"第十四节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见/二、独立财务顾问意见"。

（二）法律顾问意见

法律顾问意见详见"第十四节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

见/三、法律顾问意见”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

根据中审众环会计师出具的众环审字（2019）050127 号、众环审字（2020）050118 号审计报告以及上市公司 **2020 年 1-6 月**的财务报表，上市公司财务状况和经营成果如下：

（一）本次交易前公司财务状况分析

1、资产构成分析

报告期内，上市公司合并报表中资产构成如下表所示：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	**91,936.95**	**23.11%**	177,641.11	41.29%	169,181.84	38.47%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	**6,348.75**	**1.60%**	6,513.76	1.51%	5,853.71	1.33%
应收票据	**-**	**-**	-	-	400.00	0.09%
应收账款	**4,183.45**	**1.05%**	10,190.64	2.37%	12,288.21	2.79%
预付款项	**4,072.07**	**1.02%**	6,634.27	1.54%	17,737.17	4.03%
其他应收款	**7,058.80**	**1.77%**	7,042.16	1.64%	9,056.64	2.06%
存货	**17,263.33**	**4.34%**	17,731.64	4.12%	16,143.80	3.67%
其他流动资产	**66,737.58**	**16.77%**	3,976.03	0.92%	2,430.17	0.55%
流动资产合计	**197,600.92**	**49.67%**	229,729.60	53.40%	233,091.54	53.00%
非流动资产：						
可供出售金融资产	**-**	**-**	-	-	20,500.00	4.66%
其他权益工具投资	**20,500.00**	**5.15%**	20,500.00	4.76%	-	-
长期股权投资	**13,867.44**	**3.49%**	11,928.98	2.77%	9,746.39	2.22%
投资性房地产	**44,721.30**	**11.24%**	44,535.45	10.35%	46,596.54	10.60%
固定资产	**96,597.05**	**24.28%**	99,647.34	23.16%	103,270.05	23.48%
在建工程	**85.25**	**0.02%**	165.99	0.04%	964.74	0.22%
无形资产	**4,421.87**	**1.11%**	4,605.75	1.07%	4,602.30	1.05%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期待摊费用	**8,147.95**	**2.05%**	7,292.69	1.70%	5,148.16	1.17%
递延所得税资产	**9,748.15**	**2.45%**	9,720.53	2.26%	11,288.88	2.57%
其他非流动资产	**2,153.92**	**0.54%**	2,100.85	0.49%	4,569.88	1.04%
非流动资产合计	**200,242.93**	**50.33%**	200,497.57	46.60%	206,686.93	47.00%
资产总计	**397,843.86**	**100.00%**	430,227.17	100.00%	439,778.47	100.00%

注：**2020年1-6月**数据未经审计。

报告期各期末，公司资产总额分别为 439,778.47 万元、430,227.17 万元和 **397,843.86 万元**，其中流动资产占比分别为 53.00%、53.40%及 **49.67%**。资产总额 2018 年末、2019 年末保持稳定，最近一期末较上年末下降 **32,383.31 万元**，主要系支付货款导致货币资金余额下降所致。

报告期各期末，公司流动资产分别为 233,091.54 万元、229,729.60 万元和 **197,600.92 万元**，主要由货币资金、预付账款、存货、**其他流动资产**等构成；公司非流动资产分别为 206,686.93 万元、200,497.57 万元和 **200,242.93 万元**，主要由固定资产和投资性房地产构成。

2、负债构成分析

报告期内，上市公司合并报表中负债构成如下表所示：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债						
应付票据	**5,970.00**	**4.65%**	8,140.00	5.33%	6,430.00	3.93%
应付账款	**32,793.20**	**25.53%**	112,223.91	73.51%	112,346.41	68.71%
预收款项	**-**	**-**	898.05	0.59%	11,006.09	6.73%
合同负债	**60,342.48**	**46.98%**	-	-	-	-
应付职工薪酬	**2,239.23**	**1.74%**	138.31	0.09%	165.46	0.10%
应交税费	**855.60**	**0.67%**	2,800.60	1.83%	6,304.32	3.86%
其他应付款	**24,212.68**	**18.85%**	23,569.55	15.44%	22,349.42	13.67%
流动负债合计	**126,413.19**	**98.42%**	147,770.41	96.80%	158,601.71	97.00%
非流动负债						

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延收益	-	-	2,801.80	1.84%	2,697.00	1.65%
递延所得税负债	**2,029.33**	**1.58%**	2,087.10	1.37%	2,204.03	1.35%
非流动负债合计	**2,029.33**	**1.58%**	4,888.90	3.20%	4,901.03	3.00%
负债合计	**128,442.52**	**100.00%**	152,659.32	100.00%	163,502.74	100.00%

报告期各期末，公司负债总额分别为 163,502.74 万元、152,659.32 万元及 **128,442.52 万元**，其中流动负债占比分别为 97.00%、96.80%及 **98.42%**。负债总额 2018 年末、2019 年末总体保持稳定，最近一期末较上年末下降 **24,216.80 万元**，主要系支付货款导致应付账款余额下降所致。

报告期各期末，公司流动负债分别为 158,601.71 万元、147,770.41 万元及 **126,413.19 万元**，主要由应付票据及应付账款、其他应付款、**合同负债**等构成；公司非流动负债分别为 4,901.03 万元、4,888.90 万元及 **2,029.33 万元**，由递延收益、递延所得税负债构成。

3、资本结构与偿债能力分析

报告期内，上市公司偿债能力指标如下：

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率	**32.28%**	35.48%	37.18%
流动比率	**1.56**	1.55	1.47
速动比率	**1.43**	1.43	1.37

注：2020 年 6 月 30 日数据未经审计；

资产负债率=总负债÷总资产，流动比率=流动资产÷流动负债，速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债

报告期内，上市公司资产负债率持续降低、流动比率及速动比率呈现出稳步上升的趋势。主要系上市公司货款结算积极，流动资产及流动负债均持续降低，使得上市公司杠杆率降低，偿债能力指标提升。

4、营运能力分析

报告期内，上市公司营运能力指标如下：

项　目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年
总资产周转率（次）	**0.23**	1.84	1.76

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款周转率（次）	**13.40**	71.34	56.77
存货周转率（次）	**3.37**	40.32	39.29

注：1、总资产周转率=当期营业收入÷（（期初总资产+期末总资产）÷2），应收账款周转率=当期营业收入÷（（期初应收账款账面值+期末应收账款账面值）÷2），存货周转率=当期营业成本÷（（期初存货净额+期末存货净额）÷2）；

注 2：2020 年 1-6 月指标未经年化，上市公司 2020 年 1-6 月应收账款周转率、存货周转率数据根据《新收入准则》对联销业务按照净额法测算列示。

报告期内，上市公司总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率等营运能力指标总体呈上升趋势，公司营运能力有所提升。

（二）本次交易前公司经营成果分析

1、损益表构成分析

报告期内，上市公司损益表构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	**96,313.14**	801,864.70	761,279.33
其中：营业收入	**96,313.14**	801,864.70	761,279.33
二、营业总成本	**99,915.12**	781,843.43	735,575.61
其中：营业成本	**58,967.88**	682,950.92	634,608.95
税金及附加	**2,312.30**	8,134.91	9,168.08
销售费用	**35,354.33**	84,612.69	83,039.47
管理费用	**3,734.80**	9,109.06	9,216.98
研发费用	**-**	-	--
财务费用	**-454.20**	-2,964.15	-385.70
加：其他收益	**84.81**	890.30	85.93
投资收益	**966.97**	947.61	2,201.26
公允价值变动损益	**-205.32**	566.47	-950.81
信用减值损失	**-**	-14.82	-
资产减值损失	**-**	-	-72.17
资产处置收益	**-0.14**	-6.45	3.31
三、营业利润	**-2,755.66**	22,404.38	27,043.40
加：营业外收入	**15.57**	91.74	215.26
减：营业外支出	**118.97**	5,974.80	203.67
四、利润总额	**-2,859.07**	16,521.32	27,054.99
减：所得税费用	**-513.73**	5,005.77	6,812.12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
五、净利润	**-2,345.34**	11,515.54	20,242.87
少数股东损益	**-97.18**	250.71	133.88
归属于母公司所有者的净利润	**-2,248.16**	11,264.83	20,108.99

注：上市公司 2020 年 1-6 月营业收入及营业成本根据《关于公司前期会计差错更正的公告》披露的数据列示。

上市公司主营业务收入主要来源于百货零售业务。报告期内，上市公司营业收入分别为 761,279.33 万元、801,864.70 万元、**96,313.14 万元**，实现净利润 20,242.87 万元、11,515.54 万元、**-2,345.34 万元**，净利润主要来源于主营业务实现的营业利润。上市公司 2019 年净利润下滑的原因主要系：（1）关闭门店，同比增加对业主和租户的赔偿、员工补偿等费用支出；（2）商品销售结构变化，影响毛利率同比下降；（3）租金等销售费用同比增加；**2020 年 1-6 月**净利润下降为负主要系新冠疫情影响所致。

2、盈利能力指标分析

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年
销售毛利率	**38.77%**	14.83%	16.64%
销售净利润率	**-2.44%**	1.44%	2.66%
加权平均净资产收益率	**-0.82%**	4.12%	7.51%

注：上市公司 2020 年 1-6 月销售毛利率、销售净利润率数据根据《新收入准则》对联销业务按照净额法测算列示。

2018 年、2019 年和 **2020 年 1-6 月**，上市公司的销售毛利率分别为 16.64%、14.83%、**38.77%**，销售净利润率分别为 2.66%、1.44%、**-2.44%**，加权平均净资产收益率分别为 7.51%、4.12%、**0.82%**。报告期内，上市公司最近一期销售净利率、加权净资产收益率为负，主要系受新冠疫情影响所致。

二、对零售行业特点和经营情况的讨论与分析

根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），友谊集团属于“零售业”之“综合零售”中的“百货零售”子行业（代码 5211），根据 2012 年 10 月证监会发布的《上市公司行业分类指引》，友谊集团属于“批发和零售业”中的“零售业”（代码 F52）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）行业管理体制

百货零售行业采取国家宏观调控和行业自律相结合的监管模式。国家发改委、商务部及下属各级商务主管部门负责制定相关产业政策及发展规划，推动产业结构调整，整顿和规范流通市场秩序，引导百货零售行业的规范发展。国家质量监督检验检疫总局及其下属国家标准化管理委员会负责建立行业国家标准。商务部、卫计委、新闻出版广电总局等部委依据相关法律法规对特殊商品的零售流通建立行政许可或备案管理制度。中国商业联合会、中国百货商业协会、中国连锁经营协会等全国性行业组织，主要承担行业自律、沟通、协调、监督以及保护企业合法权益等职能。

（二）行业法规和政策

1、主要法律法规

为保障消费者权益，推进行业的规范发展，我国已建立起初步完备的与百货零售行业相关的法规体系，主要包括《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国产品质量法》、《食品卫生法》、《反不正当竞争法》等。上述法律法规，对企业、商户、消费者等相关市场主体行为进行了规范。

2、行业主要法律法规及相关政策

文件	发布单位	发布年份
《零售商促销行为管理办法》	商务部、国家发改委、公安部、国家税务总局、国家工商总局	2006 年
《零售商供应商公平交易管理办法》	商务部、国家发改委、公安部、国家税务总局、工商总局	2006 年
《商业特许经营管理条例》	国务院	2007 年
《公共场所卫生管理条例实施细则》	卫生部	2011 年
《商贸物流发展专项规划》	商务部、国家发改委、供销总社	2011 年
《商业特许经营备案管理办法》	商务部	2011 年
《关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》	商务部	2012 年
《关于鼓励和引导民间资本进入商贸流通领域的实施意见》	商务部	2012 年
《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》	国务院	2012 年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

文件	发布单位	发布年份
《单用途商业预付卡管理办法（试行）》	商务部	2012 年
《关于加快促进流通产业发展的若干意见》	国家工商总局	2013 年
《关于促进信息消费扩大内需的若干意见》	国务院	2013 年
《中华人民共和国商标法（2013 年修订）》	人大常委会	2013 年
《中华人民共和国消费者权益保护法(2013 年修订)》	人大常委会	2013 年
《工商行政管理部门处理消费者投诉办法》	国家工商总局	2014 年
《关于加快推进商贸物流标准化工作的意见》	国家标准化管理委员会、商务部	2014 年
《关于大力发展绿色流通的指导意见》	商务部	2014 年
《关于促进内贸流通健康发展的若干意见》	国务院办公厅	2014 年
《关于促进商贸物流发展的实施意见》	商务部	2014 年
《侵害消费者权益行为处罚办法》	国家工商总局	2015 年
《关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》	国务院办公厅	2015 年
《关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》	国务院	2015 年
《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院办公厅	2015 年
《流通领域商品质量监督管理办法》	国家工商总局	2016 年
《关于推动实体零售创新转型的意见》	国务院办公厅	2016 年
《国内贸易流通“十三五”发展规划》	商务部、发展改革委、工业和信息化部等 10 部门	2016 年
《关于做好“十三五”时期消费促进工作的指导意见》	商务部	2016 年
《国内贸易流通标准化建设“十三五”规划》	商务部、国家标准化管理委员会	2016 年
《中华人民共和国民法总则》	人大常委会	2017 年
《关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的意见》	国务院办公厅	2017 年
《关于做好 2018 年绿色循环消费有关工作的通知》	国务院办公厅	2018 年
《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》	中共中央、国务院	2018 年
《关于印发完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020 年）》	国务院办公厅	2018 年
《关于开展步行街改造提升试点工作的通知》	商务部	2018 年
《中华人民共和国产品质量法（2018 年修订）》	人大常委会	2018 年
《消费品召回管理暂行规定》	国家市场监督管理总局	2019 年
《关于加快发展流通促进商业消费的意见》	国务院办公厅	2019 年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

文件	发布单位	发布年份
《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》	财务部税务总局	2020 年
《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》	国家发改委等 23 部委	2020 年
《关于发挥“银税互动”作用助力小微企业复工复产的通知》	税务总局与银保监会	2020 年
《财政部税务总局关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》	财政部、国家税务总局	2020 年

2015 年 8 月 28 日，国务院印发《关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》，系统全面部署发展现代流通业，提出今后一个时期推进内贸流通现代化的指导思想，提出以市场化改革为方向、以转变政府职能为核心、以创新转型为引领、以建设法治化营商环境为主线的基本原则，提出到 2020 年基本形成规则健全、统一开放、竞争有序、监管有力、畅通高效的内贸流通体系和比较完善的法治化营商环境，把内贸流通打造成经济转型发展新引擎、优化资源配置新动力的主要目标。

2016 年 11 月 11 日，国务院办公厅发布《关于推动实体零售创新转型的意见》，提出实体零售是商品流通的重要基础，是引导生产、扩大消费的重要载体，是繁荣市场、保障就业的重要渠道；要在坚持市场主导、坚持需求引领、坚持创新驱动的基本原则下，调整商业结构、创新发展方式、促进跨界融合、优化发展环境、强化政策支持，推动实体零售创新转型，释放发展活力，增强发展动力。

2016 年 11 月 16 日，商务部、发展改革委、工业和信息化部、财政部、国土资源部、农业部、人民银行、税务总局、工商总局、质检总局等 10 部门联合发布《国内贸易流通“十三五”发展规划》，提出“十三五”时期内贸流通发展目标，到 2020 年，新一代信息技术广泛应用，内贸流通转型升级取得实质进展，全渠道经营成为主流，现代化、法治化、国际化的大流通、大市场体系基本形成。流通新领域、新模式、新功能充分发展，社会化协作水平提高，市场对资源配置的决定性作用增强，流通先导功能充分发挥，供需实现有效对接，消费拉动经济增长的基础作用更加凸显，现代流通业成为国民经济的战略性支柱产业。

2016 年 12 月 23 日，商务部发布《关于做好“十三五”时期消费促进工作的指导意见》，提出消费规模进一步扩大的目标，要求到 2020 年，社会消费品零售总额达到 48 万亿元左右，年均增长 10%左右，最终消费率达到 55%左右，同时提出了推进内贸流通创新，拓宽消费供给渠道的主要工作任务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年 9 月 20 日，中共中央、国务院联合发布《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》，提出消费生产循环更加顺畅、消费结构明显优化和消费环境更加安全放心的总体目标。以消费升级引领供给创新、以供给提升创造消费新增长点的循环动力持续增强，实现更高水平的供需平衡，居民消费率稳步提升。居民消费结构持续优化升级，服务消费占比稳步提高，全国居民恩格尔系数逐步下降。社会信用环境明显改善，市场监管进一步加强，消费者维权机制不断健全，重要消费产品和服务标准体系全面建立，消费产品和服务质量不断提升，消费者满意度显著提高。

2019 年 8 月 27 日，国务院办公厅发布《关于加快发展流通促进商业消费的意见》，提出了 20 条稳定消费预期、提振消费信心的措施。包括促进流通新业态新模式发展、推动传统流通企业创新转型升级、改造提升商业步行街、加快连锁便利店发展、优化社区便民服务设施、加快发展农村流通体系、扩大农产品流通、拓展出口产品内销渠道、满足优质国外商品消费需求、释放汽车消费潜力、支持绿色智能商品以旧换新、活跃夜间商业和市场、拓宽假日消费空间、搭建品牌商品营销平台、降低流通企业成本费用、鼓励流通企业研发创新、扩大成品油市场准入、发挥财政资金引导作用、加大金融支持力度、优化市场流通环境。

2020 年 2 月 28 日，财政部、国家税务总局联合发布了《财政部税务总局关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2020 年第 13 号），规定的税收优惠政策实施期限延长到 2020 年 12 月 31 日。即自 2020 年 3 月 1 日至 12 月 31 日。对湖北省增值税小规模纳税人：适用 3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。对除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人：适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

2020 年 3 月 13 日，国家发改委等 23 部委联合对外发布了《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》。核心强调从市场供给、消费升级、消费网络、消费生态、消费能力、消费环境等六个方面促进消费扩容提质。具体包括大力优化国内市场供给，全面提升国产商品和服务竞争力；推进文旅休闲消费提质升级；着力建设城乡融合消费网络，结合地区发展布局打造若干区域消费中心；加快构建“智能+”消费生态体系，加快新一代信息基础设施建设；持续

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

提升居民消费能力；全面营造放心消费环境。

（三）行业发展情况

1、行业受宏观经济影响较大，总体保持增长

百货零售业与居民生活密切相关，是国民经济中的重要行业之一，也是我国第三产业中市场化程度较高的行业。近年来，随着国内居民收入和消费水平的逐年提高，行业总体保持了持续增长的态势。

整体而言，百货零售行业受宏观经济影响较大。2008-2019 年，国内社会消费品零售总额由 108,487.70 亿元增长至 411,649.00 亿元。2013 年以来，受宏观经济波动影响，国内社会消费品零售总额的增速呈震荡走势。2020 年伊始，新型冠状病毒肺炎疫情的蔓延使得国内社会消费品零售总额出现较大幅度下降，2020 年第一季度国内社会消费品零售总额为 78,759.70 亿元，较去年同期下降 19.64%，为近十多年来首次出现负增长。但随着国内疫情的减缓以及国家相关扶持政策的出台，百货零售行业正逐步走出低谷。截至 2020 年 5 月底，国内社会消费品零售总额较去年同期下降 14.01%，降幅有所收窄。

国内社会消费品零售总额

数据来源：Wind

根据中华全国商业信息中心统计，2020 年 5 月份全国 50 家重点大型零售企业的零售额同比降低 10.5%，增速表现好于国内社会消费品零售总额，大型零售企业具备更强的抗风险能力。

总体来看，城市化进程的推进、居民收入水平的提高、消费结构的升级，可

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对我国百货零售行业长期发展提供较好基础，政府拉动内需、促进消费等政策的实行也为零售行业发展提供了支撑。因此从长远看，我国百货零售行业仍将面临良好的发展机会，但同时百货零售行业也面临着宏观经济发展不确定性、行业竞争加剧、人工及租金等成本上涨、商品质量安全事件影响消费者信心、行业监管整治力度加大等方面的挑战。

2、网络购物逐渐成为零售业重要组成部分，零售业发展模式发生转变

近年来，互联网经济的飞速发展使得传统零售的部分市场份额正在被线上业务替代。从 2016 年到 2020 年 5 月底，网上商品和服务零售额占社会消费品零售总额的比例由 12.88%上升到 28.96%。网上商品和服务零售额增速也同样远高于社会消费品零售总额增速。疫情期间，网上商品和服务零售额逆势上涨，2020 年 1-5 月网上商品和服务零售额达到 40,175.80 亿元，较去年同期增长 3.97%。

网上商品和服务零售额

数据来源：国家统计局

目前，线下销售仍占据百货零售行业超过 70%的市场份额，系行业的重要组成部分。但从长期看，传统零售业转型势必成为各大百货零售企业需要考虑的方向。

3、百货零售行业发展趋势

（1）百货店购物中心化

传统百货业态不仅受到电子商务的强势冲击，还面临多业态竞争的加剧（如

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

零售新形态不断崛起），以及人力、租金等经营成本的攀升。此外，随着消费水平的提高，消费者的购物习惯正在发生改变，更倾向于多元化的购物体验。在此背景下，百货企业引入时尚品牌旗舰店、进行商场扩容改造、增加商场体验性元素等，为消费者营造类似于购物中心的消费体验，集合更加丰富的业态和功能，以满足消费者的各项需求。换言之，未来的百货业将越来越多地注入购物中心元素，并最终形成以购物中心为特色的综合百货业态。

（2）线上线下融合

电子商务、移动互联等技术的大规模应用已经越来越深刻地影响消费群体的生活方式。在此背景下，网络购物近年来在我国发展迅猛，大多数实体零售商尤其是传统百货，均受到了强烈冲击，但同时，也使得越来越多的百货企业开始关注并试水网上平台建设。

为了适应电商竞争，传统百货业一方面将可完全电商化的部分业务搬至网上进行；另一方面，传统百货业努力加强线下体验功能，并将线上推广、销售进行有机结合。线上、线下并非替代关系，而是起到相互促进作用。其中，线上以购物方便为优势，线下则以购物体验为核心。在自身店铺网络和品牌优势的基础上，百货企业通过自建电商平台或联合互联网企业，可以最大限度地满足消费者网上浏览、线下体验、线上下单的“一揽子”购买行为，完成智慧、互联和自主的销售闭环。

（3）逐步开展商品购销模式

在百货业中，购销模式业务定位于“特色+补充”，既是构建商品差异化、提升品牌形象的重要手段，也是百货企业区别于购物中心的核心商业能力。虽然在相当长的一段时期内，联销是百货企业的主流经营模式，但随着行业发展，购销模式业务的重要性逐步凸显。例如，在欧美等发达地区，玛莎百货、连卡佛等多数商场都采取购销模式，其综合毛利率超过 40%。

4、行业竞争格局及主要企业

随着网络购物等新兴业态的崛起，同时房屋租金、人力成本等经营成本又逐年提升，传统百货零售渠道间的竞争激烈程度更为升级。与其他成熟行业相比，当前我国百货零售行业的市场集中度较低，区域性特征较为明显，各区域市场均存在地域龙头，而全国性的龙头企业相对较少。根据中国百货商业协会对会员企

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业 2018 年经营年度统计数据显示，90 家百货零售骨干企业销售总额为 7,456 亿元，占社会消费品零售总额的比重仅为 1.96%。2019 年上半年限额以上零售业单位中，百货店零售额比上年同期增长 1.5%，为零售业各业态中最低。

目前，国内百货零售企业众多，在沪深两地上市的企业有重庆百货、王府井、大商股份、天虹股份、茂业商业、广百股份、鄂武商 A、银座股份、合肥百货、首商股份、翠微股份、徐家汇、新世界、杭州解百、百大集团、南京新百等；在香港上市的有百盛集团、新世界百货、金鹰商贸、茂业国际、银泰百货、佳华百货控股等；另外还有伊势丹、伊藤洋华堂、远东百货、崇光百货等。

5、行业供求状况及变动原因

百货零售行业作为服务业的重要分支，直接面对下游普通消费者，属于商品生产流通的最终环节。除国民经济发展水平、居民可支配收入等因素影响市场需求外，消费者的消费需求、消费习惯、消费结构的变化，也将带动百货零售企业在商业业态、经营模式、商品品类等方面的调整和进步。

（1）居民收入稳步增长，百货零售仍有发展空间

2019 年城镇居民人均可支配收入累计同比增长 7.9%，增速同比上升 0.1 个百分点，延续了低速增长趋势。同期，城镇居民消费人均支出增速有所回升，城镇居民人均消费性支出累计同比增长 7.5%，增速分别上升 0.7 百分点。随着城镇居民收入的稳步增长，消费需求将得到释放，百货零售行业仍有一定发展空间。

（2）百货企业的服务水平愈发重要

近年来，线上零售快速增长，倒逼传统线下百货经营模式改变，重点提升线下消费的体验环节。体验性消费是顾客心理需求被满足的过程，是实体零售商显著优于线上销售的竞争环节，也是零售商环境服务的重要内容。环境服务衡量了消费者因零售环境而引发的心理费用的水平，让消费者确切地体验到商店服务水平与管理水平的差异。百货企业的环境服务越好，则具有更强的竞争力。

6、行业利润水平及变动原因

受经济增速放缓、需求增速减慢、运营成本上升、电商冲击等因素影响，2018 年零售业表现差强人意。根据证监会零售行业分类数据统计，2018 年百货零售业营业利润总额为 553.72 亿元，同比上升仅 2.60%，2019 年同比增速略有好转。2020 年受到新型冠状病毒肺炎疫情的影响，第一季度百货零售业的利润总额为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

64.06 亿元，较去年同期 156.72 亿元的利润总额，同比下降了 59.13%。其中，超过三成的百货零售业上市公司营业利润为负。

百货零售业营业利润

数据来源：Wind

（四）影响行业发展的有利和不利因素

1、影响行业发展的有利因素

（1）消费拉动经济增长是未来趋势

2019 年，消费对 GDP 增长的贡献率为 57.8%，拉动 GDP 增长 3.5 个百分点，成为经济增长的最大驱动力。经济转型以来，投资对 GDP 的拉动明显下降，随着转型深入，投资增速下降是长期趋势。此外，中美贸易战等外部因素导致出口受阻。根据海关总署披露，2019 年中国出口总额较上年同期仅增长 0.5%，较 2018 年同比增速，回落 9.37%，加之目前疫情在全球的蔓延，海外需求下降，出口形势存在较大的不确定性。因此扩大内需，增加消费，是拉动经济增长最为有效的方式。

（2）消费升级

伴随人均 GDP 和可支配收入的增长，消费结构发生重大变化，居民逐渐由物质性、基础性消费向精神性、发展性消费转变，服务比产品更受青睐，品质消费占比不断提升。整体看来，居民的消费升级将为百货行业带来复苏机会。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、影响行业发展的不利因素

（1）电子商务冲击

电子商务对传统专业市场、百货业、零售业构成了巨大冲击，电子商务面向的客户群体更广阔，不受时间空间限制，可以为消费者提供更多样化的选择，消费者通过网络买到想要的商品，所需购物时间与精力大为减少，这都是传统百货零售企业难以企及的优势。

（2）同质化倾向明显

我国百货业发展历程较短，且主要通过借鉴发达国家的运营经验实现快速发展，其自身对消费者消费能力、消费习惯等方面的针对性研究仍处于初期阶段，导致百货业经营同质化现象明显，具体表现为商业布局相近、业态组合雷同、产品品牌单一等，加剧了百货企业间的竞争。

（3）新型冠状病毒肺炎疫情的不确定性

新型冠状病毒肺炎疫情的爆发致使中国 2020 年一季度 GDP 同比下降 6.8%，百货业首当其冲，门店限流、交通管控、民众恐慌心里等多种因素致使传统百货业蒙受巨大损失。未来，疫情的发展态势仍为百货零售业带来较大不确定性。

（五）行业进入壁垒

1、核心商圈的稀缺性

优质的商圈具有不可复制性、覆盖范围广、辐射面积大、商业氛围浓、消费能力强、交通便利等特点，对于百货商场的经营发展非常重要，因此稀缺性特征明显。随着我国消费服务业的不断发展，目前各城市的核心商圈大多已被现有零售商占据，并已形成一定的区位优势与品牌影响力。因此，行业新进入者在商圈选址、商圈环境运营与培育方面面临更多的投入与风险。

2、品牌壁垒

知名的百货商场品牌对消费者具有较大吸引力，能够增强消费者的认同感并易形成消费偏好与惯性。百货商场运营商在卓越的经营管理基础上，通过制定合理的品牌战略、维护和发展品牌形象，较易维持并提高其市场占有率、利润率和顾客忠诚度。而对于市场新进入者而言，新品牌的建设则需经历较长时间的培育与经营。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、资金壁垒

百货行业为资金密集型行业，各个百货商场需进行经营场所、店面装修、物流系统和信息系统等方面的初始投资，还需保有大规模的流动资金，资金需求量巨大。同时，百货商场在规划、营销、运营、招商等方面具有明显的规模经济效应，发展过程中需快速增加经营网点、扩大经营规模，对新进入者提出了较高的资金投入要求。

（六）上下游产业链状况

百货零售行业上游为各类消费产品的供应商，下游为终端消费者。从上游来看，在某些高端消费品和奢侈品领域，供应商会根据自身品牌定位和产品销售模式对百货零售企业的市场定位、经营能力、店面规模等提出要求。但从总体上看，上游各类消费产品大多处于充分竞争市场，产品供应充足、品类齐全，对下游百货零售行业企业的正常经营不构成制约。

（七）标的公司的行业地位及核心竞争力

1、行业地位

标的公司前身是创建于 1959 年的“广州友谊商店”，以高级百货商店为定位，采用全渠道组合经营模式，为顾客提供个性化、体验化、智能化的优质生活解决方案。目前，标的公司拥有逾 10 万平方米自有物业、4 家门店（分别为环东店、时代店、正佳店和国金店），拥有近 24 万人的 VIP 客群。

标的公司是广东省流通龙头企业、全国文明单位、中国服务业五百强、中国百货业百强、全国商贸流通服务业先进集体、全国守合同重信用企业、省市先进集体，曾被评为“中国商业改革开放 40 周年功勋企业”、“改革开放 40 周年广东省优秀企业”和“广州‘四十年·四十品’品牌”，标的公司属下的广州市三家门店获得国家商务部颁发给零售企业的最高荣誉“金鼎百货店”称号。

2、核心竞争力

（1）定位高端，拥有较出众的品牌信誉和口碑

友谊集团自成立以来坚持高端百货商店的经营定位，经营国际高档精品名品、时尚潮流商品，精心打造融购物与休闲体验、线上与线下互动于一体的舒适购物环境和社交生活平台，为讲究生活品质、追求个性品位、引领时尚潮流人士

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

提供国际化、时尚化、个性化的消费选择。多年以来的经营发展，友谊集团以鲜明的定位特色、诚信的经营作风、良好的品质信誉、优质的接待服务，赢得了消费者的认同和赞誉，在广州乃至华南地区树立了良好的品牌形象，拥有出众的品牌信誉和口碑。

（2）自有物业地段优势

友谊集团目前运营四个门店，皆位于繁华商业区，区位优势明显。其中，环东店与时代店运营物业主要为自有物业。近年来随着经济发展和居民收入水平提高、城市核心区域土地资源日渐稀缺，广州市商业物业的价值不断提升，位于核心商圈繁荣地段的商业物业周边经济、交通、生活环境较好，且该等物业经友谊集团多年投入进行升级改造和运营管理，已成为知名和畅销品牌集聚、客流量稳定集中、营业额较大、市场影响力较强的重要购物场所。

（3）丰富的 VIP 会员资源

多年来，友谊集团以“朋友式接待、专家式服务”为服务理念，深入打造“友谊专业服务品牌”。友谊集团通过不断优化服务流程、商品和品牌组合，持续提升满足顾客需求的能力，友谊集团通过严格的过程控制落实质量管理的各个环节，确保顾客获得高质量的商品。在长期稳健地经营过程中，友谊集团积累了大量忠实的顾客，其中约 24 万 VIP 贵宾会员，每年消费占比达五成以上，是标的公司的重要资源。

（4）管理团队能力较强

友谊集团经营历史悠久，在零售经营上积累了丰富的经验，拥有一支深谙高级百货零售业务的管理团队，并拥有较广阔的供应商资源以及成熟的采购队伍，通过互相支持、资源共享、专业分工，与供应商建立起了新型、和谐、友好的合作联盟和伙伴关系。

（5）精细化管理优势

作为市场化程度高、竞争较为激烈的行业之一，零售企业的持续发展需要高效、专业化的管理体系支撑。标的公司不断完善和健全商品品牌引进、调整、淘汰的经营评价标准，运用供应链管理系统（SCM）有针对性地实施重点供应商管理，建立供应商恳谈会、供应商走访等机制。公司制定了健全的严格自律、科学规范的商品质量管理制度的保障体系，对商品质量执行三级检查管理制度，确保为顾客提供优质的商品。公司坚持精细服务，实施标准化接待服务流程和关键岗

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

位服务行为规范（KBF），使服务具备强的操作性和规范化，服务的规范化、精细化程度不断提高。公司通过运用商业智能系统（BI）和客户关系管理系统（CRM）分析销售数据，把握目标顾客的基本需求和个性需求，提供更具个性化、精细化的产品和服务，提高了目标顾客的满意度。

3、应对电子商务业务冲击的措施及对持续盈利能力的影响

针对线上零售对线下零售的影响，标的公司的主要应对措施如下：

（1）坚持高端、差异化定位，筑牢实体经营根基

标的公司将紧扣经营定位，坚持品牌定力，继续增强对高端品牌的吸引力，扩大高端、独有品牌的经营占比，坚持精细化管理与服务，充分发挥实体店区别于线上零售的体验型消费优势，巩固对高端人群的号召力。

（2）提升线上零售业务规模

标的公司将优化自有线上零售平台，加大对标准化商品的线上销售力度，不断提升对现有客群日常消费需求的满足。近期标的公司对旗下线上销售平台“友谊网乐购”进行整体升级改造，积极拥抱“互联网+”，着力提升自身线上销售能力，促进网上商城“PC 端+移动端”线上线下融合发展。升级后的“友谊网乐购 2.0”版已于 2020 年 10 月 10 日正式上线，当月销售同比增长 105%、订单量同比增长 60%，新注册会员同比翻番。

（3）丰富线下零售场景及业态

标的公司将以“友谊精品超市”新业态网点拓展为基点，发展网格化经营触角，打入社区消费圈，通过与外卖平台开展即时配送服务，提升对本地消费群体的深入渗透。

（4）扩展线上零售渠道

标的公司将在京东、天猫等国内顶尖线上平台开设旗舰店，实现对更广地域的消费覆盖。未来，标的公司将继续拓展线上销售渠道，充分利用数据生态助力实体商业转型，预计网购零售业绩，线上、线下会员数量将实现增长。

中国网络零售市场交易规模总体保持增长态势，但增速已有所放缓，自 2018 年以来网上商品和服务零售额增速已连续两年下降。线上引流成本逐年上升，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

互联网进入流量红利末期。纯电商企业发展遇到瓶颈正在积极布局线下业务。

网上商品和服务零售额

数据来源：国家统计局

过去几年在线上零售规模高速增长的期间内，标的公司收入、利润、毛利率等盈利指标较为稳定，均未出现显著下滑的情形。若未来线上零售、移动端零售导致行业竞争加剧且标的公司的应对措施未能有效实施，标的公司的持续盈利能力存在下降的风险。

4、应对毛利率下滑的应对措施

针对于毛利率下滑的风险，友谊集团未来的主要应对措施如下：

（1）持续推进百货业态转型升级

调整商品结构与营销策略，围绕精品化、购物中心化、主题化、社区化等明确转型目标精准定位，重点加大对重点品牌的维系，加大对高毛利商品类别的经营，不断优化提升商品结构；同时创新营销方式，围绕目标消费者的需求变化特征，构建“商品+服务+营销”的顾客价值体系，打造独具特色的营销品牌，构筑全渠道营销场景。

（2）以提高服务质量为抓手提升效益

充分利用数据分析，持续改善顾客体验，加快推进服务标准化建设，强化服务顾客“首问责任制”，以服务促效益。通过客户关系管理系统细分目标顾客群体，结合不同门店的市场定位及客质差异，围绕消费者的实际需求，精准触

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

达顾客，进行信息的有效传播与响应；同时根据需求变化调整商品结构，优化品类升级，以顾客体验赢得市场。

（3）强化内部管理，提升企业运营效率

以提升管理能力与治理效能为抓手，通过完善制度建设、强化内部控制与规范管理等形式，保障企业日常经营发展提质增效。一是深入推进制度建设，夯实企业长期发展的基础。二是有效提升规范管理能力，实现降本增收。

（八）行业技术水平和特点

百货零售行业主要通过连锁方式经营，通过连锁管理相关技术实现统一的运营管理。百货零售行业的特点决定了下属门店较多，需要由企业统一制定标准，通过标准化的制度和流程进行规范。连锁经营把流通体系中的采购、仓储、物流、批发和零售环节有机结合，通过集中采购、仓储和配送降低成本，利用连锁经营系统完成数据的采集与归结，便于随时掌握商品所处的流通环节和销售情况，提高反应速度和决策能力。信息化是行业发展的必然趋势，其在百货零售行业的广泛应用，使百货零售企业与上下游、门店之间的衔接更加紧密，行业资源配置得以优化。

（九）行业经营模式

国内百货零售主要有联销模式、购销模式和租赁模式等三种。

联销：指百货企业与供应商的合作经营方式。即供应商提供商品在百货企业指定区域设立品牌专柜由公司营业员及供应商的销售人员共同负责销售。在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，百货企业不承担该商品的跌价损失及其他风险。供应商按售价扣除与百货企业约定的分成比例后开具发票给百货企业，百货企业在商品售出后按企业会计准则的规定通过商品进销差价核算结转毛利。

购销：即百货企业直接采购商品后，购销商品验收入库后纳入库存管理，百货企业负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和报酬，通常百货企业可有一定退货换货率，以及因市场变化而发生的调价补偿。其利润来源于百货企业的购销差价。百货企业目前对不能采取联销方式的商品经营一般采用购销模式，主要为电器、部分知名品牌化妆品、金银珠宝和超市商品。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

租赁：是在百货企业经营场所里进行的租赁经营，其利润来源于租金收入扣除物业成本后的余额。根据租赁对象的不同，可分为两类：一类是配合百货门店零售业务，满足顾客其他消费需求的服务补充，例如银行、通信、餐厅、快餐店、电影院、娱乐项目等；另一类以百货为主营业态，运用购物中心理念，按百货企业统一规划租赁给其他品牌供应商或代理商用于商品零售服务，以满足各消费群体的不同需求。

（十）区域性、周期性、季节性特征

百货商品绝大部分为居民日常消费必需品，需求刚性较强，没有明显的季节性；家电等大宗百货商品具有一定的季节性，一方面体现在节假日带来的周期性特征如春节、“五一”劳动节、“十一”国庆节等节日期间，百货零售企业销售额一般较平时大幅增长，零售商也借此机会大举进行促销活动；另一方面体现在商品自身的季节性，如冬夏服装、取暖制冷电器（空调、电暖器）、不同季节的时令水果、生鲜食品等。

百货零售行业的经营情况与社会消费品零售总额的规模和增长情况密切相关，行业需求受宏观经济环境、消费者偏好、消费者预期等多重因素影响。由于我国区域经济、城市规模和城市经济发展程度差异较大，因而各区域零售行业的发展水平和竞争状况也有较大差异。从区域经济差异看，长江三角洲、珠江三角洲和环渤海等三大城市群内的百货零售企业发展规模最大、竞争最为激烈，而中西部地区的零售门店规模和数量明显不足。从城市规模上来看，百万人口以上的特大城市竞争最为激烈，省会城市、大中型城市的数量相对饱和，而三、四线城市及乡镇地区数量最为匮乏。

三、友谊集团最近两年及一期财务状况及盈利能力分析

（一）财务状况分析

1、资产结构分析

报告期各期末，友谊集团合并财务报表资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	**64,495.97**	**20.78%**	81,981.52	23.20%	73,595.19	21.52%
应收账款	**780.94**	**0.25%**	4,640.49	1.31%	5,906.68	1.73%
预付款项	**1,015.11**	**0.33%**	1,565.77	0.44%	1,597.50	0.47%
其他应收款	**5,312.94**	**1.71%**	5,459.03	1.54%	5,992.00	1.75%
存货	**9,058.68**	**2.92%**	10,549.10	2.98%	8,057.82	2.36%
其他流动资产	**126,499.47**	**40.75%**	139,603.30	39.50%	139,417.61	40.77%
流动资产合计	**207,163.11**	**66.74%**	**243,799.21**	**68.98%**	**234,566.79**	**68.60%**
非流动资产：						
可供出售金融资产	**–**	**–**	-	-	61,287.70	17.92%
其他权益工具投资	**66,886.68**	**21.55%**	69,936.81	19.79%	-	-
投资性房地产	**13,571.54**	**4.37%**	9,349.80	2.65%	8,453.70	2.47%
固定资产	**16,974.54**	**5.47%**	22,370.65	6.33%	15,436.05	4.51%
在建工程	**80.99**	**0.03%**	69.67	0.02%	8,898.24	2.60%
无形资产	**1,600.11**	**0.52%**	1,652.46	0.47%	1,758.46	0.51%
长期待摊费用	**3,699.26**	**1.19%**	5,848.72	1.65%	11,166.67	3.27%
递延所得税资产	**444.03**	**0.14%**	416.08	0.12%	378.28	0.11%
非流动资产合计	**103,257.15**	**33.26%**	**109,644.19**	**31.02%**	**107,379.09**	**31.40%**
资产总计	**310,420.26**	**100.00%**	**353,443.40**	**100.00%**	**341,945.88**	**100.00%**

报告期内，友谊集团流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产等构成；非流动资产主要由可供出售金融资产、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、长期待摊费用、递延所得税资产等构成。报告期各期末，友谊集团的资产规模总体保持稳定，**2020 年 6 月末**总资产较 2019 年末减少 **43,023.14 *万元***，下降 **12.17%**，主要系流动资产中货币资金***及其他流动资产***的减少所致。

（1）流动资产结构及其变化分析

报告期内，标的公司主要流动资产具体情况如下所述：

①货币资金

报告期各期末，友谊集团货币资金余额情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	**18.76**	64.79	111.09
银行存款	**64,284.43**	81,663.74	72,674.78
其他货币资金	**192.79**	252.98	809.32
合　计	**64,495.97**	**81,981.52**	**73,595.19**

报告期各期末，友谊集团货币资金余额分别为 73,595.19 万元、81,981.52 万元及 **64,495.97 万元**，分别占总资产比例为 21.52%、23.20%和 **20.78%**。**2020 年 6 月末**，友谊集团的货币资金余额较 2019 年末减少 **17,485.54 万元**，降幅约 **21.33%**；2019 年末，友谊集团的货币资金余额较 2018 年末增加 8,386.33 万元，增幅约 11.40%。标的公司 **2020 年 6 月末**银行存款大幅降低，主要系由于标的公司当期支付了部分应付账款所致。

报告期各期末，友谊集团其他货币资金主要是财付通支付科技有限公司、支付宝（中国）网络技术有限公司的余额。

②应收账款

1）友谊集团 2016 年-2020 年 6 月末余额变动的原因及合理性

2016 年-2020 年 6 月末，友谊集团的应收账款的具体情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
销售预付卡、预收订货款对应税款	433.79	4,396.10	5,777.08	-	752.04
应收银行卡款	127.54	244.38	129.60	90.94	33.98
其他业务应收款项[注2]	-	-	-	924.95	-
租金	219.61	-	-	-	-
合计	780.94	4,640.49	5,906.68	1,015.89	786.02

注：主要是 2017 年末友谊集团其他业务应收款项系与中国移动开展合作积分卡兑换项目，期末尚未结算的款项。

2018 年末，友谊集团的应收账款账面价值较 2017 年末增加 4,890.79 万元，同比增加 481.43%，主要系标的公司根据广百股份会计政策将原计入其他流动资产的预付卡增值税调整计入应收账款所致。

由上表可知，剔除销售预付卡相关业务款项后，2016 年-2020 年 6 月末应收账款历年余额如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收账款（应收银行等合作商款）	347.15	244.38	129.60	1,015.89	33.98

综上，标的资产 2016 年-2019 年期末应收账款变动的原因主要系将原计入其他流动资产的预付卡增值税调整计入应收账款所致，剔除该重分类影响，2016 年-2019 年期末的应收账款无重大变动，相关变动对标的资产评估值无影响。

2）报告期各期末应收账款变动情况

友谊集团主营业务为百货零售业务，主要客户为个人类客户。报告期各期末，友谊集团应收账款主要系标的公司与税务机关尚未结算的应收暂付税款、银行尚未结算的信用卡回款。

（A）应收账款变动分析

报告期各期末，友谊集团应收账款的具体情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款账面余额	780.94	4,640.49	5,906.68
坏账准备	-	-	-
应收账款账面净值	780.94	4,640.49	5,906.68

报告期各期末，友谊集团应收账款账面价值分别是 5,906.68 万元、4,640.49 万元、780.94 万元，占各期期末总资产的比重分别为 1.73%、1.31%和 0.25%。2020 年 6 月末友谊集团的应收账款账面价值较 2019 年末减少 3,859.55 万元，同比下降为 83.17%，主要系友谊集团 2020 年以前将预售卡的销售款项计入预收账款，同时将预缴增值税计入应收账款-预收款税费-增值税；友谊集团自 2020 年起根据新收入准则相关规定，将预收账款（不含税金额）调整计入合同负债，同时考虑到预售卡已履行纳税义务，故将原计入应收账款-预收款税费-增值税进行冲减所致。2019 年末，友谊集团的应收账款账面价值较 2018 末减少 1,266.19 万元，同比减少 21.44%，主要系标的公司与税务机关往来款项结算导致期末应收减少。

（B）应收账款账龄分析

友谊集团应收账款明细情况如下：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
组合一：账龄组合	225.70	5.49	1.57
组合二：信用风险极低资产组合	555.24	4,634.99	5,905.10
应收账款账面余额	780.94	4,640.49	5,906.68

报告期各期末，友谊集团采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：万元

账　龄	2020 年 6 月 30 日			2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例	
半年以内	225.70	0.00%	-	5.49	0.00%	-	1.57	0.00%	-
合　计	225.70	-	-	5.49	-	-	1.57	-	-

报告期各期末，友谊集团按账龄披露应收账款情况如下：

单位：万元

账　龄	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
半年以内	780.94	4,640.49	5,906.68
小计	780.94	4,640.49	5,906.68
减：坏账准备	–	-	-
合计	780.94	4,640.49	5,906.68

报告期各期末，友谊集团应收账款的账龄结构均在半年以内。友谊集团的应收账款占总资产的比例较低，报告期各期末应收账款主要系与税务机关尚未结算的应收暂付税款、银行尚未结算的款项，规模较小。报告期内，友谊集团的回款情况良好，主要是由于标的公司所处行业的客户主要以个人类客户为主，一般通过信用卡等方式结算，符合百货零售行业经营特点，主要客户不存在重大拖欠货款等情况，应收账款发生坏账的风险较低。

（C）应收账款前五大客户情况

报告期各期期末，友谊集团应收账款前五名情况如下：

单位：万元

2020 年 6 月 30 日					
客户名称	与友谊集团关系	账面余额	坏账准备	账龄	占比
税务机关	无关联关系	433.79	-	半年以内	55.55%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

服务机构 1	无关联关系	**76.71**	-	半年以内	**9.82%**
业务往来单位 1	**无关联关系**	**65.36**	**-**	**半年以内**	**8.37%**
业务往来单位 2	**无关联关系**	**59.34**	**-**	**半年以内**	**7.60%**
业务往来单位 3	**无关联关系**	**32.34**	**-**	**半年以内**	**4.14%**
合　计		**667.54**	**-**	**-**	**85.48%**
2019 年 12 月 31 日					
客户名称	**与友谊集团关系**	**账面余额**	**坏账准备**	**账龄**	**占比**
税务机关	无关联关系	4,396.10	-	半年以内	94.73%
服务机构 1	无关联关系	158.88	-	半年以内	3.42%
服务机构 2	无关联关系	65.04	-	半年以内	1.40%
服务机构 3	无关联关系	14.46	-	半年以内	0.31%
服务机构 4	无关联关系	5.34	-	半年以内	0.12%
合　计		**4,639.82**	**-**	**-**	**99.99%**
2018 年 12 月 31 日					
客户名称	**与友谊集团关系**	**账面余额**	**坏账准备**	**账龄**	**占比**
税务机关	无关联关系	5,777.08	-	半年以内	97.81%
服务机构 1	无关联关系	85.17	-	半年以内	1.44%
服务机构 2	无关联关系	30.23	-	半年以内	0.51%
服务机构 3	无关联关系	5.95	-	半年以内	0.10 %
服务机构 4	无关联关系	5.77	-	半年以内	0.10%
合　计		**5,904.20**	**-**	**-**	**99.96%**

（D）应收账款坏账准备计提比例与同行业可比上市公司的对比情况

标的公司采用账龄分析法计提坏账准备的比例与同行业可比上市公司对比情况如下：

证券简称	**1 年以内（含 1 年）**	**1-2 年**	**2-3 年**	**3-4 年**	**4-5 年**	**5 年以上**
王府井	0.30%	10.00%	20.00%	50.00%	80.00%	100.00%
天虹股份	3.00%	10.00%	20.00%	50.00%	50.00%	100.00%
茂业商业	5.00%	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	25.00%
首商股份	5.00%	10.00%	15.00%	30.00%	60.00%	100.00%
广百股份	0%-5.00%	10.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%
翠微股份	-	-	-	-	-	-
北京城乡	5.50%	6.00%	6.50%	7.00%	7.00%	7.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证券简称	1 年以内（含 1 年）	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
徐家汇	0%	10.00%	30.00%	100.00%	100.00%	100.00%
新世界	5.00%	10.00%	20.00%	30.00%	50.00%	100.00%
益民集团	0.5%-5.00%	7.00%	12.00%	20.00%	50.00%	100.00%
平均数	**2.70%-3.76%**	**8.67%**	**18.17%**	**39.11%**	**55.22%**	**81.33%**
中位数	**3.00%-5.00%**	**10.00%**	**20.00%**	**30.00%**	**50.00%**	**100.00%**
友谊集团	**5.00%**	**10.00%**	**30.00%**	**50.00%**	**80.00%**	**100.00%**

注：同行业可比公司选取百货零售行业主要业务分布在北京、上海、广东的上市公司，下同。数据来源于上述可比公司 2018 年及 2019 年度报告。翠微股份未披露应收账款坏账计提比例，在计算平均数及中位数时剔除。

由上表可见，友谊集团应收账款坏账计提比例与同行业可比上市公司相比更为谨慎。友谊集团应收账款账面余额规模较小，账龄均在半年以内。款项回收及时，应收账款的整体坏账准备计提比例谨慎合理。

③预付账款

报告期各期末，友谊集团的预付账款分别为 1,597.50 万元、1,565.77 万元、**1,015.11 万元**，占资产总额的比例分别为 0.47%、0.44%、**0.33%**，主要为标的公司预付家电供应商的采购款、单位押金。报告期各期末，友谊集团的预付款项余额总体保持平稳，主要是由于标的公司采购业务规模保持稳定，预付采购款项变化较小。友谊集团期末无预付标的公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

报告期各期末，友谊集团预付账款的账龄结构如下：

单位：万元

账龄结构	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	**1,015.11**	100.00%	1,565.77	100.00%	1,596.75	99.95%
1 至 2 年	**–**	-	-	-	0.75	0.05%
合　计	**1,015.11**	**100.00%**	**1,565.77**	**100.00%**	**1,597.50**	**100.00%**

报告期各期末，友谊集团的预付账款账龄基本在一年内，不存在长期挂账预付账款情况。

报告期各期末，友谊集团预付账款前五名情况如下：

单位：万元

2020 年 6 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

客户名称	与友谊集团关系	账面余额	占比
第一名	无关联关系	**294.83**	**29.04%**
第二名	无关联关系	**194.52**	**19.16%**
第三名	无关联关系	**177.78**	**17.51%**
第四名	无关联关系	**148.11**	**14.59%**
第五名	无关联关系	**70.05**	**6.90%**
合　计		**885.28**	**87.21%**
2019 年 12 月 31 日			
客户名称	与友谊集团关系	账面余额	占比
第一名	无关联关系	387.90	24.77%
第二名	无关联关系	339.40	21.68%
第三名	无关联关系	236.13	15.08%
第四名	无关联关系	209.56	13.38%
第五名	无关联关系	158.31	10.11%
合　计		**1,331.30**	**85.03%**
2018 年 12 月 31 日			
客户名称	与友谊集团关系	账面余额	占比
第一名	无关联关系	680.04	42.57%
第二名	无关联关系	285.24	17.86%
第三名	无关联关系	155.71	9.75%
第四名	无关联关系	147.01	9.20%
第五名	无关联关系	125.39	7.85%
合　计		**1,393.39**	**87.22%**

④其他应收款

报告期内各期末，友谊集团其他应收款及计提的坏账准备如下：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
账面余额	**5,408.48**	5,650.80	6,037.21
减：坏账准备	**95.54**	191.77	104.16
账面净值	**5,312.94**	5,459.03	5,933.06

1）其他应收款变动分析

报告期各期末，友谊集团其他应收款账面净额分别为 5,933.06 万元、5,459.03 万元、**5,312.94 万元**，按款项性质分类具体构成情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
租赁押金、保证金	3,919.68	4,119.68	4,432.75
其他	1,488.81	1,531.13	1,604.46
小计	5,408.48	5,650.80	6,037.21
减：坏账准备	95.54	191.77	104.16
合　计	5,312.94	5,459.03	5,933.06

报告期各期末，友谊集团其他应收款主要为租赁押金和保证金等。

2）其他应收款构成分析

友谊集团其他应收款明细情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
信用风险组合	5,408.48	95.54	5,650.80	191.77	6,037.21	104.16
其中：账龄组合	1,405.29	95.54	1,504.82	191.77	1,142.26	104.16
信用风险极低的金融资产组合	4,003.20	–	4,145.98	-	4,894.95	-
其他应收款账面余额	5,408.48	95.54	5,650.80	191.77	6,037.21	104.16

报告期各期末，标的公司属于信用风险极低的金融资产组合的其他应收款主要系租赁押金、保证金。

报告期各期末，友谊集团其他应收款账龄结构构成情况如下：

单位：万元

账　龄	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额		账面余额		账面余额	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
半年以内	1,190.58	22.01%	571.39	10.11%	623.69	10.33%
半年至 1 年（含 1 年）	147.50	2.73%	439.08	7.77%	2,897.20	47.99%
1 至 2 年（含 2 年）	2,393.88	44.26%	2,574.01	45.55%	432.93	7.17%
2 至 3 年（含 3 年）	9.41	0.17%	165.80	2.93%	431.07	7.14%
3 至 4 年（含 4 年）	375.30	6.94%	411.48	7.28%	521.11	8.63%
4 至 5 年（含 5 年）	365.30	6.75%	362.39	6.41%	1,045.30	17.31%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账　龄	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额		账面余额		账面余额	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
5 年以上	926.52	17.13%	1,126.66	19.94%	85.91	1.42%
小　计	5,408.48	100.00%	5,650.80	100.00%	6,037.21	100.00%
减：坏账准备	95.54	–	191.77	-	104.16	-
合　计	5,312.94	–	5,459.03	-	5,933.06	-

报告期各期末，友谊集团其他应收款账龄结构以 1 年以内及 1-2 年为主，占总资产的比例较低，主要系租赁押金及保证金。

3）其他应收款前五大客户情况

报告期各期末，友谊集团其他应收款前五名情况如下：

单位：万元

2020 年 6 月 30 日					
客户名称	款项性质	账面余额	坏账准备	账龄	占比
第一名	租赁押金	1,538.00	-	1-2 年	28.44%
第二名	租赁押金	1,276.55	-	3-4 年 368.51 万元；4-5 年 316.86 万元；5 年以上 591.18 万元	23.60%
第三名	租赁押金	586.40	-	1-2 年	10.84%
第四名	往来款	296.08	–	半年以内	5.47%
第五名	租赁押金	226.03	–	5 年以上	4.18%
合计		3,923.06			72.53%
2019 年 12 月 31 日					
客户名称	款项性质	账面余额	坏账准备	账龄	占比
第一名	租赁押金	1,539.03	-	1-2 年	27.24%
第二名	租赁押金	1,476.55	-	2-3 年 368.51 万元；3-4 年 316.86 万元；4-5 年 791.18 万元	26.13%
第三名	租赁押金	586.40	-	1-2 年	10.38%
第四名	暂借款	392.08	82.45	1 年以内 4.70 万元；1-2 年 204.54 万元；2-3 年 148.35 万元；3-4 年 34.49 万元	6.94%
第五名	租赁押金	226.03	-	5 年以上	4.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计		4,220.09	82.45		74.69%
2018 年 12 月 31 日					
客户名称	款项性质	账面余额	坏账准备	账龄	占比
第一名	租赁押金	1,676.55	-	1-2 年 200 万元；2-3 年 368.50 万元；3-4 年 316.86 万元；4-5 年 791.18 万元	27.77%
第二名	租赁押金	1,538.00	-	1 年以内	25.48%
第三名	租赁押金	586.40	-	1 年以内	9.71%
第四名	往来款	387.38	-	1 年以内 204.54 万元；1-2 年 148.35 万元；2-3 年 34.49 万元	6.42%
第五名	租赁押金	226.03	-	4-5 年	3.74%
合计		4,414.36	-		73.12%

⑤存货

报告期各期末，友谊集团的存货具体构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	29.28	0.32%	31.03	0.29%	38.26	0.47%
库存商品	9,021.64	99.59%	10,510.35	99.63%	8,011.05	99.42%
低值易耗品	7.76	0.09%	7.72	0.07%	8.52	0.11%
合　计	9,058.68	100.00%	10,549.10	100.00%	8,057.82	100.00%

友谊集团的存货主要构成为库存商品，系因开展百货零售业务而采购入库的电器及化妆品等。报告期各期末，存货账面余额分别是 8,057.82 万元、10,549.10 万元、9,058.68 万元，占资产总额的比例分别为 2.36%、2.98%、2.92%。2019 年末存货余额较上年增加 2,491.28 万元，同比增长 30.92%，主要系库存商品较上年增加所致。

报告期内，友谊集团未对存货计提跌价准备，库存商品中电器、化妆品等库龄在 1 年以内，在相关商品出现滞销等情形时，友谊集团按合同约定与供应商进行换货处理，另外，化妆品等通过开展促销活动可快速消化部分库存，因此，报告期内未对存货计提跌价准备，不会对标的公司的经营造成重大不利影响。

⑥其他流动资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期各期末，友谊集团其他流动资产的具体构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
结构性存款	**64,065.88**	84,119.49	94,919.39
其他理财产品	**61,430.97**	55,132.60	44,132.25
预缴税费	**1,002.62**	351.20	365.98
合　计	**126,499.47**	**139,603.30**	**139,417.61**

报告期内，友谊集团其他流动资产期末余额分别为 139,417.61 万元、139,603.30 万元、**126,499.47 万元**，占资产总额的比率分别为 40.77%、39.50%、**40.75%**，主要系利用暂时闲置资金购买的结构性存款及其他理财产品。根据报告期内友谊集团的结构性存款合同及银行理财合同，结构性存款主要系期限在半年内的存款类产品，其他理财产品主要系一年期内短期银行理财，均可在约定期满后或按照合同约定申请赎回，不会对友谊集团的现金流造成重大影响，符合百货零售行业资金运用的特点。

标的公司截至 **2020 年 6 月 30 日**的理财产品具体明细情况如下：

单位：万元

序号	理财产品名称	期末余额	种类	类型	预期收益率	期限（天）	到期日
1	中银保本理财-人民币按期开放理财产品 CNYAQKF	**6,070.98**	其他理财产品	保证收益型	3.40%-3.50%	182	2020/8/24
2	浦发银行利多多公司稳利固定持有期 JG6005 期人民币对公结构性存款	**5,023.01**	结构性存款	挂钩利率/保本浮动收益	1.40%-3.80%	180	2020/8/29
3	**浦发银行利多多公司稳利固定持有期 JG6005 期人民币对公结构性存款**	**5,018.22**	结构性存款	挂钩利率/保本浮动收益	1.40%-3.75%	183	2020/9/26
4	中银保本理财-人民币按期开放理财产品【CNYAQKFTPO】	**322.92**	其他理财产品	保证收益型	3.00%-3.10%	183	2020/9/10
5	**广州农村商业银行-“赢家稳赢 3499 号”法人理财产品**	**55,037.07**	**其他理财产品**	**保本浮动收益**	**4.10%**	**159**	**2020/11/30**
6	**中信银行-共赢智信利率结构 34868 期人民币结构性存款产品**	**14,014.77**	**结构性存款**	**挂钩利率/保本浮动收益**	**1.75%-3.80%**	**180**	**2020/12/05**
7	**浦发银行利多多公司稳利固定持有期**	**10,008.44**	**结构性存款**	**挂钩利率/保**	**1.40%-3.35%**	**182**	**2020/12/07**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	理财产品名称	期末余额	种类	类型	预期收益率	期限（天）	到期日
	JG6005 期人民币对公结构性存款			本浮动收益			
8	中信银行-共赢智信利率结构 35378 期人民币结构性存款产品	30,001.44	结构性存款	挂钩利率/保本浮动收益	1.75%-3.60%	183	2020/12/29
合计		125,496.84	-	-	-	-	-

（2）非流动资产结构及其变化分析

报告期内，友谊集团主要非流动资产具体情况如下：

①其他权益工具投资

截至 2020 年 6 月 30 日，友谊集团持有的其他权益工具投资余额为 66,886.68 万元，具体明细如下：

单位：万元

被投资单位	核算方法	投资成本	账面价值	持股比例
广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	30,000.00	30,000.00	12.49%
天津鼎晖稳丰股权投资基金合伙企业（有限合伙）	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	25,598.98	25,598.98	8.50%
广州国资产业发展并购基金合伙企业（有限合伙）	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	10,000.00	10,000.00	3.33%
上海鼎晖赋安股权投资合伙企业（有限合伙）	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	1,010.00	1,010.00	0.77%
广州市家谊超市股份有限公司	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	573.72	-	7.50%
广州金控资产管理有限公司	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	500.00	277.70	2.50%
合　计		67,682.70	66,886.68	-

注：广州市家谊超市股份有限公司 2005 年破产，友谊集团对该项投资已全额计提减值准备，广州金控资产管理有限公司 2009 年以前存在亏损情况，友谊集团对该项投资部分计提减值准备。

②投资性房地产

报告期各期末，标的公司投资性房地产构成情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面原值	账面价值	账面原值	账面价值	账面原值	账面价值
房屋、建筑物	32,140.17	**12,613.01**	26,926.52	8,370.23	23,871.74	7,432.05
土地使用权	1,809.97	**958.53**	1,809.97	979.57	1,809.97	1,021.65
合　计	**33,950.14**	**13,571.54**	**28,736.49**	**9,349.80**	**25,681.72**	**8,453.70**

报告期各期末，友谊集团投资性房地产主要系对外出租的商铺，按照成本计量模式核算。目前尚未办妥产权证书的投资性房地产包括广州市十三行路 1 号的新中国大厦首层、二层、三层及五个地下停车位，广州市天河区天河北路时代广场 2、3、5 层商铺（209-212、214、313、314、504、505 部分）共 9 间商铺，保税区贸易街铺位。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日账面价值	未办妥产权证书的原因
广州市十三行路 1 号的新中国大厦首层、二层、三层及五个地下停车位	**3,184.87**	正在办理中
广州市天河区天河北路时代广场 2、3、5 层商铺（209-212、214、313、314、504、505 部分）共 9 间商铺	**3,099.71**	正在办理中
保税区贸易街铺位	**174.70**	开发商原因未能办理

③固定资产

报告期各期末，标的公司固定资产构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面原值	账面价值	账面原值	账面价值	账面原值	账面价值
房屋及建筑物	36,383.75	**16,026.69**	41,597.40	21,353.00	34,547.92	14,319.81
通用设备	**7,487.91**	**563.26**	7,485.32	607.75	7,417.29	623.31
电脑设备	**2,784.25**	**350.66**	2,729.48	370.33	2,787.18	440.75
运输设备	295.77	**33.93**	295.77	39.58	321.63	52.17
合　计	**46,951.68**	**16,974.54**	**52,107.96**	**22,370.65**	**45,074.01**	**15,436.05**

报告期内，友谊集团为增强自身在核心门店的持续经营能力，新购置商铺等优质商业资源，导致账面固定资产有所增长。2018 年新增固定资产主要系购买位于时代店的三间商铺；2020 年房屋及建筑物账面原值下降，主要系由于时代店五间商铺转入投资性房地产所致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期各期末，标的公司固定资产不存在由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的情况，因此无需计提固定资产减值准备。

④在建工程

报告期各期末，友谊集团在建工程余额分别为 8,898.24 万元、69.67 万元、**80.99 万元。**2018 年末在建工程主要系时代广场 2-5 层 17 间商铺及时代广场 304-306、309、311 五间商铺对应的装修工程。

⑤无形资产

报告期各期末，友谊集团无形资产主要为土地使用权及软件使用权。截至 **2020 年 6 月 30 日**，友谊集团无形资产账面价值为 **1,600.11 万元**，占公司总资产比例为 **0.52%**。

报告期内，友谊集团无形资产中土地使用权位于核心商圈、软件使用状况良好，均不存在账面价值高于其可回收金额的情形，因此未计提无形资产减值准备。

⑥长期待摊费用

报告期各期末，友谊集团长期待摊费用具体构成情况如下表所述：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
租赁费	**3,699.26**	5,755.88	10,702.50
节能服务费	**－**	92.84	464.18
合　计	**3,699.26**	**5,848.72**	**11,166.67**

报告期各期末，友谊集团长期待摊费用主要由租赁费、节能服务费构成。租赁费主要系友谊集团环东店、正佳店承租商业物业支付的租金。2018 年末长期待摊费用金额较大，主要为 2018 年 6 月一次性预付正佳店 2018 年 6 月至 2021 年 1 月租金，导致长期待摊费用金额较大。

⑦递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产构成情况如下表所述：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	**669.26**	**167.32**	765.49	191.37	677.87	169.47

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

待兑换会员积分	1,106.87	276.72	894.34	224.70	796.22	199.06
未实现内部交易损益	-	-	-	-	39.01	9.75
合　计	1,776.13	444.03	**1,659.83**	**416.08**	**1,513.11**	**378.28**

报告期各期末，友谊集团递延所得税资产金额分别为 378.28 万元、416.08 万元、444.03 万元，可抵扣暂时性差异分别为 1,513.11 万元、1,659.83 万元、1,776.13 万元，2019 年末较 2018 年末有所增加的主要原因系待兑换会员积分增加所致。

2、负债结构分析

报告期各期，友谊集团的负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
应付账款	18,719.31	27.63%	63,911.08	67.93%	66,186.62	68.92%
预收款项	101.45	0.15%	5,690.65	6.05%	6,052.16	6.30%
合同负债	30,911.98	45.63%	-	-	-	-
应付职工薪酬	631.01	0.93%	1,926.15	2.05%	1,751.50	1.82%
应交税费	1,431.41	2.11%	6,636.89	7.05%	8,315.26	8.66%
其他应付款	15,947.38	23.54%	15,025.48	15.97%	12,926.63	13.46%
流动负债合计	67,742.53	100.00%	**93,190.24**	**99.04%**	**95,232.16**	**99.17%**
非流动负债：						
递延收益	-	-	898.82	0.96%	796.22	0.83%
非流动负债合计	-	-	**898.82**	**0.96%**	**796.22**	**0.83%**
负债合计	67,742.53	100.00%	**94,089.06**	**100.00%**	**96,028.38**	**100.00%**

报告期内，友谊集团的负债规模保持稳定，与资产规模的变动趋势相同，友谊集团的负债以流动负债为主，主要为应付账款、合同负债、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。

（1）流动负债结构及其变化分析

公司主要流动负债具体情况如下所述：

①应付账款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2016年-2020年6月末，友谊集团的应付账款的具体情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应付供应商货款	18,719.31	29,275.20	30,435.83	36,105.58	35,272.72
预付卡款[注]	-	34,635.88	35,750.79	-	-
合计	18,719.31	63,911.08	66,186.62	36,105.58	35,272.72

注：根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》第六十三条，上市公司应当披露本次交易所涉及的相关资产的财务报告和审计报告，有关财务报告和审计报告应当按照与上市公司相同的会计制度和会计政策编制。因此，在编制友谊集团审计报告时，按照上市公司会计政策进行审计调整，将预付卡款由预收款项调整至应付账款。

2017 年友谊集团应付账款主要核算应付供应商货款；2018-2019 年，友谊集团根据广百股份会计政策将原计入预收账款-预付卡款调整至应付账款-预付卡款，导致该两年应付账款包括应付供应商货款、预付卡款。2020 年，友谊集团及广百股份适用新收入会计准则，将应付账款-预付卡款中不含税金额重分类至合同负债。

友谊集团的应付账款主要系采购化妆品、电器、服饰等供应商的货款。报告期各期末，友谊集团应付账款余额分别为 66,186.62 万元、63,911.08 万元和 **18,719.31 万元**，占各期期末总负债的比重分别为 68.92%、67.93%和 **27.63%**。报告期各期末，友谊集团的应付账款主要系采购化妆品、电器、服饰等供应商的货款。**2020 年 6 月末**应付账款较 2019 年末减少 **45,191.77 万元**，下降 **70.71%**，主要系：（1）友谊集团适用新收入会计准则，将应付账款-预售卡款中的不含税金额重分类至合同负债，调整减少应付账款；**（2）友谊集团按照采购付款政策正常结算，同时受疫情因素影响，友谊集团销售收入减少，相应的待结算的采购款有所减少。**

报告期内，友谊集团主要供应商与主要应付款项匹配，不存在异常供应商或其他单位。

②预收款项

1）预收账款的主要构成

2016年-2019年各年末及2020年6月末，标的资产账面预收账款的构成情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项　目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末	2016年末
预收账款	101.45	5,690.65	6,052.16	41,881.27	41,827.64
其中：预收租金	101.45	3,492.32	3,646.90	4,079.24	4,528.60
预付卡款	-	-	-	35,659.68	36,637.81
预收货款	-	2,198.33	651.11	862.07	649.08
预收分红款注	-	-	1,754.15	1,280.29	12.15

注：预收分红款系2016年末、2017末及2018年末预收分红款系友谊集团收到广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）支付的超过按持股比例享有的被投资单位利润分配部分。

由上表可知，标的资产的预收账款包括销售预付卡收取的款项、预收租金、预收分红款及预收货款等构成。

2016 年末及 2017 年末标的资产的预收账款主要包括预付卡款、预收租金等，其中预付卡款在预收账款科目核算。2018年末及2019年末，友谊集团按照广百股份会计政策调整，将出售预付卡收取的款项从预收款项重分类调整至应付账款，导致预收账款大幅下降。

剔除销售预付卡相关业务款项后，2016 年-2020 年 6 月末预收款项历年余额如下：

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末	2016年末
预收账款及合同负债(预收租金、货款等)	2,098.99	5,690.65	6,052.16	6,221.59	5,189.83

综上，标的资产 2016 年-2019 年期末预收账款的变动原因主要系 2018、2019 年按照广百股份会计政策调整，将出售预付卡收取的款项从预收款项重分类调整至应付账款所致，剔除该重分类影响，2016 年-2019 年期末的预收账款无重大变动，相关变动对标的资产评估值无影响。

2）预收账款的主要对象、具体流程或标准与收取方式

（A）预收账款的主要对象

2016年末-2020年6月末预收账款主要对象的情况

单位：万元

年度	排名	客户名称	金额	占预收账款比例
2020年6	1	第一名	58.03	57.20%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

月末	2	第二名	26.67	26.28%
	3	第三名	16.76	16.52%
	合计		101.45	100.00%
年度	排名	客户名称	金额	占预收账款比例
2019年末	1	第一名	3,095.19	54.39%
	2	第二名	225.06	3.95%
	3	第三名	172.07	3.02%
	小计		3,492.32	61.37%
年度	排名	客户名称	金额	占预收账款比例
2018年末	1	第一名	3,034.50	50.14%
	2	第二名	1,754.15	28.98%
	3	第三名	612.40	10.12%
	小计		5,401.05	89.24%
年度	排名	客户名称	金额	占预收账款比例
2017年末	1	第一名	3,034.50	7.25%
	2	第二名	1,280.29	3.06%
	3	第三名	988.46	2.36%
	小计		5,303.25	12.66%
年度	排名	客户名称	金额	占预收账款比例
2016年末	1	第一名	3,034.50	7.25%
	2	第二名	1,253.57	3.00%
	3	第三名	135.00	0.32%
	4	第四名	12.15	0.03%
	小计		4,435.22	10.60%

上表中预收账款主要为友谊集团预收租金、预收货款、预收分红款。

（B）预收账款的具体流程或标准与收取方式

友谊集团的预收账款包括销售预付卡收取的款项、预收租金、预收分红款及预收货款等构成。针对销售预付卡业务，友谊集团按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》、《广州友谊预付卡管理办法》等相关规定执行，其流程及标准为：（1）客户提出购买预付卡需求；（2）客户通过现金、银行卡或银行转账方式向公司支付预付款；（3）友谊集团登记购卡客户资料并根据收款金额向客户交付等额预付卡。预收租金部分，友谊集团根据合同约定收取。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3）预收账款的会计处理及对财务报表的影响

友谊集团向个人客户销售预付卡形成的预收账款（应付账款、合同负债），下游客户使用预付卡实际消费时，友谊集团确认收入并冲抵预收账款（应付账款、合同负债）等科目。

友谊集团对外出租商业物业收取租金形成的预收款项，当租赁客户实际承租后，友谊集团确认收入并冲抵预收款项。

4）预收账款变动的原因及合理性

报告期各期末，友谊集团的预收款项余额分别为6,052.16万元、5,690.65万元、**101.45万元**，占总负债的比例分别为6.30%、6.05%、**0.15%**。2018年末及2019年末预收账款包括预收货款及预收租金。**2019年末预收账款中的预收货款较上年末增加1,547.22万元，主要系标的资产年末预收贸易类客户货款大幅增加。2020年6月末**，友谊集团预收款项大幅下降，主要系由于预收款项重分类至合同负债，**同时上年末预收租金因本期冲抵应付租金导致账面余额减少。**友谊集团向个人客户销售**预付卡形成的预收账款**，下游客户使用**预付卡**实际消费时，友谊集团确认收入并冲抵预收**账款（应付账款、合同负债）等科目**。2018-**2020年1-6月**，友谊集团对外出租商业物业收取租金形成的预收款项，当租赁客户实际承租后，友谊集团确认收入并冲抵预收款项。

③合同负债

报告期各期末，友谊集团合同负债的构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
预售卡款	27,807.57	-	-
货款	1,997.54	-	-
待兑换会员积分奖励款	1,106.87	-	-
合　计	30,911.98	-	-

截至**2020年6月30日**，友谊集团的合同负债余额为**30,911.98万元**，主要包括预收卡款、货款和待兑换会员积分奖励款。

友谊集团自2020年根据新收入会计准则的规定，将应付账款和预收款项中因销售购物卡形成的预售卡款调整至合同负债科目；同时，友谊集团将与客户奖励积分相关的递延收益调整至合同负债科目。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

④应付职工薪酬

报告期各期末，友谊集团应付职工薪酬构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
短期薪酬	631.01	1,926.15	1,751.50
离职后福利-设定提存计划	–	-	-
合　计	631.01	**1,926.15**	**1,751.50**

友谊集团应付职工薪酬为已计提但未支付的工资、奖金、津贴、补贴和职工教育经费等款项。报告期各期末，友谊集团应付职工薪酬中无拖欠性质的款项。

⑤应交税费

报告期各期末，友谊集团应交税费主要为企业所得税、增值税、房产税、城市维护建设税、消费税等，应交税费具体构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
企业所得税	1,050.91	4,837.13	5,117.66
增值税	108.03	1,446.74	2,380.60
房产税	202.37	72.13	353.86
城市维护建设税	4.54	107.98	174.09
消费税	52.23	95.78	102.78
教育费附加	1.94	46.28	74.61
地方教育附加	1.29	30.85	49.74
个人所得税	–	-	36.74
土地使用税	10.08	-	25.17
印花税	–	0.00	-
合　计	1,431.41	**6,636.89**	**8,315.26**

2019 年末应交增值税较上年末大幅减少 933.86 万元，同比下降 39.23%，主要系：（1）友谊集团一般在每年 11 月至 12 月开展年末促销活动，2019 年末促销活动期间预售购物卡较多，预缴增值税较多；（2）友谊集团一般按月结算供应商货款，2019 年末应付供应商货款较少，进项抵扣较多；综合上述两项因素导致应交增值税大幅减少。2019 年末应交房产税较上年末减少 281.73 万元，同比减少 79.62%，主要系 2018 年 12 月购买的时代店商铺尚未办理房产税缴纳手续，导致 2018 年末应交房产税余额较大。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2020 年 6 月末应交所得税、应交增值税较上年末大幅减少，主要系受疫情影响，**2020 年半年度**百货零售业务营业收入及净利润大幅下降，应交增值税及应交所得税随之波动。

⑥其他应付款

报告期各期末，友谊集团其他应付款构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付股利	-	-	-
其他应付款	**15,947.38**	15,025.48	12,926.63
合　计	**15,947.38**	**15,025.48**	**12,926.63**

报告期各期末，友谊集团其他应付款按性质列示具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租户保证金	**7,382.49**	**46.29%**	7,588.15	50.50%	7,157.53	55.37%
代收代付款	**128.10**	**0.80%**	196.69	1.31%	139.49	1.08%
预提费用	**56.31**	**0.35%**	311.89	2.08%	350.84	2.71%
应付工程及物料款	**433.25**	**2.72%**	616.63	4.10%	684.36	5.29%
暂收款	**4,945.52**	**31.01%**	6,312.13	42.01%	4,594.40	35.54%
集团防疫资金借款	**3,001.71**	**18.82%**	-	-	-	-
合计	**15,947.38**	**100.00%**	**15,025.48**	**100.00%**	**12,926.63**	**100.00%**

报告期各期末，其他应付款分别为 12,926.63 万元、15,025.48 万元和 **15,947.38 万元**，占负债的比重分别为 13.46%、15.97%、**23.54%**，主要由收取的租赁单位押金及保证金、暂收款、应付工程及物料款等构成。

（2）非流动负债

报告期各期末，友谊集团非流动负债主要系递延收益，具体构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
待兑换会员积分奖励款	-	898.82	796.22
合　计	-	**898.82**	**796.22**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，友谊集团待兑换会员积分奖励款期末余额分别为 796.22 万元、898.82 万元、0 万元，主要系在销售商品的同时授予客户奖励积分，将销售取得的货款或应收货款在商品销售产生的收入与奖励积分之间进行分配，与奖励积分相关的部分首先作为递延收益，待客户兑换奖励积分或失效时，结转计入当期损益；**2020 年 6 月末**余额为 0 万元，主要系由于根据新收入准则调整到合同负债科目所致。

3、偿债能力分析

报告期内，友谊集团的偿债能力指标如下：

项　目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	**3.06**	2.62	2.46
速动比率	**2.92**	2.50	2.38
资产负债率	**21.82%**	26.62%	28.08%

注 1：流动比率=流动资产/流动负债
注 2：速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
注 3：资产负债率=合并负债总额/合并资产总额

报告期各期末，友谊集团的流动比率分别为 2.46、2.62 和 **3.06**，速动比率分别为 2.38、2.50 和 **2.92**，资产负债率分别为 28.08%、26.62%和 **21.82%**，流动比率及速动比率总体保持稳定、资产负债率较低，主要系友谊集团的货币资金及其他流动资产余额较大，与友谊集团的业务模式及实际情况相符。

友谊集团与同行业可比上市公司流动比率、速动比率和资产负债率的对比情况如下：

财务指标	公司	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	王府井	**1.47**	1.31	1.01
	天虹股份	**0.96**	1.01	0.95
	茂业商业	**0.46**	0.53	0.51
	首商股份	**2.27**	2.24	2.15
	广百股份	**1.56**	1.55	1.47
	翠微股份	**1.13**	1.26	1.36
	北京城乡	**1.07**	1.21	0.93
	徐家汇	**5.19**	4.85	4.38
	新世界	**1.23**	1.19	2.25
	益民集团	**2.39**	2.43	2.30

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

财务指标	公司	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	平均值	**1.77**	**1.76**	**1.73**
	友谊集团	**3.06**	**2.62**	**2.46**
速动比率	王府井	**1.29**	1.19	0.90
	天虹股份	**0.88**	0.92	0.84
	茂业商业	**0.30**	0.45	0.39
	首商股份	**1.97**	1.96	1.93
	广百股份	**1.43**	1.43	1.37
	翠微股份	**1.08**	1.19	1.29
	北京城乡	**0.45**	0.61	0.46
	徐家汇	**5.11**	4.80	4.33
	新世界	**1.16**	1.11	2.11
	益民集团	**1.73**	1.53	1.36
	平均值	**1.54**	**1.52**	**1.50**
	友谊集团	**2.92**	**2.50**	**2.38**
资产负债率	王府井	**43.93%**	49.95%	47.11%
	天虹股份	**57.21%**	58.19%	59.57%
	茂业商业	**61.40%**	59.20%	65.88%
	首商股份	**33.32%**	34.20%	37.82%
	广百股份	**32.28%**	35.48%	37.18%
	翠微股份	**42.65%**	39.86%	43.77%
	北京城乡	**27.21%**	29.69%	34.70%
	徐家汇	**13.77%**	15.34%	16.66%
	新世界	**32.84%**	34.32%	23.32%
	益民集团	**21.82%**	21.05%	21.63%
	平均值	**36.64%**	**37.73%**	**38.77%**
	友谊集团	**21.82%**	**26.62%**	**28.08%**

注：数据来源于 Wind 资讯

报告期内，友谊集团的流动比率及速动比率高于同行业上市公司的平均水平，主要是由于货币资金和其他流动资产的规模较大所致。友谊集团的资产负债率较低，主要系其无有息负债。整体来看，考虑到友谊集团现金流情况及客户回款情况较好，负债主要系应付账款、合同负债、其他应付款、预收款项，无有息负债，短期偿债压力较小。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、资产周转能力分析

报告期内，友谊集团的应收账款周转率及存货周转率情况如下：

财务指标	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	**21.25**	51.45	**72.92**
存货周转率（次）	**3.75**	22.15	23.79

注 1：应收账款周转率=当期营业收入*2/（应收账款期初数+应收账款期末数）
注 2：存货周转率=当期营业成本*2/（存货期初数+存货期末数）
注 3：2020 年 1-6 月数据为非年化数据，友谊集团 2020 年 1-6 月应收账款周转率、存货周转率数据根据《新收入准则》对联销业务按照净额法测算列示。

报告期内，友谊集团应收账款周转率分别为 **72.92** 次、51.45 次和 **21.25 次**。友谊集团回款以个人客户刷卡及销售购物卡预收款的形式为主，不存在大量资金被客户占用的情况，应收账款的总体回款情况较好。

报告期内，友谊集团存货周转率分别为 23.79 次、22.15 次和 **3.75 次**，存货周转较快，存货余额占营业成本的比例较小。报告期内，友谊集团的存货周转情况与其业务模式相符，具有合理性。

报告期内，友谊集团及同行业可比上市公司的应收账款周转率、存货周转率的对比情况如下：

财务指标	公司	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款周转率（次）	王府井	**22.83**	119.89	101.85
	天虹股份	**59.25**	233.38	335.81
	茂业商业	**34.95**	143.92	118.68
	首商股份	**20.24**	122.01	97.28
	广百股份	**13.40**	71.34	56.77
	翠微股份	**16.01**	142.11	133.64
	北京城乡	**14.87**	78.81	59.72
	徐家汇	**16.25**	68.22	69.03
	新世界	**3.34**	10.70	16.21
	益民集团	**7.34**	18.82	19.85
	平均值	**21.68**	**100.92**	**100.88**
	友谊集团	**21.25**	**51.45**	**72.92**
存货周转率（次）	王府井	**2.36**	22.06	24.92
	天虹股份	**4.56**	14.63	11.53
	茂业商业	**0.78**	11.72	10.79

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

财务指标	公司	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	首商股份	**1.65**	12.40	15.09
	广百股份	**3.37**	40.32	39.29
	翠微股份	**2.19**	35.18	38.91
	北京城乡	**0.32**	2.70	1.72
	徐家汇	**11.39**	66.64	70.81
	新世界	**1.33**	6.90	11.63
	益民集团	**0.82**	1.59	1.53
	平均值	**2.82**	**21.42**	**22.62**
	友谊集团	**3.75**	**22.15**	**23.79**

注：数据来源于 Wind 资讯，**广百股份及友谊集团 2020 年 1-6 月应收账款周转率、存货周转率数据根据《新收入准则》对联销业务按照净额法测算列示。**

报告期内，2019 年及 2018 年，友谊集团应收账款周转率低于同行业可比上市公司的平均水平，与徐家汇、广百股份等较为接近，主要是由于其报告期内营业收入总体保持稳定，但应收账款中应收暂付税款规模较大所致。**2020 年 1-6 月友谊集团应收账款周转率与同行业上市公司平均水平较为接近，应收账款周转率下降原因主要系新收入准则下友谊集团对联销模式下营业收入按净额法确认，零售百货行业公司营业收入大幅减少，而同期应收账款变动相对较小。**

报告期内，友谊集团的存货周转率与同行业可比上市公司的平均水平较为接近，符合百货零售行业经营模式特点。不同公司间存货周转率存在差异的原因主要系各家公司的业务模式、业务规模、存货备货政策有所差异，友谊集团的存货余额较小，存货周转较快。

报告期内，友谊集团 2020 年半年度营业收入及营业成本按照净额法核算、2019 年营业收入及营业成本数据按照净额法模拟计算后公司应收账款周转率和存货周转率指标数据如下：

项目	2020 年半年度主营业务收入年化测算	2020 年半年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	42.50	21.25	22.87
存货周转率（次）	7.50	3.75	5.95

友谊集团应收账款周转率和存货周转率发生重大变化，主要原因如下：

（1）标的公司 **2020 年半年度**应收账款周转率对比 2019 年下跌的主要原因

截至 **2020 年 6 月 30 日**，标的公司应收账款余额主要为应收银行卡款（**562.05**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元）及物业租金（218.89 万元）。

友谊集团 **2020 年半年度**应收账款周转率**为 21.25**，年化后，友谊集团应收账款周转率为**42.50，较 2019 年年上升 85.83%，主要是由于期末应收账款余额大幅减少所致**，具体计算过程如下：

单位：元

项目	2020 年半年度主营业务收入年化测算	2020 年半年度	2019 年度
期初应收账款	46,404,878.45	46,404,878.45	59,066,787.00
期末应收账款	7,809,402.35	7,809,402.35	46,404,878.45
营业收入	1,151,900,079.44	575,950,039.72	1,206,224,725.31
应收账款周转率（次）	42.50	21.25	22.87

注：2020 年半年度年化营业收入=2020 年半年度营业收入*2，2019 年营业收入已模拟对联销模式下营业收入按净额法调整。

（2）标的公司 **2020 年半年度**存货周转率对比 2019 年下跌的主要原因

标的公司 **2020 年半年度**的存货周转率为 **3.75**，年化处理后存货周转率为 **7.50**，较 2019 年**上升 26.05%**，主要是由于**在存货相对稳定的情况下，标的公司 2020 年受购销业务占比扩大影响，营业成本（年化）有所提高**。具体计算过程如下：

单位：元

项目	2020 年半年度营业成本年化测算	2020 年半年度	2019 年度
期初存货	105,490,968.71	105,490,968.71	80,578,175.24
期末存货	90,586,810.80	90,586,810.80	105,490,968.71
营业成本	734,566,809.48	367,283,404.74	553,970,324.50
存货周转率（次）	7.50	3.75	5.95

注：2020 年半年度年化营业成本=2020 年半年度营业成本*2，2019 年营业成本已模拟对联销模式下营业成本按净额法调整。

（二）盈利能力分析

报告期内，友谊集团主要经营情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	57,595.00	120,622.47	116,532.00
营业成本	36,728.34	55,397.03	52,788.53
营业毛利	20,866.67	65,225.44	63,743.47

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期间费用	**17,536.89**	42,737.91	41,767.95
营业利润	**5,328.55**	32,675.43	32,408.68
利润总额	**5,207.42**	32,734.00	33,225.11
净利润	**3,809.08**	24,561.49	24,898.84
归属于母公司所有者的净利润	**3,809.08**	24,561.49	24,900.90
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	**1,875.83**	14,661.83	14,267.22

注：友谊集团2020年1-6月营业收入及营业成本根据《新收入准则》对联销业务按照净额法核算，为保持数据可比性，2018年及2019年营业收入及营业成本数据对联销业务模拟按照净额法列示。

报告期内，友谊集团营业收入分别为**116,532.00万元**、**120,622.47万元**、**57,595.00万元**，归属于母公司所有者的净利润分别为24,900.90万元、24,561.49万元、**3,809.08万元**。2018-2019年，友谊集团营业收入和净利润总体保持稳定。**2020年半年度，按照净额法核算后**友谊集团营业收入**有所**下滑，主要系**2020年一季度**受疫情影响**标的公司部分门店停业及客流有所减少。友谊集团2020年1-6月净利润同比大幅下滑主要系：（1）受疫情影响服装等高毛利商品销售额占比大幅下降；（2）友谊集团为尽可能降低疫情影响，加大促销力度吸引顾客，导致商业业务毛利率下降；（3）租赁业务根据广州市政府关于承租市属和区属国有企业物业租金减免政策规定给予中小微企业2月及3月租金减免。**

友谊集团日常经营活动产生的营业利润是其利润的主要来源。最近两年及一期，友谊集团营业利润占利润总额的比重分别为97.54%、99.82%、**102.33%**。

1、营业收入的主要情况

（1）营业收入的构成分析

最近两年及一期，友谊集团营业收入构成如下：

单位：万元

项　目	2020年1-6月		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	**54,886.67**	**95.30%**	**113,249.34**	**93.89%**	**109,286.87**	**93.78%**
其他业务收入	**2,708.34**	**4.70%**	**7,373.13**	**6.11%**	**7,245.13**	**6.22%**
合　计	**57,595.00**	**100.00%**	**120,622.47**	**100.00%**	**116,532.00**	**100.00%**

注：友谊集团2020年1-6月营业收入根据《新收入准则》对联销业务按照净额法核算，为保持数据可比性，2018年及2019年营业收入数据对联销业务模拟按照净额法列示。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，友谊集团主营业务收入分别为**109,286.87万元**、**113,249.34万元**、**54,886.67 万元**，主营业务收入占营业收入比重分别为 **93.78%**、**93.89%**、**95.30%**，主营业务突出。友谊集团主营业务收入主要为门店商品销售收入和租金收入。最近两年，主营业务收入总体保持稳定。最近一期，友谊集团主营业务收入下滑，主要系受疫情影响。

友谊集团其他业务收入主要为商场管理相关收入。最近两年及一期，友谊集团其他业务收入分别为 7,245.13 万元、7,373.13 万元和 **2,708.34 万元**，占同期营业收入的比例分别为 **6.22%**、**6.11%**和 **4.70%**，**最近一期，商场管理相关收入下降主要系受疫情影响导致门店部分时段暂停营业所致。**

（2）主营业务收入按业态划分

报告期内，友谊集团按业态划分的主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商业	48,382.46	88.15%	95,963.92	84.74%	92,655.15	84.78%
租赁	6,504.20	11.85%	17,285.43	15.26%	16,631.72	15.22%
合　计	54,886.67	100.00%	113,249.34	100.00%	109,286.87	100.00%

注：友谊集团 2020 年 1-6 月主营业务收入根据《新收入准则》对联销业务按照净额法核算，为保持数据可比性，2018 年及 2019 年主营业务收入数据对联销业务模拟按照净额法列示。

最近两年，友谊集团的主营业务收入总体保持稳定增长态势。

2、营业成本的主要情况

（1）营业成本的构成分析

最近两年及一期，友谊集团营业成本构成如下：

单位：万元

项　目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	36,646.46	99.78%	55,120.01	99.50%	52,548.41	99.55%
其他业务成本	81.88	0.22%	277.03	0.50%	240.12	0.45%
合　计	36,728.34	100.00%	55,397.03	100.00%	52,788.53	100.00%

注：友谊集团 2020 年 1-6 月营业成本根据《新收入准则》对联销业务按照净额法核算，为保持数据可比性，2018 年及 2019 年营业成本数据对联销业务模拟按照净额法列示。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，友谊集团主营业务成本分别为52,548.41万元、55,120.01万元、36,646.46万元，主营业务成本占营业成本比重分别为99.55%、99.50%、99.78%。友谊集团主营业务成本主要为采购商品的成本。最近两年一期，主营业务成本占比总体保持稳定。

（2）主营业务成本按业态划分

报告期内，友谊集团按业态划分的主营业务成本构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020年1-6月		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商业	35,202.31	96.06%	51,879.75	94.12%	49,207.64	93.64%
租赁	1,444.14	3.94%	3,240.25	5.88%	3,340.77	6.36%
合　计	36,646.46	100.00%	55,120.01	100.00%	52,548.41	100.00%

注：友谊集团2020年1-6月主营业务成本根据《新收入准则》对联销业务按照净额法核算，为保持数据可比性，2018年及2019年主营业务成本数据对联销业务模拟按照净额法列示。

报告期内，友谊集团的主营业务成本中商业业务的成本占比较大。报告期内，友谊集团主营业务成本的业务类别结构及变动与主营业务收入相匹配。

3、毛利和毛利率分析

（1）毛利构成情况

报告期内，友谊集团主营业务毛利情况如下：

单位：万元

项　目	2020年1-6月		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利	18,240.21	87.41%	58,129.34	89.12%	56,738.46	89.01%
其他业务毛利	2,626.45	12.59%	7,096.10	10.88%	7,005.01	10.99%
合　计	20,866.66	100.00%	**65,225.44**	**100.00%**	**63,743.47**	**100.00%**

最近两年及一期，友谊集团主营业务毛利占比分别为89.01%、89.12%、87.41%，是毛利的主要来源。

报告期内，友谊集团主营业务毛利占总体毛利的比例保持相对稳定，主要系百货业态日益趋于成熟，主营业务保持稳步发展，且公司商业物业租金收入相对稳定，因此，主营业务成本占比总体保持稳定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）毛利率构成分析

报告期内，友谊集团毛利率情况如下：

项　目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
主营业务毛利率	33.23%	51.33%	51.92%
其他业务毛利率	96.98%	96.24%	96.69%
综合毛利率	36.23%	54.07%	54.70%

注：友谊集团 2020 年 1-6 月毛利率数据根据《新收入准则》对联销业务按照净额法测算，为保持数据可比性，2018 年及 2019 年毛利率数据对联销业务模拟按照净额法测算列示。

最近两年及一期，友谊集团综合毛利率分别为 54.70%、54.07%、36.23%。友谊集团最近一期综合毛利率大幅下滑，主要系：**①受疫情影响服装等高毛利商品销售额占比大幅下降；②友谊集团为尽可能降低疫情影响，加大促销力度吸引顾客，导致商业业务毛利率下降；**③疫情期间，友谊集团根据广州市政府关于承租市属和区属国有企业物业租金减免政策规定给予中小微企业 2 月及 3 月租金减免，导致主营业务毛利率下降。

（3）毛利率对比分析

友谊集团综合毛利率与同行业可比上市公司的对比情况如下：

证券代码	公司名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
600859.SH	王府井	29.98%	20.65%	21.19%
002419.SZ	天虹股份	39.03%	28.56%	27.25%
600828.SH	茂业商业	65.19%	31.07%	29.26%
600723.SH	首商股份	23.65%	23.95%	23.85%
002187.SZ	广百股份	38.77%	14.83%	16.64%
603123.SH	翠微股份	53.27%	19.91%	20.15%
600861.SH	北京城乡	47.10%	31.32%	30.48%
002561.SZ	徐家汇	37.50%	29.07%	28.83%
600628.SH	新世界	50.81%	30.33%	31.66%
600824.SH	益民集团	34.82%	40.20%	41.11%
平均值		42.01%	26.99%	27.04%
友谊集团		36.23%	24.04%	25.07%

注：数据来源于 Wind 资讯，**广百股份及友谊集团 2020 年 1-6 月毛利率数据根据《新收入准则》对联销业务按照净额法测算列示。**

报告期内，2018 年及 2019 年友谊集团综合毛利率较为稳定，与同行业上市公司相比，综合毛利率处于行业平均水平，不存在较大差异。**2020 年半年度**综

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合毛利率**大幅上升**，主要系友谊集团**自 2020 年起对联营模式下百货零售业务按照净额法确认收入成本**所致；同行业上市公司茂业商业、翠微股份、北京城乡、新世界等**亦**因变更收入确认政策导致毛利率大幅**上升**。

（4）主营业务毛利率变动分析

报告期内，友谊集团的主营业务毛利率情况如下：

项　目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度
	毛利率	波动	毛利率	波动	毛利率
商业	27.24%	-18.70%	45.94%	-0.95%	46.89%
租赁	77.80%	-3.45%	81.25%	1.34%	79.91%
主营业务毛利率	33.23%	-18.10%	51.33%	-0.59%	51.92%

注：友谊集团 2020 年 1-6 月毛利率数据根据《新收入准则》对联销业务按照净额法测算，为保持数据可比性，2018 年及 2019 年毛利率数据对联销业务模拟按照净额法测算列示。

报告期内，友谊集团主营业务毛利率分别为 **51.92%、51.33%和 33.23%**。整体来看，友谊集团的主营业务毛利率比较稳定，体现了较好的盈利水平。**2020 年半年度**，友谊集团**商业业务毛利率大幅下降，主要系友谊集团为降低疫情对营业收入的影响，通过降低百货零售业毛利率吸引顾客所致。此外，在净额法口径下，联销模式百货业务毛利率大幅提高，而友谊集团 2020 年开始受疫情影响服装等高毛利率联销商品占比大幅下降；**租赁收入毛利率下滑，主要系由于疫情期间，友谊集团根据广州市政府关于承租市属和区属国有企业物业租金减免政策规定给予中小微企业 2 月及 3 月租金减免所致。

4、期间费用分析

报告期内，友谊集团期间费用及占营业收入比重情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	15,153.04	26.31%	35,745.31	29.63%	34,996.97	30.03%
管理费用	2,334.68	4.05%	6,619.01	5.49%	6,252.95	5.37%
财务费用	49.17	0.09%	373.59	0.31%	518.03	0.44%
合　计	17,536.89	30.45%	42,737.91	35.43%	41,767.95	35.84%

注：友谊集团 2020 年 1-6 月营业收入数据根据《新收入准则》对联销业务按照净额法核算，为保持数据可比性，2018 年及 2019 年营业收入数据对联销业务模拟按照净额法列示。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，友谊集团期间费用分别为 41,767.95 万元、42,737.91 万元和 **17,536.89 万元**，占营业收入的比例分别为 **35.84%、35.43%和 30.45%**。友谊集团的期间费用以销售费用为主。

（1）销售费用

报告期内，友谊集团的销售费用分别为 34,996.97 万元、35,745.31 万元、**15,153.04 万元**，占营业收入（**按净额法调整后**）的比例分别为 **30.03%、29.63%、26.31%**，具体构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁费用	**7,106.09**	**46.90%**	15,773.44	44.13%	15,583.25	44.53%
职工薪酬	**3,733.56**	**24.64%**	8,889.13	24.87%	8,727.20	24.94%
物业管理费及清洁绿化费	**1,925.62**	**12.71%**	4,129.33	11.55%	4,104.57	11.73%
装修维修费	**420.65**	**2.78%**	2,057.91	5.76%	2,023.23	5.78%
水电费	**534.77**	**3.53%**	1,364.78	3.82%	1,533.52	4.38%
折旧及摊销	**581.53**	**3.84%**	1,263.90	3.54%	773.31	2.21%
宣传广告费	**102.58**	**0.68%**	568.28	1.59%	549.68	1.57%
其他	**748.24**	**4.94%**	1,698.55	4.75%	1,702.22	4.86%
合　计	**15,153.04**	**100.00%**	**35,745.31**	**100.00%**	**34,996.97**	**100.00%**

报告期内，友谊集团的销售费用主要为租赁费、职工薪酬、物业管理费及清洁绿化费、装修维修费和水电费。2018 年及 2019 年，销售费用总体保持稳定，无重大变化。

报告期内友谊集团支付的租赁费用主要系承租广州世界贸易中心大厦有限公司、正佳企业集团有限公司及广州越秀城建国际金融中心有限公司旗下物业产生的租赁费，所承租房产分别用于友谊集团运营旗下门店环东店、正佳店及国金店。报告期内友谊集团承租物业支付的租赁费用情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广州世界贸易中心大厦有限公司[注]	**3,336.93**	**46.96%**	7,682.59	48.71%	7,399.32	47.48%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

正佳企业集团有限公司	**2,097.26**	**29.51%**	4,050.55	25.68%	4,154.08	26.66%
广州越秀城建国际金融中心有限公司	**1,530.80**	**21.54%**	3,181.64	20.17%	3,012.74	19.33%
其他	**141.10**	**1.99%**	858.67	5.44%	1,017.11	6.53%
租金合计	**7,106.09**	**100.00%**	**15,773.44**	**100.00%**	**15,583.25**	**100.00%**

注：承租广州世界贸易中心大厦有限公司产生的租金已剔除对外转租物业面积收回的租金及税额。

（2）管理费用

报告期内，友谊集团的管理费用分别为 6,252.95 万元、6,619.01 万元、**2,334.68 万元**，占营业收入（**按净额法调整后**）的比例分别为**5.37%、5.49%、4.05%**，具体构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	**1,895.15**	**81.17%**	5,114.52	77.27%	4,615.19	73.81%
折旧摊销	**123.01**	**5.27%**	388.00	5.86%	389.32	6.23%
维修费	**145.33**	**6.22%**	651.03	9.84%	644.60	10.31%
其他	**171.19**	**7.33%**	465.45	7.03%	603.85	9.66%
合　计	**2,334.68**	**100.00%**	**6,619.01**	**100.00%**	**6,252.95**	**100.00%**

报告期内，友谊集团的管理费用主要为职工薪酬、维修费、折旧摊销。2018-2019 年，管理费用呈逐年上升趋势，主要系管理人员薪酬有所上升。

（3）财务费用

报告期内，友谊集团各期财务费用构成如下表所述：

单位：万元

项　目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
利息费用	**17.77**	-	-
减：利息收入	**218.51**	465.53	360.41
银行手续费	**249.92**	839.13	878.44
合　计	**49.17**	**373.59**	**518.03**

报告期各期，友谊集团财务费用分别为 518.03 万元、373.59 万元和 **49.17 万元**，财务费用下降主要系银行手续费下降金额大于利息收入减少金额所致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、投资收益分析

报告期内，友谊集团的投资收益情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	-	1.39
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	4,716.14
其他权益工具投资在持有期间的投资收益	15.79	6,931.91	-
投资理财取得的投资收益（金融理财产品投资收益）	**2,651.81**	6,091.76	8,613.05
合　计	**2,667.60**	**13,023.67**	**13,330.58**

报告期内，友谊集团的投资收益分别为 13,330.58 万元、13,023.67 万元和 **2,667.60 万元**，主要包括结构性存款收益及保本浮动收益理财产品收益等，总体保持稳定。

（三）现金流量分析

报告期各期，友谊集团的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量净额	**-18,434.56**	18,575.76	7,061.86
投资活动现金流量净额	**21,828.05**	359.60	12,402.71
筹资活动现金流量净额	**-17,506.22**	-11,124.65	-22,061.03
现金及现金等价物净增加额	**-14,112.73**	7,810.71	-2,596.45

报告期内，友谊集团经营活动现金流量净额分别为 7,061.86 万元、18,575.76 万元、**-18,434.56 万元**。**2020 年 1-6 月**经营活动现金流量净额较 2019 年大幅减少，主要系由于受疫情影响，百货收入大幅下降，租金收入亦有所下降、部分与供应商货款结清所致。2019 年经营活动现金流量净额较 2018 年大幅增加，主要系：（1）2019 年 12 月收到中国平安财产保险股份有限公司支付的购卡暂收款大幅增加，导致 2019 年收到其他与经营活动有关的现金大幅增加；（2）2019 年增值税率下调，友谊集团在营业收入保持稳定情况下，支付的增值税金额同比减少；（3）2018 年友谊集团支付原控股股东越秀金控的暂借款金额较大，2019 年支付的其他与经营活动有关的现金同比大幅减少。

报告期内，友谊集团投资活动现金流量净额分别为 12,402.71 万元、359.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元、**21,828.05 万元**。**2020 年 1-6 月**投资活动现金流量净额较 2019 年大幅**增加**，主要系公司购买理财产品**当期赎回金额比当期购买金额多 2.01 亿元所致**；2019 年投资活动现金流量净额较 2018 年大幅减少，主要系由于 2018 年购买的理财产品当期赎回金额比当期购买金额多约 1.9 亿元所致。

报告期内，友谊集团筹资活动现金流量净额分别为-22,061.03 万元、-11,124.65 万元、**-17,506.22 万元**，主要包括取得借款收到现金及分配股利、利润或偿付利息支付现金。

（四）匹配性分析

1、销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入及应收账款、预收款项等相关科目变化的匹配性分析，量化分析差异原因，结合含税销售收入说明相关勾稽关系是否成立

报告期内，友谊集团销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入、应收账款、预收账款等相关科目的匹配关系如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	57,595.00	120,622.47	116,532.00
其中：扣除租赁收入后收入	51,090.80	103,337.04	99,900.28
减：应收账款（期末-期初，不含销售购物卡预缴税金、应收租金）	-116.84	114.78	-886.29
加：预收款项（含合同负债，期末-期初，不含销售预付卡、预收租金、预收分红款）	-200.79	1,547.22	-210.96
加：销售预付卡预收金额（期末-期初）	-3,213.32	-1,114.91	91.12
加：增值税销项税	13,167.83	37,449.52	40,346.14
加：以净额法确认收入的现金流入	53,701.55	174,565.03	152,822.67
加：其他	-1,753.94	-242.85	-339.11
合计	112,908.97	315,426.27	293,496.42
销售商品、提供劳务收到的现金	112,908.97	315,426.27	293,496.42
差异	-	-	-

注 1：友谊集团 2020 年 1-6 月营业收入及营业成本中联销业务根据《监管规则适用指引——会计类第 1 号》按照净额法核算，为保持数据可比性，2018 年及 2019 年营业收入及营业成本中联销业务数据模拟按照净额法列示。

注 2：其他为租赁收入对应增值税、尚未收到供应商的服务费挂账其他应收款等。

由上表可知，友谊集团销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入、应收账款、预收款项等相关科目的变化及增值税进项税等基本匹配，主要差异为租

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

赁收入对应的增值税及尚未收到的供应商服务费挂账，考虑含税营业收入后勾稽关系成立。

2、购买商品、接受劳务支付的现金与营业成本、存货、应付及预付款项等科目的匹配关系，量化分析差异原因

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业成本[注1]	36,728.34	55,397.03	52,788.53
其中：扣除租赁业务成本后的成本	35,284.20	52,156.78	49,447.76
加：预付款项（期末-期初）	-550.66	-31.73	881.19
减：应付账款（期末-期初，剔除预付卡款影响）	-10,555.89	-1,160.63	-5,669.75
加：存货（期末-期初）	-1,490.42	2,491.28	102.08
加：增值税进项税	12,547.04	32,002.24	33,604.94
加：以净额法确认收入的现金流出	53,701.55	174,565.03	152,822.67
减：其他尚未付现支出[注2]	513.92	608.58	1,499.13
合计	109,533.68	261,735.64	241,029.26
购买商品、接受劳务支付的现金	109,533.67	261,735.64	241,029.27
差异	-	-	-

注 1：友谊集团 2020 年 1-6 月营业收入及营业成本中联销业务根据《监管规则适用指引——会计类第 1 号》按照净额法核算，为保持数据可比性，2018 年及 2019 年营业收入及营业成本中联销业务数据模拟按照净额法列示。

注 2：联销模式下百货业务以净额法确认营业收入及营业成本，但仍需要按照总额法确认相关现金流入及流出。

注 3：其他为已计入当期损益尚未付现项目包括在其他应付款挂账的供应商折扣、计入营业外收入的无需支付的应付账款等。

由上表可知，考虑以净额法确认收入对应的现金流出及其他尚未付现的供应商折扣挂账等因素后，购买商品、接受劳务支付购买商品、接受劳务支付的现金与营业成本、存货、应付及预付款项等科目的匹配一致，不存在差异情况。

3、结合含税采购金额等说明相关勾稽关系是否成立

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
购销百货业务对应的采购金额（不含税）（A1）[注1]	33,423.25	55,083.81	51,508.88
联销百货业务对应的	53,701.55	174,565.03	152,822.67

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
采购金额（不含税）（A2）注2			
合计采购金额（不含税）（A3=A1+A2）	87,124.80	229,648.84	204,331.55
增值税进项税额(A4)	12,547.04	32,002.24	33,604.94
采购总额（含税）(A=A3+A4)	99,671.84	261,651.08	237,936.49
购买商品、接受劳务现金流流出（B）	109,533.67	261,735.64	241,029.27
差异（B-A）注3	9,861.83	84.56	3,092.78

注 1：A1 采购金额口径为购销模式百货业务产生的应付账款贷方发生额（不含税）。

注 2：A2 采购金额口径为联销模式百货业务产生的应付账款贷方发生额（不含税）。

注 3：差异为采购发生时间与采购货款实际支付时间不在同一期间所致，该金额以总额法口径得出，不受联销模式百货业务总额法或净额法确认营业成本影响。

根据上表，采购总额（含税）与购买商品、接受劳务支付的现金匹配一致，不存在异常情况。

四、本次交易完成后上市公司财务状况及盈利能力分析

（一）本次交易完成后上市公司财务状况分析

根据中审众环出具的《备考审阅报告》（众环审字[2020]050004 号），本次交易对上市公司资产负债表的影响如下（备考合并财务报表编制时未考虑非公开发行股份募集配套资金事项）：

1、对公司资产结构的影响

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日		
	交易前	交易后	变动比例
资产合计	397,843.86	708,264.12	78.03%
流动资产	197,600.92	404,764.03	104.84%
非流动资产	200,242.93	303,500.08	51.57%

注：交易前上市公司 2020 年 6 月 30 日数据未经审计。

根据上表，交易后上市公司 2020 年 6 月 30 日的总资产规模为 708,264.12 万元，较交易前提升 78.03%，流动资产由 197,600.92 万元增至 404,764.03 万元，占总资产比例为 57.15%，非流动性资产由 200,242.93 万元增至 303,500.08 万元，占总资产比重为 42.85%。上市公司整体资产和净资产规模均显著提升。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、公司负债结构的影响

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日		
	交易前	交易后	变动比例
负债合计	128,442.52	366,185.06	185.10%
流动负债	126,413.19	364,155.72	188.07%
非流动负债	2,029.33	2,029.33	-
归属于母公司所有者权益	267,464.18	340,141.90	27.17%

注：交易前上市公司 2020 年 6 月 30 日数据未经审计。

根据上表，备考后，截至 2020 年 6 月 30 日，上市公司负债总额为 366,185.06 万元，较交易前上升了 185.10%，流动负债占总负债比重为 99.45%，非流动负债占总负债比重为 0.55%。交易完成后，上市公司整体负债规模上升。

（二）本次交易完成后上市公司盈利能力分析

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月			2019 年		
	交易前	交易后	变动比例	交易前	交易后	变动比例
营业收入	96,313.14	153,880.40	59.82%	801,864.70	1,073,154.65	33.83%
营业利润	-2,755.66	2,545.15	192.36%	22,404.38	55,079.81	145.84%
利润总额	-2,859.07	2,320.61	181.17%	16,521.32	49,255.31	198.13%
净利润	-2,345.34	1,442.93	161.52%	11,515.54	36,077.03	213.29%
归属于母公司所有者的净利润	-2,248.16	1,540.11	168.51%	11,264.83	35,826.32	218.04%
毛利率	38.77%	37.81%	-0.95%	14.83%	17.16%	2.33%
基本每股收益（元/股）	-0.07	0.03	142.86%	0.33	0.58	75.76%
稀释每股收益（元/股）	-0.07	0.02	128.57%	0.33	0.58	75.76%

注：1、交易前上市公司 2020 年 1-6 月数据未经审计，2020 年半年度营业收入及销售毛利率系按照对联销模式下营业收入及营业成本按净额法调整后数据计算列示。

2、备考合并财务报表编制时未考虑非公开发行股份募集配套资金事项。

本次交易完成后，上市公司的营业收入和盈利能力将得到大幅提升，假设 2019 年 1 月 1 日起上市公司已经持有标的公司 100%的股权，2019 年度上市公司归属于母公司所有者的净利润由 11,264.83 万元增至 35,826.32 万元。2020 年半年度，上市公司归属于母公司所有者的净利润由-2,248.16 万元增至 1,540.11

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元。本次交易的标的公司具备较好的盈利能力，交易完成后上市公司的净利润、每股收益将得以增长，持续盈利能力将得到进一步增强，有利于保护上市公司及全体股东特别是中小股东的利益。

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司持续经营能力的影响

1、本次交易对上市公司盈利能力及持续经营能力的影响

本次交易前，上市公司主营业务主要为百货零售业务，主要服务市场为广州市及广东省其他城市。标的友谊集团与上市公司主营业务类型相同，拥有逾 10 万平方米自有物业、4 家门店（分别为环东店、时代店、正佳店和国金店）及 4 家子公司。本次交易完成后，广百股份业务规模、资产规模与利润规模将迅速扩大，在同行业中的竞争地位得以迅速提高，本次交易有利于提升上市公司的整体竞争实力和股东回报水平，为上市公司持续发展提供推动力。

2、本次交易后上市公司的资产负债率情况及财务安全性

根据中审众环出具的《备考审阅报告》**（众环审字[2020]050004 号）**，本次交易前后，上市公司的偿债能力指标如下：

项目	2020 年 6 月 30 日		
	交易前	交易后	变动比例
资产负债率	**32.28%**	**51.70%**	**60.16%**
流动比率	**1.56**	**1.11**	**-28.89%**
速动比率	**1.43**	**1.04**	**-27.15%**
项目	**2019 年 12 月 31 日**		
	交易前	**交易后**	**变动比例**
资产负债率	35.48%	53.18%	49.89%
流动比率	1.55	1.15	-25.81%
速动比率	1.43	1.08	-24.48%

注：1、交易前上市公司 **2020 年 1-6 月数据未经审计。**

2、备考合并财务报表编制时未考虑非公开发行股份募集配套资金事项。

根据备考合并财务报表，2019 年末与 **2020 年 6 月末**公司备考合并资产负债率较实际数有所上升，流动比率和速动比率较实际指标有所下降，主要系在编制备考财务报表时，将本次交易的现金对价 17 亿元计入其他应付款，导致交易后上市公司流动负债大幅上升，相应的备考偿债能力指标出现一定程度下降。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上市公司与标的公司均主要从事百货零售业务，现金流情况良好，应收账款回款风险较低。此外，公司可利用的融资渠道较多，如银行贷款、发行债券等债务融资方式及增发股份等股权融资方式。因此，虽然重组后上市公司的偿债能力指标数据有所变化，但上市公司整体资产负债率水平仍较低，流动比率和速动比率仍处于合理水平，故上市公司在本次交易后仍拥有较好的偿债能力，财务风险可控。

3、本次交易募集配套资金成功或失败时，现金对价的具体支付方式、现金对价的具体资金来源及占比，以及现金支付对上市公司各类业务经营、偿债能力及流动性的影响，相关借款的偿付安排和可行性

（1）本次交易现金对价的具体支付方式

根据交易各方签署的《发行股份购买资产协议》，公司应于标的资产交割完成后且配套募集资金足额到位或资金筹集完毕之日起20个工作日内向广商资本一次性支付170,000万元现金对价。

本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功为前提，募集配套资金是否成功不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。本次募集配套资金在扣除发行费用后，将用于支付本次交易现金对价，配套资金不足的部分将以自有资金或自筹资金进行支付。若本次重组配套资金未成功募集，本次交易的现金对价将通过自有资金或自筹资金进行支付。

（2）本次交易现金对价的具体资金来源及占比

本次交易现金对价支付具体资金来源情况如下：

自有资金方面，公司所运营的百货零售业务现金流情况较好。2017 年末、2018年末及2019年末,公司货币资金余额分别为16.19亿元、16.92亿元及17.76亿元；2020 年 9 月末，公司货币资金余额为 12.83 亿元、其他流动资产（主要系公司购买的短期理财产品）为 4.32 亿元。

自筹资金方面，公司盈利能力较强、资本结构合理、银行授信额度充足，具有较强的融资能力。截至本报告书出具之日，公司所取得的银行流动资金贷款授信额度为 5 亿元。此外，公司目前已针对本次交易获得充足并购贷款额度，2020年12月3日,公司与中国民生银行股份有限公司签订《并购贷款借款合同》,

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司可向中国民生银行股份有限公司借款最高17亿（具体借款金额在提款阶段由广百股份最终确定），在本次配套资金发行成功的情况下，则额度调整为10亿元。

不论本次募集配套资金成功或失败，初步预计公司使用自有资金支付的金额均为8亿元，剩余部分对价则使用银行贷款。以上现金对价支付比例系公司根据目前经营情况所进行的初步估计，在本次交易实际交割阶段，公司将综合考虑资产负债情况、资金使用计划、贷款成本及未来投资计划等因素最终确认本次交易现金对价中自有资金及银行贷款的支付比例。假设自有资金支付比例按照上述初步预计计算，则本次交易具体现金支付来源如下表所示：

单位：亿元

项目	募集资金成功	募集资金失败
使用募集资金支付	7	-
使用自有资金支付	8	8
使用银行借款支付	2	9
合计	17	17

注：为便于计算，假设募集资金可用于现金支付的金额为7亿元

（3）相关现金支付对上市公司各类业务经营、偿债能力及流动性的影响，相关借款的偿付安排和可行性

根据前文所述，不论本次重组配套资金发行成功或失败，公司均仅需要以自有资金支付8亿元，公司账面现金充裕，足够支付该现金对价。

在配套募集资金失败的情况下，公司的负债压力会增大，但仍在可承受范围。截至2020年9月末，公司货币资金及其他流动资产（主要系公司购买的短期理财产品）合计为17.15亿元。2018年、2019年及2020年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为2.17亿元、2.10亿元及-0.25亿元。2020年上半年受疫情对公司业务经营带来的影响，公司经营活动产生的现金流量净额为-2.18亿元，随着三季度公司业绩回暖，公司经营活动产生的现金流量净额已大幅回升，单季度经营活动产生的现金流量净额为1.93亿元。因此，公司整体经营性现金流状况良好。

公司日常经营的现金支出主要为对百货零售供应商的结算，主要结算模式为在收到百货零售客户的付款后，一定期限内向供应商进行结算，因此，公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在当前采购模式下并不产生资金占用，在完成上述现金对价支付后，公司剩余账面货币资金足够支撑日常运营需求。

根据中审众环出具的《备考审阅报告》及上文所述初步预计的本次交易现金对价中自有资金及银行贷款的支付比例，本次交易前后，2020 年 6 月 30 日上市公司偿债能力指标、货币资金及其他流动资产情况变化如下：

项目	交易前	交易后（假设配套资金发行成功）	交易后（假设配套资金发行失败）
资产负债率	32.28%	30.96%	45.55%
流动比率	1.56	1.52	1.14
速动比率	1.43	1.39	1.05
货币资金及其他流动资产（亿元）	15.87	26.97	26.97

注：1、以上交易后指标口径与《备考审阅报告》有所差异，备考合并财务报表假设不考虑募集配套资金，将本次收购现金对价计入流动负债中的其他应付款。

2、假设配套资金发行成功或失败的情况下，公司使用 8 亿元自有资金支付现金对价，其余部分使用银行贷款。

如上表所示，在本次重组配套资金发行成功的情况下，交易前后上市公司偿债能力指标接近；在本次重组配套资金发行失败的情况下，本次交易完成后，上市公司的资产负债率有所上升，流动比率、速动比率有所下降，但仍然处于正常水平。此外，在交易后，上市公司账面货币资金及其他流动资产（主要系公司购买的短期理财产品）金额大幅升高，资金实力得到提升。

本次交易完成后，上市公司总资产规模、净资产规模、收入规模、净利润水平及基本每股收益均有所增加，持续经营能力将获得进一步增强，未来将使用自有资金、未来经营所产生净利润、股权融资及债权融资等方式偿付相关银行贷款的本金及利息，贷款偿付可行性较高。

综上，考虑到上市公司自身资金储备、银行授信额度及业务经营特点，相关现金支付对上市公司各类业务经营、偿债能力及流动性的影响较小。上市公司将使用自有资金、未来经营所产生净利润、股权融资及债权融资等方式偿付相关银行贷款的本金及利息，偿付可行性较高。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划

本次交易完成后，标的公司将按照上市公司治理的要求对标的公司进行管

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

理，将其纳入上市公司的整体管理体系，在上市公司整体经营目标和战略规划下，充分发挥本次交易的协同效应，在业务、资产、财务、人员和机构等方面对标的资产进行逐步整合，制订统一发展规划，促进业务有效融合，以优化资源配置，提高经营效率和效益，提升上市公司整体盈利能力。

在业务整合方面，友谊集团将维持现有高端定位，作为高档次综合百货板块的运营主体，原广百股份则聚焦市场中端客户，以中高档精品百货为经营定位。同时，双方将积极探索与友谊集团在业态升级、会员体系建设、新零售技术引入等方面的协同与整合，以提升公司产业整体价值。

在资产整合方面，上市公司将把标的公司的资产纳入到整个上市公司体系进行整体考虑，保障上市公司与标的公司的资产完整，同时统筹协调资源，在保持标的公司的独立性、规范治理情况下，合理安排上市公司与标的公司之间的资源分配与共享，优化资源配置。

在财务整合方面，本次交易后，标的公司将纳入上市公司合并报表范围，接受上市公司统一财务管控，实现更加规范的公司治理，提高资金使用效率、融资能力与风险管控能力。

在人员整合方面，按照人员与资产、业务相匹配的原则，为保证标的公司业务稳定性及市场地位，标的公司在职员工劳动关系不变。双方将利用上市公司的品牌效应和资本平台等优势，通过多种方式引入优秀人才，进一步增强标的公司的经营团队实力和人才凝聚力。

在机构整合方面，本次交易完成后，标的公司将继续保持现有的内部组织机构独立稳定，执行规范的内部控制制度，全面防范内部控制风险。上市公司也将进一步提升标的公司整体内控水平，增强公司的竞争力。

2、本次交易完成后，上市公司未来的发展规划

本次重组完成后，上市公司将与友谊集团按照自身的定位在新平台上进行深度整合，发挥规模优势，资源和能力协同互补发展：

（1）管理定位方面，友谊集团与广百股份成为新平台运营板块，受益于新平台的规模效应、品牌优势、资金实力等，二者将在新平台的统筹下融合发展，在供应链管理、投融资管理、信息系统管理、人力资源等方面逐步进行深度整合，构建新的管控平台，推动协同互补发展。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）业态定位方面，在夯实百货业态的基础上，广百股份及友谊集团将着力发展超市、便利店、精品折扣店、线上零售等多元化业务，进一步丰富零售业态布局，努力打造覆盖客户全生活消费场景的综合业态。友谊集团将维持现有高端定位，作为高档次综合百货板块的运营主体，原广百股份则聚焦市场中端客户，以中高档精品百货为经营定位。

（3）发展方向上，上市公司将积极推动转型升级，借助引入战略投资者的契机，促进新技术、新理念的应用，强化以客户为中心，推动供应链体系的优化，不断创新产品和服务提升客户体验和现有的经营效率，打造现代新零售。

（三）本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响

1、对主要财务指标的影响

根据中审众环出具的《备考审阅报告》（**众环审字[2020]050004 号**），本次交易前后公司主要财务指标变化如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日/ 2020 年 1-6 月		2019 年 12 月 31 日/ 2019 年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
资产合计	397,843.86	708,264.12	430,227.17	783,670.57
负债合计	128,442.52	366,185.06	152,659.32	416,748.38
所有者权益合计	269,401.33	342,079.06	277,567.86	366,922.19
归属母公司股东所有者权益	267,464.18	340,141.90	275,533.52	364,887.86
营业收入	96,313.14	153,880.40	801,864.70	1,073,154.65
营业利润	-2,755.66	2,545.15	22,404.38	55,079.81
利润总额	-2,859.07	2,320.61	16,521.32	49,255.31
净利润	-2,345.34	1,442.93	11,515.54	36,077.03
归属母公司股东的净利润	-2,248.16	1,540.11	11,264.83	35,826.32
毛利率	38.77%	37.81%	14.83%	17.16%
基本每股收益（元/股）	-0.07	0.03	0.33	0.58
稀释每股收益（元/股）	-0.07	0.02	0.33	0.58
资产负债率	32.28%	51.70%	35.48%	53.18%
流动比率	1.56	1.11	1.55	1.15
速动比率	1.43	1.04	1.43	1.08

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注：1、交易前后广百股份2020年1-6月营业收入及营业成本数据根据《新收入准则》按照净额法核算列示。

2、备考合并财务报表编制时未考虑非公开发行股份募集配套资金事项。

本次交易完成后，公司资产总额、归属于母公司股东的净资产、营业收入、利润总额及归属母公司股东的净利润等盈利指标均有所提高，**2020 年半年度**由于疫情影响使得上市公司净利润为负，但交易完成后净利润亏损额有所收窄。由于备考合并财务报表假设不考虑募集配套资金，将本次收购现金对价计入流动负债中的其他应付款，使得本次收购后流动比率、速动比率有所降低，合并口径下的资产负债率有所上升。

本次交易前，公司 2019 年度的基本每股收益和稀释每股收益均为 0.33 元/股，**2020 年半年度**的基本每股收益和稀释每股收益均为**-0.07 元/股**。本次交易完成后，公司 2019 年度备考财务报表的基本每股收益和稀释每股收益均为 0.58 元/股，**2020 年半年度**备考财务报表的基本每股收益和稀释每股收益均为 **0.03 元/股**。本次收购将提高上市公司归属于母公司所有者的净利润水平，预计本次收购不会摊薄上市公司当期每股收益。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易完成后，如果未来上市公司为了整合的顺利实施或业务的进一步发展，需要新增相关的资本性支出，上市公司将履行必要的决策和信息披露程序。本次交易对上市公司未来资本性支出无不利影响。

3、本次交易涉及的职工安置对上市公司的影响

本次交易不涉及职工安置。

4、本次交易成本及其对上市公司的影响

本次交易涉及的交易税费由相关交易各方分别承担，中介机构费用届时将根据企业会计准则的规定从公司发行股票的溢价发行收入中扣除或计入当期损益。

（四）标的资产与上市公司充分利用规模效应与协同性的具体措施或计划

本次交易完成后，上市公司的门店数量将提升至 29 家，合计经营面积由 54.18 万平方米提升至 66.61 万平方米。此外，广百股份、友谊集团下属门店均位于核心商业区地段。通过本次交易，上市公司将进一步提升其零售百货业态规模以及在广东省特别是广州市内的市场地位。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

未来，上市公司将维持友谊集团聚焦高端消费市场，延续高端品牌的定位，走精细化、品质化的经营路线，广百股份着力跨区域拓展和中高端消费市场，走多业态和规模化路线。重组完成后，友谊集团将弥补广百股份在高档次综合百货板块的空白，实现广百股份在百货业态的中端、高端全面覆盖，打开了高端百货的布局空间；同时友谊集团可借助广百股份成熟的跨区域运营经验、雄厚的资金实力和发达的运营网络，重点在粤港澳大湾区进行网点布局，进一步开拓高端百货市场，实现友谊集团品牌的区域推广。

总体而言，未来广百股份、友谊集团将继续维持各自中高端与高端的差异化经营，但将在日常运营管理中通过多维度的优势互补、统合发展的策略，从而实现协同效应，具体将采取如下措施：

1、统筹各业态全渠道建设，完善营销服务功能

上市公司将打通广百股份与友谊集团二者的渠道营销、会员、支付、服务、大数据、商业信用支持等核心经营要素，整合跨渠道、跨业态的内外部用户资源，实现营销端基础要素的合并与优化，同时能够有效节约销售费用、扩大营销范围。广百股份与友谊集团将互通双方积累的营销经验，尽快建立更立体化的营销模式，重塑并逐步提升品牌营销活动影响力和号召力，形成具有代表性、特色化、个性化、潮流化的经典活动，不断丰富与延伸服务内涵。

2、增强议价能力，提升采购质量

重组完成后，上市公司将融合广百股份与友谊集团积累的采购人才和采购渠道，建立健全统一的采购管理体系，统筹管理、统一对外谈判。受益于采购规模及需求的整合，上市公司未来采购商品时，特别是在海外直采、产地直供、独家品牌授权、供应链深度合作等方面，将形成自身更强的议价能力，能够有效提高采购质量，降低采购成本，增加销售收益。

3、仓储升级优化，提高仓储效率

未来随着重组完成后上市公司整体业态的拓展和业务规模的提升，将对仓储板块进行升级优化，实现与业务布局、采购管理的相匹配。重组完成后，公司将根据重新梳理后的门店布局、业务类型、市场定位以及新业态零售的战略规划等对仓储模块进行统筹规划，对原有配送中心、租用仓库进行升级改造，有效提高仓储效率。

4、建立供应链共享体系，提升物流管理竞争力

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广百股份将通过与友谊集团共享供应链信息，建立更齐全、更完善的供应链共享体系，可在质量、效率两方面帮助上市公司及友谊集团降低成本、提高经营能力。未来广百股份将更新优质供应商资源，同时对新的供应链体系进行升级和优化。更新优化后的供应链保留了广百股份、友谊集团各自原有的优质信息及供应商资源，将形成质量更高的供应链体系。此外整合后的供应链将提高广百股份及友谊集团信息流的效率、上下游间的资金周转率以及商品流转效率，有助于广百股份、友谊集团更及时、灵活地调整采购、备货、价格等策略，从而提升在供应链管理方面的综合竞争力。

5、推出统一会员体系，丰富和提升会员权益

广百股份、友谊集团将推出全新的统一会员体系，通过融合双方会员系统、匹配双方会员等级、转换双方会员积分、互通双方的会员业务功能、互补双方会员权益范围、丰富会员专享活动等方法，完成会员体系的合并，最终形成会员服务流程及服务标准的统一。全新的会员体系将打造成一个权益覆盖面更广、积分层次更丰富、吸引力更强的会员管理体系，能够能更好地实现会员集中管理信息系统的优化和会员权益的丰富扩充，有效吸纳新会员并增强老会员的客户粘性，为广百股份和友谊集团品牌的共同发展沉淀深厚的消费群体基础。

6、推进信息化建设，降低运营成本

本次重组完毕后，上市公司将统筹与标的公司间的信息化建设工作，重新明确信息化建设目标，完成双方全面的流程调研，打通双方信息系统，持续优化 ERP、CRM 等系统，共同进行信息化建设，利用信息系统实现整个零售价值链的数字化和统一贯通，打通商品流、资金流和信息流，并通过自动化、智能化、大数据等技术提高整体运营效率，降低运营成本。

六、新冠疫情对标的公司及本次交易影响

（一）新冠疫情对标的公司生产经营的影响

2020 年，全球爆发新型冠状病毒肺炎疫情，各地政府为切断传染源，纷纷出台限制人流的管控措施。标的公司所运营的百货业务经营场所人流量较大，因此在 2020 年初国内疫情较为严重、人流限制措施较为严格的时期，标的公司百货业务受到严重影响。

此外，新冠疫情对于标的公司租赁业务收入产生了一定影响。标的公司在疫

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

情期间，认真贯彻落实国家“六稳六保”政策要求，积极履行社会责任，帮助租户渡过难关，对部分租户采取免租、减租等扶持措施，直接影响公司上半年营业收入和利润。

随着国内疫情逐步得到控制，标的公司各门店人流量逐渐恢复，疫情对公司经营业绩的影响正逐步减弱。在营销方式上，标的公司积极联合各商户开展线上营销和精准营销，提高促销力度，标的公司销售情况逐渐回升，经营逐步向好。疫情渐趋稳定后，标的公司在原来微百货和网乐购基础上，充分利用线上资源，加入直播、微百货、远程小程序销售、社群营销等渠道，打造线上 APP 运营平台，配合建设直播平台，利用 5G 新技术，整合云平台、视频硬件、软件服务，联合营销服务、渠道媒体等上下游资服务，实现营销创新。同时，标的公司进一步压缩费用支出，降低疫情对公司经营的不利影响。

（二）新冠疫情对标的公司本次交易评估作价及业绩承诺的影响

评估机构在资产评估过程中已考虑了新冠疫情对标的公司生产经营的影响，就标的公司未来经营业绩进行了谨慎预测，并反映在评估结果中。同时，业绩承诺方在作出本次业绩承诺时已充分考虑新冠疫情影响因素。结合标的公司业务开展情况、疫情逐步得到控制的可能性，关于标的公司的业绩承诺具有可实现性。

七、本次交易业绩承诺的可实现性

（一）本次对标的公司 2020 年的盈利预测充分考虑了疫情影响，预测谨慎

1、主营业务收入预测谨慎

2020 年度因新冠肺炎疫情的影响，标的公司百货业务收入受到较大影响。标的公司 2020 年各月份较 2019 年同期的百货业务收入增速情况如下：

项目	2020 年 1-3 月	2020 年 4 月	2020 年 5 月	2020 年 6 月
百货业务收入同比增速	-28%	-10%	-1%	32%

注 1：百货业务收入同比增速=2020 年相关期间百货业务收入/2020 年相关期间百货业务收入-1；上述 2020 年 4-6 月的百货业务收入数据为未经审计数据

注 2：评估选取的营业收入数据按照全额口径测算，未按照净额法调整

出于谨慎性考虑，本次预测时 2020 年 4-6 月的百货收入为标的公司财务报表中的实际收入，2020 年 7 月-12 月的各门店的百货收入以 2019 年同期数为基

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

数，按 2020 年 5、6 月占 2019 年同期的平均比例预测。

租赁业务的收入主要为房产租金收入，合同期内的租赁业务收入均以实际签订合同收入进行预测，2020 年因新冠肺炎疫情的影响，标的公司已根据广州市人民政府办公厅《关于印发应对疫情影响进一步支持中小微企业健康发展若干措施的通知》的要求对相关物业按规定进行减租，本次预测也已充分考虑上述减租事项对租赁业务收入的影响。

2、主营业务毛利率预测谨慎

2020 年因新冠肺炎疫情影响，2020 年一季度百货业务毛利率较 2018、2019 年毛利率低，标的公司降低毛利率以吸引顾客，从而提高百货收入，受疫情影响，标的公司预计 2020 年该模式将持续，本次预测时出于谨慎性考虑，2020 年 7-12 月百货业务的毛利率取 2020 年 5-6 月的平均毛利率，低于标的公司 2018、2019 年度毛利率。

（二）从 2020 年 1-9 月标的公司未经审计的扣非净利润水平分析，2020 年度的业绩承诺具有可实现性

2020 年 1-9 月标的公司未经审计的净利润（合并口径）约 7,437.71 万元，扣非净利润（合并口径）超过 5,000 万元（该数据未经审计），占 2020 年度承诺净利润（扣非后）的比例超过 81.56%。综合考虑现阶段国内疫情发展态势总体可控，标的公司正处于恢复正常经营过程中，2020 年承诺实现的净利润（指扣除非经常性损益后归属母公司股东的净利润）为 6,130 万元具有可实现性。

（三）2021 年-2023 年度业绩承诺具有可实现性

1、标的资产的行业发展特点及公司竞争优势

（1）居民收入稳步增长，百货零售仍有发展空间

2019 年城镇居民人均可支配收入累计同比增长 7.9%，增速同比上升 0.1%，延续了增长趋势。同期，城镇居民消费人均支出增速有所回升，城镇居民人均消费性支出累计同比增长 7.5%，增速分别上升 0.7%。随着城镇居民收入的稳步增长，消费需求将得到释放，百货零售行业仍有一定发展空间。

（2）百货企业的服务水平愈发重要

近年来，线上零售快速增长，倒逼传统线下百货经营模式改变，重点提升

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

线下消费的体验环节。体验性消费是顾客心理需求被满足的过程，是实体零售商显著优于线上销售的竞争环节，也是零售商环境服务的重要内容。百货企业的环境服务越好，则具有更强的竞争力。

（3）标的公司在行业内具备竞争优势

标的公司前身是创建于1959年的“广州友谊商店”，以高级百货商店为定位，采用全渠道组合经营模式，为顾客提供个性化、体验化、智能化的优质生活解决方案。目前，标的公司拥有逾10万平方米自有物业、4家门店（分别为环东店、正佳商店、国金商店和时代商店），拥有近24万人的VIP客群。

标的公司是广东省流通龙头企业，连续多年获评为广东企业500强、广东流通业100强、广东连锁50强、改革开放40周年广东省优秀企业、广东最具社会责任感企业以及广州“四十年四十品”品牌。标的公司属下的门店获得国家商务部颁发给零售企业的最高荣誉“金鼎百货店”称号。标的公司的竞争优势主要包括：①定位高端，拥有较出众的品牌信誉和口碑；②自有物业地段优势；③丰富的VIP会员资源；④管理团队能力较强；⑤精细化管理优势。

综上，宏观经济周期、标的公司所处行业预期发展趋势及标的公司的行业地位对标的公司百货收入有一定的促进作用，标的公司的行业地位较高且竞争优势较为明显，一定程度上保证了其百货收入持续增长的趋势。

2、标的公司四大门店历史增长情况

2017年-2019年度，友谊集团四大门店的百货业务收入及增长率情况如下：

单位：万元

门店	2017年		2018年			2019年			复合增长率
	销售额	占比	销售额	占比	增长率	销售额	占比	增长率	
环东店	142,672.66	63.89%	148,314.68	64.81%	3.95%	162,213.47	66.23%	9.37%	6.63%
时代店	15,400.05	6.90%	16,072.41	7.02%	4.37%	15,931.86	6.51%	-0.87%	1.71%
正佳店	30,880.32	13.83%	29,464.33	12.87%	-4.59%	31,689.95	12.94%	7.55%	1.30%
国金店	34,369.71	15.39%	35,004.61	15.30%	1.85%	35,081.69	14.32%	0.22%	1.03%
合计	223,322.74	100.00%	228,856.03	100.00%	2.48%	244,916.97	100.00%	7.02%	4.72%

注：评估选取的销售收入为分门店的实际销售额，按照全额口径披露，未按照净额法调整。

标的公司四家门店中环东店销售额占比超过60%，且2017-2019年销售额复合增长率较高，其余三家门店2017-2019年复合增长率总体保持平稳增长，因

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

此标的公司百货业务收入结合各门店销售额增长情况进行合理预测，具体情况如下：

友谊集团历史年度及业绩承诺期间的四大门店及主营业务收入增长率情况如下表所示：

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
环东店	/	9.37%	17.18%	-3.00%	3.95%	3.95%
时代店	/	-0.87%	-12.33%	50.20%	1.71%	1.71%
正佳店	/	7.55%	-31.14%	17.00%	1.30%	1.30%
国金店	/	0.22%	-21.10%	29.40%	1.03%	1.03%
主营业务收入增长率	/	6.85%	3.13%	6.01%	3.04%	3.05%

注：评估选取的主营业务收入预测数据按照全额口径测算，未按照净额法调整

随着新冠肺炎疫情在国内得到有效控制，国内经济逐步恢复增长态势，国民经济的发展带动居民可支配收入的增长，同时也促进百货零售业的收入增长；但同时考虑到线上零售与移动端零售的快速发展、百货零售行业竞争激励的市场格局，本次收入预测较为谨慎，标的资产未来年度的收入增长率均低于历史年度，一定程度上保证了收入的可实现性。

3、可比公司营业收入增长率情况

因百货行业具有较强的地域性，故选取同样位于广州的上市公司广百股份作为对比，广百股份 2017-2019 年的百货收入复合增长率为 7.80%，标的公司与之相比，广百股份作为上市公司，其体量较大，资源较充足，标的公司收入增长趋势相同，预测增长率略低较为合理，未来年度如无不可抗力等因素，标的公司也能继续保持增长趋势，预测增长率较历史年度及对比公司的增长率低，一定程度上保证了收入的可实现性。

4、净利润率预测合理且较为谨慎

标的公司历史年度及对赌期间的扣非净利润率情况如下表所示：

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
扣非净利润率	5.61%	5.40%	2.19%	5.11%	5.05%	5.04%

注：评估选取的营业收入预测数据按照全额口径测算，未按照净额法调整

由上表可见，2021 年-2023 年度，标的公司的扣非净利润率低于历史年度，主要原因为本次预测时已充分考虑了未来运营期间标的公司所需的各项费用，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一定程度上保证了业绩承诺的可实现性。

综上所述，标的公司的业绩承诺具有可实现性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节 财务会计信息

一、友谊集团的财务报告

中审众环对友谊集团编制的 2018 年度、2019 年度和 **2020 年 1-6 月**的财务报表及附注进行了审计，并出具了**众环审字[2020]050181 号**《审计报告》。中审众环认为：友谊集团财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了友谊集团 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、**2020 年 6 月 30 日**的财务状况，2018 年度、2019 年度、**2020 年 1-6 月**的经营成果和现金流量。

友谊集团经审计的 2018 年度、2019 年度、**2020 年 1-6 月**的简要财务报表如下：

（一）资产负债表简表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	**207,163.11**	243,799.21	234,566.79
非流动资产	**103,257.15**	109,644.19	107,379.09
资产总计	**310,420.26**	353,443.40	341,945.88
流动负债	**67,742.53**	93,190.24	95,232.16
非流动负债	**-**	898.82	796.22
负债合计	**67,742.53**	94,089.06	96,028.38
所有者权益	**242,677.73**	259,354.34	245,917.50

（二）利润表简表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	**57,595.00**	271,310.94	254,256.84
营业成本	**36,728.34**	**206,085.50**	**190,513.37**
营业利润	**5,328.55**	32,675.43	32,408.68
利润总额	**5,207.42**	32,734.00	33,225.11
净利润	**3,809.08**	24,561.49	24,898.84
归属于母公司所有者的净利润	**3,809.08**	24,561.49	24,900.90

注：标的公司 2020 年 1-6 月营业收入及营业成本数据根据《新收入准则》按照净额法核算列示。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）模拟利润表简表（2018 年-2019 年模拟按照净额法口径披露）

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	57,595.00	271,310.94	254,256.84
营业成本	36,728.34	55,397.03	52,788.53
营业利润	5,328.55	32,675.43	32,408.68
利润总额	5,207.42	32,734.00	33,225.11
净利润	3,809.08	24,561.49	24,898.84
归属于母公司所有者的净利润	3,809.08	24,561.49	24,900.90

注：为保持数据可比性，特此按照净额法口径模拟列示标的公司 2018 年至 2019 年营业收入及营业成本数据。

（四）现金流量表简表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量净额	-18,434.56	18,575.76	7,061.86
投资活动现金流量净额	21,828.05	359.60	12,402.71
筹资活动现金流量净额	-17,506.22	-11,124.65	-22,061.03
现金及现金等价物净增加额	-14,112.73	7,810.71	-2,596.45

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、上市公司备考财务报表

（一）备考合并资产负债表

单位：万元

资　产	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	156,432.92	259,622.63
交易性金融资产	6,348.75	6,513.76
应收票据	–	-
应收账款	4,964.39	14,831.13
预付款项	5,087.18	8,200.04
其他应收款	12,371.74	12,501.19
存货	26,322.01	28,280.74
其他流动资产	193,237.05	143,579.32
流动资产合计	404,764.03	473,528.81
非流动资产：		
长期股权投资	13,867.44	11,928.98
其他权益工具投资	87,386.68	90,436.81
投资性房地产	58,292.84	53,885.26
固定资产	113,571.58	122,017.99
在建工程	166.25	235.66
无形资产	6,021.98	6,258.22
长期待摊费用	11,847.21	13,141.41
递延所得税资产	10,192.18	10,136.60
其他非流动资产	2,153.92	2,100.85
非流动资产合计	303,500.08	310,141.76
资产总计	708,264.12	**783,670.57**
负债和所有者权益		
流动负债：		
应付票据	5,970.00	8,140.00
应付账款	51,512.51	176,134.98
预收款项	101.45	6,588.70
合同负债	91,254.46	-
应付职工薪酬	2,870.24	2,064.46

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资　产	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
应交税费	2,287.00	9,437.48
其他应付款	210,160.06	208,595.03
流动负债合计	364,155.72	**410,960.66**
非流动负债：	-	-
递延收益	-	3,700.62
递延所得税负债	2,029.33	2,087.10
非流动负债合计	2,029.33	5,787.72
负债合计	366,185.06	**416,748.38**
所有者权益：	-	-
归属于母公司所有者权益合计	340,141.90	364,887.86
少数股东权益	1,937.16	2,034.33
所有者权益合计	342,079.06	**366,922.19**
负债和所有者权益总计	708,264.12	**783,670.57**

注：备考合并财务报表编制时未考虑非公开发行股份募集配套资金事项。

（二）备考合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度
一、营业总收入	153,880.40	**1,073,154.65**
其中：营业收入	153,880.40	1,073,154.65
二、营业总成本	321,536.50	**1,033,511.31**
其中：营业成本	262,256.12	889,016.79
税金及附加	3,108.55	11,000.37
销售费用	50,507.37	120,356.64
管理费用	6,069.48	15,728.07
财务费用	-405.02	-2,590.55
其中：利息费用	110.59	96.04
利息收入	1,169.21	4,753.80
加：其他收益	112.83	1,002.30
投资收益（损失以“-”号填列）	3,634.57	13,971.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	188.46	-92.27
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-205.32	566.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）	96.23	-102.44

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3.03	-1.14
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**2,545.15**	**55,079.81**
加：营业外收入	35.11	284.57
减：营业外支出	259.64	6,109.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**2,320.61**	**49,255.31**
减：所得税费用	877.68	13,178.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**1,442.93**	**36,077.03**
（一）按经营持续性分类：	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,723.47	50,292.17
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-280.54	-14,215.14
（二）按所有权归属分类：	-	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,540.11	35,826.32
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-97.18	250.71
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	**1,442.93**	**36,077.03**
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	1,540.11	35,826.32
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-97.18	250.71

注：1、2020 年 1-6 月营业收入及营业成本数据根据《新收入准则》按照净额法核算列示。

2、备考合并财务报表编制时未考虑非公开发行股份募集配套资金事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）本次交易对上市公司同业竞争的影响

本次交易前，广百股份与控股股东广州商控下属的百货零售板块存在一定程度的同业竞争。广州商控在 2018 年 12 月签订《受让友谊集团 100%股权意向书》时承诺，广百集团将在友谊集团的股权过户完成后 24 个月内，以广百股份认可且符合相关法律、法规规定的方式，履行所需的程序后，启动将其所持有的友谊集团 100%股权转让给广百股份的相关事宜，以消除本次股权交易完成后与上市公司构成的潜在同业竞争情形。

本次交易系广州商控解决同业竞争的重要措施。通过本次交易，广州商控将下属友谊集团注入广百股份，将进一步推进广州商控百货零售板块整合，进一步避免上市公司与广州商控的同业竞争，提升上市公司独立性，维护上市公司中小股东利益。

（二）避免同业竞争的承诺

上市公司控股股东广州商控出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“截至本承诺函签署之日，除友谊集团外，本公司及控制的其他企业未从事与广百股份及其控制的企业或存在同业竞争关系的业务。

本次交易完成后，在作为广百股份控股股东期间，本公司及本公司控制的其他企业将避免从事任何与广百股份、友谊集团及其控制的企业相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务，亦不从事任何可能损害广百股份、友谊集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动。如本公司及本公司控制的其他企业遇到广百股份、友谊集团及其控制的企业主营业务范围内的业务机会，本公司及本公司控制的其他企业将该等合作机会让予广百股份、友谊集团及其控制的企业。

本公司若违反上述承诺，将承担因此给广百股份及其他股东造成的一切损失。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、关联交易

（一）本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间的关联交易情况

本次交易完成后，公司控股股东、实际控制人不会发生变化，公司与实际控制人、控股股东及其关联企业之间的关联交易将继续严格按照《公司章程》等相关制度以及有关法律、法规的要求履行关联交易的决策程序，遵循公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准的原则，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

（二）报告期内友谊集团的关联交易情况

报告期内，友谊集团关联交易情况如下：

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品、提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
广州证券股份有限公司	出售商品	-	-	76.45
创兴银行有限公司广州天河支行	利息收入	-	-	0.57
广州秀颐养老有限公司	提供劳务	-	-	36.07
广州市广百展贸股份有限公司	提供劳务	**10.47**	11.27	-

采购商品、接受劳务情况表：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	接受劳务	-	-	1,068.64
广州市华天晨物资贸易有限公司	采购商品	**4.28**	2.69	-
广州市广百联合贸易有限公司	采购商品	**4.46**	19.63	-
广州市广百联合贸易有限公司	接受劳务	**0.25**	1.36	-

2、关联租赁情况

友谊集团作为承租方：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
广州越秀城建国际金融中心有限公司	房产	-	-	3,012.74

友谊集团作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
广州市广百展贸股份有限公司	房产	35.30	68.96	-
广州秀颐养老有限公司	房产	-	-	113.03
广州证券股份有限公司	房产	-	-	13.34

3、关联方应收应付款项余额

应收项目：

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	广州越秀金融控股集团股份有限公司	-	-	-	-	387.38	-
其他应收款	广州越秀城建国际金融中心有限公司	-	-	-	-	586.40	-
其他应收款	广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	-	-	-	-	188.79	-

报告期内，标的公司其他应收款主要由住房维修专项基金及租赁押金组成，截至本报告书出具之日，已全部收回。

应付项目：

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
预付款项	广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	-	-	112.81
预付款项	广州越秀城建国际金融中心有限公司	-	-	1.72
其他应付款	广州商贸投资控股集团有限公司	3,001.71	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
其他应付款	广州证券股份有限公司	-	-	22.45
其他应付款	广州秀颐养老有限公司	-	-	83.96
其他应付款	广州市广百展贸股份有限公司	18.14	18.14	-

（三）本次交易完成后，上市公司与交易对方的关联交易情况

本次交易前，除广商资本及广商基金外，上市公司与交易对方之间不存在关联关系，不存在相关业务往来，亦不存在关联交易。

本次交易完成后，上市公司将尽量避免或减少与关联方之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，上市公司将继续严格按照相关法律、法规的规定及公司的相关规定，进一步完善和细化关联交易决策制度，加强公司治理，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

同时，为规范与上市公司的关联交易，广州商控、广商资本、中银投资、广商基金就本次交易出具了《关于减少及规范关联交易的承诺函》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十二节 风险因素

投资者在评价本次交易时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本次交易相关的风险

1、本次重组可能被暂停、中止或取消的风险

本次重组存在如下被暂停、中止或取消的风险：

（1）尽管公司已经按照相关规定制定了保密措施并严格参照执行，但在本次资产重组过程中，仍存在因上市公司股价的异常波动或可能涉嫌内幕交易而导致本次交易被暂停、中止或取消的可能。

（2）本次重组存在因标的公司出现无法预见的业绩大幅下滑，而被暂停、中止或取消的风险。

（3）在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求进一步完善交易方案。如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在取消的可能。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本报告书中披露的重组方案发生重大变化，提请投资者注意投资风险。

2、审批风险

本次交易尚需满足多项条件方可实施，包括但不限于中国证监会对本次交易的审批核准等。本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

3、上市公司停牌前股价异动风险

上市公司本次交易停牌前 20 个交易日内，公司股票收盘价累计涨幅为 95.08%，剔除同期深证综指指数因素后，波动幅度为 92.46%；剔除同行业百货商店指数因素后，波动幅度为 76.74%。剔除大盘因素和同行业板块因素影响，累计涨幅超过 20%，达到了中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条规定的相关标准，本次交易存在因股价异常波动或异常交易

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

可能涉嫌内幕交易而暂停、中止或取消的风险。

4、本次交易完成后的整合风险

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，上市公司与标的公司需要在业务体系、组织结构、管理制度、渠道建设等方面进行整合。上市公司与标的公司在业务发展过程中均积累了丰富的经验，本次交易完成后，双方将充分利用各自的优势与资源，发挥协同效应以实现共同发展，提升上市公司的资产质量、盈利能力及综合竞争力，但同时也对上市公司的管理模式以及在业务、人员、资产方面的整合提出了新的要求。如果上市公司不能基于本次重组制定有效的整合方案，或者收购后的整合效果低于预期，将对本次收购的效果带来一定的影响。

5、配套融资实施风险

本次交易由发行股份及支付现金购买资产和发行股份募集配套资金两项内容组成，募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产为前提条件，但募集配套资金的成功与否并不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。

本次交易中，上市公司拟向交易对方支付的现金对价由本次募集配套资金支付。若本次募集配套资金未能实施或融资金额低于预期，公司将通过自有资金或自筹资金支付该部分现金对价，若募集配套资金失败或者融资低于预期，将可能对公司的资金使用和财务状况产生影响，提请投资者注意相关风险。

6、业绩承诺不能实现的风险

根据中国证监会的相关规定，为了充分保护上市公司及其股东的利益，本次交易中，广百股份与交易对方广商资本及广商基金签订了《盈利预测补偿协议之补充协议》，就本次交易涉及的业绩承诺及补偿等相关事宜进行了约定。若标的公司实际净利润数低于净利润承诺数，业绩承诺方将相应承担补偿责任，补偿方式具体参见本报告书“第七节本次交易合同的主要内容/三、《盈利预测补偿协议之补充协议》的主要内容”。

考虑到新冠疫情因素、未来行业发展、市场竞争和政策变化等存在不确定性，仍不排除存在标的公司实际盈利未能达到《盈利补偿协议之补充协议》中约定业绩承诺的风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、标的公司的风险

1、宏观经济波动及零售行业景气度风险

我国百货零售业受到居民消费能力的影响较大，与国内宏观经济波动关联较为紧密。宏观经济的景气程度对我国居民的可支配收入、消费需求和商品价格具有重大影响，并最终决定了百货零售业的整体盈利水平。2018 年以来，我国宏观经济增速放缓导致消费市场景气度有所下滑，2018-2019 年社会消费品零售总额分别为 380,987 亿元、411,649 亿元，同比增速处于历史较低水平。因此，宏观经济走势存在的较多不确定因素，给标的公司带来一定的经营风险。

2、行业竞争风险

标的公司所处的百货零售业为充分竞争的行业，行业集中度依然较低，市场竞争激烈。同时，居民生活方式和消费观念的不断变化、零售业态的多元化发展、城市新商圈的兴起，都为传统百货零售业的竞争环境带来了不确定因素。尽管在本次交易完成后，上市公司将与标的公司充分利用规模效应及协同性提高在广州地区的竞争优势，但如果不能适应市场环境的变化和趋势，灵活调整经营策略和管理思路，应对日益激烈的行业竞争，将可能导致公司的经营业绩产生波动。

3、电子商务对传统百货业的冲击风险

随着经济社会发展，消费者需求不断变化，线上线下一体化模式的便利店不断兴起，同时纯电商企业积极向线下布局，零售行业兼并收购大幅增加，行业整合加速。面对技术革新和消费升级，传统零售业亟待转型升级。由于线上渠道薄弱，传统零售业向线上拓展，在平台、技术、人才等方面较深耕线上多年的线上零售企业存在一定差距，而商业模式及市场环境的复杂性对传统零售企业在模式、技术、服务创新上提出更高的要求。传统零售业在激烈的市场竞争下进行改革与创新，需要从根本上转变经营观念，如果经营战略不够完备，商业模式不能取得突破，将难以保障核心竞争优势，无法满足新时代发展的要求，从而面临更多的挑战和风险，将对标的资产的经营业绩造成不利影响。

4、安全经营风险

标的公司主要从事百货零售业，运营四家大型门店，上述场所客流量大、商品摆放密集，如果管理不当或由于意外的人为因素及自然灾害因素，可能发生火

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

灾或其他事故，从而给标的公司的生产经营带来较大的影响。

5、租赁经营场所稳定性风险

标的公司部分经营场所为租赁第三方房产，标的公司无法保证未来能够以原条款续订租约，若发生无法续租的情形，则搬迁产生的成本以及租金上涨均会增加标的公司经营成本，从而对重组后标的公司盈利带来不利影响。

6、资产权属风险

截至本报告书签署日，本次交易中标的公司存在部分房屋尚未办理所有权证书或权属变更登记手续等权属瑕疵情形，前述权属瑕疵房屋历史上一直由标的公司使用，未发生过权属纠纷，标的公司未曾因权属瑕疵受到相关部门的处罚。标的公司正在稳步推进相关权属规范工作的进行，但仍存在不能如期办毕或无法办理权属证书的风险，广州商控、广商资本已出具承诺，未来如因该等无证房屋的使用、权属等问题对上市公司造成损失，将承担相应补偿责任。

7、毛利率下滑风险

2020 年上半年，友谊集团主营业务毛利率下降幅度较大，主要系受年初疫情影响导致。随着疫情逐渐得到控制，友谊集团主营业务受疫情的影响已逐渐减弱。未来若出现疫情反弹、疫情潜在威胁长期存在、消费者消费习惯因疫情发生较大改变等情形，友谊集团主营业务毛利率可能存在进一步下滑的风险。

三、其他风险

1、新型冠状病毒疫情对业务经营带来的风险

2020 年，全球爆发新型冠状病毒肺炎疫情，各地政府为切断传染源，纷纷出台限制人流的管控措施。标的公司和上市公司所运营的百货业务经营场所人流量较大，因此受到严重影响。虽然标的公司和上市公司已经复工，但疫情发展态势仍未稳定，中央及地方政府未来可能采取的应对措施将导致上市公司及标的公司的正常运营存在不可控的因素。

2、股市波动风险

股票价格波动与多种因素有关，包括公司发展前景，宏观经济环境、投资者心理预期、金融政策调控等。本次交易经监管机构审核需要一定时间，在此期间，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股票价格波动会给投资者带来风险。针对上述情况，上市公司将严格按照相关法律法规的要求及时、真实、准确、完整的披露相关信息，供投资者做出投资选择。

3、不可抗力风险

上市公司不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十三节 其他重要事项

一、本次交易完成后，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

本次交易前，上市公司不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情况。本次交易完成后，上市公司实际控制人、控股股东未发生变化，上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情况。

二、上市公司最近十二个月内发生的资产交易

上市公司本次交易前 12 个月内未发生重大的购买、出售资产的情况。

三、本次交易对上市公司负债结构的影响

根据中审众环出具的众环审字（2020）050118 号上市公司 2019 年度审计报告、上市公司 **2020 年 1-6 月**的财务报表以及中审众环出具的《备考审阅报告》（**众环审字[2020]050004 号**），本次交易前后，上市公司的负债结构变化如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日/2020 年 1-6 月		2019 年 12 月 31 日/2019 年度	
	交易前	交易完成后	交易前	交易完成后
流动资产	**197,600.92**	**404,764.03**	229,729.60	473,528.81
非流动资产	**200,242.93**	**303,500.08**	200,497.57	310,141.76
资产合计	**397,843.86**	**708,264.12**	**430,227.17**	**783,670.57**
流动负债	**126,413.19**	**364,155.72**	147,770.41	410,960.66
非流动负债	**2,029.33**	**2,029.33**	4,888.90	5,787.72
负债合计	**128,442.52**	**366,185.06**	**152,659.32**	**416,748.38**
资产负债率	**32.28%**	**51.70%**	35.48%	53.18%
流动比率	**1.56**	**1.11**	1.55	1.15
速动比率	**1.43**	**1.04**	1.43	1.08

本次交易完成后，上市公司截至 2019 年末、**2020 年 6 月末**的资产负债率分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

别为53.18%和**51.70%**。其中，流动资产分别为473,528.81万元、**404,764.03万元**，非流动资产分别为310,141.76万元、**303,500.08万元**；流动负债分别为410,960.66万元、**364,155.72万元**，非流动负债分别为5,787.72万元、**2,029.33万元**。

整体看来，本次交易完成后，上市公司的资产负债率有所上升，流动比率、速动比率有所下降，主要系在编制备考财务报表时，将本次交易的现金对价17亿元计入其他应付款，导致交易后上市公司流动负债大幅上升。考虑到上市公司与标的公司均主要从事百货零售业务，现金流情况良好，持续盈利能力较强，且上市公司可利用的融资渠道较多，故上市公司在本次交易后仍拥有较好的偿债能力，财务风险可控。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》、《上市公司章程指引》和其他中国证监会、深圳证券交易所有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构、健全内部控制体系、规范公司运作，提高公司治理水平。本次交易完成后，上市公司将按照相关法律法规的要求继续完善公司治理机制结构，保障公司及全体股东的合法权益。

（一）关于股东与股东大会

本次交易完成后，公司将继续严格按照《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等法律法规的要求，规范股东大会的召集、召开及表决程序，确保所有股东享有平等地位，充分行使自己权利，并通过聘请律师见证保证会议召集、召开和表决程序的合法性，维护公司和股东的合法权益。

（二）关于公司与控股股东

本次交易完成后，公司将确保自身具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立于控股股东；积极督促控股股东依法行使其权利并承担相应义务，不超越股东大会直接或者间接干预公司的决策和经营活动；确保公司董事会、监事会和内部各职能部门能够独立运作。

（三）关于董事与董事会

本次交易完成后，本公司将进一步完善董事和董事会制度，完善董事会的运

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

作，进一步确保董事和独立董事的任职资格、人数、人员构成、产生程序、责任和权力等合法、规范；确保董事依据法律法规要求履行职责，积极了解本公司运作情况；确保董事会公正、科学、高效的决策，尤其充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东合法权益、提高本公司决策科学性方面的积极作用。

（四）关于监事与监事会

本次交易完成后，公司将继续严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生监事，确保监事能按照《监事会议事规则》等要求，认真履行职责，对公司财务状况、重大事项以及公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

（五）关于利益相关者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方面利益的协调平衡，诚信对待供应商和客户，认真培养每一位员工坚持与相关利益者互利共赢的原则，共同推动公司持续、健康、快速发展。

（六）关于信息披露与透明度

本次交易完成后，公司将继续严格按照有关法律法规及公司《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有股东有平等的机会获得信息。公司指定董事会秘书负责公司的信息披露事务与投资者关系的管理，证券部为信息披露事务和投资关系管理执行部门。公司注重与投资者沟通交流，通过电话、电子邮件、投资者关系互动平台等各种方式，加强与投资者的沟通。

（七）关于内部审计制度

公司已建立完善的内部审计制度，设置内部审计部门，本次交易完成后，内部审计部门将继续对公司的日常运行进行有效的内部监督。

（八）关于投资者关系管理

公司一直非常重视投资者关系管理工作，采取了多种形式实施投资者关系管理，加强与投资者的沟通，充分保证广大投资者的知情权。公司治理是一项系统且长期的工程，需要不断持续改进，本次交易完成后，公司将继续接受各方监督，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不断完善公司治理制度体系，加强法律法规的实践落实，促进公司健康发展，提高整体竞争力。

五、本次交易完成后上市公司现金分红政策

（一）上市公司现行《公司章程》中利润分配相关条款

公司现行有效的《公司章程》明确了公司的利润分配政策，具体规定如下：

“公司实施连续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。公司利润分配政策为：

（一）公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。

（二）公司实施现金分红时须同时满足下列条件：

1、公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

2、审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

3、公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计总资产的 30%，且超过 5,000 万元人民币。

（三）在符合现金分红条件情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分配。

（四）公司应保持利润分配政策的连续性与稳定性，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

（五）在保证最低现金分红比例和公司股本规模及股权结构合理的前提下，可根据公司实际情况另行采取股票股利分配方式进行利润分配。

（六）公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（七）公司进行股利分配时，应当由公司董事会根据公司当年经营情况与可分配利润情况先制定分配预案，独立董事发表意见，再行提交公司股东大会进行审议。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（八）股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于提供网络投票表决、邀请中小股东参会等），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

（九）公司根据经营情况、投资规划和长期发展的需要，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案，由独立董事发表意见，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。”

（二）本次交易完成后上市公司的现金分红政策

本次交易完成后，上市公司将执行股东大会通过的最新现金分红相关政策。

六、上市公司股票停牌前股票价格波动情况的说明

根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条规定，“剔除大盘因素和同行业板块因素影响，上市公司股价在股价敏感重大信息公布前 20 个交易日内累计涨跌幅超过 20%的，上市公司在向中国证监会提起行政许可申请时，应充分举证相关内幕信息知情人及直系亲属等不存在内幕交易行为。证券交易所应对公司股价敏感重大信息公布前股票交易是否存在异常行为进行专项分析，并报中国证监会。中国证监会可对上市公司股价异动行为进行调查，调查期间将暂缓审核上市公司的行政许可申请。”

广百股份因筹划本次重大资产重组事项，经申请公司股票自 2020 年 6 月 8 日开市起停牌，停牌前 20 个交易日股票价格波动情况如下：

股价/指数	2020 年 5 月 8 日收盘价	2020 年 6 月 5 日收盘价	差额	波动幅度
广百股份股价（元/股）	6.71	13.09	6.38	95.08%
深证综指指数（代码：399106.SZ）	1,809.17	1,856.61	47.44	2.62%
百货商店指数（代码：882467.WI）	2035.42	2408.62	373.2	18.34%
剔除大盘因素（深证综指指数）影响涨幅	—	—	—	92.46%
剔除同行业板块因素（百货商店指数）影响涨幅	—	—	—	76.74%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司停牌前一交易日（2020 年 6 月 5 日）收盘价格为 13.09 元/股，停牌前第 21 个交易日（2020 年 5 月 8 日）收盘价格为 6.71 元/股。本次重大资产重组事项公告停牌前 20 个交易日内（即 2020 年 5 月 11 日至 2020 年 6 月 5 日期间）公司股票价格累计涨幅为 95.08%。扣除同期深证综指指数（代码：399106.SZ）累计涨幅 2.62%后，上涨幅度为 92.46%；扣除百货商店指数（代码：882467.WI）涨幅 18.34%后，上涨幅度为 76.74%。

公司股价在本次重大资产重组停牌前 20 个交易日内剔除大盘因素和同行业板块因素影响后累计涨幅超过 20%，达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准。

经核查，公司股票自本次重大资产重组停牌日前六个月内，本公司的控股股东、实际控制人及其直系亲属，本公司的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属，以及其他内幕信息知情人及其直系亲属均不存在利用本次交易的内幕信息进行股票交易的情况。

上述股价异动可能导致广百股份因涉嫌内幕交易被立案调查，从而导致本次重大资产重组被暂停或终止审核的潜在风险。

七、关于本次重大资产重组相关人员买卖上市公司股票的自查报告

根据《上市公司重大资产重组管理办法》《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组》以及《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的有关规定，公司对本次交易相关内幕信息知情人的二级市场买卖股票情况进行了自查。

上市公司已按照中国证监会及相关法律法规要求进行了交易进程备忘录登记。根据《重大资产重组交易进程备忘录》，本次重组的交易进程如下：

时间	筹划决策方式	商议和决议内容	参与机构
2019 年 7 月 26 日	现场、电话	与平安证券、国泰君安证券签订独立财务顾问协议	广百股份 平安证券 国泰君安
2019 年 7 月 31 日	现场、电话	上市公司及控股股东就本次交易事宜与广商基金进行初步商议	广州商控 广百股份 广商基金
2019 年 10 月 16 日	现场	上市公司及控股股东就本次交易事宜与中银投资进行初步商议	广州商控 广百股份 中银投资
2019 年 10 月 31 日	现场、电话	上市公司及控股股东就本次交	广州商控

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		易事宜与建投华文进行初步商议	广百股份 建投华文
2019 年 11 月 27 日	电话	上市公司及控股股东就本次重组配套资金认购事宜与中国人寿进行商议	广州商控 广百股份 中国人寿
2020 年 1 月 13 日	现场	与国融兴华签订评估协议	广百股份 国融兴华
2020 年 1 月 13 日	现场	与中审众环签订审计协议	广百股份 中审众环
2020 年 2 月 25 日	电话	与国枫律所签订律师服务协议	广百股份 国枫律所
2020 年 6 月 1 日	电话	各中介机构就对标的公司现场尽职调查等工作进行商议协调	广百股份 广州商控 友谊集团 平安证券 国泰君安 国枫律所 中审众环 国融兴华
2020 年 6 月 7 日	现场、电话	交易双方就本次交易形成一致意见并准备停牌	广百股份 广州商控 广商基金 建投华文 中银投资 平安证券 国泰君安
2020 年 6 月 12 日	现场、电话	广百股份与交易对方签订《发行股份及支付现金购买资产框架协议》	广百股份 广州商控 广商基金 建投华文 中银投资
2020 年 6 月 12 日	现场、电话	广百股份与中国人寿签订《附条件生效的股份认购协议》与《战略合作协议》	广百股份 中国人寿
2020 年 6 月 18 日	现场	就本次重组工作明确时间表，研究下一步工作安排； 各中介机构汇报工作进展及讨论审计、评估相关问题，确认各专业文件的出具时间； 就召开二董所需文件清单进行梳理，明确分工。	广百股份 广州商控 友谊集团 平安证券 国泰君安 国枫律所 中审众环 国融兴华
2020 年 7 月 17 日	现场	与交易对方就本次交易事宜进行协商	广州商控 广百股份 广商基金
2020 年 7 月 23 日	现场	控股股东与交易对方就本次交易事宜与建投华文进行商议	广州商控 建投华文 平安证券 国泰君安
2020 年 7 月 24 日	电话	与交易对方就本次交易事宜进	广州商控

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		行协商	广百股份 中银投资

（一）本次交易的内幕信息知情人自查期间

本次交易的内幕信息知情人自查期间为公司发布《关于筹划发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的停牌公告》日（2020 年 6 月 8 日）前 6 个月至《广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》公告前一日（2020 年 8 月 21 日）止。

（二）本次交易的内幕信息知情人核查范围

本次交易的内幕信息知情人核查范围为：公司及其董事、监事、高级管理人员；上市公司控股股东、交易对方、标的公司及其董事、监事、高级管理人员及其他相关人员；本次交易聘请的中介机构及其经办人员；其他内幕信息知情人员；前述自然人核查对象的直系亲属，包括父母、配偶、成年子女。

（三）登记填报情况

上市公司按照交易进程及项目主要节点进展情况，持续更新《内幕信息知情人登记表》。上市公司分别于 2020 年 6 月 12 日和 2020 年 8 月 21 日向深交所进行内幕信息知情人申报。《内幕信息知情人登记表》中填报的信息与上市公司内幕信息知情人员档案实际情况相符，不存在误填漏填的情况，符合相关规定要求。

（四）本次交易相关人员买卖股票的情况

根据自查范围内相关法人主体出具的《自查报告》、相关自然人主体的签字确认以及中登公司深圳分公司出具的股票交易查询信息，自查期间内，上述纳入本次交易核查范围内的法人主体无买卖上市公司股票的情形，自然人存在以下买卖上市公司股票的情形：

所属主体	姓名	关联关系	买卖公司股票情况
标的公司	郑晓华	标的公司董事、总经理	2020 年 6 月 5 日卖出 1000 股
标的公司	何宝琼	标的公司职员刘婉婷之母	2020 年 8 月 13 日买入 1000 股 2020 年 8 月 18 日买入 1000 股
广百股份	陈桂英	广百股份投资发展部副总监李浚之母	2019 年 12 月 18 日卖出 100 股 2019 年 12 月 19 日卖出 100 股 2019 年 12 月 23 日卖出 1300 股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上市公司控股股东	吴志刚	广百股份控股股东广州商贸投资控股集团有限公司法律事务部高级经理	2020 年 8 月 14 日买入 1400 股 2020 年 8 月 17 日卖出 1400 股
交易对方	杨扬	广州广商鑫石产业投资基金合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人广州商贸产业投资基金管理有限公司党支部副书记	2020 年 6 月 16 日卖出 200 股

针对上述股票买卖情况，郑晓华、何宝琼、陈桂英、杨扬出具了如下声明：

“上述买卖广百股份股票系本人根据二级市场交易情况自行判断而进行的个人投资决策，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形、泄露内幕信息或者建议他人利用内幕信息进行交易的情形。本人承诺将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。若上述买卖广百股份股票的行为被有关部门认定有不当之处，本人将依法承担相应的法律责任。”

吴志刚出具了如下声明：

“上述买卖广百股份股票的行为系误操作导致，不存在获取或利用内幕信息进行交易、泄露内幕信息或者建议他人利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。本人承诺将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。若上述买卖广百股份股票的行为被有关部门认定有不当之处，本人将依法承担相应的法律责任。”

（五）本次交易不存在内幕信息提前泄露的情况

经公司**审慎核实：自本次重组事项筹划以来，公司对重大事项的关键节点编制了交易进程备忘录，同时尽量控制内幕信息知情人范围并对相关内幕知情人及其直系亲属的身份信息做了及时登记。公司亦与交易各方及各中介机构签订了保密协议，督促各方遵守保密义务。公司不存在内幕信息提前泄露的情形。**

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》，**公司、独立财务顾问和律师对前述买卖股票进行了逐笔核查，以及**本次交易自查范围内相关各方及人员出具的自查报告、声明，上述相关个人在自查期间买卖广百股份股票的行为不属于利用本次交易的内幕信息进行的内幕交易行为，对本次交易不构成法律障碍。除上述情况外，其他内幕信息知情人不存在买卖公司股票的情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、本次重组相关主体是否存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

经自查，上市公司及其控股股东、本次交易涉及的交易对方、标的公司及其各自的董事、监事、高级管理人员，为本次重组提供服务的证券公司、证券服务机构及其经办人员，参与本次重组的其他主体未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近 36 个月内未曾因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任。

因此，本次交易相关主体不存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

九、本次交易对中小投资者权益保护的安排

（一）确保本次交易定价公允

本次交易价格参考具有证券期货从业资格的资产评估机构出具的资产评估报告中的资产评估结果，由交易各方在公平、自愿的原则下协商确定，确保资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及公司章程的规定。独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法选择的恰当性和合理性、定价依据及交易价格的公允性发表了独立意见，股东大会将采取现场投票和网络投票相结合的表决方式，充分保护了上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

（二）严格履行信息披露义务

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《重组办法》及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对公司股票交易价格产生较大影响的相关信息。

（三）提供网络投票平台

公司将严格按照《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

定，通过交易所交易系统和互联网投票系统向全体股东提供网络形式的投票平台，股东可以通过上述系统参加网络投票，切实保护中小股东的合法权益。

（四）股份锁定安排

股份锁定安排具体情况参见本报告书“第一节本次交易概况/四、本次交易的具体方案/（五）发行股份的锁定期”。

（五）业绩承诺与补偿安排

业绩承诺与补偿安排具体情况参见本报告书“第七节本次交易合同的主要内容/二、《盈利预测补偿协议》的主要内容”。

（六）评估基准日至资产交割日期间的损益归属

自评估基准日至交割日，标的公司产生的盈利归上市公司所有；标的公司产生的亏损由广商资本承担相应的赔偿责任，并在标的资产交割审计报告出具后10个工作日内以现金方式一次性向标的公司补足。

（七）本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施

1、本次重组摊薄即期回报情况

根据会计师出具的上市公司备考审阅报告（**众环审字[2020]050004号**），本次交易完成前后，上市公司每股收益如下：

项目	2020年1-6月		2019年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
每股收益（元/股）	**-0.07**	**0.03**	0.33	0.58

注：1、交易前上市公司**2020年1-6月**数据选取自中审众环审计调整后数据。
2、备考合并财务报表编制时未考虑非公开发行股份募集配套资金事项。

从上表可见，2019年度及**2020年1-6月**，上市公司每股收益将分别由本次交易前的0.33元/股与**-0.07元/股**上升至0.58元/股与**0.03元/股**，不存在摊薄即期回报的情况。

为保护投资者利益，防范即期回报被摊薄的风险，上市公司已经按照中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》的要求，进行了风险提示和披露了拟采取的措施，上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东已作出对关于发行股份购买资产摊薄即期回报采取填补措施的承

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

诺。

2、上市公司填补即期回报的措施

本次交易实施后，公司总股本规模将扩大，虽然本次交易有利于提高上市公司的盈利水平，提升核心竞争力，并且上市公司也与广商资本、广商基金签署了《盈利预测补偿协议》，就标的公司的业绩实现情况作出了承诺，但并不能排除标的公司未来盈利能力不及预期，进而影响上市公司的整体经营业绩和盈利水平的可能性，使得上市公司的每股收益和净资产收益率出现一定下降，存在每股收益被摊薄的风险。为了充分保护公司股东特别是中小股东的利益，公司拟采取以下具体措施，以降低本次交易可能摊薄公司即期回报的影响：

（1）有效整合标的公司，充分发挥协同效应

鉴于标的公司与上市公司主营业务相似，标的公司在收购后与上市公司能够产生协同效应。为了提高本次交易的整合绩效以及更好地发挥协同效应，本次交易完成后，上市公司将从管理、业务、资产等方面对标的公司进行整合，最大化发挥协同效应和规模效应，培育新的业务增长点。

（2）业绩承诺与补偿安排

为充分维护上市公司及中小股东的利益，在本次交易方案的设计中规定了相关方的业绩承诺和补偿义务。本次交易的业绩承诺及对应的补偿安排，有助于降低本次交易对上市公司的每股收益摊薄的影响。

（3）完善利润分配制度，强化投资者分红回报机制

为完善和健全上市公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报投资者，引导投资者树立长期投资和理性投资理念，公司将遵循《公司法》、证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，结合上市公司实际情况、政策导向和市场意愿，在上市公司业务不断发展的过程中，完善上市公司股利分配政策，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制。

（4）不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵守《公司法》《证券法》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律、法规和规范性文件的规定，不断完善治理结构，确保股东能够充分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，维护公司全体股东的利益。

综上，本次交易完成后，公司将努力发挥本次交易的协同效应，提升管理水平，采取多种措施持续改善经营业绩，完善上市公司股利分配政策，强化中小投资者权益保障机制，给予投资者合理回报。

3、公司控股股东、董事、高级管理人员对公司本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司控股股东、董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出了书面承诺，具体内容如下：

（1）公司控股股东的承诺

公司控股股东广州商控根据中国证监会相关规定，对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“1、本公司将依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；

2、自本承诺出具日至公司本次重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

若本公司违反上述承诺给公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。”

（2）公司董事、高级管人员的承诺

上市公司全体董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“1、忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；

2、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

3、对自身职务消费行为进行约束；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、不动用公司资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动；

5、支持由董事会或薪酬与考核委员会制定的与公司填补回报措施的执行情况相挂钩的薪酬制度；

6、如上市公司拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使上市公司拟公布的股权激励行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

本人若违反或拒不履行上述承诺，将在公司股东大会及中国证监会指定报刊公开作出解释并道歉；若给公司或者投资者造成损失的，将依法承担补偿责任。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十四节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见

一、公司独立董事对本次交易的意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》及《公司章程》等有关规定，公司的独立董事，审阅了公司董事会提供的关于本次重组事项的所有相关文件，经审慎分析，发表如下独立意见：

“1、公司发行股份购买并支付现金购买广州友谊集团有限公司（以下简称“标的公司”）100%股权并募集配套资金（以下简称“本次交易”）的相关事项已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过，董事会审议相关议案前，已经我们事前认可，关联董事在审议相关议案时已回避表决，本次董事会会议的通知、召开、表决程序及方式符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

2、本次交易的交易对方广州市广商资本管理有限公司（以下简称“广商资本”）及广州广商鑫石产业投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“广商基金”）与公司同为广州商贸投资控股集团有限公司控制下的企业，根据《深圳证券交易所股票上市规则》，广商资本、广商基金为公司的关联方，本次交易构成关联交易，不存在损害公司及全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

3、本次交易系公司为增强持续经营能力之目的而进行，有利于增强公司的竞争能力，有利于提高公司的持续盈利能力，有利于公司的长远持续发展，符合公司的战略发展需要。本次交易方案符合国家法律法规的要求，合理、可行，符合公司和全体股东的利益，不存在损害中小股东的利益的情形。

4、本次交易的方案以及公司为本次交易编制的《广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》、公司就本次交易与相关方签订的相关协议符合相关法律法规规定，本次交易方案具有可行性，不存在损害公司及公司股东利益的情形。

5、本次交易中，公司向交易对方发行股份的定价原则符合法律、法规、规章和规范性文件的规定，不存在损害公司及公司股东利益的情形。

6、公司为本次交易聘请的中介机构均具备必要的资质。除业务关系外，独立财务顾问、法律顾问、审计机构和评估机构与公司及本次交易的其他交易主体

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性，且选聘程序符合法律及公司章程的规定。

7、公司已经聘请具有相关资格证书和从事相关工作专业资质的审计机构、评估机构对标的资产进行审计和评估，标的资产交易价格以评估机构出具的资产评估报告结果为定价依据，以确保标的资产定价公平、合理。本次交易定价依据符合《重组办法》《发行管理办法》的相关规定，体现了市场化定价的原则，本次交易价格公允、合理，符合公司和股东的利益。”

二、独立财务顾问意见

本公司聘请平安证券、国泰君安作为本次交易的独立财务顾问。根据平安证券、国泰君安出具的独立财务顾问报告，独立财务顾问对于本次交易的结论意见如下：

1、本次交易符合《公司法》《证券法》《重组办法》《发行管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定。本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求；

2、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组办法》第十一条规定；

3、本次交易不会导致上市公司不符合深交所股票上市条件的情况；

4、本次交易所涉及的资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；

5、本次交易标的资产的定价原则公允，能够准确反映标的资产的价值；股票的定价方式和发行价格符合证监会的相关规定，不存在损害上市公司及股东合法利益的情形；

5、本次交易完成后有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强盈利能力和持续经营能力、有利于保护上市公司全体股东的利益；

6、本次交易构成关联交易，已经履行的程序符合相关法律法规和上市公司章程的规定；本次交易完成后上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立，符合证监会关于上市公司独立性的相关规定；本次交易有利于上市公司主营业务发展，有利于增强上市公司的盈利能力和可持续发展能力，不存在损害上市公司及其非关联股东利益的情形；

7、本次交易前后上市公司实际控制权未发生变更，不构成《重组办法》第十三条所规定的重组上市的情形；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、独立财务顾问在上市公司本次交易中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为，符合《廉洁从业意见》的相关规定；

9、评估机构在资产评估过程中已考虑了新冠疫情对标的公司生产经营的影响，就标的公司未来经营业绩进行了谨慎预测，并反映在评估结果中。同时，业绩承诺方在作出本次业绩承诺时已充分考虑新冠疫情影响因素。结合标的公司业务开展情况、疫情逐步得到控制的可能性，关于标的公司的业绩承诺具有可实现性。

10、广百股份已依据法律、法规、规范性文件及深圳证券交易所业务规则的规定制定《内幕信息知情人登记管理制度》，并已按照该制度对本次交易的内幕信息采取必要的保密措施，对内幕信息知情人进行了登记备案。

三、法律顾问意见

本公司聘请了国枫律所作为本次交易的法律顾问。根据国枫律所出具的法律意见书，其对本次交易的结论性意见如下：

1、本次重组构成重大资产重组，构成关联交易；重组方案符合《重组办法》等相关法律、行政法规及规范性文件及上市公司章程的规定；

2、广百股份系依法设立并有效存续的股份有限公司，具备本次发行股份及支付现金购买资产的主体资格；本次发行股份及支付现金购买资产的交易对方均为标的公司的合法股东，具备参与本次重组的主体资格；本次募集配套资金的认购方依法具备作为本次重组发行对象的主体资格；

3、本次重组已履行现阶段应当履行的批准和授权程序，尚需通过国家市场监督管理总局反垄断经营者集中审查（如需），并取得中国证监会的核准；

4、本次重组符合《公司法》《证券法》《重组办法》《发行办法》等法律、法规、规范性文件规定的实质性条件；

5、本次重组涉及的《购买资产协议》《盈利预测补偿协议》《股份认购协议》的内容均符合《合同法》《重组办法》《管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定，内容合法有效，待约定的生效条件成就时生效；

6、本次重组标的资产的权属清晰，不存在权属纠纷，未设置任何质押和其他第三方权利或其他限制转让的约定，标的资产过户至上市公司名下不存在实质性法律障碍；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7、本次重组构成关联交易，本次重组完成后有新增的关联方；本次重组不会产生同业竞争情形；

8、本次重组不涉及债权债务处置与转移，也不涉及人员安置问题；

9、截至法律意见书出具日，上市公司已就本次重组履行了现阶段应履行的法定信息披露和报告义务，不存在应披露而未披露的合同、协议或安排；

10、参与本次重组的证券服务机构具有合法的执业资格；

11、广百股份已依据法律、法规、规范性文件及深圳证券交易所业务规则的规定制定《内幕信息知情人登记管理制度》，并已按照该制度对本次交易的内幕信息采取必要的保密措施，对内幕信息知情人进行了登记备案；

12、在获得法律意见书所述之全部批准与授权并履行全部必要的法律程序后，本次交易的实施不存在法律障碍。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十五节 相关中介机构

一、独立财务顾问

1、平安证券

名称：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

电话：0755-22627723

传真：0755-22621039

财务顾问主办人：云波、谭潭

项目组其他人员：张磊、方端凝、王立

2、国泰君安

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路 768 号

法定代表人：贺青

电话：021-38676666

传真：021-38670208

财务顾问主办人：张翼、王栋

项目组其他人员：张其乐、杨磊

二、法律顾问

名称：北京国枫律师事务所

住所：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层

负责人：张利国

电话：010-88004488

传真：010-66090016

经办律师：孙林、殷长龙、李威

三、审计机构

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦

执行事务合伙人：石文先

电话：027-86791215

传真：027-85424329

签字注册会计师：龚静伟、何丽

四、评估机构

名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

住所：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层

法定代表人：赵向阳

电话：010-51667811

传真：010-82253743

签字资产评估师：朱玮、梁梓洋

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十六节 公司及有关中介机构声明

上市公司及全体董事声明

本公司及全体董事承诺，保证《广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及申请文件内容真实、准确、完整，并对其虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

公司董事签字：

王华俊	冯凯芸	郑定全
钱圣山	沈洪涛	陈宏辉
王鸿茂		

广州市广百股份有限公司

2021 年 1 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上市公司及全体监事声明

本公司及全体监事承诺，保证《广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及申请文件内容真实、准确、完整，并对其虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

全体监事签字：

_____	_____	_____
陈倩文	李建新	关兆棻

广州市广百股份有限公司

2021 年 1 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上市公司及全体高级管理人员声明

本公司及全体高级管理人员承诺，保证《广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及申请文件内容真实、准确、完整，并对其虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

全体非董事高级管理人员签字：

谢安贤	钟芬	蔡劲松

广州市广百股份有限公司

2021 年 1 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

独立财务顾问声明

平安证券股份有限公司（本声明中简称“本公司”）保证广州市广百股份有限公司在《广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的《平安证券股份有限公司关于广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告》的相关内容已经本公司审阅，确认报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

财务顾问主办人：

云　波　　谭　潭

项目协办人：

张　磊　　方端凝　　王　立

法定代表人：

何之江

平安证券股份有限公司

2021 年 1 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

独立财务顾问声明

国泰君安证券股份有限公司（本声明中简称“本公司”）保证广州市广百股份有限公司在《广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的《国泰君安证券股份有限公司关于广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告》的相关内容已经本公司审阅，确认报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

财务顾问主办人：_____ _____

张　翼　　王　栋

法定代表人：_____

贺　青

国泰君安证券股份有限公司

2021 年 1 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法律顾问声明

北京国枫律师事务所（以下简称“本所”）及经办律师同意广州市广百股份有限公司在《广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本所出具的法律意见书之结论性意见，并对所引述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

负责人：_____

张利国

经办律师：_____ _____ _____

孙林 殷长龙 李威

北京国枫律师事务所

2021 年 1 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

审计机构声明

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）及经办注册会计师同意广州市广百股份有限公司在《广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本所出具的审计报告之结论性意见，并对所引述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

会计师事务所负责人：_____

石文先

经办注册会计师：_____　　_____

龚静伟　　何丽

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2021 年 1 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估机构声明

北京国融兴华资产评估有限责任公司（以下简称“本公司”）及经办资产评估师同意广州市广百股份有限公司在《广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的资产评估报告之结论性意见，并对所引述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人：_____

赵向阳

签字资产评估师：_____　　_____

朱玮　　梁梓洋

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2021 年 1 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十七节 备查文件

一、备查文件

1、第六届董事会第二十四次会议决议；

2、独立董事关于第六届董事会第二十四次会议相关事项的独立意见；

3、广百股份与交易对方签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》；

4、广百股份与交易对方签署的《盈利预测补偿协议》；

5、平安证券、国泰君安出具的《独立财务顾问报告》；

6、国枫律所出具的《法律意见书》；

7、中审众环出具的《审计报告》及《备考审阅报告》；

8、国融兴华出具的《资产评估报告书》；

9、国融兴华出具的《资产评估说明》；

10、标的公司关于本次交易的内部决策文件；

11、交易对方出具的相关承诺及声明；

12、2020 年第一次临时股东大会决议。

二、备查地点

1、广州市广百股份有限公司

联系地址：广东省广州市越秀区西湖路 12 号 10-12 楼

联系人：钟芬

电话：86-20-83322348

传真：86-20-83331334

2、平安证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

电话：0755-22627723

传真：0755-82431039

联系人：云波、谭潭

3、国泰君安证券股份有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

联系地址：上海市静安区南京西路 768 号

法定代表人：贺青

电话：021-38676666

传真：021-38670208

联系人：张翼、王栋

投资者亦可在中国证监会指定的信息披露网站 www.cninfo.com.cn 查阅本报告书全文。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页无正文，为《广州市广百股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》之签章页）

广州市广百股份有限公司

2021 年 1 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn