

华泰联合证券有限责任公司

关于

上海证券交易所《关于对南京新街口百货商店股份有限公司重大资产重组预案信息披露的问询函》相关问题

题

之

专项核查意见

独立财务顾问



签署日期：二〇一八年五月

华泰联合证券有限责任公司关于上海证券交易所《关于对南京新街口
百货商店股份有限公司重大资产重组预案信息披露的问询函》相关问
题之专项核查意见

上海证券交易所：

根据上海证券交易所《关于对南京新街口百货商店股份有限公司重大资产重组预案信息披露的问询函》（上证公函【2018】0520号，以下简称“《问询函》”）的要求，华泰联合证券有限责任公司作为南京新街口百货商店股份有限公司本次重大资产重组暨关联交易的独立财务顾问，对有关问题进行了认真分析，现就《问询函》中相关问题的核查回复如下，请予审核。

如无特殊说明，本核查意见中所采用的释义与《南京新街口百货商店股份有限公司重大资产重组暨关联交易预案》一致。

本核查意见中部分合计数与各明细数之和在尾数上如有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、关于交易方案

1. 预案披露，本次交易标的资产间接持有 House of Fraser (UK & Ireland) Limited (以下简称“HOFUKI”)的 89%的权益，HOFUKI 系注册于英国并由本公司间接控股的公司。根据 HOFUKI 的公司章程，本公司认为本次交易不涉及 HOFUKI 公司章程中约定的随售权；同时仍不能完全排除 HOFUKI 少数股东就随售权提出主张的可能性。请补充披露：（1）HOFUKI 公司章程中关于随售权的具体约定；（2）公司认为本次交易不涉及 HOFUKI 公司章程中约定的随售权的依据；（3）若 HOFUKI 少数股东主张随售权，是否可能导致本次交易终止等其他风险。请财务顾问和律师发表意见。

答复：

（一）HOFUKI 公司章程中关于随售权的具体约定

HOFUKI 公司章程第 30 条关于少数股东随售权的具体约定如下：

“任何人士均不得转让 HOFUKI 的任何股份，如果转让 HOFUKI 的任何股份将导致(i) Cenbest Hong Kong 及其经许可受让人（包括集团成员、股权代持方等人士）持有的 A 类普通股占 HOFUKI 已发行 A 类普通股的比例低于 25%，或(ii)除 Cenbest Hong Kong 及其经许可受让人以外的任何人士获得了控制权益或其控制权益增加（“拟议转让”），除非：

（1）拟议转让系根据 HOFUKI 控股股东（即由标的资产持有 100%股权的英国公司 House of Fraser Global Retail Limited，以下简称“HOFGRL”）行使的拖售权作出；或

（2）拟议转让根据 HOFUKI 的股东行使的优先购买权作出；或

（3）拟议受让方已向 HOFUKI 的所有其他股东发出了要约（以下简称“随售要约”）以不劣于拟议转让的条件收购其他股东持有的全部股份。随售要约的

有效期至少应为 21 天，且要约人应在随售要约中向受要约人作出如下保证：即要约人、其关联人士、因合同或谅解而与要约人或其关联人士共同行事的任何人士在之前六个月的期间内均未曾根据更优惠的条款购买或同意购买 HOFUKI 的普通股或优先股。”

(二) 公司认为本次交易不涉及 HOFUKI 公司章程中约定的随售权的依据

上市公司认为本次交易不涉及 HOFUKI 公司章程中约定的随售权的依据如下：

1、在本次交易中，千百度受让标的资产 34% 股权未导致上市公司在 HOFUKI 中的持股比例低于 25%，且不涉及 HOFUKI 的控制权变更。千百度对标的资产增资完成后，持有标的资产将从 34% 增加到 51%。但根据 HOFUKI 的公司章程的文义，上市公司认为千百度认购标的资产新增股权不属于对 HOFUKI 股权的“转让”，因此未涉及 HOFUKI 少数股东的随售权。

2、HOFUKI 公司章程中约定触发随售权的系转让 HOFUKI 任何股份，本次交易的标的公司为 HOF Group，不涉及 HOFUKI，因此 HOFUKI 的股东不存在主张随售权的依据。

综上所述，本次交易不涉及 HOFUKI 少数股东的随售权。

(三) 若 HOFUKI 少数股东主张随售权，是否可能导致本次交易终止等其他风险

无论是否有充足的法律依据，HOFUKI 少数股东均有可能提起主张随售权的诉讼。如果 HOFUKI 少数股东因主张随售权而正式向法院提起诉讼，作为持有 HOFUKI 的 89% 的股东，HOFGRL 将积极应诉，同时交易双方将继续推进本次交易而不受该诉讼的影响。

如果 HOFUKI 少数股东的随售权主张最终获得法院支持，上市公司届时将全力促使 HOFUKI 的股东（HOFGRL）以提供资金等方式确保 HOFGRL 收购 HOFUKI 少数股东持有的 HOFUKI 股权。

基于上述，如果 HOFUKI 少数股东因主张随售权而正式向法院提起诉讼，则存在如下可能的事项：

(1) 本次交易有可能因诉讼而延迟交易完成时间，但不影响交易双方继续推进本次交易；

(2)即使 HOFUKI 少数股东的随售权主张最终获得法院支持，按照 HOFUKI 公司章程，由 HOFGRL 向 HOFUKI 的所有其他股东发出要约，以不劣于拟议转让的条件收购其他股东持有的全部股份。假定本次交易最终作价 18 亿元，则对应要约履行总价最高为 1.98 亿元（18 亿元*11%）（本次交易的标的公司为 HOF Group，其除持有 HOFUKI 外，还持有南京 HOF 和徐州 HOF，考虑南京 HOF 和徐州 HOF 的价值，HOFUKI 的作价将低于 18 亿元），根据相关说明，交易双方将协商向 HOF Group 提供资金以使 HOFGRL 履行随售权的要约义务。因此，即使 HOFUKI 少数股东的随售权主张最终获得法院支持，交易双方仍会妥善履行随售权的要约义务，不会对本次交易造成实质性障碍。

综上所述，上市公司认为，无论是否有充足的法律依据，HOFUKI 少数股东均有可能提起主张随售权的诉讼。即使 HOFUKI 少数股东的随售权主张最终获得法院支持，交易双方将协商一致并妥善履行随售权的要约义务，因此 HOFUKI 少数股东主张随售权不会导致本次交易终止。

（四）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为，上市公司对 HOFUKI 公司章程关于少数股东随售权具体约定的描述符合 HOFUKI 公司章程的约定。上市公司已经披露了 HOFUKI 公司章程中关于随售权的内容，根据上市公司的说明，如果 HOFUKI 少数股东主张随售权且得到法院支持的极端情况下，仍然不会导致本次交易终止。

（五）上市公司补充披露情况

上市公司已在预案“第十节 其他重要事项/十、关于随售权的相关事项”进行了补充披露。

2. 预案披露，本次交易需在标的资产交割前取得标的资产相关债权人同意，如无法在交割日之前顺利取得债权人同意，上市公司或标的资产需要提前偿还相关借款，如无法取得债权人同意并未偿还相关借款，存在本次交易不能交割的风险。请补充披露：（1）标的资产需要取得事前同意的主要债权人、负债余额和到期日；（2）截至目前，取得标的资产相关债权人同意的进展情况，是否构成本次交易的实质障碍。请财务顾问和律师发表意见。

答复：

（一）标的资产需要取得事前同意的主要债权人、负债余额和到期日

截至 2018 年 3 月 31 日，标的公司需要取得事前同意的主要债权人、负债余额和到期日情况具体如下：

序号	债权人	债务人	负债余额	到期日
1	中国工商银行伦敦分行	Cenbest Hong Kong	1,152 万英镑	2019.07.29
2	中国银行伦敦分行	Cenbest Hong Kong	810 万英镑	2019.08.29
3	中国银行澳门分行	Cenbest Hong Kong	438 万英镑	2019.08.29
4	中国工商银行伦敦分行	HOFUKI	长期借款 8,334 万英镑，循环贷款 5,000 万英镑	2019.07.28
5	英国汇丰银行	HOFUKI	长期借款 4,166 万英镑，循环贷款 2,500 万英镑	2019.07.28
6	债券持有人	House of Frase (Funding) plc	16,490.80 万英镑	2020.09.15
7	天下合鑫供应链管理有限公司	南京 HOF	500 万人民币	2018.07.01
8	南京银行股份有限公司城南支行	南京 HOF	6.68 万人民币	2018.06.01

序号	债权人	债务人	负债余额	到期日
9	远东国际租赁有限公司	南京 HOF	5,866.67 万人民币	2021.01.29
	合计债务金额		约 337,810 万人民币	

注：Cenbest Hong Kong 系上市公司全资子公司，其全资持有本次交易的标的公司 100% 股权，1-3 项债务系 Cenbest Hong Kong 收购 House of Fraser Group 时的并购贷款。

（二）截至目前，取得标的资产相关债权人同意的进展情况，是否构成本次交易的实质障碍

针对上述第 1-3 项债务，上市公司已就 Cenbest Hong Kong 收购 House of Fraser Group 时的并购贷款，与债权人中国工商银行、中国银行相关分支机构进行了沟通，就南京新百转让标的资产事宜进行了说明，并就债权人解除 House of Fraser Group 股权质押以实现标的资产交割等事宜进行了商谈，目前尚待债权人出具正式书面同意意见。

针对上述第 4、5 项债务，上市公司及标的公司已与债权人英国汇丰银行、中国工商银行进行了沟通，就南京新百转让标的资产事宜进行了说明。鉴于本次交易结束后，买方会对标的公司注入一定的流动性，使得银行利益可以保全，贷款行对整体交易结构持支持态度，目前尚待债权人出具正式书面同意意见。

针对上述第 6 项债务，标的公司已向其 65% 债券额度的持有人的财务顾问提交了关于本次交易的相关资料，同时会与债券持有人及其顾问保持沟通，目前尚待债券持有人出具正式书面同意意见。

针对上述第 7 项债务，HOF 南京已于 2018 年 4 月提前全额偿还了天下合鑫供应链管理有限公司的贷款。

针对上述第 8、9 项债务，南京新百已与债权人南京银行股份有限公司南京分行、远东国际租赁有限公司进行了沟通，就南京新百转让标的资产事宜进行了说明，目前尚待债权人出具正式书面同意意见。

上市公司已就本次交易与相关债权人进行了沟通，将积极争取尽早获得相关债权人的同意，公司认为相关债务不会对本次交易构成实质性障碍。

（三）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为，公司已就本次交易与相关债权人进行了初步沟通，将积极争取尽早获得相关债权人的同意，相关债务不会对本次交易构成实质性障碍。

（四）上市公司补充披露情况

上市公司已在预案“第十节 其他重要事项/十一、债权人同意相关事项”进行了补充披露。

3. 预案披露，千百度拟以约 6.12 亿元的转让作价收购标的资产 34%的股权，再以约 6.24 亿元对标的资产进行增资，股权转让及增资完成后，千百度持有标的资产 51%的股权，南京新百不再控制标的资产。其中，3.12 亿元股权转让款拟在出售股份交割日前支付，3 亿元股权转让款在出售股份交割日的第一个周年日之前支付。请补充披露：（1）第二笔股权转让款间隔一个周年后支付的原因，在此之前上市公司的会计处理及对合并财务报表商誉等主要资产、负债项目的影响；（2）千百度对标的资产进行增资的具体时间安排，增资前上市公司对股权转让和剩余股权的会计处理，并说明对合并财务报表商誉等主要资产、负债项目的影响；（3）上市公司对所持标的资产剩余股权的安排。请财务顾问、会计师和律师发表意见。

答复：

（一）第二笔股权转让款间隔一个周年后支付的原因，在此之前上市公司的会计处理及对合并财务报表商誉等主要资产、负债项目的影响

1、第二笔股权转让款间隔一个周年后支付的原因

本次交易过程中，上市公司综合考虑了交易的价格高低、可行性，交易耗时及审批的难易，与交易对手进行了深入的商业谈判。为促成交易达成，经友好协

商,千百度收购标的资产 34%股权的第二笔股权转让款在交割后间隔一周年支付。千百度为香港联交所上市公司,经营情况较好,资金实力较强,南京新百未来收款的确定性高,信用风险较低。

2、收到第二笔款项之前,上市公司的会计处理及对合并财务报表商誉等主要资产、负债项目的影 响

2018年5月2日,上市公司之全资子公司新百香港与千百度及 HOF Group 签订了《股权购买协议》及《增资协议》,千百度拟以股权受让及增资的方式获得 HOF Group 的控制权,HOF Group 100%股权对应的交易作价为 18 亿元人民币。此次交易分为股权转让及增资两部分,新百香港首先拟以约 6.12 亿元人民币的转让作价将 HOF Group 34%的股权转让给千百度,股权转让完成后,千百度再拟以约 6.24 亿元对 HOF Group 进行增资,增资完成后,千百度持有 HOF Group 51%的股权。本次交易的最终交易价格将以最终协议约定为准。鉴于股权转让及增资事项的最终目的是为达成一项完整的商业结果,因此股权转让及增资事项构成一揽子交易。

根据《股权购买协议》,本次交易股权转让款的支付步骤为:在出售股份交割日前千百度将不低于 51%的股权转让对价(“一期价款”,不低于 3.12 亿元)以港币的形式存入新百香港用书面通知指定的银行账户。在出售股份交割日的第一个周年日之前千百度将应支付的剩余股权转让对价(“二期价款”,对应金额=6.12 亿元-3.12 亿元=3 亿元)以港币的形式存入新百香港指定的银行账户。

在假设一期价款 3.12 亿元已收到,且相关协议、批准手续齐全的情况下,由于一期价款占股权转让总价款的比例超过 50%,因此,应当认定股权转让成立,尚未收到的二期价款 3 亿元记入其他应收款,同时将 34%股权转让及增资事项按照分步处置子公司股权至丧失控制权并构成“一揽子交易”的相关规定进行会计处理。

根据未经审计的上市公司 2018 年一季报及未经审计的 HOF Group 2018 年一季度财务报表,假设第一笔股权转让款 3.12 亿元于 2018 年 3 月 31 日收到、增资款 6.24 亿元于 2018 年 3 月 31 日到位,上市公司在收到第二笔股权转让款 3

亿元之前的会计处理为：增加货币资金 3.12 亿元，增加其他应收款 3 亿元，按照 HOF Group 自购买日开始持续计算的净资产账面价值-15.59 亿元乘以股权转让比例 34%，即-5.30 亿元增加合并层面少数股东权益，股权转让对价 6.12 亿元与按照 34%股权转让比例计算的 HOF Group 自购买日开始持续计算的净资产账面价值-5.30 亿元的差额部分 11.42 亿元计入合并层面其他综合收益。

具体会计分录如下：

借：货币资金 3.12 亿元

 其他应收款 3 亿元

贷：少数股东权益-5.30 亿元

 其他综合收益 11.42 亿元

由于假设增资款 6.24 亿元于 2018 年 3 月 31 日已到位，视同该项交易的交割日为 2018 年 3 月 31 日，并对 2018 年 3 月 31 日的上市公司财务报表按照一揽子交易的处理规定进行模拟，模拟后的合并财务报表数据已不再包含收购 HOF 产生的商誉及 HOF Group 的资产负债。本次模拟合并层面形成投资收益-1.13 亿元，具体分析请参见本问题第（二）小问的回复。

（二）千百度对标的资产进行增资的具体时间安排，增资前上市公司对股权转让和剩余股权的会计处理，并说明对合并财务报表商誉等主要资产、负债项目的影响

1、千百度对标的资产进行增资的具体时间安排

本次交易分为转让和增资两部分，千百度将在股权转让完成前将一期价款及增资款筹措到位，在标的资产股权转让交割完成后，交易双方将立即办理相关增资事宜。

2、增资前上市公司对股权转让和剩余股权的会计处理，并说明对合并财务报表商誉等主要资产、负债项目的影响

本次股权转让及增资事项按照分步处置子公司股权至丧失控制权并构成“一揽子交易”的相关规定进行会计处理

(1) 增资前，假设上市公司持有的 HOF Group 34% 股权已于 2018 年 3 月 31 日完成交割，上市公司拟根据 HOF Group 34% 股权转让价款 6.12 亿元与 HOF Group 在上市公司合并报表中自购买日开始持续计算的净资产份额-15.59 亿元乘以股转转让比例 34% 的差额部分 11.42 亿元，计入其他综合收益。若增资未能顺利完成，则上述差额部分由其他综合收益转入资本公积。

具体会计分录如下：

借：货币资金 3.12 亿元

 其他应收款 3 亿元

贷：少数股东权益-5.30 亿元

 其他综合收益 11.42 亿元

(2) 增资时的会计处理

因子公司的少数股东增资导致母公司丧失对 Hof Group 的控制权，应当按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额计入当期损益。

假设增资款 6.24 亿元于 2018 年 3 月 31 日已到位，根据未经审计的 Hof Group 2018 年一季度财务报表计算的按照增资前南京新百股权比例 66% 计算的其在增资前 Hof Group 账面净资产中的份额为-10.29 亿元（增资前 Hof Group 自购买日开始持续计算的净资产账面价值-15.59 乘以增资前上市公司持股比例 66%），增资后按照南京新百持股比例 49% 计算的在增资后 Hof Group 账面净资产中的份额为-4.58 亿元（增资后 Hof Group 自购买日开始持续计算的净资产账面价值（-15.59+6.24）乘以增资后上市公司持股比例 49%），差额部分 5.71 亿元

(-10.29 亿元+4.58 亿元) 同时增加长期股权投资和投资收益。

具体会计分录如下：

借：长期股权投资 5.71 亿元

贷：投资收益 5.71 亿元

(3) 由于本次交易为一揽子交易，且目前可获取的数据仅有未经审计的上市公司 2018 年一季报及 HOF Group 2018 年一季度财务报表，因此，假设股权转让款 3.12 亿元部分及增资 6.24 亿元均于 2018 年 3 月 31 日到位，在此基础上，对 2018 年 3 月 31 日的合并财务报表进行了模拟。

对于 Hof Group 自购买日开始至 2018 年 3 月实现的归属于南京新百的净利润-1.22 亿元，按照 100%持股比例权益法核算，增加长期股权投资-1.22 亿元。截至 2018 年 3 月 31 日，新百香港长期股权投资账面余额为 15.16 亿元，经上述调整后（增资事项增加长期股权投资 5.71 亿元、权益法核算减少长期股权投资 1.22 亿元），合并层面应终止确认的长期股权投资为 19.65 亿元；

对于剩余 49%股权部分，按照公允价值计量后的金额为（标的资产估值 18 亿元+增资 6.24 亿元）*交易完成后剩余股权比例 49%= 11.88 亿元，增加合并层面长期股权投资；

增资导致上市公司丧失控制权，将丧失控制权之前的股权转让交易产生的其他综合收益 11.42 亿元转入投资收益，终止确认合并层面少数股东权益 5.30 亿元；

对于 Hof Group 自购买日开始至 2018 年 3 月形成的以后不能重分类进损益的其他综合收益-重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动 5.18 亿元，增加合并层面其他综合收益；

具体会计分录如下：

借：长期股权投资 11.88 亿元

其他综合收益 11.42 亿元

贷：长期股权投资 19.65 亿元

少数股东权益 5.30 亿元

其他综合收益 5.18 亿元

投资收益-6.84 亿元

经上述会计处理，合并层面投资收益为-1.13 亿元（增资丧失控制权增加的投资收益 5.71 亿元与上述抵消分录中减少的投资收益 6.84 亿元合计金额）。合并财务报表数据已不再包含收购 Hof 产生的商誉及 Hof Group 的资产负债，对上市公司合并财务报表商誉等主要资产、负债项目的影 响请参见第 4 问第（一）小项的回复。

（三）上市公司对所持标的资产剩余股权的安排

基于南京新百向生物医药、健康养老产业转型的战略，未来南京新百将更加专注于大健康领域的运营和发展。经本次交易双方友好协商，为了实现标的公司的平稳过渡，本次交易完成后，上市公司仍然持有标的公司 49%的股权，上市公司将继续推进剩余 49%股权的处置。

（四）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为，上市公司已经披露了第二笔股权转让款间隔一个周年后支付的原因，千百度对标的资产进行增资的具体时间安排，上市公司对所持标的公司剩余股权的安排，相关处理具有商业合理性。上市公司根据未经审计的财务数据，模拟了本次交易各种阶段的会计处理，相关会计处理符合《企业会计准则》的要求。

（五）上市公司补充披露情况

上市公司已在预案“第十节 其他重要事项/十二、第二笔股权转让款间隔一

个周年后支付的原因，在此之前上市公司的会计处理及对合并财务报表商誉等主要资产、负债项目的影 响、十三、千百度对标的资产进行增资的具体时间安排，增资前上市公司对股权转让和剩余股权的会计处理，并说明对合并财务报表商誉等主要资产、负债项目的影 响、十四、上市公司对所持标的资产剩余股权的安排”进行了补充披露。

二、关于交易对上市公司的影响及其他

4. 预案披露，本次拟出售资产的资产负债率一直处于较高的水平，本次交易有利于盘活上市公司存量资产，降低上市公司资产负债率和利息支出。截至 2018 年 3 月 31 日，上市公司存在对标的资产的担保及应收款项，交易对方承诺在本次交易完成后的 24 个月内，按照持股比例对标的资产提供同比例担保或提供资金支持，或者配合上市公司解除对标的资产的担保和收回应收账款，但仍可能会形成上市公司对应收标的资产的款项和担保的风险。请补充披露：（1）本次交易前后，上市公司主要资产、负债项目以及财务费用变化情况，量化分析本次交易对公司财务状况的影响；（2）上市公司存在对标的资产的担保及应收款项的发生时间、金额、形成原因和到期期限；（3）交易对方向标的资产提供担保和资金支持（或解除上市公司提供的担保和应收款项）的具体措施和时间安排；（4）本次交易完成后，交易对方相关承诺履行前，上市公司对标的资产的担保及应收款项是否构成对外担保和非经营性资金占用，并说明具体解决措施。请财务顾问、会计师和律师发表意见。

答复：

（一）本次交易前后，上市公司主要资产、负债项目以及财务费用变化情况，量化分析本次交易对公司财务状况的影响

截至目前，本次交易相关的审计评估工作尚未完成，根据标的公司和上市公司的初步数据，假设本次交易的完成时间及交割日期均为 2018 年 3 月 31 日，会

计师对交割日的资产负债表进行模拟，模拟前后的重要数据变化列示如下：

合并资产负债表

单位：万元

资产	本次交易完成后	本次交易完成前	变动比率
流动资产：			
货币资金	465,599.84	445,244.40	4.57%
应收账款	88,771.82	96,338.78	-7.85%
预付款项	30,839.57	52,233.45	-40.96%
其他应收款	47,691.74	12,399.41	284.63%
存货	167,817.09	275,710.27	-39.13%
其他流动资产	15,671.10	16,408.46	-4.49%
流动资产合计	820,051.29	901,994.89	-9.08%
非流动资产：			
长期应收款	6,384.53	7,967.21	-19.86%
长期股权投资	161,842.77	43,066.77	275.80%
固定资产	173,247.40	332,129.17	-47.84%
无形资产	9,632.88	206,721.88	-95.34%
商誉	374,889.18	715,162.90	-47.58%
递延所得税资产	20,965.04	50,765.13	-58.70%
其他非流动资产	25,630.43	84,589.42	-69.70%
非流动资产合计	914,817.95	1,582,628.20	-42.20%
资产总计	1,734,869.24	2,484,623.09	-30.18%

合并资产负债表（续）

单位：万元

负债及股东权益	本次交易完成后	本次交易完成前	变动比率
流动负债：			
短期借款	279,011.35	345,142.72	-19.16%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	862.09	-100.00%
应付票据	3,675.61	13,708.26	-73.19%
应付账款	51,956.06	167,748.06	-69.03%
预收款项	376,305.68	406,122.14	-7.34%
应付职工薪酬	19,347.98	21,831.53	-11.38%
应交税费	28,225.69	41,915.42	-32.66%
应付利息	302.74	302.74	0.00%
其他应付款	51,024.86	153,548.63	-66.77%
一年内到期的非流动负债	13,677.63	18,872.22	-27.53%

负债及股东权益	本次交易完成后	本次交易完成前	变动比率
流动负债合计	823,527.62	1,170,053.80	-29.62%
非流动负债：	-	-	
长期借款	52,663.30	168,776.98	-68.80%
应付债券	-	142,465.08	-100.00%
长期应付款	2,072.09	117,370.82	-98.23%
长期应付职工薪酬	15,650.29	15,650.29	0.00%
预计负债	-	9,487.50	-100.00%
递延收益	1,323.57	1,323.57	0.00%
递延所得税负债	5,198.10	35,002.60	-85.15%
非流动负债合计	76,907.35	490,076.85	-84.31%
负债合计	900,434.97	1,660,130.65	-45.76%
所有者权益：	-	-	
其他综合收益	53,817.57	46,955.72	14.61%
未分配利润	162,560.67	176,050.06	-7.66%
归属于母公司所有者权益合计	801,212.94	807,840.47	-0.82%
少数股东权益	33,221.33	16,651.96	99.50%
所有者权益合计	834,434.27	824,492.44	1.21%
负债及所有者权益总计	1,734,869.24	2,484,623.09	-30.18%

2018年3月31日，交易前上市公司的资产负债率为66.82%，交易后的资产负债率为51.90%，资产负债率降低14.92%，交易后商誉、其他应付款、长期借款、应付债券均明显减少；交易前后的负债权益比将由2.01下降至1.08。总资产减少30%，总负债减少45.76%，所有者权益增加1.21%，归属于母公司所有者权益减少-0.82%。通过本次交易，上市公司的财务状况趋好。

在假设2018年3月31日为交割日的情况下，按照一揽子交易的处理方法将会在上公司合并层面确认投资损失1.13亿元。

假设本次交易的完成时间及交割日期均为2017年12月31日，则上市公司2018年1-3月归属于母公司净利润将由9176.89万元增加至16,784.04万元，增加金额为处置的HOF Group 2018年1-3月归属于母公司净利润-14,915.98万元的51%部分，即7607.15万元；2018年1-3月HOF Group财务费用发生额为4,281.86万元，上市公司2018年1-3月的财务费用发生额将由6,444.25万元降低至2,162.39万元。

假设本次交易的完成时间及交割日期均为2016年12月31日，则上市公司

2017 年度归属于母公司净利润将由 73,623.22 万元增加至 89,417.48 万元，增长金额为处分的 HOF Group 2017 年度归属于母公司净利润-31,216.61 万元的 51% 部分，既 15,794.26 万元；2017 年度 HOF Group 财务费用发生额为 17,814.41 万元，上市公司 2017 年度的财务费用发生额将由 30,420.88 万元降低至 12,606.47 万元。

综上所述，本次交易有利于提升上市公司财务表现，有利于提升上市公司的抗风险能力。

(二) 上市公司存在对标的资产的担保及应收款项的发生时间、金额、形成原因和到期期限

1、上市公司对标的资产担保

单位：万元

被担保方名称	担保合同签订方	担保金额	截至 2018 年 3 月 31 日主债权金额	担保起始日	担保到期日	合同约定的保证期间	形成原因
南京东方福来德百货有限公司	苏州银行股份有限公司南京分行	5,000.00	5,000.00	2017/9/19	2018/9/19	本合同项下的保证期间按债权人为债务人办理的业务分别计算，即自债务人在各单笔主合同项下的债务履行期限届满之日起两年	用于补充东方福来德日常营运资金
	南京银行股份有限公司城南支行	5,000.00	6.68	2017/9/29	2018/3/1	主合同项下债务人每次使用授信额度而发生的债务履行期限届满之日起两年	用于支付采购国外商品货款
	远东国际租赁有限公司	18,000.00	5,866.67	2017/12/30	2020/12/29	自本合同签署之日起至借款合同项下主债务履行期届满之日起满两年的期间	用于经营周转

(1) 2017 年 9 月，上市公司与苏州银行股份有限公司南京分行（以下简称苏州银行）签订最高额保证合同，合同约定为确保南京东方福来德百货有限公司（以下简称东方福来德）全面、及时履行与苏州银行签订的主合同项下的各项义

务，保证债权的实现，上市公司自愿为东方福来德提供连带责任保证担保，主债务期间自 2017 年 9 月 19 日起至 2018 年 9 月 19 日止，担保主债权最高限额为人民币 50,000,000.00 元，根据协议，本次重组不需该项债务的债权人同意。

(2) 2017 年 9 月，东方福来德与南京银行股份有限公司城南支行签订最高债权额合同，合同约定自 2017 年 9 月 29 日至 2018 年 3 月 1 日东方福来德可使用最高债权额 50,000,000.00 元，同时由上市公司提供最高额保证担保。同日，上市公司与南京银行签订最高额保证合同，合同约定为确保南京银行与东方福来德签订的《最高债权额合同》及上述合同项下具体业务合同、协议及申请书的履行，上市公司为东方福来德提供最高额连带保证担保，保证期间自 2017 年 9 月 29 日起至 2018 年 3 月 1 日止，担保最高限额为人民币 50,000,000.00 元。截至目前担保已经到期，债务人将在在 6 月 1 日前归还剩余的 6.68 万债务。

(3) 2018 年 1 月，东方福来德与远东国际租赁有限公司（以下简称远东国际）、上海华瑞银行签订三方委托贷款借款合同，合同约定远东国际委托贷款人上海华瑞银行向东方福来德贷款 180,000,000.00 元用于经营周转。同日，上市公司与远东国际签订保证合同，合同约定上市公司为东方福来德与远东国际借款事项提供不可撤销的连带责任保证担保，保证期间自保证合同签署之日始至借款合同项下主债务履行期届满之日起满两年的期间，担保金额为 180,000,000.00 元。

2、上市公司对标的资产的应收款项

(1) 2016 年，上市公司之子公司南京东方商城有限责任公司（以下简称东方商城）与南京东方福来德百货有限公司签订房屋租赁合同，合同约定东方商城以坐落于江苏省南京市中山南路 2 号房产（面积约 27220 m²）为租赁物租赁给东方福来德，租赁期限 15 年，自 2016 年 3 月 8 日起至 2031 年 3 月 7 日止。租金标准可分为以下几个阶段：2016 年 3 月 8 日起至 2016 年 9 月 14 日为免租期；2016 年 9 月 15 日至 2021 年 3 月 7 日，租金为 4 元/m²/天；2021 年 3 月 8 日至 2026 年 3 月 7 日及 2026 年 3 月 8 日至 2031 年 3 月 7 日，租金以 4 元/m²/天为基础，每个调整期租金单价在原有基础上上调 5%-8%，具体上调比例在调整期开始支付租金前由出租方确定，书面发函告知。至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 3

月 31 日，东方商城应收东方福来德租金分别为 41,614,962.44 元、51,414,162.44 元。

(2)2017 年 5 月，上市公司之子公司新百(香港)有限公司向 House of Fraser Group Limited（以下简称 HOF）拨付 500 万英镑用于 HOF 仓库改造需求。HOF 目前有 2 个主要仓库和一处备用库，由于设计年代久远，已不能满足 HOF 目前运营需求，尤其在圣诞期间，爆仓和调仓大大增加运营成本，降低运营效率。至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 3 月 31 日，新百（香港）有限公司应收 HOF 往来款均为 500 万英镑。

(3) 至 2018 年 3 月 31 日，东方福莱德储值卡在南京新百（中心店）消费未结算金额为 7,452,556.86 元。

（三）交易对方向标的资产提供担保和资金支持（或解除上市公司提供的担保和应收款项）的具体措施和时间安排

经上市公司与交易对方协商，明确采取如下方式解除上市公司对标的公司提供的担保和资金支持：对于上市公司对标的公司的应收款项，上市公司将在本次交易完成（千百度获得标的公司 51% 股权时，下同）前收回上述应收款项。对于上市公司为标的公司提供的担保，上市公司将在本次交易完成前解除相关担保。

（四）本次交易完成后，交易对方相关承诺履行前，上市公司对标的资产的担保及应收款项是否构成对外担保和非经营性资金占用，并说明具体解决措施

根据《中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号），对外担保指“上市公司为他人提供的担保，包括上市公司对控股子公司的担保”。上市公司对标的公司的担保系由历史原因形成，并非基于本次交易形成，自始构成对外担保。基于上述，本次交易完成后，交易对方相关承诺履行前，上市公司对标的公司的担保构成对外担保。

公司对该等对外担保已履行法律法规要求的决策程序，具体情况如下：

1、就担保权人为南京银行股份有限公司城南支行的担保事宜，公司于 2017 年 9 月 14 日召开第八届董事会第十三次会议，会议审议并通过了《关于为公司全资子公司南京东方福来德百货有限公司提供担保的议案》。董事会同意公司为东方福来德提供不超过 5,000 万元的连带保证责任担保，担保期限不超过 1 年。

2、就担保权人为苏州银行股份有限公司南京分行的担保事宜，公司于 2017 年 9 月 26 日以通讯表决的方式召开第八届董事会第十四次会议，会议审议并表决通过了《关于为公司全资子公司南京 HOF 提供最高额保证担保的议案》。董事会同意公司为东方福来德提供 5,000 万元的最高债权限额内的担保，担保期限不超过 1 年。

3、就担保权人为远东国际租赁有限公司的担保事宜，公司于 2017 年 12 月 28 日召开第八届董事会第二十次会议，会议审议通过了《关于为公司全资子公司南京东方福来德百货有限公司提供连带责任保证担保的议案》。董事会同意对东方福来德提供担保的事项并授权经营层办理签署《保证担保合同》以及与担保有关的一切事宜。

本次交易完成后，交易对方相关承诺履行前，上市公司对标的公司的应收款项-租金 51,414,162.44 元部分为经营性资金占用，对标的公司的应收款项-仓库改造支持款中的 500 万英镑部分构成非经营性资金占用，对标的公司的应收款项-储值卡结算款中的 7,452,556.86 元部分为经营性资产占用。上述资金均为正常经营活动的产生的经营性往来，均为经营性资金占用。

上述应收款项和担保的解决措施如下：

经上市公司与交易对方协商，明确采取如下方式解除上市公司对标的公司提供的担保和资金支持：对于上市公司对标的公司的应收款项，上市公司将在本次交易完成（千百度获得标的公司 51% 股权时，下同）前收回上述应收款项。对于上市公司为标的公司提供的担保，上市公司将在本次交易完成前解除相关担保。

（五）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为，上市公司已经量化分析了本次交易对上市公司财务状况的影响。上市公司披露了对标的公司的担保及应收款项的发生时间、金额、形成原因和到期期限。对于上市公司对标的公司的应收款项，上市公司将在本次交易完成（千百度获得标的公司 51% 股权时）前收回上述应收款项。对于上市公司为标的公司提供的担保，上市公司将在本次交易完成前解除相关担保。

（六）上市公司补充披露情况

上市公司已在预案“第十节 其他重要事项/十五、上市公司对标的资产的应收款项及交易对方向标的资产提供担保和资金支持（或解除上市公司提供的担保和应收款项）的具体措施和时间安排”进行了补充披露。

5. 预案披露，标的资产 2016 年末净资产为 19.81 亿元，2017 年度亏损 3.19 亿元，但期末净资产增加为 19.87 亿元，2018 年 3 月末净资产为 18.44 亿元。本次交易中，标的资产 100% 股权对应的估值为 18 亿元。请补充披露：（1）标的资产 2017 年度亏损但期末净资产增加的原因；（2）标的资产交易估值低于净资产的原因，是否损害上市公司利益。请财务顾问和会计师发表意见。

答复：

（一）标的资产 2017 年度亏损但期末净资产增加的原因

标的资产 2017 年度亏损 3.19 亿元，同时 2017 年末净资产较 2016 年末净资产增加 0.06 亿元，主要原因为：一是由于设定受益计划义务现值精算损失及计划资产回报上升，导致其他综合收益-重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动科目余额较上期余额增加约 2.82 亿元。经精算师重新计算的设定受益计划义务现值精算损失及计划资产回报所得税前发生额分别约为 1.02 亿元、2.81 亿元，即 3.82 亿元，扣除所得税的影响约 0.65 亿元，扣除税后归属于少数股东的影响 0.35 亿元，税后归属于南京新百的金额约为 2.82 亿元。二是 2016 年末英镑汇率为 8.5094，2017 年末英镑汇率为 8.7792，英镑升值导致其他综合收益-外币报表折算差额科目余额较上期余额增加约 0.54 亿元。

（二）标的资产交易估值低于净资产的原因，是否损害上市公司利益

近年来，购物中心、商业综合体、电子商务等新兴零售业态持续高速增长，实体百货面临新型商业模式及多渠道的严峻挑战，加之物业租金、人工成本等要素价格的攀升，使实体百货零售业的运营成本持续增加，实体百货行业毛利率难以提升。对此，上市公司及时调整了发展战略，未来将加大在医疗及养老相关产业的布局，更加专注于医疗养老领域的运营和发展，不断提高医疗养老产业的业务规模及盈利能力，从而实现为全体股东创造更大价值的战略设想。上市公司调整发展战略后，2017年2月完成对齐鲁干细胞、三胞国际、安康通等脐带血库及养老资产的注入，2018年5月23日，收购美国肿瘤细胞免疫治疗的生物制药公司 Dendreon Pharmaceuticals LLC 的收购事项获得证监会重组委的审核通过，向医疗及养老领域布局的战略构想不断坚实向前推进。本次转让商业板块 House of Fraser Group 51% 股权，是公司进一步优化资产结构、为战略调整夯实基础的重要举措。本次拟出售资产的资产负债率一直处于较高的水平，承担较高的利息支出，本次交易有利于盘活上市公司存量资产，降低上市公司资产负债率和利息支出，从而增强上市公司的偿债能力和盈利水平，提高股东回报。

综上所述，本次交易具有商业合理性。上市公司管理层在商业谈判中，全力维护上市公司和全体股东的合法利益，经与千百度友好协商，确定了本次交易的初步作价，上市公司将根据正式的评估报告确定最终作价并经上市公司非关联股东投票决策。因此本次交易作价具有合理性，不存在损害上市公司股东的情形。

（三）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为，标的公司因重新计算设定受益计划的变动，造成虽然亏损但净资产增加的现象。标的公司交易作价具有商业上的合理性，不存在损害上市公司的利益的情形。

经核查，会计师认为，标的公司因重新计算设定受益计划的变动，造成虽然亏损但净资产增加的现象。标的公司交易作价具有商业上的合理性，不存在损害上市公司的利益的情形。

（四）上市公司补充披露情况

上市公司已在预案“第十节 其他重要事项/十六、标的资产交易估值低于净资产的原因”进行了补充披露。

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于上海证券交易所<关于对南京新街口百货商店股份有限公司重大资产重组预案信息披露的问询函>相关问题之专项核查意见》之签章页）

华泰联合证券有限责任公司

年 月 日