

**关于南京新街口百货商店股份有限公司
发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易申请
的反馈意见所作回复的专项意见**

中国证券监督管理委员会：

我所收到了贵会于 2016 年 10 月 28 日下发 162742 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（以下简称“《反馈意见》”）。经进一步审核，我所对《反馈意见》中需要会计师发表意见的有关内容，说明如下：

26. 申请材料显示，2016 年 3 月 31 日备考报表中，上市公司商誉为 747,442.94 万元，占资产的 34.53%。请你公司补充披露上市公司备考财务报表中可辨认净资产公允价值 and 商誉的确认依据及对上市公司未来经营业绩的影响。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

一、问题答复：

（一）备考财务报表中可辨认净资产公允价值和商誉的确认依据

截至 2016 年 3 月 31 日，南京新百备考报表商誉为 747,442.94 万元，其明细为：

被投资单位名称	外币金额	2016 年 3 月 31 日 折算汇算	人民币金额（元）
南京继航贸易有限公司			782,030.91
HighlandGroupHoldingsLimited	385,837,242.18 英镑	9.2935 人民币/英 镑	3,585,778,410.20
山东省齐鲁干细胞工程有限公司			3,284,819,997.41
上海金秋安泰呼叫服务系统有限公司			4,740,661.30
NataliSeculifeHoldings	232,060,000.00	1.7068 人民币/谢	395,861,353.23

	谢克尔	克尔	
A.S.NursingWelfare	118,406,000.00 谢克尔	1.7068 人民币/谢 克尔	202,446,935.55
合计			7,474,429,388.60

1、南京继航贸易有限公司

(1) 2010 年 1 月 8 日，南京新百、南京苏商投资发展（集团）有限公司和南京棉麻有限公司签订了《关于解决物华公司问题的协议》，该协议经江苏物华科技贸易有限公司股东会决议通过，江苏物华科技贸易有限公司派生分立为江苏物华科技贸易有限公司和南京继航贸易有限公司，原江苏物华科技贸易有限公司由原注册资本 14,200.00 万元减少为 6,544.00 万元，并经南京立诚联合会计师事务所出具立诚验字[2010]第 025 号验资报告验证。江苏物华科技贸易有限公司剥离出的现金资产和房产设立南京继航贸易有限公司，注册资本为 7,656.00 万元，并经南京立诚联合会计师事务所出具立诚验字[2010]第 059 号验资报告验证，取得南京市溧水县工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。分立后 2 家公司均由南京新百、南京苏商投资发展（集团）有限公司和南京棉麻有限公司按原出资比例持有股权，南京新百持有 50.00%股权。2010 年 5 月 12 日，南京新百持有的存续的江苏物华科技贸易有限公司 50.00%股权与南京苏商投资发展（集团）有限公司和南京棉麻有限公司合计持有的南京继航贸易有限公司 50.00%股权进行置换。股权置换后，南京新百持有南京继航贸易有限公司 100.00%股权，南京苏商投资发展（集团）有限公司和南京棉麻有限公司合计持有存续的江苏物华科技贸易有限公司 100.00%股权。在完成分立和置换股权后南京新百对南京继航贸易有限公司投资成本为 77,342,030.91 元与南京继航贸易有限公司在合并日的可辨认资产账面价值 76,560,000.00 元的差额为 782,030.91 元。

(2) 南京继航贸易有限公司主营为物业资产出租，其拥有的物业位于南京市比较繁华的地段，目前均正常出租，年 EBITDA 处于比较稳定的水平。该项商誉没有发生减值。

2、Highland Group Holdings Limited

2014 年 9 月，南京新百成功收购 Highland Group Holdings Limited 的 88.89% 股权，合并成本为现金 155,330,879.00 英镑，于购买日 2014 年 10 月 1 日取得的可辨认净资产公允价值份额为-230,506,363.18 英镑，形成商誉 385,837,242.18 英镑。被购买方于购买日可辨认资产、负债情况列示如下：

项目	外币金额（英镑）	
	公允价值	账面价值
资产：		
货币资金	23,225,152.02	23,225,152.02
交易性金融资产	447,599.56	447,599.56
应收账款	6,344,479.15	6,344,479.15
预付款项	13,589,930.55	13,589,930.55
其他应收款	14,998,259.97	14,998,259.97
存货	139,937,270.53	139,937,270.53
其他流动资产	946,403.61	
固定资产	174,488,418.40	183,272,118.24
无形资产	172,495,848.80	33,300,900.90
递延所得税资产	32,245,910.82	
资产合计	578,719,273.41	415,115,710.92
负债：		
短期借款	48,000,000.00	48,000,000.00
应付账款	179,127,341.30	179,127,341.30
预收款项	24,137,620.62	24,137,620.62
应付职工薪酬	1,108,761.70	1,108,761.70
应交税费	5,885,753.04	5,885,753.04
其他应付款	64,367,516.72	66,453,495.38
一年内到期的非流动负债	6,675,147.35	
应付债券	263,642,801.72	246,567,801.72
长期应付款	145,071,682.84	145,202,785.58
长期应付职工薪酬	40,041,220.67	40,041,220.67
预计负债	36,657,231.24	41,741,344.90
递延所得税负债	23,320,613.33	2,245,835.63

负债合计	838,035,690.53	800,511,960.54
净资产	-259,316,417.12	-385,396,249.62
减：少数股东权益	-28,810,053.94	
取得的净资产	-230,506,363.18	

可辨认净资产、负债公允价值的确定方法：根据 HOF 和 BIBA 商标所能取得的未来现金流量现值，对商标权进行了价值调整。固定资产按重置成本计价，对某些门店的装修及设备进行了减值。根据实际支付租金与市场租金水平的比较，对与租赁相关的资产和负债做了价值调整。减值准备项目，对一些亏损的租赁合同做了价值调整。银行贷款和相关借款，公司根据收购日的市场报价对高级担保债券进行了价值调整。

大额商誉形成的主要原因：Highland Group Holdings Limited 全资持有的经营品牌 House of Fraser 是一家拥有近两百年历史的国际知名百货公司集团，长期在伦敦证券交易所主板上市，并且是 FTSE100 成分股公司。2006 年，House of Fraser 被国际财团组成的 Highland Group 私有化并退市，House of Fraser 成为 Highland Group 的全资子公司。股权结构变更后，新的管理团队采取了一系列措施加强公司的营运效率。通过与特约品牌商建立良好的合作关系、加强供应链管理削减成本、重视客户体验及网上销售、翻新现有门店并开设新店、组织结构扁平化等多项措施，House of Fraser 维持了作为英国中高档百货知名品牌的行业地位，市场份额稳居英国百货行业前列，拥有的核心竞争能力主要包括：管理团队经验丰富，拥有优质商圈的门店组合，开发盈利能力优秀的自有品牌，并且重视网上销售渠道的发展。以上的竞争优势，在未来期间能够为企业经营带来较高的潜在经济价值。

公司对资产负债表日 2015 年 12 月 31 日的商誉进行减值测试，采用了一个时间跨度为五年的现金流量折现模型，将商誉和净经营资产的账面价值与预测的现金流量折现结果进行比较。预测使用的 2016-2020 五年 EBITDA 增长率分别为 2.2%、3.3%、4.5%、2.2%、2.2%，在此基础上，假设 EBITDA 增长率低于预期 50%、75%和 100%另外三种不同的情形进行敏感性分析。经测试，即使在 EBITDA 零增长的情况下，商誉也没有明显的减值，而该情形不被视为一个合理的可能变

化。为了评估 EBITDA 增长率在四种情形分析中的假设合理性（增长率范围在 4.5%到 0%之间），管理层将这些增长率与过去三年取得的历史增长率进行了比较，过去三年期间的平均增长率为 6.2%。公司管理层认为，商誉无需计提减值准备。

2016 年 6 月英国公投脱欧，英国经济前景不确定性增加，英镑面临中长期贬值的预期，可能会对 Highland Group Holdings Limited 的经营产生不利影响。该项商誉未来存在一定的减值风险。

3、山东省齐鲁干细胞工程有限公司（简称齐鲁干细胞）

根据协议草案，南京新百拟通过向银丰生物、新余创立恒远、王伟、王山及沈柏均非公开发行股份的方式购买其持有的山东省齐鲁干细胞工程有限公司 76% 股权，76% 股东权益的交易作价 3,420,000,000.00 元，齐鲁干细胞于 2016 年 3 月 31 日可辨认净资产公允价值 76% 份额为 135,180,002.59 元，商誉 3,284,819,997.41 元。齐鲁干细胞于 2016 年 3 月 31 日可辨认资产、负债情况列示如下：

项目	公允价值	账面价值
资产：		
货币资金	485,462,655.96	485,462,655.96
应收账款	164,956,834.80	164,956,834.80
预付款项	6,967,218.50	6,967,218.50
应收利息	3,648,000.00	3,648,000.00
其他应收款	2,007,757.02	2,007,757.02
存货	4,116,386.92	4,116,386.92
其他流动资产	50,000,000.00	50,000,000.00
固定资产	55,496,532.54	43,085,032.54
在建工程	82,514,686.25	82,478,486.25
无形资产	13,502,757.34	12,233,457.34
长期待摊费用	65,988,493.60	65,988,493.60
递延所得税资产	2,862,794.90	2,862,794.90
其他非流动资产	62,750,338.18	62,750,338.18

项目	公允价值	账面价值
资产合计	1,000,274,456.01	986,557,456.01
负债：		
应付账款	29,895,795.52	29,895,795.52
预收款项	611,690,070.09	611,690,070.09
应付职工薪酬	71,109.26	71,109.26
应交税费	13,287,689.05	13,287,689.05
应付股利	150,000,000.00	150,000,000.00
其他应付款	1,230,182.79	1,230,182.79
递延收益	13,034,579.80	13,034,579.80
递延所得税负债	3,196,605.04	1,139,055.04
负债合计	822,406,031.55	820,348,481.55
净资产	177,868,424.46	166,208,974.46
减：少数股东权益	42,688,421.87	
取得的净资产	135,180,002.59	

根据中联资产评估集团有限公司资产评估报告书，齐鲁干细胞于 2016 年 3 月 31 日固定资产增值 12,411,500.00 元，在建工程增值 36,200.00 元，无形资产增值 1,269,300.00 元，资产增值合计 13,717,000.00 元，根据适用所得税率 15% 确认递延所得税负债 2,057,550.00 元后，可辨认净资产公允价值增值 11,659,450.00 元。

若该项股权交易能够达成，上市公司合并报表将确认商誉约 33 亿元人民币。齐鲁干细胞未来经营如果不及预期，该项商誉减值将对上市公司的经营业绩造成较大影响。

4、上海金秋安泰呼叫服务系统有限公司（简称金秋安泰）

2012 年 10 月 17 日，安康通控股有限公司在上海联合交易所通过竞价取得上海社区服务有限公司持有金秋安泰 51% 的股份，2012 年 10 月 23 日双方正式签订股权转让协议。合并成本为人民币 7,065,000.00 元，于购买日 2012 年 10 月 31 日取得的可辨认净资产公允价值 51% 份额为 2,324,338.70 元，形成商誉 4,740,661.30 元。于购买日可辨认资产、负债情况列示如下：

项目	公允价值（元）	账面价值（元）
资产：		
货币资金	5,552,238.69	5,552,238.69
应收账款	697,200.50	697,200.50
其他应收款	1,140.00	1,140.00
存货	315,554.96	315,554.96
固定资产	216,256.72	216,256.72
资产合计	6,782,390.87	6,782,390.87
负债：		
应付账款	154,868.08	154,868.08
应交税费	15,970.97	15,970.97
其他应付款	2,054,024.95	2,054,024.95
负债合计	2,224,864.00	2,224,864.00
净资产	4,557,526.87	4,557,526.87
减：少数股东权益	2,233,188.17	
取得的净资产	2,324,338.70	

金秋安泰主要从事养老服务业，是轻资产运营模式的企业。安康通公司以核实后的资产、负债账面价值作为其公允价值。

2015 年末，根据北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的北方亚事评报字[2016]第 01-097 号商誉减值测试资产评估报告书，商誉未发生减值迹象。近来，金秋安泰的各项业务发展态势较好，该项商誉未来发生减值的风险较小。

5、Natali Seculife Holdings

根据相关协议，2014 年 11 月 12 日，Natali 被 SanpowerLifecare Company（三胞国际全资子公司）收购，收购支付对价为 249,650,000.00 新谢克尔，收购日可辨认净资产公允价值份额为 17,590,000.00 新谢克尔，确认商誉 232,060,000.00 新谢克尔。被购买方于收购日可辨认资产、负债情况列示如下：

项目	外币金额（谢克尔）	
	公允价值	账面价值

资产	68,974,266.63	86,472,879.63
货币资金	7,406,000.00	7,406,000.00
应收款项	21,942,000.00	21,842,000.00
应收票据	299,000.00	299,000.00
其他流动资产	5,657,555.63	5,657,555.63
固定资产	17,138,711.00	17,178,324.00
无形资产	15,337,000.00	32,896,000.00
递延所得税资产	728,000.00	728,000.00
其他非流动资产	466,000.00	466,000.00
负债：	50,033,000.00	50,033,000.00
短期借款	21,035,000.00	21,035,000.00
应付款项	3,224,000.00	3,224,000.00
应付票据	233,000.00	233,000.00
其他应付款	3,090,000.00	3,090,000.00
应付职工薪酬	8,382,000.00	8,382,000.00
应交税费	2,780,000.00	2,780,000.00
递延所得税负债	3,503,000.00	3,503,000.00
其他非流动负债	7,786,000.00	7,786,000.00
净资产	18,941,266.63	36,439,879.63
减：少数股东权益	1,351,266.63	
取得的净资产	17,590,000.00	36,439,879.63

根据江苏华信资产评估公司基准日为 2014 年 9 月 30 日的资产评估报告书（苏华咨报字[2015]第 061 号），Natali 于 2014 年 9 月 30 日应收账款增值 100,000.00 新谢克尔，固定资产减值 39,613.00 新谢克尔，无形资产减值 17,559,000.00 新谢克尔，资产减值合计 17,498,613.00 新谢克尔，可辨认净资产公允价值减值 17,498,613.00 新谢克尔。

购买日为 2014 年 11 月 12 日，根据协议约定，基准日至收购日期间损益 1,985,289.00 新谢克尔归新股东所有。同时，Natali 收购时，尚存在应付原股东期权，但由于 2014 年、2015 年均不满足行权条件，对原已确认的商誉调减 5,855,000.00 新谢克尔。

综上所述，若该项股权交易能够达成，上市公司合并报表将确认与 Natali 相关的商誉人民币 395,861,353.23 元。

商誉每年均会进行减值测试，如果 Natali 未来经营出现重大不确定性，可能引起该商誉减值，从而影响上市公司的经营成果。

6、A.S. Nursing Welfare

2015 年 3 月 22 日，A.S.被 Natali Emergency Services（三胞国际的间接全资子公司）收购，收购对价为 123,500,000 谢克尔，于购买日取得的可辨认净资产公允价值份额为 5,094,000.00 谢克尔，形成商誉 118,406,000.00 谢克尔。被购买方于购买日可辨认资产、负债情况列示如下：

项目	外币金额（谢克尔）	
	公允价值	账面价值
资产：		
货币资金	18,442,000.00	18,442,000.00
应收款项	31,417,000.00	31,417,000.00
固定资产	648,000.00	648,000.00
其他应收款	1,505,000.00	1,505,000.00
递延所得税资产	4,413,000.00	4,413,000.00
资产合计	56,425,000.00	56,425,000.00
负债：		
应付款项	209,000.00	209,000.00
应付职工薪酬	16,328,000.00	16,328,000.00
应交税费	388,000.00	388,000.00
其他应付款	34,406,000.00	34,406,000.00
负债合计	51,331,000.00	51,331,000.00
净资产	5,094,000.00	5,094,000.00
减：少数股东权益		
取得的净资产	5,094,000.00	5,094,000.00

根据 Prometheus Financial Advisory Ltd.基准日为 2016 年 3 月 22 日的资产评

估报告书，A.S.于 2016 年 3 月 22 日无形资产增值 3,447,000.00 谢克尔，相应递延所得税资产减值 862,000.00 谢克尔，资产增值合计 2,585,000.00 谢克尔，可辨认净资产公允价值增值 2,585,000.00 谢克尔。苏亚审计认为该无形资产一现有合同不符合无形资产确认条件，不予认可，予以调减，根据适用税率 25%调增相应递延所得税资产 862,000.00 新谢克尔。

综上所述，若该项股权交易能够达成，上市公司合并报表将确认商誉人民币 202,446,935.55 元。

商誉每年均会进行减值测试，如果 A.S. Nursing Welfare 未来经营出现重大不确定性，可能引起该商誉减值，从而影响上市公司的经营成果。

（二）上市公司未来经营业绩的影响

上市公司的历次并购中交易作价较标的资产的可辨认净资产有较大增值，合并对价超过被合并方可辨认净资产公允价值的部分被确认为商誉。因此在上市公司合并资产负债表中形成了较大数额的商誉。根据《企业会计准则》规定，相关商誉不作摊销处理，但需在未来每年年度终了进行减值测试。如果相关标的资产未来经营状况未达预期，则存在商誉减值的风险，商誉减值将直接减少上市公司的当期利润，对上市公司的经营业绩造成影响。

二、会计师核查意见：

经核查，本所会计师认为南京新百备考财务报表对合并商誉的处理符合《企业会计准则第 20 号——企业合并》相关规定；商誉在报告期末不存在明显减值迹象。该商誉在未来每期应进行减值测试，因合并商誉对南京新百财务报表的重要性，若相关标的未来存在减值迹象并计提商誉减值损失，则对南京新百该期经营业绩造成不利影响。

（以下无正文）