

南京新街口百货商店股份有限公司

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 2017 年
年度报告的事后审核问询函》

上证公函【2018】0508 号

之回复

一、年报披露，截至 2017 年 12 月 31 日，公司商誉期末余额 71.69 亿元，占归属于母公司所有者权益的 89.51%，其中投资 HOF 形成的商誉期末余额 33.87 亿元，公司因计划转让 HOF 控股权，对该项商誉减值测试时主要采用市场法评估，认为未发生减值。2018 年 5 月 3 日，公司重大资产重组预案披露，标的公司（间接持有 HOF89%股权）100%股权的预估值为 17.46-19.76 亿元。请公司补充披露：

（1）根据《格式准则第 2 号》的要求，具体说明商誉减值测试过程，参数及商誉减值损失的确认方法；

（2）结合报告期末公司计划转让 HOF 控股权的进展，说明在交易尚存在重大不确定性的情况下变更商誉减值测试评估方法是否审慎合理，是够符合企业会计准则等相关规定；

（3）公允价值减去处置费用后的净额的估计基础，说明市场法评估结果公允的具体依据，并提供评估报告和会计师审计底稿；

（4）结合收购 HOF 的成本、持有期间的损益，以及本次资产出售估值和交易对方变更原因等情况，说明相关商誉减值计提是否充分。

请会计师发表意见。

公司回复：

（1）根据《格式准则第 2 号》的要求，具体说明商誉减值测试过程，参数及商誉减值损失的确认方法；

截至 2017 年 12 月 31 日，公司因收购 House of Fraser (UK&IRELAND) Ltd（以下简称 HOFUKI）88.89%的股权而确认了 33.87 亿元的商誉。年报审计机构江苏苏亚金诚会计师事务所委托北京北方亚事资产评估事务所（以下简称北方亚事）为公司收购 HOFUKI 产生的商誉进行减值测试提供价值参考。

北方亚事对投资控股公司 House of Fraser Group Limited（以下简称 Hof Group）下属经营实体 HOFUKI 采用市场法进行评估。经评估，HOFUKI 资产组于 2017 年 12 月 31 日可收回价值为 263,364.11 万元，公司间接持有的 HOFUKI88.89%股权的可收回价值为 233,561.28 万元。

评估 HOFUKI 股东权益价值过程中，采用了可比上市公司比较法及可比交易案例比较法。

可比上市公司比较法：选取了在英国上市的 3 家与被评估单位所处行业、经营规模相似的百货公司，使用市销率（P/S）作为评估的价值比率。对比分析目标公司与可比公司在偿债能力、营运能力、盈利能力、成长能力、经营规模等方面的指标系数，得出修正后的市销率，同时考虑流动性折扣率及控股权溢价率，得出 HOFUKI 评估值 273,656.80 万元，公司间接持有的 HOFUKI88.89% 股东权益价值为 243,253.53 万元。

可比交易案例比较法：选取了 3 家在欧洲及澳大利亚的百货公司交易案例作为可比案例，使用销售收入乘数、EBITDA 乘数、EBIT 乘数作为评估的价值比率，形成三个指标构成的价值区间，取中间值并考虑基准日当天被评估单位付息负债，得出 HOFUKI 评估值 262,847.84 万元，公司间接持有的 HOFUKI88.89% 股东权益价值为 233,645.44 万元。

上市公司比较法评估的 HOFUKI88.89% 股权的股东权益价值为 243,253.53 万元；交易案例比较法评估的 HOFUKI88.89% 股权的股东权益价值为 233,645.44 万元，两种市场法评估结果平均值为 238,449.49 万元。经计算，HOFUKI 资产组于 2017 年 12 月 31 日可收回价值=被评估资产组市场价值-处置费用=268,252.32-238,449.49×2.05%= 263,364.11 万元，对应 HOFUKI88.89% 股权于 2017 年 12 月 31 日可收回价值=238,449.49-238,449.49×2.05%= 233,561.28 万元。

2017 年 12 月 31 日，公司因收购 HOFUKI88.89% 股权而确认的商誉账面价值为 338,734.23 万元，未确认归属于少数股东权益的商誉价值为 42,337.02 万元，调整后的商誉账面价值为 381,071.25 万元，HOFUKI 资产组有形资产的账面价值为-133,470.96 万元，包含商誉的资产组账面价值为 247,600.28 万元，包含商誉的资产组的可收回金额为 263,364.11 万元。经测试，商誉未发生减值。

会计师意见：经核查，我们认为商誉减值测试过程符合企业会计准则、审计准则的规定，管理层对商誉减值测试所使用的假设及参数是合理的，商誉未发生减值。

（2）结合报告期末公司计划转让 HOF 控股股权的进展，说明在交易尚存在重大不确定性的情况下变更商誉减值测试评估方法是否审慎合理，是否符合企业会计准则等相关规定；

报告期末，公司计划转让对 HOF 的控股权，相关信息已在股票交易网站公

告。尽管交易尚存在重大不确定性，但公司管理层转让意图明确，且能够搜集到与 HOF 经营范围及企业规模相近的上市公司数据及可比交易案例，采用市场法即上市公司比较法和交易案例比较法对 HOFUKI 进行评估，能够合理反映 HOFUKI 的市场价值，不影响公司为编制 2017 年度财务报告进行商誉减值测试目的的实现。

根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》“可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定”，“资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额”的规定，在商誉减值测试过程中计算资产组的可收回金额存在两种方法，本次评估采用市场法即公允价值减去处置费用后的净额计算 HOFUKI 资产组的可收回金额。

会计师意见：我们了解了上市公司战略调整方向及未来投资计划，询问了管理层对转让被评估单位控股权的意图。我们认为，上市公司对转让被评估单位控股权的意图明确，采用市场法对 HOFUKI 进行评估，能够合理反映被评估单位的市场价值，不影响南京新百为编制 2017 年度财务报告进行商誉减值测试目的的实现，符合企业会计准则的相关规定。

(3) 公允价值减去处置费用后的净额的估计基础，说明市场法评估结果公允的具体依据，并提供评估报告和会计师审计底稿；

公允价值减去处置费用后的净额的估计基础：

①《企业会计准则第 8 号—资产减值》“第四条因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。”，以及“第六条资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”

②参照《以财务报告为目的的评估指南》的规定，本次对被评估单位主要经营实体的可回收价值估算的方法是：公允价值减去处置费用的净额。

③《以财务报告为目的的评估指南》第十九条第（三）款规定，“计算公允价值减去处置费用的净额时，会计准则允许直接以公平交易中销售协议价格，或

者与评估对象相同或相似资产在其活跃市场上反映的价格，作为计算公允价值的依据。计算公允价值减去处置费用的净额时，应当根据会计准则的具体要求合理估算相关处置费用。”《企业会计准则第 8 号—资产减值》“第六条处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

本次采用的市场法评估过程如下：

对被评估单位下属经营实体公司 HOFUKI 的估值采用上市公司比较法及可比交易案例比较法进行估算。

1) 上市公司比较法估值简述

选取 3 家在伦敦主板上市的百货零售业公司作为可比公司，相关资料数据如下：

A、DEB LN Equity

DEB LN Equity 在英国和爱尔兰经营百货商店，主要销售男女及儿童服装、化妆品、电器、家装用品、自行车、行李、园艺产品、花卉以及礼品。近几年财务数据如下表：

单位：百万英镑

项目	2017-09-02	2016-09-03	2015-08-29	2014-08-30
资产总额	2,209.50	2,191.00	2,142.60	2,148.40
负债总额	1,291.90	1,307.10	1,289.30	1,381.00
净资产	917.60	883.90	853.30	767.40
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	2,335.00	2,341.70	2,322.70	2,312.70
营业成本	2,046.10	2,048.30	2,023.50	2,033.40
净利润	48.80	85.90	93.50	87.20

B、SPD LN Equity

SPD LN Equity 是一家运动零售商，主要从事运动和休闲服装，鞋类及设备的零售；运动和休闲服装的批发和分销。通过三个部分运营其业务：体育零售、高级生活方式和品牌。其中，体育零售部分包括英国和国际体育商店零售网络以及相关网站；高级生活部分包括高级零售业务，如 Cruise 和 Flannels；品牌部分包括国际知名品牌的组合，如 Everlast, Lonsdale 和 Dunlop。近几年财务数据如下表：

单位：百万英镑

项目	2017-04-30	2016-04-24	2015-04-26	2014-4-27
资产总额	2,448.80	2,359.86	1,773.68	1,700.74
负债总额	1,210.50	975.13	612.13	883.18
净资产	1,238.30	1,384.73	1,161.55	817.55
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	3,267.80	2,915.46	2,840.91	2,714.54
营业成本	1,914.70	1,619.68	1,591.75	1,551.04
净利润	229.90	277.42	240.40	180.25

C、MKS LN Equity

MKS LN Equity 主要销售女装、内衣、男装、童装、美容和家居产品，约有 300 家实体商店及 M&S.com 网站。通过两个分部运营其业务：英国分部和国际分部。其中，英国分部包括英国零售业务和英国特许经营业务；国际分部包括爱尔兰共和国、欧洲、亚洲零售业务，以及国际特许经营业务。近几年财务数据如

下：单位：百单位：万英镑

项目	2017-04-01	2016-04-02	2015-03-28	2014-03-29
资产总额	8,292.50	8,476.40	8,196.10	7,903.00
负债总额	5,142.10	5,033.00	4,997.30	5,196.30
净资产	3,150.40	3,443.40	3,198.80	2,706.70
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	10,622.00	10,624.80	10,392.20	10,405.20
营业成本	6,534.20	6,427.00	6,325.90	6,439.00
净利润	117.10	406.90	486.50	524.80

评估选取市销率（PS）作为本次上市公司比较法的价值比率，并分析影响企业估值的主要因素；对比偿债能力、营运能力、盈利能力、成长能力、经营规模等五项因素，分析计算得出修正系数及综合修正后的市销率；在考虑了控制权溢价和流动性折扣的基础上，估算出上市公司比较法评估值。

2) 交易案例比较法

可比公司的简介

A、BILLABONG INTERNATIONAL LTD

BILLABONG INTERNATIONAL LTD（以下简称 BIL）位于澳大利亚，从事运动服装品牌贸易等业务。BOARDRIDERS INC 于 2018 年 2 月 14 日收购了 BIL 81%的股权，交易价格 174.12 mil GBP。该公司 2016 年主要财务数据如下：

单位：百万英镑

项目/日期	2016-6-30
营业收入	622.50

EBITDA	30.25
EBIT	14.18
税前利润	-8.99
税后利润	-13.43

注：以上财务数据来源于 BVD 公布的财务数据。

B、MAVI EUROPE AG.

MAVI EUROPE AG（以下简称 MEA）位于德国，从事服装贸易业务。MAVI GIYIM SANAYI VE TICARET AS 于 2017 年 9 月 29 日收购了 MEA 12.5% 股权，交易价格 2.19 mil GBP。该公司 2016 年主要财务数据如下：

单位：百万英镑

项目/日期	2016-1-31
营业收入	25.83
EBITDA	2.36
EBIT	1.04
税前利润	1.04
税后利润	0.72

注：以上财务数据来源于 BVD 公布的年报数据。

C、NISA RETAIL LTD

NISA RETAIL LTD（以下简称 NRL）位于英国，是一家百货公司。CO-OPERATIVE GROUP LTD 于 2017 年 10 月 10 日收购了 NRL 100% 股权，交易价格 248.00 mil GBP。该公司 2017 年主要财务数据如下：

单位：百万英镑

项目/日期	2017-4-02
营业收入	1251.66
EBITDA	6.88
EBIT	3.81
税前利润	2.77
税后利润	2.03

注：以上财务数据来源于 BVD 公布的财务数据。

D、DEBENHAMS PLC

DEBENHAMS PLC（以下简称 DP）位于英国，是一家百货公司，主要经营各种服装、包、鞋等。收购方信息未披露，DP 于 2018 年 1 月以 341.83mil GBP 的价格被收购。该公司 2017 年主要财务数据如下：

单位：百万英镑

项目/日期	2017-2-9
-------	----------

营业收入	2335.00
EBITDA	144.40
EBIT	27.70
税前利润	59.00
税后利润	48.80

注：以上财务数据来源于 BVD 公布的财务数据。

DP 的交易事项尚不确定，处于传闻阶段，因此未将 DP 纳入可比公司。

本次评估中，可以通过 BVD 数据库获得可比交易案例的交易价格、销售收入、EBITDA、EBIT 等数据，所选比率乘数如下：

- 1) 销售收入乘数=企业价值/销售收入
- 2) EBITDA 乘数=企业价值/EBITDA
- 3) EBIT 乘数=企业价值/EBIT

可获得的各可比公司财务指标如下表：

Target name	BILLABONG INTERNAAL	MAVI EUROPE AG	NISA RETAIL LTD
Deal type	Acquisition increased from 19% to 100%	Acquisition increased from 87.5% to 100%	Acquisition 100%
Deal status	Pending	Completed	Pending
Deal value	174mil GBP	2.19mil GBP	248 mil GBP
Country	Australia	Germany	United Kingdom
Completed date	2018/4/24	2017/9/29	2017/10/10
Deal enterprise value	214.96	17.54	248.00
Deal equity value	n.a.	n.a.	143.00
Pre-deal target operating revenue/turnover	622.50	25.83	1251.66
Pre-deal target EBITDA	30.25	2.36	6.88
Pre-deal target EBIT	14.18	1.04	3.81
Deal enterprise value /Revenue r	0.35	0.68	0.20
Deal enterprise value /EBITDA	7.11	7.43	36.05
Deal enterprise value /EBIT	15.16	16.87	65.09

注：以上财务数据来源于 BVD 公布的财务数据。

根据可比公司 Deal enterprise value/Revenuer 指标，本次估值可以形成的价值区间为 0.20x-0.68x；根据可比公司 Deal enterprise value/EBITDA 指标，本次估值

可以形成的价值区间为 7.11x-36.05x；根据可比公司 Deal enterprise value/EBIT 指标，本次估值可以形成的价值区间为 15.16x-65.09x。

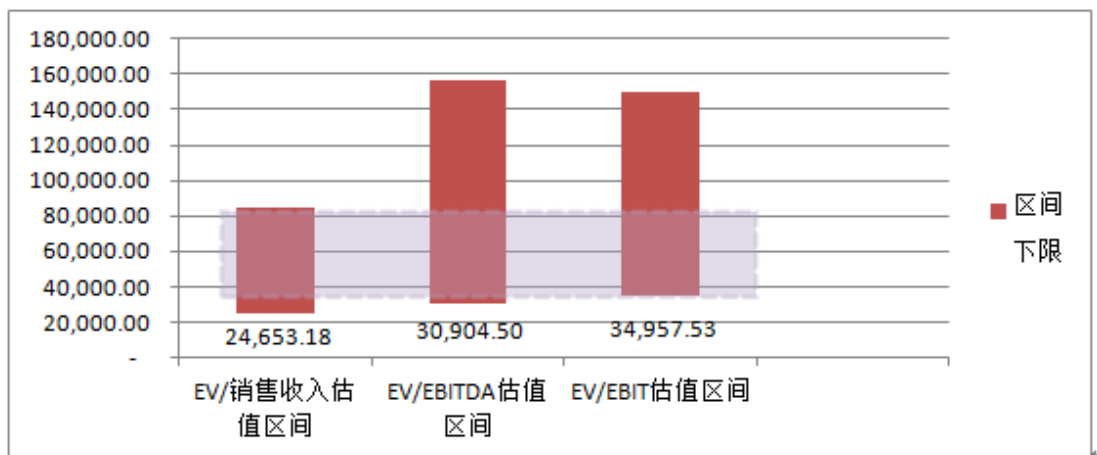
根据被评估单位的营业收入、EBITDA 及 EBIT，计算出被评估单位的企业价值，计算结果如下表所示：

被评估单位企业价值

单位：万英镑

项目	EBITDA		EBIT		营业收入	
可比公司乘数区间	7.11	36.05	15.16	65.09	0.20	0.68
被评估单位	4,349.00		2,306.00		124,425.00	
企业价值	30,904.50	156,766.28	34,957.53	150,101.84	24,653.18	84,491.46

由可比公司三个指标构成的价值区间情况如下图所示：



采用交易案例比较法估算得出的隐含价值区间，取中间值，扣除基准日当天企业付息负债，得到 HOFUKI 的公允价值。

上市公司比较法和交易案例比较法估值结果差异率为 4.05%。最终采取两种市场法评估结果的平均值作为 HOFUKI 的公允价值。

3) 资产组可回收价值的确定

资产组可回收价值为市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。本次资产组的处置费用主要包括，印花税、交易费用和财务顾问费等。印花税为交易额的万分之五；交易费参考中国产权交易所的竞价交易手续费，为交易金额的 1%；财务顾问费、评估费、律师费、审计费等中介机构费用约为 1%。因此，本次处置费用约为交易额的 2.05%。

会计师意见：经核查，我们认为采用公允价值减去处置费用后的净额的方法

具有合理的估计基础；市场法具有直观、评估结果较易被市场接受的特点且市场中有足够数量的可比公司及可比交易案例，其价值影响因素指标和技术参数可以确定，我们认为市场法的评估结果能够合理反映被评估单位的市场价值。

（4）结合收购 HOF 的成本、持有期间的损益，以及本次资产出售估值和交易对方变更原因等情况，说明相关商誉减值计提是否充分。

1）收购 HOF 的成本

2014 年 4 月 12 日，南京新百与 HOF 的股东签订《股权购买协议》，协议约定南京新百支付现金 155,330,878 英镑购买 HOF88.89%的股权。2014 年 9 月 3 日，股权收购价款已全部付清，全体交易对方完成签署股权转让证书，向南京新百交付被购买方 HOF88.89%股权的股票证书。2014 年 10 月初，南京新百取得 HOF 的控制权，控制了其财务和经营政策，能够享有相应的收益并承担相应的风险，将 2014 年 10 月 1 日确定为购买日。2016 年度，南京新百之全资子公司新百香港向 HOF 增资 1.3 亿元人民币，至此，新百香港账面长期股权投资余额为 1,515,737,837.73 元人民币。

2）持有期间的损益及其他综合收益的变动

HOF 自购买日开始，各期间实现的归属于上市公司净利润列示如下：

单位：人民币元

年度	归属于上市公司净利润
2014 年 10-12 月	319,558,764.42
2015 年度	-14,377,166.79
2016 年度	34,623,036.11
2017 年度	-312,166,126.55
合计	27,638,507.19

HOF 自购买日开始至 2017 年 12 月 31 日其他综合收益发生额合计 443,476,191.67 元，其中：经精算师重新计算的设定受益计划净负债和净资产变动为 529,683,302.44 元；现金流量套期损益的有效部分为-18,703,750.38 元；外币财务报表折算差额为-67,503,360.39 元。

3）本次资产出售估值

本次交易的预估值对象和范围为南京新百间接持有的 Hof Group100%的股权。评估机构以 2018 年 3 月 31 日为预估基准日对标的公司进行了预估，标的公司 100%股权的预估值区间范围为人民币 17.46 亿元-19.76 亿元。基于上述预估

结果，经交易双方友好协商，标的公司 100%股权对应的交易价格初步定为 18 亿元。截至本问询函回复提交日，交易标的公司的评估工作尚未完成，标的公司相关数据与最终评估的结果可能存有一定差异。

4) 交易对方变更原因

原交易对方五季文化主要从事文化旅游产业项目开发、建设；房地产、文化园区及基础设施开发、建设。现交易对方千百度主要从事高端女鞋和时尚服饰产品设计、生产和销售，亦以 OEM 或 ODM 方式为国际鞋履公司生产鞋履出口海外。

本次交易，南京新百出售其间接全资持有的 Hof Group 51% 的股权。交易完成后，南京新百失去对 Hof Group 的控制权，剩余 49% 的股权将依据 Hof Group 后续经营成果进行权益法核算。为切实保护上市公司及全体股东利益，避免 Hof Group 未来可能出现经营不善，进而因权益法核算对上市公司业绩造成重大影响，南京新百将与其具有关联关系、与 Hof 经营范围高度相关的千百度确定为最终交易对方。交易对方的变更主要出于前述考虑，与交易价格无关。

5) 商誉减值的计提

收购 HOF 的成本为 1,515,737,837.73 元，持有期间 2014 年 10 月至 2017 年 12 月 HOF 实现的归属于上市公司净利润为 27,638,507.19 元、其他综合收益变动额为 443,476,191.67 元，合计 1,986,852,536.59 元，该金额为 2017 年 12 月 31 日 HOF 归属于上市公司所有者权益合计数（包含收购 HOF 产生的商誉）。

评估机构以 2018 年 3 月 31 日为预估基准日对标的资产进行了预估，标的公司 100% 股权的预估值的区间范围为人民币 17.46 亿元-19.76 亿元。目前交易标的资产的评估工作尚未完成，无法获取评估机构的最终估值结果。

考虑到 2018 年 1-3 月 HOF 净资产变动-142,934,285.84 亿元（该金额未经审计），按照本次预估值区间倒推至 2017 年 12 月 31 日的预估值区间为人民币 18.89 亿元-21.19 亿元，取中值为 20.04 亿元，高于前述合计金额 19.87 亿元，商誉未发生减值。

会计师意见：经核查，我们认为 2017 年 12 月 31 日南京新百因收购 HOF 产生的商誉未发生减值。

二、年报披露，报告期内控股股东及其控制的公司以借款和代付费用等方式，非经营性占用上市公司资金，2017 年期初占用资金余额 73 万元，2017 年新发生占用 33.58 万元，期末占用余额 2.1 万元。同时，2017 年向最终控制方亲属控制的鸿国实业集团有限公司借款 698.74 万元。此外，2017 年向控股股东控制的南京盈腾信息产业发展有限公司预付募投项目款 7,300 万元，向控股股东控制的南京宏通医疗器械有限公司预付募投项目款 6,131 万元。请公司补充披露：

- （1）非经营性资金占用发生的具体日期，占用事项和产生原因，以及公司履行的内部决策和审批程序；
- （2）上述非经营性资金占用的具体整改措施和期限；
- （3）上述向关联方预付募投项目款的具体交易日期和内容，收回款项的日期及原因，并说明是否构成非经营性资金占用及依据；
- （4）2017 年度是否存在其他应披露未披露的非经营性资金占用及其他关联资金往来。

请会计师发表意见。

公司回复：

- （1）非经营性资金占用发生的具体日期，占用事项和产生原因，以及公司履行的内部决策和审批程序；

非经营性资金占用发生的具体日期，占用事项和产生原因列示如下：

单元：人民币元

资金 占用 方名 称	占用方与上市 公司的关联关 系	上市公司核算的 会计科目	2017 年期初占 用资金余额	2017 年度占用累计发 生金额（不含利息）	2017 年度占用资 金的利息（如有）	2017 年度偿还累 计发生金额	2017 年期末占用资 金余额	占用形成 原因	占用 性质
三胞 集团 有限 公司	公司控股股东	其他应收款		114,811.20		114,811.20		代付费用	非经 营性 占用
江苏 明善 科技 发展 有限 公司	控股股东控制 的公司	其他应收款	730,000.00	3,300.00		730,000.00	3,300.00	借款及租 赁押金 3300	非经 营性 占用
南京 宏图 商业 管理 有限 公司	控股股东控制 的公司	其他应收款		200,000.00		200,000.00		借款	非经 营性 占用

资金 占用 方名 称	占用方与上市 公司的关联关 系	上市公司核算的 会计科目	2017 年期初占 用资金余额	2017 年度占用累计发 生金额（不含利息）	2017 年度占用资 金的利息（如有）	2017 年度偿还累 计发生金额	2017 年期末占用资 金余额	占用形成 原因	占用 性质
宏图 三胞 高科 技术 有限 公司	控股股东控制 的公司	其他应收款		10,000.00			10,000.00	质保金	非经 营性 占用
江苏 宏图 物业 管理 有限 公司	控股股东控制 的公司（2017 年度已转让）	其他应收款		7,722.00			7,722.00	代付费用	非经 营性 占用
鸿 国 实 业 集 团 有 限 公 司	最终控制方亲 属控制的公司	其他应收款	1,140,000.00	5,847,350.69		6,987,350.69		借款	非经 营性 往来
合计			1,870,000.00	6,183,183.89		8,032,161.89	21,022.00		

1) 南京新百与三胞集团有限公司（以下简称三胞集团）发生的非经营性往来为代付费用 114,811.20 元。

自 2017 年 1 月起，芜湖南京新百大厦有限公司（以下简称芜湖新百）总经理方亮的社保公积金由南京新百先行垫付给三胞集团，经三胞集团代为在上海缴纳，后与芜湖新百结算。2017 年 6 月 22 日、2017 年 12 月 21 日，南京新百人力资源管理中心发起芜湖新百总经理方亮社保公积金请款申请，经集团人力资源管理中心经理、总监、集团财务管理中心会计、经理、人力资源管理中心分管领导、财务总监、总裁逐级审核批准，财务管理中心财务会计最终确认，于 2017 年 6 月 27 日及 2017 年 12 月 29 日向三胞集团汇款 114,811.20 元。至 2017 年 12 月 31 日，南京新百应收三胞集团余额为 0 元。

2) 南京新百之子公司南京兴宁实业有限公司（以下简称兴宁实业）与江苏明善科技发展有限公司（以下简称明善科技）发生的非经营性往来为借款 730,000.00 元；南京新百之子公司南京东方福来德百货有限公司（以下简称南京福来德）与明善科技发生的非经营性往来为租赁押金 3,300.00 元。

2015 年 9 月，兴宁实业与明善科技达成共识，约定明善科技向兴宁实业借款 730,000.00 元用于日常开支。2015 年 9 月 2 日，兴宁实业财务部会计发起明善科技借款请款申请，经财务总监、总经理逐级审核批准，于当日向明善科技汇款 730,000.00 元。2017 年 8 月 16 日，收回明善科技借款 730,000.00 元。至 2017 年 12 月 31 日，兴宁实业应收明善科技余额为 0 元。

2017 年 12 月，南京东方福来德与明善科技签订房租租赁合同，合同约定：明善科技将其合法拥有的坐落于江苏省南京市雨花台区凤集大道 12 号 6 栋 4 层面积 150 平方米房屋出租给南京福来德作为仓储使用，租赁期限自 2017 年 12 月 15 日起至 2018 年 6 月 14 日止，租金每平方米每月为 11 元，总计 9900 元/月。此外，合同约定南京福来德需缴纳租赁押金 3300 元，该押金用于优先抵扣南京福来德合同期内所欠的各项费用、租金、违约金等；租赁期满经双方确认无任何拖欠费用后，押金无息退还。2017 年 12 月 20 日，南京福来德行政部发起明善科技租赁押金申请，经行政部经理、财务部费用会计、财务经理、总经理、HOF 中国总部 CEO 逐级审核批准，于 2017 年 12 月 29 日向明善科技汇款 3,300.00

元。至 2017 年 12 月 31 日，南京福来德应收明善科技余额为 3,300.00 元。

3) 南京新百之子公司徐州东方福来德百货有限公司（以下简称徐州福来德）与南京宏图商业管理有限公司（以下简称宏图商管）发生的非经营性往来为借款 200,000.00 元。

2017 年 9 月，徐州东方福来德与宏图商管达成共识，约定徐州东方福来德向宏图商管临时划拨 200,000.00 元用于经营周转。2017 年 9 月 28 日，徐州东方福来德财务部会计发起借款请款申请，经财务经理、副总经理、HOF 中国总部 CEO 逐级审核批准，于 2017 年 9 月 29 日向宏图商管汇款 200,000.00 元。2017 年 12 月 9 日，收回宏图商管借款 200,000.00 元。至 2017 年 12 月 31 日，徐州东方福来德应收宏图商管余额为 0 元。

4) 南京新百之子公司广州市纳塔力健康管理有限公司（以下简称广州纳塔力）与宏图三胞高科技技术有限公司（以下简称宏图三胞）发生的非经营性往来为质保金 10,000.00 元。

2017 年 1 月 9 日，广州纳塔力与宏图三胞签订商品采购（代销）协议，协议约定由宏图三胞在各门店为广州纳塔力代销健康防护品类品牌 idMASK 防霾口罩，并缴纳 10,000.00 元质保金。同年，双方已达成共识，约定广州纳塔力以应收宏图三胞代销款 10,000.00 元作为应收宏图三胞 10,000.00 元质保金。至 2017 年 12 月 31 日止，广州纳塔力应收宏图三胞余额为 10,000.00 元。

5) 南京新百之子公司南京东方福来德与江苏宏图物业管理有限公司（以下简称宏图物业）发生的非经营性往来为代付费用 7,722.00 元。

2016 年 2 月，南京东方福来德与宏图物业签订物业管理协议，协议约定宏图物业为南京东方福来德租赁的坐落于江苏省南京市秦淮区汉中路 1 号南京国际金融中心 21 层房屋（面积 429 平方米）提供物业管理及服务，包括但不限于公共区域的日常养护和管理、共用设备的日常养护和管理、协议约定范围内设施设备的维修保养、清洁卫生、垃圾收集清运等，服务期限自 2016 年 2 月 16 日起至 2021 年 2 月 15 日止，物业费标准每平米每月为 18 元，总计 7,722.00 元/月。此外，协议约定南京东方福来德向宏图物业支付相当于一个月物业服务费的水电周

转金 7,722.00 元；协议期满后经双方确认已结算所有应付款项时，宏图物业在 30 天内无息退还水电周转金。2016 年 5 月 23 日，南京东方福来德行政部发起水电周转金请款申请，经行政部经理、行政部分管领导、财务部财务经理、总经理、HOF 中国总部 CEO 逐级审核批准，于 2016 年 6 月 7 日向宏图物业汇款 7,722.00 元。由于 2016 年账面未核算至客商，故未发现此项小额非经营性往来，2017 年调整至客商核算。至 2017 年 12 月 31 日，南京福来德应收宏图物业余额为 7,722.00 元。

6) 本公司之子公司南京东方福来德与鸿国实业集团有限公司（以下简称鸿国实业）发生的非经营性往来为借款 6,987,350.69 元。

2016 年 10 月，南京东方福来德与鸿国实业签订借款协议，协议约定鸿国实业向南京福来德借款 7,000,000.00 元，借款期限 1 年。自 2016 年 10 月-2017 年 10 月期间，南京东方福来德财务部会计发起鸿国实业借款请款申请，经财务部财务经理、总经理、HOF 中国总部 CEO 逐级审核批准，向鸿国实业集合计汇款 6,987,350.69 元。2017 年 5-11 月，南京东方福来德合计收回鸿国实业借款 6,987,350.69 元。至 2017 年 12 月 31 日，南京东方福来德应收鸿国实业余额为 0 元。

会计师意见：经核查，我们认为南京新百与控股股东及其他关联方发生的上述借款、代付费用等非经营性往来均履行了必要的内部决策和审批程序，按照协议约定执行。至 2017 年 12 月 31 日，大部分非经营性资金往来已经结清，不存在长期拖欠的情况。

(2) 上述非经营性资金占用的具体整改措施和期限；

上市公司董事会高度重视存在的非经营性资金占用问题，制定了较为切实可行的整改措施：

1) 针对偶发的代付费用等小额往来，上市公司于下个报告期内解决；

2) 针对代垫社保公积金事项形成的资金往来，上市公司将与芜湖新百协商，由芜湖新百直接缴纳；

3) 针对因经营需要形成的租赁押金、质保金等资金往来，上市公司确保在协议约定期满后及时收回；

4) 针对借款形成的资金占用，上市公司严格按照协议约定执行，并要求对方还款的同时支付同期银行贷款利息，以保护中小投资者的利益。

以上问题多发生于新并入或是新成立的公司，主要是由于相关人员习惯尚未更改，对于上市公司的相关法律法规理解不够深入。公司在年审时发现了上述问题后，已强化了内部培训，并责成相关公司严格遵守上市公司的法律法规，进一步规范与控股股东及关联方的资金往来，坚决杜绝类似事件的再次发生。

会计师意见：经核查，我们认为上市公司提出的具体整改措施合理有效。

(3) 上述向关联方预付募投项目款的具体交易日期和内容，收回款项的日期及原因，并说明是否构成非经营性资金占用及依据；

1) 本公司之子公司江苏金康信息技术服务有限公司（以下简称江苏金康）为养老护理人才培训基地项目的实施主体，公司于 2016 年 11 月 3 日与南京盈腾信息产业发展有限公司（以下简称南京盈腾）签订房屋租赁合同，约定：

南京盈腾为江苏金康在全国护理基地、培训基地、护理院业务拓展提供房屋、物业保障，建筑面积 5 万平方米，租金每平方米每天 2.2 元，租赁期限自 2017 年 8 月 1 日至 2019 年 8 月 1 日；若江苏金康预付两年租金，则给予每平方米每天 2 元的优惠价格，总金额为 7300 万元。若南京盈腾未如期保障江苏金康市场拓展，则双方协商一致退还租金。

2016 年管理层着眼于发展全国的护理及培训业务，鉴于南京盈腾拥有的物业地理位置符合公司战略布局，此外，公司预计 2017 年房屋租赁市场将进一步回暖，租赁成本将明显提高，因此公司于 2016 年 11 月与南京盈腾签订房屋租赁合同，约定自 2017 年 8 月 1 日起租赁，租赁期两年，管理层预测按照 2016 年市场价格租赁物业，长远来看可在一定程度上降低租赁成本压力，提高项目整体收益率。

为推进养老护理人才培训基地项目的实施，2017 年 8 月 4 日江苏金康预付南京盈腾房屋租赁及物业保障款 7,300 万元，因南京盈腾原计划租赁房屋所在土地属于工业用地性质，2017 年下半年相关土地宏观管控政策调整，该土地性质若变更为医疗卫生用地，商业价值将大幅提升，出于此商业规划考虑，南京盈腾管理层决定与公司提前终止房屋租赁合同并签订了关于房屋租赁的合作终止协

议。终止协议中约定违约方应承担守约方因处理原协议项下纠纷所产生的仲裁费、律师费等一切损失，违约方须于 2017 年 12 月 31 日前退还预付款。鉴于本次终止业务未涉及相关费用，南京盈腾信息产业发展有限公司已于 2017 年 12 月 29 日将预付的 7,300 万元全额退回至公司的监管账户。

2) 本公司之子公司广州市纳塔力健康管理咨询有限公司（以下简称纳塔力）为远程医疗分诊与服务平台项目的实施主体，于 2016 年 11 月 21 日与南京宏通医疗器械有限公司（以下简称宏通医疗）签订医疗设备采购合同，约定：

纳塔力向宏通医疗订购医疗设备一批，合同总金额 6300 万元，若全额预付款，则宏通医疗给予 6131 万元的合作价格。

鉴于宏通医疗正在开拓医疗设备贸易渠道，公司于 2016 年 11 月与宏通医疗达成了合作意见并签订设备采购合同。公司所需设备有一定行业标准要求，宏通医疗须通过第三方渠道进行采购，由于预计采购量较大，宏通医疗与第三方渠道拟结合融资租赁方式满足质量认证体系并优化成本，于 2017 年年中才最终落实。为推进远程医疗分诊与服务平台项目的实施，2017 年 8 月 4 日纳塔力预付宏通医疗医疗设备采购款 6131 万元。

宏通医疗原通过融资租赁公司采购对应医疗设备，受国家政策变化影响，融资租赁公司的监管部门将由商务部变更为银保监会，监管力度加大，该批医疗设备的提供具有不确定性，为确保项目的正常开展，公司决定提前终止医疗设备采购合同并签订了关于医疗设备采购的合作终止协议。终止协议中约定违约方应承担守约方因处理原协议项下纠纷所产生的仲裁费、律师费等一切损失，违约方须于 2017 年 12 月 31 日前退还预付款。鉴于本次终止业务未涉及相关费用，宏通医疗已于 2017 年 12 月 29 日将预付的 6131 万元全额退回至公司的监管账户。

为推进募投项目的实施，实施主体向控股股东控制的公司预付房屋租赁及物业保障款、医疗设备采购款，由于上述原因双方决定于 2017 年 11 月 30 日协商终止合作并收回已预付的募投项目款，不符合非经营性资金占用中“其他在没有商品和劳务对价情况下提供给大股东及其附属企业使用的资金”的定义，因此认为前述事项不构成非经营性资金占用。

会计师意见：鉴于实施主体出于战略布局及经营目的签订了相关协议，因前述原因导致继续履行协议不能实现合同目的，经协商后协议终止，并及时全额收回了预付款项。我们认为不符合非经营性资金占用中“其他在没有商品和劳务对价情况下提供给大股东及其附属企业使用的资金”的条款，不构成非经营性资金占用。

（4）2017 年度是否存在其他应披露未披露的非经营性资金占用及其他关联资金往来。

公司认真核查了 2017 年度与关联方有关的相关交易记录，不存在除上述事项(1)外的其他应披露未披露的非经营性资金占用及其他关联资金往来的情况。

会计师意见：经核查，我们未发现存在其他应披露未披露的非经营性资金占用及其他关联资金往来。

三. 年报披露，经公司董事会审议同意，下属子公司 Fraser 金融服务于 2016 年底完成了对 Tandem 银行首期 600 万英镑的出资。临时公告披露，经 HOF 管理层慎重考虑，Fraser 金融服务与 Tandem 银行共同决定终止《股权认购协议》，各方均无需对终止《股权认购协议》的行为承担任何后续责任。同时，Fraser 金融服务拟以自有资金在 2017 年 3 月 30 日前向 Tandem 银行提供 180 万英镑借款，并拟就 HOF 客户数据与 Tandem 银行共享合作。但年报又披露，该银行于 2017 年度向其他投资者继续融资，导致 Fraser 金融服务所持股权比例由 6.29% 稀释到 0.4%，公司于 2017 年末针对该项投资全额计提了减值准备。请公司补充披露：

(1) Fraser 金融服务向 Tandem 银行提供借款事项的具体进展情况，是否承担相关违约责任；

(2) HOF 客户数据与 Tandem 银行共享合作的具体进展情况；

(3) 公司因股权被稀释而全额计提减值的依据和合理性，是否存在其他应披露未披露信息。

请会计师发表意见。

公司回复：

(1) Fraser 金融服务向 Tandem 银行提供借款事项的具体进展情况，是否承担相关违约责任；

根据 Fraser 金融服务与 Tandem 银行 2017 年 3 月 29 日签订的借款协议，HOF 已经如期按照协议约定完成向 Tandem 银行提供的 180 万英镑借款，同时，鉴于原股权认购协议已经终止，且 2018 年 5 月初 Tandem 银行已将 180 万英镑全额归还，双方已经终止了在原投资协议项下和借款协议项下的所有权利义务，并签署了后续补充协议，约定免除后续一切违约责任，因此该事项不存在违约情况。

会计师意见：经核查，上市公司与 Tandem 银行已终止了在原股权认购协议和借款协议项下的所有权利义务，并签署了补充协议免除后续一切违约责任，我们认为不存在违约事项。

(2) HOF 客户数据与 Tandem 银行共享合作的具体进展情况；

因为 Fraser 金融服务投资后 Tandem 银行运营持续恶化，实际已接近于破产状态并丧失了银行金融牌照，导致 HOF 客户数据与 Tandem 银行共享合作进展缓慢；同时，HOF 英国管理层已明确与 Bank Tandem 没有继续合作意向，且 HOF

自身融资成本远高于 180 万借款融资收益，因此与对方协商后决定提前收回。考虑到 Tandem 银行在 5 月初已提前偿还 180 万英镑的借款，并且双方也已经终止了股权认购协议，实质上与 Tandem 银行合作已经终止。

会计师意见：经核查，鉴于 Tandem 银行运营持续恶化，已接近破产状态并丧失了银行金融牌照，且管理层明确表示无继续合作意向并提前收回了借款，我们认为，及时终止合作可保护上市公司利益。

（3）公司因股权被稀释而全额计提减值的依据和合理性，是否存在其他应披露未披露信息。请会计师发表意见。

因为 Tandem 银行持续亏损，实际已接近于破产状态并丧失了银行金融牌照，尽管该银行 2017 年度向其他投资者继续融资，HOF 手中持有 Tandem 银行股份已实际被稀释至 0.4%，这些股票已丧失流动性无法转让，无对应股东权益，未来也无预期股利分配，从谨慎性考虑，在 2017 年末对该部分股权全额计提减值。

会计师意见：经核查，被投资单位经营情况严重恶化并丧失了银行金融牌照且预期未来无法转让、无经济利益流入，无可收回金额，基于谨慎性原则，我们认为全额计提减值准备是合理的，不存在其他应披露未披露信息。

四. 年报披露, 2017 年实现营业收入 179.6 亿元, 其中商业零售实现营业收入 132.08 亿元, 同比下降 8.52%, 毛利率 33.16%, 同比减少 0.72 个百分点。零售业务中, HOF 实现营业收入 107.84 亿元, 同比下降 9.62%; 国内零售业务实现营业收入 24.24 亿元, 同比下降 3.26%。请公司补充披露:

(1) HOF 营业收入及其变动与英国同行业比较情况, 说明其收入和业绩变动与同行业是否一致及原因;

(2) 国内零售业务营业收入及其变动与江苏同行业比较情况, 说明其收入和业绩变动与同行业是否一致及原因。

公司回复:

(1) HOF 营业收入及其变动与英国同行业比较情况, 说明其收入和业绩变动与同行业是否一致及原因;

我们选取了与 HOF 业态可比的英国同行业公司:

1. NEXT: NEXT 是一家英国的服装和家居零售商, 在全球拥有 700 多家门店。其中 NEXT Retail 业务板块, 仅包含 530 家英国和爱尔兰的门店, 在截止 2018 年 1 月的 2018 财年中, 销售额同比下降了 7.9%。

NEXT RETAIL 业务板块销售额和利润分析如下:

单位: 百万英镑

项目	截止 2018 年 1 月 财年	截止 2017 年 1 月 财年	同比
总销售额	2,123.0	2,304.6	-7.9%
营业利润	268.7	353.3	-24.0%
营业利润率	12.7%	15.3%	减少 2.6 个百分点

资料来源: NEXT 2018 财年年报 (仅包含 530 家英国和爱尔兰的门店)

2. NEW LOOK: NEW LOOK 是一家英国的服装零售商, 截止 2017 年 3 月底, 在英国拥有 592 家门店。其截止 2017 年 3 月的 2017 财年中, 英国销售额 (含门店和线上) 同比下降 5.16%, 英国门店销售额同比下降 8.83%。其截止 2017 年 12 月 23 日的 2018 财年 3 个季度, 英国可比门店 (Like-for-Like) 销售额同比下降 10.7%, 网站销售额下降 15.0%。

NEW LOOK 英国业务板块销售额分析:

单位: 百万英镑

项目	截止 2017 年 3 月 25 日 财年	截止 2016 年 3 月 25 日 财年	同比
销售额（含门店和线上）	1,202.3	1,267.7	-5.16%
门店销售额	972.3	1066.5	-8.83%

资料来源：NEW LOOK 2017 财年年报和 NEW LOOK 2018 财年三季报

3. Marks & Spencer: Marks & Spencer 是一家英国大型的服装、家居和食品零售商，截止 2017 年 4 月，在英国拥有 343 家销售服装家居的门店，942 家销售食品的门店。其截止 2017 年 4 月的 2017 财年中，英国服装家居业务销售额同比下降 4.25%，可比销售额同比下降 3.4%，在截止 2017 年底的 3 个季度中，英国服装家居业务销售额同比下降 0.9%，可比销售额同比下降 1.54%¹。

Marks & Spencer 英国服装家居业务（食品除外）板块销售额分析：

单位：百万英镑

项目	截止 2017 年 4 月 1 日 财年	截止 2016 年 4 月 2 日 财年	同比
销售额	3,792.7	3,961.3	-4.25%
可比销售额 (Like-for-Like)	-	-	-3.4%

项目	截止 2017 年 12 月 30 日 3 个季度	截止 2016 年 12 月 31 日 的 3 个季度	同比
销售额	2,965.6	2,993.0	-0.9%
可比销售额 (Like-for-Like)	-	-	-1.54% ¹

资料来源：Marks & Spencer 2017 财年年报、2018 财年半年报、2018 财年三季报

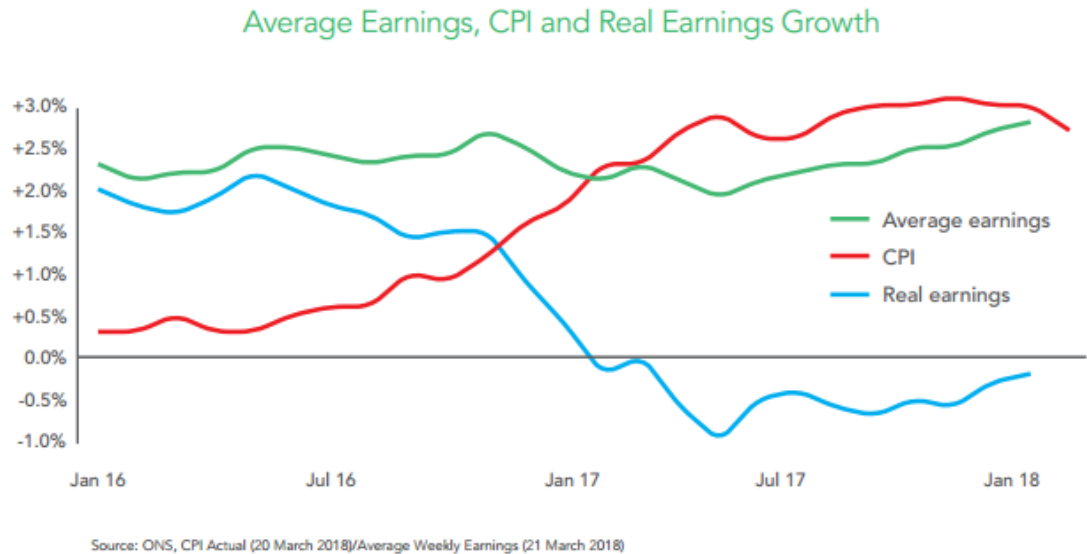
注 1：FY2018 前三季度的可比销售额同比下降 1.54%，是根据 FY2018H1 可比销售额同比下降 0.7%，FY2018Q3 同比下降 2.8%，同时参照期间的销售规模进行估算所得。

2017 年英国宏观经济环境对 HOF 公司的收入和利润产生负面影响。百货行业与整体宏观经济形势及居民的可支配收入有较强的相关性。2017 年，英国整体经济、行业情况不佳。自 2016 年 6 月脱欧公投以来，受脱欧不确定性影响，英镑大幅贬值，导致英国面临持续通胀压力，消费品价格持续上升；根据数据分析，英国居民可支配收入在 2017 年 1-12 月出现了明显的同比、环比下滑，且英国的消费信心指数降至 2014 年以来的最低点。

2017 年在英国发生的个别性极端事件也对公司的业绩产生了负面的影响。

截至 2017 年 12 月 31 日,英国已发生 4 起恐怖袭击事件;2016 年同期仅为 1 起。2017 年恐怖袭击的频发,在特定时间段内影响了线下客流数量,对整体零售行业产生了不利的影响。

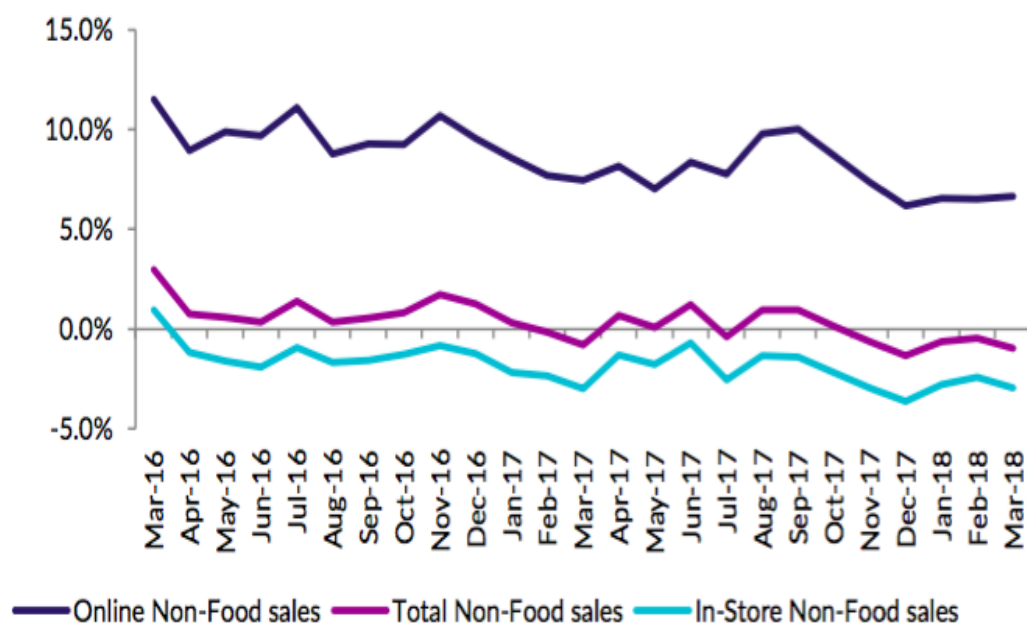
①平均收入、消费者物价指数和实际收入增长图:下图展示了居民收入和物价上涨情况,实际收入在 2017 年基本上一直在下降。



资料来源: 英国国家统计局 ONS, uk office for national statistics

②非食品类销售同比图: 由下图可以看出, 自 2016 年 4 月起, 非食品类门店零售额始终处于同比下降状态。

3M ROLLING AVERAGE GROWTH OF NON-FOOD SALES



Source: BRC-KPMG RSM

资料来源：英国零售协会；KPMG

③消费者信心指数由下图可以看出，自 2016 年起处于下降状态。



资料来源：TRADINGECONOMICS.COM

由此可见 HOF 的营业收入及其变动与英国同行业及和宏观比较来看，符合变动趋势，但是我们也从 HOF 自身分析了内部下降的一些具体原因：

为了提升 HOF 公司的运营效率，公司于近年采取了下述 3 项销售变革：

1、上线全新线上销售平台：该项目于 2015 年 4 月开始实施，到 2017 年 4 月新系统成功上线后结束。在新系统上线之前，标的公司线上销售系统较为老旧，运营的容量达到了上限，无法接受更多新的订单和货物的管理，无法适应日益增长的线上购物需求，因此为了提高线上销售效率，采取了历经 2 年的线上系统更新。在新系统上线后，一方面公司需要重新进行“搜索引擎优化”，以便更多的消费者可以通过搜索引擎的搜索计算机制被吸引到标的公司的网站；另一方面，公司现有需要重新适应新系统，因此，新系统上线后的半年内公司的线上销售都受到了影响。

2、优化自有品牌结构：公司经营自有品牌、采购品牌及特约品牌三类产品的销售，类别主要覆盖男装、女装、童装、美容、潮流饰品及家居饰品等。公司认为自有品牌中，女装部门的部分品牌运营效率较低，为了优化产品结构，决定缩减自有女装的品牌，从之前的 9 个女装品牌降低到目前的 5 个自有品牌。由于被削减的自有品牌被下架，因此标的公司需要清理于此相关的存货，对 2017 年 HOF 的业绩也产生了负面的影响。

3、新建仓库：为了降低标的公司仓储的人工成本，公司于 2017 年引进自动化仓储系统，对仓库进行全面升级。

以上原因使得短期内对 HOF 公司 2017 年的营业收入和经营业绩造成了一定的负面影响。

（2）国内零售业务营业收入及其变动与江苏同行业比较情况，说明其收入和业绩变动与同行业是否一致及原因。

我们选取了与新百国内业态可比的江苏同行业上市公司：中央商场(600280) 2017 年实现营业收入 84.53 亿元，其中商业零售实现营业收入 61.68 亿元，同比上升 1.69%，毛利率 22.27%，同比增加 0.57 个百分点；文峰大世界（601010）2017 年实现营业收入 67.23 亿元，其中商业零售实现营业收入 44.87 亿元，同比上升 2.55%，毛利率 16.98%，同比增加 0.06 个百分点。2017 年度本公司国内零售业务实现营业收入 24.24 亿元，同比下降 3.26%，由此可见本公司国内零售业务营业收入与同行业稍有差异，主要原因是：

①本公司的子公司南京东方商城有限责任公司 2016 年 3 月 8 日正式闭店，该公司 2016 年度商业零售实现主营业务收入 7167.88 万元，2017 年度业态改为

了租赁，故同比下降 100%；

②本公司的子公司淮南新街口百货有限公司 2017 年 9 月已完成出售交割，该公司 2017 年度实现主营业务收入 4685.91 万元，同比下降 34.65%；

③本公司的子公司芜湖南京新百大厦有限公司，2017 年度商业零售实现主营业务收入 6.11 亿元，同比下降 1.3%，主要原因是为了配合芜湖市政建设，将南北楼连廊拆除重建，同时因为城市规划的原因，拆桥封路，造成了客流量下降，卖场人气严重受损。

剔除这三个因素，国内主要零售门店中心店实现营业收入 17.66 亿元，同比上升 0.86%，其业绩变动情况与同行业基本一致。

五. 年报披露，预收商品房销售款期末余额 27.22 亿元，较期初余额 42.71 亿元减少 36.26%；开发产品期末余额 1.77 亿元，主要为盐城龙泊湾项目四期，竣工时间 2016 年-2018 年，开发成本期末余额 14.34 亿元，主要为南京河西新百新城项目，其期末余额含有的借款费用资本化金额本期增加 0 元。请公司补充披露：

（1）预收商品房销售款各房地产开发项目名称、预计投资总额、完工进度、预计竣工时间、预售比例；

（2）盐城龙泊湾项目四期销售情况，期末开发产品余额较大的原因，是否存在延迟确认收入的情形；

（3）南京河西新百新城项目借款费用资本化金额本期未增加的原因。

公司回复：

（1）预收商品房销售款各房地产开发项目名称、预计投资总额、完工进度、预计竣工时间、预售比例；

盐城新国房地产开发有限公司开发建设的盐城龙泊湾花苑项目，规划建设 12 栋住宅 928 户、底商 28 套及产权车位 1108 个，分四期开发，预计投资总额约 10 亿元。一期项目（7#9#12#）3 幢已于 2013 年全部竣工且交付；二期（8#10#11#）3 幢已于 2014 年竣工且交付；三期项目（1#4#5#）3 幢已于 2015 年全部竣工且交付；地下车位已于 2017 年上半年大部分售出且交付。四期项目（2#3#6#）3 幢，其中 6#楼已于 2016 年全部竣工且交付；另外 2#3#楼户型调整后于 2016 年 1 月开工建设，2017 年末已全部完工并达到交付使用条件。龙泊湾花苑项目总可售面积为 199858.19 平方米，已销售确认收入面积为 163164.48 平方米，预售比例为 81.64%。

南京新百房地产开发有限公司开发建设的南京河西新百新城项目，分 A、B、C、D 四个地块开发建设，总建筑面积 288420 平方米，其中地上面积约 217844 平方米、地下面积约 70576 平方米（地下车库）。A、B 地块为 17 幢高层住宅及其配套商业和地下车位，C 地块为公园绿化，D 地块分别布置社区中心、小学及幼儿园。项目预计投资总额 41.4 亿元。A 地块 10 栋住宅及配套商业和车位已于 2017 年 9 月末全部竣工交付；B 地块 7 栋住宅及配套商业和车位，目前正在进

行精装修工程施工，预计 2018 年竣工交付；C 地块中央公园绿化和 D 地块社区中心正在施工建设中，D 地块社区中心目前为工程主体建设，小学和幼儿园已建成交付使用；整体项目预计 2020 年全面完工。新百新城项目总可售面积为 213988.62 平方米，已销售确认收入面积为 98970.72 平方米，预售比例为 46.25%。

（2）盐城龙泊湾项目四期销售情况，期末开发产品余额较大的原因，是否存在延迟确认收入的情形；

盐城新国房地产开发有限公司的盐城龙泊湾花苑项目四期 2#、3#楼住宅共 222 套于 2016 年 7 月陆续分批开盘，截至 2017 年末已全部售罄、工程已全部完工并达到交付使用条件，公司于 2017 年末结转四期开发产品 230,143,151.91 元。当地政府建设局于 2018 年 1 月 18 日签发四期 2#楼的竣工验收备案表，四期 3#楼的竣工验收备案表截至目前（2018 年 5 月）尚在办理中，因此该公司于 2017 年财务报表批准报出日前，只确认了 2#楼于 2017 年底前已向业主办理了交付手续的 48 套住宅。故 2017 年末开发产品较大，其组成是项目第四期的 2、3#楼住宅 174 套、底商 21 套及剩余地下车位 139 个。由于 3#楼在该公司财务报表批准报出日前未取得政府部门的竣工备案表，2#楼的其余 90 套住宅于 2017 年末与业主的交付手续未办理完毕，该部分房屋的销售款，于 2017 年末尚不符合公司的房地产销售收入确认会计政策中的“房屋经有关部门验收合格…向客户交付房屋”条款，所以于 2017 年末未予确认收入，符合会计准则的有关规定，不存在延迟确认收入的情况。

（3）南京河西新百新城项目借款费用资本化金额本期未增加的原因。

河西新百新城项目从 2009 年至 2016 年项目建设阶段使用母公司拨付资金进行项目开发建设，项目建设使用本金合计 896,189,826.44 元，资本化利息金额 274,836,823.62 元。截至 2016 年 12 月 29 日，已将全部本息合计 1,171,026,650.06 元归还母公司，故从 2017 年开始使用的是项目自有资金，不再增加项目资本化利息。

六. 年报披露, 安康通平台以云中心、信息管理系统、助老助残服务团队为基础, 通过接入家政服务、信息服务、健康管理服务等各类供应商名录, 以及供应商处服务人员信息, 加入终端使用用户的相关信息, 向老人用户提供五大类服务。请公司补充披露:

(1) 报告期内安康通各收入项目用户人数/平台数量、单价, 以及收入、成本、毛利率、期间费用, 并说明与前期重组披露的预测数据差异情况及原因;

(2) 结合安康通平台、服务供应商、终端用户之间的业务关系, 说明各业务模块(信息服务、援助服务、健康管理、平台建设)的收入确认方法(总额法/净额法)及是否符合会计准则规定;

(3) 安康通平台接入的各类供应商、服务人员、终端付费用户数量及同比变动情况。

公司回复:

(1) 报告期内安康通各收入项目用户人数/平台数量、单价, 以及收入、成本、毛利率、期间费用, 并说明与前期重组披露的预测数据差异情况及原因; 2017 年度收入、成本及期间费用与前期重组披露的预测情况总体对比如下:

单位: 万元

项目	收入	成本	毛利率	期间费用
实际数	16,739	8,173	51%	5,659
预测数	10,167	5,350	47%	2,779
差异	65%	53%	增加 4 个百分点	104%

2017 年公司收入合计 1.67 亿元, 较前期预测 1.01 亿元增长约 65%; 成本合计 8,173 万元, 较前期预测 5,350 万元增长约 53%; 2017 年毛利率为 51%, 较前期预测 47% 增加 4 个百分点。2017 年公司期间费用共计 5,659 万元, 较前期预测 2,779 万元增长约 104%。

2017 年中央及地方政府在宏观政策上加大了对养老行业的关注及扶持力度, 特别在对老人的援助服务上力度持续加大, 在集成化智慧养老指挥平台上投入加大, 公司内部架构设置上在销售端强化了团队搭建, 着眼于全国布局开展养老业务的拓展, 内外部积极因素带动了公司收入(特别在援助服务和平台建设项目上)大幅增长, 远高于预测数; 公司严格控制成本支出, 驱动了成本的增幅低于收入的增幅, 也使得毛利率比预测数略高; 因公司着眼于全国布局拓展, 抓紧养老业

务的大好环境快速拓展，导致当期投入费用高于预测数，在费用增长比例上，高于收入的增长比例。

2017 年度分收入项目的用户人数/平台数量、单价，以及收入、成本、毛利率、期间费用与前期重组披露的预测情况对比情况如下：

1> 信息服务业务/B2C 综合服务方案

单位：万元

项目	用户人数/平台数量	单价（元/人）	收入	成本	毛利率
实际数	342,273	137	4,692	1,702	64%
预测数	无	无	4,330	1,625	62%
差异			8%	5%	增加 2 个百分点

收入规模略高于预测数据，公司率先将老人使用终端设备由原先的固定话机转化为移动手机，并利用一系列智能设备提高了老人紧急救助效率，为老人提供了全方位的看护体验，在养老市场上形成了一定的积极品牌效应及影响力，为公司争取了更多政府项目，带动了收入的增长。毛利率小幅增加 2 个百分点，主要是由于规模效应带动边际成本的降低，毛利率小幅提升。

2> 健康管理/慢病护理业务/B2B 综合服务方案

单位：万元

项目	用户人数/平台数量	单价（元/人）	收入	成本	毛利率
实际数	64,754	198	1,285	782	39%
预测数	无	无	1,657	1,098	34%
差异			-22%	-29%	增加 5 个百分点

本年政府政策导向上倾向于购买线下的居家服务业务，导致健康管理收入规模略低于预测数据。成本偏低主要在于健康管理服务以执业医师在线服务为主，服务能力大大高于预期，驱动毛利率有所提升。

3> 援助服务业务

单位：万元

项目	用户人数/平台数量	单价（元/人）	收入	成本	毛利率
实际数	108,816	690	7,505	3,615	52%
预测数	无	无	2,208	1,148	48%
差异			240%	215%	增加 4 个百分点

2017 年中央及地方政府在宏观政策上加大了对养老行业的关注及扶持力度，特别在对老人的援助服务上力度持续加大，以体现政府服务于人民、服务于群众、尊老爱老的服务宗旨，带动收入规模远高于预测数。公司拥有一套系统的助老员培训体系，服务质量及效率高于预期，带动毛利率有所提升。

4> 日间照料中心建设及运营

单位：万元

项目	用户人数/平台数量	单价（元/个）	收入	成本	毛利率
实际数	4	225,112	90	65	28%
预测数	无	无	146	111	24%
差异			-38%	-41%	增加 4 个百分点

公司对于建设收入均以完工进度作为确认方式，2017 年日间照料中心建设周期略长于预测，导致收入确认金额略低于预期；毛利率略高于预期，主要是由于日间照料中心主要分布在三、四线城市，人工及物业成本相对较低，带动毛利率有所提高。

5> 智能养老指挥平台建设及运营/养老机构运营管理

单位：万元

项目	用户人数/平台数量	单价（元/个）	收入	成本	毛利率
实际数	23	1,376,880	3,167	2,008	37%
预测数	无	无	1,825	1,368	25%
差异			73%	47%	增加 12 个百分点

2017 年政府在集成化智慧养老指挥平台上投入加大，容易形成直观的养老服务品牌和影响力，提高养老资源调度和分配效率，提升政府在养老领域的市场认可度和供给满意度，带动了公司收入大幅增长，远高于预测数。毛利率高于预期数，主要是公司研发了智慧软件系统，可多次复制于各地的平台建设，较大程度的降低研发成本；公司通过招投标方式引入多家供应商进行集中采购，降低了采购成本，形成积极的毛利贡献。

（2）结合安康通平台、服务供应商、终端用户之间的业务关系，说明各业务模块（信息服务、援助服务、健康管理、平台建设）的收入确认方法（总额法/净额法）及是否符合会计准则规定；

1、公司的业务模式

(1)信息服务

信息服务是安康通依托于自主运营的居家呼叫中心，以一键通设备为入口，为老年人提供的紧急救助、生活服务等。信息服务是安康通未来综合性养老服务平台战略对接的重要模块。

安康通为政府部门托底老人提供的线上信息服务，有一部分是直接以自己的

平台提供的，还有一部分是通过与政府签订合作协议，搭建公建民营、公办民营等多种模式的养老服务平台来提供的，是安康通报告期内营业收入的重要组成部分。

信息服务的具体内容包括：

1) 紧急救助&安全预警

紧急救助服务是安康通的核心运营项目，由紧急呼叫专线和紧急呼叫坐席组成，用户遇到跌倒，疾病、意外、盗抢等突发状况时，可以通过安装在家里的一键通设备（例如安康通设备红色紧急按钮），一键呼入安康通紧急呼叫中心。在收到紧急呼叫后，客服人员将立即调出老人的信息数据库，如健康状况、家庭住址、子女的联系方式等，在紧急情况下拨打 120、辖区派出所以及紧急联络人等，让老人得到及时的救助。

2) 在线咨询&生活服务

除紧急救助服务外，安康通还通过其呼叫中心平台，为用户提供一系列的在线咨询、生活服务等增值类服务，包括：生活咨询，法律咨询，医疗咨询，心理健康咨询等各类咨询服务；代叫出租车，代叫保姆、钟点工，代订牛奶、桶装水、报纸，活动报名等特殊助老服务；电话及有线报修，家电维修，开锁修锁，物业维修等各类代叫维修服务。

根据企业会计准则规定，企业应当按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。签订合同中一般会约定服务单价，公司每月末根据当月服务的老人人数和服务工时，计算出应向民政局收取的服务费。信息服务成本一般包括话务员薪酬、免费发放给老人的手机及充值话费等，已发生的成本能够可靠计量。综上公司采用总额法按服务人数及服务工时确认月度收入，符合企业会计准则规定。

(2)健康管理

安康通致力于成为老人的智能健康管家，通过对国内 50-70 岁老人的深入调研及合理分析，综合分析了老年人的生活习惯、饮食习惯、运动习惯、过往病史等指标，并利用时下最先进的远程医疗、大数据分析等技术打造功能强大的健康

管理平台。其以医学技术团队为后盾，以老人日常保健需求为核心，通过手机端健康管理 APP，和安康通健康管理坐席与老年人生活紧密衔接，为其提供科学合理的日常健康管理服务。用户子女或亲属可以通过手机健康管理平台查询长者的运动、血压、心率等健康数据，适时送达关爱。同时，后台强大的专业医疗团队可根据疾病瞬发性特点提供实时在线咨询，通过长效化服务实现历史健康数据存储，以大数据为基础进行用户的深层健康管理。

健康管理业务包括电话医生、就医绿色通道等业务，目前以电话医生为主。成本主要包括执业医师薪酬等。

根据企业会计准则规定，对于在某一时段内履行的履约业务，企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入。基于健康管理服务的实际服务人数、实际服务时长在合同期限月度内具有较大随机波动性，同时，健康管理业务一般采用买断式经营模式，因此，公司一般按照合同总额在合同期限内采用月度平均法确认收入，符合企业会计准则规定。

(3)援助服务

安康通作为服务供应商，利用自己的助老员团队，为老人提供生活照料、康复护理及精神慰藉等上门助老服务。线下援助服务项目包括：日间照料、助餐、助洁、助浴、助行、助购等生活照料服务；监测血压、上门理疗、陪同就医、代购药品、起居照顾等康复护理服务；心理疏导、法律援助、陪读陪聊、手工交流等精神慰藉服务。

安康通首先统计老人的需求，然后根据老人的需求就近招聘不同类型的助老员，并对助老员进行培训，制定服务 SOP，保证安康通的助老员团队输出的都是标准化、高质量的服务。援助服务在方便用户生活、增强用户粘性的同时，最大化挖掘用户价值，构建安康通完整的居家养老服务体系。

根据企业会计准则规定，企业应当按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。公司每月末根据当月服务的老人人数和服务工时，计算出应向民政局收取的服务费。援助服务成本一般包括助老员薪酬及因服务所产生的费用等，已发生的成本

能够可靠计量。综上公司采用总额法按服务人数及服务工时确认月度收入，符合企业会计准则规定。

(4)平台建设

安康通现阶段主要的商业模式为“B2G2C”，即对终端养老客户（C 端）的开发主要依靠与区市级民政局等政府部门（G 端）对接。一种方式是直接利用安康通自有的平台为政府的托底老人提供各类居家养老服务；另一种方式是通过与政府签订合作协议，搭建公建民营、公办民营等多种模式的养老服务平台，由政府公信力和财政拨款等政策支持，公司为平台所覆盖的区域老人用户提供紧急救助、居家援助、健康管理等基础养老服务。

安康通定位为服务提供商及平台商，以硬件产品、软件系统和呼叫中心作为基础，销售紧急援助服务、家政服务、主动关爱、医疗健康、生活信息等综合服务，并收取相关服务费用。

根据企业会计准则第 14 号规定，企业在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，应当采用完工百分比法确认提供劳务收入。公司于期末依据完工进度验收报告中双方认可的实际完工进度，采用完工百分比法确认平台建设收入，符合企业会计准则要求。

2、公司的盈利模式

安康通定位为服务提供商及平台商，以硬件产品、软件系统和呼叫中心作为基础，销售紧急援助服务、家政服务、主动关爱、医疗健康、生活信息等综合服务，并收取相关服务费用。

盈利模式上，线上信息服务的盈利来源主要为对用户收取服务费，成本主要是话务中心因呼叫而产生的成本和费用，该成本随着服务人数的扩大而持续摊薄。线下援助服务的盈利来源主要为对用户收取的上门服务费，成本主要是助老员因服务而产生的成本和费用，如计件工资。

综上所述，根据企业会计准则规定，对于在某一时段内履行的履约业务，企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入。公司的劳务服务性月度收入具有稳定性，不存在代收代付情况，对提供信息服务、援助服务、健康管理等劳务服务性收入，以劳务已提供、根据相关协议按月全额确认收入(即总额法)；

根据企业会计准则第 14 号规定，企业在资产负债表日提供劳务交易的结果

能够可靠估计的，应当采用完工百分比法确认提供劳务收入。对于平台建设业务收入，公司于期末根据双方认可的实际完工进度采用完工百分比法确认收入，符合企业会计准则要求。

（3）安康通平台接入的各类供应商、服务人员、终端付费用户数量及同比变动情况。

截止 2017 年期末，公司平台累计接入供应商 4500 家，较 2016 年同比增长约 590%，供应商根据公司的派单服务需求，响应和提供相应服务；累计接入服务人员 1735 人，较 2016 年同比增长约 555%，服务人员分全职和兼职两种用工模式，会根据公司的派单服务需求，在指定的时间段和区域，为老人提供对应服务；2017 年当期新增接入用户数 51.6 万，截至到 2017 年期末累计接入终端付费用户数 111 万人，较去年同期增长约 178%，公司每年会提供给付费用户若干次为老服务，所以付费人次（被服务频次）远远大于付费用户数。

七. 年报披露，三胞国际主要通过以色列的 Natali、A. S. Nursing 和 Natali（中国）开展业务，其中 Natali（中国）核心业务为健康医疗与居家养老，包括通过与金融服务行业、大型企业等合作，为其员工或高端个人用户提供健康管理增值服务等。2017 年度，三胞国际盈利预测数 8,300 万元，实际完成数 8,386 万元，实现率 101.04%。境外养老企业面临政策变更风险，包括以色列国家保险公司（NII）2018 年底发起的可能改变护理产业市场结构的全国性招投标等。请公司补充披露：

（1）2017 年度 Natali、A. S. Nursing 和 Natali（中国）各自的收入、成本、费用和扣非净利润，以及应收账款期末余额，并说明其中来自关联方的收入占比；

（2）Natali、A. S. Nursing 和 Natali（中国）的业务项目和客户拓展方式，目前是否存在招投标要求；

（3）以色列国家保险公司发起的全国性招投标主要内容，并分析对三胞国际经验稳定性的影响。

公司回复：

（1）2017 年度 Natali、A.S.Nursing 和 Natali（中国）各自的收入、成本、费用和扣非净利润，以及应收账款期末余额，并说明其中来自关联方的收入占比；

2017 年度 Natali、A.S. Nursing 和 Natali（中国）的收入、成本、费用、扣非净利润和应收款期末余额列示如下表：

单位：人民币元

	Natali	A.S. Nursing（含 Lotan）	Natali（中国）
收入	310,787,995.01	556,108,869.47	20,290,126.53
成本	193,896,146.13	439,160,511.97	10,706,986.59
销售费用	30,324,409.42	3,479,047.41	3,759,184.03
管理费用	27,512,163.73	48,056,814.55	4,353,092.58
财务费用	5,628,258.61	-280,659.48	-861.79
扣非净利润	40,343,161.81	48,525,082.65	982,394.14
应收账款	31,660,187.65	68,857,705.20	7,145,328.25

2017 年度 Natali、A.S. Nursing 和 Natali（中国）关联方收入及占比情况如下：

单位：人民币元

	Natali	A.S. Nursing（含 Lotan）	Natali（中国）
关联方收入	-	-	1,540,073.83
总收入	310,787,995.01	556,108,869.47	20,290,126.53
关联方收入占比	0.00%	0.00%	7.59%

2017 年度 Natali、A.S. Nursing 和 Natali（中国）关联方应收账款及占比情况如下：

单位：人民币元

	Natali	A.S. Nursing（含 Lotan）	Natali（中国）
关联方应收账款	-	-	5,312.10
应收账款总额	31,660,187.65	68,857,705.20	7,145,328.25
关联方应收账款占比	0.00%	0.00%	0.07%

注：三胞国际没有经营实体的公司分别是 Natali 母公司 Sanpower Lifecare 和 BVI 公司层面 2017 年度的净利润分别是折合人民币-5,051,870.68 元和 879,061.56 元。

（2）Natali、A.S.Nursing 和 Natali（中国）的业务项目和客户拓展方式，目前是否存在招投标要求；

Natali 的主要业务为个人付费的居家养老和远程医疗服务，此部分开展不需要经过招投标，由公司自行通过各种方式直接获客。其小部分业务为承接政府业务如国家卫生部的健康医疗项目等，需要经过招投标程序，该部分业务规模较小，2017 年收入占三胞国际总收入 11.35%。

AS Nursing 从事上门长期护理服务行业，需要事先取得从事该服务的地区准入资格。根据以色列的护理法规，每隔若干年会对所有护理公司进行一次各地区准入资格的重新审核，主要审核依据是既往服务质量。在获得地区准入之后，护理公司通过各种销售渠道直接寻找符合长期护理服务支付条件的最终用户，为其提供服务，向国家保险机关（NII）申报获得相应服务收入。AS Nursing 是以色列国内第四大护理服务企业，也是运营历史最久的企业之一，服务区域遍及全国，服务质量和品牌认知均名列前茅，预期在地区准入资格审核、终端获客两方面均能保持平稳有序发展。

Natali（中国）的业务项目和客户拓展方式上，因为 Natali（中国）目前处于商业化市场中，需要根据对方企事业单位机构的内部管理要求，有的需要招投标（实践中约 3%部分需要），有的不需要招投标，只要符合国家法律法规，符合

各自机构内部的管理要求等即可。

（3）以色列国家保险公司发起的全国性招投标主要内容，并分析对三胞国际经验稳定性的影响。

根据以色列的护理法规，每隔若干年国家保险机构（NII）会启动一次全国招标，其主要内容包括两方面：其一为所有护理公司的各地区准入资格的重新审核，主要审核依据是既往服务质量；其二为更新国家保险机构（NII）向护理公司支付的每小时护理费金额，护理费金额为统一价格，且按照成本加成法计价，包括小时最低工资、护理人员社会保险、护理公司平均管理运营成本、护理公司的平均利润水平等影响因素。因全国招标会带来护理费结算单价上涨，国家保险机构一再推迟进度，上一周期全国招标应于 2016 年举行，目前已经延期三次，根据最新信息判断，或可还将再延期至少一次，目前预期下一个时间节点是 2019 年 3 月。历史上，AS Nursing 亦从未在全国招标中失去地区准入资格。

综上所述，三胞国际以色列业务，居家养老和远程医疗板块（Natali）受益于老龄化进程和公司综合能力提升发展稳健，护理板块（AS Nursing）业务成熟，受政策变化影响小，总体而言业务的自身抗风险能力较强，外部环境机遇大于挑战，稳定性好。

公司披露本回复函同时亦对 2017 年度报告作相应修订，具体内容请见 2017 年度报告（修订版）。

南京新街口百货商店股份有限公司
董事会
年 月 日