

关于净额法确认收入对本次评估影响的专项分析意见

根据财政部于 2017 年 7 月公布修订的《企业会计准则第 14 号-收入》及中国证监会发布的《监管规则适用指引——会计类第 1 号》，广州友谊集团有限公司（以下简称“标的公司”或“友谊集团”）2020 年以来联营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，经核查评估底稿及与企业核实，我们认为广州市广百股份有限公司发行股份购买友谊集团 100% 相关的资产评估（以下简称“本次评估”）中标的公司联营模式下百货业务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，且本次评估最终选取收益法评估结果为最终的评估结论，按净额法确认收入及成本不影响本次收益法的评估结果，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

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。

三、净额法口径下预计标的公司未来年度收营业收入

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。

（本页无正文，为《关于净额法确认收入对本次评估影响的专项分析意见》之签章页）

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