



股票简称：友阿股份

股票代码：002277

编号：2011--007

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

关于收购“中山集团”股权暨关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、 关联交易说明

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司（以下简称“公司”）控股股东湖南友谊阿波罗控股股份有限公司（以下简称“友阿控股”）已于日前获得政府部门批准，整体收购了湖南长沙市中山集团有限责任公司（以下简称“中山集团”）资产。根据2007年12月4日友阿控股出具的《承诺书》，友阿控股承诺：在完成对中山集团的整体兼并后，以公平的市场价格第一优先出租或出售其房屋及附属设施给本公司。公司基于长远的发展战略考虑，拟向友阿控股收购“中山集团”商业性资产。

友阿控股系本公司控股股东，本次交易构成了关联交易。

本次关联交易已经2011年3月22日召开的本公司第三届董事会第七次会议审议通过。鉴于本次交易为关联交易，关联董事进行了回避表决。公司三名独立董事对此项关联交易发表了独立意见。

本次关联交易未达到中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组的标准，不构成重大资产重组。

根据本公司《章程》及《关联交易决策制度》的规定，本次关联交易还需要提交股东大会审议。

二、 基本情况

中山集团始建于1932年，前身为湖南国货陈列馆，1984年更名为长沙市中山百货大楼，1993年6月经省体改委批准，改组为湖南中山集团股份有限公司。随着市场经济形式的变化，中山集团资不抵债情况日趋严重，于2000年2月18日关门歇业，将中山商业大厦由友阿控股托管经营，经营的业态具体为酒店业--友谊宾馆和商业零售业-春天百货。为避免同业竞争，2006年9月25日公司与友阿控股、



辣妹子食品股份有限公司签订的《股权转让协议》，由公司向友阿控股、辣妹子食品股份有限公司收购春天百货股权后，由公司继续经营春天百货长沙店。

2006年12月，由长沙市商业国有资产经营有限公司牵头，向友阿控股借款15566万元，化解中山集团在建设银行、工商银行共68860万元的银行债务，为企业改制创造了条件。2008年6月30日，长沙市商业国有资产经营有限公司决定以2566.254万元价格受让长沙中山集团股份有限公司社会法人股1125.55万元，作为长沙中山集团股份有限公司唯一出资人，出资金额6125.55万元。

2008年9月，长沙市国资委经长国资产[2008]175号《长沙市国资委关于同意长沙中山集团股份有限公司变更为湖南长沙中山集团有限责任公司的批复》批准更名，并于2008年9月20日在长沙市工商局办理了新的企业法人营业执照。

中山集团以2009年10月31日为基准日进行企业改制，友阿控股于2010年11月17日在长沙市产权交易所以40,036.67万元的价格成功摘牌受让中山集团资产。

根据2010年12月31日长沙市人民政府国有资产监督管理委员会《长沙市国资委关于同意湖南长沙中山集团有限责任公司由湖南友谊阿波罗控股股份有限公司并购改制的批复》（长国资改革[2010]206号，以下简称改制批复），同意中山集团由友阿控股并购改制；友阿控股于2011年2月25日与长沙市商业国有资产经营有限公司、中山集团签订兼并协议，由友阿控股承债式兼并中山集团。

根据改制批复显示，以2009年10月31日资产评估基准日，对中山集团的财务状况及整体资产进行审计、评估，并根据友阿控股以公开挂牌方式，经市场定价后，企业经营资产总额为40257.29万元（包括友阿控股以40036.67万元通过摘牌方式确定的经营性资产总额，加上原有货币资金220.62万元），剔除总负债32201.01万元，企业经营性净资产8056.28万元；经中介机构审计并由市国资委长国资产[2010]87号文件审定，中山集团自2009年11月1日至2010年11月30日改制期间发生经营性亏损1675万元，调减后中山集团实际经营性净资产为6381.28万元。以改制基准日为准中山集团本次改制员工人数为1166人，需计提人员安置费用共计13037.38万元，用上述经营性净资产6381.28万元弥补职工安置提留费用13037.38万元后，中山集团的改制缺口为6656.10万元；

2011年3月17日，中山集团在湖南省工商行政管理局办理了变更登记，成为友阿控股全资子公司。

友阿控股以2011年2月28日为基准日，将中山集团非商业性资产、全部债务以及人员安置费用等全部剥离至友阿控股，本公司拟向友阿控股以公允的价格收购其经剥离后的中山集团100%的股权。

三、 关联交易标的基本情况

交易标的公司名称：湖南长沙市中山集团有限责任公司，系友阿控股全资子公司

注册地址：湖南省长沙市中山路56号

注册资金：6125.55万元

法定代表人：胡子敬

经营范围：销售百货、五金、交电、机械电子设备、工艺美术品，金银首饰、文化用品、橡胶制品、汽车零配件、建筑材料、日用杂品及法律法规允许的金属材料、化工产品、农副产品。

经中审国际会计师事务所有限公司审计，截至2011年2月28日，中山集团资产总额492,486,840元，负债总额410,927,398.04元，所有者权益81,559,441.96元。2010年，中山集团实现营业收入334,066.67元，净利润-4,793,493.45元。

经沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森评报字（2011）第0037号《湖南友谊阿波罗商业股份有限公司拟收购湖南长沙中山集团有限责任公司股权项目资产评估报告书》，以2011年2月28日为评估基准日，中山集团资产总额492,486,840元，负债总额410,927,398.04元，所有者权益81,559,441.96元。

中山集团资产清单：

	土地（房屋）权证编号	土地位置	取得方式	土地用途	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	评估价值	使用情况
中山路百货大楼	北国用(92)字第0043号	开福区中山路56号	划拨	商业	2906.16		72,238,420.00	中山路百货大楼1层目前作为商业铺面出租经营，其余各楼层均闲置；中山路百货大楼后栋目前作为长沙中山集团办公用房使用，部分楼层目前闲置。
	北自字第002911	中山路百货大楼				10,389.05	32,449,690.00	
		中山路百货大楼简易仓库				2,084.29	908,860.00	
	北自字第002910	中山路百货大楼后栋				2,438.09	871,440.00	
	小计				2,906.16	14,911.43	106,468,410.00	

中山商业大厦	天国用 98 字第 003 号	天心区黄兴中路 69 号	划 拨	商 业	3937.96		-	中山大厦南楼 1-6 层、中山大厦大堂 1-6 层及中山大厦北楼 1-4 层部分建筑面积目前由友阿股份作为春天百货整体经营；中山大厦北楼 1-31 层目前作为友谊宾馆整体经营；大厦南楼负二层 25 个地下车库目前作为停车位使用；药王街 004 号、药王街 024 号第 3 栋等处仓库目前除一层部分面积出租外，其余为春天百货职工食堂、仓库。
	西自字第 008064 号	中山大厦北楼 1-31				39,726.41	217,795,290.00	
	小 计				3,937.96	39,726.41	217,795,290.00	
	长国用 2002 字第 0008790 号	天心区黄兴中路 63、65 号	出 让	商 业	1488.96		-	
	天心字 00012452	中山大厦南楼（春天百货）				11714.18	134,316,760.00	
		中山大厦大堂 1-6 楼（春天百货）				1067.04		
	天心字第 709112067 号	大厦南楼负二层 25 个地下车库				980.25	3,000,000.00	
	小 计				1,488.96	13,761.47	137,316,760.00	
	长国用 2007 字第 011310 号	天心区药王街	划 拨	仓 储	1,165.09		29,444,160.00	
	天心字第 00580386 号	药王街 004 号仓库				648.87	256,240.00	
	天心字第 00580385 号	药王街 004 号仓库				499.38	197,210.00	
	天心字第 00562130 号	药王街 024 号第 3 栋仓库				1,812.32	691,440.00	
	天心字第 00206653 号	药王街公司仓库				831.72	317,330.00	
	小 计				1,165.09	3,792.29	30,906,380.00	
合 计					9,498.17	72,191.60	492,486,840.00	

资产抵押（担保）情况：由于中山集团债务巨大，部分资产已抵押，具体情况如下表：

序号	房屋他项权人	权利范围	权利建筑面积（平方米）	他项权人是否同意转让
1	上海浦东发展银行长沙分行	黄兴中路 063-065 号 401、501、601	6165.23	已致函同意转让
2	湖南友谊阿波罗有限公司	黄兴中路 69 号 12-14 层、16-18 层、24-27 层	8501.85	已致函同意转让
3	湖南省长沙市信托投资公司	黄兴中路 063-0651 号南楼夹层	477.45	已致函同意转让



4	长沙市商业银行高信支行（转至长沙市长信投资管理公司）	黄兴中路 69 号 22 层	848.81	已致函同意转让
合 计			15993.34	

中山集团的负债总额 410,927,398.04 元，全部为因友阿控股剥离中山集团非商业性资产、承担原中山集团全部债务以及承担安置人员费用后所形成的中山集团对友阿控股的债务。

四、 交易的定价政策及定价依据

本次交易的定价原则依据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森评报字（2011）第0037号《湖南友谊阿波罗商业股份有限公司拟收购湖南长沙中山集团有限责任公司股权项目资产评估报告书》，并经双方协商以公允的价值定价。

（一）双方确定的交易对价的确定：

- 1、根据评估报告的结果，本次交易的对价共计492,486,840元，包括股权转让价格为 81,559,441.96 元和中山集团应支付给友阿控股的往来款 410,927,398.04元。
- 2、根据2006年9月25日公司与友阿控股、辣妹子食品股份有限公司签订的《股权转让协议》，因公司注销春天百货法人资格承担的4,037.44万元清算损失，友阿控股承诺自2006年9月25日起公司春天百货长沙店可无偿使用其营业场所至2012 年12 月5 日共计74个月的时间。截止2011年2月28日，公司已实际使用53个月，公司此次进行收购，剩余尚未使用的21个月将按上述清算损失费用应按月分摊后从转让价款中扣除。扣除金额为11,457,600元。扣除11,457,600元后，公司实际应支付总对价为481,029,240元，其中股权转让款 81,559,441.96元，往来款399,469,798.04元。

（二）资产增值的说明

根据长沙市产权交易所2010年10月20日公布的《湖南长沙中山集团有限责任公司再次挂牌转让国有资产公告》显示，中山集团于2009年10月31日由湖南长沙正华资产评估事务所评估其资产总值50045.84万元，包括房产共23



处，土地共7处。再次挂牌价格为40,036.67万元（不含划拨土地出让金），友阿控股于2010年11月17日在长沙市产权交易所以40,036.67万元的价格摘牌受让中山集团资产。本次关联交易公司受让的是上述资产中的11处房产和土地4处（其中一处为出让地，三处为划拨用地），本次交易评估时，对于上述土地按照出让土地使用权类型进行评估，未予扣除补缴的土地出让金，因此导致本次评估的资产价值较友阿控股按公开挂牌受让的价值有所增值。为此，友阿控股就中山集团纳入本次评估范围内的土地使用权做出如下承诺：纳入本次评估范围内的土地使用权在变更使用权类型及土地用途时，如需向长沙市政府或国土资源管理部门补缴土地出让金，其补缴土地出让金的全部金额由友阿控股承担支付。

三、友阿控股收到本公司支付的转让对价款，主要用于偿还32201.01债务，人员安置费用共计13037.38万元以及因办理上述土地出让手续应缴纳的出让金。

五、 交易的主要情况

交易双方尚未就本次交易签署协议，经双方协商将基于如下条件的情况下签署协议：

1、 对价的支付

鉴于四宗土地中，其中一宗为出让地，两宗地为划拨商业用地应办理出让手续，一宗地为仓储划拨地应通过招拍挂的方式出让为商业出让地，两宗地为划拨商业用地及按其对应的房屋价值应在扣除40%计130,000,000元的价款在办理为土地出让手续后支付；一宗需要进行招拍挂的土地其对应的土地及房屋价值30,906,380元在完成招拍挂的程序后支付。因此公司应支付的对价款分三次支付，具体支付计划：

- A. 第一次支付：完成股权变更登记后的三个工作日内支付320,122,860.36元，其中股权转让款81,559,441.96元，往来款238,563,418.04元。
- B. 第二次支付：办理完两宗划拨商业地的出让手续后的三个工作日内，支付130,000,000元。



- C. 第三次支付: 通过招拍挂的方式办理完出让手续后的三个工作日内支付30,906,380元。如该宗土地公司未能通过招拍挂的方式取得, 则公司不再支付该款项。
- 2、 所有因办理行政划拨地的出让手续、应交纳的土地出让金全部由友阿控股承担, 其他因办理土地出让所产生的费用由本公司承担。
- 3、 友阿控股承诺, 公司第一次付款后的二个月内, 友阿控股将已抵押的房产解除质押。
- 4、 特别约定: 本公司完成本次收购后, 将对中山商业大厦三处房产实施整体改造计划, 以扩大春天百货经营面积, 目前中山大厦北楼除1-4层部分面积用于春天百货经营外其余的用于友谊宾馆的经营, 公司本次实施的改造计划中, 将中山大厦北楼的1-7层改造为春天百货经营场所, 但改造计划不排除将中山大厦北楼7层以上的房屋予以拆除, 因此, 双方约定, 本次公司应支付给友阿控股的首付款先扣除5000万元, 即实际支付金额为270,122,860.36元, 如果改造计划确定必须将中山大厦北楼7层以上予以拆除, 则本公司改造设计方案经政府部门批准后, 公司将扣除的5000万元支付给友阿控股, 如改造计划确定将中山大厦北楼7层以上维持原状, 公司扣除的5000万元将不再支付, 同时将8-31层的房屋产权分割给友阿控股, 相应的经营业务将原价退给友阿控股。友谊宾馆的大堂移至8层的改建工程由本公司负责完成。

六、 涉及关联交易的其他安排

本次购买中山集团股权所需资金, 以公司剩余超募资金12170.60 万元投入, 不足部分以自有资金补充。除此以外, 本次关联交易不再涉及其他的安排。

七、 交易目的及对公司的影响

公司本次收购的中山集团的资产分为两大部分 (具体详见中山集团资产清单), 一部分为中山商业大厦资产, 位于长沙市最繁华的核心商圈五一商圈, 历年来都为商家必争之地, 该商圈以黄兴南路为主干线, 北端集聚了北京王府井、平和堂、春天百货、新世界百货等以大型百货卖场为主, 中端至南端则为长沙有名的步行街。近期位于黄兴南路与解放路交界 (平和堂以南、春天百货及王府井对



面)的地盘面积逾7.43万平的地块被香港九龙仓集团以56.3693亿元的价格以招拍挂的方式取得,据九龙仓集团在公告中称,取得的这一地块平均楼面价约为每平方米人民币八千元,“计划发展成一项集高端大型购物商场、五星级酒店、公寓及甲级写字楼于一身的商业项目”。目前春天百货经营面积仅为16000平方米,2008年和2009年分别实现营业收入28204.97万元和32233.77万元,实现利润总额3016.93万元和3231.82万元。面对日益激烈的竞争格局,营业面积不足成了抑制春天百货发展的一个重大瓶颈,对春天百货实施扩建改造势在必行。

中山商业大厦资产包括为友谊宾馆所用的中山大厦北楼1-31层(其中1-4层部分面积为春天百货所用),春天百货目前所使用的物业为中山大厦南楼1-6层、中山大厦大堂1-6层及中山大厦北楼1-4层部分建筑面积,药王街处仓库目前除一层部分面积出租外,其余为春天百货职工食堂。本公司计划将这三部分资产同时收购主要目的是为了对这三处物业进行整体改造,改造后的商业部分为1-6层,面积由原来的16000平米的经营面积扩大到60000平米,将春天百货店长沙店打造为长沙标志性的本土时尚百货商场。根据这一改造计划,中山大厦北楼1-6层将全部改造为商业用房,原设在一楼用于友谊宾馆的大堂将改设置在第八层。由于本次改造还涉及到政府行政审批,最终的改造方案还需要充分论证,因此,公司必须取得上述全部物业的所有权和处置权。自去年下半年开始三年时间内,五一商圈因为地铁修建五一路入口处已实行了全封闭,也是实施对中山大厦物业的改造的最佳时期,公司也将尽快在年内将改造方案报政府审批后,争取明年下半年开始施工建设,力争赶在地铁建成前新春天百货正式开业。按目前春天百货长沙店坪效水平及利润率计算,扩建后的春天百货每年可实现营业收入12亿元,利润总额1.2亿元。面对日趋激烈的竞争环境,公司收购该部分资产并进行整体改造,对公司在核心商圈拥有自有商业物业对公司、提高市场份额、提高品牌影响力、稳固公司在湖南区域的百货零售龙头地位、进一步加强公司核心竞争力有着非常重要的战略意义,符合公司战略发展目标。

另一部分为中山路百货大楼,位于长沙市旧商圈中山路。其前身为湖南省国货陈列馆,国货陈列馆建于1928年,1932年10月1日正式开业,大楼主体建筑8层,钢筋水泥结构,16根圆柱耸立在商场前部,雄伟高大,颇为壮观。本公司在完成中山集团股权收购后,计划将中山路百货大楼外观恢复成湖南省国货陈列馆



原貌，用于经营黄金、珠宝、玉器、湘绣等专卖场。将中山百货大楼恢复原貌并用于百货店经营，符合公司的主业发展的战略目标。

八、 独立董事的独立意见

本次关联交易得到了公司独立董事的事前确认并发表了独立意见：本次关联交易以具有相关资质的评估机构的评估值作为定价依据，遵循了公平、公正、公开的原则，交易价格合理，符合相关法律法规及公司章程的规定。董事会在本次审议相关议案时，关联董事回避表决，符合法律、法规、中国证监会及公司章程的有关规定，符合公司全体股东的利益。因此，同意公司收购中山集团100%股权的关联交易。

九、 监事会发表的意见

董事会会议审议上述关联交易的事项时，关联董事均依法回避表决，且上述关联交易的事项的审议程序符合《公司法》、《上市规则》等有关法律法规规范性文件以及《公司章程》的规定，遵守了公平、公正、自愿、诚信的原则，关联方按照合同规定享有其权利、履行其义务，价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形，亦不存在损害公司及公司股东利益的情形。

特此公告。

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

董事会

2011年3月24日