

华泰联合证券有限责任公司

关于湖南友谊阿波罗商业股份有限公司收购

“中山集团”股权、友谊宾馆经营性资产暨关联交易的核查意见

经湖南友谊阿波罗商业股份有限公司（以下简称“友阿股份”或“公司”）第三届董事会第七次会议审议通过，友阿股份拟向湖南友谊阿波罗控股股份有限公司（以下简称“友阿控股”）收购湖南长沙市中山集团有限责任公司（以下简称“中山集团”）100%的股权及湖南友谊阿波罗控股股份有限公司友谊宾馆（以下简称“友谊宾馆”）。由于友阿控股系友阿股份控股股东，上述交易构成了关联交易。

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”或“本公司”）作为友阿股份的保荐人，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所中小企业板块保荐工作指引》等有关规定，对上述关联交易进行了核查，具体核查情况及核查意见如下：

一、上市公司应披露事项的基本情况

（一）关联交易概述

1、友阿股份拟向友阿控股收购其经剥离后的中山集团 100%的股权，即以 492,486,840 元的价格，收购以 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后的中山集团 100%的股权。

2、友阿股份拟以 110.94 万元的价格向友阿控股收购其拥有的友谊宾馆经营性资产。

友阿控股系友阿股份控股股东，上述两项交易均构成关联交易。

公司第三届董事会第七次会议对该关联交易审议通过，其中，关联董事胡子敬先生、陈细和先生、崔向东先生、廖小明女士和龙建辉女士对本议案回避表决。独立董事对本次交易进行了事前认可并对本次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）关联方介绍和关联关系

1、关联方基本情况

友阿控股成立于 1994 年 9 月 24 日，注册地址湖南省长沙市八一路 1 号，该公司性质为非上市类股份有限公司，注册资金 8000 万元，法定代表人胡子敬，经营范围包括商业零售业、酒店业、休闲娱乐业、餐饮业投资、经营、管理，旧机动车交易（以上具体业务由分支机构凭本企业许可证经营）；收购、加工、销售政策允许的农副产品（不含食品）；投资房地产、广告业；照像、扩印、儿童游乐、黄金饰品维修翻新、商品售后服务；经国家外经贸部批准的商品进出口及代理进出口的技术进出口服务。

2、与友阿股份的关联关系

友阿控股是友阿股份的控股股东，根据《股票上市规则》10.1.3 条第二项规定，与友阿股份构成关联方。

（三）关联交易标的基本情况

1、交易标的项目名称：中山集团

2011 年 2 月 25 日，友阿控股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。2011 年 3 月 18 日，中山集团变更为友阿控股的全资子公司。中山集团注册资金 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 492,486,840.00 元，负债总额 410,927,398.04 元，所有者权益 81,559,441.96 元。2010 年度，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。

中山集团的资产全部由土地使用权及房屋建筑物组成，其负债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。

友阿股份本次收购的范围为中山集团的商业性资产。

2、交易标的项目名称：友谊宾馆

友谊宾馆系友阿控股分公司，注册地址长沙市天心区黄兴中路 55 号，负责人刘钢扬，企业类型为非上市股份有限公司分公司，成立日期 2003 年 12 月 11 日，工商注册号：430100000100117，经营范围为客房、咖啡厅、美容美发、桑拿（卫生许可证有效期至 2014 年 5 月 19 日）。友谊宾馆 2008—2010 年分别实现营业收入 2,572.80 万元、2,340.91 万元和 2,016.51 万元，实现利润总额 308.70 万元，266.17 万元和 -97.62 万元。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 0035 号评估报告书，以 2011 年 2 月 28 日为评估基准日，友谊宾馆经营性资产评估值 110.94 万元。

友阿股份本次收购的范围为友谊宾馆全部经营性资产。

（四）交易的定价政策及定价依据

1、收购中山集团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 号评估报告书，并经双方协商以公允价值定价。

2、收购友谊宾馆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 0035 号评估报告书。

（五）交易的主要情况

1、收购中山集团交易的主要情况

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) 本次股权转让应支付的对价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，共计 492,486,840 元。

(2) 因友阿控股承诺春天百货长沙店可无偿使用其营业场所至 2012 年 12 月 5 日，以 2011 年 2 月 28 日为基准日，公司剩余尚未使用的 19 个月的分摊清算损失费从转让价款中扣除 11,457,600 元。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。

(3) 鉴于中山集团拥有使用权的四宗土地中，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。两宗划拨商业用地其对应的土地及房屋价值应扣除 40% 计 130,000,000 元的价款留待办理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。

(4) 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公司承担。

2、收购友谊宾馆交易的主要情况

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) 购买友谊宾馆经营性资产的价款为 110.94 万元，在资产收购协议签署并生效后的三个工作日内一次性支付；

(2) 为避免同业竞争，友阿控股应在协议签署后的一个月内注销友谊宾馆分支机构的资格。

(3) 原友阿控股名下友谊宾馆的全部工作人员的劳动关系将随资产收购的成立一并转移到公司。

上述交易内容经公司股东大会审议通过后，双方依据方案确定的原则签署正式的资产收购协议。

（六）涉及关联交易的其他安排

本次购买中山集团资产的资金，以公司首次公开发行股票剩余超募资金 12,170.60 万元投入，不足部分以自有资金补充。本次购买友谊宾馆经营性资产的资金来源是自有资金。除此以外，上述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

1、中山集团资产分为两大部分，一部分为中山商业大厦资产，目前主要用于春天百货和友谊宾馆的经营，位于长沙市核心商圈五一商圈，春天百货长沙店建筑面积 22,756.80 平方米，经营面积 16,000 平方米，2008 年和 2009 年分别实现营业收入 28,204.97 万元和 32,233.77 万元，实现利润总额 3,016.93 万元和 3,231.82 万元。由于营业面积不足成了抑制门店发展的一个重大瓶颈。公司计划在完成该部分的资产收购后，利用长沙市地铁修建期对该物业实施扩建改造，打造为长沙标志性的本土时尚百货商场。面对日趋激烈的竞争环境，在核心商圈拥有自有商业物业对公司提高品牌影响力、提高市场份额、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重大的意义，符合公司战略发展目标。

2、中山集团的另一部分资产为中山路百货大楼，位于长沙市旧商圈中山路。其前身为湖南省国货陈列馆，公司在完成中山集团股权收购后，计划将中山路百货大楼恢复为湖南省国货陈列馆，恢复后的国货陈列馆将设国货陈列室，同时配套百货经营，包括经营黄金、珠宝、玉器、湘绣等国内产品。恢复国货陈列馆，既弘扬民族文化精神，亦符合公司的主业发展。

3、由于友谊宾馆的经营场所系中山商业大厦资产，即与公司春天百货长沙店共用一个物业，而中山商业大厦物业拟被公司收购，收购友谊宾馆，可以避免今后的关联交易，同时便于公司对该物业的改造工程的实施，因此，经股东大会审议通过后，将友谊宾馆设为公司的分公司，延续友谊宾馆的经营。自此，公司将增加酒店类的经营范围。

因此，通过收购中山集团资产，公司一方面可以在核心商圈拥有自有商业物业，消除春天百货长沙店租赁物业的不确定性，便于公司将春天百货长沙店打造为长沙标志性的本土时尚百货商场，可提高公司市场份额、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，符合公司发展战略，同时，将中山路百货大楼恢复为湖南省国货陈列馆并配套百货经营，可提升公司品牌形象，增强公司在湖南地区的影响力。通过收购友谊宾馆经营性资产，一方面可以为春天百货长沙店的扩建改造提供便利，同时可以避免与友阿控股的关联交易，增强公司的独立性，进而提升公司的竞争力。

二、可能存在的风险以及上市公司采取的措施

本次交易中两宗土地系商业划拨用地，需办理国有土地出让手续，一宗土地需进行招拍挂后办理土地出让手续。对需进行招拍挂程序的土地，中山集团存在摘牌不成功的风险。但该宗土地紧邻中山集团其他土地，面积较小，单独开发的使用价值不大，摘牌不成功的风险相对较小。

三、保荐机构发表的结论性意见

经对上述关联交易的核查，本保荐机构认为：公司拟进行的购买中山集团股权的关联交易的主要目的是为了增加公司自有商业物业面积，提高公司竞争力，提升公司形象，购买友谊宾馆经营性资产的主要目的为减少关联交易及为公司商业物业进行整体改造提供便利。上述关联交易价格分别依据沃克森评报字（2011）第 0037 号评估报告书和沃克森评报字（2011）第 0035 号评估报告书确定。友阿股份与关联方的交易是在双方自愿、平等的基础上进行的，关联交易的审议程序符合《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，本次交易价格基本公允，符合商业惯例，没有损害上市公司和中小股东权益的情形，不会对友阿股份独立性产生影响。

（以下无正文）

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于湖南友谊阿波罗商业股份有限公司收购“中山集团”股权、友谊宾馆经营性资产暨关联交易的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人签名： _____

李俊旭

黎海祥

华泰联合证券有限责任公司

2011 年 3 月 21 日