

**致同会计师事务所（特殊普通合伙）关于
《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见
通知书》（211364号）之回复意见**

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》 (211364 号)之回复意见

致同专字（2021）第 110A014317 号

中国证券监督管理委员会：

根据贵会关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（211364 号）（以下简称“反馈意见”）的要求。致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”）对反馈意见中提到的需要会计师说明或发表意见的问题进行了认真核查。现将有关情况回复如下：

反馈意见问题 3：申请文件显示，1）王府井下属西咸新区王府井商业有限公司（以下简称西咸王府井）拥有房地产开发资质，如于 2021 年 5 月 8 日资质到期后未申请续期，视为自动放弃该资质。2）王府井子公司包括贵阳国贸春天房地产开发有限公司。请你公司补充披露：1）王府井、首商股份及其子公司是否拥有房地产开发资质，经营范围是否包括房地产开发和经营等相关业务，有无待建、在建或已建待售的房地产项目，是否存在土地空置的情形。2）如报告期内王府井、首商股份及其子公司存在房地产开发经营活动，请列表披露各个房地产项目开发经营的具体情况，包括但不限于项目名称、项目性质（住宅类、商业类、工业园区开发经营等）、投资金额、开发面积、开发阶段、收入利润占比及对该涉房业务的未来经营规划，并补充披露本次重组是否符合国家房地产行业宏观调控政策。请独立财务顾问、会计师和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、首商股份及其子公司是否拥有房地产开发资质，经营范围是否包括房地产开发和经营等相关业务，有无待建、在建或已建待售的房地产项目，是否存在土地空置的情形

截至本回复出具日，首商股份及其子公司均不拥有房地产开发业务资质，经营范围均不包括房地产开发和经营等相关业务，不存在待建、在建或已建待售的房地产项目，不存在土地空置的情形。

二、如报告期内首商股份及其子公司存在房地产开发经营活动，请列表披露各个房地产项目开发经营的具体情况，包括但不限于项目名称、项目性质（住宅类、商业类、工业园区开发经营等）、投资金额、开发面积、开发阶段、收入利润占比及对该涉房业务的未来经营规划，并补充披露本次重组是否符合国家房地产行业宏观调控政策

（一）报告期内首商股份及其子公司不存在房地产开发经营活动

报告期内，首商股份及其子公司不存在房地产开发经营活动。

（二）本次重组符合国家房地产行业宏观调控政策

首商股份主要从事商业零售业务，不从事房地产开发和经营。首商股份的经营模式主要包括联营模式、自营模式和租赁模式，其中租赁模式并非单纯出租场地，而是企业根据市场定位统一进行筹划、招商、运营管理等，其获得的租金收入主要为商业零售有关的运营管理收益，广泛运用于商业零售行业的各业态中，是商业零售行业的通行做法，不构成房地产开发经营。

另一方面，经查询相关国土及住建部门等网站公开信息，首商股份及其子公司报告期内均不存在《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号文）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等相关规定禁止的闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为，亦不存在因此而受到行政处罚或被（立案）调查的情形。

综上所述，本次重组符合国家房地产行业宏观调控政策。

三、核查意见

经核查，我们认为，截至本回复出具日，首商股份及其子公司均不拥有房地产开发业务资质，经营范围均不包括房地产开发和经营等相关业务，均不存在待建、在建或已建待售的房地产项目，均不存在土地空置的情形；报告期内，首商股份及其子公司均不存在房地产开发经营活动，本次重组符合国家房地产行业宏观调控政策。

反馈意见问题 5: 申请文件显示, 吸并双方 2019 年均向北京首都旅游集团财务有限公司(以下简称首旅集团财务公司)增资、2020 年在首旅集团财务公司存款余额明细大于借款余额等情形。请你公司: 1) 补充披露 2019 年、2020 年王府井和首商股份在首旅集团财务公司的存贷款金额及比例、利率差异、利息收支、上市公司存放资金来源、首旅集团财务公司贷出款对象及来源、首旅集团财务公司资金归集模式等情况, 进一步说明吸并双方 2019 年对财务公司增资的必要性, 以及 2020 年财务公司存款明显大于贷款的合理性。2) 结合上述情况, 补充披露王府井、首商股份是否存在关联方非经营性资金占用情况。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复:

一、补充披露 2019 年、2020 年首商股份在首旅集团财务公司的存贷款金额及比例、利率差异、利息收支、上市公司存放资金来源、首旅集团财务公司贷出款对象及来源、首旅集团财务公司资金归集模式等情况, 进一步说明吸并双方 2019 年对财务公司增资的必要性, 以及 2020 年财务公司存款明显大于贷款的合理性

1、首商股份在首旅集团财务公司的存贷款金额及比例

(1) 存款情况

2019 年度和 2020 年度, 首商股份在首旅集团财务公司的日均存款余额为 113,095.84 万元和 103,583.03 万元, 占最近一期经审计合并财务报表货币资金比例为 46.51%和 41.56%。

根据首商股份与首旅集团财务公司签订的《北京首商集团股份有限公司与北京首都旅游集团财务有限公司金融服务协议》, 首商股份及下属子公司在首旅集团财务公司年日均存款余额最高不超过首商股份最近一期经审计的合并财务报表中货币资金余额的 50%。2019 年度、2020 年度, 首商股份在首旅集团财务公司年日均存款余额占最近一期经审计合并财务报表货币资金余额的比例符合金融服务协议的约定。

(2) 贷款情况

报告期各期末，首商股份在首旅集团财务公司的贷款金额及比例如下：

单位：万元

项目	2021-5-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在首旅集团财务公司的贷款本金余额	17,000.00	85.21%	17,000.00	85.21%	13,000.00	72.42%
在银行及其他金融机构的贷款本金余额	2,950.00	14.79%	2,950.00	14.79%	4,950.00	27.58%
合计	19,950.00	100.00%	19,950.00	100.00%	17,950.00	100.00%

首商股份在首旅集团财务公司的贷款为流动资金贷款，贷款资金主要用途为采购商品、支付日常经营各项费用、补充流动性资金。

2、利率差异

根据首商股份与首旅集团财务公司签订的《北京首商集团股份有限公司与北京首都旅游集团财务有限公司金融服务协议》，首旅集团财务公司向首商股份提供金融服务的交易价格按照“公平、公允、自愿”的原则协商确定。中国人民银行、中国银保监会、中国证监会等国家监管机构等有规定的，由双方按规定确定交易价格；无规定或确定了浮动范围的，由双方根据交易发生时的市场价格，协商确定。具体为：（1）首旅集团财务公司为首商股份提供存款服务的存款利率按照中国人民银行统一颁布的同期同类存款的基准利率在法定范围内浮动，除符合前述标准外，应不低于国内一般商业银行提供同种类存款服务所确定的利率；（2）首旅集团财务公司向首商股份提供的贷款利率不高于其向其他国内金融机构取得的同期同档次贷款利率。

(1) 存款利率差异情况

报告期内，首商股份在首旅集团财务公司存款实际执行的利率差异情况如下表所示：

业务项目	首商股份在首旅集团财务公司存款实际执行的利率	中国人民银行发布的基准利率
活期存款	0.455%-0.525%	0.35%
协定存款	1.15%-1.725%	1.15%
七天通知存款	1.89%-2.10%	1.35%

三个月定期存款	-	1.10%
六个月定期存款	1.82%-1.95%	1.30%
一年期定期存款	1.95%-2.50%	1.50%
二年期定期存款	3.15%	2.10%
三年期定期存款	-	2.75%

注 1: 报告期内, 首商股份未在首旅集团财务公司进行三个月定期存款、三年期定期存款, 因此不适用于相应的存款利率。

(2) 贷款利率差异情况

报告期内, 首商股份与首旅集团财务公司签订贷款协议所执行的实际贷款利率如下表所示:

业务项目	首商股份在首旅集团财务公司贷款实际执行的利率	基准利率
一年以内(含一年)	4.1325%-4.35% /LPR 下浮 20-40BP	中国人民银行发布的基准利率 4.35% /LPR

在存款利率方面, 报告期内, 首旅集团财务公司基于经营管理需要和市场利率情况, 对存款利率进行调整。就同一时期同种类存款服务而言, 首商股份在首旅集团财务公司存款利率执行相同的挂牌利率及优惠利率标准, 二者不存在差异, 且均不低于中国人民银行发布的基准利率。在贷款利率方面, 首商股份所执行的利率均不高于中国人民银行发布的基准利率/LPR。

首商股份在首旅集团财务公司的存贷款利率均处于合法的浮动利率区间内, 且存款利率上浮, 贷款利率下浮, 符合首商股份及其全体股东的利益。

3、利息收支

报告期内, 首商股份在首旅集团财务公司存贷款发生的利息收支情况如下:

单位: 万元

项目	首商股份		
	2021年 1-5月	2020年度	2019年度
利息收入	444.58	1,873.74	2,380.10
利息支出	256.16	653.15	539.23

4、上市公司存放资金来源

报告期内，首商股份在首旅集团财务公司存款的资金来源均为日常经营相关的自有资金。

5、首旅集团财务公司贷出款对象及来源

报告期内，首旅集团财务公司的贷款模式主要为自营贷款和委托贷款。

自营贷款模式下，首旅集团财务公司在服务范围内自主决策，履行相应审批流程后，向首旅集团成员单位发放贷款，并且自行承担发放贷款的风险。该模式下，首旅集团财务公司发放贷款的资金来源包括资本金、吸收的存款和业务经营收益。

委托贷款模式下，首旅集团成员单位作为委托人提供符合国家规定的委托贷款资金，首旅集团财务公司履行相应审批流程后，受托根据委托人指定的贷款对象（需为首旅集团成员单位）、用途、金额、利率等条件，代为发放贷款，协助监督贷款的使用并协助收回。该模式下，首旅集团财务公司发放贷款的资金来源为委托人自有资金。

报告期内，首商股份收到的贷款为首旅集团财务公司的自营贷款。同时，首商股份均未委托首旅集团财务公司进行委托贷款业务。

6、首旅集团财务公司资金归集模式

首旅集团财务公司的资金归集模式主要是首商股份及其下属企业主动存放资金到其在首旅集团财务公司开立的存款账户中。首旅集团财务公司向其提供的金融服务基于自由、平等、互利的原则开展，均为非独家合作，不存在对首商股份及其下属企业资金进行自动归集或强制归集的情形。

首商股份在首旅集团财务公司办理存款业务，是根据自身业务和资金存放需求，综合考虑利率报价、服务内容和质量等因素，自主选择确定的。

首旅集团财务公司严格按照相关法律法规建立组织和治理结构，稳健经营，具备完善的风险管理体系和内部控制制度，已制定存贷款管理等各项管理办法和业务操作流程，能够有效控制业务风险，保证合并双方的存款安全性，并保证相应账户不受首旅集团及首旅集团其他成员单位的限制或控制，维护首商股份的合法权益。同时，首商股份对存放在首旅集团财务公司的资金拥有全部的自主管理权，可根据自身需要，自主决定在首旅集团财务公司存款等业务涉及的金额和期限。

报告期内，首商股份在首旅集团财务公司的存款未发生异常情况或其他重大风险事项，首商股份存取资金亦未受到限制或阻碍。

（二）进一步说明首商股份2019年对财务公司增资的必要性

2019年5月10日，王府井、首商股份、中国全聚德（集团）股份有限公司（以下简称“全聚德”）、北京首旅酒店（集团）股份有限公司（以下简称“首旅酒店”）与首旅集团共同签署《北京首都旅游集团有限责任公司与王府井集团股份有限公司、北京首商集团股份有限公司、北京首旅酒店（集团）股份有限公司、中国全聚德（集团）股份有限公司关于北京首都旅游集团财务有限公司之增资协议》，约定首旅集团、王府井、首商股份、全聚德和首旅酒店分别以货币资金1.70亿元、3.20亿元、3.20亿元、3.20亿元和1.50亿元对首旅集团全资子公司首旅集团财务公司进行增资。增资完成后，首旅集团财务公司的注册资本由10亿元增加至20亿元。增资完成后，首旅集团财务公司出资结构如下：

单位：元

序号	股东名称	认缴注册资本	实缴注册资本	出资比例
1	首旅集团	1,132,703,250	1,132,703,250	56.6352%
2	王府井	250,000,000	250,000,000	12.5000%
3	首商股份	250,000,000	250,000,000	12.5000%
4	全聚德	250,000,000	250,000,000	12.5000%
5	首旅酒店	117,296,750	117,296,750	5.8648%
合计		2,000,000,000	2,000,000,000	100.0000%

本次首商股份对首旅集团财务公司增资的必要性如下：

1、增资有利于增强首商股份与首旅集团财务公司合作的维度和深度，从而获得优惠、便利的金融支持与服务

首商股份对首旅集团财务公司增资，有利于更为顺畅地与首旅集团财务公司进行良性互动，深化合并双方与首旅集团财务公司的合作。通过优化金融服务协议、细化落实各项业务，首旅集团财务公司可以在不影响首商股份与其他商业银行合作的基础上，保障合并双方的资金安全，拓展更多的融资渠道，提供较为优惠、便利的金融支持与服务，符合首商股份的利益。同时，首商股份增资后，其作为首旅集团财务公司的股东，具备沟通合作上的优势，可以与首旅集团财务公司协商探讨更为个性化的金融服务。

首商股份对首旅集团财务公司进行增资已履行必要的审议程序，首商股份第九届董事会第四次会议及首商股份 2018 年年度股东大会已审议通过该事项，首商股份独立董事均发表了同意的事前认可意见和独立意见。同时，首旅集团财务公司的本次增资已经北京银保监局审批。

2、增资有利于首商股份通过行使股东权利而督促首旅集团财务公司规范运作，并能增强其抵御外部风险能力，进一步保障合并双方的资金安全

首商股份对首旅集团财务公司增资，一方面，其成为首旅集团财务公司的股东后，可积极行使股东权利，督促首旅集团财务公司规范运作，进一步完善组织和治理结构，严格执行风险管理措施，保障存款资金安全；另一方面，增资能有效扩大首旅集团财务公司的净资产和资本金规模，优化其资本充足率，进一步增强其抵御外部风险的能力，从而进一步提高首商股份存款的资金安全性。

3、增资有利于首商股份在长远发展中获得长期稳定的资金支持和畅通的融资渠道，降低融资成本和风险

首旅集团财务公司为经国家监管部门批准成立的专业化金融机构，致力于为包括首商股份在内的首旅集团成员单位提供高效的金融服务，深度推进产融结合，发挥金融支持实体经济的作用。首商股份对首旅集团财务公司增资，能够进一步优化首旅集团财务公司的资本结构，增强其金融服务能力，为首商股份提供更为专业化的金融服务和金融产品，有利于首商股份在长远发展中获得长期稳定的资金支持和畅通的融资渠道，降低融资成本和融资风险。

4、增资不会对首商股份的日常经营产生重大不利影响

首商股份对首旅集团财务公司增资的资金为其自有资金，截至 2018 年末，首商股份货币资金为 243,154.46 万元，对首旅集团财务公司的增资不会对首商股份日常经营的现金流和财务指标造成重大不利影响。

综上所述，首商股份对首旅集团财务公司进行增资，有利于增强合并双方与首旅集团财务公司合作的维度和深度，保障资金安全，拓展融资渠道，在长远发展中获得长期稳定的资金支持和畅通的融资渠道，且不会对首商股份的现金流和财务指标造成重大不利影响，符合首商股份及其股东的利益，具有必要性。

（三）2020年财务公司存款明显大于贷款的合理性

1、首商股份将资金分散存放有利于降低资金风险

截至 2020 年期初，首商股份的货币资金为 249,264.03 万元，首商股份具有较大的存款需求，以合理使用货币资金，获取利息收益。同时，存款相对分散于多家商业银行和金融机构，有利于降低资金风险。基于分散资金风险、保证存款安全性的考虑，首商股份将部分资金存放于首旅集团财务公司。

2、首商股份基于首旅集团财务公司提供的服务，自主选择其作为合作对象存放资金

首旅集团财务公司致力于为首旅集团及其成员单位提供规范、高效的资金管理服务 and 灵活、全面的金融管理服务。根据首旅集团财务公司与首商股份签订的金融服务协议，其向首商股份提供存款服务的利率不低于国内一般商业银行提供同种类存款服务所确定的利率。同时，首商股份作为首旅集团财务公司的股东，具备沟通合作上的优势，可以与首旅集团财务公司协商探讨更为个性化的金融服务。基于首旅集团财务公司提供的存款利率和金融服务质量，并结合自身业务和资金存放需求，首商股份自主选择首旅集团财务公司作为业务合作对象。

3、因行业经营模式特点，首商股份贷款需求较小

首商股份截至 2020 年期初的货币资金为 249,264.03 万元，因行业经营模式特点，首商股份资产负债结构较优，现阶段银行贷款需求较小。

综上所述，首商股份在首旅集团财务公司进行存款，有利于分散存款的资金风险，满足首商股份的资金管理需求，且首商股份在 2020 年度的贷款需求较小，因此首商股份 2020 年度于首旅集团财务公司的存款明显大于贷款，符合首商股份经营现状，具有合理性。

二、结合上述情况，补充披露首商股份是否存在关联方非经营性资金占用情况

报告期内，首商股份不存在被首旅集团、首旅集团财务公司等关联方非经营性资金占用的情况，具体情况如下：

（一）首旅集团财务公司运作规范，内控制度完善

首旅集团财务公司于 2013 年 4 月 19 日获得中国银行业监督管理委员会开业批复（银监复[2013]195 号），于 2013 年 4 月 23 日领取《金融许可证》，于 2013 年 4 月 28 日办理工商登记并取得《企业法人营业执照》，其主要职能是为首旅集团其成员单位提供财务管理服务。

自设立以来，首旅集团财务公司按照《北京首都旅游集团财务有限公司章程》的规定建立了健全的组织和治理结构，设立了风险控制委员会、审计委员会、信贷审查委员会等职能部门，严格执行风险管理制度和内部控制制度，防止经营管理活动被非法干预。

报告期内，首旅集团财务公司运作规范，各项监管指标均符合银保监会对于企业集团财务公司主要监控指标要求，财务风险较小，具体情况如下：

指标	2021/5/31	2020/12/31	2019/12/31	标准值	是否达标
资本充足率	28.00%	28.24%	39.18%	≥10%	是
自有固定资产比例	0.017%	0.019%	0.023%	≤20%	是
证券投资比例	56.90%	62.98%	49.09%	≤70%	是
拆入资金比例	0.00%	0.00%	0.00%	≤100%	是
担保比例	0.00%	0.00%	0.00%	≤100%	是

注 1: 资本充足率=资本总额/风险加权资产
 注 2: 自有固定资产比例=自有固定资产/资本总额。
 注 3: 证券投资比例=证券投资/资本总额。
 注 4: 拆入资金比例=同业拆入/资本总额。
 注 5: 担保比例=担保风险敞口/资本总额。

此外，首旅集团及首旅集团财务公司已分别出具说明：“首旅集团财务公司严格遵守《中华人民共和国公司法》《企业集团财务公司管理办法》等法律法规，规范运作。首旅集团财务公司与王府井及首商股份（以下简称“合并双方”）的业务往来均按照相关的法律、法规、规定和制度执行。合并双方在首旅集团财务公司开立的账户及相应存款不存在被首旅集团财务公司、首旅集团及其关联方控制或限制使用的情形。”

综上所述，首旅集团财务公司运作规范，内控制度完善，能保障合并双方存放于首旅集团财务公司的资金不存在被关联方控制或限制使用的情形。

（二）首商股份与首旅集团财务公司的业务合作不存在限制

根据首商股份与首旅集团财务公司签订的金融服务协议，首商股份与首旅集团财务公司的合作为非独家的合作，首商股份有权结合自身利益自行决定是否需要及接受首旅集团财务公司提供的服务，也有权自主选择其他金融机构提供的服务。报告期内，首商股份根据自身业务及资金使用、存放需求，综合考虑利率报

价、服务内容和质量等因素，自主选择合作对象，未受到其他关联方的约束和限制。

（三）报告期内，首商股份与首旅集团财务公司开展业务合作已按照中国证监会及上交所的相关规定履行内部决策及信息披露程序

2017年3月23日，首商股份召开第八届董事会第四次会议，审议通过了《公司及控股子公司与北京首都旅游集团财务有限公司续签<金融服务协议>的议案》，并同步公告了《北京首商集团股份有限公司关于公司及控股子公司与北京首都旅游集团财务有限公司续签<金融服务协议>的关联交易公告》，独立董事对前述关联交易发表了事前认可意见及独立意见。2017年6月8日，首商股份召开2016年年度股东大会，审议通过了《公司及控股子公司与北京首都旅游集团财务有限公司续签<金融服务协议>的议案》。

2020年4月23日，首商股份召开第九届董事会第八次会议，审议通过了《公司与北京首都旅游集团财务有限公司续签<金融服务协议>的议案》，独立董事对前述关联交易发表了事前认可意见及独立意见。2020年5月19日，首商股份召开2019年年度股东大会，审议通过了《公司与北京首都旅游集团财务有限公司续签<金融服务协议>的议案》。

综上所述，报告期内，首商股份与首旅集团财务公司开展业务合作均已按照中国证监会及上交所的相关规定履行内部决策及信息披露程序。

（四）首商股份已建立完善的内控制度，防止关联方非经营性资金占用

报告期内，首商股份已建立严格的关联交易管理制度和货币资金管理制度，关联交易均已履行必要的内部审批程序，关联交易的价格公允，不存在损害合并双方中小股东利益的情形。

根据致同会计师出具的致同专字（2020）第110ZA4056号《关于北京首商集团股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》、致同专字（2021）第110A007723号《关于北京首商集团股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》，2019年度、2020年度首商股份不存在关联方非经营性资金占用的情形。

三、核查意见

经核查，我们认为：

1、首商股份结合自身业务和资金存放需求，自主选择首旅集团财务公司作为业务合作对象，开展存贷款业务，相关存贷款利率均处于合法的浮动利率区间内；

2、首商股份对首旅集团财务公司进行增资，有利于增强首商股份与首旅集团财务公司合作的维度和深度，保障资金安全，拓展融资渠道，在长远发展中获得长期稳定的资金支持和畅通的融资渠道，且不会对首商股份的现金流和财务指标造成重大不利影响，符合首商股份及其股东的利益，具有必要性；

3、首商股份为分散存款的资金风险，满足资金管理需求，且鉴于其 2020 年度的贷款需求较小，使得首商股份 2020 年度于首旅集团财务公司的存款明显大于贷款，符合其经营现状，具有合理性；

4、报告期内，首商股份不存在被首旅集团、首旅集团财务公司等关联方非经营性资金占用的情况。

反馈意见问题 6：申请文件显示，报告期内王府井和首商股份的业绩均大幅下滑，主要系新冠肺炎疫情影响所致。吸并双方企业文化和商业模式存在一定差异，在百货商场、购物中心、折扣店等各业态存在一定重合。请你公司：1）列表补充披露 2020 年王府井和首商股份各业态（百货商场、购物中心、专业店、奥特莱斯折扣店等）的营业收入、营业成本、毛利、期间费用、非经常性损益、净利润、现金流等数据，量化分析新冠肺炎疫情对上述指标的影响。2）结合上述分析、客流量、大数据及同行业可比公司业绩等信息，分业态补充披露王府井和首商股份未来盈利能力的可持续性。3）结合本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划，补充披露相关计划是否有利于提升吸并后存续公司盈利能力。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、列表补充披露 2020 年首商股份各业态（百货商场、购物中心、专业店、奥特莱斯折扣店等）的营业收入、营业成本、毛利、期间费用、非经常性损益、净利润、现金流等数据，量化分析新冠肺炎疫情对上述指标的影响

首商股份于2020年1月1日起执行新收入准则，于2021年1月1日起执行新租赁准则。为了较准确地量化分析新冠肺炎疫情对首商股份各主要业态财务指标的影响，以下分析将剔除新准则的影响，比较原准则下的财务指标变动情况：

（一）首商股份各业态的相关财务数据以及新冠肺炎疫情对上述指标的影响

新冠肺炎疫情对首商股份上述各主要业态2020年度的收入、毛利等财务指标均产生了不同程度的影响，但整体上新冠肺炎疫情的影响正日益减弱，首商股份经营业绩正逐渐好转，其中折扣店（奥特莱斯）业态的复苏最为显著，具体如下：

1、百货

单位：万元

项目	2021年1-5月		2020年		2020年（原准则） 较2019年		2019年
	新准则	原准则	新准则	原准则	变动额	变动率	
营业收入	44,973.71	149,439.91	94,211.34	285,993.00	-104,793.22	-26.82%	390,786.22
营业成本	26,112.31	118,217.21	64,597.64	221,883.85	-72,769.61	-24.70%	294,653.46
毛利	18,861.40	31,222.70	29,613.70	64,109.15	-32,023.61	-33.31%	96,132.76
销售费用	6,030.84	16,444.65	15,245.36	42,873.68	-3,611.70	-7.77%	46,485.38
管理费用	16,234.05	19,540.40	30,047.39	36,914.53	-6,590.14	-15.15%	43,504.67
财务费用	1,865.76	511.95	642.48	642.48	-335.22	-34.29%	977.70
非经常性损益	588.89	588.89	2,095.56	2,095.56	161.80	8.37%	1,933.76
净利润	-6,298.91	-6,198.65	-7,393.46	-7,393.46	-10,707.85	-323.07%	3,314.39
经营活动产生的现金流量净额	-4,515.71	-13,753.74	-21,367.92	-21,367.92	-23,389.91	-1156.78%	2,021.99

注1：变动额=2020年原准则数据-2019年数据；

注2：变动率=变动额/2019年数据；

注3：以上数据未包含合并抵消及调整。

百货业态是首商股份营业收入主要构成之一，主要包括燕莎商城燕莎店、西单商场西单店、贵友大厦建国门店、友谊商店等。2020年，剔除新准则的影响，首商股份百货业态的营业收入相比于2019年减少104,793.22万元，下降幅度为26.82%；营业成本相比于2019年减少72,769.61万元，下降幅度为24.70%；毛利相比2019年减少32,023.61万元，下降幅度为33.31%，主要系受新冠肺炎疫情影响，百货商场的客流量减少使得经营业绩下降，导致营业收入、营业成本、毛利下降。

2020年，剔除新准则的影响，首商股份百货业态的销售费用和管理费用分别为42,873.68万元和36,914.53万元，相较于2019年分别降低7.77%和15.15%，下降幅度小于营业收入下降幅度，主要系销售费用和管理费用包括了员工薪酬、租金等刚性费用所致。2020年，首商股份百货业态的财务费用变动金额较小。

2020年，首商股份百货业态的非经常性损益为2,095.56万元，主要系银行理财产品的投资收益等。

2020年，首商股份百货业态的净利润为-7,393.46万元，相比于2019年减少10,707.85万元，下降幅度为323.07%，主要系受新冠肺炎疫情影响，营业收入下降，但租金、员工薪酬等为刚性成本费用，导致净利润下降幅度较大。

2020年，首商股份百货业态的经营活动产生的现金流量净额为-21,367.92万元，相比于2019年减少23,389.91万元，主要系受新冠肺炎疫情影响，首商股份百货业态日常销售活动产生的现金流量净额减少所致。

2021年1-5月，剔除新准则影响，首商股份百货业态的营业收入为149,439.91万元，毛利为31,222.70万元，净利润为-6,198.65万元。2021年初，北京地区再次出现局部疫情，首商股份的百货业态主要位于北京，再次受到影响。2021年1-5月，首商股份百货业态的营业收入和毛利基本达到2020年全年水平的50%，已呈现一定复苏态势，但由于首商股份的百货业态以联营模式为主，相比于租赁模式，受客流及实际销售情况的影响更大，加之季节性因素的影响，而销售费用和管理费用包括了员工薪酬和租金等刚性费用，期间费用仍大于毛利，从而导致百货业态2021年1-5月仍处于亏损状态。随着目前全国尤其是北京地区疫情保持稳定可控，预计首商股份百货业态的经营情况在2021年下半年将继续逐步好转。

2、购物中心

单位：万元

项目	2021年1-5月		2020年		2020年（原准则） 较2019年		2019年
	新准则	原准则	新准则	原准则	变动额	变动率	
营业收入	25,907.78	26,397.77	51,916.10	53,428.03	-28,646.92	-34.90%	82,074.95
营业成本	9,546.54	11,652.28	37,740.68	35,516.94	-1,107.18	-3.02%	36,624.12
毛利	16,361.24	14,745.49	14,175.42	17,911.09	-27,539.74	-60.59%	45,450.83
销售费用	1,894.91	1,944.04	5,061.87	8,899.86	195.04	2.24%	8,704.82
管理费用	2,364.14	2,297.63	4,148.16	4,045.83	-683.65	-14.46%	4,729.48

财务费用	801.33	-158.21	-618.14	-618.14	6.91	-1.11%	-625.05
非经常性损益	466.33	466.33	-5,006.02	-5,006.02	-6,555.58	-423.06%	1,549.56
净利润	8,734.26	8,255.15	547.25	547.25	-24,784.82	-97.84%	25,332.07
经营活动产生的现金流量净额	10,787.61	4,516.05	-2.62	-2.62	-13,237.00	-100.02%	13,234.38

注1: 变动额=2020年原准则数据-2019年数据;

注2: 变动率=变动额/2019年数据;

注3: 以上数据未包含合并抵消及调整。

首商股份的购物中心经营业态主要包括新燕莎商业金源MALL、新燕莎金街购物广场（2020年12月1日起闭店）。2020年，剔除新准则的影响，首商股份购物中心业态的营业收入相比于2019年减少28,646.92万元，下降幅度为34.90%；营业成本相比于2019年减少1,107.18万元，下降幅度为3.02%；毛利相比2019年减少27,539.74万元，下降幅度为60.59%，主要系受新冠肺炎疫情影响，购物中心门店的客流量减少使得经营业绩下降；同时，首商股份响应国家政策对商户进行了部分租金收入等的减免，导致营业收入下降。购物中心的营业成本主要为租金，系刚性成本，导致营业收入、毛利的下降幅度大于营业成本的下降幅度。

2020年，剔除新准则的影响，首商股份购物中心业态的销售费用和管理费用分别为8,899.86万元和4,045.83万元，相较于2019年分别变动2.24%和-14.46%，购物中心业态的销售费用略有上升，主要系新燕莎金街购物广场闭店使得相关长期待摊费用一次性摊销所致。2020年，首商股份购物中心业态的财务费用变动金额较小。

2020年，首商股份购物中心业态的非经常性损益为-5,006.02万元，主要系当年新燕莎金街购物广场闭店导致的对商户的赔偿金等营业外支出增加所致。

2020年，首商股份购物中心业态的净利润为547.25万元，相较于2019年减少24,784.82万元，下降幅度为97.84%，主要原因是受新冠肺炎疫情影响，营业收入下降，同时，疫情期间首商股份响应国家政策对商户进行了部分租金收入等的减免；而首商股份的租赁成本、人员成本费用等大多数为刚性成本、费用，导致净利润下降幅度较大。此外，新燕莎金街购物广场闭店导致营业外支出增加，也对购物中心业态的净利润产生了一定不利影响。

2020年，首商股份购物中心业态经营活动产生的现金流量净额为-2.62万元，相比于2019年减少13,237.00万元，主要系受新冠肺炎疫情影响，首商股份购物中心业态日常销售活动产生的现金流量净额减少所致。

2021年1-5月，剔除新准则影响，首商股份购物中心业态的营业收入为26,397.77万元，毛利为14,745.49万元，净利润为8,255.15万元。2021年1-5月，首商股份购物中心业态的营业收入基本达到2020年全年水平的50%，已呈现一定复苏态势，但仍受2021年初北京地区局部疫情的影响。由于此前持续亏损的新燕莎金街购物广场已闭店，因此首商股份购物中心业态的毛利和净利润都远超2020年水平。随着目前全国尤其是北京地区疫情保持稳定可控，预计首商股份购物中心业态的经营情况在2021年下半年将继续逐步好转。

3、专业店

单位：万元

项目	2021年1-5月		2020年		2020年（原准则） 较2019年		2019年
	新准则	原准则	新准则	原准则	变动额	变动率	
营业收入	62,510.54	70,787.80	155,860.70	172,383.40	-30,768.18	-15.15%	203,151.58
营业成本	57,176.90	60,134.89	139,981.31	144,383.35	-23,094.37	-13.79%	167,477.72
毛利	5,333.64	10,652.91	15,879.39	28,000.05	-7,673.82	-21.51%	35,673.87
销售费用	5,258.78	10,683.24	11,766.78	23,652.26	-2,579.72	-9.83%	26,231.98
管理费用	2,977.21	3,077.55	5,637.47	5,872.66	-197.69	-3.26%	6,070.35
财务费用	672.87	172.38	672.43	672.43	-498.24	-42.56%	1,170.67
非经常性损益	68.26	68.26	119.97	119.97	26.92	28.93%	93.05
净利润	-2,748.63	-2,490.89	-2,351.84	-2,351.84	-3,875.87	-254.32%	1,524.03
经营活动产生的现金流量净额	4,716.06	2,232.22	2,021.35	2,021.35	1,654.71	451.32%	366.64

注1：变动额=2020年原准则数据-2019年数据；

注2：变动率=变动额/2019年数据；

注3：以上数据未包含合并抵消及调整。

首商股份的专业店主要包括法雅公司门店等。2020年，剔除新准则的影响，首商股份专业店的营业收入相比于2019年减少30,768.18万元，下降幅度为15.15%；营业成本相比于2019年减少23,094.37万元，下降幅度为13.79%；毛利相比2019年减少7,673.82万元，下降幅度为21.51%，主要系受新冠肺炎疫情影响所致。

2020年，剔除新准则的影响，首商股份专业店的销售费用和管理费用分别为23,652.26万元和5,872.66万元，相较于2019年分别降低9.83%和3.26%，下降幅度小于营业收入下降幅度，主要系销售费用和管理费用中员工薪酬、租金等刚性费用占比较大所致。2020年，首商股份专业店的财务费用变动金额较小。

2020年度，首商股份专业店的非经常性损益变动金额较小。

2020年，首商股份专业店的净利润为-2,351.84万元，相比于2019年减少3,875.87万元，主要系受新冠肺炎疫情影响使得销量下降所致。

2020年，首商股份专业店的经营活动产生的现金流量净额为2,021.35万元，相比于2019年增加1,654.71万元，主要系采购和销售的结算周期存在时间差所致。

2021年1-5月，剔除新准则影响，首商股份专业店业态的营业收入为70,787.80万元，毛利为10,652.91万元，净利润为-2,490.89万元。2021年1-5月，首商股份专业店业态重点布局的省份中，北京、天津、河北均先后出现局部疫情，对专业店的经营产生影响；同时，首商股份专业店代理的个别海外运动品牌发生负面新闻，在国内的销售受到了一定的影响，从而导致首商股份专业店业态的恢复情况不及预期。但随着目前华北地区疫情保持稳定可控，且“事件型”因素的影响逐渐消退，预计首商股份专业店业态的经营情况在2021年下半年将逐步好转。

4、折扣店（奥特莱斯）

单位：万元

项目	2021年1-5月		2020年		2020年（原准则） 较2019年		2019年
	新准则	原准则	新准则	原准则	变动额	变动率	
营业收入	25,000.37	128,276.65	44,776.99	244,300.96	-123,650.35	-33.61%	367,951.31
营业成本	5,729.03	103,195.91	18,023.64	199,296.91	-104,399.93	-34.38%	303,696.84
毛利	19,271.34	25,080.74	26,753.35	45,004.05	-19,250.42	-29.96%	64,254.47
销售费用	2,032.92	7,567.97	5,087.80	16,377.54	15.13	0.09%	16,362.41
管理费用	4,159.80	7,050.35	8,489.90	15,450.85	-4,152.78	-21.18%	19,603.63
财务费用	1,457.21	526.04	1,450.10	1,450.10	-824.16	-36.24%	2,274.26
非经常性损益	25.93	25.93	627.04	627.04	807.48	-447.51%	-180.44
净利润	8,494.83	7,483.07	8,549.79	8,549.79	-9,679.19	-53.10%	18,228.98
经营活动产生的现金流量净额	20,285.21	13,719.63	9,362.17	9,362.17	-14,089.28	-60.08%	23,451.45

注1: 变动额=2020年原准则数据-2019年数据;

注2: 变动率=变动额/2019年数据;

注3: 以上数据未包含合并抵消及调整。

首商股份的折扣店(奥特莱斯)主要包括燕莎奥莱、天津新燕莎奥莱等。2020年,剔除新准则的影响,首商股份折扣店的营业收入相比于2019年减少123,650.35万元,下降幅度为33.61%,营业成本相比于2019年减少104,399.93万元,下降幅度为34.38%,毛利相比2019年减少19,250.42万元,下降幅度为29.96%,主要系受新冠肺炎疫情疫情影响,折扣店的客流量减少,且因受北京和天津疫情影响,燕莎奥莱和天津新燕莎奥莱2020年存在部分时间暂停营业所致。

2020年,剔除新准则的影响,首商股份折扣店的销售费用和管理费用分别为16,377.54万元和15,450.85万元,相比于2019年分别变动0.09%和-21.18%。2020年,首商股份折扣店的销售费用受新冠肺炎疫情疫情影响不大,主要系销售费用大多为租金费用所致。2020年,首商股份折扣店的财务费用为1,450.10万元,相比于2019年减少824.16万元,主要系手续费减少所致。

2020年度,首商股份折扣店的非经常性损益为627.04万元,相比于2019年增加807.48万元,主要系燕莎奥莱于2019年就涉税事项计提了预计负债,2020年就该事项进行补缴后将2019年多计提的费用进行冲回所致。

2020年,首商股份折扣店的净利润为8,549.79万元,相较于2019年减少9,679.19万元,下降幅度为53.10%,主要系受新冠疫情影响,经营业绩下降所致。

2020年,首商股份折扣店经营活动产生的现金流量净额为9,362.17万元,相比于2019年减少14,089.28万元,下降幅度为60.08%,主要系首商股份折扣店的日常销售活动产生的现金流量净额受新冠肺炎疫情疫情影响减少所致。

2021年1-5月,剔除新准则影响,首商股份折扣店业态的营业收入为128,276.65万元,毛利为25,080.74万元,净利润为7,483.07万元。首商股份折扣店业态包括北京和天津的奥特莱斯折扣店,由于疫情原因,出境购物及代购的人数大幅减少,消费者对国内奥特莱斯的购物需求增加。因此,虽然同样受到2021年初局部疫情的影响,但首商股份折扣店业态在2021年1-5月实现的营业收入超过2020年全年水平的50%以上,实现的净利润超过2020年全年水平的80%以上,经营业绩得到明显恢复。

二、结合上述分析、客流量、大数据及同行业可比公司业绩等信息，分业态补充披露首商股份未来盈利能力的可持续性

(一) 首商股份客流量、交易次数等业务大数据情况

报告期内，首商股份各业态的交易次数、客单价等业务大数据情况如下：

业态	项目	2021年1-5月	2020年度				2019年度
			第四季度	第三季度	第二季度	第一季度	
百货	日均单店交易次数(次/日)	815	986	866	743	626	1,173
	客单价(元/次)	1,382	1,404	1,150	1,030	1,332	1,234
购物中心	日均单店交易次数(次/日)	16,159	16,848	14,022	9,121	7,912	17,096
	客单价(元/次)	383	412	366	363	350	343
专业店	日均单店交易次数(次/日)	671	804	740	703	318	933
	客单价(元/次)	413	455	349	336	478	391
折扣店(奥特莱斯)	日均单店交易次数(次/日)	4,693	4,922	4,219	3,586	3,119	5,972
	客单价(元/次)	931	1,040	819	756	1,000	861

注1：上述日均单店交易次数计算时使用的天数为经营天数。

注2：上述日均单店交易次数系商品销售部分的交易次数，且不含租赁模式下数据。

注3：上述客单价数据来自业务经营系统，非财务口径数据。

注4：上述专业店数据为可进行相关数据统计的4个门店的交易次数、客单价统计。

在百货业态中，受新冠肺炎疫情疫情影响，2020年第一、二季度日均单店交易次数下降幅度较大。随着新冠肺炎疫情影响的逐渐消退，首商股份百货业态的2020年各季度的日均交易次数逐季稳步回升，且2021年1-5月的日均单店交易次数较2020年第一、二季度同比已有明显回升，整体回暖趋势明显。从2020年第二季度开始，首商股份百货业态的客单价也呈现逐步上升的趋势，且2020年第四季度和2021年1-5月的客单价均已超过2019年的水平，显示消费者的信心正在逐步恢复。

在购物中心业态中，2020年第一季度受新冠肺炎疫情疫情影响，日均单店交易次数降至7,912次/日，但随着新冠肺炎疫情影响的逐渐消退，2020年第二季度以来整体呈逐步上升趋势，截至2020年四季度已基本回升至2019年的整体水平。2021年1-5月日均单店交易次数较2020年第一、二季度亦呈现大幅明显回升，并已回

升至 2019 年日均单店交易次数的 90% 以上。首商股份购物中心的客单价 2020 年受疫情影响不大，整体保持在较为稳定的水平。

首商股份专业店 2020 年日均交易次数受新冠肺炎疫情影响明显，2020 年第二季度以来逐步得到恢复。2021 年 1-5 月日均交易次数有所下降，主要是受北京、天津、河北等重点布局的省份局部疫情影响，以及个别海外运动品牌负面新闻影响其销售所致。首商股份专业店的客单价水平在 2020 年第二、三季度相对较低，一方面受新冠肺炎疫情影响，一方面受季节性因素影响，春夏季的服装、鞋等品类的单价较秋冬季单价更低。

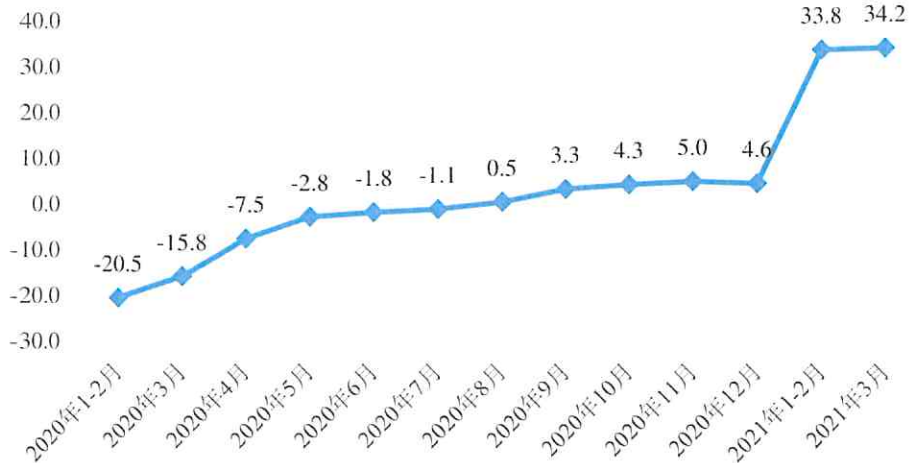
首商股份折扣店 2020 年第二季度以来的日均单店交易次数、客单价整体均呈上升趋势，2020 年第四季度的日均单店交易次数已回升至 2019 年的 80% 以上，客单价则是超过 2019 年的水平。2021 年 1-5 月，折扣店的日均单店交易次数、客单价较 2020 年第四季度略有下降，主要是受北京和天津地区局部新冠肺炎疫情影响和季节性因素所致。

综上，2020 年下半年以来，新冠肺炎疫情对首商股份各业态的影响正在逐步消退，首商股份各业态及各门店均已逐渐恢复正常经营，经营指标也逐渐向好，部分指标已基本恢复至受疫情影响前的水平。2021 年 1-5 月，北京、天津、河北等地先后出现局部疫情，对首商股份各业态的经营均产生了一定不利影响，首商股份专业店代理的个别海外运动品牌发生的负面新闻对其销售亦产生了一定不利影响。但随着我国疫情防控形势持续稳定向好以及“事件型”因素的影响逐渐消退，首商股份预计在 2021 年下半年将进入稳中向好的发展轨道，首商股份未来的盈利能力具有可持续性。

（二）消费市场大数据情况

2020 年 3 月以来，随着全国新冠肺炎疫情防控形势持续向好，疫情对消费市场的影响不断减弱，消费需求加快释放，市场销售持续改善。由下图可知，根据国家统计局的数据，自 2020 年 3 月以来，社会消费品零售总额保持增速，到 2021 年 3 月份，社会消费品零售总额同比增长已达到 34.2%，消费市场展现较为明显的复苏态势。

2020年以来各月社会消费品零售总额同比增长率（%）



数据来源：国家统计局

（三）同行业可比公司的业绩情况

1、2020年度及2021年1-3月，同行业可比公司各季度的营业收入变动情况如

下：

单位：万元

证券代码	证券简称	2021年第一季度		2020年第四季度		2020年第三季度		2020年第二季度		2020年第一 季度
		营业收入	较上一 季度环 比变动	营业收入	较上 一季 度环 比变 动	营业收入	较上一 季度环 比变动	营业收入	较上一 季度环 比变动	营业收入
000417.SZ	合肥百货	190,180.96	17.89%	161,316.75	5.73%	152,575.47	5.49%	144,629.29	-17.10%	174,452.71
000501.SZ	鄂武商A	200,310.21	-37.19%	318,909.50	80.98%	176,216.60	26.17%	139,670.84	8.15%	129,146.54
000715.SZ	中兴商业	23,076.13	-0.12%	23,104.23	2.91%	22,451.59	12.81%	19,902.93	-2.39%	20,389.70
002187.SZ	广百股份	89,211.22	3.40%	86,274.68	62.77%	53,004.81	-4.52%	55,511.71	36.05%	40,801.42
002277.SZ	友阿股份	67,007.80	-18.95%	82,674.62	35.55%	60,992.54	49.40%	40,823.83	-12.85%	46,844.97
002419.SZ	天虹股份	336,880.59	14.26%	294,843.32	-0.46%	296,197.63	2.39%	289,281.64	-3.47%	299,670.05
002561.SZ	徐家汇	16,889.39	4.58%	16,149.61	0.16%	16,123.04	13.68%	14,182.88	14.00%	12,441.63
600693.SH	东百集团	51,182.38	-10.48%	57,175.05	26.34%	45,254.60	12.53%	40,215.95	1.15%	39,758.60
600814.SH	杭州解百	60,186.86	-3.10%	62,110.77	29.28%	48,045.04	14.69%	41,892.87	55.67%	26,910.55
600828.SH	茂业商业	121,037.72	0.95%	119,895.51	34.00%	89,474.44	6.04%	84,375.62	10.76%	76,176.30
600857.SH	宁波中百	22,505.78	22.14%	18,426.33	-8.44%	20,125.67	-20.27%	25,241.16	155.68%	9,872.29

600865.SH	百大集团	6,770.01	-19.01%	8,359.55	61.21%	5,185.39	-4.22%	5,414.12	-0.56%	5,444.50
601010.SH	文峰股份	76,594.68	5.95%	72,293.32	33.29%	54,235.92	-8.08%	59,005.26	19.41%	49,415.32
601086.SH	国芳集团	31,150.37	-14.65%	36,495.59	43.14%	25,495.84	28.98%	19,767.89	-3.03%	20,385.70
603101.SH	汇嘉时代	67,967.40	-3.02%	70,081.92	66.48%	42,095.96	190.45%	14,493.57	-83.03%	85,406.96
平均值		-	-2.49%	-	31.53%	-	21.70%	-	11.90%	-
中位数		-	-0.12%	-	33.29%	-	12.53%	-	1.15%	-
600723.SH	首商股份	90,851.80	-5.67%	96,313.42	21.40%	79,332.78	4.59%	75,851.62	20.85%	62,767.29

数据来源: Wind

2、2020年度及2021年1-3月，同行业可比公司各季度的毛利变动情况如下：

单位：万元

证券代码	证券简称	2021年第一季度		2020年第四季度		2020年第三季度		2020年第二季度		2020年 第一季度
		毛利	较上一 季度环 比变动	毛利	较上 一季 度环 比变 动	毛利	较上 一季 度环 比变 动	毛利	较上一 季度环 比变动	毛利
000417.SZ	合肥百货	59,383.09	32.32%	44,879.47	4.35%	43,010.40	-3.73%	44,677.29	-11.53%	50,501.17
000501.SZ	鄂武商A	88,615.65	-1.63%	90,081.82	7.57%	83,743.31	49.31%	56,086.58	45.98%	38,419.89
000715.SZ	中兴商业	11,761.50	-12.36%	13,420.20	11.47%	12,038.77	22.29%	9,844.18	3.55%	9,506.76
002187.SZ	广百股份	27,376.66	-18.81%	33,718.53	52.13%	22,164.55	5.26%	21,056.32	29.27%	16,288.94
002277.SZ	友阿股份	35,060.74	-0.71%	35,312.61	25.53%	28,131.91	31.71%	21,358.94	7.59%	19,851.24
002419.SZ	天虹股份	124,998.92	-15.07%	147,175.24	14.14%	128,940.99	7.47%	119,978.18	9.19%	109,879.45
002561.SZ	徐家汇	10,364.91	1.00%	10,262.56	15.33%	8,898.31	9.19%	8,149.65	26.69%	6,432.86
600693.SH	东百集团	26,360.86	-12.11%	29,991.66	52.25%	19,699.56	36.10%	14,473.86	-12.34%	16,511.22
600814.SH	杭州解百	48,123.54	2.94%	46,749.70	18.59%	39,422.53	14.24%	34,507.15	70.11%	20,285.38
600828.SH	茂业商业	72,686.13	5.67%	68,784.13	23.08%	55,886.03	4.74%	53,356.46	4.00%	51,306.03
600857.SH	宁波中百	2,346.76	-0.84%	2,366.52	65.95%	1,426.01	2.09%	1,396.84	-0.01%	1,397.03
600865.SH	百大集团	5,747.58	-25.89%	7,755.96	95.81%	3,960.91	-2.11%	4,046.42	-2.82%	4,164.01
601010.SH	文峰股份	36,699.36	11.13%	33,024.55	37.52%	24,014.64	-9.74%	26,605.61	15.05%	23,125.12
601086.SH	国芳集团	13,622.46	-7.64%	14,749.28	27.20%	11,595.48	18.05%	9,822.72	0.59%	9,764.71
603101.SH	汇嘉时代	24,230.03	1.55%	23,859.72	104.14 %	11,687.93	- 38.00%	18,852.44	25.79%	14,987.50
平均值		-	-2.70%	-	37.00%	-	9.79%	-	14.07%	-
中位数		-	-0.84%	-	25.53%	-	7.47%	-	7.59%	-
600723.SH	首商股份	37,716.94	8.46%	34,776.15	51.74%	22,918.22	47.38%	15,550.31	-9.77%	17,233.95

数据来源：Wind

由上表可知，自2020年第二季度至第四季度，同行业可比公司营业收入和毛利均保持环比增长态势；2021年一季度，营业收入和毛利环比略有下滑，主要系季节性因素以及2021年初我国北方等地区出现局部疫情，对部分可比公司业绩产生一定影响所致。整体来看，2020年第二季度以来，同行业可比公司业绩回暖趋势明显，首商股份的营业收入和毛利亦保持一致的增长态势，新冠肺炎疫情对零售行业的不利影响也逐步消退。

（四）首商股份未来盈利能力的可持续性

根据上述分析：

1、新冠肺炎疫情对首商股份 2020 年度各业态的收入和利润等财务指标均产生了不同程度的影响，但新冠肺炎疫情整体上对合并双方的影响正日益减弱；

2、自 2020 年第二季度开始，首商股份的各项经营指标正逐渐恢复，在国内疫情继续保持稳定可控的情况下，首商股份将逐步进入稳中向好的发展轨道；

3、我国消费市场已展现出较为明显的复苏态势，且首商股份可比公司的业绩回暖趋势明显，零售行业整体盈利能力持续向好，新冠肺炎疫情的影响逐步消退；

此外，存续公司未来将始终坚持以大店为基础、强店为支撑、新店为补充的良好发展理念，持续提升市场规模、品牌影响力及经营质量，增强连锁优势，继续保持各业态协同发展，加强线上线下多渠道融合，把握零售行业智能化、数字化的发展趋势并保持行业领先地位，同时逐步开展免税业务，打造有税+免税的双轮主营业务驱动，有效保障存续公司的盈利能力。

综上所述，新冠肺炎疫情对首商股份百货、购物中心、奥特莱斯、专业店等各业态的不利影响正逐步减弱，首商股份的经营及业绩将继续逐步回暖未来的盈利能力具有可持续性。

三、结合本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划，补充披露相关计划是否有利于提升吸并后存续公司盈利能力

首商股份已制定业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划，将在本次换股吸收合并完成后采取有效的整合协同措施，有利于提升合并后存续公司的盈利能力，具体如下：

（一）业务整合

本次换股吸收合并完成后，存续公司的零售业态将得到进一步完善，存续公司将继续充分发挥合并双方品牌优势，整合营销资源、顾客资源和供应商渠道，提高招商能力，整合双方业务信息系统，进一步加强数字化平台建设，进行线上资源共享。吸收合并双方的各项业务之间将互补、协同发展，从而增强存续公司的盈利能力和行业竞争力。

1、在门店整合方面，存续公司将确保首商股份现有门店业务经营的正常运转，并对各门店按照业态划分，归入存续公司各业态管理体系，在保持整体稳定的情况下逐步执行业态管理各项制度，最终实现并轨。存续公司门店数量增加，区域分布更加广泛，存续公司在北京乃至全国的市场份额和影响力将得到进一步提升。

2、在营销资源和顾客资源整合方面，存续公司将优先考虑顾客体验、顾客利益最大化，通过分步整合，逐步打通会员身份识别、会员积分权益，最终实现王府井和首商股份会员流量融合，提升顾客购物体验，增强存续公司品牌价值，提升综合竞争力。

3、在供应商渠道整合方面，存续公司将有效整合双方的优质品牌资源，提高与供应商的议价能力，并逐步通过供应商的统一管理实现成本协同，提高供应商渠道整合能力，有效提升存续公司的经营效率和市场影响力。

4、在信息系统整合方面，在保证核心业务管理系统稳定的情况下，存续公司将根据经营需要对信息系统平台进行改造升级，逐步构建一套适应新零售时代经营要求与多业态发展需要的企业级数字化与信息化系统平台，提升业务运营与协同效率，为存续公司经营业绩的增长创造稳定良好的内外部环境。

（二）资产整合

本次换股吸收合并完成后，存续公司将进一步优化配置资产，并充分利用吸收合并双方现有平台优势和资金优势支持各项业务的发展，提高吸收合并双方各项资产的使用效率，扩大存续公司业务规模，提高经营业绩。

存续公司亦将逐步形成统一的资产管理体系，提升存续公司的工程管理精细度、物业管理专业性以及资产管理的严谨性与合规性，有助于在存续公司体量不断扩大的情况下，持续发挥资产与业务的协同效应，不断提升存续公司的盈利能力。

（三）财务及日常管理体系整合

本次换股吸收合并完成后，存续公司将根据相关法律法规的规定及经营的需要，进一步加强财务方面的内控建设和管理，进一步完善公司治理和内部控制制度，统一会计政策、财务管理制度和会计核算体系，提高存续公司整体的财务合规性和资金运用效率。同时，存续公司将通过管理体系整合来提高整体的管理效

率，实现内部资源的统一管理和优化配置，增强管理控制的协调性，降低成本费用，实现降本增效。

存续公司亦将统筹考虑企业的资金使用情况和内外部融资渠道，充分发挥上市公司融资平台优势，维持较高的财务管理水平，为企业长期发展、不断提升盈利能力提供强大支持。

（四）人员及机构整合

本次换股吸收合并完成后，存续公司将进行人员与机构的整合，存续公司将根据业务运营和管理需要，集合双方人才优势，建立科学合理的管控体系和分工协作的业务架构；同时，将进一步加强各部门职能的整合，实现业务和管理制度的平稳过渡及规范运行，提升组织机构的管理效率。在实现经营管理团队整合后，通过相互吸收、借鉴经营管理经验，存续公司将有效提升经营管理能力，降低内部管理成本，实现管理协同；并通过进一步优化激励机制，充分发挥管理团队和员工的积极性，确保存续公司长远战略目标的实现，保障存续公司盈利能力的稳步提升。

综上所述，本次交易后存续公司将在业务、资产、财务、人员、机构等方面采取有效的整合协同措施，实现在门店分布、营销资源、顾客资源和供应商渠道等方面的资源整合，提升管理效率，促进降本增效，有利于实现优势互补，促进各项业务的协同发展，提升合并后存续公司的盈利能力。

四、核查意见

经核查，我们认为，新冠肺炎疫情对首商股份 2020 年度百货、购物中心、奥特莱斯、专业店等各业态的业绩指标均产生了一定影响，但新冠肺炎疫情的影响正日益减弱，首商股份未来的盈利能力具有可持续性；本次交易已制定业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划，存续公司将在本次换股吸收合并完成后采取有效的整合协同措施，有利于提升合并后存续公司的盈利能力。

反馈意见问题 7: 申请文件显示，王府井和首商股份自 2020 年起执行新收入准则，联营模式下收入和成本确认方式及部分资产负债科目作了重分类。请你公司：1) 补充披露吸并双方执行新收入准则、新金融工具准则、新租赁准则等适用时间。2) 列表补充披露剔除新准则影响后 2020 年吸并双方合并资产负债表、合并利润表，并与 2019 年报表对比分析。3) 结合上述分析，补充披露执行新准则对吸并双方 2020 年各业态营业收入、营业成本、毛利、期间费用、非经

常性损益、净利润等指标的影响。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露首商股份执行新收入准则、新金融工具准则、新租赁准则等适用时间

《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号）要求，“在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行”。

《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）要求，“在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行”。

《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]35 号）要求，“在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行”。

根据上述企业会计准则的要求，首商股份于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

二、列表补充披露剔除新准则影响后 2020 年首商股份合并资产负债表、合并利润表，并与 2019 年报表对比分析

首商股份剔除新准则影响后最近一年一期的合并资产负债表、合并利润表，及与 2019 年报表的对比分析

1、首商股份剔除新准则影响后的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	285,182.58	242,610.75	249,264.03
交易性金融资产	126,930.62	173,943.93	188,633.32
应收票据	-	-	40.00
应收账款	3,816.79	4,300.94	6,045.38
预付款项	3,085.23	2,820.40	2,952.79
其他应收款	2,228.38	2,284.35	2,269.81
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	57,354.44	52,048.96	65,678.64
持有待售资产	18,452.22	-	-
其他流动资产	10,089.09	7,935.18	8,127.74
流动资产合计	507,139.35	485,944.52	523,011.70
非流动资产：			
长期股权投资	31,512.13	31,074.70	30,769.64
投资性房地产	2,897.15	13,505.99	14,049.65
固定资产	67,427.75	69,552.70	72,359.09
在建工程	327.59	317.56	312.30
无形资产	33,391.88	33,030.48	34,531.71
长期待摊费用	7,368.29	8,209.35	12,928.95
递延所得税资产	4,311.52	4,062.56	2,387.73
其他非流动资产	7,408.51	6,912.63	7,223.10
非流动资产合计	154,644.82	166,665.99	174,562.18
资产总计	661,784.17	652,610.51	697,573.89
流动负债：			
短期借款	20,049.38	19,950.00	17,950.00
应付账款	81,515.83	71,995.41	88,479.74
预收款项	32,005.35	35,035.59	38,850.69
应付职工薪酬	4,903.46	4,970.61	4,694.61
应交税费	2,986.80	2,597.31	4,369.33
其他应付款	62,629.43	65,196.91	72,891.58

其中：应付利息	-	-	-
应付股利	95.64	95.64	89.22
持有待售负债	2,168.20	-	-
其他流动负债	4,682.58	4,558.19	5,824.22
流动负债合计	210,941.04	204,304.01	233,060.17
非流动负债：			
长期应付职工薪酬	591.30	731.99	1,024.17
预计负债	3,023.66	5,280.61	1,229.96
递延收益	71.67	250.83	680.83
递延所得税负债	232.66	185.98	533.33
其他非流动负债	2,040.96	2,040.96	2,040.96
非流动负债合计	5,960.25	8,490.38	5,509.25
负债合计	216,901.29	212,794.39	238,569.41
股东权益：			
股本	65,840.76	65,840.76	65,840.76
资本公积	82,504.49	82,504.49	82,504.49
减：库存股	-	-	-
盈余公积	36,090.78	36,090.78	36,090.78
未分配利润	232,275.94	227,622.94	243,535.38
归属于母公司股东权益合计	416,711.96	412,058.96	427,971.40
少数股东权益	28,170.92	27,757.16	31,033.07
股东权益合计	444,882.88	439,816.13	459,004.48
负债和股东权益总计	661,784.17	652,610.51	697,573.89

注 1：上表 2020 年末财务数据已剔除新收入准则的影响。

注 2：上表 2021 年 5 月末财务数据已剔除新收入准则和新租赁准则影响。

注 3：由于首商股份自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，故 2020 年末和 2021 年 5 月末财务数据未剔除新金融工具准则的影响。

（1）剔除新准则影响后的流动资产分析

报告期内，首商股份流动资产以货币资金、交易性金融资产和存货为主。报告期各期末，首商股份货币资金、交易性金融资产和存货合计占流动资产的比例分别为 96.28%、96.43%和 92.57%，其中 2021 年 5 月末占比下降的主要原因是首商股份 2021 年 5 月拟出售小汤山仓库和谊星商业 75%股权，将其从非流动资产重分类至持有待售资产。

报告期各期末，首商股份交易性金融资产分别为 188,633.32 万元、173,943.93 万元和 126,930.62 万元，占流动资产总额的比例分别为 36.07%、35.80%和 25.03%。2020 年末的交易性金融资产较 2019 年末的降幅为 7.79%，2021 年 5 月末较 2020 年末进一步下降 27.03%，主要系首商股份购买商业银行结构性存款金额逐期减少所致。

报告期各期末，首商股份存货分别为 65,678.64 万元、52,048.96 万元和 57,354.44 万元，占流动资产总额的比例分别为 12.56%、10.71%和 11.31%。2020 年末，存货较 2019 年末的降幅为 20.75%，主要系受新冠肺炎疫情影响，首商股份之控股子公司法雅商贸加大对库存商品管控力度使得库存商品保有量减少所致；2021 年 5 月末，存货较 2020 年末上升 10.19%，主要系在新冠肺炎疫情形势好转的情况下，北京法雅商贸增加备货所致。

（2）剔除新准则影响后的非流动资产分析

报告期内，首商股份非流动资产以长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产为主。报告期各期末，首商股份长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产金额合计占非流动资产的比例分别为 86.91%、88.30%和 87.44%，整体保持相对稳定状态。

报告期各期末，首商股份长期待摊费用分别为 12,928.95 万元、8,209.35 万元和 7,368.29 万元，占非流动资产总额的比例分别为 7.41%、4.93%和 4.76%。2020 年末，首商股份长期待摊费用较 2019 年末的降幅为 36.50%，主要系首商股份下属新燕莎金街购物广场 2020 年度闭店，一次性摊销装修费用所致。

（3）剔除新准则影响后的流动负债分析

报告期内，首商股份的流动负债以短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款为主。报告期各期末，首商股份短期借款、应付账款、预收款项、其他应付

款金额合计占流动负债的比例分别为 93.61%、94.06%和 93.01%，整体保持相对稳定状态。

报告期各期末，首商股份应付账款分别为 88,479.74 万元、71,995.41 万元和 81,515.83 万元，占流动负债总额的比例分别为 37.96%、35.24%和 38.64%。2020 年末，应付账款较 2019 年末的降幅为 18.63%，主要系受新冠肺炎疫情影响，首商股份收入下滑使得采购量下降所致。2021 年 5 月末，应付账款较 2020 年末增加 13.22%，主要系新冠肺炎疫情形势好转后，首商股份经营状况回暖使得采购量增加所致。

报告期各期末，首商股份预收账款余额分别为 38,850.69 万元、35,035.59 万元和 32,005.35 万元，占流动负债总额的比例分别为 16.67%、17.15%和 15.17%。2020 年末，预收账款较 2019 年末的降幅为 9.82%，主要系 2020 年受新冠肺炎疫情影响，首商股份收入下降，预收款项随之减少。2021 年 5 月末，预收账款较 2020 年末的降幅为 8.65%，主要系上年末部分预收租赁款在当期确认收入所致。

报告期各期末，首商股份其他应付款余额分别为 72,891.58 万元、65,196.91 万元和 62,629.43 万元，占流动负债总额的比例分别为 31.28%、31.91%和 29.69%。2020 年末，其他应付款较 2019 年末的降幅为 10.56%，主要原因如下：①2020 年受新冠肺炎疫情影响，首商股份部分商业物业租户撤店导致保证金及押金减少；②因西单商场十里堡店闭店纠纷，首商股份向北京京港物业发展有限公司支付已计提的租金、违约金等导致其他应付款项金额减少。

（4）剔除新准则影响后的非流动负债分析

报告期内，首商股份非流动负债以长期应付职工薪酬、预计负债、其他非流动负债为主。2020 年末，首商股份非流动负债总额为 8,490.38 万元，较 2019 年末增加 54.11%，主要系预计负债增加所致。

报告期各期末，首商股份长期应付职工薪酬分别为 1,024.17 万元、731.99 万元和 591.30 万元，占非流动负债总额的比例分别为 18.59%、8.62%和 9.92%。2020 年末，长期应付职工薪酬较 2019 年末的降幅为 28.53%；2021 年 5 月末，长期应付职工薪酬较 2020 年末的降幅为 19.22%，主要系首商股份向员工支付辞退福利所致。

报告期各期末，首商股份预计负债分别为 1,229.96 万元、5,280.61 万元和 3,023.66 万元，占非流动负债总额的比例分别为 22.33%、62.20%和 50.73%。2020 年末，预计负债较 2019 年末的增幅为 329.33%，主要系新燕莎金街购物广场闭店计

提预计赔偿金所致。2021年1-5月，首商股份支付预提费用和违约金等相关款项2,256.95万元，截至2021年5月31日，首商股份就该事项的预计负债余额为3,023.66万元。

2、首商股份剔除新准则影响后的合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-5月	2020年度	2019年度
一、营业总收入	357,542.35	709,702.17	994,402.23
其中：营业收入	357,542.35	709,702.17	994,402.23
二、营业总成本	350,804.42	716,648.23	936,175.54
其中：营业成本	278,033.24	557,450.54	756,253.19
税金及附加	3,470.64	5,762.32	7,601.44
销售费用	32,838.50	84,613.72	89,151.92
管理费用	35,963.55	69,201.16	82,258.21
财务费用	498.49	-379.51	910.79
其中：利息费用	379.61	827.88	708.25
利息收入	873.99	3,498.82	3,917.53
加：其他收益	224.04	1,408.95	611.25
投资收益（损失以“-”号填列）	870.88	3,060.03	2,421.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	437.42	1,198.65	182.28
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,161.34	4,102.93	5,586.01
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4.60	-28.49	28.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-7.95	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-6.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,989.60	1,589.40	66,867.94
加：营业外收入	461.98	1,778.23	793.56
减：营业外支出	87.03	6,741.09	677.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,364.55	-3,373.46	66,983.85
减：所得税费用	3,340.08	105.14	17,511.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,024.47	-3,478.60	49,472.62
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,024.47	-3,478.60	49,472.62
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,653.00	-3,402.69	39,761.98

2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,371.47	-75.91	9,710.63
七、综合收益总额	6,024.47	-3,478.60	49,472.62
归属于母公司股东的综合收益总额	4,653.00	-3,402.69	39,761.98
归属于少数股东的综合收益总额	1,371.47	-75.91	9,710.63

注 1：上表 2020 年末财务数据已剔除新收入准则的影响。

注 2：上表 2021 年 5 月末财务数据已剔除新收入准则和新租赁准则影响。

注 3：由于首商股份自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，故 2020 年末和 2021 年 5 月末财务数据未剔除新金融工具准则的影响。

（1）剔除新准则影响后的营业收入分析

报告期各期，首商股份营业收入分别为 994,402.23 万元、709,702.17 万元和 357,542.35 万元。2020 年首商股份营业收入同比下降 28.63%，主要系新冠肺炎疫情的影响所致。2021 年 1-5 月，首商股份完成的营业收入已超过 2020 年全年水平的 50%，主要原因是新冠肺炎疫情的影响正逐渐减弱。

（2）剔除新准则影响后的毛利和毛利率分析

报告期各期，首商股份毛利分别为 238,149.04 万元、152,251.63 万元和 79,509.11 万元，毛利率分别为 23.95%、21.45%和 22.24%。2020 年首商股份毛利同比下降 36.07%，毛利率下降 2.50%，主要原因是：①受新冠肺炎疫情影响导致的首商股份下属门店客流量下降；②根据相关政策规定对中小微企业租户进行了部分租金减免。2021 年 1-5 月，首商股份完成的毛利已超过 2020 年全年水平的 50%，且毛利率上升 0.79%，经营业绩呈好转趋势。

（3）剔除新准则影响后的期间费用分析

报告期内，首商股份的期间费用主要为管理费用和销售费用。

报告期各期，首商股份的管理费用分别为 82,258.21 万元、69,201.16 万元和 35,963.55 万元；销售费用分别为 89,151.92 万元、84,613.72 万元和 32,838.50 万元。2020 年首商股份管理费用同比下降 15.87%；销售费用同比下降 5.09%，下降幅度小于营业收入下降幅度，主要系销售费用和管理费用包括了员工薪酬、租金等刚性费用所致。

(4) 剔除新准则影响后的盈利能力指标分析

项目	2021年1-5月	2020年度	2019年度
销售毛利率	22.24%	21.45%	23.95%
期间费用率	19.38%	21.62%	17.33%
销售净利率	1.68%	-0.49%	4.98%
加权平均净资产收益率	1.12%	-0.81%	9.61%

注 1: 销售毛利率= (营业收入-营业成本)/营业收入。

注 2: 期间费用率= (销售费用+管理费用+研发费用+财务费用)/营业收入。

注 3: 销售净利率=净利润/营业收入。

注 4: 加权平均净资产收益率为按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露 (2010 年修订)》规定计算, 2021 年 1-5 月数据未年化。

2020 年首商股份的销售毛利率、销售净利率和加权平均净资产收益率都较 2019 年下降, 期间费用率较 2019 年上升, 主要原因是受新冠肺炎疫情影响, 首商股份营业收入下降, 但因租金、人员薪酬等刚性费用的影响, 期间费用的下降幅度小于营业收入的下降幅度, 导致期间费用率上升, 加之新燕莎金街购物广场闭店导致对商户的赔偿金及预计费用的影响, 使得净利润下降。

2021 年 1-5 月, 首商股份的销售毛利率、销售净利率和加权平均净资产收益率都较 2020 年上升, 期间费用率较 2020 年下降, 主要原因是随着国内新冠肺炎疫情总体防控态势持续向好, 社会活动陆续恢复正常, 消费市场明显复苏, 加之此前持续亏损的新燕莎金街购物广场已闭店, 首商股份经营业绩有所回暖, 营业收入上升, 净利润由负转正。

三、结合上述分析, 补充披露执行新准则对首商股份 2020 年各业态营业收入、营业成本、毛利、期间费用、非经常性损益、净利润等指标的影响

(一) 首商股份执行新准则对其 2020 年和 2021 年 1-5 月各业态营业收入、营业成本、毛利、期间费用、非经常性损益、净利润等指标的影响

1、百货

单位：万元

项目	2021年1-5月			2020年度		
	新准则	原准则	差异率	新准则	原准则	差异率
营业收入	44,973.71	149,439.91	-69.91%	94,211.34	285,993.00	-67.06%
营业成本	26,112.31	118,217.21	-77.91%	64,597.64	221,883.85	-70.89%
毛利	18,861.40	31,222.70	-39.59%	29,613.70	64,109.15	-53.81%
销售费用	6,030.84	16,444.65	-63.33%	15,245.36	42,873.68	-64.44%
管理费用	16,234.05	19,540.40	-16.92%	30,047.39	36,914.53	-18.60%
财务费用	1,865.76	511.95	264.44%	642.48	642.48	0.00%
非经常性损益	588.89	588.89	0.00%	2,095.56	2,095.56	0.00%
净利润	-6,298.91	-6,198.65	1.62%	-7,393.46	-7,393.46	0.00%

注：以上数据未包含合并抵消及调整。

2、折扣店（奥特莱斯）

单位：万元

项目	2021年1-5月			2020年度		
	新准则	原准则	差异率	新准则	原准则	差异率
营业收入	25,000.37	128,276.65	-80.51%	44,776.99	244,300.96	-81.67%
营业成本	5,729.03	103,195.91	-94.45%	18,023.64	199,296.91	-90.96%
毛利	19,271.34	25,080.74	-23.16%	26,753.35	45,004.04	-40.55%
销售费用	2,032.92	7,567.97	-73.14%	5,087.80	16,377.54	-68.93%
管理费用	4,159.80	7,050.35	-41.00%	8,489.90	15,450.85	-45.05%
财务费用	1,457.21	526.04	177.02%	1,450.10	1,450.10	0.00%
非经常性损益	25.93	25.93	0.00%	627.04	627.04	0.00%
净利润	8,494.83	7,483.07	13.52%	8,549.79	8,549.79	0.00%

注：以上数据未包含合并抵消及调整。

2020年度和2021年1-5月，百货商场和折扣店（奥特莱斯）业态主要以联营模式为主，新收入准则对其影响主要为：（1）联营模式由总额法确认收入变更为净额法确认收入，营业收入和营业成本相应调整降低；（2）原准则归类至销售费用、管理费用的房屋及设备折旧费、房屋租赁费、长期待摊费用、土地使用权摊销及物业管理费、水电气能源费等重分类至营业成本；（3）原准则确认营业收入的联营商家所支付的水电气能源费冲减成本费用；（4）新收入准则不会对净利润产生实质影响。

新租赁准则对上述业态影响主要为改变了租赁费用分摊的方式，将符合新租赁准则的租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧费用和利息费用，不再确认租金成本。

综上，首商股份新收入准则下百货商场和折扣店（奥特莱斯）业态的营业收入、营业成本、管理费用和销售费用相应减少；新租赁准则下财务费用增加，营业成本减少。

3、购物中心

单位：万元

项目	2021年1-5月			2020年度		
	新准则	原准则	差异率	新准则	原准则	差异率
营业收入	25,907.78	26,397.77	-1.86%	51,916.10	53,428.03	-2.83%
营业成本	9,546.54	11,652.28	-18.07%	37,740.68	35,516.94	6.26%
毛利	16,361.24	14,700.01	11.30%	14,175.42	17,911.09	-20.86%
销售费用	1,894.91	1,944.04	-2.53%	5,061.87	8,899.86	-43.12%
管理费用	2,364.14	2,297.63	2.89%	4,148.16	4,045.83	2.53%
财务费用	801.33	-158.21	-	-618.14	-618.14	0.00%
非经常性损益	466.33	466.33	0.00%	-5,006.02	-5,006.02	0.00%
净利润	8,734.26	8,255.15	5.80%	547.25	547.25	0.00%

注：以上数据未包含合并抵消及调整。

2020年度和2021年1-5月，首商股份购物中心业态主要以租赁模式为主，新收入准则对其影响主要为：（1）原准则归类至营业收入的水费、电费收入冲减销售费用的水电费；（2）原准则归类至销售费用的房屋及设备折旧费、房屋租赁费、长期待摊费用、土地使用权摊销及物业管理费、水电气能源费等重分类至营业成本；（3）原准则确认营业收入的联营商家所支付的水电气能源费冲减成本费用；（4）新收入准则不会对净利润产生实质影响。

新租赁准则对上述业态影响主要为改变了租赁费用分摊的方式，将符合新租赁准则的租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧费用和利息费用，不再确认租金成本。

综上，首商股份新准则下购物中心业态的营业收入、销售费用相应减少，营业成本相应增加；新租赁准则下财务费用增加，营业成本减少。

4、专业店

单位：万元

项目	2021年1-5月			2020年度		
	新准则	原准则	差异率	新准则	原准则	差异率
营业收入	62,510.54	70,787.80	-11.69%	155,860.70	172,383.40	-9.58%
营业成本	57,176.90	60,134.89	-4.92%	139,981.31	144,383.35	-3.05%
毛利	5,333.64	10,652.91	-49.93%	15,879.38	28,000.05	-43.29%
销售费用	5,258.78	10,683.24	-50.78%	11,766.78	23,652.26	-50.25%
管理费用	2,977.21	3,077.55	-3.26%	5,637.47	5,872.66	-4.00%
财务费用	672.87	172.38	290.34%	672.43	672.43	0.00%
非经常性损益	68.26	68.26	0.00%	119.97	119.97	0.00%
净利润	-2,748.63	-2,490.89	10.35%	-2,351.84	-2,351.84	0.00%

注：以上数据未包含合并抵消及调整。

2020年度和2021年1-5月，首商股份专业店业态主要以自营模式为主，部分门店与其他品牌商开展联营业务，新准则对其影响主要为：（1）联营业务由总额法确认收入变更为净额法确认收入，营业收入和营业成本相应调整降低；（2）原准则归类至销售费用、管理费用的房屋及设备折旧费、房屋租赁费、长期待摊费用、土地使用权摊销及物业管理费、水电气能源费等重分类至营业成本；（3）原准则确认营业收入的水电气能源费冲减成本费用；（4）新收入准则不会对净利润产生实质影响。

新租赁准则对上述业态影响主要为改变了租赁费用分摊的方式，将符合新租赁准则的租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧费用和利息费用，不再确认租金成本。

综上，首商股份新准则下专业店业态的营业收入、营业成本、管理费用和销售费用相应减少；新租赁准则下财务费用增加，营业成本减少。

报告期内，首商股份对部分会计科目进行的调整符合企业会计准则要求。

四、核查意见

经核查，我们认为：

1、首商股份于2019年1月1日起执行新金融工具准则，于2020年1月1日起执行新收入准则，于2021年1月1日起执行新租赁准则，符合企业会计准则的规定；

2、首商股份披露了剔除新准则影响后 2020 年末/2020 年和 2021 年 5 月/2021 年 1-5 月末的合并资产负债表/合并利润表，并与 2019 年财务数据进行对比分析，相关变动原因合理；

3、首商股份披露了执行新准则对其 2020 年和 2021 年 1-5 月各业态营业收入、营业成本、毛利、期间费用、非经常性损益、净利润等指标的影响，相关会计处理符合企业会计准则的规定。

反馈意见问题 9：申请文件显示，王府井 2020、2019 年确认关联方租赁收入为 855.9 万元、958.40 万元，关联方租赁支出 3,695.94 万元、4,125.95 万元。首商股份 2020、2019 年确认关联方租赁支出 1.7 亿元、1.8 亿元。请你公司：结合同行业可比公司数据，补充披露王府井和首商股份的关联方租赁收入和支出对应面积、价格等信息，以及上述关联交易是否公允。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、结合同行业可比公司数据，补充披露首商股份的关联方租赁收入和支出对应面积、价格等信息，以及上述关联交易是否公允

(一) 首商股份的关联方承租情况及关联交易的公允性

1、首商股份关联承租的具体情况

序号	承租方	出租方	租赁所在地区	租赁面积 (m ²)	租赁用途	2021 年 1-5 月确认租赁费 (万元)	2020 年确认租赁费 (万元)	2019 年确认租赁费 (万元)
1	北京新燕莎商业有限公司金街分公司	北京紫金世纪置业有限责任公司	北京	78,495.00 (注 1)	经营商场门店	-	6,986.47	6,682.45
2	北京燕莎友谊商城有限公司	北京燕莎中心有限公司	北京	40,837.22	经营商场门店	(注 2)	10,040.91	11,271.05
合计						-	17,027.38	17,953.65

注 1：自 2020 年 12 月 1 日起，该租赁协议终止，新燕莎金街购物广场闭店。

注 2：因 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，该等租赁不再直接确认租赁费。

由于 2021 年 1 月 1 日起首商股份执行新租赁准则，对于识别为租赁的合同已确认使用权资产，2021 年 1-5 月确认使用权资产关联承租交易情况如下：

单位：万元

序号	承租方	出租方	项目	2021 年 1-5 月发生额
1	北京燕莎友谊商城有限公司	北京燕莎中心有限公司	本期支付租赁付款额	3,938.91
			本期确认融资费用	230.60

2、关联交易的公允性

(1) 上述第 1 项租赁

2012 年 11 月，首商股份与出租方北京紫金世纪置业有限责任公司（以下简称“紫金世纪”）签订协议，承租位于北京市东城区王府井大街 301 号的建筑物的部分区域，用于开设新燕莎金街购物广场经营。2013 年 1 月，承租方主体变更为北京新燕莎金街购物广场有限公司（以下简称“新燕莎金街”，原为首商股份全资子公司），新燕莎金街后被首商股份下属企业新燕莎商业吸收合并，变更为新燕莎商业金街分公司。2020 年 12 月 7 日，经首商股份第九届董事会第十次临时会议审议通过，新燕莎商业金街分公司与出租方紫金世纪签署终止租赁协议，自 2020 年 12 月 1 日起租赁协议终止，新燕莎金街购物广场闭店。

根据《新燕莎金街购物广场商业计划书》，新燕莎商业金街分公司 2012 年与紫金世纪签署租赁合同时，租金标准主要是参考同处王府井大街、建筑面积相近的乐天银泰商厦的租金水平制定，具有公允性。在后续实际经营过程中，由于新燕莎金街购物广场租赁的整个商业体基础结构设计、楼层设计等具有不合理之处，致使新燕莎金街购物广场规划布局难、出租面积利用率较低，招商无法与市场主流趋势相吻合；此外，该商业体的管理要求较为复杂严格，导致新燕莎金街购物广场招牌不明显，降低了商场外立面整体视觉效果，对其定位、规划均造成一定负面影响。

业主方紫金世纪也充分意识到了上述问题，故每年均会与新燕莎商业金街分公司重新谈判，根据前一年的实际出租和经营情况签署补充协议，重新约定下一年度的租金和物业费。由于该商业体的基础结构设计、楼层设计、商场朝向、外立面设计等均具有特殊性，因此与其他商业体不具有可比性；但新燕莎金街购物广场的租金是结合物业的客观情况和商场的实际经营情况，经过双方充分商谈博

弈后确定，交易定价具备合理性和公允性，不存在损害首商股份及其股东利益的情形，不存在通过关联租赁进行利益输送的情形。

(2) 上述第 2 项租赁

该等租赁系首商股份下属企业北京燕莎友谊商城有限公司向出租方北京燕莎中心有限公司租赁房产用于开设燕莎友谊商城经营，其租金与同行业可比公司、同区域同类房产的租金水平对比如下：

单位：元/天/m²

承租方	租赁区域	租赁用途	租金水平	同区域同类房产的市场报价 (注 2)
北京燕莎友谊商城有限公司	北京	经营商场门店	6.43-7.56	6.50-8.50
翠微股份(603123.SH)(注 1)	北京	经营商场门店	4.50	-

注 1: 数据来源是其公开披露的年度报告。

注 2: 数据来源是 58 同城、房天下、赶集网等网站的公开查询。

上述房产位于亮马桥商圈，自 1992 年燕莎友谊商城落成，该处商圈及周边三元桥地区成为了北京发展最快的涉外商务生活区之一。伴随着该区域国际化商务氛围的日益浓厚，该处商圈建成了多座国际甲级写字楼和星级酒店，是北京最著名的商业中心之一，使得该处的租金水平高于同行业可比公司披露的北京地区平均租金水平，具备合理性。同时，上述房产的租金价格与同区域（亮马桥、三元桥、农业展览馆附近）同类房产的租金市场报价不存在显著差异，该等关联交易定价公允，不存在损害首商股份及其股东利益的情形，不存在通过关联租赁进行利益输送的情形。

二、核查意见

经核查，我们认为，首商股份的关联租赁交易定价公允，不存在损害首商股份及其股东利益的情形，不存在通过关联租赁进行利益输送的情形。



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二一年七月二十六日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
y m d



姓名 关黎明
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1964-06-15
Date of birth
工作单位 京都天华会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 110105640615114
Identity card No.

110000150180

证书编号: 北京注册会计师协会
No. of Certificate

批准注册会计师协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九五年九月五日
Date of Issuance



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2012年3月1日
y m d

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年12月6日
y m d

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年12月6日
y m d



姓名: 关黎明
证书编号: 110000150180

this renewal.

已
ation

，继续有效一年。
for another year after



年 月 日
y m d



年 月 日
y m d



年 月 日
y m d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110000152389
Name of Certificate: 北京注册会计师协会
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs
发证日期: 二〇一〇年 四月 九日
Date of Issuance



年 月 日



姓名: 孟大江
Full name: 孟大江
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-06-02
Date of birth: 1979-06-02
工作单位: 京都天华会计师事务所有限公司
Working unit: 京都天华会计师事务所有限公司
身份证号码: 110000197906023331
Identity card No: 110000197906023331



姓名: 孟大江
证书编号: 110000152389

2017
is valid
this renewal.



2012年 3 月 1 日



2015



valid for 2016



2013



2014

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

京都天华会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年 6 月 29 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

京都天华会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年 6 月 29 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

此件仅用于业务报告
专用，复印无效。



证书序号: 000487

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部 中国证券监督管理委员会审查，批准
执行证券、期货相关业务。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

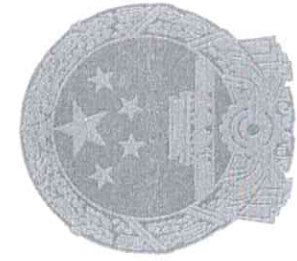
首席合伙人：徐华



证书号: 11

发证时间: 二〇一〇年四月 四日

证书有效期至: 二〇一〇年四月 四日



证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效

说明

会计师事务所 执业证书

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

名称: 同会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 李惠琦

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日



发证机关: 北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

(副本)(20-1)

统一社会信用代码

9111010592343655N



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 致同会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

负责人 李惠琦

经营范围

出具审计报告；验证企业资本，出具审计报告；清算财务决算审计；代理记帐；出具有关报告、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动；开展经批准的项目经营活动；不得从事经营活动；(下期出资时间为2022年12月31日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或备案信息为准。)

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

登记机关

2021

