

**关于北京华联综合超市股份有限公司  
2018 年年度报告问询函中要求会计师发表  
意见的有关问题的专项说明**

**致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

关于北京华联综合超市股份有限公司  
2018 年年度报告问询函中要求会计师发表意见的有关问题的  
专项说明

致：上海证券交易所上市公司监管一部

北京华联综合超市股份有限公司（以下简称“华联综超”或“公司”）转来的贵部《关于对北京华联综合超市股份有限公司 2018 年年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2019】0804 号，以下简称“问询函”）收悉。致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”）根据问询函要求，经与管理层沟通，结合我们 2018 年年审过程中执行的审计程序及获取的审计证据，现将有关问题专项说明如下：

一、关于关联方及关联交易

1、年报披露，2018 年公司货币资金期末余额为 46.55 亿元，占公司总资产的比例为 45.54%。同时，短期借款期末余额 13.5 亿元，同比增加 148.63%；一年内到期的非流动负债期末余额 6.99 亿元；其他流动负债余额期末余额 12 亿元。2018 年公司利息费用为 1.56 亿元。请公司：（1）结合行业经营特点和公司业务模式，说明账面维持大额货币资金的同时借入大量有息负债，导致公司承担较高财务费用的原因及合理性；（2）公司存在大股东控股的华联财务公司的账户资金余额为 28.77 亿元，其中包含定期存款 17.07 亿元，华联财务本期活期按银行同期存款利率、定期按银行同期基准利率水平执行。请说明是否存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况，是否存在货币资金被其他方实际使用的情况；（3）2018 年公司利息收入为 4,630.41 万元，平均存款利率仅 0.99%，请说明公司货币资金规模与利息收入不匹配的原因及合理性。请会计师发表意见。

公司回复：

（1）公司账面维持大额货币资金的同时借入大量有息负债，导致公司承担较高财务费用的原因及合理性

公司是经营超市的连锁零售企业，主要在全国范围内选址开设门店从事商品的采购和零售业务。在资金层面，超市行业有如下特点：

①商品销售以现款现货为主，资金回笼较为及时，同时在支付商品采购资金时由于存在账期，从而会形成一定规模的货币资金短期沉淀，在采购款账期到期时再用于货款支付。为了给供应商提供可靠的信用保证，超市需要保持相应的资金储备；

②随着人工和物业成本的不断上升，对行业的盈利能力形成冲击。超市为了保持相对稳定的利润空间，需考虑向商品供应链上游拓展，减少中间环节，包括商品基地采购、工厂直采等。在开展相关业务过程中一般会有一定的预付资金要求，超市需要保持一定的资金储备；

③为了积极面对行业内的竞争，避免市场份额被蚕食，提升连锁品牌影响力，有必要每年保持一定的开店规模，开店所需资金包括购置或租赁物业（租房定金、押金）、前期开办费用、装修改造和设备购置支出、以及铺底流动资金等。开店资金需要提前筹措并有所储备；

④为了提升竞争力和区域优势，项目收购越来越普遍，会考虑储备一定的资金用于成熟项目的收购（如公司 2018 年度以现金 44,367 万元完成了江苏紫金和百好吉百货的收购）。

公司目前的主要业务模式是将租赁的物业改造为商品零售场所，为消费者提供商品及其他服务。具体经营方式主要有自营、联营和租赁三种。公司在以自营或联营方式开展业务时，大部分供应商提供的账期在 30-60 天，相应形成公司债务；同时公司也考虑加大商品直采业务以提升商品毛利；另外，根据公司发展策略，公司将通过开设新店或收购相关商业项目方式，在优势地区加大店铺密度，积极稳妥地拓展新店。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司流动负债 74.09 亿元，其中有息流动负债 32.49 亿元，无息流动负债 41.60 亿元。无息负债主要包括应付票据及应付账款 28.01 亿元、预收账款 4.76 亿元、其他应付款 8.16 亿元；有息流动负债主要包括短期借款 13.5 亿元，一年内到期的非流动负债 6.99 亿元，其他流动负债 12 亿元。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司货币资金为 46.55 亿元，银行存款为 45.94 亿元，主要存放于以下金融机构：

单位：万元

序号	金融机构名称	活期存款	定期存款	合计
1	财务公司	117,056.32	170,689.16	287,745.48
2	盛京银行	80,088.48	--	80,088.48
3	农业银行	15,216.17	--	15,216.17
4	贵阳农商行	12,437.00	--	12,437.00
5	华夏银行	26.28	10,300.00	10,326.28
6	广西北部湾银行	10,077.11	--	10,077.11
7	中国银行	7,893.41	--	7,893.41
8	工商银行	7,851.28	--	7,851.28

9	建设银行	7,008.30	--	7,008.30
10	内蒙古银行	5,920.97	--	5,920.97
11	其他银行小计	14,830.29	--	14,830.29
	<b>总计</b>	<b>278,405.60</b>	<b>180,989.16</b>	<b>459,394.76</b>

截至 2018 年 12 月 31 日，公司短期借款 13.5 亿元，一年内到期的非流动负债 6.99 亿元，其他流动负债 12 亿元。其中：

短期借款具体情况如下：

单位：万元

序号	贷款机构	贷款金额	利率	起始日	到期日
1	华夏银行	10,000.00	4.3000%	2018.03.28	2019.03.28
2	华夏银行	30,000.00	5.0025%	2018.03.29	2019.03.29
3	招商银行	11,248.72	2.5515%	2018.05.10	2019.01.17
4	兰州银行	3,000.00	6.6000%	2018.06.13	2019.06.12
5	兰州银行	2,000.00	6.6000%	2018.06.15	2019.06.12
6	广西北部湾银行	5,000.00	5.0750%	2018.06.28	2019.06.28
7	广西北部湾银行	5,000.00	5.4375%	2018.06.29	2019.06.29
8	北京银行	20,000.00	4.7850%	2018.07.12	2019.07.12
9	华联财务公司	1,422.00	2.2500%	2018.08.28	2019.02.23
10	内蒙古银行	10,000.00	5.6550%	2018.09.20	2019.09.16
11	华联财务公司	2,000.00	2.2500%	2018.10.12	2019.02.13
12	建设银行	19,300.00	4.7850%	2018.10.15	2019.08.14
13	建设银行	700.00	4.7850%	2018.11.01	2019.10.31
14	华联财务公司	2,443.00	2.7500%	2018.11.14	2019.05.14
15	华联财务公司	2,895.00	2.7500%	2018.11.22	2019.05.22
16	贵阳农村商业银行	10,000.00	6.8000%	2018.12.28	2019.12.27
	<b>合计</b>	<b>135,008.72</b>			

公司一年内到期的非流动负债 6.99 亿元为中期票据，其他流动负债 12 亿元为超短期融资券，具体情况如下：

单位：万元

序号	债务融资工具	发行金额	票面利率	起始日	到期日
1	16 华联 MTN001	70,000.00	4.5000%	2016.08.31	2019.08.30
2	18 华联 SCP001	40,000.00	7.5000%	2018.05.23	2019.02.17
3	18 华联 SCP002	80,000.00	7.5000%	2018.07.12	2019.04.8
	<b>合计</b>	<b>190,000.00</b>			

截至 2018 年 12 月 31 日，公司货币资金为 46.55 亿元，主要考虑到：

- ①有利于公司及时偿还应付票据及应付账款等流动性负债，增加供应商的合作信心，改善交易条件。根据截止 2018 年 12 月 31 日的公司应付账款以及应付票据情况，已经到期的账款有约 14 亿元。
- ②有利于开展商品直采业务。随着商品采购向上游拓展，公司越来越重视商品直采业务，公司 2019 年还将全面开展蔬菜、水果、肉品等直采业务，预计直采业务占比约 10%，直采金额将达 12 亿元左右。由于直采业务一般是同时付款或预付款，按平均资金占用时间 60 天计，开展直采业务将需要约 2 亿元资金。
- ③拓展新店提供资金支持。公司 2019 年计划新开门店 20 家左右，开店所需店均资金约 2,650 万元，需要资金储备约 5.3 亿元。
- ④有利于有息负债到期时能按时偿付。a、公司分别有 4 亿元和 8 亿元的超短期融资券于 2019 年 2 月和 4 月到期；b、公司近期有 7 亿元中期票据到期。
- ⑤有利于维持正常的运营开支，包括工资支付、房租、水电费用的支付等。按公司年支付运营费用超过 20 亿元计，至少需要保持流动资金约 2 亿元。
- ⑥质押的定期存款及保函及票据保证金 1.2 亿元。
- ⑦其余资金作为储备，用于防范流动性风险以及收购相关商业项目。

公司 2017 年末货币资金情况：

截至 2017 年 12 月 31 日，公司货币资金为 41.87 亿元，主要用于：

- ①用于支付应付账款以及应付票据周转资金约 14 亿元。
- ②开展直采业务需要约 1 亿元周转资金。
- ③用于 2018 年新开门店 6 家，所需资金 0.75 亿元（公司前几年处于调整期，2018 年开店数量较少，且所开店铺多由业主提供装修，相应单店投资额较小）。
- ④用于偿还 2018 年 1 月到期的 4 亿元超短期融资券、2018 年 4 月到期的 7 亿元短期融资券、2018 年 5 月到期的 6 亿元超短期融资券。
- ⑤维持正常的运营开支，包括工资支付、房租、水电费用的支付等，至少需要保持流动资金约 2 亿元。
- ⑥以现金 4.44 亿元完成了江苏紫金和百好吉百货的收购。
- ⑦其余资金作为储备，用于防范流动性风险。

2018 年末同行业可比上市公司货币资金情况：

单位：亿元

公司简称	货币资金	总资产	流动负债	货币资金/ 总资产(%)	货币资金/流 动负债(%)
红旗连锁	11.15	47.94	21.80	23.26	51.17
永辉超市	47.33	396.27	199.51	11.94	23.72
中百集团	12.78	80.04	43.67	15.97	29.27
家家悦	22.84	71.55	42.61	31.92	53.60
华联综超	46.55	102.21	74.09	45.54	62.83

综上，公司认为，在当前市场和信贷环境下，承担一定的财务费用融入有息负债，相应维持一定规模的货币资金，可以较好的防范公司出现信用风险，同时也可以为公司的经营发展提供资金保证。与同行业可比上市公司相比，公司货币资金占总资产的比例较高。公司今后将进一步加强资金管理，适度控制货币资金规模和有息负债规模。一是公司7亿元的中期票据于今年8月到期偿还后，不再续发；二是公司4亿元的超短期融资券于今年12月到期偿还后，不再续发；三是公司于今年5月申请注册的10亿元超短期融资券额度，年内不组织发行。通过以上措施，公司债务规模将得到有效改善。

(2) 是否存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况，是否存在货币资金被其他方实际使用的情况

华联财务公司是一家经人民银行批准具有从事金融服务资格的、由公司大股东控股的非银行金融机构。公司在全国范围内不同地区开展业务，各经营核算主体均在华联财务公司开设结算账户，公司在华联财务公司存款已按规定履行了关联交易决策流程。为了提高资金管理效率，公司各经营核算主体的供应商货款、费用以及工资等的支付基本都是通过华联财务公司进行外部结算，相当于公司90%以上的结算业务是通过华联财务公司办理的，因此需要保持一定规模的华联财务公司存款，以保证公司各项结算业务的顺利办理。

公司对于在华联财务公司开立的账户自主管理，不存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况；公司相关货币资金可以根据需要完成支付，定期与华联财务公司核对账目，不存在货币资金被其他方实际使用的情况。

(3) 货币资金规模与利息收入不匹配的原因及合理性

公司的货币资金均存放在各商业银行和华联财务公司，存款方式包括活期存款、定期存款（以3个月和6个月为主）等形式。公司在华联财务公司活期存款的年利率为

0.35%（对于单个账户日存款额超过 5 万元的部分，按照协定存款利率 1.15%计息），定期存款是在基准利率的基础上上浮 40%计息（年化利率 3 个月为 1.54%，6 个月为 1.82%）。

2018 年度，公司定期存款利息收入为 2,567.81 万元，活期存款利息收入为 2,062.60 万元。综合考虑活期存款、定期存款的影响后，2018 年公司实际平均存款年利率为 0.99%，利息收入为 4,630.41 万元是合理的。

**会计师意见：**

2018 年年报审计过程中，我们关注了货币资金和利息收入的真实性，主要执行了以下审计程序：取得了所有公司的现金盘点表，并抽样进行了现金监盘；取得了所有公司的《已开立银行结算账户清单》，并与账面记录的银行账户进行了核对，验证了银行账户的真实性和完整性；取得了所有银行账户的银行对账单和银行余额调节表进行核对，并检查了大额银行未达账项；对所有银行账户中的存款和借款均进行了函证；针对存放在华联财务公司的存款，亲自前往华联财务公司进行了现场对账；抽样对货币资金、利息收入进行了细节测试和截止性测试等。

我们没有发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致。我们认为，公司维持大额货币资金有一定合理性；利息收入与货币资金规模可以匹配；未发现存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户，以及货币资金被其他方实际使用的情况。

**3、年报披露，报告期内公司部分门店与华联股份、华联咖世家共用物业，日常经营用水、电费用由公司对外缴纳，并按水、电市政价格与上市单位结算。华联股份为控股股东子公司，华联咖世家与公司系同一董事长。请公司补充披露：（1）列式共用物业的具体门店名称、各单位的使用面积、水电费分摊比例及确定依据、各自分摊金额、结算周期；（2）结合上述因素，说明是否存在关联方非经营占用上市公司资金的情形。请会计师发表意见。**

**公司回复：**

公司部分门店与华联股份共用物业且代华联股份支付水电费明细如下：

共用物业 门店名称	面积（万平方米）			综超代付电费（万元）			综超代付水费（万元）			水电费 分摊依 据	结算周 期
	华联 综超	华联 股份	面积合 计	公司自用	代华联股 份支付	电费合计	公司 自用	代华联股 份支付	水费合 计		
北京通州 武夷店	0.49	1.02	1.51	112.52	396.12	508.64	2.91	25.24	28.15	按表 计费	30 天
北京天通 中苑店	0.77	5.04	5.81	203.25	1,408.04	1,611.29	-	-	-	按表 计费	30 天
北京肖家	0.56	2.47	3.03	178.24	560.47	738.71	4.92	-	4.92	按表	30 天

河店										计费	
北京顺义金街店	0.58	8.93	9.51	--	--	--	4.61	242.06	246.67	按表计费	30天
四川内江店	0.75	6.45	7.20	143.91	497.96	641.87	5.55	18.90	24.45	按表计费	30天
北京上地店	0.72	5.53	6.25	385.59	1,179.45	1,565.04	--	--	--	按表计费	30天
合计	3.87	29.44	33.31	1,023.51	4,042.04	5,065.55	17.99	286.20	304.19		

上表所列物业均为华联综超与华联股份共用物业，上述物业的电费和水费由华联综超统一缴纳给市政单位，华联股份在公司总表下面加装分表，用于独立计量所使用的水电量；双方一起在月末查表，华联股份按查表数量，以市政价格与公司进行结算，每月末完成开票付款。

华联咖世家租用公司四川大厦 7 层部分区域作为办公区，其使用的水、电费用，自行缴纳给大厦物业，无需公司代付。

综上，不存在关联方非经营占用上市公司资金的情形。

会计师意见：

2018 年年报审计过程中，我们关注了关联方交易和余额，主要执行了以下审计程序：对关联方交易金额与期末余额进行了函证；对共用物业门店，结算水电业务进行了检查，确认了双方结算及时性及公允性。

我们没有发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致。我们认为，公司不存在关联方非经营占用上市公司资金的情形。

## 二、关于企业合并

4、年报披露，2018 年公司商誉期末账面价值 1.24 亿元，同比增长 313.31%，主要原因系收购江苏紫金和百好吉百货，报告期内未计提商誉减值准备。请公司补充披露：

（1）主要标的公司收购时的评估过程，期末商誉减值测试的方法，资产组或资产组组合认定的标准、依据和结算，商誉减值测试详细计算过程，具体指标选取情况、选取依据及合理性，包括营业收入、收入增长率、净利润、毛利率、费用率、净利率水平、自由现金流、折现率等重点指标的来源及合理性；（2）结合产生商誉以来报告期各期商誉减值测试的具体情况及其商誉减值计提情况，明确说明各期商誉减值计提是否具有充分性和准确性，是否符合《企业会计准则》的相关规定，是否符合谨慎性要求，是否存在商誉减值计提不充分的情形，并提供相关证据和说明。请会计师发表意见。

公司回复：

报告期，公司商誉明细如下（万元）：



被投资单位名称	2018 年末			2017 年末		
	原值	减值	账面金额	原值	减值	账面金额
江苏紫金	5,767.98	2,765.35	3,002.63	5,767.98	2,765.35	3,002.63
百好吉百货	9,407.58	--	9,407.58	--	--	--
合计	<b>15,175.56</b>	<b>2,765.35</b>	<b>12,410.21</b>	<b>5,767.98</b>	<b>2,765.35</b>	<b>3,002.63</b>

(1) 商誉的形成及减值测试情况

<1>江苏紫金商誉形成及减值测试

江苏紫金原股东为华联股份，华联股份与公司同受华联集团最终控制，因此收购江苏紫金系同一控制下企业合并，对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

江苏紫金的商誉，系 2009 年华联股份非同一控制下企业合并江苏紫金，在合并层面形成的商誉，本期同一控制下企业合并江苏紫金，按江苏紫金在华联股份合并财务报表中的账面价值计量。

商誉减值测试方法为期末资产组公允价值减去处置费用后的净值计算资产组的可收回金额。由于公司按照法律主体对经营活动进行管理，因此将江苏紫金整体认定为资产组，资产组中的主要资产为商业物业，对类似可比的商业物业采用市场法进行估算获取公允价值，商誉减值测试具体计算过程如下：

① 计算包含商誉的资产组账面价值：

单位：万元

内容	金额
资产组账面价值	11,913.88
商誉账面价值	3,002.63
合计	<b>14,916.51</b>

② 计算可收回金额：

单位：万元

内容	金额
公允价值	15,904.00
减：处置费用	60.00
可收回金额	<b>15,844.00</b>

通过计算，可收回金额大于包含商誉的资产组账面价值，未发生减值。

其中，采用市场法对商业物业进行评估，公允价值计算如下：

选取近期同一供需圈内邻近地近的三个交易案例进行比较：

案例	项目名称	房屋坐落	交易时间	用途	房屋售价 (元/m <sup>2</sup> )
A	富康新村	秦淮区月牙湖富康新村	2017-9-25	商业	16,722
B	万达紫金明珠	光华路星海路8号	2017-11-20	商业	12,778
C	御水湾花园	大光路中和桥1号	2017-9-25	商业	14,343

将江苏紫金商业物业与上述三个案例进行价格因素对比：

项目		江苏紫金	案例 A	案例 B	案例 C
交易单价 (元/平方米)		待定	16,722	12,778	14,343
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2018.12	2017.9	2017.11	2017.9
区位状况因素	繁华程度	繁华	略繁华	繁华	繁华
	交通便捷度	多条公交线路， 较优	多条公交线路， 较优	多条公交线路， 较优	多条公交线路， 较优
	环境质量	一般	一般	一般	一般
	景观	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	其他	较好	较好	较好	较好
实物状况因素	临街状况	首蓓园大街	紫金路	光华路	大光路
	新旧程度	较新	较新	较新	较新
	装修	毛坯	中装	中装	中装
	配套设施	设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全
	平面布置	一般	一般	一般	一般
	使用功能	商超	商业	商业	商业
	结构类型	框架	框架	框架	框架
	楼层	1-2	1/2	1/3	1/2
	朝向	南北	南北	南北	南北
	停车位	门口广场很大， 停车位较多	较少	更少	更少
	其他	有租约限制、面 积较大	无租约限制，面 积较小	无租约限制，面 积较小	无租约限制，面 积较小
权益状况因素	土地使用期限	21.33	23.02	27.02	19.01
	他项权利状况	无	无	无	无
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

确定修正系数：

项目		江苏紫金	案例 A	案例 B	案例 C
交易单价 (元/平方米)			16,722	12,778	14,343
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	101	100	100
	交通便捷度	100	100	99	100
	环境质量	100	101	100	100
	景观	100	101	100	99
	公共配套设施	100	101	100	100
	其他	100	100	100	100
个别因素	临街状况	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	装修	100	101	101	101
	配套设施	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	使用功能	100	100	100	100
	结构类型	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	停车位数	100	99	96	96
	其他	100	104	104	104
修正年期	土地剩余年期	100.00	104.00	111.00	94.00

比较因素修正系数及比准价格计算表：

比较因素		待估物业	案例一	案例二	案例三
名称		秦淮区石门坎 165 号	富康新村商铺	万达紫金明珠	御水湾花园商铺
位置		秦淮区	秦淮区	秦淮区	秦淮区
交易价格 (元/平方米)		待估	16722	12778	14343
房屋用途		100/100	100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100	100/100
土地级别		100/100	100/100	100/100	100/100
土地性质		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/100	100/101	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/99	100/100
	环境质量	100/100	100/101	100/100	100/100
	景观	100/100	100/101	100/100	100/99

	公共配套设施	100/100	100/101	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计	1.0000	0.9610	1.0101	1.0101
个别因素	临街状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	装修	100/100	100/101	100/101	100/101
	配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/100	100/100	100/100	100/100
	使用功能	100/100	100/100	100/100	100/100
	结构类型	100/100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
	停车位	100/100	100/99	100/96	100/96
	其他	100/100	100/104	100/104	100/104
	小计	1.0000	0.9616	0.9917	0.9917
	修正年期	土地剩余年限	100/100	104/100	111/100
	合计	1.0000	0.9611	1.1119	0.9416
比准价格(元/平方米)		<b>14,595.00</b>	<b>16,071.12</b>	<b>14,207.73</b>	<b>13,505.38</b>

比较案例影响因素修正后，以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的评估结果即 14,595.00 元/平方米（一层销售价），二层销售价为一层的 70%，即 10,216.50 元/平方米。

江苏紫金商业物业建筑面积 12,645.73 平方米，其中：一层面积 6,815.49 平方米、二层面积 5,830.24 平方米，计算其公允价值：

房地产总价=14,595×6,815.49+10,216.50×5,830.24 =159,040,000.00 元（取整）

## <2>百好吉百货商誉形成及商誉减值测试

公司非同一控制下企业合并百好吉百货，收购时进行了资产评估，采用收益法进行评估。商誉减值测试方法为预计未来现金流现值计算资产组的可收回金额。由于公司按照法律主体对经营活动进行管理，因此将百好吉百货整体认定为资产组。商誉减值测试具体计算过程如下：

### ① 计算包含商誉的资产组账面价值：

单位：万元

内容	金额
资产组账面价值	11,393.02
商誉账面价值	9,407.58
合计	<b>20,800.60</b>

② 计算可收回金额：

单位：万元

预计未来现金流量	预测期					以后年度	
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	基数	增长率
现金净流量（税前）	2,456.08	2,456.08	2,456.08	2,456.08	2,456.08	2,456.08	0%
折现系数	0.9011	0.8120	0.7317	0.6593	0.5941	5.4138	
现值	2,213.20	1,994.33	1,797.11	1,619.39	1,459.24	13,296.75	
预计未来现金流量的现值	<b>22,380.02</b>						

通过计算，可收回金额大于包含商誉的资产组账面价值，未发生减值。

其中，相关指标参数计算如下：

A、现金净流量的计算

以 2018 年度财务数据为基期，公司认为预测期与基期的经营情况基本一致，因此预测期采用与基期相同的财务数据。

单位：万元

项目	基期	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	35,340.40	35,340.40	35,340.40	35,340.40	35,340.40	35,340.40
减：营业成本	26,981.90	26,981.90	26,981.90	26,981.90	26,981.90	26,981.90
税金及附加	341.24	341.24	341.24	341.24	341.24	341.24
销售和管理费用	5,401.46	5,401.46	5,401.46	5,401.46	5,401.46	5,401.46
税前经营利润	2,615.80	2,615.80	2,615.80	2,615.80	2,615.80	2,615.80
减：经营营运资本增加	--	159.72	159.72	159.72	159.72	159.72
实体现金流量	<b>2,615.80</b>	<b>2,456.08</b>	<b>2,456.08</b>	<b>2,456.08</b>	<b>2,456.08</b>	<b>2,456.08</b>

B、折现率

折现率采用加权平均资金成本计算，计算过程如下：

所得税率	债务总额 D	资本总额 E (万元)	债务成本 Kd	无风险报酬率 Rf	β 系数	市场平均收益率 Rm	资本成本 Ke	WACC (税后)	折现率 (税前)
25%	--	1,500	--	3.23%	1.0462	8.01%	8.23%	8.23%	10.97%

其中：

无风险报酬率 Rf：采用 2018 年末 10 年期国债的收益率 3.23%。

β系数：选择3家可比公司作为参照公司，通过Wind的Beta计算器查询出各参照公司5年具有财务杠杆的Beta系数，以各参照公司β<sub>u</sub>的平均值作为测试主体的β<sub>u</sub>，进而根据测试主体目标资本结构计算出测试主体的β。具体计算过程：

证券代码	证券简称	β <sub>u</sub>
'000759	中百集团	0.9477
'600859	王府井	1.0573
'600861	北京城乡	1.1336
平均	β <sub>u</sub>	1.0462

$$\beta = [1 + (1 - T) \times D / E] \times \beta_u = 1.0462$$

市场平均收益率 R<sub>m</sub>：选择最近27年的上证综合指数和深证成份指数的平均收益率8.01%。

综上，公司认为针对江苏紫金和百好吉百货的商誉减值测试方法、资产组的认定、商誉减值测试过程以及测试过程中选取的指标均是合理的。经计算，江苏紫金和百好吉百货的商誉不需要计提减值准备。

## （2）以前年度商誉减值情况

### <1>江苏紫金

2009年华联股份非同一控制下企业合并江苏紫金，形成商誉，2015年发生商誉减值，减值金额2,765.35万元。华联股份针对江苏紫金的商誉，一直采用期末资产组公允价值减去处置费用后的净值计算资产组的可收回金额的方法，2015年商誉减值结算过程如下：

#### ① 计算包含商誉的资产组账面价值：

单位：万元

内容	金额
资产组账面价值	19,229.40
商誉账面价值	5,767.98
合计	<b>24,997.38</b>

#### ② 计算可收回金额：

单位：万元

内容	金额
公允价值	22,327.85

减：处置费用	95.82
可收回金额	<b>22,232.03</b>

通过计算，可收回金额小于包含商誉的资产组账面价值，计提商誉减值准备 2,765.35 万元。

#### <2>百好吉百货

百好吉百货商誉系 2018 年非同一控制下企业合并形成，不涉及以前年度商誉减值。

综上，公司认为各期商誉减值计提具有充分性和准确性，符合《企业会计准则》的相关规定，符合谨慎性要求，不存在商誉减值计提不充分的情形。

#### 会计师意见：

2018 年年审过程中，我们关注了商誉初始计量的准确性以及商誉减值的合理性，主要执行了以下审计程序：取得了股权转让协议、董事会决议、资产评估报告等资料，复核了商誉初始计量的准确性；复核了公司管理层的商誉减值测试过程，重点复核了资产组的认定、减值测试方法的选取、减值测试中关键指标的确定依据等；复核了附注中商誉的披露。

我们没有发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致。我们认为，公司商誉减值测试过程合理，减值准备计提符合《企业会计准则》要求，计提充分。

**5、年报披露，百好吉百货 2018 年实现净利润 1,864.12 万元，业绩承诺完成率 101.1%。**请公司补充披露：（1）分季度列式百好吉百货主要财务数据，包括营业收入、营业成本、净利润、扣费后净利润、经营活动现金流量净额等，以及上年同期可比数据；（2）结合上述情况，说明百好吉百货是否存在为实现业绩承诺延期或减少成本费用等盈余管理行为。请会计师发表意见。

#### 公司回复：

单位：万元

项目	一季度	二季度	三季度	四季度	上期四季度
营业收入	10,047.76	8,185.72	7,681.04	9,425.88	3,449.01
营业成本	8,061.04	6,345.41	5,939.39	6,636.06	2,783.04
毛利率%	19.77	22.48	22.67	29.60	19.31
期间费用	1,370.62	1,337.27	1,368.53	1,462.81	385.77
期间费用率%	13.64	16.34	17.82	15.52	11.18

净利润	480.81	446.69	245.68	690.95	163.79
扣非后净利润	478.86	445.64	244.28	689.13	163.17
经营活动现金流量净额	3,612.06	-5,192.51	452.17	5,610.31	967.00

说明：百好吉百货 2017 年 10 月 13 日注册成立，12 月开始营业，上期四季度实际仅有 1 个月的数据。

2018 年度各季度营业收入波动不大，前三季度营业收入、营业成本呈下降趋势，主要是由于一、二季度的法定节假日较多（尤其是春节前后促销力度大），第三季度的法定节假日较少所致。上述数据符合该公司行业季节性的特点。

百好吉百货四季度的营业收入增加主要是由于公司向联营厂商收取的营运服务收入（主要包括宣传促销服务收入、运营管理服务收入、设施维护服务收入等）增加；同时，公司在该期间适当调整了业务结构，在不影响联营的情况下，合理调减联营面积，增加了租赁业务面积，租赁收入增加。

#### 第四季度新增租户情况

百好吉百货 2018 年四季度调整新增租户如表，合计新增租赁收入 390 万元。

上地店租户情况：

租户	租赁面积（平方米）
租户 1	1,358
租户 2	110
租户 3	71
租户 4	48
租户 5	120
租户 6	102
租户 7	84
租户 8	46
租户 9	18
合计	1,957

回龙观店租户情况：

租户	租赁面积（平方米）
租户 1	1,001
租户 2	146



租户 3	121
租户 4	2,155
合计	3,423

综上，公司认为，百好吉百货不存在为实现业绩承诺延期或减少成本费用等盈余管理行为。

会计师意见：

2018 年年报审计过程中，我们对百好吉百货进行了详细审计，主要执行了以下审计程序：针对货币资金，主要执行了函证、细节测试、截止性测试等审计程序；针对往来款，主要执行了函证、合同检查等审计程序；针对主营业务收入，主要执行了财务系统与业务系统核对、分析性复核等审计程序；针对营运服务收入，主要执行了函证、细节测试等审计程序；针对租金收入，主要执行了合同复算等审计程序；针对成本及费用，主要执行了细节测试、合同检查、分析性复核、截止性测试等审计程序。

我们没有发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致。我们未发现百好吉百货存在为实现业绩承诺延期或减少成本费用等盈余管理行为。

**6、年报披露，2018 年公司无形资产期末账面余额为 2.25 亿元，期初余额为 1.19 亿元，主要是本期因收购百好吉百货导致新增合同权益 1.05 亿元。请公司补充披露：（1）上述合同权益的主要内容，包括合同当事人、标的、数量、价款、主要权利义务关系、履行期限、违约责任等要素，说明将其确认为无形资产的依据；（2）合同权益的摊销方法及确定依据；（3）合同权益的公允价值及公允价值的确定方法；（4）结合会计准则相关条款，说明上述会计处理是否符合会计准则的有关规定。请评估师及会计师发表意见。**

公司回复：

（1）合同权益的主要内容

百好吉百货的合同权益主要由两部分组成，分别为上地店租赁合同和回龙观店租赁合同，合同权益的主要内容如下：

①上地店租赁合同主要内容

合同签订主体：出租方为北京京平尚地投资有限公司，承租方为北京百好吉社区百货有限公司；

标的以及标的地址：租赁物位于北京市海淀区农大南路与信息路交叉口东北角上地南路 1 号院 1 号楼地上一层至地上四层，租赁面积为 14,746.00 平方米；

租赁期限：自 2008 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日止，期限为 20 年，截止评估基准日租赁剩余年限为 9.5 年；

租金标准：

I、固定租金为年度租金标准为 2.20 元人民币/平方米/天,每五年递增 3%，即第一至第五租赁年度租金标准为 2.20 元人民币/平方米/天，第六至第十租赁年度租金标准为 2.266 元人民币/平方米/天，依此类推，直至租期届满。

II、提成租金,按承租人名下商业项目净营业额的一定比例提成：

A、承租人名下商业项目净营业额不足五亿元人民币的（含五亿元），出租人不提成；

B、承租人名下商业项目净营业额超过五亿元不足六亿元的部分（不含五亿元、

含六亿元）按 3%的比例提成，超过六亿不足七亿元（不含六亿元、含七亿元）的部分按 2%的比例提成，超过七亿不足八亿元（不含七亿元及八亿元）按 1%的比例提成；

C、承租人名下商业项目净营业额超过八亿元人民币的（含八亿元），出租人不提成。

III、本合同“净营业额”不包括下列部分内容：

A、为促销而派发和提供的返券、返利、奖励、折扣、优惠和赠送的赠品、礼物等的券面、现金或物品售价价值；

B、已经出售但因任何原因退回承租人的任何商品；

C、承租人应缴增值税费及其附加。

IV、承租人名下商业项目净营业额以承租人每年向出租人提供的年度税务报表为准，每一计租年度结束后一个月内,承租人向出租人提供该计租年度净营业额的会计报表，上述报表提供的数据要与承租人向国家税务部分提供的税务报表相一致。

租金支付方式：

A、固定租金自计租日开始，每月支付一次，于每月月初 7 日内支付本月租金。

B、提成租金支付：提成部分在计租年度结束后一个月内结清；如出租人对承租人名下净营业额有异议，则在双方共同指定的审计机构出具审计报告后一个月内结清。

C、非因出租人、产权人原因或不可抗力，承租人违反本条约定逾期支付租金

每逾期一天，按当期应付租金的万分之五向出租人支付违约金，逾期 90 日不支付租金，出租人有权解除本合同，承租人应缴清当年应付之租金，同时按当年应缴租金总额为标准赔偿出租人的经济损失。

D、出租人在每次付款时向承租人提供合法有效的房屋租赁收款发票，承租人按本合同约定的日期向出租人支付款项。

承租人享有的权利：承租人承租标的房屋设立大型商业项目，租赁期内，承租人对标的房屋建筑体（包括外立面）及辅助场地（含其空间）和广告位享有完整的经营使用权，并对标的房屋有以自营、联营、合资、合作、转租、出租柜台或门面等各种合法商业经营形式使用的权利。因承租人以联营、合资、合作、转租、出租柜台或门面等形式使用标的房屋导致的第三人对标的房屋和辅助场地、公共条件及承租人使用范围内广告位的使用，视为承租人使用，该第三人不与出租人、产权人、物业管理企业直接发生合同法律关系；因上述第三人过错，给出租人和任何其他第三人造成损害，由承租人承担责任。

承租人应尽的义务：保证其作为本合同签约人系依法成立，在本合同期内依法存续，具备签订本合同和持续履行本合同的主体资格；及时缴纳作为商业项目经营主体依法应缴纳的各种税费；保证按本合同约定用途使用标的房屋，并不得违法使用标的房屋；保证按使用规范正常、合理使用标的房屋和设备，不得损坏标的房屋和附属设备；在装修过程中和租赁期内，不得破坏标的房屋的基本结构或有危及基本结构安全的行为；承租人违反上述承诺，由承租人承担全部法律责任，如因此给出租人或其他第三人造成经济损失，由承租人承担全部赔偿责任，如因此导致本合同无法继续履行，出租人有权解除本合同，承租人应以当年应缴租金总额赔偿出租人的经济损失。

无干扰和不竞争条款：合同期内，非因可以归责于承租人的事由，出租人、产权人或任何与出租人、产权人之间有实际控制关系的第三人不得以任何形式干扰或妨碍承租人对标的房屋、辅助场地、公共条件、广告位和停车场等的使用。出租人、产权人或上述第三人的干扰或妨碍行为，视为出租人的行为。租赁期内，出租人对租赁标的所在项目范围内的任何新建、改建、扩建及安装不得影响承租人商业项目的经营管理。合同期内，出租人、产权人不得以标的房屋所在项目范围内的其他房地产物业以出售、出租、自营、合作、联营、联建、合资等等任何形式设立百货、超市等与承租人相同营业的商业项目，与承租人形成竞争。出租人、产权人违反本条约定，在干扰或竞争的持续阶段，承租人有权免于缴纳租金和其他任何费用，直至排除干扰或竞争，出租人还应赔偿因此给承租人造成的全部损失；如导致商业项目不能正常营业，承租人有解除本合同，出租人应按约定的方式向承租人承担违约赔偿责任。

违约责任：经双方协商一致，可变更或解除本合同。发生本合同约定的解除合同事由，取得解约权的一方有权在该事由发生后 60 日内以书面形式通知对方解除合同，逾期视为自动放弃解约权。除本合同其他条款另有特别约定外，自通知依法送达之日起 30 日

内，如双方没有就继续履行合同达成书面协议或受通知方没有提起请求继续履行合同的诉讼或仲裁，本合同解除。因一方违约导致守约方根据本合同约定解除合同，违约方应根据本合同相关约定对守约方承担违约赔偿责任；守约方自动或书面承诺放弃解约权，除守约方当时另有书面声明或通知外，不免除违约方的违约赔偿责任。发生不可抗力，导致本合同部分或全部不能履行，双方均有权解除本合同或要求变更合同内容。本合同所称不可抗力，指不能预见、不能避免并不能克服的客观事实，包括地震、台风、火灾、水灾、战争、社会剧烈动乱等自然灾害和社会事件。因城市建设需要拆迁本合同标的房屋，承租人有权根据情况选择解除本合同或进行产权调换，承租人按其对标的房屋固定资产投资评估值占标的房屋评估值的比例，享有拆迁人给出租人的补偿安置费的相应份额，并应依法获得搬迁补助费和停业补偿费。出租人应与承租人共同商定方案，并和承租人共同与拆迁人签订拆迁补偿安置协议。本合同执行三年零六个月后，如承租人商业项目严重亏损，承租人有权以提前六个月书面通知的形式解除本合同，承租人需交清应付租金及其他费用，而不承担任何违约和赔偿责任。本合同生效后，非依本合同约定或法定事由，双方均不得以其他事由为借口或无故单方强制解除合同，否则应按第一年租金标准赔偿对方的经济损失。

## ②回龙观店合同主要内容

合同签订主体：出租方为北京京平尚北投资有限公司，承租方为北京百好吉社区百货有限公司；

标的以及标的地址：租赁物位于北京市昌平区回龙观镇回龙观饭店东侧“回龙观购物中心”地上一层至地上三层，租赁面积为 12,340.00 平方米；

租赁期限：自 2007 年 2 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日止，期限为 20 年，截止评估基准日租期剩余为 8.08 年；

租金标准：租赁标的按固定租金的方式计租，年度租金标准为 1.70 元人民币/平方米/天，每五年递增 3%。

2006 年 11 月 5 日，经双方同意，对合同进行修订，在整个租赁期内，租金在原合同约定的固定租金（1.70 元人民币/平方米/天）基础上每天每平米增加 0.20 元人民币的费用，增加部分同样每五年递增 3%，以后租金按 1.90 元人民币/平方米/天计算，租金每五年递增 3%。

租金支付方式：固定租金自计租日开始，每月支付一次，于每月月初 7 日内预付本月租金。

非因出租人、产权人原因或不可抗力，承租人违反本条约定逾期支付租金，每逾期一天，按当期应付租金的万分之五向出租人支付违约金；逾期 90 日不支付租金，出租人

有权解除本合同，承租人应缴清当年应付之租金，同时按当年应缴租金总额为标准赔偿出租人的经济损失。

出租人在每次付款时向承租人提供合法有效的房屋租赁收款发票，承租人按本合同约定的日期向出租人支付款项。

承租人享有的权利：承租人承租标的房屋设立大型商业项目，租赁期内，承租人对标的房屋建筑体（包括外立面）及辅助场地（含其空间）和广告位享有完整的经营使用权，并对标的房屋有以自营、联营、合资、合作、转租、出租柜台或门面等各种合法商业经营形式使用的权利。因承租人以联营、合资、合作、转租、出租柜台或门面等形式使用标的房屋导致的第三人对标的房屋和辅助场地、公共条件及承租人使用范围内广告位的使用，视为承租人使用，该第三人不与出租人、产权人、物业管理企业直接发生合同法律关系；因上述第三人过错，给出租人和任何其他第三人造成损害，由承租人承担责任。

承租人应尽的义务：保证其作为本合同签约人系依法成立，在本合同期内依法存续，具备签订本合同和持续履行本合同的主体资格；及时缴纳作为商业项目经营主体依法应缴纳的各种税费；保证按本合同约定用途使用标的房屋，并不得违法使用标的房屋；保证按使用规范正常、合理使用标的房屋和设备，不得损坏标的房屋和附属设备；在装修过程中和租赁期内，不得破坏标的房屋的基本结构或有危及基本结构安全的行为；承租人违反上述承诺，由承租人承担全部法律责任，如因此给出租人或其他第三人造成经济损失，由承租人承担全部赔偿责任，如因此导致本合同无法继续履行，出租人有权解除本合同，承租人应以当年应缴租金总额赔偿出租人的经济损失。

无干扰和不竞争条款：合同期内，非因可以归责于承租人的事由，出租人、产权人或任何与出租人、产权人之间有实际控制关系的第三人不得以任何形式干扰或妨碍承租人对标的房屋、辅助场地、公共条件、广告位和停车场等的使用。出租人、产权人或上述第三人的干扰或妨碍行为，视为出租人的行为。租赁期内，出租人对租赁标的所在项目范围内的任何新建、改建、扩建及安装不得影响承租人商业项目的经营管理。合同期内，出租人、产权人不得以标的房屋所在项目范围内的其他房地产物业以出售、出租、自营、合作、联营、联建、合资等等任何形式设立百货、超市等与承租人相同营业的商业项目，与承租人形成竞争。出租人、产权人违反本条约定，在干扰或竞争的持续阶段，承租人有权免于缴纳租金和其他任何费用，直至排除干扰或竞争，出租人还应赔偿因此给承租人造成的全部损失；如导致商业项目不能正常营业，承租人有权解除本合同，出租人应按约定的方式向承租人承担违约赔偿责任。

违约责任：经双方协商一致，可变更或解除本合同。发生本合同约定的解除合同事由，取得解约权的一方有权在该事由发生后 60 日内以书面形式通知对方解除合同，逾期视为自动放弃解约权。除本合同其他条款另有特别约定外，自通知依法送达之日起 30 日内，如双方没有就继续履行合同达成书面协议或受通知方没有提起请求继续履行

合同的诉讼或仲裁，本合同解除。因一方违约导致守约方根据本合同约定解除合同，违约方应根据本合同相关约定对守约方承担违约赔偿责任；守约方自动或书面承诺放弃解约权，除守约方当时另有书面声明或通知外，不免除违约方的违约赔偿责任。发生不可抗力，导致本合同部分或全部不能履行，双方均有权解除本合同或要求变更合同内容。本合同所称不可抗力，指不能预见、不能避免并不能克服的客观事实，包括地震、台风、火灾、水灾、战争、社会剧烈动乱等自然灾害和社会事件。因城市建设需要拆迁本合同标的房屋，承租人有权根据情况选择解除本合同或进行产权调换，承租人按其标的房屋固定资产投资评估值占标的房屋评估值的比例，享有拆迁人给出租人的补偿安置费的相应份额，并应依法获得搬迁补助费和停业补偿费。出租人应与承租人共同商定方案，并和承租人共同与拆迁人签订拆迁补偿安置协议。本合同执行三年零六个月后，如承租人商业项目严重亏损，承租人有权以提前六个月书面通知的形式解除本合同，承租人需交清应付租金及其他费用，而不承担任何违约和赔偿责任。本合同生效后，非依本合同约定或法定事由，双方均不得以其他事由为借口或无故单方强制解除合同，否则应按第一年租金标准赔偿对方的经济损失。

③根据《资产评估执业准则-无形资产》（中评协（2017）37号）第二条规定，无形资产是指特定主体拥有或者控制的，不具有实物形态，能持续发挥作用并且能带来经济利益的资源。无形资产没有物质实体形态，但却又依托于一定的实体，能持续地带来经济利益，并由一定主体拥有或者控制。

根据《资产评估执业准则-无形资产》（中评协（2017）37号）第十四条规定，可辨认无形资产包括专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益、域名等。

综上所述，合同权益是依照已经签订的合同条件而存在的权利。上地店租赁合同和回龙观店租赁合同本身规定了签订合同双方的权利和义务、权利存在的条件和时限、权力的转移和补偿的条款等。上地店租赁合同和回龙观店租赁合同签订的是长期合同，该合同本身包含了许多有利因素，因此上地店租赁合同和回龙观店租赁合同的执行会给合同签订的双方带来一定的连续性的收益。因此上地店租赁合同和回龙观店租赁合同的合同权益完全符合无形资产的特征，符合《资产评估执业准则-无形资产》对于无形资产的定义，合同权益属于一项可辨认的无形资产。

## （2）合同权益的摊销方法及确定依据

公司依据合同权益对应的合同有效期，采用直线法进行摊销，在剩余租赁期内摊销。

## （3）合同权益的公允价值及公允价值的确定方法

2019年4月15日，北京亚超资产评估有限公司出具了编号为“北京亚超评报字（2019）第A137号”的《资产评估报告》，评估人员根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，对于合同权益在2018年12月31日

的公允价值进行了评估，合同权益的公允价值为 10,486.00 万元，其中上地店租赁合同权益公允价值为 5,196.00 万元，回龙观店租赁合同权益公允价值为 5,290.00 万元。

①评估方法：合同权益的公允价值确定的评估方法为超额收益法，即用归属于目标无形资产所创造的收益的折现值来确定该项无形资产价值的评估方法。回龙观店租赁合同以及上地店租赁合同的承租人对他人所有的已出租房地产依法享有的权益价值，即出租人与承租人在其双方签订的《租赁合同》中所约定的每期合同租金与一般市场上类似房屋（指房屋用途一致，建筑面积、区位等类似的房屋，即估价房地产的状况一致）的正常每期市场租金的差额，每期租金的差额部分在剩余租约期内的折现值之和，即为承租人合同权益价值。具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1 + r)^{-i}]$$

其中：

P—无形资产评估价值

R<sub>i</sub>—第 i 年的无形资产预期超额收益

r—折现率或资本化率

n—收益年限

超额收益法常用于企业合并对价分摊、商誉减值测试、可辨认无形资产减值测试等以财务报告为目的的无形资产评估。

②主要参数的选取：

I、上地店市场租金的确定：本次待估对象上地店所处区域内，相似物业一楼市场平均租金在 6.5-8.5 元/平方米/天，上地店一层租金经市场法修正后单价为 7.018 元/平方米/天，并通过楼层系数对各层单价进行调整，最终本次待估上地店平均租金为 4.247 元/平方米/天。具体过程如下：

比较因素条件说明表（上地）

楼盘名称	上地	案例 A	案例 B	案例 C
均价(元/m <sup>2</sup> /天)	待估	7.00	7.00	8.00
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	14746.00	2000.00	676.00	350.00
项目位置	朝阳区东五环平房桥	西三旗桥东	清河强佑新城	清河强佑新城

用途	商场	商场	商铺	商铺
装修状况	一般	一般	一般	高档
居住环境	较好	一般	一般	一般
交通状况	方便	一般	一般	方便
周边配套（商业圈）	北京华联常营购物中心，距离较近	上奥世纪中心	清河百货商场	清河百货商场
周边配套（公园）	距离公园较近	距离公园较近	距离公园较近	距离公园较近

比较因素说明表（上地）

比较案例	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格	待估	7.00	7.00	8.00
建筑面积	14746.00	2000.00	676.00	350.00
交易日期	2018年12月	2018年12月	2018年12月	2018年12月
交易情况	成交价	挂牌价	挂牌价	挂牌价
区域因素	地段位置	较好	较好	好
	周边物业类型	较好	一般	较好
	交通状况	方便	一般	方便
	公共配套设施状况	一般	一般	一般
	环境状况	较好	一般	一般
	城市规划	一般	一般	一般
小计				
个别因素	新旧程度	一般	一般	较好
	层高	3.2-3.5米	3.2-3.5米	3.2-3.5米
	户型面积	较差	一般	较好
	通风采光	一般	一般	较好
	用途	商场	商场	商铺
	结构质量	混合	混合	混合
	装修情况	一般	一般	高档
	物业管理	一般	一般	一般

比较因素系数修正表（上地）

比较案例	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格	待估	7.00	7.00	8.00
建筑面积	14746.00	2000.00	676.00	350.00
交易日期	100.00	100.00	100.00	100.00
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	地段位置	100/100	100/100	100/103
	周边物业类型	100/100	100/99	100/100
	交通状况	100/100	100/96	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100



	环境状况	100/100	100/99	100/99	100/99
	城市规划	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计		1.06282	1.06282	0.98068
个别因素	新旧程度	100/100	100/100	100/101	100/101
	层高	100/100	100/100	100/100	100/100
	户型面积	100/100	100/102	100/104	100/104
	通风采光	100/100	100/100	100/100	100/102
	用途	100/100	100/100	100/95	100/95
	结构质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/104
	物业管理	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计		0.98039	1.00212	0.94469

比较因素条件指数表（上地）

比较案例	比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
区域因素	地段位置	100	100.00	100.00	103.00
	周边物业类型	100	99.00	99.00	100.00
	交通状况	100	96.00	96.00	100.00
	公共配套设施状况	100	100.00	100.00	100.00
	环境状况	100	99.00	99.00	99.00
	城市规划	100	100.00	100.00	100.00
	小计		1.0628	1.0628	0.9807
个别因素	新旧程度	100	100.00	101.00	101.00
	层高	100	100.00	100.00	100.00
	户型面积	100	102.00	104.00	104.00
	通风采光	100	100.00	100.00	102.00
	用途	100	100.00	95.00	95.00
	结构质量	100	100.00	100.00	100.00
	装修情况	100	100.00	100.00	104.00
	物业管理	100	100.00	100.00	100.00
	小计		0.9804	1.0021	0.9447
修正系数			0.9899	1.0118	0.8801
比准价格（元/平方米/天）			6.929	7.083	7.041
评估价格（元/平方米/天）			7.018		

楼层修正系数表（上地）

金额单位：元/平方米/天

楼层	比准价格	修正系数	修正价格
1	7.018	100.0%	7.018

2	7.018	66.7%	4.681
3	7.018	46.0%	3.228
4	7.018	29.4%	2.063
均价	4.247		

II、上地店折现率的确定：本次对上地店折现率的确定按照风险累加法进行测算，测算结果为 8.30%。

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获取，本次评估采用风险模型确定的折现率扣除所得税因素后确定。

序号	名称	取值范围	取值结果	影响因素	权重比例	分值					取值
						高	较高	中	较低	低	
1	无风险报酬率	4.02%	4.02%		100%	十年期国债利率					4.02%
2	投资风险补偿率	5%	1.00	竞争能力风险	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.40	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	收益稳定性风险	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.80	市场成熟度风险	20%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.40	市场失衡的可能性风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.30	政策风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3.00
小计		1.95%	3.90		100%						
3	管理负担补偿率	5%	1.00	管理难易程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	管理对价值的影响程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	管理成本费用水平	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	专业性	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
小计		2.00%	4.00		100%						
4	缺乏流动性补偿	10%	0.40	是否处于活跃市场、自由出售、受管制程度	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
小计		0.40%	0.40								
5	投资带来的优惠率	5%	0.15	易于获得融资的优惠率	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3.00
			-	所得税抵扣的优惠率	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	-
小计		0.08%	0.15								
报酬率		8.30%	报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率								

III、回龙观店市场租金的确定：本次待估对象回龙观店所处区域内，相似物业一楼市场平均租金在 5-7.5 元/平方米/天，回龙观店一层租金经市场法修正后单价为 6.770 元/平方米/天，并通过楼层系数对各层单价进行调整，最终本次待估回龙观店平均租金为 4.633 元/平方米/天。具体过程如下：

比较因素条件说明表（回龙观）

楼盘名称	回龙观	案例 A	案例 B	案例 C
均价(元/m <sup>2</sup> /天)	待估	7.00	7.00	5.70

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	12,340.00	2,000.00	676.00	255.00
项目位置	朝阳区东五环平房桥	西三旗桥东	清河强佑新城	新都购物广场
用途	商场	商场	商铺	商铺
装修状况	一般	一般	一般	一般
居住环境	较好	一般	一般	较差
交通状况	较方便	一般	一般	较差
周边配套 (商场)	BHGMall 北京华联回龙观购物中心	上奥世纪中心	清河百货商场	新都购物广场
周边配套 (公园)	距离公园较近	距离公园较近	距离公园较近	距离公园较近

比较因素说明表 (回龙观)

比较案例	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
交易价格	待估	7.00	7.00	5.70	
建筑面积	12340.00	2000.00	676.00	255.00	
交易日期	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月	
交易情况	成交价	挂牌价	挂牌价	挂牌价	
区域因素	地段位置	较好	较好	较差	
	周边物业类型	较好	一般	较差	
	交通状况	较方便	一般	一般	较差
	公共配套设施状况	一般	一般	一般	较差
	环境状况	较好	一般	一般	较差
	城市规划	一般	一般	一般	较差
小计					
个别因素	新旧程度	一般	较好	较好	一般
	层高	3.2-3.5 米	3.2-3.5 米	3.2-3.5 米	3.2-3.5 米
	户型面积	较差	一般	较好	较好
	通风采光	一般	一般	一般	较差
	用途	商场	商场	商铺	商铺
	结构质量	混合	混合	混合	混合
	装修情况	一般	一般	一般	一般
	物业管理	一般	一般	一般	一般

比较因素系数修正表 (回龙观)

比较案例	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格	待估	7.00	7.00	5.70
建筑面积	12340.00	2000.00	676.00	255.00
交易日期	100.00	100.00	100.00	100.00
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100

区域因素	地段位置	100/100	100/100	100/100	100/94
	周边物业类型	100/100	100/99	100/99	100/98
	交通状况	100/100	100/98	100/98	100/96
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100	100/98
	环境状况	100/100	100/99	100/99	100/98
	城市规划	100/100	100/100	100/100	100/99
	小计		1.04113	1.04113	1.18929
个别因素	新旧程度	100/100	100/101	100/101	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100	100/100
	户型面积	100/100	100/102	100/104	100/104
	通风采光	100/100	100/100	100/100	100/98
	用途	100/100	100/100	100/95	100/95
	结构质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计		0.97069	1.00212	1.03280

比较因素条件指数表（回龙观）

比较案例	比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
区域因素	地段位置	100.00	100.00	100.00	94.00
	周边物业类型	100.00	99.00	99.00	98.00
	交通状况	100.00	98.00	98.00	96.00
	公共配套设施状况	100.00	100.00	100.00	98.00
	环境状况	100.00	99.00	99.00	98.00
	城市规划	100.00	100.00	100.00	99.00
	小计		1.0411	1.0411	1.1893
个别因素	新旧程度	100.00	101.00	101.00	100.00
	层高	100.00	100.00	100.00	100.00
	户型面积	100.00	102.00	104.00	104.00
	通风采光	100.00	100.00	100.00	98.00
	用途	100.00	100.00	95.00	95.00
	结构质量	100.00	100.00	100.00	100.00
	装修情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	物业管理	100.00	100.00	100.00	100.00
	小计		0.9707	1.0021	1.0328
修正系数			0.9601	0.9912	1.1669
比准价格（元/平方米/天）			6.721	6.938	6.651
评估价格（元/平方米/天）			6.770		

楼层修正系数表

金额单位：元/平方米/天

楼层	比准价格	修正系数	修正价格
1	6.77	100.00%	6.770
2	6.77	63.30%	4.285
3	6.77	42.00%	2.843
均价		4.633	

IV、回龙观店折现率的确定：本次对回龙观店折现率的确定按照风险累加法进行测算，测算结果为 8.30%。

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获取，本次评估采用风险模型确定的折现率扣除所得税因素后确定。

序号	名称	取值范围	取值结果	影响因素	权重比例	分值					取值
						高	较高	中	较低	低	
1	无风险报酬率	4.02%	4.02%		100%	十年期国债利率					4.02%
2	投资风险补偿率	5%	1.00	竞争能力风险	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.40	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	收益稳定性风险	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.80	市场成熟度风险	20%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.40	市场失衡的可能性风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.30	政策风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3.00
小计		1.95%	3.90		100%						
3	管理负担补偿率	5%	1.00	管理难易程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	管理对价值的影响程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	管理成本费用水平	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	专业性	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
小计		2.00%	4.00		100%						
4	缺乏流动性补偿	10%	0.40	是否处于活跃市场、自由出售、受管制程度	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
小计		0.40%	0.40								
5	投资带来的优惠率	5%	0.15	易于获得融资的优惠率	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3.00
			-	所得税抵扣的优惠率	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	-
小计		0.08%	0.15								
报酬率		8.30%	报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率								

综上所述，合同权益的计算过程以及评估方法符合《资产评估执业准则-无形资产》的要求，合同权益的公允价值的估值符合资产评估准则的程序。

(4) 结合会计准则相关条款，说明上述会计处理是否符合会计准则的有关规定

《企业会计准则第 6 号—无形资产》第二章第三条规定：无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。第三章第十五条规定：非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，应当分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 16 号—政府补助》和《企业会计准则第 20 号—企业合并》确定。

《企业会计准则第 20 号—企业合并》第三章第十四条（一）中规定：合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，应当单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

公司非同一控制下企业合并百好吉百货，根据资产评估机构的评估结果将其中的合同权益单独辨认为一项无形资产，并以公允价值确认为无形资产，符合会计准则的有关规定。

《企业会计准则第 6 号—无形资产》第四章第十六条规定：企业应当于取得无形资产时分析判断其使用寿命。第十七条规定：使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额应当在使用寿命内系统合理摊销。企业选择的无形资产摊销方法，应当反映与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式。无法可靠确定预期实现方式的，应当采用直线法摊销。

公司确定合同权益的经济利益的实现方式为在合同有效期内平均获得，因此采用直线法对合同权益进行摊销，符合会计准则的有关规定。

#### 会计师意见：

2018 年年报审计过程中，我们关注了企业合并过程中新增无形资产的合理性，主要执行了以下审计程序：取得了公司聘用的评估专家出具的以合并对价分摊为目的的评估报告；对合同权益的评估过程及评估结果进行了复核；对合同权益的摊销方法及摊销期限进行了复核。

我们没有发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致。我们认为，上述会计处理符合会计准则的有关规定。

### 三、关于行业经营及财务信息

7、年报披露，不同经营模式下，2018 年公司“其他经营模式”营业收入为 8.73 亿元，营业成本为 887.28 万元，毛利率达 98.98%，去年同期毛利率为 97.07%。请公司补充披露：（1）该经营模式的具体业务内容；（2）具体业务的成本构成项目、交易对方、金额及同比变动，并说明毛利率偏高的原因及合理性。请会计师发表意见。

公司回复：

“其他经营模式”营业收入主要系收取的营运服务收入，包括向供应商提供促销服务、协助供应商开展市场推广活动等收取的促销服务费、管理费、场地费等通道费用、按照公司年度采购金额向供应商收取的返利费等。此外，“其他经营模式”还包括向供应商收取的信息服务收入、向租户收取的水电费和销售低值易耗品收入。除收取水电费和销售低值易耗品的收入外，其他收入主要是公司向供应商提供相关服务产生的，服务成本主要是人员工资和经营场所租金，按行业惯例未单独归集分配，而是统一计入了销售费用，无对应成本。

单位：万元

项目	2018年			2017年		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
营运服务	84,100.11	---	100%	86,118.80	---	100%
信息服务	1,205.91	---	100%	302.72	---	100%
水电费	735.51	735.51	0%	2,464.73	2,464.73	0%
低值易耗品销售	1,280.45	151.77	88.15%	954.30	167.96	82.40%
合计	<b>87,321.98</b>	<b>887.28</b>	<b>98.98%</b>	<b>89,840.55</b>	<b>2,632.69</b>	<b>97.07%</b>

2018年度该经营模式下的毛利率为98.98%，2017年度为97.07%，两期变动比例较小。

此外，公司与同行业公司其他业务毛利水平对比如下（万元）：

项目	2018年			2017年		
	其他业务收入	其他业务成本	毛利率	其他业务收入	其他业务成本	毛利率
永辉超市	497,546.60	57,822.73	88.38%	370,738.47	50,136.52	86.48%
家家悦	85,283.31	14,597.40	82.88%	72,796.83	10,931.91	84.98%
*ST人乐	84,536.68	1,417.10	98.32%	7,228.45	1,484.77	79.46%
中百集团	110,291.56	2,484.99	97.75%	96,002.46	1,764.43	98.16%
华联综超	<b>132,911.98</b>	<b>887.28</b>	<b>99.33%</b>	<b>132,056.44</b>	<b>2,632.69</b>	<b>98.01%</b>

综上，“其他经营模式”毛利率偏高的原因系营运服务收入、信息服务收入是公司向供应商提供相关服务产生的，无对应的成本，毛利率偏高符合公司经营实际情况，亦与同行业公司其他业务毛利水平相当，是合理的。

会计师意见：

“其他经营模式”主要系营运服务收入，相关收入成本在其他业务收入成本列报。2018 年年报审计过程中，我们关注了其他业务收入的真实性，主要执行了以下审计程序：按门店、按收入类别等不同维度对收入进行了分析性复核；取得了营运服务收入明细账，选取样本进行了细节测试，检查与供应商签订的合同与结算单据。

我们没有发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致。我们认为，其他业务收入毛利率偏高是合理的。

**8、年报披露，2018 年公司应收账款期末余额为 8,200.48 万元，坏账准备余额为 368.35 万元，本年计提坏账准备金额-52.82 万元。请公司：**（1）2018 年公司 1 年以内应收账款余额为 7,989.88 万元，坏账准备计提比例为 4.19%，但 2017 年一年以内应收账款坏账准备计提比例为 5%，说明坏账准备计提比例不一致的原因及合理性；（2）报告期内，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 7,872.64 万元，占应收账款期末余额合计数的比例 96%，去年同期该比例为 36.98%，请补充披露 2017、2018 年前五名应收账款的客户名称、与公司或股东的关联关系、业务背景、应收金额、账龄、坏账准备计提情况、期后收款情况，说明前五名客户应收账款占比大幅上升的原因；（3）结合上述情形，说明 2018 年坏账准备计提是否充分。请会计师发表意见。

公司回复：

（1）2018 年、2017 年两期一年以内应收账款坏账准备计提比例不一致的原因

2018 年，公司购买百好吉百货 100% 股权，合并日为 2018 年 12 月 31 日，按照非同一控制下企业合并的相关规定，公司合并百好吉百货 2018 年 12 月 31 日的资产负债表。

百好吉百货个别报表计提应收账款坏账准备的会计政策是按照历史经验个别认定，2018 年 12 月 31 日应收账款坏账准备计提为零。除百好吉百货外，其余公司均按照公司会计政策对一年以内应收账款按照 5% 计提坏账准备。百好吉百货的坏账准备政策的影响，导致公司 2018 年合并报表一年以内应收账款坏账准备比例为 4.19%。2018 年坏账比例与 2017 年坏账比例不一致是合理的。

（2）应收账款大额前五名情况

2018 年末大额前五名明细如下：

单位名称	款项性质	应收账款期末余额	账龄	占比 (%)	坏账准备期末余额	与公司或股东的关联关系	期后回款情况
银行信用卡消费款	待银行结算款项	41,960,966.65	1 年以内	51.17	1,992,578.78	无	已回款



北京华联鑫创益科技有限公司	待发卡单位结算款项	29,936,598.65	1年以内	36.51	988,723.83	公司的联营企业	已回款 407.92 万元
北京华联(SKP)百货有限公司	待发卡单位结算款项	3,718,646.46	1年以内	4.53	185,932.32	控股股东的合营企业	未回款
北京华联精品超市有限公司	货款	2,045,513.94	3年以内	2.49	178,475.14	无	已回款 130.17 万元
广西壮族自治区南宁监狱	货款	1,064,710.02	1年以内	1.30	53,235.50	无	已回款
合计		<b>78,726,435.72</b>		<b>96.00</b>	<b>3,398,945.57</b>		

2017年末大额前五名明细如下:

单位名称	款项性质	应收账款期末余额	账龄	比例(%)	坏账准备期末余额	与公司或股东的关联	期后回款情况
内蒙古伊利实业集团股份有限公司	供应商返利	2,993,150.00	1年以内	15.70	149,657.50	无	已回款
北京中商华通科贸有限公司	货款	1,134,000.00	1年以内	5.95	56,700.00	无	已回款
东莞徐记食品有限公司	供应商返利	1,070,400.39	1年以内	5.62	53,520.02	无	已回款
尤妮佳生活用品(中国)有限公司	供应商返利	977,000.00	1年以内	5.13	48,850.00	无	已回款
广西壮族自治区南宁监狱	货款	874,206.35	1年以内	4.58	43,710.32	无	已回款
合计		<b>7,048,756.74</b>		<b>36.98</b>	<b>352,437.84</b>		

公司应收账款主要核算与日常销售业务相关的款项，2017年末大额应收账款主要是团购或供应商返利款。2018年，公司将原在“其他应收款”科目核算的客户已完成消费、待银行或发卡单位结算的款项重分类调整在“应收账款”科目核算，由于待银行或发卡单位结算的款项期末余额较大，因此导致2018年末应收账款大额前五名占比大幅上升。

2018年应收账款前三名在2017年末情况: :

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额比例%	坏账准备期末余额
银行信用卡消费款	待银行结算款项	54,138,541.56	1年以内	38.95	2,706,927.08
北京华联鑫创益科技有限公司	待发卡单位结算款项	--		--	--
北京华联（SKP）百货有限公司	待发卡单位结算款项	4,486,654.84	3年以内	3.23	224,332.74

银行信用卡消费款和北京华联（SKP）百货有限公司 2017 年末在“其他应收款”科目核算。2018 年应收账款北京华联鑫创益科技有限公司（“华联鑫创益”）系本期新增。华联鑫创益从事商业预付卡业务，发行销售的预付卡可由购卡人在公司所开超市内进行消费使用，公司于顾客持卡消费后按月向华联鑫创益结算并参考银行卡业务支付刷卡手续费；同时，公司代售华联鑫创益发行的商业预付卡，款项定期核对结算。2017 年末，公司与华联鑫创益结算余额为其他应付款 383.78 万元。该余额在 2017 年年报“关联方应付款项”中披露。

### （3）2018 年坏账准备计提充分性

公司应收账款主要核算与日常销售业务相关的款项，主要系客户已完成消费、待银行或发卡单位结算的款项，一般在资产负债表日后能够及时回款，形成坏账损失的可能性很低，因此公司认为，2018 年坏账准备计提是充分的。

#### 会计师意见：

2018 年年审过程中，我们关注了应收账款真实性及坏账准备计提的充分性，主要执行了以下审计程序：分析了应收账款的构成内容；检查了应收账款的期后回款情况；取得了应收账款的账龄表并复核了账龄的合理性；查阅了同行业可比上市公司的坏账政策，并与公司的坏账政策进行了对比；对坏账准备的计提进行了重新计算。

我们没有发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致。我们认为，公司 2018 年坏账准备计提充分。

**9、年报披露，2018 年公司其他应收款期末余额为 6,284.22 万元，同比下降 54.33%，主要原因系收到往来款。请公司补充披露：（1）上述往来款形成的时间、应收对象、业务背景、与公司或股东的关联关系、金额、账龄、坏账准备计提情况；（2）前五名其他应收款中，应收北京华联集团投资控股有限公司 529.73 万元，性质为应收其他业务收入，账龄为 1 年以内、2 至 3 年，请分别列式 1 年以内和 2 至 3 年款项的形成时间、具体业务背景、坏账准备计提情况、期后收款情况；（3）前五名其他应收款中，应收 BHG（北京）百货有限公司 239.17 万元，性质为租房定金，账龄为 3 年以内，请具体说明该款项的账龄、租房原因、欠款时间、标的房产目前是否仍由公司租赁、期后收**

款情况、相关交易是否履行决策程序及信息披露义务；（4）结合上述情形，说明是否存在关联方非经营性资金占用。请会计师发表意见。

公司回复：

2018年，公司从关联方华联股份收购江苏紫金100%股权，按照同一控制下企业合并相关规定，公司自报告期初合并江苏紫金财务报表。

（1）收回往来款情况

江苏紫金2017年末个别报表应收华联股份往来款7,603万元，账龄1年以内，2017年末，华联股份系江苏紫金的股东，该款项按照江苏紫金的会计政策作为无风险组合不计提坏账准备。2018年，该款项已全部收回，从而导致其他应收款下降较大。

公司其他应收款余额变动系同一控制下企业合并合并范围变化原因引起，该款项不涉及关联方非经营性资金占用。

（2）应收北京华联集团投资控股有限公司款项情况

单位：万元

账龄	形成时间	业务背景	其他应收款 期末余额	坏账准备 期末余额	期后回款
1年以内	2018年	房屋租赁业务	528.82	26.44	已回款
2-3年	2016年	代垫款	0.91	0.14	已回款
合计			<b>529.73</b>	<b>26.58</b>	

公司对北京华联集团控股有限公司的款项系应收房租及代垫款，不属于非经营性资金占用。

（3）应收BHG（北京）百货有限公司款项情况

2018年末，公司其他应收BHG（北京）百货有限公司（“BHG百货”）款项并非公司向BHG百货租赁房屋所付定金。2008年8月，公司与北京佳莲伟业房地产开发集团有限公司（“佳莲伟业”）签订卖场租赁合同，并支付了定金。2010年2月，公司、BHG百货就各自的租赁面积等事项分别与佳莲伟业分别签订了租赁合同。项目开业后持续亏损，于2015年闭店。由于本公司基本上结清了应付业主租金，经协商，2017年12月，公司所付业主定金由BHG百货承接，由BHG百货与业主进行清算，导致公司应收BHG百货上述款项。由于金额较小，属于与业主租金清算方式的调整，未达到董事会审批和披露标准，不存在关联方非经营性资金占用。该款项期后已全部收回。

（4）关联方非经营性资金占用

综上，公司认为上述款项均不涉及关联方非经营性资金占用。

会计师意见：

2018 年年审过程中，我们关注了其他应收款中关联方款项的真实性，主要执行了以下审计程序：取得了关联方清单及关联交易与关联方余额，并对账面情况进行了核对；对所有关联方交易及余额进行了函证；对关联交易进行了细节测试，检查了协议、银行单据等原始单据；查阅了公司针对关联交易的股东大会、董事会决议。

我们没有发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致。我们认为，公司其他应收款中不存在关联方非经营性资金占用。

**10、年报披露，2018 年公司收到的其他与经营活动有关的现金中，本期收到往来款 1.22 亿元，去年同期为 0。请公司补充披露上述往来款的形成时间、应收对象名称、具体业务背景、与公司或股东的关联关系、收回金额，说明前期是否存在非经营性资金占用的情形。请会计师发表意见。**

公司回复：

收到的其他与经营活动有关的现金中，本期收到 1.22 亿元主要内容如下：

(1) 江苏紫金收到华联股份往来款 7,603 万元，该款项形成于 2017 年。2017 年华联股份系江苏紫金的股东，款项性质为合并范围内的往来款，2018 年华联综超同一控制下企业合并江苏紫金，上述款项 2017 年末余额相应并入公司期初资产负债表。2018 年，江苏紫金已将上述款项全部收回，该款项不属于前期关联方非经营性资金占用情形。

(2) 各门店本期收到的供应商保证金等 4,614 万元，该款项为供应商进场或参加促销活动缴纳的各种保证金，待供应商撤场后，与供应商进行结算。该款项对应对象均为外部供应商，发生额较为分散，不存在关联方。该款项应在“收到的其他与经营活动有关的现金”中的第一项“供应商保证金等”中进行披露。

收到的其他与经营活动有关的现金更正前后情况如下：

项目	更正前	更正金额	更正后
供应商保证金等	6,484,136.90	46,135,146.20	52,619,283.10
利息收入	52,974,463.16	--	52,974,463.16
政府补助	9,989,478.60	--	9,989,478.60
赔偿款	11,371,612.45	--	11,371,612.45
往来款	122,165,986.22	-46,135,146.20	76,030,840.02

其他	12,384,647.80	--	12,384,647.80
合计	<b>215,370,325.13</b>	--	<b>215,370,325.13</b>

会计师意见:

2018 年年审过程中，我们关注了公司现金流量表的准确性，对现金流的编制进行了重新复核。重点关注了关联方交易及余额的真实性，主要执行了以下审计程序：取得了关联方清单及关联交易与关联方余额，并对账面情况进行了核对；对所有关联方交易及余额进行了函证；对关联交易进行了细节测试，检查了协议、银行单据等原始单据；查阅了公司针对关联交易的股东大会、董事会决议。

我们没有发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致。我们认为，公司前期不存在关联方非经营性资金占用。

11、年报披露，2018 年公司固定资产期末账面余额为 15.26 亿元，其中机器设备账面余额为 9.16 亿元。请公司：（1）分项列式机器设备的具体类别、用途、账面余额、折旧年限、折旧金额、减值准备、账面价值；（2）结合公司所在超市类行业的经营特点及可比公司情况，说明公司账面存在大额机器设备的合理性。请会计师发表审计意见。

公司回复:

（1）固定资产中机器设备情况

2018 年末，公司固定资产中分类列示机器设备明确如下（单位：万元）：

分类	账面余额	折旧金额	减值准备	账面价值	用途	折旧年限
场内运输设备	1,971.87	1,476.08	0.02	495.77	超市内运输商品使用	5-10 年
货架类设备	22,391.03	16,350.17	36.30	6,004.56	超市货架以及促销台等	5-10 年
食品加工设备	5,460.32	4,147.42	14.59	1,298.31	超市熟食部分需要设备	5-10 年
冷链设备	41,665.91	23,861.75	66.55	17,737.62	超市内用于冷冻、冷藏使用	5-10 年
电梯设备	3,940.66	2,710.72	0.00	1,229.93	超市分为 2 层，自行安装电梯	5-10 年
信息设备	16,148.93	12,976.81	24.17	3,147.95	超市使用扫描枪、监控、防盗等电子设备	5-10 年
合计	<b>91,578.72</b>	<b>61,522.95</b>	<b>141.63</b>	<b>29,914.14</b>		

## (2) 账面存在大额机器设备合理性

公司主要经营大型综合超市业务，公司将包括场内运输设备、货架类设备、食品加工设备和冷链设备在内的超市经营用专用设备、自行安装的电梯设备、信息设备纳入机器设备进行日常管理和核算。公司为全国性连锁经营，所售商品种类繁多，且始终把生鲜作为经营工作的重中之重。截至 2018 年末，分子公司合计在营超市门店 160 家，各家门店面积均较大，所需固定资产规模较大。

### ① 同行业上市公司固定资产分类及折旧年限比较

查阅同行业可比上市公司固定资产相关披露，可比上市公司对固定资产分类存在差异。与公司机器设备核算内容类似的其他可比上市公司固定资产（以下简称“机器设备类固定资产”）分类及对应折旧年限情况如下：

公司名称	机器设备	信息设备	电子设备	工具器具	通用设备	专用设备
步步高	6-10 年	3-5 年	无此分类	无此分类	无此分类	无此分类
永辉超市	5-10 年	无此分类	5 年	5 年	无此分类	无此分类
中百集团	无此分类	无此分类	无此分类	无此分类	10 年	15 年
家家悦	5 年	无此分类	无此分类	无此分类	无此分类	无此分类
华联综超	5-10 年	无此分类	无此分类	无此分类	无此分类	无此分类

### ② 同行业上市公司固定资产规模比较

2018 年末，同行业可比上市公司机器设备类固定资产占固定资产总额、资产总额、净资产的比例如下：

公司	占固定资产总额比例	占资产总额比例	占净资产比例
步步高	96%	3%	7%
永辉超市	98%	6%	13%
中百集团	81%	10%	22%
家家悦	45%	3%	7%
华联综超	87%	3%	11%

说明：a、计算占固定资产总额比例时将房屋建筑物金额从固定资产总额中剔除，且分子分母使用固定资产原值金额；b、计算占资产总额比例和占净资产比例时，分子使用固定资产净值金额。

通过对比，公司的机器设备占比与同行业可比上市公司无重大差异。

综上，公司认为，账面存在大额机器设备是合理的。

会计师意见：

2018 年年审过程中，我们关注了固定资产的存在性及计价准确性，主要执行了以下审计程序：抽样对固定资产进行了盘点；取得了固定资产台账并对折旧进行了重新计算；查阅了同行业可比上市公司固定资产折旧政策，并与公司折旧政策进行了对比；抽样对新增和处置固定资产进行了细节测试，检查了相关原始单据。

我们没有发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致。我们认为，公司账面存在大额机器设备是合理的。

12、年报披露，2018 年公司存货账面余额为 11.94 亿元，其中库存商品余额为 11.63 亿元，未计提存货跌价准备。请公司：（1）分项列式库存商品的类别、金额、库龄、周转率；（2）结合商品保质期、存货周转率及同行业可比公司等因素，补充披露公司对存货进行减值测试的过程、未计提存货跌价准备的依据，说明会计处理是否审慎。请会计师发表意见。

公司回复：

（1）分项列式库存商品的类别、金额、库龄、周转率

分类	库存商品金额（万元）	库龄	周转率（次/每年）
生鲜	6,708.42	<15 天	44.99
食品	64,635.52	<60 天	5.45
百货	44,987.63	<180 天	5.60
合计	116,331.57		7.68

（2）存货减值测试过程

查阅同行业可比上市公司存货周转率及存货跌价准备情况，与公司数据对比如下：

名称	存货周转率（%）	本期计提存货跌价准备（万元）
步步高	6.52	419.47
永辉超市	8.10	3.38
中百集团	9.28	--
家家悦	7.86	--
华联综超	7.68	--

与同行业上市公司比较，公司存货周转率水平居中，总体在正常范围内，存货不存在明显滞销和跌价情形。

公司商品结构主要为生鲜、食品、日用家化百货等，不含家电、电子产品等容易发生永久性价格下跌的商品。

公司对商品的保质期有严格的管理制度，收货时保质期超过 2/3 的商品不收，对滞销商品加强跟踪机制，加快库存周转，库存的临期商品及时下架并联系供应商进行退、换货处理或者报废处理，因此不存在商品过期损失的情形。

公司对库存商品有定期盘点制度，根据盘点结果，及时处置盘点损益。期末公司对库存商品进行减值测试，存货的可变现净值主要是按存货的估计不含税售价确定。公司存货信息系统可以导出所有商品的期末不含税售价及对应成本，对二者进行对比分析，发现除了促销期间可能会因商品临时变价出现少量成本高于售价的情形外，公司库存商品的不含税售价均高于成本。考虑到促销造成的损失一般由供应商承担（计入其他业务收入），因此公司不存在跌价风险，无需计提存货减值准备。

综上，公司认为，存货不存在跌价情形，无需计提存货跌价准备，会计处理审慎。

#### 会计师意见：

2018 年年审过程中，我们关注了存货的存在性和计价准确性，主要执行了以下审计程序：了解并测试了公司存货的内部控制；抽样对存货进行了监盘；对存货进行了截止性测试；复核了公司管理层的存货跌价准备计算过程。

我们没有发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致。我们认为，公司未计提存货跌价准备的会计处理是审慎的。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年六月十九日

