证券代码:600694　　证券简称:大商股份　　编号:2019-039

大商股份有限公司关于2018年年度报告事后审核问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

大商股份有限公司(以下简称“公司”或“大商股份”)于2019年5月17日收到上海证券交易所下发的《关于对大商股份有限公司2018年年度报告的事后审核问询函》(上证公函[2019]0687号,以下简称“《问询函》”),现就《问询函》的有关内容作回复如下:

一、关于主营业务经营情况

1.年报披露,报告期内公司大连新玛特新华店毛利率80.09%,同比增加 12.25个百分点,金石滩商业中心广场店毛利率85.31%,同比增加33.41个百分点,报告期内共10家门店毛利率超过 50%。请公司补充披露:(1)区分自有物业和租赁物业,说明相关门店的营业收入和营业成本包括的主要项目、金额和比例;(2)结合相关门店经营模式以及同行业公司情况,说明毛利率较高的原因和合理性,是否与同行业相一致。请会计师发表意见。

公司回复:

(1)区分自有物业和租赁物业,说明相关门店的营业收入和营业成本包括的主要项目、金额和比例;

单位:元

门店名称	物业类型	营业收入				营业成本				毛利率
		销售商品收入	比例	租赁及促销服务收入	比例	销售商品成本	比例	促销成本	比例	
大连新玛特新华店	租赁物业	5,333,491.87	23.66%	17,205,971.84	76.34%	4,488,084.68	100.00%	0.00	0.00%	80.09%
金石滩商业中心广场	租赁物业	909,123.97	14.94%	5,176,388.74	85.06%	893,761.92	100.00%	0.00	0.00%	85.31%
高铁店	租赁物业	5,969,474.51	58.92%	4,161,386.05	41.08%	4,544,793.56	100.00%	0.00	0.00%	55.14%
锦州家乐汇购物广场	租赁物业	20,747,615.18	43.39%	27,068,611.11	56.61%	19,226,160.43	100.00%	0.00	0.00%	59.79%
郑州新玛特中原新城店	租赁物业	48,230,902.90	52.19%	44,187,117.69	47.81%	43,772,479.50	100.00%	0.00	0.00%	52.64%
许昌新玛特总店	租赁物业	28,721,362.66	55.47%	23,061,004.07	44.53%	25,826,447.91	100.00%	0.00	0.00%	50.13%
新乡新玛特千盛店	租赁物业	0.00	0.00%	1,774,285.72	100.00%	0.00	–	0.00	–	100.00%
信阳千盛	租赁物业	131,593.50	1.29%	10,070,612.21	98.71%	110,654.60	100.00%	0.00	0.00%	98.92%
宿迁大商百货	租赁物业	21,007,822.85	42.56%	28,355,824.90	57.44%	18,997,247.13	97.77%	432,598.35	2.23%	60.64%
大庆龙购超市	自有物业	11,117.84	0.56%	1,971,559.69	99.44%	–100.40	100.00%	0.00	0.00%	100.00%

注:1、新乡新玛特千盛店报告期内处于停止经营状态,因此主营业务收入及业务成本为0元,其他业务收入1,774,285.72元系租户支付的补偿性租金。

2、大庆龙购超市报告期经营模式已调整为对外租赁,因此当期无营业成本,成本–100.40元为2017年合同返利调整。主营业务收入11,117.84元为以前年度会员积分转入收入。

(2)结合相关门店经营模式以及同行业公司情况,说明毛利率较高的原因和合理性,是否与同行业相一致。

公司收入分为主营业务收入和其他业务收入,主营业务收入主要为销售商品收入,其他业务收入主要为确认让渡资产使用权的收入。毛利率超过50%门店的收入主要为让渡资产使用权的收入,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定并计入其他业务收入,即租赁收入。以上门店主要与供应商签订租赁合同,门店收取供应商租赁收入计入其他业务收入,支付给物业方的租赁费或自有房产设备的相应折旧等计入管理费用,因此毛利率较高。公司上述10家门店毛利率区间为50.13%–100.00%,其中其他业务收入占营业收入比例50%以上的6家门店毛利率情况如下:

门店名称	毛利率
大连新玛特新华店	80.09%
金石滩商业中心广场	85.31%
锦州家乐汇购物广场	59.79%
信阳千盛	98.92%
宿迁大商百货	60.64%
大庆龙购超市	100.00%
平均毛利率	80.79%

注:新乡新玛特千盛店属于停止营业状态,不具可比性,因此不计算在内。

上述门店毛利率区间为59.79%–100.00%,平均毛利率为80.79%。公司选取5家同行业上市公司进行比较,租赁经营模式或业务类型的毛利率情况如下:

单位:万元

上市公司	经营模式/业务类型	营业收入	营业成本	毛利率
重庆百货	租赁	17,253.23	5,073.21	70.60%
王府井	租赁	68,513.94	4,734.73	93.09%
新华百货	租赁业务	66,599.70	888.300	98.67%
欧亚集团	物业租赁	1,506.48	58.79	96.10%
广百股份	租赁	15,778.84	7,117.52	54.89%
平均毛利率				82.67%

注:王府井的毛利率系根据其2018年年度报告中披露的营业收入与营业成本金额计算所得。其他公司毛利、营业收入及营业成本为各公司在其2018年年度报告中直接披露的数据。

上述5家同行业上市公司租赁经营模式或业务类型的毛利率区间为54.89%–98.67%, 平均毛利率为82.67%。因此,公司上述门店的毛利率与同行业上市公司相同或类似的经营模式或业务类型相比,不存在重大差异。

会计师核查意见:

公司租赁业务取得的收入计入其他业务收入,自有房屋及建筑物折旧费用及租赁房产的租赁费支出全部计入管理费用,租赁业务其他相关支出较少,因此租赁业务毛利率较高。上述十家店铺毛利率较高的主要原因为租赁收入占比较大。

我们在审计过程中执行的审计程序包括但不限于:(1)执行收入成本的分析性程序,结合店铺促销活动推广情况检查各月收入变动情况,分析同期毛利率变动情况,核实销售收入及毛利的合理性;(2)选取样本检查与供应商签订的租赁协议主要条款。

基于已执行的审计程序,我们认为公司做出的相关回复是合理的。

2. 年报披露,金石滩商业中心广场店开业时间2014年5月,租赁物业建筑面积6.24 万平方米,报告期内实现营业收入609万元,租金支出1,590 万元;郑州新玛特金博大店开业时间为2006年6月,租赁物业建筑面积8.68万平方米,报告期内实现营业收入2.19亿元,同比减少8,168万元,实现毛利4,513 万元,租金支出1.42亿元;新乡新玛特千盛店开业时间2010年1月,租赁物业建筑面积6.5万平方米,报告期内实现营业收入177万元,租金支出1,529万元。公司存在多家门店租赁物业面积较大,但开业多年营业收入有限,甚至无法覆盖租金成本的情形。请公司补充披露:(1)上述门店物业所有权人、与公司和控股股东是否存在关联关系和其他应当说明的关系和利益安排;(2)相关物业租金确定方式,前期物业租赁履行的决策程序和信息披露情况;(3)部分门店租赁面积较大,但营业收入常年较低的原因和合理性,并说明公司的应对措施。请会计师发表意见。

公司回复:

(1)上述门店物业所有权人、与公司和控股股东是否存在关联关系和其他应当说明的关系和利益安排;

序号	门店名称	物业所有权人	与公司和控股股东关联关系	其他关联关系或利益安排
1	金石滩商业中心广场店	大连大商嘉华金海岸有限公司	是	无
2	郑州新玛特金博大店	河南省金博大开发建设总公司	否	无
3	新乡新玛特千盛店	河南华彬房地产有限公司	否	无

注:1、大连大商嘉华金海岸有限公司现已更名为大连大商金石滩商业中心广场有限公司。根据双方租赁合同约定,公司自2013年7月开始租赁该房产,租赁期20年。金石滩商业中心广场店开业后,经营一直未能达到预期,公司拟提前解除租赁合同,停止该门店经营,但一直未能取得大连大商嘉华金海岸有限公司的同意(当时公司关联方大商投资管理有限公司间接参股大连大商嘉华金海岸有限公司,但未能形成控制,其他控制方不同意提前解除租赁合同)。2017年7月,大商集团有限公司通过收购大连大商嘉华金海岸有限公司控股股东的股权,取得对大连大商嘉华金海岸有限公司的控制权。目前双方正在协商租赁合同解除的相关事宜,公司计划在2019年6月底前解除租赁合同并关闭该门店。

2、河南省金博大开发建设总公司现已更名为河南省金博大投资有限公司。公司于2006年4月在郑州万嘉资产拍卖有限公司举行的“万嘉拍[2006]第08期”拍卖会上,通过公开竞价,拍得河南省金博大开发建设总公司所有的位于郑州市北二七路200号的金博大城的三年期租赁经营权。2010年及2013年公司与金博大投资先后两次重新签署租赁合同,延长租赁期限至2023年9月30日。公司旨在通过取得金博大城的租赁经营权进入河南地区,并以该店为起点拓展公司在河南的业务。

(2)相关物业租金确定方式,前期物业租赁履行的决策程序和信息披露情况;

序号	门店名称	租金确定方式	决策程序	信息披露情况
1	金石滩商业中心广场店	双方协商确定	管理层决策	租金计算至日常关联交易金额并予以披露
2	郑州新玛特金博大店	拍卖竞价	股东大会审议	详见公司“临2006–010”、“临2006–014”号公告
3	新乡新玛特千盛店	双方协商确定	管理层决策	未达到披露标准,未在临时公告进行披露

(3)部分门店租赁面积较大,但营业收入常年较低的原因和合理性,并说明公司的应对措施。

按照公司对开设门店规模的基本要求,无论自有还是租赁均需达到一定面积,因此公司门店租赁面积普遍较大。上述门店营业收入常年较低的主要原因,系由于近年来整体商业零售环境不容乐观,商业零售企业面临着生存、竞争、分流、发展、创新等新的挑战。电商对实体商业的影响较大,传统模式的商场客流量减少、销售额下降、品牌撤柜、体验功能不足,公司个别店铺未能适应商业格局的变化,经营未能达到预期。

针对上述情况,公司一方面及时铡除亏损落后店铺,实现优胜劣汰,另一方面坚持推进“四自经营、联销承包、合伙创业”,塑造新模式,打造新商号,以服务消费者为奋斗目标,以持续深化经营改革为动力,创新发展,促进公司经营业绩持续增长。具体措施详见公司年报“第三节/三、报告期内核心竞争力分析”及“第四节/一、经营情况讨论与分析”。

会计师核查意见:

我们取得租赁合同等相关资料并进行了复核,我们认为公司做出的相关回复符合公司的实际情况。

3. 年报披露了报告期末已开业门店分布情况,其他关于零售行业经营性信息未严格按照本所《上市公司行业信息披露指引第五号——零售》披露。请公司补充披露:(1)报告期内减少门店的名称、地址、减少原因、停业时间、建筑面积,将于下一年度租赁期满的门店及续租安排;(2)区分经营业态和地区,按财务数据口径披露各类门店平均销售增长率、每平方米营业面积销售额、每平方米建筑面积租金;(3)公司不断扩大“四自”经营规模,但仓储物流行业信息不适用的原因;(4)与行业特点相关的财务数据以及会员类别等行业指引其他相关内容。

公司回复:

(1)报告期内减少门店的名称、地址、减少原因、停业时间、建筑面积,将于下一年度租赁期满的门店及续租安排;

①报告期内停业的门店

门店名称	地址	减少原因	停业时间	建筑面积(万平方米)
郑州绿城广场	新华北街与广场南路的交叉口	经营未达预期	2018年6月	1.23
荣成阳光百货	荣成市成山大道东段107–1号	经营未达预期	2018年12月	0.81
大商超市本溪消防店	本溪市明山区人民路友谊巷8栋1–3层1号	经营未达预期	2018年3月	1.25
抚顺东洲新玛特	抚顺市东洲区东洲北街9号	经营未达预期	2018年12月	3.80

②将于下一年度租赁期满的门店及续租安排

门店名称	租赁期届满日	续租安排
淄博商厦有限责任公司周村家电分公司	2019年12月31日	拟续约
淄博商厦小田店	2019年8月31日	拟续约

(2)区分经营业态和地区,按财务数据口径披露各类门店平均销售增长率、每平方米营业面积销售额、每平方米建筑面积租金;

地区	经营业态	平均销售增长率	每平方米营业面积销售额(元)	每平方米建筑面积租金(元)
大连地区	百货	–5.91%	10,676.74	426.43
	超市	–0.99%	11,894.81	286.16
	电器	–11.79%	12,308.59	1,017.73
沈阳地区	百货	1.13%	6,437.42	377.17
	电器	–0.40%	8,322.54	270.43
抚顺地区	百货	–11.93%	6,405.07	210.79
	电器	–46.94%	2,906.55	自有物业
	超市	–45.26%	3,874.19	146.78
锦州地区	百货	0.46%	6,608.10	432.62
	超市	–43.17%	6,998.76	288.15
盘锦地区	百货	–9.40%	8,765.41	自有物业
	电器	10.66%	12,039.23	559.22
阜新地区	百货	–9.73%	8,126.29	297.57
大庆地区	百货	–17.33%	9,515.73	549.02
	超市	–29.01%	6,139.98	319.70
	电器	–	13,533.43	722.53
牡丹江地区	百货	0.43%	7,735.06	294.82
佳木斯地区	百货	–10.57%	6,428.31	432.34
郑州地区	百货	–7.83%	4,901.23	700.69
	超市	–42.39%	4,380.96	459.30
	电器	–75.70%	4,328.19	320.16
新乡地区	百货	–19.68%	2,639.46	312.52
	超市	–1.40%	3,128.82	139.01
信阳地区	百货	–9.06%	3,754.95	263.77
	电器	–	1,358.75	336.29
漯河地区	百货	1.13%	5,359.45	210.71
青岛地区	百货	–22.97%	8,589.48	407.62
鲁中地区	百货	–7.35%	9,088.13	221.31
	超市	–2.83%	15,280.77	150.74
	电器	–9.67%	6,716.45	221.97
自贡地区	百货	3.97%	2,233.42	自有物业
	超市	93.70%	4,944.60	自有物业
苏北公司	百货	18.96%	2,121.17	256.12
威海地区	百货	–44.87%	4,179.84	自有物业
其他地区	电器	12.98%	13,759.27	354.74

(3)公司不断扩大“四自”经营规模,但仓储物流行业信息不适用的原因;

目前公司自营模式占比较小,自营商品包括烟草、国际化妆品部分品类、红酒、澳洲进口牛肉及超市业态部分商品。在各店铺提报库存情况的前提下,总部合库中心统一管理,不断调整自营品类和数量,目前公司门店后仓足以支撑仓储需要,物流基本采用外部物流公司配送方式,因此暂不适用仓储物流行业信息。

(4)与行业特点相关的财务数据以及会员类别等行业指引其他相关内容。

公司在年报中按经营业态、地区,区分自有物业门店及租赁物业门店,细化营业收入、营业成本、毛利率等信息及其与上年同期的变化情况,并根据《问询函》“一、关于主营业务经营情况”中第1–3项,第6项等问题的回复,更正年报内容,对与行业特点相关的相关财务数据进行进一步细化及补充披露。

公司会员类别单一,均为积分卡会员,未进行其他分类。2018年公司会员消费情况如下:

会员人数	2,118万	会员消费占销售总额比例
报告期内无消费记录会员	1,195万	61.84%

4. 年报披露,公司2018 年度实现归属于上市公司股东的净利润9.88 亿元,货币资金期末余额47.74 亿元,银行理财产品及定期存款期末余额 13.08 亿元,上市公司母公司期末未分配利润 58 亿元,但鉴于公司在多个城市拟建城市乐园项目规划投资巨大,且公司仍有潜在的收购兼并机遇需要大量资金储备。据此,本年度公司不进行利润分配和资本公积金转增股本。请公司补充披露:(1)未来投资项目的基本情况,包括资金来源、预计收益率,以及是否建立除因不可抗力外达不到预计收益率的内部问责机制等事项;(2)结合公司以前年度分红金额,说明若实施现金分红对公司投资计划和资金需求的影响;(3)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他方实际使用的情况;(4)补充更正年报重要事项部分未提出利润分配方案的原因及未分配利润的用途和使用计划相关内容。

公司回复:

(1)未来投资项目的基本情况,包括资金来源、预计收益率,以及是否建立除因不可抗力外达不到预计收益率的内部问责机制等事项;

公司未来拟投资项目的基本情况如下:

①烟台城市乐园项目

项目		数量	单位
可建设用地面积		74,078	㎡
规划总建筑面积		478,478	㎡
地上建筑面积		342,866	㎡
其中	住宅	132,175	㎡
	商业	194,624	㎡
	商务	9,567	㎡
	社区综合服务中心	2,000	㎡
	物业管理	2,400	㎡
	派出所	1,800	㎡
	居家养老服务用房	300	㎡
地下建筑面积		135,612	㎡
其中	地下车库及设备用房	117,852	㎡
	换热站	400	㎡
	商业	17,360	㎡
容积率		4.63	–
总投资		397,809	万元
其中:资本金		120,000	万元
银行贷款		180,000	万元
销售转投		97,809	万元
收益预计		–	–
可售销售收入		547,329	万元
可售利润总额		181,348	万元
可售净利润		136,011	万元
可售销售净利润率		25.00%	–
财务内部收益率		24.00%	–

②大连东港项目

项目名称		数量	单位
可建设用地面积		25,500	m2
规划总建筑面积		159,400	m2
地上建筑面积		129,400	m2
其中	商业街铺	38,820	m2
	公寓	90,580	m2
地下建筑面积		30,000	m2
其中	停车场及设备用房	30,000	m2
容积率		5.07	–
总投资		213,805	万元
其中:资本金		60,000	万元
银行贷款		60,000	万元
销售转投		93,805	万元
收益预计		–	–
可售销售收入		315,702	万元
可售利润总额		99,012	万元
可售净利润		74,259	万元
可售销售净利润率		23.52%	–
整体财务内部收益率		25.00%	–

③营口项目

项目名称		数量	单位
可建设用地面积		28,803	m2
规划总建筑面积		122,206	m2
地上建筑面积		97,206	m2
其中	集中商业	42,800	m2
	商业街铺	11,480	m2
	住宅	42,926	m2
地下建筑面积		25,000	m2
其中	停车场及设备用房	20,000	m2
	集中商业	5,000	m2
容积率		3.55	–
总投资		66,100	万元
其中:资本金		20,000	万元
银行贷款		20,000	万元
销售转投		26,100	万元
收益预计		–	–
可售销售收入		77,000	万元
可售利润总额		23,185	万元
可售净利润		17,389	万元
可售销售净利润率		22.00%	–
整体财务内部收益率		26.00%	–

④潜在开始项目需要大量资金准备。因项目尚处于前期洽谈阶段,存在重大不确定性,为保证项目顺利实施,同时避免误导投资者,暂不披露该项目的预计投资金额及具体信息。公司将根据项目进展情况,严格按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定履行相关披露义务。

公司董事会、经营管理层对上述项目负总责,项目负责人对投资项目负具体责任,项目收益如未能达到预期,将根据具体情况采取减薪、更换负责人等措施问责。

(2)结合公司以前年度分红金额,说明若实施现金分红对公司投资计划和资金需求的影响;

年度	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润(元)	现金分红金额(元)(含税)	分红比率
2017年	876,556,293.09	264,346,787.70	30.16%
2016年	702,992,437.79	211,477,430.16	30.08%
2015年	662,111,706.50	135,110,580.38	20.41%
2014年	1,227,808,894.29	370,085,502.78	30.14%
2013年	1,178,815,405.47	358,336,756.66	30.40%
合计	4,648,284,737.14	1,339,357,057.68	–

根据上表计算,公司2013年至2017年以现金方式累计分配的利润为1,339,357,057.68元,除2015年外,其余年度分红比率均在30%以上。公司自2001年7月以后未曾进行过任何形式的再融资,且近期亦无该等计划。考虑到2019年的重大支出计划,公司资金支出压力较大;同时公司正在转变经营方式,大力推进“四自经营”,需要大量采购商品,对资金需求较大,需要留存必要资金,以增强应对风险的能力,因此公司2018年年度不进行分红。

(3)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他方实际使用的情况;

公司不存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况,亦不存在任何货币资金被他方实际使用的情况。

(4) 补充更正年报重要事项部分未提出利润分配方案的原因及未分配利润的用途和使用计划相关内容。

已按要求更正年报相关内容, 详见《大商股份有限公司2018年年度报告》(更正版)“第五节/一/(四)报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正,但未提出普通股现金利润分配方案预案的,公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划”。

5. 年报披露,公司存货期末账面余额38.13亿元,其中拟开发土地20.32 亿元,包括营口经济技术开发区地块期末余额6,625万元,烟台市地块期末余额9.21亿元和大连市地块期末余额10.45亿元,均未取得《国有土地使用权证》。请公司补充披露:(1)上述土地取得时间、付款情况,说明未取得《国有土地使用权证》的具体原因和进展;(2)上述土地的拟开发用途、计划建筑面积、预计投入总额和资金来源、预计开工和完工时间。

公司回复:

(1)上述土地取得时间、付款情况,说明未取得《国有土地使用权证》的具体原因和进展;

地块	付款情况	《国有土地使用权证》取得情况	原因及进展
烟台市地块	已全额支付土地出让金	2019年4月23日取得《国有土地使用权证》(编号:鲁2019烟台市芝0008695)	–
营口经济技术开发区地块	已全额支付土地出让金	2019年5月17日取得《国有土地使用权证》(编号:辽2019营口鲅鱼圈不动产权第0015782号)	–
大连东港商务区B18地块	已全额支付土地出让金	未取得	已于2018年9月18日签订《国有建设用地使用权出让合同》,目前正在积极推进土地使用权证的办理工作

(2)上述土地的拟开发用途、计划建筑面积、预计投入总额和资金来源、预计开工和完工时间。

地块	拟开发用途	计划建筑面积(m2)	预计投入总额(万元)	资金来源(万元)		预计开工时间	预计完工时间
烟台市地块	城市乐园项目	478,478	397,809	资本金	120,000	已开工	2021年11月
				银行贷款	180,000		
				销售转投	97,809		
营口经济技术开发区地块	大型商业综合体	122,206	66,100	资本金	20,000	2019年9月	2022年9月
				银行贷款	20,000		
				销售转投	26,100		
大连东港商务区B18地块	城市乐园项目	159,400	213,805	资本金	60,000	2020年9月	2023年9月
				银行贷款	60,000		
				销售转投	93,805		

6.年报披露,公司报告期内发生管理费用 27.86 亿元,其中租赁费11.22 亿元,能源费4.96亿元,同比增长104%。请公司补充披露:(1)租赁费前10名出租方名称、与公司和控股股东是否存在关联关系和其他应当说明的关系或利益安排、租赁资产的类型及用途、租金标准、报告期内的租金及上年同期租金金额;(2)能源费的主要构成和金额,其大幅增长的原因和合理性。请会计师发表意见。公司回复:

(1)租赁费前10名出租方名称、与公司和控股股东是否存在关联关系和其他应当说明的关系或利益安排、租赁资产的类型及用途、租金标准、报告期内的租金及上年同期租金金额;

门店	主要出租方	租赁资产的类型及用途	租金标准	2018年租金(元)	2017年租金(元)	与公司和控股股东是否存在关联关系	其他应当说明的关系或利益安排
郑州新玛特金博大店	河南省金博大投资有限公司	经营	十年期,年递增1.68%,合计14.26亿元	135,097,579.58	135,090,271.81	否	无
郑州新玛特总店	河南郑州国贸商业有限公司	经营	2014年–2018年每年租金上浮3%;2014年租金为5159万元;2015年租金为5314万元;2016年租金为5473万元;2017年租金为5637万元;2018年租金为5806万元	51,295,658.77	51,376,152.48	否	无
大商集团郑州新玛特购物广场有限公司中原新城店	郑州元龙房地产开发有限公司	经营	第一年免租金;第二至第三年租金27.3元/㎡/月;第四年至第八年租金33.3元/㎡/月;第九年至第十三年租金39.3元/㎡/月;第十四年至第十八年租金50.3元/㎡/月;第十九年至第二十年租金56.3元/㎡/月	45,503,972.48	28,555,173.12	否	无
大庆麦凯乐经典店	大庆昆仑唐人商业投资有限公司	经营	合同约定免租期三个月,保底租金和提成租金两者取高。保底租金5000万;提成租金分三部分:1、百货部分不含税年销售10亿(含)以下部分计提比例6%,10–15亿(含)计提比例5.5%,15亿以上部分计提比例5%;2、超市、黄铂金、珠宝、名表按不含税年销售额3%计提租金;3、转租按照年转租金实际净收入35%提成。	45,349,325.03	46,890,755.12	否	大商嘉华集团有限公司为出租方房屋使用权代理人,出租方不向其支付代理佣金,其从承租方按门店每年净利润的10%抽取红利。截至目前该店尚未盈利,未产生红利抽成
佳木斯新玛特	佳木斯宜福房地产开发有限公司、李占斌	经营	年租金2440万元,每年按上年租金总额增长4%支付上浮租金	39,279,398.16	40,231,982.76	否	无
麦凯乐大连总店	中兴–大连商业大厦	经营	2元/㎡/天*面积*天数;浮动租金:2010年度财务审计报告审定的税前利润为分成基数,以2018年税前同比增加利润作为分成总额,分成租金比例为分成总额的44%	39,088,650.23	40,296,743.71	是	无
锦州千盛购物广场	锦州大兴房地产开发有限公司	经营	1.综合计算,每年固定租金为39,834,310元。 2. 每个租约年按审计后报表上税后利润提取20%作为浮动租金(2018年签订补充协议,取消浮动租金)	37,940,038.15	38,520,813.38	否	无
齐齐哈尔新玛特	齐齐哈尔房地产	经营	地下一层至六层0.8元/㎡/天;转换层0.4元/㎡/天;地下二层及夹层0.2元/㎡/天。浮动租金=当年净利润×30%	37,421,367.82	17,773,652.20	是	无
大商锦州锦绣前程购物中心有限公司	锦州宝地建设集团有限公司	经营	第1个五年每年租金标准为1.2元/㎡/天,自第6年至第20年,每三年环比递增3%	36,648,282.81	0.00	否	无
本溪新玛特	辽宁实华集团房地产开发有限公司	经营	第一至第五年的年租金按1元/㎡/天;第六至第十年的租金按1.2元/㎡/天;第十一至合同期结束的租金参考届时的物价上涨指数及市租赁价格按每年3%至5%增幅递增租金	31,738,642.39	31,730,305.78	否	无

(2)能源费的主要构成和金额,其大幅增长的原因和合理性。

能源费主要构成为电费、水费、汽费,金额分别为39,414万元、1,836万元、8,393万元,公司以前年度收取供应商应承担的能源费,直接冲减公司支付的能源费;本报告期为了清晰核算,按收支两条线的原则确认能源费的收取和支出,将收取供应商的应承担的能源费调整计入其他业务收入中,管理费用中能源费为公司支付的能源费。

会计师核查意见:

我们在审计过程中执行的审计程序包括但不限于:(1)检查租赁合同主要条款;(2)复核各期固定租赁费是否按照协议约定应支付的租金总额,在整个租赁期内各个期间按照直线法分摊确认;(3)选取样本检查确认能源费金额是否真实,是否计入正确的会计期间。

基于我们已执行的审计程序,我们认为公司做出的相关回复是合理的。

二、关于关联交易

7.年报披露,公司其他应收款期末余额5.36亿元,其中包括控股股东的控股子公司大商集团河南超市连锁发展有限公司(以下简称集团超市连锁)通惠款1.41亿元,账龄五年以内,坏账准备余额1,196万元;自然人林祥伟欠款6,549万元,账龄四至五年,坏账准备余额3,274万元;河南省金博大投资有限公司(以下简称金博大投资)欠款5,860万元,账龄四年以上,坏账准备余额5,714万元;阜新国泰大厦有限责任公司(以下简称阜新国泰)欠款3,789万元,账龄多年,坏账准备余额2,707万元;河南省金博大开发建设总公司(以下简称金博大开发)押金3,000万元,账龄五年以上,已全额计提坏账准备。请公司补充披露:(1)公司与集团超市连锁近5年的业务和资金往来明细;(2)集团超市连锁相关其他应收款未及时清算的原因和合理性,坏账准备计提的主要依据,是否存在控股股东超出合理期限占用上市公司资金的情形;(3)自然人林祥伟和阜新国泰欠款的交易背景,相关款项未及时结算的原因和合理性,相关坏账准备的计提是否充分考虑其可回收性;(4)金博大投资和金博大开发之间的关系,相关欠款和押金的交易背景,款项未及时结算的原因和合理性;(5)公司与金博大投资和金博大开发近5年的业务和资金往来情况,结合金博大投资和金博大开发的工商信息状态,说明坏账准备计提的充分性和合理性。请会计师发表意见。

公司回复:

(1)公司与集团超市连锁近5年的业务和资金往来明细;

2014年,公司应收集团超市连锁商品销售款、通惠卡款等23,307万元,收到集团超市连锁支付给公司商品销售款、通惠卡款等23,801万元;公司应付集团超市连锁通惠卡款等4,368万元,支付集团超市连锁通惠卡款等4,511万元。

2015年,公司应收集团超市连锁商品销售款、通惠卡款等27,712万元,收到集团超市连锁支付给公司商品销售款、通惠卡款等30,142万元;公司应付集团超市连锁通惠卡款等3,704万元,支付集团超市连锁通惠卡款等3,752万元。

2016年,公司应收集团超市连锁商品销售款、通惠卡款等14,825万元,收到集团超市连锁支付给公司商品销售款、通惠卡款等10,785万元;公司应付集团超市连锁通惠卡款等2,278万元,支付集团超市连锁通惠卡款等1,946万元。

2017年,公司应收集团超市连锁商品销售款、通惠卡款等23,244万元,收到集团超市连锁支付给公司商品销售款、通惠卡款等19,883万元;公司应付集团超市连锁通惠卡款等6,346万元,支付集团超市连锁通惠卡款等5,684万元。

2018年,公司应收集团超市连锁商品销售款、通惠卡款等19,067万元,收到集团超市连锁支付给公司商品销售款、通惠卡款等13,433万元;公司应付集团超市连锁通惠卡款等3,211万元,支付集团超市连锁通惠卡款等2,410万元。

(2)集团超市连锁相关其他应收款未及时清算的原因和合理性,坏账准备计提的主要依据,是否存在控股股东超出合理期限占用上市公司资金的情形;

公司对集团超市连锁其他应收款计提坏账准备按公司会计政策采用账龄分析法计提。公司与集团超市连锁其他应收款1.41亿元主要为通惠卡往来,通惠卡旨在促进顾客在公司店内消费,所以不存在控股股东超出合理期限占用上市公司资金的情形。公司定期与集团超市连锁对账,并互相支付欠款。截至目前,集团超市连锁已归还公司8000万元,公司其他应收款降至2017年末水平以下。

(3)自然人林祥伟和阜新国泰欠款的交易背景,相关款项未及时结算的原因和合理性,相关坏账准备的计提是否充分考虑其可回收性;

①林祥伟为公司子公司意兰服装有限公司(原大连莱卡门服装有限公司,以下简称“意兰服装”)原股东,林祥伟欠款6,549万元为公司收购意兰服装前其所欠意兰服装款项,公司已多次向林祥伟催要该笔欠款,依据公司会计政策,按照账龄分析法已对该笔欠款计提50%的坏账准备。公司将继续向林祥伟追偿相关欠款,如对方拒不配合还款,公司将通过诉讼等法律途径进行追偿。

②公司与阜新国泰于2003年8月签订租赁合同,租赁其房产用于经营阜新新玛特。阜新国泰大厦为阜新市商业局主管的国有企业,租赁条件为我方须预付租金,以此解决阜新国泰的历史债务,并由阜新新玛特垫付原国泰大厦职工工资、保险等费用,预付租金及垫付费用计息并用于抵顶物业租金,每年抵顶500万元。公司已于2015年起不再垫付其员工工资。目前双方租赁合同正常履行,公司仍持续以阜新国泰欠款冲抵租金。

(4)金博大投资和金博大开发之间的关系,相关欠款和押金的交易背景,款项未及时结算的原因和合理性;

①相关欠款的交易背景:金博大开发即金博大投资前身, 现已更名为 “河南省金博大投资有限公司”。2013年5月,公司下属子公司大商股份郑州商业投资有限公司(以下简称“郑州投资”)与金博大投资签订《土地使用权转让协议》,购买其5.4亩土地使用权,拟用于金博大二期项目开发,并分别于2013年5月支付4,102.20万元,2013年11月支付1,465.08万元,2014年3月支付293.01万元。因金博大投资隐瞒该地块在签订《土地使用权转让协议》前尚存在共有权人的情况,且与郑州投资签订《土地使用权转让协议》后,继续出售该地块上的房屋,导致该地块上地使用权的共有权人进一步增加,人为增加了土地使用权的分割难度,致使合同目的不能实现。公司认为金博大投资已构成根本违约,应返还郑州投资已支付的土地转让款,因此公司将金博大