证券代码：600361　　证券简称：华联综超　　公告编号：2019-036

北京华联综合超市股份有限公司关于回复上海证券交易所《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》的公告

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。

北京华联综合超市股份有限公司（以下简称“公司”）于2019年5月29日收到上海证券交易所发来的上证公函[2019]0804号《关于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》（以下简称“《问询函》”），根据相关要求，现将公司对《问询函》的回复公告如下：

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）公司能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周转资，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资金需求，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古百货的收购）。

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能源在30-40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
	总计	278,406.60	180,989.16	459,394.76

截至2018年12月31日，公司短期借款135亿元，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
	合计	135,008.72			

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%	2018.06.23	2019.02.17
3	18华联SCP002	80,000.00	7.5000%	2018.07.12	2019.04.8
合计		190,000.00			

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，公司越来越重视现商品直采业务，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12亿元。

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古百货的收购。

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，在当前市场利息较环境下，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。公司会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。一是公司了花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存放应商货款，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日主管理，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

公司的货币资金分存在各营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2,467.21万元，活期存款利息收入为2,063.20万元。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，并抽样进行了现金盘点；取得了所有公司的《日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；对所有银行账户中存款和借款均进行了函证；计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，公司其他应收款中不存在关联方非经营性资金占用。

2、年报披露，2018年公司营业收入分别为24.07亿元、22.66亿元和384.21万元，净利润分别为1.44亿元、1.65亿元和146.37万元。去年同期二家参股公司的营业收入分别为67.3391万元、7,122.77万元，净利润分别为40.98万元、2.9170万元和1,100.28万元，请公司补充说明上述二家参股公司营业收入和净利润相较去年同期大幅变动的原因，核实相关数据是否有误，目查年报中的其他错误并予以更正。

公司回复：

经核实，在2018年年报中披露的参股公司华联财务、华联鑫创益，华联保理当年和去年同期营业收入、净利润数据列示顺序有误，现更正如下：2018年公司参股公司华联财务、华联鑫创益，华联保理的营业收入分别为23,98.46万元,384.21万元和4,822.98万元，净利润分别为14,376.81万元,146.37万元和2,917.09万元。去年同期二家参股公司的营业收入分别为22,6.7391万元,7,122.77万元，净利润分别为40.98万元,2.9170万元,40.98万元,1,100.28万元。

3、年报披露，报告期内公司部分门店与华联股份、华联物世家共用物业，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，华联物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况。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）		水电费摊收额	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
北京肖家河店	0.56	2.47	3.03	178.24	560.47	738.71	4.92	––	4.92	按表计费	30天
北京新文会街店	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的市政单位，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。

华联物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、关于应收款项

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古百货，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、目由现金流、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内商誉减值测试的具体方式及商誉减值计提情况，明确说明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，是否存在合谋操性要求，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	账面余额	原值	减值	账面余额
江苏紫金	5,767.98	2,765.35	3,002.63	5,767.98	2,765.35	3,002.63
百好古百货	9,407.58	––	9,407.58	––	––	––
合计	15,175.56	2,765.35	12,410.21	5,767.98	2,765.35	3,002.63

（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	14,916.51

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	15,844.00

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元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/m²）
A	嘉康新村	泰淮区月牙湖置康新村	2017-9-25	商业	16,722
B	万达紫金明珠	光华路星园路8号	2017-11-20	商业	12,778
C	御水湾花园	大沱路中和桥1号	2017-9-25	商业	14,343

将门头房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	百丽闲大街	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
	停车位数	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：

比较因素	待估物业	案例一	案例二	案例三
名称	泰淮区石门坎165号	富康新村商铺	万达紫金明珠	御水湾花园商铺
位置	泰淮区	泰淮区	泰淮区	泰淮区
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	100/100	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
停车位数	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	94/100
合计	1.0000	0.9611	1.1119	0.9416
比准价格（元/平方米）	14,595.00	16,071.12	14,207.73	13,505.38

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）百好古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古百货，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，因此将百好古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	20,800.60

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	22,380.02						

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、现金流量的计算

以2018年度财务数据为基期，公司以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:经营资运资本增加	––	159.72	159.72	159.72	159.72	159.72
实体现金流量	2,615.80	2,456.08	2,456.08	2,456.08	2,456.08	2,456.08

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 u的平均值作为测试主体的β u，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 u
*000759	中百集团	0.9477
*600859	王府井	1.0573
*600861	北京城乡	1.1336
平均	β u	1.0462

β =[1+（1-T）×D / E]×β u=1.0462

市场平均收益率Rm：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古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，江苏紫金和百好古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	24,997.38

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	22,232.03

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）百好古百货

百好古百货商誉系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，百好古百货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）分季度列式百好古百货主要财务数据，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，说明百好古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：百好古百货2017年10月13日注册成立，12月开始营业，上期四季度业际仅有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），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。

百好古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、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。

第四季度前增租户情况

百好古百货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（平米）
租户1	1,001
租户2	146
租户3	121
租户4	2,156
合计	3,423

综上，公司认为，百好古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，我们对百好古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。我们未发现百好古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古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

百好古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，承租方为北京百好古社区百货有限公司；

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：按承租人在下商业项目净营业额的一定比例提成；

A、承租人在下商业项目净营业额不足7亿元人民币（含7亿元），出租人不提成；

B、承租人在下商业项目净营业额超过7亿元不足8亿元的部分（不含7亿元,含8亿元）按3%的比例提成，超过8