

问询函专项说明

天健函〔2023〕2-143号

深圳证券交易所上市公司管理一部：

由步步高商业连锁股份有限公司(以下简称步步高公司或公司)转来的《关于对步步高商业连锁股份有限公司 2022 年年报的问询函》(公司部年报问询函〔2023〕第 304 号,以下简称问询函)奉悉。我们已对问询函中需要我们说明的财务事项进行了审慎核查,现汇报说明如下。

本说明中货币金额单位如未特别说明,均为人民币万元。

一、报告期内,你公司实现营业收入 86.86 亿元,同比下降 34.55%,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为亏损 24.36 亿元,你公司营业收入已持续三年下滑、扣除非经常性损益的净利润已连续两年为负。请你公司:

(1) 结合所处行业状况、主营业务开展情况、市场需求、市场竞争力、同行业可比上市公司情况等,详细说明你公司营业收入持续下滑、扣非后净利润连续为负的具体原因。(2) 你公司未来持续经营能力是否存在重大不确定性,你公司为改善主营业务经营业绩已采取的措施及其成效,后续拟采取的措施。请年审会计师核查并发表明确意见。(问询函第 1 条)

(一) 结合所处行业状况、主营业务开展情况、市场需求、市场竞争力、同行业可比上市公司情况等,详细说明你公司营业收入持续下滑、扣非后净利润连续为负的具体原因

根据国家统计局发布 2022 年国民经济运行数据,2022 年社会消费品零售总额同比下降 0.2%,居民收入和就业修复偏慢,使得居民收入减少、居民消费意愿疲软。包括公司在内的零售行业实体店经营遭遇较大挑战,近三年年报显示,大部分超市企业出现营业收入下滑,扣非后归母净利润亏损。如下表:

项 目	营业总收入	营业总收入变动幅度
-----	-------	-----------

	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2021 年度	2022 年度
永辉超市	9,319,910.77	9,106,189.43	9,009,081.94	-2.29%	-1.07%
人人乐	598,116.81	509,554.02	397,053.77	-14.81%	-22.08%
中百集团	1,312,878.60	1,233,055.37	1,219,740.63	-6.08%	-1.08%
百联股份	3,522,050.50	3,465,014.94	3,226,903.10	-1.62%	-6.87%
天虹股份	1,179,992.64	1,226,824.47	1,212,502.87	3.97%	-1.17%
友阿股份	231,335.96	256,617.73	178,882.10	10.93%	-30.29%
家家悦	1,667,846.89	1,743,279.24	1,818,381.78	4.52%	4.31%
步步高	1,563,757.58	1,325,597.59	868,575.85	-15.23%	-34.48%

(续上表)

项 目	扣非后归母净利润		
	2020 年度	2021 年度	2022 年度
永辉超市	58,010.18	-383,317.15	-256,514.67
人人乐	-34,802.76	-79,475.11	-53,998.79
中百集团	4,882.47	-10,410.44	-32,917.59
百联股份	37,498.68	63,737.98	-23,996.03
天虹股份	3,094.50	-8,837.14	-18,846.47
友阿股份	15,161.48	11,331.29	-4,581.68
家家悦	40,702.37	-34,167.44	1,416.63
步步高	8,510.38	-44,426.42	-243,552.66

公司营业收入持续下滑、扣非后净利润连续为负的具体原因：

1. 内外部环境的影响。近年消费复苏缓慢、渠道竞争激烈等大环境影响，公司作为实体零售企业，经营遭遇了较大的挑战，加上公司 2022 年由于阶段性的流动资金紧张，导致超市门店缺货等因素，公司经营受到了较大影响。

2. 闭店的影响。公司自 2021 年开始，对现有门店进行了复盘，对低绩效及扭亏无望的门店逐步实行了关停并转。2021 年闭店 52 家，2022 年因超市战略调整（退出四川、江西市场），闭店 139 家，产生较大的闭店支出。

3. 商誉减值的影响。公司业绩未达预期，加上 2022 年公司退出四川市场，结合目前实体零售面临的外部环境影响，基于谨慎性的原则，经商誉减值评估测试，对四川梅西、广西南城的商誉进行了减值。

4. 递延所得税资产冲销的影响。由于四川、江西超市业态的退出，两地可弥补亏损确认的递延所得税资产全部冲回，同时充分考虑目前实体零售面临的外部大环境，基于谨慎性的原则，对母公司及其他子公司部分可弥补亏损金额确认的递延所得税资产进行冲回。

(二) 你公司未来持续经营能力是否存在重大不确定性，你公司为改善主营业务经营业绩已采取的措施及其成效，后续拟采取的措施

由于消费复苏缓慢、传统零售行业转型，以及公司重资产投入较大等原因，公司遭遇阶段性流动资金紧张，在政府及金融机构的支持下，有所缓解。从目前公司经营状况来看，公司流动性问题和门店缺货问题未得到根本解决，供应商等合作方信心尚未恢复，公司面临的偿债及经营压力较大。

2023年7月7日，公司收到湘潭中院送达的《通知书》，称龙牌食品股份有限公司(以下简称龙牌食品)以公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力为由，向法院申请对公司进行重整。同时，因龙牌食品认为公司具备预重整的条件，一并向湘潭中院申请对公司进行预重整。龙牌食品认为，公司虽然已无法清偿到期债务，但作为湖南消费零售业务的龙头企业之一，具有重生和挽救的可能。

如果湘潭中院依法决定对公司进行预重整并指定临时管理人，临时管理人将在预重整期间启动债权申报与审查、审计及资产评估、招募投资人等工作，并与广大债权人等进行沟通和征询意见。湘潭中院决定对公司进行预重整，不代表公司正式进入重整程序。

根据《中华人民共和国企业破产法》(以下简称《企业破产法》)的相关规定，如果湘潭中院受理申请人对公司提出的重整申请，公司将依法进入重整程序。

重整是以挽救债务人企业、恢复公司持续盈利能力为目标的司法程序。公司在超市、百货等业务领域深耕多年，具有丰富的经营经验，在湖南、广西等地零售市场占有率有较大市场份额，且在前期的发展中已整合了一批稳定的供应商企业，建立了完善的供应链体系，如能够通过重整解决流动性问题，对资产、负债和经营业务进行合理调整，卸下债务负担，优化经营方针，将有助于公司盘活资产，恢复正常营运，公司董事会对公司未来发展前景充满信心。公司董事会将依法配合法院对公司的重整可行性进行研究和论证，同时确保生产经营稳定进行。如果公司能够通过重整解决流动性问题，公司持续经营能力将不存在重大不确定性。

1. 公司为改善主营业务经营业绩已采取的措施及成效

(1) 践行降本增效，促进效益提升。配合公司战略调整，对组织进行了重塑与优化，严控成本支出。2022 年期间费用较 2021 年减少 82,432 万元，同比下降 17.80%，其中销售费用 2022 年较 2021 年减少 82,613.42 万元，同比下降 22.35%；管理费用 2022 年较 2021 年减少 4,871.76 万元，同比下降 13.16%。

(2) 盘活存量资产，增加现金流。2021 年 6 月公司以长沙金星路步步高广场店在深圳证券交易所成功发行 REITS，获得现金流 7.8 亿元；2023 年 3 月，公司处置湘潭基建营步步高商业管理有限公司、益阳康富商业管理有限公司，获得现金流 2.17 亿元。

(3) 主营业务维稳。公司百货业态积极与供应商沟通，取得了供应商的支持，保持了百货所在区域的优势地位；超市业态做出战略调整，全面退出四川和江西市场，2022 年公司关闭扭亏无望门店 139 家，集中力量保持湖南和广西市场的优势地位。

2. 公司为改善主营业务经营业绩拟采取的措施

(1) 积极与各金融机构协商，争取其不抽贷、不断贷、降低融资成本、优化债务结构，缓解公司流动性压力。

(2) 公司将积极与相关供应商及其他债权人就逾期应付款项的偿付进行沟通，制定还款计划并达成和解，以维护和相关各方良好持续的合作关系。

(3) 积极布局轻资产运营管理，打造步步高品牌。公司商管团队借助步步高成功运营经验和步步高现有物质资源，接受投资方委托，对投资方的商业物业进行统一运营管理。为投资方提供全链条服务，协助开发管理，合理规划商业物业资源，提高市场知名度，提升步步高的综合运营能力和品牌盈利能力，扩大公司品牌优势。

(4) 加强经营管理，打造高效经营管理团队。通过抓经营考核，抓项目落实，抓业绩提升，扎实推进业务的持续、稳定发展。

(三) 核查程序及核查意见

1. 核查程序

(1) 了解和分析公司营业收入持续下滑、扣非后净利润连续为负的具体原因及合理性；

(2) 了解公司 2022 年经营情况及 2023 年的经营计划和经营情况；

(3) 获得了公司关于改善公司经营状况的措施，分析公司提升持续经营能力

的应对措施是否可行。

2. 核查意见

经过核查，我们认为公司营业收入持续下滑、扣非后净利润连续为负具有合理性；2023年7月7日公司收到湘潭中院送达的《通知书》，称龙牌食品以公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力为由，向法院申请对公司进行重整；如果公司能够通过重整解决流动性问题，对资产、负债和经营业务进行合理调整，卸下债务负担，优化经营方针，将有助于公司盘活资产，恢复正常营运，公司持续经营能力将不存在重大不确定性。

二、年报显示，你公司报告期内实现主营业务收入 68.63 亿元，其他业务收入 18.23 亿元，你公司营业收入扣除金额为 0.46 亿元。请你公司：（1）详细说明 2022 年其他业务收入的具体构成和对应金额、收入确认政策、会计处理采用总额法还是净额法、是否与同行业公司存在差异、相应确认依据是否符合《企业会计准则》的相关规定。（2）说明营业收入扣除项目的具体内容和金额，并结合公司主营业务、营业收入和其他业务收入构成、行业特点、自身经营模式，相关业务与主营业务的关联程度和交易商业实质等情况说明扣除项目的判断依据及合理性。（3）请按照本所《上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》4.2“营业收入扣除相关事项”的规定，逐条说明你公司相关营业收入特别是其他业务收入是否应当予以扣除及其判断依据。请年审会计师核查并发表明确意见。（问询函第 2 条）

（一）详细说明 2022 年其他业务收入的具体构成和对应金额、收入确认政策、会计处理采用总额法还是净额法、是否与同行业公司存在差异、相应确认依据是否符合《企业会计准则》的相关规定

1. 其他业务收入明细

其他业务收入明细	租赁及物业费收入	供应商服务费及其他
具体构成	将专柜（包括超市和百货）出租给供应商而产生的租赁收入以及向供应商收取的物业费收入，该部分租赁收入分为两部分，一部分为按租赁面积计算租赁收入和物业费收入，一部分以供应商的销售额为基数计算租赁收入	收取供应商的费用，包括各种固定费用、营销服务费、刷卡手续费收入，该收入以供应商的送货金额、步步高的销售额为基础，按照比例进行计算

金额	10.76 亿元	7.46 亿元
收入确认政策	根据租赁合同确认租金和物业费或者根据供应商的销售额计算租金和物业费	公司服务收入在实际收到款项时或基本能够确定款项可以收到时确认收入
会计处理采用总额法还是净额法	总额法	总额法

2. 同行业其他业务收入确认政策比较

收入确认政策	租赁及物业费收入	供应商服务费及其他
公司	根据租赁合同确认租金和物业费或者根据供应商的销售额计算租金和物业费	公司服务收入在实际收到款项时或基本能够确定款项可以收到时确认收入
家家悦	场地使用费、柜台出租等对外出租收入，按与承租方签订的合同/协议约定的承租期和金额，确认出租收入的实现	本公司向供应商提供的陈列促销等服务属于在某一时点履行的履约义务，公司根据合同约定提供服务后，开具结算单并经供应商核对无误时确认收入
人人乐	物业出租收入，在确定款项可以收到的情况下，按合同条款约定确认收入	向供货商收取的返利、促销服务费等相关收入，按合同约定，于收到款项或取得供应商确认时确认为收入

如上表所述，公司其他业务收入确认政策与同行业相比不存在重大差异。

(二) 说明营业收入扣除项目的具体内容和金额，并结合公司主营业务、营业收入和其他业务收入构成、行业特点、自身经营模式，相关业务与主营业务的关联程度和交易商业实质等情况说明扣除项目的判断依据及合理性

1. 公司营业收入扣除项目均为“未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入”。营业收入扣除项目的具体内容和金额情况如下：

主体名称	营业收入扣除金额	扣除具体情况
博白县南城百货有限公司	259.56	注销
平果南城百货有限公司	654.43	注销
梧州梅西商业有限公司	2,603.79	转让
玉林市南城百货有限公司	608.63	注销
湘潭县翠梅林生态农场有限公司	4.92	未形成稳定业务模式
湖南步步高禾印象餐饮管理有限公司	432.43	未形成稳定业务模式
湖南贡米农业有限公司	4.15	未形成稳定业务模式
小 计	4,567.91	

2. 公司的主营业务为商品零售，以超市、百货等零售业态为广大消费者提供商品零售服务，公司主要通过直营连锁店开展业务经营。在经营模式上，超市

业务以自营为主，百货业务以联营为主。

2022 年度，公司子公司湘潭县翠梅林生态农场有限公司、湖南步步高大禾印象餐饮管理有限公司、湖南贡米农业有限公司相关业务规模较小，能否形成稳定业务模式尚无法取得足够的客观判断依据，公司基于谨慎性考虑，将上述公司实现的营业收入作为“未形成或难以形成稳定业务模式的业务产生的收入”予以扣除；2022 年度，子公司梧州梅西商业有限公司股权已处置，子公司博白县南城百货有限公司、平果南城百货有限公司、玉林市南城百货有限公司已注销，公司将上述公司实现的营业收入作为“未形成或难以形成稳定业务模式的业务产生的收入”予以扣除。以上收入除了子公司注销和转让外扣除的收入，均与公司主营业务关联较小。

公司营业收入和其他业务收入构成明细如下：

营业收入项目	本期金额	占营业收入比重（%）
超市、家电	627,677.70	72.27
百货	39,390.49	4.54
批发	778.22	0.09
物流及广告	18,470.70	2.13
其他业务收入	182,258.73	20.98
小 计	868,575.85	100.00

（三）请按照本所《上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》4.2 “营业收入扣除相关事项”的规定，逐条说明你公司相关营业收入特别是其他业务收入是否应当予以扣除及其判断依据

1. 公司 2022 年度营业收入扣除情况如下：

项 目	本年度	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	868,575.85	1,325,597.59	
营业收入扣除项目合计金额	4,567.91	2,186.18	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.53%	0.16%	
一、与主营业务无关的业务收入			
正常经营之外的其他业务收入，如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入			

项 目	本年度	上年度	具体扣除情况
不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外			
本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入			
与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入			
同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入			
未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入	4,567.91	2,186.18	
小 计	4,567.91	2,186.18	
二、不具备商业实质的收入			
未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入			
不具有真实业务的交易产生的收入，如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等			
交易价格显失公允的业务产生的收入			
本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入			
审计意见中非标准审计意见涉及的收入			
其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入			
小 计			
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入			
营业收入扣除后金额	864,007.94	1,323,411.40	

根据深圳证券交易所《上市公司自律监管指南第1号——业务办理》的有关规定，“未形成或难以形成稳定业务模式的业务产生的收入”应作为营业收入扣除项目予以扣除，2022年度，公司子公司湘潭县翠梅林生态农场有限公司、湖南步步高大禾印象餐饮管理有限公司、湖南贡米农业有限公司相关业务规模较小，能否形成稳定业务模式尚无法取得足够的客观判断依据，公司基于谨慎性考虑，将上述公司实现的营业收入作为“未形成或难以形成稳定业务模式的业务产生的收入”予以扣除；2022年度，子公司梧州梅西商业有限公司股权已处置，子公司博白县南城百货有限公司、平果南城百货有限公司、玉林市南城百货有限公司已注销，公司将上述公司实现的营业收入作为“未形成或难以形成稳定业务模式的业务产生的收入”予以扣除。

公司其他业务收入主要为商场的租金及物业管理收入、供应商营销服务收入、

停车场收入及包装物处理收入，均属于与公司正常经营相关的收入，不存在其他与主营业务无关的收入。

综上所述，除上述未形成或难以形成稳定业务模式的业务产生的收入外，公司不存在与主营业务无关的业务收入或不具备商业实质的收入。公司营业收入扣除情况符合《上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》的规定，如实反映了公司 2022 年度营业收入扣除情况，不存在应扣未扣的情形。

(四) 核查程序及核查意见

1. 核查程序

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 对信息系统数据进行交叉核对，包括：超市零售系统、百货零售系统、Oracle 信息系统等；

(3) 检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

(4) 将公司的收入确认政策，与同行业可比公司进行比较，分析是否存在差异；

(5) 查阅《上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》等相关规定，并复核公司 2021 年度和 2022 年度营业收入扣除项目的计算过程；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

2. 核查结论

经核查，我们认为：

(1) 公司的其他业务收入确认政策、会计处理方法与同行业公司不存在差异，符合《企业会计准则》的相关规定；

(2) 公司部分子公司相关业务规模较小，能否形成稳定业务模式尚无法取得足够的客观判断依据，基于谨慎性考虑，公司将这部分子公司本期注销子公司实现的营业收入作为“未形成或难以形成稳定业务模式的业务产生的收入”予以扣除具有合理性；

(3) 公司营业收入扣除情况符合《上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》的规定，如实反映了公司 2022 年度营业收入扣除情况，不存在应扣未扣的情形。

三、年报显示，报告期内，你对广西南城百货有限责任公司（以下简称南城百货）、梅西商业有限公司（以下简称梅西百货）、扑当食品有限公司（以下简称扑当食品）商誉计提减值准备合计 3.24 亿元，其中对南城百货商誉原值 8.47 亿元，已计提减值准备 0.75 亿元，本期计提减值准备 2.24 亿元；本期对梅西百货、扑当食品剩余商誉全额计提减值准备约 1 亿元；截至 2022 年末，你公司商誉账面价值余额 5.37 亿元。请你公司：（1）说明对南城百货、梅西百货、扑当食品商誉减值测试的具体过程，包括资产组的划分依据、可收回金额和关键参数及其确定依据、重要假设及其合理性，关键参数及相关假设。（2）结合南城百货、梅西百货、扑当食品的业务范围、经营情况、行业态势、市场竞争能力等，分析说明对南城百货部分计提商誉减值准备、对梅西百货、扑当食品剩余商誉全额计提减值准备的判断依据及合理性。（3）说明商誉出现减值迹象的具体时点，结合问题（1），说明本次商誉减值相关数据是否与以前年度减值测试的数据存在较大差异，以前年度商誉减值准备计提是否充分，是否存在通过计提商誉减值准备调节利润的情形。请年审会计师及评估机构核查并发表明确意见。（问询函第 5 条）

（一）说明对南城百货、梅西百货、扑当食品商誉减值测试的具体过程，包括资产组的划分依据、可收回金额和关键参数及其确定依据、重要假设及其合理性，关键参数及相关假设

受内外部环境的影响，公司于 2022 年做出重大的战略调整，梅西百货的超市业务已全面退出了四川市场；扑当食品连续大额亏损。公司已对梅西百货和扑当食品剩余商誉全额计提减值准备；对于南城百货的商誉，公司聘请了专业的评估机构对其商誉进行减值测试。

1. 商誉减值测试的具体过程

步步高公司根据资产经营业务的不同，将南城百货经营业务分为商业零售相关业务资产组、资产管理业务资产组，并根据购买日公允价值将商誉进行了分摊，商业零售相关业务资产组、资产管理业务资产组评估方法如下：

（1）商业零售相关业务资产组评估方法

根据上述规定，资产评估师经过核查，利用观察、询问、访谈、核对、函证、监盘、勘查、书面审查、实地调查等手段分析，均无法获取该资产组公平交易中

销售协议价格、市场价格减去处置费用后的金额及同行业类似资产的最近交易价格或者结果。结合以前年度测试采用的评估方法，并且分析评估对象的特点、资料收集情况，采用预计未来现金流量的现值作为资产组的可收回金额。

《企业会计准则第8号—资产减值》规定的“资产预计未来现金流量的现值”是指被评估资产在剩余使用寿命内持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

预计未来现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法。与《企业会计准则第8号—资产减值》规定的“资产预计未来现金流量的现值”内涵一致。其估算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

式中： P—资产组预计未来现金流量的现值

R_t—未来第t年资产组预计现金流量

t—预测期数

r—折现率

n—剩余经济寿命

在具体操作过程中，一般选用两段式折现模型。即将评估对象的预计未来现金流量分为详细预测期和稳定期两个阶段进行预测，首先预测详细预测期（一般为5年）各年的现金净流量；在详细预测期最后一年的预计现金净流量的基础上预测稳定期现金净流量。最后将预测的预计未来现金流量进行折现后求和，即得到评估对象的预计未来现金流量的现值。其基本估算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t}$$

式中：

P—评估对象预计未来现金流量的现值；

t—详细预测期收益年限，共5年；

A_i—详细预测期第i年预计未来现金流量；

A_{t+1} —永续期预期资产组自由现金流量；

i —折现计算期（年），根据本项目实际情况采用期中折现

预计未来现金流量=息税前利润+折旧及摊销—营运资金追加额—资本性支出

息税前利润=营业收入—营业成本—税金及附加—销售费用—管理费用

上述预计未来现金流量是根据资产组组合在其经营者现有管理水平和经营模式，以资产组或资产组组合当前的经营规模为基础，并维持其持续经营能力的前提下的正常经营活动预计产生现金净流量最佳估算数。不涉及企业筹资活动产生的现金流入或者流出以及与所得税收付有关的现金流量。

r —折现率：根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估采用税前口径折现率。

根据国际会计准则 ISA36—BCZ85 指导意见，无论税前、税后现金流及相应折现率，均应该得到相同计算结果。本次评估根据该原则将税后折现率加权平均资本成本（WACC）计算结果调整为税前折现率口径。

(2) 资产管理业务资产组评估方法

资产管理业务资产组的资产主要为办公楼和商铺，资产评估师经过核查，在分析评估对象的特点、资料收集情况及估算结果后，以公允价值减去处置费用后的净额作为资产组的可收回金额。

1) 公允价值的估算方法

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。根据资产评估相关准则的规定并参考《企业会计准则第39号——公允价值计量》，企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。收益法是将未来金额转换成单一现值的评估技术。市场法是利用相同或类似的资产、负债或资产和负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行评估的技术。成本法是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额（通常指现行重置成本）的评估技术。

资产组的资产主要为办公楼和商铺，根据资产类型和所能搜集到的资料情况，本次评估使用收益法估算资产组的公允价值。估算公式为：

$$V = a / (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

其中：V—市场价值

a-年纯收益

r-还原利率

g-净收益年递增的比率

n-房地产收益年限

2) 处置费用的确定

处置费用是指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态发生的直接费用。

2. 南城百货资产组的划分依据

步步高公司根据资产经营业务的不同，将南城百货经营业务分为资产管理业务资产组、商业零售相关业务资产组，并根据购买日公允价值将商誉进行了分摊。商誉在资产管理业务资产组和商业零售相关业务资产组中的分摊情况如下：

资产组名称	申报的不含商誉资产组 账面价值	测试日 100%商誉账 面价值	测试前资产组含商誉账 面价值
资产管理业务 资产组	41,953.24	13,059.65	55,012.89
商业零售相关 业务	50,950.88	63,077.55	114,028.43
合 计	92,904.11	76,137.20	169,041.32

(1) 资产组名称：资产管理业务资产组

资产管理业务资产组共计 2 项，为投资性房地产-岭南家园商铺；投资性房地产-总部大厦及固定资产-总部大厦。

账面值构成如下表：

类 别	账面净值
投资性房地产	31,924.70
固定资产	7,921.45
无形资产	2,107.08
合 计	41,953.24

(2) 资产组名称：商业零售相关业务资产组

商业零售相关业务资产组范围则为截止至评估报告日南城百货正在经营的 29 家门店资产和 1 家线上门店、以及广西兴南城物流有限公司、广西思蜜缇食品有限公司以及南宁市将相和商贸有限公司的长期资产。

账面价值构成如下表：

类别	账面净值
投资性房地产	4,107.70
固定资产	31,180.57
无形资产	2,154.24
长期待摊费用	13,508.37
合计	50,950.88

结合以上描述及分析，南城百货资产组的划分依据合理。

3. 关键参数、确定依据及合理性

(1) 商业零售相关业务资产组

项目	关键参数			
	预测期	预测期增长率	预测期毛利率	折现率
南城百货零售业务资产组	2023年-2027年（后续为稳定期）	4%-29%	30%-34%	12.17%

1) 预测期的估算

商誉减值测试的对象是包含商誉的资产组或资产组组合，因商誉没有特定期限的使用寿命，且资产组中的固定资产等经营性长期资产可以通过不断的更新改造维持其持续经营，其业务资质也可以推定依法正常续期，因此本次评估设定资产组的预测期限为永续期。

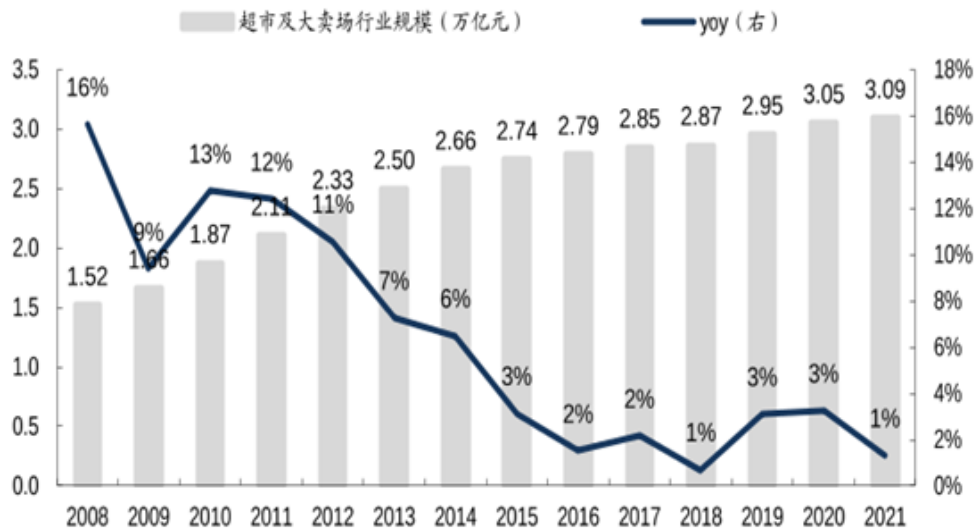
与历年商誉减值测试方法一致。

2) 收入增长率

随着人民生活水平的提高，人们的消费观念也日益发生着变化，效率高、规模化、购物环境舒适的超级市场也越来越受到消费者的青睐。连锁超市在中国出现已有多年的历史，从1994年发展至今，中国连锁超市迅速向大中城市蔓延，新增店铺数量也在直线猛增，连锁超市已经名副其实地成为了零售业的主流业态，为中国扩大内需、拉动经济增长做出了重大贡献。

数据显示，2008-2021年我国超市行业的市场规模呈现稳中有升的态势，2010年之后超市的增速有所放慢，但仍保持正增长。2021年我国超市及大卖场行业规模为3.09万亿元，2016-2021年CAGR为2.1%。

图7: 2010年之后我国超市行业规模增速有所放慢, 但仍保持正增长



数据来源: Euromonitor, 东吴证券研究所

南城百货连锁商品零售门店主要集中于广西地区。根据统计部门信息, 2001年以来, 广西地区生产总值增长率均高于全国平均水平, 2015年、2016年、2017、2018年、2019年、2020年、2021年、2022年广西地区生产总值分别比上年增长8.1%、7.3%、7.3%、6.8%、6%、3.7%、7.5%及2.9%。在广西经济高速发展的同时, 广西居民收入也不断增长。

资产组主营业务收入分为超市、百货收入, 2022年受不可控因素、关闭低效门店和阶段性的流动资金紧张影响, 特别是2022年第四季度阶段性的流动资金紧张影响, 资产组门店存在缺货的情况, 资产组经营受到较大影响, 收入有所下滑, 预计受母公司现金流改善影响2023年单店收入逐步企稳回升到21年单店收入水平, 后续年度则保持持续小幅增长。

3) 毛利率

步步高公司2020年、2021年、2022年毛利率水平分别为30.58%, 34.02%、24.26%(合并报表), 南城百货2020年、2021年、2022年毛利水平分别为27.64%、31.35% 26.24%(合并报表), 公司通过关闭低效门店、强品类、保毛利、控损耗、高周转等手段提高毛利率水平。

4) 折现率的估算

折现率亦称期望投资回报率, 是采用收益法评估所使用的重要参数。本次评估所采用的折现率的估算, 是在考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、

企业特有风险收益率（包括规模超额收益率）和企业的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model 或 CAPM）综合估算其权益资本成本，并参照对比企业的资本结构等因素，综合估算资产组的股权收益率，进而综合估算全部资本加权平均成本（Weighted Average Cost of Capital 或 WACC），并以此作为评估对象的全部资本的自由现金净流量的折现率。其估算过程及公式如下：

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{CAPM或} R_e &= R_f + \beta (R_m - R_f) + R_c \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_c \end{aligned}$$

上式中： R_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险收益率；

β ：Beta系数；

R_m ：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价（ $R_m - R_f$ ）；

R_c ：特有风险收益率（企业规模超额收益率）。

加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - t) \times R_d \\ &= 1 / (D/E + 1) \times R_e + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times R_d \end{aligned}$$

上式中： $WACC$ ：加权平均资本成本；

D ：债务的市场价值；

E ：股权市值；

R_e ：权益资本成本；

R_d ：债务资本成本；

D/E ：资本结构；

t ：企业所得税率。

根据国际会计准则 ISA36--BCZ85 指导意见，无论税前、税后现金流及相应折现率，均应该得到相同计算结果。本次评估根据该原则将税后折现率加权平均资本成本（WACC）计算结果调整为税前折现率口径。

税前折现率=12.17%

结合以上描述及分析，南城百货资产组商誉减值测试-商业零售相关业务资

产组的关键参数确定依据合理。

(2) 资产管理业务资产组

1) 公允价值的估算方法

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。根据资产评估相关准则的规定并参考《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》，企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。收益法是将未来金额转换成单一现值的评估技术。市场法是利用相同或类似的资产、负债或资产和负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行评估的技术。成本法是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额（通常指现行重置成本）的评估技术。

资产组的资产主要为办公楼和商铺，根据资产类型和所能搜集到的资料情况，本次评估使用收益法估算资产组的公允价值。估算公式为：

$$V=a/(r-g) \times [1-(1+g)^n/(1+r)^n]$$

其中：V-市场价值

a-年纯收益

r-还原利率

g-净收益年递增的比率

n-房地产收益年限

2) 处置费用的确定

处置费用是指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态发生的直接费用。

① 投资性房地产-岭南家园商铺处置费用

A. 根据相关文件，需缴纳的交易税费如下

税费名称	计算基数	税费率	缴纳方	备注
增值税	转让额	5.00%	转让方	
增值税附加	增值税	12.00%	转让方	
印花税	转让额	0.05%	转让方	
土地增值税			转让方	计算见下

B. 土地增值税具体计算情况如下：

a. 税率：土地增值税实行四级超率累进税率：

I 增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%。

II 增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%。

III 增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%。

IV 增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%

b. 土地增值税税额的计算：

I 计算理论公式

A 土地增值税税额=增值额*适用的税率-扣除项目金额*速算扣除系数（速算扣除系数分别为 5%、15%、35%）。

B 扣除项目金额=原购建价+转让房产产生相关税费（增值及附加、印花税等）

C 增值额=转让额-扣除项目金额

II 具体计算公式分如下情况：

A 增值额未超过扣除项目金额 50%，土地增值税税额=增值额×30%

B 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%的，土地增值税税额=增值额×40%—扣除项目金额×5%

C 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%的，土地增值税税额=增值额×50%—扣除项目金额×15%

D 增值额超过扣除项目 200%的，土地增值税税额=增值额×60%—扣除项目金额×35%。

② 投资性房地产及固定资产-总部大厦处置费用

A. 根据相关文件，需缴纳的交易税费如下

税费名称	计算基数	税费率	备注
销售费用		1.065%	计算见下
增值税		5.00%	计算见下
增值税附加	增值税	12%	
印花税			计算见下
土地增值税			计算见下

B. 销售费用

销售费用主要为房产销售代理费、广告费等，参照一般房地产销售的经验数

据取销售费用为销售收入的 1.065%

C. 增值税

增值税=销售收入×5%

D. 印花税

土地转让合同印花税按预计含税转让收入的 0.05%计算；产权转移印花税按预计含税转让收入的 0.05%计算。

E. 土地增值税具体计算情况如下：

根据《国家税务总局南宁市税务局关于调整南宁市土地增值税预征率的公告》（国家税务总局南宁市税务局公告 2018 年第 7 号），土地增值税参照房地产开发企业开发的商铺及其他房产，按 4%预征计算。

结合以上描述及分析，南城百货资产组商誉减值测试-资产管理业务资产组的关键参数确定依据合理。

4. 重要假设

(1) 假设资产组现有的各类证照和各项许可资质到期后可续期。

(2) 假设资产组所在企业在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

(3) 假设资产组在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式、产品结构、决策程序与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

(4) 假设资产组的经营管理者勤勉尽责，且有能力担当其职务和履行其职责；并假设资产组现有的主要管理团队、业务团队和技术团队保持稳定并持续为资产组服务。

(5) 假设资产组的生产经营完全遵守现行所有有关的法律法规。

(6) 假设委托人及相关单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

(7) 假设资产组的收益在各年是均匀发生的，其年度收益实现时点为每年的年中时点。

(8) 资产评估师对委估资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以委估资产内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设条件。

(9) 商业零售相关业务资产组涉及的公司及下属分子公司桂林市南城百货有限公司、桂林市安厦南城百货有限公司等属于设立在西部地区内资鼓励类产业项目，根据《财政部 税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）的相关规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，减按 15% 的税率征收企业所得税。根据财政部公告 2020 年第 23 号公告，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。同时，降低享受政策的门槛，将鼓励类产业项目当年度主营业务收入占企业收入总额限制比例由 70% 降至 60%。假设该政策能一直延续。

(10) 假设含商誉资产组未来经营的相关整改应对措施能有效执行。

以上假设是根据历史经营情况及单位对未来经营预测作出的，具有合理性。

(二) 结合南城百货、梅西百货、扑当食品的业务范围、经营情况、行业态势、市场竞争能力等，分析说明对南城百货部分计提商誉减值准备、对梅西百货、扑当食品剩余商誉全额计提减值准备的判断依据及合理性

梅西百货的超市业务已全面退出了四川市场，扑当食品由于连续大额亏损，公司已对梅西百货和扑当食品商誉全额计提减值准备；对于南城百货的商誉公司聘请了专业的评估机构对其商誉进行减值测试。

1. 业务范围

南城百货、梅西百货主要业务为百货、超市、零售和物业租赁业务；扑当食品的主要业务为食品生产销售。

2. 经营情况

(1) 南城百货

商誉资产组经营数据如下：

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	215,649.99	182,357.78	98,091.57
利润总额	6,565.29	6,477.88	-23,575.65

商誉资产组 2022 年经营数据出现严重下滑。

(2) 梅西百货

梅西百货由于受到行业环境、市场竞争加剧以及线上销售的影响，梅西百货的超市业务已全面退出四川市场。

(3) 扑当食品

扑当食品原本系公司的参股公司，由于持续亏损，扑当食品股东韩国株式会社 K&C Global Hub 将其持有的股权以 0 价格转让给公司，本次转让构成非同一控制下企业合并，并产生商誉 20.45 万元，本次转让后扑当食品仍持续亏损，公司预计未来难以盈利。

3. 行业态势及市场竞争力

2022 年社会消费品零售总额同比有所下降。经济下行压力增加，居民收入和就业修复偏慢，居民消费意愿疲软。如本说明一(一)所示，2022 年同行业营业收入大都出现负增长，净利润大部分亏损。

受消费复苏缓慢、及渠道竞争激烈等因素影响，公司作为实体零售企业，经营遭遇了较大的挑战，加上公司 2022 年由于阶段性的流动资金紧张，导致超市门店缺货较严重等因素，公司当期经营受到了较大影响。同时，2022 年对南城百货部分低效亏损门店进行了关停并转。评估机构对南城百货商誉进行减值测试时，根据评估结果对商誉计提了减值；2022 年受到行业环境、四川市场竞争加剧、公司资金紧张等综合因素的影响，公司对于梅西百货的超市业务从四川市场全面退出，公司对其剩余的商誉全额计提减值准备；2022 年扑当食品持续亏损，公司预计扑当食品未来难以盈利，对其商誉全额计提减值准备。

综上所述，对南城百货部分计提商誉减值准备、对梅西百货、扑当食品剩余商誉全额计提减值准备的具有合理性。

(三) 说明商誉出现减值迹象的具体时点，结合问题（1），说明本次商誉减值相关数据是否与以前年度减值测试的数据存在较大差异，以前年度商誉减值准备计提是否充分，是否存在通过计提商誉减值准备调节利润的情形

梅西百货由于受到行业环境、市场竞争加剧以及线上销售的影响，梅西百货持续亏损，公司预计未来不能扭亏为盈，梅西百货的超市业务已全面退出四川市场，梅西百货商誉确定的基础已不存在，公司在 2022 年对于梅西百货剩余部分商誉全额计提了减值；扑当食品原本系公司的参股公司，由于持续亏损，扑当食品股东韩国株式会社 K&C Global Hub 将其持有的股权以 0 价格转让给公司，本次转让构成非同一控制下企业合并，并产生商誉 20.45 万元，本次转让后扑当食品仍持续亏损，公司预计未来难以盈利，公司对于本次并购产生的商誉全额计提了减值准备；公司对梅西百货剩余部分商誉和扑当食品商誉全额计提减值准备符合实际情况，不存在通过计提商誉减值准备调节利润的情形。

1. 南城百货商誉减值相关数据否与以前年度减值测试的数据存在较大差异

(1) 以前年度测试主要参数如下：

资产组	年度	预测期及稳定期	预测期收入增长率	稳定期收入增长率	预测期利润率(税前)	稳定期利润率(税前)	税前折现率
南城百货-商业零售相关业务资产组	2020年	2021-2025年为预测期, 2025年后为稳定期;	2021-2025年分别为11.71%、6.11%、3.09%、1.88%、1.89%	0%	2021-2025年分别为3.92%、4.81%、5.06%、5.22%、5.38%	5.38%	12.26%
	2021年	2022-2026年为预测期, 2026年后为稳定期;	2022-2026年分别为-2.44%、4.98%、2.14%、1.11%、0.94%	0%	2022-2026年分别为5.62%、6.35%、6.62%、6.74%、6.73%	6.73%	12.41%
	2022年	2023-2027年为预测期, 2027年后为稳定期;	2023-2027年分别为28.44%、9.65%、5.43%、4.88%、4.89%	0%	2023-2027年分别为2.03%、7.59%、8.18%、8.47%、9.21%;	9.21%	12.17%

根据以上所示数据，2022年商誉减值相关数据除公司提供的预测期收入增长率、预测期利润率存在较大差异外，其他指标如预测期（5年）、稳定期收入增长率（0%）、税前折现率（12.17%-12.41%），与历史数据均不存在较大差异。

2022年商誉减值测试盈利预测数据与历史预测数据存在较大差异原因：

1) 环境的影响。近年受消费复苏缓慢、及渠道竞争激烈等大环境影响，公司作为实体零售企业，经营遭遇了较大的挑战，加上公司2022年由于阶段性的流动资金紧张，导致超市门店缺货等因素，公司经营受到了较大影响。

2) 闭店的影响。在消费复苏缓慢等大环境下，公司自2021年开始，对现有门店进行了复盘，对低绩效及扭亏无望的门店逐步实行了关停并转计划。2021年闭店3家，2022年闭店约16家，产生了较大的闭店支出。

(2) 商誉出现减值迹象的具体时点

南城百货资产组2019年业绩开始下滑，商誉首次出现减值迹象的具体时点在2019年度。2019年度业绩下滑原因主要为渠道竞争激烈、社区团购兴起等大环境影响，经营遭遇了较大的挑战，同时新开门店经营情况不及预测期；

2020年受突发不可控因素影响，公司业绩受到冲击，但基于当时时点考虑，认为该因素不具备持续性，未考虑商誉减值。

2021年因外部环境影响，零售行业实体店经营仍遭遇较大挑战，主营业绩都表现不太理想。资产组出现商誉减值迹象。

2022年由于消费复苏缓慢，加上公司阶段性的流动资金紧张，导致超市门店缺货较严重，公司经营受到了较大影响。资产组出现商誉减值迹象。

2. 以前年度商誉减值准备计提是否充分，是否存在通过计提商誉减值准备

调节利润的情形

(1) 2019 年度

根据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，按照谨慎性原则并结合实际情况，公司聘请了开元资产评估有限公司对合并南城百货形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组在评估基准日的可回收价值进行了评估，并出具了《步步高商业连锁股份有限公司拟对合并南城百货公司形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值资产评估报告》（开元评报字（2020）184号），根据评估报告，截至2019年12月31日，南城百货资产管理业务资产组可收回金额为602,720,000.00元，账面价值601,175,926.84元；南城百货零售业资产组包含商誉的资产组可收回金额为1,327,400,000.00元，账面价值1,369,305,939.93元，因此公司需计提南城百货商誉减值准备41,905,939.93元。导致南城百货资产组可收回价值低于含商誉资产组账面价值的主要原因：受渠道竞争激烈、社区团购兴起等大环境影响，实际经营情况不及预期，2019年预测利润总额为11,057.10万元，实际经营数据8,524.89万元。

(2) 2020 年度

根据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，按照谨慎性原则并结合实际情况，公司聘请了开元资产评估有限公司对合并南城百货形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组在评估基准日的可回收金额进行了评估，并出具了《步步高商业连锁股份有限公司拟对合并广西南城百货股份有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组可收回金额资产评估报告》（开元评报字（2021）340号），根据评估报告，截至2020年12月31日，南城百货资产管理业务资产组可收回金额为608,310,000.00元，账面价值602,009,977.32元；南城百货零售业资产组包含商誉的资产组可收回金额为1,344,290,000.00元，账面价值1,330,576,035.35元，因此报告期公司不需计提商誉减值准备。2020年受突发不可控因素影响，公司业绩受到冲击，但基于当时时点考虑，认为该因素不具备持续性，未考虑商誉减值。

(3) 2021 年度

根据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，按照谨慎性原则并结合实际情况，公司聘请了开元资产评估有限公司对合并南城百货形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组在评估基准日的可回收金额进行了评估，并出具了

《步步高商业连锁股份有限公司拟对合并广西南城百货股份有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组可收回金额资产评估报告》（开元评报字（2022）0225号）。根据评估报告，截至2021年12月31日，南城百货资产管理业务资产组可收回金额为609,680,000.00元，账面价值602,528,291.92元；南城百货零售业资产组包含商誉的资产组可收回金额为1,232,300,000.00元，账面价值1,265,631,483.32元，因此报告期公司需计提南城百货商誉减值准备33,331,483.32元。导致南城百货资产组可收回价值低于含商誉资产组账面价值的主要原因：受持续不可控因素、消费复苏缓慢及互联网营销等影响，包括公司在内的零售行业实体店经营均遭遇较大挑战，主营业绩都表现不太理想。出现商誉减值迹象。

（4）2022年度

根据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，按照谨慎性原则并结合实际情况，公司聘请了北京坤元至诚资产评估有限公司对合并南城百货形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组在评估基准日的可回收金额进行了评估，并出具了《步步高商业连锁股份有限公司拟对合并广西南城百货股份有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组可收回金额资产评估报告》（京坤评报字（2023）0367）。根据评估报告，截至2022年12月31日，南城百货资产管理业务资产组可收回金额为566,650,000.00元，账面价值550,128,901.86元；南城百货零售业资产组包含商誉的资产组可收回金额为916,300,000.00元，账面价值1,140,284,326.50元，因此报告期公司需计提南城百货商誉减值准备223,984,326.50元。导致南城百货资产组可收回价值低于含商誉资产组账面价值的主要原因：2022年由于消费复苏缓慢，加上公司阶段性的流动资金紧张，导致超市门店缺货等因素，公司经营受到了较大影响。

综上所述，公司管理层选用的关键参数在考虑行业特性的基础上预测，其方法合理；各时点的评估指标存在差异的原因合理，且其计算出来的报告期末公司各资产组未来自由现金流量现值如实反映了其评估时点的价值，不存在不合理调节关键参数的情形，商誉减值测试的结果是适当的，以前年度商誉减值计提充分。

（四）核查程序及核查意见

1. 核查程序

（1）复核管理层以前年度对未来现金流量现值的预测和实际经营结果，评价

管理层过往预测的准确性；

(2) 了解并评价管理层聘用的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；

(3) 评价管理层在减值测试中使用方法的合理性和一致性；

(4) 评价管理层在减值测试中采用的关键假设的合理性，复核相关假设是否与总体经济环境、行业状况、经营情况、历史经验、运营计划、管理层使用的与财务报表相关的其他假设等相符；

(5) 测试管理层在减值测试中使用数据的准确性、完整性和相关性，并复核减值测试中有关信息的内在一致性；

(6) 测试管理层对预计未来现金流量现值的计算是否准确；

(7) 检查与商誉减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

2. 核查意见

经核查，我们认为：公司商誉核算准确、商誉减值准备计提充分，符合《企业会计准则》的规定，不存在通过计提商誉减值准备调节利润的情形。

四、报告期末，你公司预付账款期末余额 3.39 亿元，账龄在 1 年以上的预付款项占比约 35.25%，其中预付江阴吉麦隆商贸有限公司 0.91 亿元，占预付款项期末余额的比例为 26.94%。请你公司：（1）结合公司业务模式、运营情况、行业上下游议价能力及同行业可比公司情况，说明公司预付款规模较大、账龄较长的原因及合理性。（2）补充说明前述预付江阴吉麦隆商贸有限公司款项的具体情况，包括但不限于预付时间、预付比例、款项性质、交易内容、付款方式、结算政策和项目执行进展等。（3）列示账龄超过 1 年的预付款项的具体情况，包括但不限于交易对方名称、预付金额、账龄、交易内容、截至回函日交付情况、尚未结转原因及预计结转时间等，说明该预付项目的预付进度及额度是否符合行业惯例。（4）说明是否存在预付款项长期未结算的情况，你公司未对预付账款计提减值准备的原因及合理性。（5）结合预付款项账期及历来其后结算情况，说明预付款项是否具有真实的交易背景和商业实质、是否存在非经营性资金占用的情形。请年审会计师核查并发表明确意见。（问询函第 6 条）

（一）结合公司业务模式、运营情况、行业上下游议价能力及同行业可比公司情况，说明公司预付款规模较大、账龄较长的原因及合理性

1. 公司业务模式、运营情况、行业上下游议价能力的情况

公司属于零售行业，公司的产品需要对供应商进行采购，公司根据不同供应商及其品牌地位，按照行业惯例选择预付货款、货到付款或赊购的方式采购商品。加之公司的大部分商场系通过租赁取得，公司一般签订了长期租赁合同，同时为了锁定价格、降低承租成本，公司会提前预付部分租金和物业费。上述原因导致公司预付款规模较大。

2. 与同行业可比公司情况

项 目	2022 年期末 预付账款	期末预付账 款占总资产 比例	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
永辉超市	138,923.54	2.24%	116,013.41	13,072.77	3,757.46	6,079.89
家家悦	38,114.47	2.65%	37,636.11	348.03	58.86	71.47
中百集团	30,241.39	2.40%	30,132.64	107.75	-	1.00
人人乐	6,062.78	1.25%	5,821.26	38.29	189.32	13.91
天虹股份	4,620.16	0.15%	4,565.94	41.35	6.54	6.34
百联股份	30,672.88	0.53%	28,489.77	2,178.61	-	4.50
友阿股份	3,804.97	0.26%	3,502.72	300.98	-	1.27
步步高	33,941.74	1.22%	25,586.17	4,116.64	2,785.27	1,453.66

公司的预付账款占总资产的比例为 1.22%，低于永辉超市、家家悦、中百集团和人人乐等公司，处于行业平均水平。

3. 公司预付账款账龄较长主要由以下原因及合理性

(1) 公司的大部分商场系通过租赁取得，公司一般签订了长期租赁合同，同时为了锁定价格公司会提前预付房租和物业费，导致其预付账款账龄较长；

(2) 公司现金流紧张，部分供应商要求公司采用预付的形式进行交易，但 2022 年受公司到的整体行业环境影响较大，销售不及预期，导致公司部分预付供应商货款账龄超过 1 年。

(二) 补充说明前述江阴吉麦隆商贸有限公司款项的具体情况，包括但不限于预付时间、预付比例、款项性质、交易内容、付款方式、结算政策和项目执行进展等

公司预付江阴吉麦隆商贸有限公司(以下简称吉麦隆公司)款项中，2021 年末预付账款 1,994.81 万元，2022 年 1-2 月预付 7,148.00 万元，2022 年期末预付款余额共计 9,142.81 万元，该款项主要系预付货款。双方按照先全额付款，

后发货的模式及货到付款模式结算，采购内容主要系学习、文化、纺织、休闲用品等，包括年节商品、网红商品、新奇特非食品和差异化商品，付款方式为银行转账支付。

公司与吉麦隆公司签订了年度采购合同后开始运营，但后期运营过程中因江苏和湖南市场环境不同、部分商品不符合湖南市场、受行业环境的整体影响等原因，所采购部分商品上架后销售情况不及预期，因此经双方协商后停止合作，吉麦隆公司停止了供货，并于 2023 年退回了剩余预付款，双方合作终止。

(三) 列示账龄超过 1 年的预付款项的具体情况，包括但不限于交易对方名称、预付金额、账龄、交易内容、截至回函日交付情况、尚未结转原因及预计结转时间等，说明该预付项目的预付进度及额度是否符合行业惯例

公司账龄超过 1 年的预付款项的具体情况如下：

供应商名称	金额	账龄	交易内容	截止到 2023 年 6 月 30 日 结转情况	尚未结转原因及预计结转时间
怀化琼天房地产开发有限公司	3,470.20	1-3 年	房租及物业费	已结转	已结转
江阴吉麦隆商贸有限公司	1,994.81	1-2 年	预付商品货款	已结转	已结转
湖南省白云商贸有限公司	470.94	1-2 年	预付租赁款	未结转	预付门店租金，因门店闭店双方协议回款，2023 年已回款 269.11 万，剩余款项于 2024 年前回款
柳州市宝晨行商贸有限公司	458.40	1-2 年	房租及物业费	已结转部分	已结转部分，预计 2024 年结转完毕
东莞徐记食品有限公司长沙分公司	312.76	1-2 年	预付商品货款	已结转	已结转
优友(上海)商贸有限公司	299.77	1-2 年	预付商品货款	已结转	已结转
宝洁(中国)营销有限公司	156.63	2-3 年	预付商品货款	已结转	已结转
湖南郴电国际发展股份有限公司郴州分公司	80.00	1-2 年	预付电费款	已结转	已结转
其他长账龄预付款	1,112.07	1-3 年	预付款项	未结转	小额预付物业、水电、商品货款等，预计在 2023 年结转

公司的预付账款主要系预付供应商货款、预付房租及物业水电费等，主要系根据合同约定进行付款，符合行业惯例。

(四) 说明是否存在预付款项长期未结算的情况，你公司未对预付账款计提减值准备的原因及合理性

公司存在部分预付款项长期未结算的情况，经检查期后大部分已结转，公司的预付账款主要包括预付货款、预付房租、预付物业及水电费等。公司的预付商

品采购款按照历来期后结算情况、企业经营模式、期后实际结转情况判断该预付账款减值风险较低；预付房租和物业费与租赁合同相匹配、预付水电费系根据行业惯例需向水电公司预付水电费款项。综合判断公司预付款项减值风险较低，未计提减值准备具有合理性。

(五) 结合预付款项账期及历来期后结算情况，说明预付款项是否具有真实的交易背景和商业实质、是否存在非经营性资金占用的情形

公司的预付账款主要包括预付商品采购款、预付租金、预付物业及水电费等。

对于预付商品采购款，大部分为1年以内，存在部分1-2年账龄款项，期后按照到货金额据实结转；对于预付房租和物业费，存在1-3年账龄款项，系房屋租赁期较长导致，符合行业惯例，期后结算根据当年应承担的房租和物业费用据实结转；对于预付水电费均为一年以内，期后按照水电耗用量据实结转。

公司预付账款均具有真实的交易背景和商业实质，不存在非经营性资金占用的情形。

(六) 核查程序及核查意见

1. 核查程序

(1) 检查预付款主要项目内容，包括预付采购商品款、预付水电费、预付房租物业费；

(2) 检查商品采购合同、租赁合同等，确认其预付款结算模式是否真实，交易是否具有商业实质；

(3) 获取大额预付款供应商的工商信息，并对其预付款款项性质，资金规模与其经营范围、资本规模进行匹配，并检查是否存在关联关系；

(4) 对主要供应商项进行函证，确认交易的真实、完整性；

(5) 检查期后预付款结转情况，评估是否存在期后结转异常项目；

(6) 获取并复核与预付账款相关的支持性文件，包括采购合同、租赁合同、银行付款单据、采购发票等；

(7) 实施分析程序，对同比预付款余额波动进行分析；

(8) 对部分供应商进行实地走访核查，核查其交易的真实性；

(9) 评估与预付账款相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

2. 核查意见

经核查，我们认为，根据我们已经获取的审计证据，公司预付款项具有真实

的交易背景和商业实质、不存在非经营性资金占用的情形。

五、年报显示，公司其他应收款账面余额 1.88 亿元，其中账龄在 1 年及以上的其他应收款合计约 0.99 亿元，占比约 52.79%，已计提坏账准备 0.33 亿元。其他应收款中包括往来款 0.54 亿元，较期初大幅增长 143.76%。请你公司：（1）补充披露其他应收款中往来款的主要构成、形成原因、交易对象与公司是否存在关联关系，交易是否具有商业实质等，是否存在变相提供财务资助的情形。

（2）说明账龄 1 年以上的其他应收款长期未结算的原因及合理性，是否存在无法收回的风险，结合前述情况说明公司其他应收款坏账准备计提是否充分、谨慎。请年审会计师核查并发表明确意见。（问询函第 7 条）

（一）补充披露其他应收款中往来款的主要构成、形成原因、交易对象与公司是否存在关联关系，交易是否具有商业实质等，是否存在变相提供财务资助的情形

其他应收款主要构成	金额	形成原因	是否存在关联关系	交易是否具有商业实质	是否存在变相提供财务资助
押金保证金	9,027.78	租赁押金、非租赁押金	否	是	否
备用金	1,274.77	员工借支备用金往来	否	是	否
云通三方业务定金	620.50	支付给云通三方业务定金	否	是	否
电力燃气公司定金	315.35	支付给电力燃气公司定金	否	是	否
应收资产处置款	686.82	处置长期资产形成的应收款项	否	是	否
租赁补偿金	514.08	按租赁合同约定应收补偿金	否	是	否
供应商往来款	1,459.43	供应商未按订单送货	否	是	否
大宗往来	947.82	出售商务卡实物团购形成的应收款	否	是	否
垫付装修费	570.00	朴当食品垫付装修款	否	是	否
房产土地税退税	540.41	应收房产土地税退税	否	是	否
其他	2,800.63	待缴社保、税金、应收保险理赔等	否	是	否
合计	18,757.59				

（二）说明账龄 1 年以上的其他应收款长期未结算的原因及合理性，是否存在无法收回的风险，结合前述情况说明公司其他应收款坏账准备计提是否充分、

谨慎

公司账龄 1 年以上的其他应收款主要系押金保证金，长期未结算的原因是由于公司租赁合同签订时间大多在 10-20 年，待租赁合同到期后才能归还押金保证金，无法收回的风险很小。对于押金保证金由于收回风险较小，公司按余额的 5%计提了坏账准备，除押金保证金外的其他部分按账龄法计提坏账准备，对于预计难以收回的其他应收款，公司已对其单项计提坏账准备。公司的坏账准备计提充分、谨慎、合理。

(三) 核查程序及核查意见

1. 核查程序

(1) 根据企业会计准则的相关规定，判断公司的坏账准备计提政策是否符合准则的要求；

(2) 对主要其他应收款实施独立函证程序；

(3) 获取公司其他应收款坏账准备计算表，复核其计算的准确性，分析其计提是否充分；

(4) 通过天眼查等公开信息查询其他应收款主要客户的基本信息情况，包括成立时间、注册资本、股权结构及董监高等信息，并与公司关联方清单进行核对；

(5) 获取其他应收款相关资料包括合同、付款凭证、付款审批文件、对外公告信息等，核查款项的具体用途、形成原因及合理性；

(6) 检查与其他应收款坏账准备相关的信息是否已在财务报表及附注中作出恰当列报和披露。

2. 核查意见

经核查，我们认为，公司其他应收款的客户除年报中已披露的关联款项外，其他单位与公司不存在关联关系，不存在变相提供财务资助的情形，公司坏账准备计提充分、合理。

六、年报显示，你公司投资性房地产期末公允价值 37.26 亿元，较期初下降 0.53 亿元。请你公司：(1) 补充披露相关投资性房地产项目名称、所在区位、出租或出售情况，以及相关项目公允价值确认方法与变动明细，与上一年度测算情况是否存在较大差异等，说明变动原因及合理性。(2) 结合主要项目所在区域市场情况、租金价格及其变化等，是否与所在区域市场变化趋势保持一致，

是否偏离同行业一般水平。请年审会计师核查并发表明确意见。(问询函第 10 条)

(一) 补充披露相关投资性房地产项目名称、所在区位、出租或出售情况，以及相关项目公允价值确认方法与变动明细，与上一年度测算情况是否存在较大差异等，说明变动原因及合理性

1. 公司期末投资性房地产主要为以出租为目的的商业地产，公司利用评估专家采用收益法进行减值测试，测算的房地产范围与年初一致，在评估方法及重要参数的选择原则上与该房地产以前年度的评估保持了一致性。

2. 投资性房地产共计 34 处，在 2022 年 12 月 31 日的账面价值 112.53 亿元，公允价值变动 37.26 亿元，与期初公允价值相比较，减值 0.53 亿元，减值率 0.35%，减值原因主要在于商业地产的价值与所在区位房地产市场的景气度及租金价格密切相关：

(1) 部分地理位置优越、商业成熟度高、商业配套完善、经营时间长、经营情况较好、体量大的门店如梅溪新天地购物中心等所在区域房地产价格、租金市场价格及投资性房地产自身经营状况有所增长，根据评估测算结果显示，这部分投资性房地产有所增值。

(2) 部分体量大的门店如长沙星城天地、广场九华店于 2022 年 1 月才开业，开业时间不长，地理位置优越，自身租金水平、空置率年内变化不大、经营状况较为平稳，估值与年初基本持平。

(3) 部分地理位置较差、经营情况较差的门店所在区域房地产价格、租金市场价格下降，且投资性房地产自身租金水平下降、空置率增大、经营状况较差，评估减值。

以上情况汇总后，最终结果与年初相比减值 0.53 亿元，减值率 0.35%，总体差异不大。

34 处项目名称、所在区位、出租或出售情况以及公允价值变动见下表：

序号	项目名称	所在区位	面积(m ²)	出租/出售情况	2022 年末公允价值	2022 年期初公允价值或成本	2022 年期间公允价值变动
1	胜利生活广场胜利店	湖南省湘潭市	12,136.41	出租	12,277.90	12,497.00	-219.10
2	莲城生活广场莲城	湖南省湘潭市	8,076.60	出租	6,630.40	7,008.10	-377.70
3	百货基建营店	湖南省湘潭市	14,156.87	出租	12,513.50	12,513.50	
4	百货新化店	湖南省娄底市新化县	26,015.79	出租	15,964.40	16,627.50	-663.10

序号	项目名称	所在区位	面积(m ²)	出租/出售情况	2022年末公允价值	2022年期初公允价值或成本	2022年期间公允价值变动
5	九华城配仓	湖南省湘潭经济技术开发区	50,635.13	出租	20,734.20	20,652.10	82.10
6	金湘潭店	湘湖南省湘潭市	7,147.85	出租	3,858.80	4,094.40	-235.60
7	岳阳天鹅路店	湖南省岳阳市岳阳县	2,617.00	出租	2,889.80	3,027.30	-137.50
8	德保时代广场	广西省百色市德保县	3,124.00	出租	972.30	1,018.60	-46.30
9	百货桂林店	广西省桂林市	4,026.62	出租	3,135.40	3,283.60	-148.20
10	南城总部大厦	广西省南宁市	36,638.06	出租	29,937.71	30,676.96	-739.26
11	广场湘潭店	湖南省湘潭市	89,987.21	出租	70,765.20	70,855.70	-90.50
12	多伦生活广场	湖南省湘潭市	8,669.60	出租	6,370.20	6,431.00	-60.80
13	江南店	湖南省湘潭市	3,377.07	出租	983.00	1,027.60	-44.60
14	百货东方红店	湖南省湘潭市	29,949.71	出租	25,699.20	27,042.60	-1,343.40
15	广场岳阳店	湖南省岳阳市	40,328.37	出租	43,763.20	44,667.00	-903.80
16	广场岳阳二店	湖南省岳阳市	69,073.87	出租	86,528.10	85,007.80	1,520.30
17	益阳桥北店	湖南省益阳市	3,074.60	出租	1,834.00	1,927.90	-93.90
18	广场宜春店	江西省宜春市	20,294.96	出租	18,012.80	19,173.50	-1,160.70
19	梅溪新天地购物中心	湖南省长沙市	128,489.42	出租	224,242.20	221,895.60	2,346.60
20	南宁岭南家园	广西省南宁市	1,383.33	出租	1,987.00	1,942.40	44.60
21	百货贵港店	广西省贵港市	48,422.69	出租	30,609.90	32,514.90	-1,905.00
22	泸州新天地店	四川省泸州市	80,443.10	出租	95,900.20	96,638.70	-738.50
23	郴州街区	湖南省郴州市北	9,031.36	出租	22,094.60	22,982.70	-888.10
24	郴州新天地店	湖南省郴州市	55,572.10	出租	57,697.10	56,057.40	1,639.70
25	赣州新天地店	江西省赣州市	56,306.15	出租	68,168.70	67,564.60	604.10
26	广场湘潭店二期	湖南省湘潭市	50,889.05	出租	47,530.80	47,591.60	-60.80
27	广场邵阳店	湖南省邵阳市	89,278.28	出租	88,325.40	89,211.70	-886.30
28	生活广场金海店	湖南省湘潭市	11,576.23	未出租	5,515.40	5,871.40	-356.00
29	百货武冈店	湖南省武冈市	21,964.89	出租	13,284.80	13,495.20	-210.40
30	娄底银海店	湖南省娄底市	8,520.00	出租	4,361.80	4,442.10	-80.30
31	吉首新天地	湖南省吉首市	54,369.78	出租	49,860.00	50,360.00	-500.00
32	广场九华店	湖南省湘潭市九华示范区	117,288.64	出租	110,250.00	109,943.09	306.91
33	九华街区	湖南省湘潭市九华示范区	32,821.50	出租	45,060.00	45,085.48	-25.48
34	长沙星城天地	湖南省长沙市	165,422.28	出租	270,190.00	270,105.41	84.59
合计			1,361,108.52		1,497,948.00	1,503,234.44	-5,286.44

(二) 结合主要项目所在区域市场情况、租金价格及其变化等，是否与所在区域市场变化趋势保持一致，是否偏离同行业一般水平

本次投资性房地产主要为用于出租目的的商业地产，在利用评估专家进行减值测试工作过程中，投资性房地产租金、价格变化与其所在区域市场变化趋势保持一致、未偏离同行业一般水平。

1. 根据相关行业分析报告，全国范围 2022 年度租金价格总体呈下降趋势。

根据中指研究院发布的《2022 中国商业地产租金指数研究报告》，商铺租金指数数据及变动情况如下：

(1) 百街商铺租金指数

2022 年下半年，我国主要商业街商铺租金水平整体继续下跌，且跌幅较 2022 年上半年有所扩大；重点商圈（购物中心）商铺租金水平整体止涨转跌。2022 年下半年，一线城市样本商业街中租金环比上涨的商业街占 25.9%，租金环比下跌的商业街占 55.6%，18.5%的商业街租金与上期持平；二线城市样本商业街中租金环比上涨的商业街占 20.0%，租金环比下跌的商业街占 80.0%。

(2) 百 MALL 商铺租金指数

2022 年下半年，一线城市中 38.6%的商圈（购物中心）租金环比上涨，50.0%的商圈（购物中心）租金环比下跌，11.4%的商圈（购物中心）租金环比持平；二线城市中 29.4%的商圈（购物中心）租金环比上涨，62.7%的商圈（购物中心）租金环比下跌，7.8%的商圈（购物中心）租金环比持平。

2. 商业地产的价值与所在区位房地产市场行情密切相关，不同区位的商业地产增减变动各不相同，以公司主要项目-梅溪新天地购物中心（门店序号 19）为例进行说明。

梅溪新天地购物中心开业于 2016 年 9 月，位于长沙市岳麓区梅溪湖国际新城核心腹地（东方红南路 657 号），作为亚洲最美美式 MALL 的梅溪新天地购物中心，体量约有 20 万方，是集购物、餐饮、休闲、娱乐于一体，吃喝玩乐一站式的长株潭时尚生活 Shopping Mall。梅溪新天地购物中心地理位置优越、商业成熟度高、商业配套完善、经营时间长、经营情况较好。

根据国信房地产信息网公布的相关数据：2021 年长沙市商业用房租赁集中成交价在 140 元/m²-210 元/m²之间波动，各月集中成交价为 160 元/m²；2022 年长沙市商业用房租赁集中成交价在 145 元/m²-215 元/m²之间波动，各月集中成交价约为 162.4 元/m²；2022 年较 2021 年商业用房租赁集中成交价及各月集中成交价均有上涨，集中成交价上涨 1.5%。

根据中指研究院发布的 2022 年 12 月长沙市房地产市场月报，2022 年长沙商业地产成交均价为 30,224 元/平米，同比上涨 2%。

梅溪新天地购物中心在 2022 年 12 月 31 日的评估值共计 22.42 亿元，相较

评估之前的账面值 22.19 亿元，评估值增值 0.23 亿元，评估增值率 1.06%。

相较 2021 年，2022 年梅溪新天地购物中心的测算采用的市场租金、评估价格均有上涨，具体明细如下：

项目名称	测算含税市场租金（元/平米/月）			评估总价		
	2021 年	2022 年	变动率	2021 年	2022 年	变动率
梅溪新天地购物中心	164.10	166.8	1.65%	221,895.60	224,242.20	1.06%

故梅溪新天地购物中心租金、价格变化与所在区域市场变化趋势保持一致。

其他项目依此类推，委估投资性房地产租金、价格变化与所在区域市场变化趋势保持一致。委估投资性房地产租金、价格变化与所在区域市场变化趋势保持一致。

3. 2022 年度，公司投资性房地产相较期初的公允价值变动金额为-0.53 亿元，呈下降趋势；公允价值变动趋势与同行业可比公司基本一致，具体情况如下：

公司	2022 年期末投资性房地产公允价值	公允价值变动	公允价值变动比例
步步高	1,497,948.00	-5,286.44	-0.35%
中百集团	4,194.81	-150.03	-3.58%
家家悦	16,468.41	-961.59	-5.84%
永辉超市	31,113.44	-1,080.70	-3.47%

综上，委估投资性房地产租金、价格变化与所在区域市场变化趋势保持一致，未偏离同行业一般水平。

（三）核查程序及核查意见

1. 核查程序

（1）询问并获取相关资料，评价步步高公司采用公允价值模式计量的适当性，检查公允价值能持续可靠取得的确凿证据，复核期末公允价值，检查公允价值变动损益计算以及会计处理是否正确；

（2）检查投资性房地产评估报告，对投资性房地产估值合理性进行分析和复核；

（3）获取公司投资性房地产项目名称、所在区位、出租或出售情况，以及相关项目公允价值确认方法与变动明细；

（4）获取公司投资性房地产的区域市场情况、租金价格及其变化，检查是否

与所在区域市场变化趋势保持一致，是否偏离同行业一般水平。

2. 核查意见

经检查，我们认为，公司的投资性房地产租金价格及其变化，与所在区域市场变化趋势保持一致，投资性房地产公允价值变动未偏离同行业一般水平。

七、年报显示，你公司递延所得税资产 0.85 亿元，较期初下降 56.55%；未确认递延所得税资产明细显示，可弥补亏损期末数 3.16 亿元，较期初下降 53.60%。请你公司：（1）详细说明各递延所得税资产明细项目的确认计算过程及变动原因，金额与相关会计科目的勾稽关系，会计处理及是否符合《企业会计准则》的规定。（2）结合你公司报告期内经营规划调整情况、未来经营战略、实体零售外部环境逾期等，说明你公司冲回递延所得税资产具体核算过程的合理性和合规性。请年审会计师核查并发表明确意见。（问询函第 11 条）

（一）详细说明各递延所得税资产明细项目的确认计算过程及变动原因，金额与相关会计科目的勾稽关系，会计处理及是否符合《企业会计准则》的规定

1. 未经抵销的递延所得税资产情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司未经抵销的递延所得税资产 33,596.00 万元，抵消的递延所得税资产与递延所得税负债 25,091.30 万元，抵销后净额列示的递延所得税资产 8,504.70 万元，明细情况如下：

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	25,091.30	8,504.70	27,392.94	19,573.07
递延所得税负债	25,091.30	83,034.59	27,392.94	74,483.85

未经抵销的递延所得税资产 33,596.00 万元，明细情况如下：

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	4,536.13	1,051.26	5,265.53	1,114.62
存货跌价准备	72.29	16.64	86.32	21.47
贷款减值准备	3,451.46	862.87	1,710.96	427.74
可抵扣亏损	101,376.75	21,176.60	113,097.18	26,725.82

租赁交易	45,989.32	10,488.63	86,133.96	18,676.35
合计	155,425.95	33,596.00	206,293.95	46,966.00

由上表可知，公司递延所得税资产变动主要由可抵扣亏损和租赁交易产生的可抵扣暂时性差异变动形成。

2. 可抵扣亏损

公司确认递延所得税资产的可抵扣亏损的主要明细情况如下：

公司名称	期末数		期初数		本期冲回以前年度确认的递延所得税资产
	可弥补亏损金额	递延所得税资产金额	可弥补亏损金额	递延所得税资产金额	
母公司	51,653.76	12,913.44	51,653.76	12,913.44	5,549.22
广西南城百货有限责任公司	46,608.25	7,511.70	15,938.38	2,879.51	
其他子公司	3,114.74	751.46	45,505.04	10,932.87	
小计	101,376.75	21,176.60	113,097.18	26,725.82	5,549.22

由上表可知，期末可抵扣亏损确认的递延所得税资产主要由母公司和南城百货产生。公司根据对各子公司未来期间经营成果的预测，基于谨慎性考虑，冲减了部分以前年度确认的尚未到期的可抵扣亏损产生的递延所得税资产。

截至2022年12月31日，公司尚有315,980.08万元可抵扣亏损未确认递延所得税资产，较期初增加247,854.58万元。

3. 租赁交易

租赁交易产生的递延所得税资产由于公司战略调整，退出部分市场、关闭低效门店导致期末较期初下降较多。

4. 未经抵消的递延所得税资产与相关会计科目的勾稽关系

项目	暂时性差异	递延所得税资产	适用税率(%) [注]	备注
坏账准备	4,536.13	1,051.26	9%、15%、20%、25%	
存货跌价准备	72.29	16.64	9%、15%、20%、25%	
贷款减值准备	3,451.46	862.87	25%	
可抵扣亏损	101,376.75	21,176.60	9%、15%、20%、25%	
租赁交易	45,989.32	10,488.63	9%、15%、20%、25%	
合计	155,425.95	33,596.00		

[注]公司按照资产的账面原值(计税基础)减账面价值的差额计算期末可抵

扣暂时性差异，由于子公司适用的所得税税率不一致，故计算递延所得税资产适用的税率也不同，分别为 25%、20%、15%、9%。

由上表可见，公司递延所得税资产计提基数为各项暂时性差异，可以与相关会计科目勾稽一致。

5. 《企业会计准则》相关规定

根据《企业会计准则第 18 号—所得税》第十三条规定：“企业应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（一）该项交易不是企业合并；（二）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产”。

根据《企业会计准则第 18 号—所得税》第十五条规定：“企业对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，应当以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产”。

公司递延所得税资产形成原因主要为各项减值及跌价准备、可抵扣亏损、租赁交易等形成的暂时性差异，满足递延所得税资产确认条件，会计处理符合《企业会计准则》相关规定。

（二）结合你公司报告期内经营规划调整情况、未来经营战略、实体零售外部环境逾期等，说明你公司冲回递延所得税资产具体核算过程的合理性和合规性

2022 年，经济增速放缓，受经济下行、大环境和行业周期影响等，实体零售业近年来整体发展缓慢。公司充分考虑目前实体零售面临的外部环境的影响，基于更谨慎性的原则，对未来应纳税所得额进行估计，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，加之公司超市业务已退出四川和江西市场，对部分可弥补亏损金额确认的递延所得税资产进行冲回。

报告期内，战略调整方面，为及时减亏止损，确保公司持续经营发展，在 2022 年下半年做出战略调整：超市业务全面退出四川和江西市场。2022 年公司关闭门店共 139 家，全力争取政府、金融机构等的支持，并实现国资入股增信。

公司未来将立足于优势区域、提高单店产出、发挥双业态经营的优势，积极推进数字化转型，加速线上线下融合。

（三）核查程序及核查意见

1. 核查程序

（1）复核管理层以前年度对未来期间经营成果的预测和实际经营结果，评价管理层过往预测的准确性；

（2）评价管理层在未来期间经营成果预测中采用的关键假设的合理性，复核相关假设是否与总体经济环境、行业状况、经营情况、历史经验、运营计划、管理层使用的与财务报表相关的其他假设等相符；

（3）复核递延所得税资产的确认是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限；

（4）实施检查、重新计算等审计程序，复核可抵扣亏损、租赁交易等产生的可抵扣暂时性差异应确认的递延所得税资产相关会计处理的准确性；

（5）检查与递延所得税资产相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

2. 核查意见

经核查，我们认为：

（1）公司各递延所得税资产项目的确认及会计处理符合《企业会计准则》的规定；

（2）公司报告期内面临经营规划调整和实体零售外部环境的影响，冲回递延所得税资产具有合理性和合规性。

专此说明，请予察核。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二三年七月十二日