

北京坤元至诚资产评估有限公司
《关于对步步高商业连锁股份有限公司 2022 年年报
的问询函》评估问题的回复

二零二三年七月

深圳证券交易所：

根据贵部《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），北京坤元至诚资产评估有限公司对相关问询中的评估相关问题进行逐一核查，现就相关核查意见回复如下，请贵部予以审核。

五、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。

受内外部环境的影响，步步高商业连锁股份有限公司（以下简称步步高）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。步步高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，步步高聘请了我公司对其商誉进行减值测试。对问询函中涉及南城百货商誉减值测试的问题，经我公司核查后回复如下：

（一）说明对南城百货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

1. 商誉减值测试的具体过程

步步高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	测试前资产组合商誉 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。

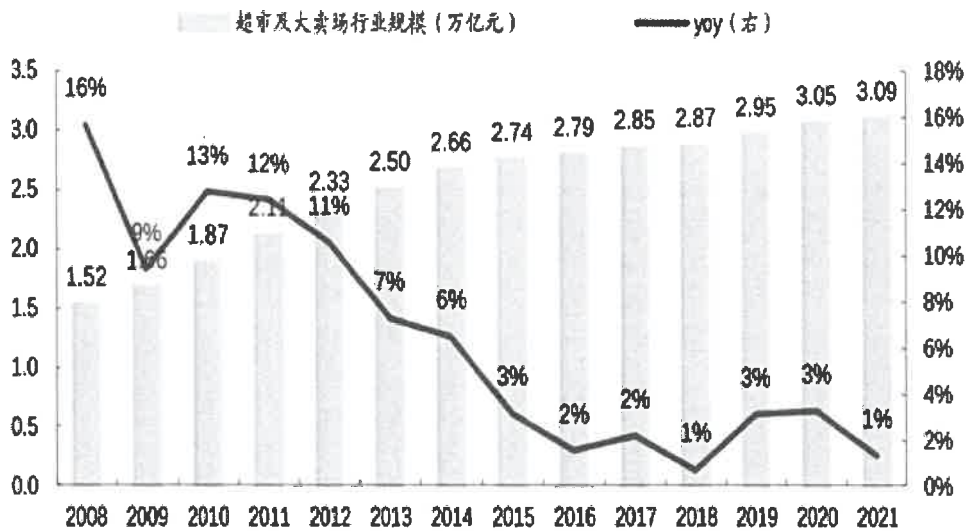
2) 收入增长率

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，预计受步步高现金流改善影响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),南城百货通过关闭低效门店、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南城百货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的判断依据及合理性

1. 业务范围

南城百货主要业务为百货、超市、零售和物业租赁业务。

2. 经营情况

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。

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。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，南城百货作为实体零售企业，经营遭遇了较大的挑战，加上步步高 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，商誉资产组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。

综上所述，对南城百货部分计提商誉减值准备具有合理性。

(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

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%	12.17%

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
					9.21%;		

根据以上所示数据，2022 年商誉减值相关数据除步步高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，南城百货作为实体零售企业，经营遭遇了较大的挑战，加上步步高 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，南城百货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，南城百货自 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，南城百货业绩受到冲击，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，主营业务都表现不太理想。资产组出现商誉减值迹象。

2022 年由于消费复苏缓慢，加上步步高阶段性的流动资金紧张，导致超市门店缺货较严重，南城百货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，步步高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，因此步步高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，步步高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，因此报告期步步高不需计提南城百货商誉减值准备。2020年受突发不可控因素影响，南城百货业绩受到冲击，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，步步高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,因此报告期步步高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,包括南城百货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,步步高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,因此报告期步步高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,加上步步高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,步步高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

针对商誉减值,资产评估师实施的核查程序主要包括:

(1)复核本年度及以前年度商誉测试评估工作底稿；

(2)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；

(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、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。

2. 核查意见

经核查，我们认为：南城百货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。

(本页无正文。)

北京坤元至诚资产评估有限公司



2023年7月12日