股票代码：000564 股票简称：ST 大集 公告编号：2023-035

供销大集集团股份有限公司
关于深圳证券交易所 2022 年年报问询函的回复

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

供销大集集团股份有限公司（以下简称“供销大集”或“公司”或“上市公司”）于 2023 年 6 月 5 日收到深圳证券交易所《关于对供销大集集团股份有限公司 2022 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2023〕第 263 号，以下简称“问询函”），现就问询事项逐项回复如下：

一、关于持续经营。年报显示，你公司营业收入连续三年下滑，2022 年实现营业收入为 140,457.54 万元，较上年减少 15.56%，2022 年实现归属于上市公司股东的净利润为-92,996.56 万元，较上年减少 35.32%。同时，你公司 2022 年财务会计报告被信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”）出具了带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。请你公司：

㈠ 结合报告期内公司业务的开展情况、行业竞争状况以及报告期内毛利率、期间费用等因素的变化情况，按销售模式分类，分析说明你公司营业收入连续三年下滑、亏损幅度较大的具体原因，与行业趋势及同行业可比公司是否存在较大差异，差异原因及合理性。

回复：

公司按照中国证监会行业划分所处行业为“批发和零售业”。报告期公司主要业务涵盖百货购物中心、商超连锁、商贸地产及供应链创新业务。近三年公司营业收入由批发零售连锁经营商业业务收入、地产业务收入、金融业务收入及其他业务收入构成。其中，批发零售连锁经营商业业务收入在营业收入中占比 75%以上，营业收入按行业分类数据如下：

单位：人民币万元

分行业	2022 年度		2021 年度		2020 年度		2022 年度较 2021 年度同比增减	2021 年度较 2020 年度同比增减
	金额	占比	金额	占比	金额	占比		
批发零售连锁经营商业业务	106,030.89	75.49%	125,756.78	75.60%	167,884.68	75.99%	-15.69%	-25.09%
地产业务	33,594.51	23.92%	38,434.47	23.11%	50,863.49	23.02%	-12.59%	-24.44%
金融服务业务	0.00	0.00%	86.39	0.05%	13.58	0.01%	-100.00%	535.94%
其他业务	832.14	0.59%	2,065.53	1.24%	2,169.12	0.98%	-59.71%	-4.78%
营业收入合计	140,457.54	100%	166,343.17	100%	220,930.86	100%	-15.56%	-24.71%
归属于上市公司股东的净利润	-92,996.56		-68,724.00		-453,919.26		-35.32%	84.86%

自 2020 以来，公司所在行业因受市场及经济下行因素影响，以及市场整体消费能力有所减弱、居民消费意愿降低等因素冲击，公司百货商超收入及地产业务收入持续下滑。批发零售连锁经营商业业务方面，根据国家统计局数据显示，2022 年全年我国社会消费品零售总额 439,733 亿元，比上年下降 0.2%；2022 年全国网上零售额 13.79 万亿元，同比增长 4%；百货店零售额同比下降 9.3%，降幅较 2022 年上半年扩大 0.9 个百分点。近三年来，消费市场疲软，网络零售持续走高及社区团购快速扩张，公司相继关闭部分亏损百货、超市门店，2020 年超市门店减少 46 家，2021 年百货门店减少 3 家、超市门店减少 15 家，2022 年百货门店减少 3 家、超市门店减少 13 家。同时，社会消费意愿降低，部分百货超市门店客流量亦有所下降。地产业务方面，因受市场下行、政府相关免租政策的实施，以及承租方经营状况等因素影响，公司写字楼、商业等租赁业务收入下滑。

自 2020 年以来，公司严格执行预算及成本费用管控措施，降低营业成本、管理费用及销售费用，公司于 2021 年 12 月执行重整计划后，债务风险得到有效化解，财务费用大幅降低，但受经济下行、电商冲击等复杂多变的外部因素冲击，以及部分百货商超门店经营转型等影响收入持续下滑，同时，公司计提信用减值损失、商誉减值损失及资产减值损失，以及投资性房地产公允价值下降等原因，导致公司亏损幅度较大。

经查询上市公司 2022 年年度报告数据，对比批发零售行业上市公司情况，近三年来，受社会经济下行环境影响，部分可比公司近三年营业收入均有不同程度下滑，公司营业收入连续三年下滑与行业趋势、同行业可比公司趋同，不存在较大差异。

股票代码	股票名称	2022 年较 2021 年营业收入变动率	2021 年较 2020 年营业收入变动率
000564.SZ	ST 大集	-15.56%	-24.71%
002251.SZ	步步高	-34.48%	-15.23%
002336.SZ	人人乐	-22.08%	-14.81%
600306.SH	*ST 商城	-27.74%	-20.64%
600729.SH	重庆百货	-13.40%	0.22%
600694.SH	大商股份	-13.04%	-2.28%

数据来源：巨潮资讯网

㈡ 结合你公司引入战略投资者的进展情况，以及你公司期后对改善主营业务已采取的实质措施，说明截至目前，你公司管理层对改善持续经营的应对措施的执行情况及效果，是否有利于消除持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

回复：

根据《供销大集集团股份有限公司及其二十四家子公司重整计划》（以下简称“《重整计划》”）中“先重整，后引战”的相关安排，公司 2022 年全力推进战略投资者引入工作，在 2022 年 9 月份收到新供销基金的《投资意向函》，随后在 10 月份签订了《战略合作框架协议》，并积极配合新供销基金完成现场尽调工作。公司披露 2022 年年报后，根据新供销基金的要求补充提供了最新资料，公司正全力推进战略投资者引进工作。按照上述签订的《战略合作框架协议》，公司下属子公司与供销社下属企业开展一系列业务合作，包括达成战略合作协议，签署商品购销合同，联合开展主题直播，开展考察调研与座谈会等，2023 年 3 月公司子公司广东顺客隆荣膺全国供销合作社日用品采购平台副理事长单位，公司将持续加强与供销社及社属企业的沟通合作。

2023 年初至今，根据公司发展战略，公司坚持经营变革与管理变革两手抓，以经营变革提升经营能力，以管理变革激发经营活力，实现健康发展。公司紧抓消费新时代的商业经营复苏，不断加强空场填补，以最短的时间提升门店经营效益，其中望海国际、天津国际空置率进一步降低，民生百货主力门店解放路店部分商改办取得重大进展，汉中世纪阳光出租率提升 13%。公司以子公司中国顺客隆为主力，加快推进数字化新零售调整步伐，今年以来，子公司中国顺客隆累计销售额及线上销售同比提升，子公司广东顺客隆已成为抖音本地生活团购在佛山的第一家超市类目商家，也是目前佛山本土商超品牌在抖音开展本地生活团购业务的唯一商家。重点写字楼青岛万邦中心出租率稳步提升，较年初提升 8.51 个百分点；海口富力首府完成对外租赁。此外，公司全面推进业务战略合作，先后与外部知名企业、在地理特色农产品、预制菜等方面达成战略合作。同时，公司结合企业的调整转型及变革提升，秉持降本增效的原则，不断完善人员优化配置，通过降低用工成本，减轻公司经营压力。

2023 年初至今，公司积极获取金融机构的授信，已与部分金融机构签订授信协议。此外，公司已于 2023 年 4 月受领完毕海航商控及其一致行动人 2018、2019、2020 年业绩承诺补偿债权对应偿债资源，海南机场于 2023 年 6 月 3 日披露股东减持计划公告，公司计划在六个月内以集中竞价交易方式或大宗交易方式减持海南机场 45,089,688 股股票，减持股票所得资金将补充和改善公司的现金流。

综上所述，公司对改善持续经营的应对措施有利于消除持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

㈢ 请信永中和核查并发表明确意见。

1. 执行的审计程序

（1）营业收入及业绩下滑

★ 分析合并财务报表及其子公司资产状况、经营成果，对公司近 3 年收入按销售模式分类分析收入下滑和 2022 年亏损较大情况、原因以及合理性；

★ 对公司期间费用、减值损失及公允价值变动收益等变化的合理性进行分析；

★ 查询行业趋势及同行业可比公司业绩变化，分析与公司是否存在重大差异；

（2）持续经营能力

★ 获取了管理层编制未来 1 年的现金流量预测，结合供销大集重整计划、以前年度的财务表现、预测及发展计划，对相关数据进行分析复核，具体包括：①复核其现金流量预测中所用的关键假设是否有足够支持；②检查了管理层编制的现金流量预测的计算准确性；

★ 取得管理层提供有关未来 1 年持续经营能力应对改善措施，并分析复核应对措施的合理性，根据应对措施，获取了相关协议和资料，查阅了条款验证其应对措施的存在性；评估财务报表附注相关披露的充足性；

★ 获取了管理层提供持续经营可行性的书面声明；

★ 向公司了解目前引入战略投资者的进展情况、期后对改善主营业务已采取的实质措施；分析复核截至目前公司改善持续经营的应对措施的执行情况及效果；

★ 就对审计意见所述持续经营的疑虑以及改善措施存在的不确定性充分与治理层进行沟通。

2. 核查结论

经会计师核查，我们没有发现公司回复中与财务报告相关的信息与我们在核查过程中获得的相关资料在所有重大方面存在不一致之处。

二、关于主要客户。年报显示，你公司报告期对前五大客户合计销售金额占年度销售总额的 2.41%。请你公司：

㈠ 说明前五大客户的具体情况，包括名称、成立时间、经营范围、合作期限、是否报告期新增客户，向其销售的具体内容，分析主要客户与 2022 年相比的变动情况，说明是否发生重大变化，如是，请说明变化的原因。

回复：

公司 2022 年前五大客户具体情况：

序号	客户名称	客户公司成立时间	经营范围	合同期限	是否报告期（2022 年度）新增客户	销售的具体内容 / 商品	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	\	自然人	2022 年签订购房合同并交付	是	商品房住宅	8,000,017.07	0.57%
2	客户 2	1946 年	学历教育	2021 年 8 月 -2023 年 7 月	否	生鲜日用百货	7,324,012.04	0.52%
3	客户 3	1986 年 8 月 15 日	金融业	2022 年 1 月 -2023 年 12 月	否	生鲜日用百货	6,764,005.22	0.48%
4	客户 4	1995 年 12 月 11 日	家用电器生产经营	2013 年 1 月 -2023 年 12 月	否	生鲜日用百货	6,503,538.33	0.46%
5	客户 5	1986 年 8 月 15 日	金融业	2020 年 7 月 -2023 年 12 月	否	生鲜日用百货	5,321,785.24	0.38%

公司 2021 年前五大客户情况：

序号	客户名称	客户公司成立时间	经营范围	销售的具体内容 / 商品	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	\	自然人	榴莲等水果	13,454,386.52	0.81%
2	客户 2	1986 年 08 月 15	金融业	生鲜日用百货	13,110,433.22	0.79%
3	客户 3	1987 年 2 月	行政单位	生鲜日用百货	9,106,146.92	0.55%
4	客户 4	2016 年 11 月 2 日	酒店	写字楼租赁	8,336,143.55	0.50%
5	客户 5	2014 年 2 月 28 日	金融业	写字楼租赁	4,683,513.86	0.28%

对比公司 2022 年与 2021 年前五大客户，发生变动系市场需求发生变动或客户自身原因，导致交易金额减少，以及客户退租等原因未进入 2022 年前五大客户之列所致。

㈡ 结合你公司目前在手订单情况以及同行业主要客户销售占比情况，说明主要客户销售占比较低的原因及合理性，你公司是否存在业务开展困难的情况，如是，请充分揭示相关风险。

回复：

2022 年公司前五大客户销售额 33,913,357.90 元，占年度销售总额比例 2.41%。

商业零售企业供应链上游面对众多供应商，供应链下游面对海量顾客，顾客分散，主要客户销售占比偏低是行业普遍特点。经查询巨潮资讯网上市公司 2022 年年度报告数据，从同行业公司来看，步步高（002251.SZ）前五大客户销售额占年度销售总额比例 1.44%，人人乐（002336.SZ）前五大客户销售额占年度销售总额比例 1.20%，永辉超市（601933.SH）前五大客户销售额占年度销售总额比例 0.70%，中百集团（000759.SZ）前五大客户销售额占年度销售总额比例 0.65%，利群股份（601366.SH）前五大客户销售额占年度销售总额比例 4.45%，重庆百货（600729.SH）前五大客户销售额占年度销售总额比例 1.42%，大商股份（600694.SH）前五大客户销售额占年度销售总额比例 3.33%。综上，公司主要客户销售占比较低符合行业特征，不存在业务开展困难的情况。

三、关于投资收益。报告期内，你公司确认投资收益 104,842.44 万元，其中，确认债务重组收益 103,239.71 万元，处置长期股权投资产生的投资收益 1,431.55 万元。请你公司：

㈠ 详细说明报告期内你公司确认债务重组收益的具体测算过程以及确认依据和合理性，结合相关会计处理方式，说明是否符合《企业会计准则》的相关规定。

回复：

1. 有财产担保债权留债清偿重组收益的确认（以下简称“留债收益”）

根据《重整计划》的约定，留债安排如下：

项目	内容
留债期限	10 年
清偿安排	以 2022 年为第一年，自第二年起逐年还本，还本比例分别为 5%、5%、5%、5%、10%、15%、15%、20%、20%。
留债利率	按照融资利率与 3.00%/ 年孰低者确定，利息自重整计划获得法院裁定批准次日起算，该利率不受中国人民银行的利率政策调整影响。
还款时间	付息日为每年 6 月 20 日、12 月 20 日，遇节假日提前；还本日（自第二年起）为每年 12 月 20 日，遇节假日提前。首期付息日为 2022 年 6 月 20 日，首期还本日为 2023 年 12 月 20 日。

根据《重整计划》，有财产担保债权将由担保人或建设工程所有权人留债清偿，留债清偿方案符合《企业会计准则第 12 号——债务重组》第三条规定的采用调整债务本金、改变债务利息、变更还款期限等方式修改债权和债务的其他条款，形成重组债权和重组债务的情形。

同时，根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十三条、十四条的相关规定，企业（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，企业应当终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。金融负债（或其一部分）终止确认的，企业应当将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益；以及《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量（应用指南）》（2018 年修订）规定：企业与交易对手方修改或重新议定合同，未导致金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，应当重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，应当根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率或按《企业会计准则第 24 号—套期会计》第二十三条规定的重新计算的实际利率（如适用）折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，企业应当调整修改后的金融负债账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

根据上述企业会计准则的相关规定，公司将根据合同现金流量折现的现值作为金融负债长期借款的账面价值（即公允价值）。公司 2022 年期间与金融机构等签订《留债协议》的债权约为 70.32 亿元，根据合同现金流量折现的现值确认重组债务的账面价值约为 60.28 亿元，形成债务重组收益约为 10.04 亿元，计入当期损益。

2. 普通债权清偿重组收益

根据《重整计划》，普通债权中，每家债权人 1 万元以下（含 1 万元）的部分，由二十五家公司在重整计划执行期限内以自有资金一次性清偿完毕。超过 1 万元的部分以供销大集股票抵债，每 100 元可获得 25 股供销大集股票（不足 1 股的部分，按 1 股受偿），抵债价格为 4 元/股（最终比例以及抵债价格可能适当微调）。

与第三方的债务清偿，根据《企业会计准则第 12 号——债务重组（2019 修订）》、《监管规则适用指引——会计类第 1 号》第 20 项的相关规定，债务人应将所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额作为债务重组损益计入当期损益。2022 年经确认需要股票清偿的第三方债务总额约 0.82 亿元，债权预计需清偿股份约 0.2 亿股，按照库存股账面价值与抵债价格之间的差额产生的重组收益约 0.28 亿元（0.28=0.20*（4-2.61））元计入当期损益。

综上所述，公司 2022 年债务重组收益合计 10.32 亿元，上述会计处理符合相关规定。

㈡ 详细说明你公司处置长期股权投资的具体情况，包括但不限于交易对手方、估值情况、定价依据及公允性、回款情况、完成工商变更登记时间等，并说明投资收益具体计算过程。

回复：

2021 年 12 月 13 日，广东省梅州市中级人民法院根据债权人的申请，裁定受理公司之子公司广东海航乐万家连锁超市有限公司破产清算一案。2021 年 12 月 29 日，广东省梅州市中级人民法院立案受理后并作出[2021]14 破 2 号民事裁定书，裁定“广东海航乐万家连锁超市有限公司破产清算案移送海南省第一中级人民法院审理。”2022 年 10 月 12 日，根据海南省第一中级人民法院决定书（[2022]琼 96 破 3 号）指定立信长江（海南）会计师事务所（普通合伙）被指定担任广东海航乐万家连锁超市有限公司（以下简称“广东乐万家”）管理人。

根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及其应用指南：“在破产清算的情况下，进入清算阶段子公司相关活动的决策权移交给破产管理人（非原母公司及其控制的主体）时，原母公司对其已丧失控制权，不应再将其纳入合并财务报表范围。”因此由法院指定管理人接管后，公司已丧失对广东乐万家及其子公司的控制权，截至 2022 年末，广东乐万家及其子公司不再纳入公司合并报表范围。

截至 2022 年 10 月，广东乐万家已资不抵债，预计其资产清偿相关债务后无剩余资产向股东方分配，公司预计长期股权投资的可收回金额为 0 元，根据处置对价与按照原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额和商誉之和的差额，确认合并报表层面处置长期股权投资的投资收益 1,431.55 万元。

截至年报出具日，广东乐万家破产清算工作尚在进行中，尚未取得经法院批准的破产清算方案，待清算终结后办理注销登记手续。

㈢ 请信永中和核查并发表明确意见。

1. 执行的审计程序

（1）债务重组收益执行的审计程序

★ 获取并检查了重整事项中涉及的关键资料，包括与重整相关的《民事裁定书》、《重整计划》、《偿债选择确认书》等；

★ 了解债权申报情况，获取管理人确认的债权明细以及法院裁定的债权数据与公司财务账面进行核对；

★ 复核重组中涉及的账务处理，是否符合《企业会计准则第 12 号--债务重组》及其应用指南等相关规定；

★ 获取债权人与公司签订的《留债协议》、根据《留债协议》和重整方案及受偿方式，核对了借款期限、借款利率等相关信息，对公司留债债务金额执行了函证程序；

★ 获取管理层债务重组清偿计算表，评价了折现率选取及确认依据的合理性；对债务重组收益执行重新计算，评价债务重组收益是否记录在恰当的会计期间；

★ 关注资产负债表日后《重整计划》执行情况；

★ 复核债务重组相关信息是否已在财务报表附注中作出恰当列报和披露。

（2）处置长期股权投资产生的投资收益执行的审计程序：

★ 获取与广东乐万家破产清算相关资料，通过与公司法务部沟通了解破产清算进展情况；通过企查查查询工商信息关注营业状态；

★ 检查因破产清算未纳入合并报表范围的依据是否充分恰当；

★ 通过执行分析、重新计算等审计程序检查投资收益确认及相关会计处理的准确性；

★ 检查在财务报告中的列报与披露是否充分、适当。

2. 核查结论

经会计师核查，我们没有发现公司回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获得的相关资料在所有重大方面存在不一致之处。

四、关于投资性房地产公允价值变动损益。报告期内，你公司采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益为-85,882.65 万元。请你公司：

㈠ 按项目列示投资性房地产的详细情况，包括但不限于座落位置、面积、权利受限情况、取得时间、确认为投资性房地产的依据等。

㈡ 说明评估确定主要投资性房地产公允价值的具体过程，每项资产对应的公允价值变动金额，并列示近三年评估测试中关键假设和具体参数，包括土地与房地产租赁情况、未来现金流、折现率、同类土地与物业估值等，并结合同一地区类似标的的交易情况以及投资性房地产报告期内毛利率变动情况，说明以上内容说明评估价值的公允性与合理性，损益确认是否符合企业会计准则的相关规定。

㈠和㈡回复：

1. 公司投资性房地产的详细情况

单位：人民币万元

序号	投资性房地产持有单位名称	投房名称	座落位置	面积（㎡）	是否受限	受限原因	取得时间	公允价值变动收益
1	供销大集集团股份有限公司	民生新世界	西安	3,015.00	是	已抵押	2005.12	-3.63
	供销大集集团股份有限公司	裕华店营业大楼	西安	17,302.78	是	已抵押	2012.10	-233.64
	供销大集集团股份有限公司	解放路营业大楼二期	西安	23,559.32	是	已抵押	2008.01	-1,371.25
	供销大集集团股份有限公司	雁塔文化新天地	西安	27,071.40	是	已抵押	2014.11	-600.63
2	汉中世纪阳光商厦有限公司	汉台区兴汉路开源小区	汉中	478.29	否	—	2011.12	-1.92
	汉中世纪阳光商厦有限公司	汉台区中心广场-1 层 1 号	汉中	9,388.58	否	—	2011.12	-836.31
	汉中世纪阳光商厦有限公司	海德城房产	汉中	14,505.13	是	已抵押	2011.04	-421.78
	汉中世纪阳光商厦有限公司	阳光商城（男人街\女人街）	汉中	3,500.00	否	—	2006.12	-1,653.61
3	西安兴正元购物中心有限公司	东大街骡马市	西安	17,522.26	是	已抵押	2009.06	-1,320.37
4	宝鸡商场有限公司	宝商中百万客隆	宝鸡	1,474.02	是	诉讼受限	1998.03	-117.92
5	陕西民生家乐商业运营管理有限公司	新一代国际公寓	西安	2,954.00	是	已抵押	2010.12	-379.66
6	海南望海国际商业广场有限公司	望海国际广场新楼	海口	7,210.03	是	已抵押	2012.08	-18.87
		望海国际广场旧楼	海口	5,203.45	是	已抵押	2003.10	-561.36
7	山东海航商业发展有限公司	海航万邦中心	青岛	73,106.84	是	已抵押	2011.01	-4,558.68
8	长春美丽方民生购物中心有限公司	美丽方民生购物中心	长春	62,661.70	是	已抵押	2009.11	-27,974.61
9	重庆大集商业管理有限公司	海航保利国际中心	重庆	108,096.64	是	已抵押	2014.02	-4,434.54
10	天津宁河海航置业投资开发有限公司	海祥豪庭	天津	8,352.96	否	—	2015.07	-471.06
11	天津国际商场有限公司	国际商场 A 座	天津	4,078.20	是	已抵押	2008.12	-614.97
		国际商场 B 座	天津	17,255.30	是	已抵押	1998.12	-353.28
12	海南酷辅日月贸易有限公司	富力首府	海口	14,107.53	否	—	2022.12	0
13	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	A 区信息服务中心	娄底	29,342.38	是	已抵押	2016.06	-859.06
		D 区红星美凯龙一期	娄底	61,476.39	是	已抵押	2017.11	-5,171.19
14	娄底新合作奥莱小镇投资有限公司	N 区奥莱小镇	娄底	69,815.99	是	已抵押	2017.12	-156.39
15	高淳县悦达置业有限公司	高淳悦达广场	高淳	39,783.02	是	已抵押	2017.06	-317.24
16	芜湖悦家置业有限公司	芜湖悦达广场	芜湖	51,829.60	是	诉讼受限	2017.06	-431.74
17	苏州市瑞珀置业有限公司	常客隆星光天地商业广场	苏州	83,601.43	是	已抵押	2015.05	-6,788.09
18	涿鹿新合作商贸有限公司	国华商厦	涿鹿	1,456.20	否	—	2015.05	-187.84
		隆伏寺大院	涿鹿	944.34	否	—	2015.05	-92.7
		东城超市	涿鹿	4,816.63	否	—	2015.05	-306.54
		配送综合楼及仓储超市	涿鹿	17,202.21	否	—	2015.05	-966.16
19	滨州市沾化区新合作商贸有限公司	沾化新合作购物广场	滨州	18,082.38	否	—	2015.05	-1,350.21
20	赤峰丰盈新合作商贸有限公司	宏兴大厦一层	赤峰	1,643.55	否	—	2015.05	-467.18
21	济宁市兖州区百鼎商贸有限公司	兖州广场商厦	济宁	10,471.96	否	—	2015.05	-1,022.61
22	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	物流中心	十堰	30,625.71	否	—	2015.05	-3,792.00
		花果房产	十堰	14,959.11	否	—	2015.05	-1,480.05
		二堰房产	十堰	4,864.54	否	—	2015.05	-702.58
		郧西房产	十堰	6,889.02	否	—	2015.05	-672.61
		丹江物流中心	十堰	2,160.22	否	—	2015.05	-91.74
		郧县房产	十堰	1,316.36	否	—	2015.05	-55.02
23	泰安新合作商贸有限公司	便利店 006 店	泰安	349.7	是	已抵押	2015.04	-23.96
		渔公渔婆酒店	泰安	7,792.62	是	已抵押	2015.04	-678.88
		肥城酒店及购物中心	泰安	61,430.40	是	已抵押	2015.04	-6,558.28
		肥城门西商场	泰安	1,756.00	是	已抵押	2015.04	-310.28
		肥城王庄店	泰安	3,957.15	是	已抵押	2015.04	-133.72
24	延边新合作厚普商贸有限公司	欧尚家居	延边	16,359.15	否	—	2015.05	-1,931.56
25	郑州新合作商贸有限责任公司	西韩童大街南侧万豪都汇商城	郑州	8,658.21	否	—	2015.05	-3,214.83
26	湖南天玺大酒店有限公司	拓展及大厦主楼附楼	长沙	13,269.50	是	已抵押	2011.12	-1,171.20
27	肇庆顺客隆商业连锁有限公司	肇庆市丽景花园	肇庆	108.6	是	已抵押	2012.03	-4.42
28	广东省顺客隆商业连锁有限公司	乐泰居二层市场	佛山	1,598.70	是	已抵押	2008.06	-28.93
		威斯广场星海阁	佛山	1,136.05	是	已抵押	2012.12	-67.23
29	西安民生百货管理有限公司	青年公寓小区	西安	616.22	否	—	2003.12	-18.39
30	怀安新合作商贸连锁有限公司	怀安新合作综合购物广场	怀安	42,084.48	是	已抵押	2019.01	-901.94
	总计	—	—	—	—	—	—	-85,882.66

投资性房地产的确认依据：根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》解释，投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：（1）已出租的土地使用权；（2）持有并准备增值后转让的土地使用权；（3）已出租的建筑物。公司持有上述房产及土地的目的为赚取租金或资本增值而持有的房地产，因此确认为投资性房地产。

2. 主要投资性房地产公允价值的具体过程

（1）投资性房地产-房屋建筑物

根据评估准则的相关要求，对投资性房地产进行估值，估值方法原则上主要采用收益法或市场法进行估值。

① 收益法

收益法是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益期到土地终止日期内的收益折现价值 P

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

其中：P——收益期到土地终止日期内的收益折现价值

Ai——明确预测期的年净收益

r——资本化率

i——收益年

n——收益年限

② 市场法

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

基本计算公式：P=P'×A×B×C×D

式中：P——房地产估值；

P'——可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

（2）投资性房地产-土地使用权

估值范围内泰安新合作商贸有限公司、涿鹿新合作商贸有限公司、高淳县悦达置业有限公司的投资性房地产-土地使用权纳入对应的投资性房地产-房屋合并估值。

估值范围内娄底新合作奥莱小镇投资有限公司投资性房地产-土地使用权采用市场比较法进行估值。

① 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估值基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。基本计算公式如下：

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V——待估宗地价格；

V_a——比较实例价格；

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B——待估宗地估值基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

3. 近三年评估测试中关键假设和具体参数

（1）关键假设

2020-2022 年三年关键交易假设均一致，具体如下

1)交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2)公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3)持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4)房地产市场稳定性假设：假设资产所在地的房地产市场状况保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

（2）具体参数

1）土地与房地产租赁情况

投资性房地产大部分处于出租状态，部分处于空置状态；评估师收集到投资性房地产的租赁合账或租赁合同等，对投资性房地产的租赁情况进行详细的了解和统计，土地与房地产租赁情况如下：

序号	投资性房地产持有单位名称	投房名称	2022 年面积（㎡）	2022 年出租率	2021 年面积（㎡）	2021 年出租率	2020 年面积（㎡）	2020 年出租率
1	供销大集集团股份有限公司	民生新世界	3,015.00	100%	3,015.00	100%	3,015.00	100%
		裕华店营业大楼	17,302.78	39%	17,302.78	39%	17,302.78	56%
		解放路营业大楼二期	23,559.32	100%	23,559.32	100%	23,559.32	100%
		雁塔文化新天地	27,071.40	100%	未在范围	未在范围	未在范围	未在范围
2	汉中世纪阳光商厦有限公司	汉台区兴汉路开源小区	478.29	不适用	478.29	不适用	478.29	不适用
		汉台区中心广场-1 层 1 号	9,388.58	87%	9,388.58	92%	9,388.58	96%
		海德城房产	14,505.13	51%	14,505.13	57%	14,505.13	65%
		阳光商城(男人街\女人街)	3,500.00	68%	3,500.00	76%	3,500.00	93%
3	西安兴正元购物中心有限公司	东大街骡马市	17,522.26	37%	17,522.26	65%	17,522.26	94%
4	宝鸡商场有限公司	宝商中百万客隆	1,474.02	不适用	1,474.02	不适用	1,474.02	不适用
5	陕西民生家乐商业运营管理有限公司	新一代国际公寓	2,954.00	不适用	2,954.00	不适用	2,954.00	不适用
6	海南望海国际商业广场有限公司	望海国际广场新旧楼	12,413.48	89%	12,892.65	87%	12,892.65	95%
7	山东海航商业发展有限公司	海航万邦中心	73,106.84	54%	63,342.44	64%	63,342.44	65%
8	长春美丽方民生购物中心有限公司	美丽方民生购物中心	62,661.70	70%	62,661.70	16%	62,661.70	3%
9	重庆大集商业管理有限公司	海航保利国际中心	108,096.64	60%	108,096.64	65%	108,096.64	73%
10	天津宁河海航置业投资开发有限公司	海祥豪庭	8,352.96	不适用	8,293.71	不适用	8,293.71	不适用
11	天津国际商场有限公司	国际商场 A 座	4,078.20	88%	4,078.20	100%	4,078.20	100%
		国际商场 B 座	17,255.30	不适用	17,255.30	不适用	17,255.30	不适用
12	海南酷辅日月贸易有限公司	富力首府	14,107.53	不适用	未在范围	未在范围	未在范围	未在范围
13	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	A 区信息服务中心	29,342.38	52%	29,342.38	54%	29,342.38	59%
		D 区红星美凯龙一期	61,476.39