

## 供销大集集团股份有限公司 关于深圳证券交易所 2018 年年报问询函的回复公告

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”）于 2019 年 6 月 12 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的年报问询函》（公司部年报问询函【2019】第 194 号，以下简称“问询函”），现就问询事项逐项回复如下：

1. 根据信永中和会计师事务所出具的关于 2016 年重组标的海南供销大集控股有限公司（以下简称“供销大集控股”）业绩承诺完成情况的专项审核报告及审计报告，供销大集控股 2016 到 2018 年度累计实现扣除非经常性损益后的归属于母公司净利润 3,192,776,635.58 元，较承诺的净利润少 722,870,364.42 元，业绩承诺补偿义务人合计应补偿股份 446,249,182 股。我部关注到，部分补偿义务人所持你公司股份已全部质押，部分补偿义务人所持股份已全部被轮候冻结。请你公司说明 22 名补偿义务人所持你公司股份质押、冻结或其他权利受限情况，你公司将采取何种措施督促盈利补偿方履行约定的股份补偿义务，相关补偿义务人将采取何种措施确保将如期履行股份补偿义务，并充分揭示无法按期履约的风险；关于后续业绩承诺期可能出现的业绩补偿情形，你公司和盈利补偿方将采取何种措施增加盈利补偿履约保障。

回复：

(一)关于补偿义务人所持公司股份质押、冻结或其他权利受限情况

经向中国证券登记结算有限责任公司申请查询，截止 2019 年 6 月 19 日，本次所涉及 22 名补偿义务人所持公司股份质押、冻结或其他权利受限情况如下表：

| 序号 | 股东名称                | 持股数量(股)     | 应补偿股份数量(股) | 质押/冻结股份(股) |             |
|----|---------------------|-------------|------------|------------|-------------|
|    |                     |             |            | 质押         | 冻结          |
| 1  | 海航商业控股有限公司          | 920,048,318 | 93,162,656 | 质押         | 912,415,755 |
|    |                     |             |            | 冻结         | 920,048,318 |
| 2  | 青岛海航地产开发有限公司        | 188,792,122 | 28,551,078 | 质押         | 187,373,340 |
| 3  | 长春海航投资有限公司          | 182,266,125 | 27,564,150 | 质押         | 180,000,000 |
| 4  | 海南海岛酒店管理有限公司        | 205,547,424 | 31,084,987 | 质押         | 205,547,424 |
| 5  | 海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司 | 160,462,227 | 24,266,741 | 质押         | 160,450,000 |
| 6  | 海南海航工程建设有限公司        | 101,357,759 | 15,328,358 | 质押         | 99,530,759  |
| 7  | 新合作商贸连锁集团有限公司       | 358,514,289 | 54,218,202 | 质押         | 358,514,269 |
| 8  | 湖南新合作实业投资有限公司       | 317,166,356 | 47,965,145 | 质押         | 317,166,356 |
| 9  | 山东泰山新合作商贸连锁有限公司     | 203,831,117 | 30,825,429 | 质押         | 203,831,117 |
| 10 | 十堰市新合作超市有限公司        | 127,178,011 | 19,233,161 | 质押         | 127,178,011 |
| 11 | 张家口新合作元丰商贸连锁有限公司    | 48,974,493  | 7,406,424  | 质押         | 48,974,493  |
| 12 | 江苏新合作常客隆连锁超市有限公司    | 43,448,460  | 6,570,721  | 质押         | 43,448,460  |
| 13 | 江苏信一房产开发有限公司        | 43,448,460  | 6,570,721  | 质押         | 8,068,431   |
| 14 | 延边新合作连锁超市有限公司       | 39,350,778  | 5,951,028  | 质押         | 39,350,778  |
| 15 | 济宁市兖州区新合作百意商贸有限公司   | 29,785,623  | 4,504,487  | 质押         | 6,193,140   |
| 16 | 山东新合作超市连锁有限公司       | 26,527,828  | 4,011,810  | 质押         | 26,527,828  |
| 17 | 常熟市龙兴农副产品物流有限公司     | 21,724,249  | 3,285,363  | 质押         | 4,034,216   |
| 18 | 河南省新合作商贸有限责任公司      | 21,348,152  | 3,228,486  | 质押         | 21,348,152  |
| 19 | 赤峰新合作超市连锁有限公司       | 10,540,750  | 1,594,080  | 质押         | 10,540,750  |
| 20 | 河北新合作土产再生资源有限责任公司   | 7,320,641   | 1,107,102  | 质押         | 7,320,000   |
| 21 | 江苏悦达置业有限公司          | 105,588,161 | 15,968,123 | -          | -           |
| 22 | 耿发                  | 91,588,358  | 13,850,930 | 质押         | 91,588,358  |

## (二)关于督促补偿义务人履行相关义务的措施及风险提示

### 1.及时提示补偿义务人，规范审议及进行相关信息披露

公司关注到上述补偿义务人所持公司股份处于质押、冻结状态，并于2019年4月4日以邮件形式提示上述补偿义务人做好业绩承诺履行相关准备工作，提示安排应补偿股份解除质押、现金分红返还等相关工作，并要求明确办理股份补偿相关工作的联系人及联系地址等。

公司2019年4月28日第九届董事会第二十三次会议、2019年6月6日2018年年度股东大会审议通过了《关于2016年重大资产重组2018年度业绩补偿方案的议案》，公司于2019年4月30日、2019年6月7日、2019年6月10日在《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露了第九届董事会第二十三次会议决议公告、关于2016年重大资产重组2018年度业绩补偿方案的公告、2018年度股东大会决议公告、关于回购并注销业绩补偿股份的债权人通知暨减资公告。

按照《发行股份购买资产的盈利预测补偿协议》、《发行股份购买资产的盈利预测补偿协议之补充协议》、《发行股份购买资产的盈利预测补偿协议之补充协议(二)》(以下合称“《盈利补偿协议》及其补充协议”),公司于2019年6月14日以邮政专递、邮件、电话或专人送达等形式分别向上述股东发送了《关于股东履行业绩承诺的告知函》,明确应补偿股份数量和应返还现金分红金额,提示安排应补偿股份解除质押、现金分红返还等相关工作,并告知后续工作流程。经查询,相关函件均已于2019年6月16日前送达。

按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司要求,公司正在积极沟通各补偿义务人出具《股份回购注销承诺书》,明确将应补偿股份过户至供销大集回购专用证券账户,并授权供销大集全权办理与补偿股份相对应的股份回购注销相关事宜。

#### 2.未按协议履行股份补偿义务的股东实施权利限制

公司将继续按照《盈利补偿协议》及其补充协议和公司2018年年度股东大会决议积极推进办理股份回购注销的相关工作。对未按协议履行股份补偿义务的股东,其所持应补偿股份将受到权利限制,至该等股份注销前,不再享有该等股份对应的表决权及获得股利分配的权利。

#### 3.公司进行法律维权

公司将督促未按协议履行的补偿义务人作出相关计划,尽快采取措施将应补偿股份解除质押、冻结或其他权利受限状态。后续,若存在补偿义务人不作为或无法按计划履行的情形,公司将通过司法途径维护公司权益,保障上市公司全体股东特别是中小股东的合法权益。

#### 4.补偿义务人将采取措施

截至目前,存在部分补偿义务人所持本次应补偿股份仍处于质押或冻结状态,补偿义务人表示正在设法加大融资还款力度和资产处置力度,并协调相关方,解决司法冻结和融资质押解押。

#### 5.风险提示

就目前存在部分补偿义务人无法顺利清偿相关债务,办理解除相关股份质押冻结,

进而导致本次业绩补偿所涉及的部分股份回购注销实施存在不确定性的风险，公司再次提请广大投资者注意相关风险。

### （三）关于增加后续业绩承诺期可能出现业绩补偿的履约保障

补偿义务人还应履行 2019 年度和 2020 年度相关业绩承诺，对可能存在补偿义务人不能履约风险的情况，公司建议补偿义务人增加后续业绩承诺期可能出现业绩补偿的履约保障，具体如下：

1. 补偿义务人加大融资还款力度，及时解决应补偿股份的司法冻结和融资质押股份的解押。

2. 补偿义务人加大资产处置力度，以取得资金优先解决应补偿股份的司法冻结和融资质押股份的解押。

3. 根据中国证券监督管理委员会 2019 年 3 月 22 日发布的《关于业绩承诺方质押对价股份的相关问题与解答》的规定，补偿义务人应保证未来相关股份将优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务。未来新增质押股份时，补偿义务人应在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。

此外，公司也将根据后续股份补偿具体实施情况，对于出现无法实施补偿的情况研究其他替代补偿方案。因涉及重组《盈利补偿协议》及其补充协议的变更，届时还须向监管部门咨询，与补偿义务人协商沟通，并按照上市公司相关规定履行相应的审议程序和信息披露义务。

2. 你公司采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产 2016、2017、2018 年公允价值变动产生的损益分别约为 2.26 亿元、3.02 亿元、8.86 亿元。请你公司：

（1）分项目列示投资性房地产所处位置、土地性质、购置或建造成本、物业面积以及报告期末的账面价值；（2）分项目列示投资性房地产所处建设阶段和使用状态、具体用途以及报告期内的租金或转让收益；（3）分项目说明评估投资性房地产公允价值所采用的估值技术、主要假设、参数、评估计算过程和结果；（4）结合周边可比房价、地价或租金价格，说明在报告期内投资性房地产未发生较大变动的情形下，其公允价值变动的依据和合理性。

回复:

(一) 分项目列示投资性房地产所处位置、土地性质、购置或建造成本、物业

面积以及报告期末的账面价值

| 序号 | 项目名称                 | 所处位置       | 土地性质                      | 购置及建造成本<br>(元)           | 物业面积 (m <sup>2</sup> ) | 2018 年末账面价值<br>(元)       |
|----|----------------------|------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1  | 山东海航商业发展有限公司         | 山东省青岛市     | 商服用地                      | 1,729,991,575.74         | 63,342.58              | 2,164,170,879.32         |
| 2  | 重庆大集商业管理有限公司         | 重庆市        | 商务金融用地                    | 1,329,736,835.98         | 108,096.64             | 1,969,478,600.00         |
| 3  | 泰安新合作商贸有限公司          | 山东省肥城市     | 其他商服用地                    | 1,068,006,051.04         | 75,528.87              | 1,108,804,593.52         |
| 4  | 苏州市瑞铂置业有限公司          | 江苏省常熟市     | 商服用地                      | 1,013,476,367.93         | 83,601.43              | 949,551,831.00           |
| 5  | 长春美立方民生购物中心有限公司      | 吉林省长春市     | 其他商服用地                    | 467,144,207.60           | 62,661.70              | 941,584,628.06           |
| 6  | 十堰市新合作尚诚贸易有限公司       | 湖北省十堰市     | 包含工矿仓储用地、工业用地、批发零售用地、商服用地 | 660,550,265.87           | 60,814.96              | 728,976,486.28           |
| 7  | 湖南新合作相中国际物流园投资开发有限公司 | 湖南省娄底市     | 商服用地                      | 386,980,800.76           | 91,955.66              | 685,489,437.84           |
| 8  | 西安曲江华平置业有限公司         | 陕西省西安市     | 商业用地                      | 600,498,289.39           | 39,300.25              | 616,627,744.00           |
| 9  | 海南椰林铺日月贸易有限公司        | 海南省海口市     | 商业用地                      | 562,710,783.36           | 25,298.67              | 575,469,000.00           |
| 10 | 西安华城置业有限公司           | 陕西省西安市     | 商业用地                      | 265,848,483.79           | 19,969.57              | 491,532,238.04           |
| 11 | 天津国际商场有限公司           | 天津市        | 商业用地                      | 171,989,238.51           | 21,333.50              | 449,589,600.00           |
| 12 | 供销大集集团股份有限公司         | 陕西省西安市     | 商业用地                      | 226,352,290.45           | 43,893.90              | 440,819,307.67           |
| 13 | 芜湖悦家置业有限公司           | 安徽省芜湖市     | 商务金融用地                    | 335,984,777.30           | 71,992.37              | 405,811,890.10           |
| 14 | 高淳县悦达置业有限公司          | 江苏省南京市高淳县  | 批发零售用地                    | 287,881,474.60           | 39,783.02              | 325,574,180.88           |
| 15 | 西安兴正元购物中心有限公司        | 陕西省西安市     | 商业用地                      | 277,263,413.54           | 17,522.26              | 321,370,500.00           |
| 16 | 汉中世纪阳光商厦有限公司         | 陕西省汉中市     | 包含商业用地、综合用地               | 186,098,134.16           | 27,723.49              | 280,016,906.58           |
| 17 | 涿鹿新合作商贸有限公司          | 河北省张家口市    | 包含批发零售用地、其他商服用地、商业用地      | 237,256,936.80           | 24,419.38              | 246,619,223.50           |
| 18 | 海南碧海国际商业广场有限公司       | 海南省海口市     | 商服用地                      | 188,707,910.21           | 12,892.65              | 221,518,102.57           |
| 19 | 延边新合作厚普商贸有限公司        | 吉林省延吉市     | 商服用地                      | 203,468,469.44           | 16,359.15              | 205,891,387.54           |
| 20 | 娄底新合作奥莱小镇投资有限公司      | 湖南省娄底市     | 商服用地                      | 177,906,043.22           | 在建投资性<br>房地产           | 187,888,792.00           |
| 21 | 济宁市兖州区百鼎商贸有限公司       | 山东省济宁市     | 商业用地                      | 147,207,020.90           | 10,471.96              | 158,726,008.73           |
| 22 | 滨州市沾化区新合作商贸有限公司      | 山东省滨州市     | 商业用地                      | 135,915,246.88           | 18,082.38              | 151,163,973.25           |
| 23 | 郑州新合作商贸有限责任公司        | 河南省郑州市     | 综合用地                      | 113,159,636.23           | 8,658.21               | 126,583,813.51           |
| 24 | 天津宁河海航置业投资开发有限公司     | 天津市        | 商业用地                      | 59,258,352.60            | 8,700.19               | 107,534,300.00           |
| 25 | 陕西民生家乐商业运营管理有限公司     | 陕西省西安市     | 商业用地                      | 20,627,002.01            | 2,954.00               | 72,733,500.00            |
| 26 | 佛山市顺客隆商业有限公司         | 广东省佛山市、肇庆市 | 其他商服用地                    | 53,096,144.56            | 4,341.73               | 62,473,648.38            |
| 27 | 赤峰丰盈新合作商贸有限公司        | 内蒙古赤峰市     | 批发零售用地                    | 54,673,141.92            | 1,643.55               | 57,774,846.82            |
| 28 | 宝鸡商场有限公司             | 陕西省宝鸡市     | 商业用地                      | 10,065,339.79            | 1,474.02               | 18,899,088.26            |
| 29 | 湖南新合作相中物流有限公司        | 湖南省娄底市     | 包含商服用地、工业用地               | 626,612,436.51           | 124,010.04             | -                        |
| 合计 |                      |            |                           | <b>11,598,466,671.09</b> |                        | <b>14,072,674,507.85</b> |

(二) 分项目列示投资性房地产所处建设阶段和使用状态、具体用途以及报告

期内的租金或转让收益

| 序号 | 项目名称                | 所处建设阶段 | 使用状态 | 具体用途          | 报告期内租金或转让收益(元)                             |
|----|---------------------|--------|------|---------------|--|
| 1  | 山东海航商业发展有限公司        | 已完工    | 已出租  | 出租、持有并准备增值后转让 | 60,882,775.29                              |
| 2  | 重庆大集商业管理有限公司        | 已完工    | 已出租  | 出租            | 50,043,116.08                              |
| 3  | 泰安新合作商贸有限公司         | 已完工    | 已出租  | 出租            | 52,058,134.41                              |
| 4  | 苏州市瑞珀置业有限公司         | 已完工    | 已出租  | 出租            | 30,602,996.20                              |
| 5  | 长春美立方民生购物中心有限公司     | 已完工    | 已出租  | 出租            | 2,375,825.85                               |
| 6  | 十堰市新合作尚诚贸易有限公司      | 已完工    | 已出租  | 出租            | 31,820,373.33                              |
| 7  | 湖南新合作湘国际物流园投资开发有限公司 | 已完工    | 部分出租 | 出租            | 5,364,335.38                               |
| 8  | 西安曲江华平置业有限公司        | 已完工    | 已出租  | 出租            | 24,436,672.26                              |
| 9  | 海南酷铺日月贸易有限公司        | 已完工    | 已出租  | 出租            | 8,854,545.45                               |
| 10 | 西安华城置业有限公司          | 已完工    | 已出租  | 出租            | 1,187,962.64                               |
| 11 | 天津国际商场有限公司          | 已完工    | 已出租  | 出租            | 14,826,481.62                              |
| 12 | 供销大集集团股份有限公司        | 已完工    | 已出租  | 出租            | 11,246,226.96                              |
| 13 | 芜湖悦家置业有限公司          | 已完工    | 已出租  | 出租、持有并准备增值后转让 | 租金收益: 9,664,449.83,<br>转让收益: 58,217,025.78 |
| 14 | 高淳县悦达置业有限公司         | 已完工    | 已出租  | 出租            | 10,654,565.68                              |
| 15 | 西安兴正元购物中心有限公司       | 已完工    | 已出租  | 出租            | 21,500,536.68                              |
| 16 | 汉中世纪阳光商厦有限公司        | 已完工    | 已出租  | 出租            | 20,491,534.94                              |
| 17 | 涿鹿新合作商贸有限公司         | 已完工    | 已出租  | 出租            | 12,413,665.56                              |
| 18 | 海南望海国际商业广场有限公司      | 已完工    | 已出租  | 出租            | 23,233,706.09                              |
| 19 | 延边新合作厚普商贸有限公司       | 已完工    | 已出租  | 出租            | 8,960,952.40                               |
| 20 | 娄底新合作奥莱小镇投资有限公司     | 未开工    | -    | -             | 0.00                                       |
| 21 | 济宁市兖州区百鼎商贸有限公司      | 已完工    | 已出租  | 出租            | 6,625,167.65                               |
| 22 | 滨州市沾化区新合作商贸有限公司     | 已完工    | 已出租  | 出租            | 6,775,393.07                               |
| 23 | 郑州新合作商贸有限责任公司       | 已完工    | 已出租  | 出租            | 980,571.48                                 |
| 24 | 天津宁河海航置业投资开发有限公司    | 已完工    | 招租中  | 出租            | 0.00                                       |
| 25 | 陕西民生家乐商业运营管理有限公司    | 已完工    | 已出租  | 出租            | 3,860,063.89                               |
| 26 | 佛山市顾客隆商业有限公司        | 已完工    | 已出租  | 出租            | 2,444,924.52                               |
| 27 | 赤峰丰盈新合作商贸有限公司       | 已完工    | 招租中  | 出租            | 624,653.32                                 |
| 28 | 宝鸡商场有限公司            | 已完工    | 招租中  | 出租            | 0.00                                       |
| 29 | 湖南新合作湘中物流有限公司       | 已完工    | 短期出租 | 已转至存货待出售      | 2,678,925.54                               |

(三) 评估投资性房地产公允价值所采用的估值技术、主要假设、参数、评估计算过程和结果

| 序号 | 项目名称         | 估值技术 | 主要假设               | 参数   | 评估结果                                | 周边可比房价、地价或租赁价格   | 公允价值变动的依据和合理性   |
|----|--------------|------|--------------------|--|-------------------------------------|--|---|
| 1  | 山东海航商业发展有限公司 | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期内租金以合同金额确定，租期外假设租赁期满后，结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析，按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金。综合考虑青岛市市的房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按 5% 幅度稳步递增；租期内折现率为 5.5%，租期外为 6.5%。 | 采用收益法进行评估，评估结果为 2,164,170,879.32 元。 | 周边类似商铺信息：1.远雄国际广场写字楼底商租金水平 5 元/平方米/日；2.新 100 创意产业园底商租金水平 5 元/平方米/日；3.万邦中心商铺租金水平 6 元/平方米/日。办公楼租金：市南区办公楼租金水平 5-7 元/平方米/日。  | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。   |
| 2  | 重庆大集商业管理有限公司 | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期内租金以合同金额确定，租期外假设租赁期满后，结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析，按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金，综合考虑重庆市的房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按 5% 幅度稳步递增；租期内折现率为 5.5%，租期外为 6.5%。  | 采用收益法进行评估，评估结果为 1,969,478,600 元。    | 周边类似商铺信息：1.环球金融中心写字楼中高层租金水平 3.12 元/平方米/日；2 平安国际金融中心租金水平 2.96 至 3.12 元/平方米/日；商业租金：解放碑步行街租金水平 5 元/平方米/日、大都会租金水平 8 元/平方米/日。 | 本次评估增值主要为原存货建筑面积 10,681.83m <sup>2</sup> 房屋转入投房评估，其账面值为成本入账。实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。 |
| 3  | 泰安新合作商贸有限公司  | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 根据物业自身情况，结合周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金，2019 年、2020 年按起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按 5% 幅度稳步递增；折现率为 6.5%。                                | 采用收益法进行评估，评估结果为 1,108,804,593.52 元。 | 周边类似商场信息：1.信业商厦商场，月租金 65-80 元/平方米；2.新世界购物中心，月租金 70-80 元/平方米。   | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。   |

| 序号 | 项目名称            | 估值技术 | 主要假设               | 参数  | 评估结果                            | 周边可比房价、地价或租赁价格  | 公允价值变动的依据和合理性               |
|----|-----------------|------|--------------------|---|---------------------------------|---|-----------------------------|
| 4  | 苏州市瑞珀置业有限公司     | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期内租金以合同金额确定，租期外假设租赁期满后，结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析，按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金后连续每年9%增长至基准日后第15年，第16年起租金价格水平放缓至年增长率为3%至租赁期结束；租期内折现率为5.5%，租期外为6.5%。   | 采用收益法进行评估，评估结果为949,551,831元。    | 周边商业体租金水平如下：1.常熟印象城，2008年6月开业，面积8.5万平方米，主要出租业态为百货、餐饮，出租率65%，月租金68元/平方米；2.常熟万达广场，2017年7月开业，面积16万平方米，业态为百货、餐饮，出租率95%，月租金63元/平方米；3.常熟八佰伴，2004年开业，面积2.8万平方米，主要出租业态为百货、餐饮，出租率100%，月租金65-70元/平方米。 | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。 |
| 5  | 长春美立方民生购物中心有限公司 | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期内租金以合同金额确定，租期外结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金，以后年度按4%幅度稳步递增；租期内折现率为5.5%，租期外为6.5%。未带租约的，根据物业自身情况，结合周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金，2019年、2020年按起始租金。综合考虑长春市的房价、租金、通货膨胀等因数，以后年度按4%幅度稳步递增；折现率为6.5%。 | 采用收益法进行评估，评估结果为941,584,628.06元。 | 周边类似商场信息：1.重庆路万达广场，月租金60-90元/平方米；2.国商百货，月租金60-84元/平方米；3.长春百货，月租金60-80元/平方米；4.钻石活力汇购物中心，月租金70-90/平方米。  | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。 |
| 6  | 十堰市新合作尚诚贸易有限公司  | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 根据物业自身情况，结合周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金，2019年、2020年按起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按3%幅度稳步递增；折现率为6.5%。  | 采用收益法进行评估，评估结果为728,976,486.28元。 | 周边类似商铺信息：1.远洋盛荟裙楼商业，月租金60-80元/平方米；2.智慧园美食城商铺，月租金80-120元/平方米。  | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。 |

| 序号 | 项目名称                 | 估值技术 | 主要假设               | 参数  | 评估结果                              | 周边可比房价、地价或租赁价格   | 公允价值变动的依据和合理性  |
|----|----------------------|------|--------------------|---|-----------------------------------|--|--|
| 7  | 湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司 | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期内租金以合同金额确定租金，租期外假设租赁期满后，结合现有合同租金及往年租金变化情况综合分析，按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按 3% 幅度稳步递增；租期内折现率为 5.5%，租期外为 6.5%。 | 采用收益法进行评估，评估结果为 685,489,437.84 元。 | 周边无类似商铺  | 租金水平为实际自身物业租金水平，结论是合理的。  |
| 8  | 西安曲江华平置业有限公司         | 市场法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 经采用市场法参数修正，得出底商售价；地上二层、地下一层商铺价格为一层价格的 55%；地下二层的价格为地上一层价格的 25%。  | 采用市场法评估，评估结果为 616,627,744.00 元。   | 周边类似商铺信息：1.天豪花园，底层商业，不含税交易价格为 2.5 万元/平方米；2.曲江六号，底层商铺，不含税交易价格为 2.67 万元/平方米；3.永和坊，底层商铺，不含税交易价格为 2.89 万元/平方米。 | 通过可比案例修正后，底层平均单价 2.4 万元/平方米，地上二层、地下一层商铺价格为一层价格的 55%；地下二层的价格为地上一层价格的 25%；企业投房面积 39,300.25 平方米，总平均单价为 1.57 万元/平方米。实际市价水平可与参照物业市价水平相比，结论是合理的。 |
| 9  | 海南酷铺日月贸易有限公司         | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 短期租赁不考虑租约限制，结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金，以后年度按 3.5% 幅度稳步递增，折现率为 6.5%。  | 采用收益法进行评估，评估结果为 575,469,000 元。    | 周边类似商铺信息：1.日月广场商铺 1 层租金 7.1 元/平方米/日；2 美兰蓝天商铺 1 层租金 6.5 元/平方米/日；3.琼山区府城商铺 1 层租金 7.5 元/平方米/日。                | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。  |
| 10 | 西安华城置业有限公司           | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 不考虑租约限制，结合周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按 3% 幅度稳步递增，折现率为 6.5%。   | 采用收益法进行评估，评估结果为 491,532,238.04 元。 | 周边类似商铺信息：1 大雁塔临街店面租金水平 7 元/平方米/日；2.大唐不夜城租金水平 7 元/平方米/日；。   | 周边类似商铺：曲江新区华鼎国际底商单价 33,000 元/平方米、融创天朗融公馆底商 25,000 元/平方米、荣禾曲池东岸商铺 32,800 元/平方米。结合区位因素及房屋差异，通过正常租金水平测算的待估对象单价 24,614 元/平方米在合理范围内。            |

| 序号 | 项目名称         | 估值技术    | 主要假设               | 参数  | 评估结果                             | 周边可比房价、地价或租赁价格   | 公允价值变动的依据和合理性   |
|----|--------------|---------|--------------------|---|----------------------------------|--|---|
| 11 | 天津国际商场有限公司   | 收益法、市场法 | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 市场法部分：经采用市场法参数修正，得出底商（一层）售价；地上二层以上为一层价格的40%-50%，按不同楼层位置修正。收益法部分：租期内租金以合同金额确定，租期外假设租赁期满后，结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析，按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金。综合考虑天津市的房价、租金、通货膨胀等因数，以后年度按5%幅度稳步递增；租期内折现率为5.5%，租期外为6.5%。 | 采用收益法和市场法进行评估，评估结果为449,589,600元。 | 周边类似商铺交易信息：滨江道区域1层商铺单价34,000元/平方米至37,000元/平方米。<br>周边类似商铺租赁信息：1.滨江道河北路商铺1层租金水平14.3元/平方米/日；2.新华路纯一层底商铺租金水平13.89元/平方米/日；3.滨江道河北路商铺租金水平6元/平方米/日。4.市南区办公楼租金水平9元/平方米/日。                              | 投房评估平均单价21,074元/平方米，周边类似商铺：滨江道区域1层商铺单价34,000元/平方米至37,000元/平方米，结合区位因素及房屋差异，待估对象为1至5层及部分地下层，通过正常租金水平及二手房交易信息测算的待估对象平均单价21,074元/平方米，应是在合理范围。 |
| 12 | 供销大集集团股份有限公司 | 收益法     | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期内租金以合同金额确定租金，租期外假设租赁期满后，结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析，按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按2%-3%幅度稳步递增；租期内折现率为5.5%，租期外为6.5%。  | 采用收益法进行评估，评估结果为440,819,307.67元。  | 周边商业体租金水平如下：1.悦荟城，主要出租楼层5-7层，业态为百货、餐饮，月租金150元/平方米；2.万达广场，出租楼层为五层，业态为百货、餐饮，月租金150元/平方米；3.苏宁广场，主要出租楼层为为四层，业态为餐饮，月租金70-120元/平方米；4.益田百货，主要出租楼层为为五、六层，业态为餐饮，月租金120-180元/平方米；5.周边酒店，整体月租金不高于50元/平方米。 | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。   |
| 13 | 芜湖悦家置业有限公司   | 收益法     | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期内租金以合同金额确定，租期外假设租赁期满后，结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析，按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按4%幅度稳步递增；租期内折现率为5.5%，租期外为6.5%。   | 采用收益法进行评估，评估结果为405,811,890.1元。   | 周边类似商铺信息：1.幸福里小区沿街门面租金1.7元/平方米/日；2.大润发商业街旺铺租金2.5~3元/平方米/日。   | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。   |

| 序号 | 项目名称          | 估值技术 | 主要假设               | 参数   | 评估结果                            | 周边可比房价、地价或租赁价格  | 公允价值变动的依据和合理性               |
|----|---------------|------|--------------------|--|---------------------------------|---|-----------------------------|
| 14 | 高淳县悦达置业有限公司   | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期内租金以合同金额确定,租期外假设租赁期满后,结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析,按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素,以后年度按5%幅度稳步递增;租期内折现率为5.5%,租期外为6.5%。    | 采用收益法进行评估,评估结果为325,574,180.88元。 | 周边类似商铺信息:1.镇北路店租金4.2-4.4元/平方米/日;2.富克斯流行广场商铺租金4.9元/平方米/日。  | 评估增值2.75%。                  |
| 15 | 西安兴正元购物中心有限公司 | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期内租金以合同金额确定,租期外假设租赁期满后,结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析,按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素,以后年度按3%幅度稳步递增;租期内折现率为5.5%,租期外为6.5%。    | 采用收益法进行评估,评估结果为321,370,500元。    | 周边类似商铺信息:1.东关南街商铺租金水平12.5元/平方米/日;2.长安路商铺租金水平14.49元/平方米/日;3.唐城美食城1层商铺租金水平11元/平方米/日。  | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比,结论是合理的。 |
| 16 | 汉中世纪阳光商厦有限公司  | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期内租金以合同金额确定,租期外假设租赁期满后,结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析,按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素,以后年度按3%-4%幅度稳步递增;租期内折现率为5.5%,租期外为6.5%。 | 采用收益法进行评估,评估结果为280,016,906.58元。 | 周边类似商铺信息:1.阳光商城,月租金137元/平方米;2.汉台区西环路沿街店面(临近海德城),月租金90元/平方米;3.汉台区远达商业西街店面(临近海德城),月租金90-100元/平方米;4.汉台区龙河花园沿街店面(临近海德城),月租金85元/平方米。 | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比,结论是合理的。 |
| 17 | 涿鹿新合作商贸有限公司   | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 根据物业自身情况,结合周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金,2019年、2020年按起始租金,以后年度按3%幅度稳步递增;折现率为6.5%。   | 采用收益法进行评估,评估结果为246,619,223.50元。 | 周边类似商铺信息:1.轩辕世纪大酒店底商,月租金90-130元/平方米;2.万人商厦底商,月租金80-120元/平方米。  | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比,结论是合理的。 |

| 序号 | 项目名称           | 估值技术 | 主要假设               | 参数   | 评估结果                              | 周边可比房价、地价或租赁价格   | 公允价值变动的依据和合理性               |
|----|----------------|------|--------------------|--|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| 18 | 海南望海国际商业广场有限公司 | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期内租金以合同金额确定，租期外假设租赁期满后，结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析，按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按 1%-3% 幅度稳步递增；租期内折现率为 5.5%，租期外为 6.5%。 | 采用收益法进行评估，评估结果为 221,518,102.57 元。 | 周边商业体租金水平如下：1.友谊阳光城，2017 年开业，面积 18 万平方米，主要出租业态为餐饮，月租金 120-150 元/平方米；2.万达广场，2016 年开业，面积 60 万平方米，同类餐饮租金 90-180 元/平方米；3.京华城，2012 年开业，面积 5.5 万平方米，主要出租业态为餐饮，租金 120-150 元/平方米；4.名门广场，2012 年开业，面积 2.5 万平方米，主要出租业态为餐饮，租金 120-170 元/平方米。 | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。 |
| 19 | 延边新合作厚普商贸有限公司  | 收益法  | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 根据物业自身情况，结合周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金，2019 年、2020 年按起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按 3% 幅度稳步递增；折现率为 6.5%。                                | 采用收益法进行评估，评估结果为 205,891,387.54 元。 | 周边类似商铺信息：1.河南街底商，月租金 84-135 元/平方米；2.南滨国际广场底商，月租金 135-160 元/平方米。  | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。 |

| 序号 | 项目名称            | 估值技术                       | 主要假设               | 参数   | 评估结果   | 周边可比房价、地价或租赁价格  | 公允价值变动的依据和合理性                                      |
|----|-----------------|----------------------------|--------------------|--|--|---|--|
| 20 | 娄底新合作奥莱小镇投资有限公司 | 采用市场比较法与基准地价系数修正法对待估宗地进行估值 | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 1.基准地价：待估宗地所处区域为娄底市中心城区 V 级商服用地，对应的基准地价为 1,184 元/平方米(地面)，宗地地价修正幅度 +26.4%、-21.53%。该基准地价设定土地开发程度为“五通一平”，土地使用年限为 40 年，标准容积率为 1.6，基准日为 2016 年 7 月 1 日，则楼面地价 740 元/平方米；<br>2.市场法：选取三个类似的土地交易案例作为可比实例。 | 经过测算，基准地价系数修正法的评估结果为 890 元/平方米，市场法的评估结果为 792 元/平方米。通过分析两种方法的计算过程及所使用数据的质量，我们认为两种方法从不同角度揭示了地价的内涵，并且两种方法对待估宗地均具有适宜性，测算结果也较接近，因此本次采用两种方法测算结果的简单算术平均值作为评估结果。评估结果为 187,888,792 元。 | 周边近期类似的土地交易案例如下：1.湖南省娄底经济技术开发区建设集团有限公司位于新星北路以东、新坪街北侧的一宗商服用地，2018 年 6 月成交，宗地面积 6,846.01 平方米，容积率 2.5，交易价格为 1,360 万元，则楼面地价为 839 元；<br>2.长沙铁路房地产开发公司位于秀石街北侧的一宗商服用地，2018 年 1 月成交，宗地面积 1,246.98 平方米，容积率 6.0，交易价格为 700 万元，则楼面地价为 936 元；<br>3.涟源钢铁集团有限公司位于钢城东路北侧的一宗商服用地，2018 年 1 月成交，宗地面积 1,046.23 平方米，容积率 3.2，交易价格为 290 万元，则楼面地价为 866 元；以上宗地成交楼面地价 55-62 万元/亩。 | 采用相应土地评估方法对土地评估，评估单价与案例成交案例单价具有可比性，评估价值可体现土地的公允价值。 |
| 21 | 济宁市兖州区百鼎商贸有限公司  | 收益法                        | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 结合周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金，2019 年、2020 年按起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按 3%幅度稳步递增；折现率为 6.5%。  | 采用收益法进行评估，评估结果为 158,726,008.73 元。  | 周边类似商铺信息：1.金都商城底商，月租金 160 元/平方米；2.建设东路底商，月租金 126 元/平方米；3.贵和购物广场底商，月租金 183 元/平方米。  | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。                        |
| 22 | 滨州市沾化区新合作商贸有限公司 | 收益法                        | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 根据物业自身情况，结合周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金，2019 年、2020 年按起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按 3%幅度稳步递增；折现率为 6.5%。   | 采用收益法进行评估，评估结果为 151,163,973.25 元。  | 周边类似商铺信息：1.明珠酒店底商，月租金 33.3 元/平方米；2.滨州路 463 号底商，月租金 54 元/平方米；3.富城路底商，月租金 51 元/平方米。   | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比，结论是合理的。                        |

| 序号 | 项目名称             | 估值技术    | 主要假设               | 参数   | 评估结果                              | 周边可比房价、地价或租赁价格  | 公允价值变动的依据和合理性   |
|----|------------------|---------|--------------------|--|-----------------------------------|---|---|
| 23 | 郑州新合作商贸有限责任公司    | 收益法     | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 根据物业自身情况,结合周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金,2019年、2020年按起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素,以后年度按3%幅度稳步递增;折现率为6.5%。   | 采用收益法进行评估,评估结果为126,583,813.51元。   | 周边类似商铺信息:1.西韩愈大街底商,月租金100-135元/平方米;2.会昌南路底商,月租金80-100元/平方米。   | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比,结论是合理的。   |
| 24 | 天津宁河海航置业投资开发有限公司 | 市场法     | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 可比案例天安象屿智慧城临街店铺销售价格13138.69元/平方米、中国北方五金城底商14000元/平方米、科创慧谷写字楼配套13802.82元/平方米。   | 采用市场法评估,评估结果为107,534,300元。        | 可比案例天安象屿智慧城临街店铺销售价格13,138.69元/平方米、中国北方五金城底商14,000元/平方米、科创慧谷写字楼配套13,802.82元/平方米。   | 评估市价水平可与参照物业市价水平相对比,结论是合理的。另外其成本为存货成本,按成本价转入,有一定的溢价。                                  |
| 25 | 陕西民生家乐商业运营管理有限公司 | 市场法和收益法 | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 根据周边同类物业结合评估对象本身对外出租的租金情况及市场状况确定待估房地产租金增长率为3%。评估安全利率选取评估基准日中国人行2015年10月24日实施的一年期存款利率1.5%;根据待估对象所在地区现在和未来经济状况及估价对象的用途、新旧程度,确定估价对象的安全利率及各个风险报酬率,综合还原利率为7%。 | 用市场法及收益法进行评估,评估结果为72,733,500.00元。 | 市场法下,可比周边商铺价格:广丰国际大厦一层底商:36,000元/m <sup>2</sup> ,旺座国际城一层底商38,775元/m <sup>2</sup> ,铂锐公寓一层底商35,000元/m <sup>2</sup> ,收益法下,可比周边商铺价格:嘉天国际底商185元/m <sup>2</sup> /月,万达天樾底商182.6元/m <sup>2</sup> /月,小寨西路临街商铺169.65元/m <sup>2</sup> /月 | 投资性房地产评估值为72,733,500.00元,评估增值6,184,200.00元,增值率为9.29%。具体造成评估增值项目及其主要原因为房地产市场的变化导致价格变化。 |
| 26 | 佛山市顾客隆商业有限公司     | 收益法     | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期内租金以合同金额确定租金,租期外假设租赁期满后,结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析,按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素,以后年度按5%-6%幅度稳步递增;租期内折现率为5.5%,租期外为6.5%。                         | 采用收益法进行评估,评估结果为62,473,648.38元。    | 周边类似商铺信息:1.丽景花园底商,月租金30元/平方米;2.威斯广场星海阁,月租金110-140元/平方米。   | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比,结论是合理的。   |

| 序号 | 项目名称          | 估值技术     | 主要假设               | 参数   | 评估结果  | 周边可比房价、地价或租赁价格   | 公允价值变动的依据和合理性  |
|----|---------------|----------|--------------------|--|---|--|--|
| 27 | 赤峰丰盈新合作商贸有限公司 | 收益法      | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 根据物业自身情况,结合周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金,2019年、2020年按起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素以后年度按3%幅度稳步递增;折现率为6.5%。      | 采用收益法进行评估,评估结果为57,774,846.82元。                | 周边类似商铺信息:1.昭君宾馆底商,月租金150元/平方米;2.新华小区底商,月租金139元/平方米;3.赤峰宾馆底商,月租金165元/平方米。   | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比,结论是合理的。  |
| 28 | 宝鸡商场有限公司      | 收益法      | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 租期外假设租赁期满后,结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金。综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素,以后年度按5%幅度稳步递增;租期内折现率为5.5%,租期外为6.5%。 | 采用收益法进行评估,评估结果为18,899,088.26元。                | 周边类似商铺信息:1.金台区曙光路阳光100小区一层,月平均租金55元/平方米,租赁面积约55平方;2.经二路、红旗路周边一层店面,月平均租金68元/平方米,租赁面积约66平方;3.滨河枫湾一层店面,月平均租金50元/平方米,租赁面积约100平方。 | 实际租金水平可与参照物业租金水平相对比,结论是合理的。  |
| 29 | 湖南新合作湘中物流有限公司 | 市场法、房地分估 | 交易假设、公开市场假设、持续使用假设 | 经采用市场法参数修正,得出底商售价;地上二层(含1.5层)商铺价格为一层价格的45%左右。土地采用基准地价法进行修正,得出相应的土地价格。                              | 采用市场及房地分估后的市价扣除相关税费后确认价值,价值为1,042,191,141.71元 | 商铺可比案例百弘学府城商铺临街店铺销售价格30,000.00元/平方米、南苑上和商铺底商29,459.46元/平方米、凤阳街附近商铺27,143.00元/平方米。仓库采用房地分估,其中土地采用基准地价法进行修正。                   | 通过可比案例修正后,主要物业为1层商铺(含零担)23,830.8平方米,平均单价约2.12万元/平方米,合计约5.05亿元;二层商铺6,290.52平方米,平均单价约1万元/平方米,合计约0.63亿元;办公楼32,764.69平方米,平均单价约0.56万元/平方米,合计约1.83亿元;待开发土地200,101.2平方米,采用基准地价法评估后,平均单价约760元/平方米,合计1.52亿元;仓库57,727.85平方米,成本法评估单价约0.24万元,合计1.39亿。综上,各物业公允价值变动是合理的。 |

**（四）结合周边可比房价、地价或租金价格，说明在报告期内投资性房地产未发生较大变动的情形下，其公允价值变动的依据和合理性。**

本公司在 2018 年报告期内投资性房地产公允价值变动收益为 8.86 亿元，其中湖南新合作湘中物流有限公司、西安华城置业有限公司、西安曲江华平置业有限公司和天津国际商场有限公司投资性房地产项目在本报告期内产生的公允价值变动收益分别为 3.80 亿元、1.79 亿元、0.78 亿元和 0.68 亿元，这四项目投资性房地产项目公允价值变动收益合计为 7.05 亿元，占本报告期内公允价值变动收益的 79.57%。这四项目投资性房地产项目公允价值变动主要情况如下：

**1. 湖南新合作湘中物流有限公司投资性房地产项目**

湖南新合作湘中物流有限公司投资性房地产项目涉及物业种类较多，包含商铺、仓库、土地等，根据物业性质的不同，主要采用市场法、房产和土地分别评估的方法，选取与待评估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、个别因素等条件与待评估对象进行对照比较，经采用市场法参数修正，得出一层商铺售价，地上二层（含 1.5 层）商铺价格为一层价格的 45% 左右，土地采用基准地价法进行修正，得出相应的土地价格。周边可比商铺销售价 27,143.00-30,000.00 元/平方米。通过可比案例修正后，该项目的主要物业一层商铺 23,830.8 平方米，平均单价约 2.12 万元/平方米，合计约 5.05 亿元；二层商铺 6,290.52 平方米，平均单价约 1 万元/平方米，合计约 0.63 亿元；办公楼 32,764.69 平方米，平均单价约 0.56 万元/平方米，合计约 1.83 亿元；待开发土地 200,101.2 平方米，采用基准地价法评估后，平均单价约 760 元/平方米，合计约 1.52 亿元；仓库 57,727.85 平方米，平均单价约 0.24 万元/平方米，合计约 1.39 亿元。采用市场法、房产和土地分别评估后的市价扣除相关税费后转换日的公允价值为 10.42 亿元，产生公允价值变动收益 3.8 亿元，其公允价值变动的依据是充分的，结果具有合理性。

**2. 西安华城置业有限公司投资性房地产项目**

西安华城置业有限公司投资性房地产项目位于西安市雁塔区核心地段，受西安市 2018 年房地产市场波动的影响，价格涨幅明显。

西安华城置业有限公司投资性房地产项目采用收益法评估，结合周边类似项目市场租金综合分析确定不同楼层单位起始租金为 3.4-7.0 元/平方米/日，综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按 3% 幅度稳步递增，折现率为 6.5%。周边可比商铺租金水平约 7 元/平方米/日，交易价格为 2.5-3.3 万元/平方米。采用收益法评估，评估的结果为 4.92 亿元，产生公允价值变动收益 1.79 亿元，其公允价值变动的依据是充分的，结果具有合理性。

### 3. 西安曲江华平置业有限公司投资性房地产项目

西安曲江华平置业有限公司投资性房地产项目位于西安市雁塔区核心地段，受西安市 2018 年房地产市场波动的影响，价格涨幅明显。

西安曲江华平置业有限公司投资性房地产项目，选取与待评估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、个别因素等条件与待评估对象进行对照比较，采用市场法参数修正，一层商铺平均单价 2.4 万元/平方米，地上二层、地下一层商铺价格为一层价格的 55%；地下二层的价格为地上一层价格的 25%；该投资性房地产项目面积 39,300.25 平方米，总平均单价为 1.57 万元/平方米。周边可比商铺不含税交易价格为 2.5-2.89 万元/平方米。采用市场法评估，评估的结果为 6.17 亿元，产生公允价值变动收益 0.78 亿元，其公允价值变动的依据是充分的，结果具有合理性。

### 4. 天津国际商场有限公司投资性房地产项目

天津国际商场有限公司投资性房地产项目包含 A、B 两座的房产和对应的土地，其中 A 座投房项目采用收益法，B 座投房项目采用市场法，市场法为主要评估方法。天津同类市场 2000 年左右建成物业滨江道 1 层的商铺均价在 3.4 万至 3.7 万之间，收益测算结果与市场公允价值对比，会形成较大的价值偏离，故采用市场法对 B 座投房项目进行公允价值评估。而 A 座投房项目通过正常的租金水平测算，评估结果与

市场同类物业对比，价值相近，我们以核实后的收益法结果作为 A 座投房项目的评估值。

其中市场法通过选取与待评估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、个别因素等条件与待评估对象进行对照比较，经采用市场法参数修正，按不同楼层位置修正，得出一层售价；地上二层以上为一层价格的 40%-50%。周边可比商铺单价 34,000 元/平方米-37,000 元/平方米。其中收益法通过结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析，按楼层、位置的不同分别确定单位起始租金 3.0-13.5 元/平方米/日，综合考虑天津市的房价、租金、通货膨胀等因素，以后年度按 5% 幅度稳步递增；租期内折现率为 5.5%，租期外折现率为 6.5%。周边可比商铺租金水平约 6.0-14.3 元/平方米/日。采用市场法和收益法评估，评估结果为 4.50 亿元，产生公允价值变动收益 0.68 亿元，其公允价值变动的依据是充分的，结果具有合理性。

除以上四项投资性房地产项目外，本公司其他 25 项投资性房地产项目本年度公允价值变动收益金额合计为 1.81 亿元，变动幅度相对较小，稳中有升，符合房地产市场的整体变动趋势。

3. 2016 年初你公司完成重大资产重组后，2016 年、2017 年均是第四季度的营业收入金额最高。例如，2017 年前三季度你公司平均实现营业收入 51.03 亿元，而第四季度实现营业收入 117.48 亿元。同比，2018 年前三季度你公司平均实现营业收入 46.93 亿元，而第四季度仅实现营业收入 19.94 亿元。请你公司：（1）结合各类业务的行业变化情况，说明 2017 年第四季度营业收入与 2018 年第四季度趋势不一样的原因；（2）结合 2018 年第四季度、2019 年第一季度营业收入均环比、同比大幅下降的情况，说明你公司营业收入持续大幅下降的具体原因，生产经营情况、外部条件或者生产经营环境是否发生重大不利变化（包括产品价格、原材料采购、销售方式等发生重大变化），你公司为实现 2019 年度的业绩承诺而将采取的举措，并及时揭示相关风险。

回复：

(一)结合各类业务的行业变化情况，说明 2017 年第四季度营业收入与 2018 年第四季度趋势不一样的原因

1. 公司营业收入构成

公司营业收入构成主要为批发零售连锁经营商业业务收入、房地产业务收入和金融业务收入，各业务主要内容如下：批发零售连锁经营商业业务为百货超市连锁商品零售、百货超市连锁商品批发和大宗购销业务，其中大宗购销业务范围主要包含电脑手机、厨卫家电、进口皮具等快消品，以及铜杆、电解镍、电解铜等有色金属及煤炭、乙二醇等工业原料。房地产业务收入为公司下属房地产子公司的销售和租赁业务。金融业务收入为公司下属小贷、典当、保理、网络借贷平台等金融服务业务收入及金融投资类业务收入。

2. 2017 年第四季度营业收入趋势说明

2017 年第四季度收入较前三季度平均收入增加，主要为批发零售连锁经营商业业务收入较前三季度平均收入增加 51.88 亿，房地产业务收入较前三季度平均收入增加 13.54 亿，金融业务收入较前三季度平均收入增加 0.08 亿。变动主要原因为：

(1)2017 年四季度大宗业务收入较前三季度平均数增加近 31 亿，主要为 2017 年有色金属行业整体行情较好，价格整体呈上升趋势，公司抓住契机成功于四季度进入市场并迅速扩大业务规模，故收入较前三季度增加。

(2)2017 年 5 月、6 月公司以现金购买方式收购金元控股有限公司、兴农控股有限公司以及建农控股有限公司持有的顾客隆 55.80%股权，以全面要约方式收购顾客隆 25.63%股权。根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》之规定，收购顾客隆股权属于非同一控制下企业合并，公司 2017 年全年营业收入需合并顾客隆 2017 年 6 月至 12 月收入，故导致第四季度收入较前三季度平均收入增加。

(3)公司子公司黑龙江省新合作置业有限公司、天津宁河海航置业投资开发有限公司等房地产项目公司，将符合房地产收入确认条件的前期预售房款 14.29 亿元转入营业收入，导致地产销售收入较前三季度平均收入增加。

### 3. 2018 年第四季度营业收入趋势说明

2018 年第四季度收入较前三季度平均收入减少，主要为批发零售连锁经营商业业务收入较前三季度平均收入减少 25.77 亿，金融业务收入较前三季度平均收入减少 0.56 亿。变动主要原因为：

(1)2018 年四季度大宗业务收入较前三季度平均数降低近 12 亿，主要为 2018 年至 2019 年有色金属价格整体成震荡下降趋势，行业整体形势不佳，公司为规避业务风险适时降低此业务规模。

(2)伴随着各种模式创新零售新物种涌现，零售行业的不断转型升级，房屋租金、人力成本等经营成本逐年提升，传统实体零售门店受到冲击较大，公司持续推行低效商超门店对外转让或关停等措施，2018 年关闭低效门店 46 家，其中湖南家润多、上海家得利门店收入较 2017 年减少近 8 亿，影响 2018 年第四季度收入较前三季度平均收入减少、较 2017 年第四季度收入减少。

上述原因导致 2018 年四季度收入较前三季度平均数降低，导致 2018 年四季度较上年同期及三季度相对比业务同比环比均有下降。

(二)结合 2018 年第四季度、2019 年第一季度营业收入均环比、同比大幅下降的情况，说明你公司营业收入持续大幅下降的具体原因，生产经营情况、外部条件或者生产经营环境是否发生重大不利变化（包括产品价格、原材料采购、销售方式等发生重大变化），你公司为实现 2019 年度的业绩承诺而将采取的举措，并及时揭示相关风险

#### 1.营业收入持续大幅下降的原因

公司 2019 年第一季度营业收入环比下降 25.50%，同比下降 66.84%，变动主要原因为：

(1)由于每年一季度各公司均处于年底关账、审计及春节休假的状态，按照行业习惯，大宗业务基本处于商务谈判阶段，整体大宗业务价格平稳波动不大，公司业务尚未开展，故 2019 年一季度较 2018 年四季度公司业务规模较少近 6 亿。同时受控股股东舆论环境的影响，一季度部分大宗业务伙伴暂缓合作或处于观望状态，2019 年

一季度大宗业务较 2018 年一季度减少近 13 亿。

(2)为配合公司战略实施调整需要，同时激发区域门店经营活力，公司推行低效商超门店对外转让或关停等措施，2019 年将江苏超越、湖南家润多门店转让，上海家得利低效门店对外承包以及关停，公司批发零售连锁经营商业业务收入较 2018 年四季度收入、2018 年一季度收入减少。

(3)房地产项目公司 2019 年一季度满足可销售楼盘下降，影响地产业务收入较 2018 年四季度环比减少、较 2018 年一季度同比减少。

(4)受商圈转移、消费模式变更等影响，百货门店客流量、成单率下降，销售下滑，收入较 2018 年四季度、2018 年一季度减少。

## 2. 实现 2019 年度的业绩承诺采取的措施及相关风险

### (1)实现 2019 年度的业绩承诺采取的措施

#### ①中国集业务运营提升

通过将存量项目统一打包、引进外部合作方进行共同开发、盘活资产，提升经营业绩。同时，对标优秀商管经验，打造专业管理团队，提升运营品质，解决存量项目出租难、出租慢、租金低的问题。

#### ②百货业务挖潜增效

创新销售经营模式，结合各门店经营特色，实行一店一策，在运营管理、品牌招商、人员激励等方面打好“组合拳”，提升管理品质，挖掘效益增长点。优化各门店供应商及品牌构成，加快主力门店升级改造及空场招商，紧抓年中庆、周年庆、中秋节、国庆节等营销热点和假期节点，全力开展聚集人气的营销活动，实现特殊节点的销售爆发，提升销售收入。

#### ③持续发展供应链金融服务业务

在安全合规、风险可控的前提下，扎实做好贸易金融、信贷及互联网金融等市场化业务，开展金融撮合交易业务，通过建立信贷网上商城，拓展供应链金融服务业务项目，推出集房贷、钢圈贷及农商宝等创新产品，进一步提升供应链金融服务业务规模及效益。

#### ④扩大酷铺服务生态

夯实重点发展区域，聚合供货商、合作伙伴，拓宽供应链渠道，推进产品产地直采，打造稳定的商品供应链，提升商品品质与经营毛利；开展各类供销链商贸业务，聚焦主业相关的粮油、快消品等业务，提升经营效益。通过线上订货采购、线下仓配服务以及终端门店维护的“品仓店网”生态模式，加密直营店和加盟店拓展，在此基础上试点高毛利品类，从快消品转向聚焦高档化妆品、高档包袋皮具、手表饰品等轻奢品，获取更大收益。

#### ⑤拓展市场规模

2019 年公司将加大销售团队，扩展大客户渠道，获取更多订单量；同时公司将持续关注市场情况，利用自身优势，适时扩大市场规模。

#### (2) 实现 2019 年度的业绩承诺的相关风险

公司重组后新增业务拓展主要面向三、四线城市和乡镇，但受制于这些地区的经济发展水平，业务培育周期较原先预计的要长；同时受国内经济增速放缓影响，商业批发零售行业竞争十分激烈，公司线下实体受到电商及其他竞争对手的冲击加剧；目前公司物流配送网络尚未完成搭建，加之公司电商平台的建设未达预期，实体经销网络的加盟引入受到影响，致使各业务的协同效应未能有效发挥，公司市场运维能力亟待加强。2016 年重组，盈利补偿方承诺重组收购标的海南供销大集控股有限公司（以下简称“重组标的”）2019 年度的扣非净利润为 22.98 亿元。上述因素综合导致重组标的 2019 年度的业绩承诺的实现存在一定风险，提请广大投资者注意相关风险。

对不能实现的业绩承诺，盈利补偿方将按本次重组中签订的相关盈利补偿协议的约定进行补偿，盈利补偿方须就不足部分以股份形式向上市公司进行补偿，具体详见 2016 年 2 月 2 日发行股份购买资产暨关联交易报告书（修订稿）。2019 年度如出现未完成业绩承诺的情况，且部分盈利补偿方如仍处于无法顺利清偿相关债务并办理解除相关股份质押冻结的情形下，将导致 2019 年度的业绩补偿实施亦存在不确定性的风险，提请广大投资者注意相关风险。

4. 报告期内你公司商誉减值准备增加了 3.26 亿元。请你公司：（1）补充披露商誉所在资产组或资产组组合是否与以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致；如果资产组或资产组组合的构成发生变化，请说明导致其变化的主要事实与依据。（2）补充披露商誉减值测试的过程与方法，包括但不限于可收回金额的确定方法、重要假设及其合理理由、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及其确定依据等信息；如果前述信息与形成商誉时或以前年度商誉减值测试时的信息、公司历史经验或外部信息明显不一致，请补充披露存在的差异及其原因。（3）请补充披露重组业绩承诺完成情况对商誉减值测试的影响。

回复：

#### （一）商誉变动情况

商誉所在资产组或资产组组合与以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致。

#### （二）商誉减值测试的过程与方法

##### 1. 重要假设及其理由

（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。

## 2. 整体资产组或资产组组合账面价值

单位：元

| 资产组名称     | 归属于母公司股东的商誉账面价值 | 归属于少数股东的商誉账面价值 | 全部商誉账面价值       | 资产组或资产组组合内其他资产账面价值 | 包含商誉的资产组或资产组组合账面价值 |
|-----------|-----------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| 1、华城置业    | 39,535,083.49   | 0.00           | 39,535,083.49  | 506,591,187.78     | 546,126,271.27     |
| 2、兴正元购物中心 | 70,678,838.36   | 0.00           | 70,678,838.36  | 941,959,096.99     | 1,012,637,935.35   |
| 3、大集供销链：  |                 |                |                |                    |                    |
| 其中：天津国际   | 561,359,758.50  | 175,429,529.46 | 736,789,287.96 | 471,920,083.71     | 1,208,709,371.67   |
| 重庆通茂      | 232,430,808.02  | 0.00           | 232,430,808.02 | 1,748,322,979.30   | 1,980,753,787.32   |
| 上海家乐      | 39,996,748.39   | 0.00           | 39,996,748.39  | 449,138,644.05     | 489,135,392.44     |
| 长春美丽方     | 38,680,000.00   | 0.00           | 38,680,000.00  | 810,113,241.30     | 848,793,241.30     |
| 湖南家润多     | 15,893,415.63   | 3,973,353.91   | 19,866,769.54  | 16,650,918.26      | 36,517,687.80      |
| 曲江购物中心    | 14,609,447.44   | 0.00           | 14,609,447.44  | 629,962,159.53     | 644,571,606.97     |
| 广东乐万家     | 2,002,752.47    | 1,924,213.16   | 3,926,965.63   | 75,278,660.19      | 79,205,625.82      |
| 4、大集控股：   |                 |                |                |                    |                    |
| 其中：沾化商贸   | 20,480,035.36   | 0.00           | 20,480,035.36  | 125,524,506.55     | 146,004,541.91     |
| 赤峰商贸      | 11,995,911.42   | 0.00           | 11,995,911.42  | 44,739,793.20      | 56,735,704.62      |
| 兖州商贸      | 33,337,146.92   | 0.00           | 33,337,146.92  | 122,100,884.13     | 155,438,031.05     |
| 十堰尚诚      | 123,159,100.31  | 0.00           | 123,159,100.31 | 584,723,396.54     | 707,882,496.85     |
| 泰安商贸      | 156,107,577.69  | 0.00           | 156,107,577.69 | 932,162,480.34     | 1,088,270,058.03   |
| 延边商贸      | 41,213,089.03   | 0.00           | 41,213,089.03  | 163,028,621.26     | 204,241,710.29     |
| 郑州商贸      | 22,951,244.67   | 0.00           | 22,951,244.67  | 99,679,908.13      | 122,631,152.80     |
| 涿鹿商贸      | 42,011,508.81   | 0.00           | 42,011,508.81  | 200,554,712.16     | 242,566,220.97     |
| 湘中投资      | 241,355,046.70  | 0.00           | 241,355,046.70 | 2,775,421,285.53   | 3,016,776,332.23   |
| 怀安商贸      | 18,355,207.79   | 0.00           | 18,355,207.79  | 152,122,651.00     | 170,477,858.79     |
| 江苏合益      | 191,958,883.93  | 0.00           | 191,958,883.93 | 792,831,630.13     | 984,790,514.06     |
| 高淳悦达      | 5,998,618.13    | 0.00           | 5,998,618.13   | 310,178,595.23     | 316,177,213.36     |
| 芜湖置业      | 6,111,398.49    | 0.00           | 6,111,398.49   | 382,322,768.18     | 388,434,166.67     |
| 中国顺客隆     | 261,198,771.92  | 108,557,256.42 | 369,756,028.34 | 652,382,045.24     | 1,022,138,073.58   |

注：上述资产组为本期执行商誉减值测试的资产组，陕西民生家乐商业连锁有限责任公司商誉56,327,101.78元已在2015年度全额计提商誉减值准备。

## 3. 可收回金额

### (1) 公允价值减去处置费用后的净额

单位：元

| 资产组名称     | 公允价值层次 | 公允价值获取方式 | 公允价值             | 处置费用 | 公允价值减去处置费用后的净额   |
|-----------|--------|----------|------------------|------|------------------|
| 1、华城置业    | 第三层次   | 专项评估报告   | 666,125,307.95   | 0.00 | 666,125,307.95   |
| 2、兴正元购物中心 | 第三层次   | 专项评估报告   | 1,932,050,886.00 | 0.00 | 1,932,050,886.00 |
| 3、大集供销链：  |        |          |                  |      |                  |
| 其中：天津国际   | 第三层次   | 专项评估报告   | 841,683,587.91   | 0.00 | 841,683,587.91   |
| 重庆通茂      | 第三层次   | 专项评估报告   | 1,969,478,600.00 | 0.00 | 1,969,478,600.00 |
| 上海家乐      | 第三层次   | 专项评估报告   | 591,315,700.00   | 0.00 | 591,315,700.00   |

| 资产组名称     | 公允价值层次 | 公允价值获取方式 | 公允价值                     | 处置费用        | 公允价值减去处置费用后的净额           |
|-----------|--------|----------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| 长春美丽方     | 第三层次   | 专项评估报告   | 941,584,628.06           | 0.00        | 941,584,628.06           |
| 湖南家润多     | 第三层次   | 专项评估报告   | 106,640,020.76           | 0.00        | 106,640,020.76           |
| 曲江购物中心    | 第三层次   | 专项评估报告   | 751,063,673.00           | 0.00        | 751,063,673.00           |
| 4、大集控股：   |        |          |                          |             |                          |
| 其中：沾化商贸   | 第三层次   | 专项评估报告   | 151,163,973.25           | 0.00        | 151,163,973.25           |
| 赤峰商贸      | 第三层次   | 专项评估报告   | 57,774,846.82            | 0.00        | 57,774,846.82            |
| 兖州商贸      | 第三层次   | 专项评估报告   | 158,726,008.73           | 0.00        | 158,726,008.73           |
| 十堰尚诚      | 第三层次   | 专项评估报告   | 728,976,486.28           | 0.00        | 728,976,486.28           |
| 泰安商贸      | 第三层次   | 专项评估报告   | 1,108,804,593.52         | 0.00        | 1,108,804,593.52         |
| 延边商贸      | 第三层次   | 专项评估报告   | 205,891,387.54           | 0.00        | 205,891,387.54           |
| 郑州商贸      | 第三层次   | 专项评估报告   | 126,583,813.51           | 0.00        | 126,583,813.51           |
| 涿鹿商贸      | 第三层次   | 专项评估报告   | 246,619,223.50           | 0.00        | 246,619,223.50           |
| 湘中投资      | 第三层次   | 专项评估报告   | 3,532,399,061.68         | 0.00        | 3,532,399,061.68         |
| 怀安商贸      | 第三层次   | 专项评估报告   | 173,148,228.00           | 0.00        | 173,148,228.00           |
| 江苏合益      | 第三层次   | 专项评估报告   | 949,551,831.00           | 0.00        | 949,551,831.00           |
| 高淳悦达      | 第三层次   | 专项评估报告   | 325,574,180.88           | 0.00        | 325,574,180.88           |
| 芜湖置业      | 第三层次   | 专项评估报告   | 405,811,890.10           | 0.00        | 405,811,890.10           |
| <b>合计</b> |        |          | <b>15,970,967,928.49</b> | <b>0.00</b> | <b>15,970,967,928.49</b> |

注：除上海家乐、湖南家润多、怀安商贸资产组外，其他各资产组的资产主要为投资性房地产，本公司投资性房地产采用公允模式计量，公允价值采用房地产收益法的现值确认，因此不存在处置费用。

## (2) 预计未来现金净流量的现值

| 资产组名称 | 预测期间        | 预测期营业收入增长率           | 预测期利润率         | 预测期净利润               | 稳定期间       | 稳定期营业收入增长率 | 稳定期利润率 | 稳定期净利润     | 折现率    | 预计未来现金净流量的现值 |
|-------|-------------|----------------------|----------------|----------------------|------------|------------|--------|------------|--------|--------------|
| 广东乐万家 | 2019年至2025年 | 年收入增长比例-10%-15%之间    | -3.57%-2.24%之间 | 年利润约-1100万元至1120万元之间 | 2026年及以后年度 | 0%         | 2.24%  | 1151.69万元  | 11.41% | 8790.92万元    |
| 中国顾客隆 | 2019年至2023年 | 年收入增长比例8.5%-22.47%之间 | 1.61%至5.85%之间  | 年利润约2000万元至11500万元之间 | 2024年及以后年度 | 0%         | 5.89%  | 11491.04万元 | 9.76%  | 105990万元     |

#### 4. 商誉减值损失的计算

单位：元

| 资产组名称     | 包含商誉的资产组或资产组组合账面价值       | 可收回金额                    | 整体商誉减值准备              | 归属于母公司股东的商誉减值准备       | 以前年度已计提的商誉减值准备 | 本年度商誉减值损失             |
|-----------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| 1、华城置业    | 546,126,271.27           | 666,125,307.95           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 2、兴正元购物中心 | 1,012,637,935.35         | 1,932,050,886.00         | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 3、大集供销链：  |                          |                          |                       |                       |                |                       |
| 其中：天津国际   | 1,208,709,371.67         | 841,683,587.91           | 367,025,783.76        | 279,636,944.65        | 0.00           | 279,636,944.65        |
| 重庆通茂      | 1,980,753,787.32         | 1,969,478,600.00         | 11,275,187.32         | 11,275,187.32         | 0.00           | 11,275,187.32         |
| 上海家乐      | 489,135,392.44           | 591,315,700.00           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 长春美丽方     | 848,793,241.30           | 941,584,628.06           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 湖南家润多     | 36,517,687.80            | 106,640,020.76           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 曲江购物中心    | 644,571,606.97           | 751,063,673.00           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 广东乐万家     | 79,205,625.82            | 87,909,245.99            | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 4、大集控股：   |                          |                          |                       |                       |                |                       |
| 其中：沾化商贸   | 146,004,541.91           | 151,163,973.25           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 赤峰商贸      | 56,735,704.62            | 57,774,846.82            | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 兖州商贸      | 155,438,031.05           | 158,726,008.73           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 十堰尚诚      | 707,882,496.85           | 728,976,486.28           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 泰安商贸      | 1,088,270,058.03         | 1,108,804,593.52         | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 延边商贸      | 204,241,710.29           | 205,891,387.54           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 郑州商贸      | 122,631,152.80           | 126,583,813.51           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 涿鹿商贸      | 242,566,220.97           | 246,619,223.50           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 湘中投资      | 3,016,776,332.23         | 3,532,399,061.68         | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 怀安商贸      | 170,477,858.79           | 173,148,228.00           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 江苏合益      | 984,790,514.06           | 949,551,831.00           | 35,238,683.06         | 35,238,683.06         | 0.00           | 35,238,683.06         |
| 高淳悦达      | 316,177,213.36           | 325,574,180.88           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 芜湖置业      | 388,434,166.67           | 405,811,890.10           | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| 中国顾客隆     | 1,022,138,073.58         | 1,054,918,492.02         | 0.00                  | 0.00                  | 0.00           | 0.00                  |
| <b>合计</b> | <b>15,469,014,995.15</b> | <b>17,113,795,666.50</b> | <b>413,539,654.14</b> | <b>326,150,815.03</b> | <b>0.00</b>    | <b>326,150,815.03</b> |

### (三)重组业绩承诺完成情况对商誉减值测试的影响

因商誉系按评估资产基础法确认的收购对价与收购完成日可辨认资产公允价值之间的差额形成的，因此 2018 年业绩承诺的完成情况没有对商誉减值测试造成影响。

5. 你公司股东大会先后于 2017 年和 2019 年全部豁免了新合作商贸连锁集团有限公司（以下简称“新合作集团”）在 2016 年重大资产重组中作出的《关于供销大集项目线下终端网点引入数量的承诺》，同时新合作集团“将继续根据供销大集的战略实施需要持续积极支持相关资源，服务于供销大集的长远发展，为全体股东实现共赢。”请具体说明新合作集团后续对你公司的支持措施和拟提供或注入的资源，你公司后续将如何发展本拟由新合作集团引入的经营网点、超市等业务。

回复：

供销大集于 2016 年重组引入新合作集团，新合作集团作为中国供销集团下属企业是对公司具有重要影响力的股东。结合供销大集现阶段和未来战略实施调整，新合作集团后续将结合供销大集发展需要，双方持续共同开展紧密合作，发挥各自优势资源，具体如下：

新合作集团发挥农民专业合作社资源优势，与供销大集联系、协调和对接，进行产地直采，降低采购成本；新合作集团与供销大集共同开展联合采购业务，降低物流采购成本，提升商品毛利率；新合作集团与供销大集的供应链金融服务业务对接，将新合作集团终端网点对接供应链金融、保理业务，获得相关业务需求服务的同时扩大了供销大集供应链金融服务业务规模，进一步提升供销大集金融服务业绩。此外，新合作将协调供销社系统内供销大集需要的相关资源，由供销大集对接开展相关业务。

经供销大集重组后两年多的发展和业务基础的搭建，供销大集战略实施也在相应优化调整中，线下实体网点开拓将是一个长期工作，无法按原承诺时间 2018 年完成，经公司董事会、监事会、股东大会审议豁免了新合作集团在 2016 年重大资产重组中做出的《关于供销大集项目线下终端网点引入数量的承诺》，但新合作集团将继续根据供销大集的战略实施需要持续积极支持相关资源，对公司实体网点的开拓业务给予

长期协同。在新合作集团的紧密协作下，供销大集将重点着眼于链接上下游贸易伙伴，通过整合全国市场优质的商品和渠道资源，利用一体化供应链生态圈实现多方面的盈利。

供销大集正在通过“品仓店网”一体化商业模式（利用仓储进行商品整合销售，依托终端网点这一核心载体进行平台订货，实现 B2B2C 的业务模式）开展终端网点拓展、区域优势和特产商品资源整合、区域统仓共配供应链体系建设以及线上 B2B 电子商务平台覆盖运营业务，与合作伙伴共同完善区域内零售快消品商贸流通的基础设施服务能力，打造信息流、物流、商流及资金的有效联动，形成商业模式闭环。

供销大集已建立酷铺门店网络、百货、大集 Mall 及供应链金融服务业务体系。通过“1+N”（核心品牌平台+产业链合作伙伴）整合模式，形成“品仓店网”一体化行业服务能力，并正在黑龙江、河南、陕西、海南等区域树立“品仓店网”运营模式样板市场，进一步以点带面实行全国市场复制，未来三年达成“百城万店”目标——覆盖 100 个重点城市，布局 1000 家品牌直营店，打造 100 个仓配供应链网络枢纽节点，辐射 5000 家加盟店，实现线上电子商务平台服务会员店 10000 家，商品贸易规模突破 60 亿元，成为便捷高效的城乡商品新零售产业链服务网络。

6. 2018 年 11 月，你公司全资子公司海南供销大集金服信息科技有限公司向公司全资子公司霍尔果斯信航鼎盛金融投资有限公司增资 40 亿元。请说明霍尔果斯信航鼎盛金融投资有限公司的主要业务、注册资本、经营情况和未来经营计划，并列示最近三年的总资产、净资产、净利润、主营业务收入、主营业务利润等主要财务数据。

回复：

霍尔果斯信航鼎盛金融投资有限公司（以下简称“信航鼎盛金融投资”）于 2017 年 8 月在霍尔果斯口岸注册成立，股东为公司全资子公司海南供销大集金服信息科技有限公司（以下简称“大集金服”）及海南供销大集供销链网络科技有限公司（以下简称“大集供销链网络科技”），注册资本 42 亿元，其中大集金服出资 41.8 亿元，大

集供销链网络科技出资 0.2 亿元，注册资本已全部实缴，主营项目为投资及投资管理、投资咨询服务等。

信航鼎盛金融投资作为公司之子公司，依靠公司上下游产业资源，同时依托霍尔果斯当地的各项政策优势开展金融投资业务，提升公司整体收益。该公司业务开展情况具体如下：

### 1. 银行理财类

以下银行理财产品均已到期收回本息，不存在任何风险。

| 序号  | 银行机构             | 产品名称                                  | 类型       | 本金<br>(万元) | 合同<br>利率 | 期限  | 起息日        | 到期日        | 累计投资收益<br>(万元) |
|-----|------------------|---------------------------------------|----------|------------|----------|-----|------------|------------|----------------|
| 1   | 河北银行股份有限公司天津河东支行 | 河北银行益友融通-2017年对公本益 148 号理财产品（保本浮动收益类） | 保本浮动收益型  | 78,000.00  | 4.45%    | 359 | 2017/10/24 | 2018/10/18 | 3,413.94       |
| 2   | 盛京银行上海浦东支行       | 红玫瑰智盈系列人民币理财产品 2017579 期(上海分行专享)      | 非保本浮动收益型 | 100,000.00 | 4.70%    | 367 | 2017/12/19 | 2018/12/21 | 4,725.75       |
| 3   | 盛京银行上海浦东支行       | 红玫瑰智盈系列人民币理财产品 2018124 期(上海分行专享)      | 非保本浮动收益型 | 70,000.00  | 4.70%    | 365 | 2018/3/14  | 2019/3/14  | 3,290.00       |
| 4   | 中国民生银行股份有限公司海口分行 | “与利率挂钩的结构行产品(CNYS182640)”的理财产品        | 保本浮动收益型  | 15,000.00  | 4.20%    | 365 | 2018/3/7   | 2019/3/7   | 659.28         |
| 5   | 中国民生银行股份有限公司海口分行 | “与利率挂钩的结构行产品(CNYS182725)”的理财产品        | 保本浮动收益型  | 16,000.00  | 4.20%    | 365 | 2018/3/8   | 2019/3/8   | 702.86         |
| 6   | 中国民生银行股份有限公司海口分行 | “与利率挂钩的结构行产品(CNYS182838)”的理财产品        | 保本浮动收益型  | 14,000.00  | 4.20%    | 365 | 2018/3/9   | 2019/3/8   | 609.99         |
| 合 计 |                  |                                       |          | 293,000.00 |          |     |            |            | 13,401.82      |

### 2. 资产管理计划类

2018 年 8-10 月，公司分别购入五矿证券腾乾定向资产管理计划 20.13 亿元，购

入国融证券琪琳定向资产管理计划 20.13 亿元，用于购买保理公司的应收账款收益权。

| 公司名称       | 产品名称           | 投资本金<br>(万元) | 投资起始日      | 投资到期日      | 第一次分红<br>时间 | 第一次分红<br>金额 | 第二次分红<br>时间 | 第二次分红<br>金额 |
|------------|----------------|--------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 五矿证券有限公司   | 五矿证券腾乾定向资产管理计划 | 140,916.00   | 2018/8/30  | 2019/12/20 | 2018/12/25  | 6,133.36    | 2019/3/29   | 5,378.07    |
|            |                | 60,392.00    | 2018/9/14  | 2019/12/20 | 2018/12/25  | 2,452.49    | 2019/3/29   | 2,304.87    |
| 小 计        |                | 201,308.00   |            |            |             | 8,585.85    |             | 7,682.94    |
| 国融证券股份有限公司 | 国融证券琪琳定向资产管理计划 | 140,916.00   | 2018/10/16 | 2020/2/20  | 2018/12/26  | 3,643.25    | 2019/3/29   | 5,381.31    |
|            |                | 60,392.00    | 2018/10/16 | 2020/2/20  | 2018/12/26  | 1,691.25    | 2019/3/29   | 2,306.25    |
| 小 计        |                | 201,308.00   |            |            |             | 5,334.50    |             | 7,687.56    |
| 合 计        |                | 402,616.00   |            |            |             | 13,920.35   |             | 15,370.50   |

上述资管计划产品有固定投资期限，参照行业业绩基准有相对固定的收益，经评估预期收益和预期风险适中，投资范围中重点客户为银行授信客户，通过银行审查，与银行过往合作良好，无不良逾期记录，还款能力较强，风险可控。综上，预计两个定向资产管理计划均可按期分红，到期收回本金。

未来信航鼎盛金融投资将继续扩大并全面整合供销大集的金融资源，拓展投资渠道，通过投向银行理财产品、信托公司信托计划、资产管理公司资产管理计划、证券公司及基金公司产品等多渠道来提高公司的资金使用效率，为公司与股东创造更大的收益。

信航鼎盛金融投资成立以来财务状况如下表所示：

单位：万元

| 指标    | 总资产          | 净资产        | 主营业务收入 | 投资收益      | 主营业务利润    | 净利润       |
|-------|--------------|------------|--------|-----------|-----------|-----------|
| 2017年 | 198,005.85   | 19,986.14  | 0.00   | 0.00      | 0.00      | -13.86    |
| 2018年 | 1,013,948.86 | 436,759.01 | 0.00   | 21,866.81 | 21,866.81 | 16,772.87 |

注：信航鼎盛金融投资 2018 年主营业务活动为理财产品投资，相关收益计入“投资收益”科目。

7. 年报显示，你公司部分投资性房地产、固定资产未办妥产权证书。请你公司说明截至本问询函回函日，你公司是否已取得上述房产权属；若是，进一步说明你公司取得权属的时间及是否已完成相关资产全部登记、过户手续等；若否，进一步说明尚未取得上述房产权属对你公司的影响及应对措施，你公司是否计划取得相关房产权属及后续安排等。

回复：

截至本问询函回函日，未办妥产权证书的投资性房地产情况如下表：

| 项目                             | 账面价值（元）        |
|--------------------------------|----------------|
| (1)日月广场1号下沉式广场B1层(负二楼) 2017号商铺 | 575,469,000.00 |
| (2)娄底物流园D区红星美凯龙                | 466,989,122.96 |
| (3)天津宁河海航一期自持房产                | 107,534,300.00 |

|             |               |
|-------------|---------------|
| (4)宝商中百万客隆  | 18,899,088.26 |
| (5)阳光商城     | 12,969,592.82 |
| (6)开源小区7套房产 | 1,676,406.00  |

截至本问询函回函日，未办妥产权证书的固定资产情况如下表：

| 项目               | 账面价值（元）       |
|------------------|---------------|
| (7)娄底物流园C区多式联运中心 | 41,312,620.23 |
| (8)世纪阳光连通工程      | 12,927,150.93 |
| (9)世纪阳光商厦5层      | 493,024.20    |
| (10)开源小区3套房产     | 253,010.16    |

截至本问询函回函日，公司以上投资性房地产及固定资产均未取得产权证书，未对公司经营产生影响，各项资产相关情况及公司后续安排如下：

1. 日月广场由海南海岛临空产业集团有限公司（原名海航地产集团有限公司）开发建设并出售，2017年12月公司子公司海南酷铺日月贸易有限公司与海南海岛临空产业集团有限公司（原名海航地产集团有限公司）签订《商品房买卖合同》，以总金额57,125.79万元的价格受让位于海南省海口市国兴大道日月广场1号下沉式广场B1层建筑面积25,298.67平方米商铺房产。本公司购买的日月广场1号下沉式广场B1层(负二楼)2017号商铺属于海南海岛临空产业集团有限公司日月广场项目中很小部分，该部分产权需要从整体产权中分割，目前正在与政府相关部门沟通办理产权分割工作，该工作预计持续时间较长。

2. 娄底物流园D区红星美凯龙为公司之子公司湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司自行建造的家居广场项目，目前已完成房产局实测，计划2019年底前办理不动产权证。

3. 天津宁河海航一期自持房产为公司之子公司天津宁河海航置业投资开发有限公司项目，目前已对消防设备做完测试，计划2019年6月开始做消防检测，待出具消防检测报告后向区建委申请消防验收，消防验收通过后办理产权登记手续，取得不动产权证。

4. 宝商中百万客隆项目为公司之子公司宝鸡商场有限公司房产，场地存在产权纠纷，公司法务部已进行相关取证工作，计划通过诉讼取得相关产权。

5. 阳光商城房产为公司之子公司汉中世纪阳光商厦有限公司（以下简称“世纪阳光”）的自建临时建筑。2001年，世纪阳光向汉中市建委及汉中市汉台城市规划办申请获批，在自有土地汉市国用(土)第5919号土地证地块修建了临时服装城，即阳光商城房产。根据《房屋产权登记制度》规定，临时建筑不确权发证，故该房产不能办理房产证。

该房产属于制度原因不能办理房产证的范围，但不存在产权纠纷或争议，对公司经营稳定性等均无影响。同时公司会积极关注政策动态，如政策一旦变为可以办理，公司会积极推进权证办理工作。

6. 开源小区7套房产为公司之子公司世纪阳光的外购房屋，建筑面积合计478.29m<sup>2</sup>，在投资性房地产核算。因房产开发商汉中开源开发总公司欠缴税款问题至今未解决，导致土地证至今无法办理。

该7套小区住宅房虽尚未确权，但不存在权属纠纷等情况，该房产建筑面积及取得成本较小，房产证问题对公司各方面均无影响。同时公司会加强对该房产的管理获取收益，积极跟进该房屋涉及政府相关部门后续遗留问题的相关政策。

7. 娄底物流园C区多式联运中心为公司之子公司湖南新合作湘中物流有限公司自行建造的集仓储、公铁联运、城市配送、信息服务等功能为一体的综合性物流信息服务平台，计划在2019年底前办理不动产权证。

8. 世纪阳光连通工程房产为公司之子公司世纪阳光自建的连通阳光商厦二期和虎头桥地下商城的工程，规划为人防工程，按照《物权法》规定，人防为公共设施，不能办理产权证。

按照《人民防空工程平时开发利用管理办法》规定，平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。该房产虽尚未确权，但同样不存在权属纠纷，对我司经营稳定性等均不会产生影响。

9. 世纪阳光商厦5层房产为公司之子公司世纪阳光2007年，向汉中市政府申请获批，在世纪阳光商厦1-4层基础上修建了第5层临时办公区。根据《房屋产权登记制度》规定，临时建筑不确权发证，故该处房产不能办理房产证。

该处房产属于制度原因不能办理房产证的范围，但不存在产权纠纷或争议，对公司经营稳定性等均无影响。同时公司会积极关注政策动态，如政策一旦变为可以办理，公司会积极推进权证办理工作。

10. 开源小区 3 套房产为公司之子公司世纪阳光的外购房屋，建筑面积合计 204.98 m<sup>2</sup>，在固定资产核算。因房产开发商汉中开源开发总公司欠缴税款问题至今未解决，导致土地证至今无法办理。

该 3 套小区住宅房虽尚未确权，但不存在权属纠纷等情况，该房产建筑面积及取得成本较小，房产证问题对公司各方面均无影响。同时公司会加强对该房产的管理获取收益，积极跟进该房屋涉及政府相关部门后续遗留问题的相关政策。

特此公告

供销大集集团股份有限公司

董 事 会

二〇一九年七月三日