

问询函专项说明

天健函〔2019〕197 号

上海证券交易所：

由兰州民百（集团）股份有限公司（以下简称兰州民百公司或公司）转来的《关于对兰州民百（集团）股份有限公司 2018 年年度报告的事后审核问询函》（上证公函〔2019〕0333 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。

本专项说明中，除非另有说明，金额单位均为人民币元。

一、年报披露，公司目前主要业务板块包括百货零售、餐饮酒店和专业市场管理。2018 年营业收入为 13.83 亿元，归属上市公司股东的净利润为 15.84 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 1.35 亿元，同比分别增长 1.18%、1004.41%、24.58%，经营活动产生的现金流量净额为 1.28 亿元，同比下降 48.36%。公司在营业收入、归母净利润和扣非后净利润均有所增长的情况下，经营活动产生的现金流量净额下降幅度较大，年报披露原因系亚欧国际预售房款减少。公司 2018 年四个季度经营活动产生的现金流量净额分别为-4,698 万元、8,237 万元、-772 万元和 1 亿元。请公司：（1）分季度列示百货零售、专业市场管理、亚欧国际项目等业务板块 2018 年经营活动产生的现金流量净额及同比变动情况；（2）定量分析各业务板块分别对全年经营活动现金流产生的影响；（3）结合上述分析，对经营活动产生的现金流量净额季节性波动较大的原因及合理性予以说明。请年审会计师发表意见。（问询函第一条）

（一）兰州民百公司 2017 年和 2018 年各季度按百货零售、专业市场管理、亚欧国际项目等业务板块经营活动产生的现金流量净额情况

分季度列示百货零售、专业市场管理、亚欧国际项目等业务板块 2018 年、2017 年经营活动产生的现金流量净额及同比变动情况如下：

业 态 日期	年 度	百货零售	餐饮酒店	专业市场管理	亚欧国际项目	合计
一季度	2018	-35,324.65	-2,691,527.22	73,283,362.22	-117,538,064.31	-46,981,553.96
	2017	-16,896,090.66	1,110,915.56	1,359,168.82	-91,383,971.29	-105,809,977.57
	变动额	16,860,766.01	-3,802,442.78	71,924,193.40	-26,154,093.02	58,828,423.61
二季度	2018	51,295,093.99	2,522,053.75	72,120,598.32	-43,566,878.06	82,370,868.00
	2017	7,327,860.39	2,562,127.71	162,334,583.16	75,854,031.31	248,078,602.57
	变动额	43,967,233.60	-40,073.96	-90,213,984.84	-119,420,909.37	-165,707,734.57
三季度	2018	41,179,497.52	4,492,918.68	-44,738,360.01	-8,650,869.63	-7,716,813.44
	2017	15,629,301.83	2,007,868.77	46,817,453.77	-72,096,951.01	-7,642,326.64
	变动额	25,550,195.69	2,485,049.91	-91,555,813.78	63,446,081.38	-74,486.80
四季度	2018	-55,957,700.85	5,458,621.84	268,540,385.31	-117,609,377.93	100,431,928.37
	2017	25,672,905.25	15,670,046.83	88,292,972.98	-16,204,047.07	113,431,877.99
	变动额	-81,630,606.10	-10,211,424.99	180,247,412.33	-101,405,330.86	-12,999,949.62
合 计	2018	36,481,566.01	9,782,067.05	369,205,985.84	-287,365,189.93	128,104,428.97
	2017	31,733,976.81	21,350,958.87	298,804,178.73	-103,830,938.06	248,058,176.35
	变动额	4,747,589.20	-11,568,891.82	70,401,807.11	-183,534,251.87	-119,953,747.38

(二) 兰州民百公司各业务板块分别对全年经营活动现金流量产生的影响

1. 经营活动现金流变动原因

从(一)中的表可见,公司2018年度经营活动现金流量净额较2017年度下降48.36%,绝对额减少11,995.37万元,主要系亚欧国际项目的预售写字楼售房款大多在2017年度收到所致。预售写字楼售房款变化体现在公司预收账款-预收售房款中。

2. 预收账款-预收售房款情况

2016年-2018年,公司预收账款-预收售房款情况如下:

项 目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
预收账款-预收售房款	651,315,603.06	566,868,118.00	223,278,054.00
变动额	84,447,485.06	343,590,064.00	
变动比例	14.90%	153.88%	

公司亚欧国际项目从2016年8月开始预售,预售情况良好。从上表可见,2017年末公司亚欧国际项目的预收售房款较2016年末增长153.88%,绝对额增加34,359.01万元;2018年末预收售房款较2017年末仅增长14.90%,绝对额增

加 8,444.75 万元。公司 2018 年收到的预收售房款大多系根据购房协议约定应在 2018 年收回的尾款。

(三) 经营活动产生的现金流量净额季节性波动较大的原因及其合理性

从(一)中的表可见,公司二季度和四季度经营活动产生的现金流量净额显著高于其他季度,一季度为负数,三季度相对平稳,主要原因系:

一季度(春节前)经营活动产生的现金流量净额为负数,系亚欧国际项目支付工程进度款较多以及百货零售板块支付供应商货款、员工年终奖金较多所致。

二季度和四季度经营活动产生的现金流量净额显著高于其他季度,系专业市场收取租金的时间主要集中在每年的 4 月和 10 月,且 2017 年二季度公司因预售亚欧国际项目产生了较多的预收售房款所致。

(四) 核查结论

经核查,我们认为公司经营活动产生的现金流量净额季节性波动较大符合公司的实际经营情况,是合理的。

二、年报披露,公司存货——开发成本期末账面价值为 16.7 亿元,期初余额为 13.8 亿元,同比增长 21%,占 2018 年度资产总额的 29.17%,主要系亚欧国际项目尚未完工。该项目自 2011 年 10 月开工,2016 年 8 月开盘,原预计竣工时间为 2018 年 12 月,2018 年年报披露竣工日期延期为 2019 年 5 月。请公司:(1)具体列示 2016、2017、2018 年每年亚欧国际项目销售数量、销售金额、预收房款金额、交付情况、结转收入金额、结转成本金额;(2)说明该项目目前已投资金额、预计后续投资金额,并解释项目竣工日期延期的原因及合理性,明确项目竣工及交付是否存在实质性障碍;(3)说明项目竣工日期延期是否会导致延期交付及依据、是否涉及房产销售合同违约,以及公司的应对措施。请年审会计师发表意见。(问询函第五条)

(一) 亚欧国际项目销售数量、销售金额、预收售房款金额、交付情况、结转收入金额、结转成本金额

2016 年-2018 年,亚欧国际项目销售数量、销售金额、预收售房款金额情况如下:

项 目	累计预售数量(套)	累计预售面积(平方米)	当期预收售房款金额	期末预收售房款金额
-----	-----------	-------------	-----------	-----------

2016 年 12 月 31 日	222	26,509.14	223,278,054.00	223,278,054.00
2017 年 12 月 31 日	232	32,679.29	343,590,064.00	566,868,118.00
2018 年 12 月 31 日	233	32,756.51	84,447,485.06	651,315,603.06

截至 2018 年 12 月 31 日，亚欧国际项目尚未实现交付，故 2016 年-2018 年尚未结转收入、成本。

(二) 说明该项目目前已投资金额、预计后续投资金额，并解释项目竣工日期延期的原因及合理性，明确项目竣工及交付是否存在实质性障碍

亚欧国际项目预计总投入约 20.00 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日，累计已投入 16.71 亿元，预计后续还将投入 3.29 亿元。亚欧国际项目竣工日期延期的主要原因包括以下方面：

1. 亚欧国际项目是兰州地区乃至甘肃省第一个超高层建筑，第一个深基坑项目，需提高抗震等级且结构形式复杂，导致基坑开挖及降水难度加大，各类施工难度增加，影响了工程进度；

2. 因引进国际品牌酒店管理公司万豪酒店后，亚欧国际项目的设计进行了大幅变更，建筑、结构、设备等各方面均有很大变化和调整，部分已完工程进行了返工和暂停施工，影响了工程进度；

3. 项目施工期间，恰逢兰州地区大气污染防治，冬季要停工将近五个月，有效施工期大大缩短，影响了工程进度。

截至本说明出具日，亚欧国际项目已通过写字楼验收并实现交付，剩余工程已通过整体消防验收，预计将于 2019 年 5 月底通过整体竣工验收，竣工及交付不存在实质性障碍。

(三) 说明项目竣工日期延期是否会导致延期交付及依据、是否涉及房产销售合同违约，以及公司的应对措施

公司已于 2018 年 12 月 3 日向写字楼购买者发出交付通知书，亚欧国际的写字楼部分从 2019 年 1 月 15 日开始交付，截至本说明出具日，具体交付情况如下：

项 目	可销售	已销售	已交付	已交付占已销售的比例
数量（套）	261	233	93	35.63%
建筑面积（平方米）	39,301.16	32,756.51	13,032.95	39.79%

从上表可见，亚欧国际写字楼已交付的面积占已销售面积的 39.79%，由于公司并未约定交付的截止日期，因此部分业主尚未前来与公司办理交房手续。公

司与业主签订的购房协议中约定的交付时间为 2018 年 8 月 31 日，于 2019 年 1 月 15 日开始办理交付手续，并与已办理交付手续的业主达成一致意见，因此预计不会因延期交付而支付额外赔偿。

（四）核查结论

经核查，我们认为公司亚欧国际项目竣工日期延期的原因是合理的，项目竣工及交付不存在实质性障碍；亚欧国际项目竣工日期延期已导致延期交付，但公司与已办理交付手续的业主达成一致意见，预计不会因延期交付而支付额外赔偿。

三、年报披露，2018 年度公司收到其他与投资活动有关的现金 6096 万元，收到其他与筹资活动有关的现金 2.4 亿元，性质均为资金拆借款，且最近五年均未发生过同类型资金拆借。请公司补充披露：（1）拆入资金的业务背景、拆借方、与公司的关系、金额、利率、期限、资金用途等情况；（2）结合业务背景，说明将资金拆借款分别计入投资活动和筹资活动现金流的原因及合理性，是否符合会计准则有关列报的相关规定；（3）结合公司经营模式，说明大量拆借资金的原因及合理性，并结合上述拆借款的历史形成原因及情况，明确说明是否存在关联方非经营性资金占用。请年审会计师发表意见。（问询函第六条）

（一）拆入资金的业务背景、拆借方、与公司的关系、金额、利率、期限、资金用途等情况

1. 收到其他与投资活动有关的现金 6,096.00 万元

公司 2018 年度收到其他与投资活动有关的现金 6,096.00 万元，系兰州民百公司原孙公司上海乾鹏置业有限公司（以下简称上海乾鹏公司）归还的往来款项。2018 年度，兰州民百公司子公司杭州环北丝绸服装城有限公司（以下简称杭州环北公司）将其持有的上海乾鹏公司 100%股权转让给上海昶褚企业管理咨询有限公司（以下简称上海昶褚公司），股权交割日为 2018 年 12 月 18 日。股权交割后，上海乾鹏公司对杭州环北公司的往来款项 122,267,201.00 元尚未归还，上海乾鹏公司于 2018 年 12 月 19 日归还杭州环北公司 6,096.00 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，杭州环北公司账面应收上海乾鹏公司往来款项 61,307,201.00 元。

2. 收到其他与筹资活动有关的现金 2.4 亿元

公司 2018 年度收到其他与筹资活动有关的现金 2.4 亿元，系由上海尚敏管

理咨询有限公司（以下简称上海尚敏公司）代上海永菱房产发展有限公司（以下简称上海永菱公司）汇入的往来款项。2018 年度，杭州环北公司将其持有的上海永菱公司 90%股权转让给上海尚敏公司，股权交割日为 2018 年 9 月 30 日。2018 年 1-9 月，杭州环北公司与上海永菱公司互有资金往来，其中 239,681,109.83 元系由上海尚敏公司代上海永菱公司汇入。

（二）结合业务背景，说明将资金拆借款分别计入投资活动和筹资活动现金流的原因及合理性，是否符合会计准则有关列报的相关规定

上海永菱公司和上海乾鹏公司原系杭州环北公司的全资子公司，在对外转让前，与杭州环北公司存在较多的资金往来，属于集团内部的资金拆借款，在合并现金流量表时予以抵销，因此以前年度无大额的收到其他与投资活动有关的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。

上海乾鹏公司的股权交割日为 2018 年 12 月 18 日，即从 2018 年 12 月 19 日起不再将其纳入公司的合并财务报表范围。原拆借的往来款 6,096.00 万元于 2018 年 12 月 19 日收回，在合并现金流量表时无法抵销，故作为收到其他与投资活动有关的现金列报。

上海永菱公司的股权交割日为 2018 年 9 月 30 日，即从 2018 年 10 月 1 日起不再将其纳入公司的合并财务报表范围。在合并期内，原拆借的往来款 239,681,109.83 元由上海尚敏公司汇入，而不是由原子公司上海永菱公司汇入，在合并现金流量表时无法抵销，故作为收到其他与筹资活动有关的现金列报。

综上所述，公司将上述资金收回分别计入投资活动和筹资活动现金流量，符合企业会计准则有关列报的相关规定。

（三）结合公司经营模式，说明大量拆借资金的原因及合理性，并结合上述拆借款的历史形成原因及情况，明确说明是否存在关联方非经营性资金占用

1. 结合公司经营模式，说明大量拆借资金的原因及合理性

如三（一）、（二）所述，上述大额资金拆借款系上海永菱公司、上海乾鹏公司对外转让前与杭州环北公司的集团内部资金拆借款，原本并不反映在合并现金流量表中。由于 2018 年度杭州环北公司将上海永菱公司、上海乾鹏公司对外转让，上述拆借资金由股权受让方代付和股权交割日后收回，在合并财务报表时无法抵销，因此在编制合并现金流量表时予以体现。

2. 结合上述拆借款的历史形成原因及情况，明确说明是否存在关联方非经

营性资金占用

截至 2018 年 9 月 30 日(上海永菱公司股权交割日),杭州环北公司已结清与上海永菱公司的往来资金。

截至 2018 年 12 月 31 日,杭州环北公司账面应收上海乾鹏公司往来款项 61,307,201.00 元,上述拆借款系股权转让上产生,属原合并范围内关联方非经营性资金占用形成。根据《股权转让协议》,上海昶褚公司应提供资金促使上海乾鹏公司向杭州环北公司及其关联方归还截至交割日的借款、应付款,如双方对上述借款、应付款无法达成一致意见的,应以经审计的截至交割日的借款、应付款数额为准。上海昶褚公司同意于交割日起的三个月内,向杭州环北公司支付上述款项,并在不晚于《股权转让协议》约定的尾款支付时点根据双方约定的计息基数向公司支付一定的利息。截至本说明出具日,上海乾鹏公司已归还 30,141,412.00 元,尚欠杭州环北公司 31,165,789.00 元。

(四) 核查结论

经核查,我们认为上述资金拆借款系杭州环北公司与原子公司发生的资金往来,收回分别计入投资活动和筹资活动的现金流量是合理的,符合会计准则有关列报的相关规定;形成上述拆借资金的原因系杭州环北公司将上海永菱公司和上海乾鹏公司对外转让,原属于合并财务报表范围内的资金往来由股权受让方支付和在股权交割日后收回;期末应收上海乾鹏公司的款项属于关联方非经营性资金占用。

四、年报披露,公司 2018 年百货业态下“其他”营业收入为 2,199 万元,对应营业成本为 0,毛利率 100%,去年同期同类型营业收入为 1,593 万元,营业成本为 455 万元,毛利率 71.46%。请公司结合行业经营特点及自身经营模式,补充披露:(1) 2017、2018 年“其他”类型营业收入对应的具体业务、营业收入金额、营业成本具体构成及金额;(2) 说明 2018 年该类型收入对应营业成本为 0 的原因,并解释其合理性。请年审会计师发表意见。(问询函第八条)

(一) 公司百货业态下“其他”类型营业收入情况

2017、2018 年,公司百货业态下“其他”类型营业收入对应的具体业务、营业收入金额、营业成本具体构成及金额如下:

项 目	2018 年度		2017 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
亚欧超市堆头费收入	7,903,100.96		5,721,764.28	
小餐饮租赁收入	7,538,287.51		5,337,934.80	
停车费收入	2,440,088.45		1,482,938.98	
其他	4,111,995.46		3,387,265.10	
合 计	21,993,472.38		15,929,903.16	

公司年度报告中披露的 2017 年度百货业态下“其他”营业成本 455.00 万元，系公司年度报告披露有误，实际系属于与百货联营、经销相关的成本，公司已进行了更正，更正后 2017 年度百货业态下“其他”营业成本为零。

(二) 说明 2018 年该类型收入对应营业成本为 0 的原因，并解释其合理性

公司百货业态下“其他”类型业务收入为亚欧超市的堆头费收入、亚欧商厦小餐饮的场地租赁收入、停车费收入等。具体情况如下：

1. 亚欧超市堆头费收入

亚欧超市堆头费收入，系亚欧超市向商品供应商收取的将商品堆放在超市过道中进行促销而收取的费用，相应的成本主要为所占用场地面积对应的折旧等。由于占用的场地面积较少且难以准确统计，因此公司在核算时并未单独核算相应的成本，对应的成本已在管理费用-折旧费中反映。

2. 亚欧商厦小餐饮的场地租赁收入

亚欧商厦小餐饮的场地租赁收入，系向入驻亚欧商厦 7 楼的各家餐饮机构收取的租金收入，相应的成本主要为小餐饮所占用场地面积对应的折旧等。亚欧商厦共 11 层（含地下 1 层），公司在核算固定资产时未分层核算其成本，且 7 楼是部分出租，出租面积较小且难以准确统计，因此公司在核算时并未单独核算相应的成本，对应的成本已在管理费用-折旧费中反映。

3. 停车费收入

停车费收入，系向停放在亚欧商厦停车场的车辆按停车时间收取的费用，相应的成本主要为停车场所占用场地面积对应的折旧以及安保人员的工资等。由于亚欧商厦停车场的面积较小且难以准确统计，安保人员对应的薪酬金额较小，因

此公司在核算时并未单独核算相应的成本，对应的成本已在管理费用-折旧费和管理费用-职工薪酬中反映。

(三) 核查结论

经核查，我们认为公司百货业态下“其他”类型收入对应的成本已在管理费用中反映，其金额较小且难以准确统计，公司未列报“其他”类型收入对应的成本是合理的。

专此说明，请予察核。



中国注册会计师：

林国雄



中国注册会计师：

章方杰



二〇一九年三月二十日