

证券代码：600787 证券简称：中储股份 编号：临2023-037号

## **中储发展股份有限公司 关于对 2022 年年度报告的信息披露监管 工作函的回复公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

中储发展股份有限公司（以下简称“公司”、“中储股份”）于 2023 年 6 月 16 日收到上海证券交易所《关于中储发展股份有限公司 2022 年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2023】0709 号，以下简称“《监管工作函》”），公司高度重视，积极组织相关部门、中介机构对涉及问题认真核查。现就相关问题回复如下：

### **问题一：关于主营业务**

年报显示，公司主要从事物流业务和商品流通业务，具体包括期现货交割物流、“仓储+”供应链、互联网+物流和大宗商品贸易业务等。2022 年公司实现营业收入 767.75 亿元，同比增长 2.05%，归母净利润 6.40 亿元，同比下降 30.36%；销售毛利率 2.18%，同比基本持平，销售毛利率较低。

请公司：（1）补充披露公司各细分板块的业务模式、盈利模式等；（2）结合经营模式、货物交付方式、控制权转移等，分别说明各细分板块的收入确认方法及依据；（3）结合盈利模式、同行业可比公司业务开展情况，说明公司销售毛利率较低的原因及合理性。请年审会计师发表意见。

### **公司回复：**

#### **一、补充披露公司各细分板块的业务模式、盈利模式等**

我公司主要包括物流业务和商品流通业务，业务模式、盈利模式如下：

##### **（一）物流业务主要模式**

我公司物流业务主要是围绕大宗商品和生活物资提供单一及综合物流服务。主要业务模式包括：仓储业务，智慧物流业务，加工业务，现货市场业务，国际货代业务等。

1、仓储业务。主要依托于仓库（含库房、货场）提供进出库装卸和保管服务，以及部分库房和货场场地出租服务。品种覆盖黑色金属、有色金属、塑化、橡胶、生活物资、快消品等。我公司是一家同时拥有海内外主要期货交易所交割库资质的企业，与上海期货交易所、大连商品交易所、郑州商品交易所、广州期货交易所建立了长期密切合作关系，是国内重要的期货交割库运营企业。盈利模式主要为向客户提供物资保管、物资装卸、场地租赁、期货交割等服务获取收入。

2、智慧物流业务。我公司所属中储南京智慧物流科技有限公司依托数字物流、供应链基础设施打造智慧物流生态系统。其中网络货运平台发展货主企业、承运人使用，货主企业通过委托平台承运，向公司支付运费，形成平台的物流运输收入，包括汽运、水运以及多式联运业务，其盈利模式为通过运力资源整合，提供优质的物流基础设施服务，通过差价获得利润；公司在网络货运的基础上衍生生态服务，包括运费预付、货物保障服务、运费贷、油气品、车后服务等产品，形成增值服务收益；公司基于数字供应链平台，为客户提供数字供应链产品及解决方案，其盈利模式为系统开发部署收入及供应链 SaaS 平台业务流量收入等。

3、现货市场业务。主要是指依托商品现货交易经营场所的出租，盈利模式主要是向客户收取租金及物业管理服务收入。

4、国际货代业务。主要是为客户提供代理报关报检、租船订舱、存储中转、短途运输等一系列的“门到门”综合物流服务。盈利模式主要是向客户提供货运代理服务获取收入。

5、加工业务。主要依托仓储基础设施，为客户提供钢材等大宗商品的剪切、加工等定制化服务。盈利模式主要为向客户提供加工服务获得收入。

## （二）商品流通业务

商品流动环节业务品种主要是钢材、有色、塑化、煤炭等大宗生产资料：

1、有色金属业务。通过保价、点价、均价等价格管理手段，围绕价格波动

为目标客户提供包括商品购销在内的全流程风险管理服务和综合物流服务，盈利模式主要是在提供风险管理和综合物流服务的同时获取商品购销收入。

2、钢超市业务。主要围绕钢材生产厂和下游客户，实现钢铁在线交易，聚焦线下交付。“钢超市”平台通过汇集下游需求订单，实现向上游集中采购，再销售给下游。“钢超市”平台依托公司及间接控股股东中国物流集团的仓储基础设施网络和租赁仓库产生的集聚效应，为钢铁流通领域供应链上下游企业提供仓储保管、流通加工、运输配送、货运代理、现货市场等仓储+综合物流服务，为园区赋能，确保货物线下高效、安全的交付，盈利模式主要是在提供综合物流服务的同时获取商品购销收入。

3、除此之外，中储还经营煤炭保供、塑化产品、钢材工程项目销售配送、矿产品进出口代理等业务。主要依托我公司系统内仓储、货代、智慧运输等优势开展的商品购销，其盈利模式主要是在提供综合物流服务的同时获取商品购销收入。

需要说明的是，中储上述业务模式并不是单一割裂的，商品流通业务也为我公司引入了大量的物流业务资源。作为国内重要的供应链集成服务提供商，中储充分利用自身仓储物流优势，借助业务数字化智能系统，为客户提供采购、运输、仓储、加工、分拨配送、国际货代等“门到门”综合物流服务。

各业务收入成本及毛利率如下表：

单位：万元

业务类别	2022 年			2021 年		
	收入	成本	毛利率 (%)	收入	成本	毛利率 (%)
一、物流业务	3,561,075.20	3,445,787.46	3.24	3,032,048.85	2,925,811.43	3.50
仓储和装卸业务	126,931.36	94,159.33	25.82	134,982.60	101,508.20	24.80
智慧物流业务	3,318,315.05	3,248,509.70	2.10	2,768,844.55	2,714,350.62	1.97
国际货代业务	41,028.03	34,935.78	14.85	42,443.92	36,638.24	13.68
其它物流业务	74,800.75	68,182.65	8.85	85,777.78	73,314.37	14.53
二、商品流通业务	4,089,230.63	4,052,385.05	0.90	4,464,592.95	4,420,880.28	0.98
有色金属业务	1,443,348.88	1,434,304.10	0.63	1,469,567.62	1,463,771.86	0.39
钢超市业务	992,226.91	982,024.48	1.03	1,419,294.27	1,407,547.47	0.83
煤炭	970,507.21	965,292.74	0.54	649,242.78	644,744.49	0.69
其它	683,147.64	670,763.74	1.81	926,488.27	904,816.45	2.34

## 二、结合经营模式、货物交付方式、控制权转移等，分别说明各细分板块的收入确认方法及依据

### （一）物流业务

对于物流业务，我公司收入合同中一般包括一项履约义务，为某一时段履行。在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。其中：

1、仓储业务：公司通过向客户提供商品仓储、入库、出库服务，形成相应的通知单、验收单等单据，即表明服务已完结并经客户确认。公司在取得入库单、通知单、签收单等可以证明与收入相关的权利、义务已发生转移的单据后确认收入。

2、智慧物流业务：公司按照《网络平台道路货物运输经营管理暂行办法》相关规定，依托互联网平台整合配置运输资源，以承运人身份与托运人签订运输合同，委托实际承运人完成道路货物运输，承担承运人责任，在实际业务模式、合同安排等方面，采用总额法确认收入。

依据会计准则在某一时段内履行的履约义务的判断条件，平台物流业务满足：客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益，中储智运按照已完成的运输里程占预计总里程的比例确认收入。

3、现货市场业务：属于某一时段内履约义务，根据签订的服务合同，公司向客户提供出租及物业管理服务后，公司分期确认收入。

4、国际货代业务：公司通过获取客户，签订服务合同，履行合同及业务委托，收取相关服务费用。公司在服务完成时为确认收入时点或在提供服务期间以权责发生制按合同金额确认。

5、加工业务：属于某一时点履约义务，根据签订的服务合同，公司向客户提供加工业务，并经客户验收后确认收入。

## （二）商品流通业务

公司商品流动环节业务主要是钢材、有色、塑化、煤炭等大宗生产资料的统购分销、物流、供应链集成服务等，公司与相关客户签订的合同中一般包括一项履约义务，为某一时点履行。公司对商品流通业务主要采用总额法，小部分采用净额法确认销售收入。

采用总额法还是净额法确认收入主要判断公司是否为合同的主要责任人，如果是，应按照总额法确认收入，反之应按照净额法确认收入。

公司是否为合同的主要责任人，应根据公司向客户转让商品前对该商品的控制情况进行判断。在具体判断公司是否拥有商品控制权时，应综合考虑以下因素：

①公司承担向客户转让商品的主要责任；②公司在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；③公司是否具备商品的定价权；④其他相关事实或情况。

根据公司与下游客户签订合同的相关约定，公司在向客户转移商品前能够控制该商品，是合同的主要责任人，货物交付前的风险和费用均由公司自行承担。公司主要参考市场行情、商务谈判、销售策略等综合定价。公司采用预收款和应收款相结合的方式与下游客户订立销售合同，需承担与商品销售有关的信用风险。综上，公司此类大宗商品贸易业务采用总额法确认收入；反之，若公司不符合主要责任人或不具有定价权或不承担存货损失主要风险等，则以净额法确认收入。

公司将商品交付给客户或将货物运抵时，客户取得相关商品或服务的控制权，此时商品控制权已转移。公司依据经对方确认的结算单确认收入。

## 三、结合盈利模式、同行业可比公司业务开展情况，说明公司销售毛利率较低的原因及合理性

公司业务包括物流业务、商品流通业务、其他业务（即：除物流业务、商品流通业务以外业务收入），各类业务毛利率变化情况如下：

单位：万元

业务分类	2021年			2022年			收入变动比例	毛利率同比变动额
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率		
商品流通业务	4,464,592.95	4,420,880.28	0.98%	4,089,230.63	4,052,385.05	0.90%	-8.41%	-0.08%
物流业务	3,032,048.85	2,925,811.43	3.50%	3,561,075.20	3,445,787.46	3.24%	17.45%	-0.26%
其他业务	26,622.17	11,276.61	57.64%	27,168.60	11,785.40	56.62%	2.05%	-1.02%
<b>合计</b>	<b>7,523,263.97</b>	<b>7,357,968.32</b>	<b>2.20%</b>	<b>7,677,474.43</b>	<b>7,509,957.91</b>	<b>2.18%</b>	<b>2.05%</b>	<b>-0.02%</b>

公司本期销售毛利率 2.18%，同比基本持平，影响公司毛利率较低的主要为商品流通业务和智慧运输业务，2022 年上述两项业务收入占总收入的 96.48%，具体分析如下：

#### （一）商品流通业务分析

##### 1、毛利率较低原因分析

公司商品流通业务主要为大宗商品贸易，大宗商品贸易行业由于销售金额大，市场较为透明，利润空间小、毛利低，因此毛利率普遍偏低。公司的商品流通业务毛利率在大宗商品贸易行业中属于正常范围。

##### 2、与同行可比公司毛利率对比情况

可比公司名称	股票代码	业务类型	2022 年度毛利率	2021 年度毛利率
厦门象屿	600057	大宗商品经营	1.75%	1.94%
铁龙物流	600125	供应链管理业务	1.13%	0.69%
<b>可比公司平均</b>			<b>1.44%</b>	<b>1.32%</b>
中储股份	600787	商品流通业务	0.90%	0.98%

数据来源：各同行业可比上市公司年度报告。

由上表所示，公司商品贸易业务毛利率略低于同行业公司主要原因：一是由于经营品种不同，客户群体也有所不同，公司服务的客户与可比公司存在差异，而不同行业客户的毛利率不同；二是公司与可比公司采购的大宗商品结构存在差异，厦门象屿主要聚焦于金属矿产、农产品、能源化工、新能源等方面，铁龙物

流主要聚焦于铁矿、煤、焦炭等方面，而本公司主要聚焦于钢材、有色、塑化、煤炭等方面，不同大宗商品的成本不同，导致毛利率也存在细微差异；三是公司商品贸易中占比相对较高的有色品种因销售价格高而毛利率偏低，从而拉低了我公司商品贸易业务毛利率。从大宗商品贸易业务毛利率普遍较低的情况看，本公司与同行可比公司相比毛利率较为接近，总体毛利率水平合理。

## （二）物流业务分析

### 1、毛利率较低原因分析

由于公司物流收入主要为下属子公司中储智运无车承运平台的运输业务收入，中储智运仍处于业务大幅扩张增长阶段，其近三年毛利率变动相对平稳，均保持在 2%左右。由于智运的运输业务作为承运人与货主签订运输合同，作为托运人与承运人签订合同，同时把控运输过程，承担运输责任，是买卖运力行为，符合收入总额法确认条件，采用总额法核算，因此毛利率偏低。

中储智运近三年毛利率情况如下：

单位：人民币万元

年度	营业收入	营业成本	毛利率
2020	2,046,268.92	1,997,300.58	2.39%
2021	2,768,847.55	2,714,353.61	1.97%
2022	3,318,315.05	3,248,509.70	2.10%

### 2、与同行可比公司毛利率对比情况

在与智运同行业采用总额法确认收入的上市公司中，该毛利率属正常水准。如路歌公司招股说明书中第 19 页毛利及毛利率明细披露所示，路歌 2019 年至 2021 年货运服务毛利率分别为 1.1%、1.2%和 1.2%，2022 年三季度毛利率为 1%。从 2022 年年报上看，路歌货运服务收入 58.8 亿元，成本 58.14 亿元，计算出毛利率为 1.12% 因此，该行业普遍存在毛利率略低的情况，智运公司总体毛利率合理。

### 会计师事务所回复：

针对中储股份主营业务，我们实施的核查程序主要包括（但不限于）：

1、对公司管理层及相关人员访谈，了解公司主要业务模式及收入确认模式，

并对各业务模式的具体交易业务流程进行检查；分析履约义务构成、控制权转移情况；

2、了解公司的经营模式与行业特点，检查公司与主要客户签订的合同，包括合同中服务类型描述、权利与义务等条款，评价被审计单位与收入确认相关的会计政策是否适当，与相关行业使用的会计政策是否保持一致；

3、了解公司的定价模式、价格维护机制、与货物相关风险情况，并获取合同，分析合同相关条款，结合审计查验情况，分析公司是否具有自主定价权，是否实际承担存货风险；

4、执行实质性分析程序：获取公司营业收入、营业成本及毛利率数据，按照业务类型分别对比历年毛利率的变动趋势，询问并核查变动原因。将销售毛利率等关键财务指标与可比期间数据或同行业其他企业数据进行比较分析，分析异常变动原因及合理性；

5、检查业务系统并获取了业务系统中销售数据，将其与账面数据进行核对；检查销售合同、订单、发货单、出库单、验收单、发票以及其他与交易相关的支持性文件；

6、函证重要的销售交易与未结算余额；

7、对本年记录的收入成本选取样本进行测试，检查确认收入成本的原始单据，核查公司收入成本的真实性、准确性、完整性；

8、对收入成本执行截止测试，就资产负债表日前后记录的交易，选取样本检查相关支持性文件，以评价收入成本是否被记录于恰当的会计期间。

基于已执行的审计工作，我们认为公司销售毛利率水平合理，符合公司实际情况，未见异常。

**问题二：关于其他应收款。**

年报显示，报告期末公司其他应收款余额 25.14 亿元，其中对南京电建中储房地产有限公司、天津中储恒丰置业有限公司、沈阳市浑南区五三街道办事处、



江苏金湖经济开发区管理委员会的其他应收款余额分别为 5.35 亿元、4.57 亿元、3.59 亿元、2.67 亿元，且未对上述欠款方计提坏账准备。

请公司：（1）补充披露上述欠款方具体情况，包括是否存在关联关系、款项性质、形成时间和原因、是否逾期、已采取和拟采取的催收措施、回款情况等；（2）说明报告期内对上述欠款方未计提坏账准备的原因及合理性。请年审会计师发表意见。

公司回复：

一、补充披露上述欠款方具体情况，包括是否存在关联关系、款项性质、形成时间和原因、是否逾期、已采取和拟采取的催收措施、回款情况等；

其他应收款上述欠款方具体情况如下：

序号	对方单位	金额	是否存在关联关系	款项性质	形成时间和原因	是否逾期	已采取和拟采取的催收措施	期后回款情况
1	南京电建中储房地产有限公司	5.35 亿元	是，中储持有 49%	借款	2016 年 2 月 23 日，中储发展股份有限公司、中国电建地产集团有限公司、南国置业股份有限公司共同投资成立南京电建中储房地产有限公司，负责开发及销售，三方股东共同约定，由各股东按持股比例提供相应借款，期间，南京电建陆续归还部分借款，截至 2022 年底，剩余 5.35 亿元。	否	已采取的措施：通过周报跟进项目公司进度，进行项目运营月报分析。在《借款展期协议》中对违反情况进行约定，和借款的使用进行日常监管，确保其按照协议约定按期还款付息。 拟采取的措施：将加强股东层面沟通，重点关注项目公司推进销售和运营工作，目前项目公司通过与南京市场大宗销售专业渠道公司以及 5 大行合作；与办公租赁相结合，提高商业车位出租率，增加项目回款收入；采用线上及新媒体等销售模式，完善线上购房销售流程等营销手段有效去化库存后，归还股东借款。	645.88 万元
2	天津中储恒丰置业有限公司	4.57 亿元	是，中储持有 55.9996%	借款	2016 年，公司以 19.43 亿元竞得编号为津东新（挂）2016-071 号宗地的国有建设用地使用权后，成立全资项目公司天津中储恒丰置业有限	否	已采取的措施：通过周报跟进项目公司进度，进行项目运营月报分析。对借款的使用进行日常监管，确保其按照协议约定按期还款付息。	0 元

序号	对方单位	金额	是否存在关联关系	款项性质	形成时间和原因	是否逾期	已采取和拟采取的催收措施	期后回款情况
					公司（以下简称“中储恒丰”）负责开发该宗土地，形成公司对中储恒丰的其他应收款 19.43 亿元。2017 年，中储恒丰以公开挂牌方式引进战略投资者，中储恒丰成为本公司的联营公司。期间，中储恒丰陆续归还部分借款，截至 2022 年底，剩余 4.57 亿元。		拟采取的措施：将加强股东层面沟通，重点关注项目公司推进销售和运营工作，目前项目公司积极推进全民营销与全民招商，销售自拓与渠道带客相结合，对剩余产品进行价格包装，放大产品价值促进成交。自持业态积极跟进大宗客户，与物业联动加速楼宇招商。采用线上及新媒体等模式，完善线上看房、购房、租房等营销手段，实现可售业态回款及自持业态租金回笼，归还股东借款。	
3	沈阳市浑南区五三街道办事处	3.59 亿元	否	政府拆迁补偿款	2018 年 12 月，公司下属分公司沈阳物流中心与沈阳市浑南区五三街道办事处签订了《征地补偿安置协议（企业补偿）》，进行了土地交储，形成该土地交储款。	是	已采取的措施：已通过各种方式与政府沟通，后续将寻求集团层面的支持，与辽宁省或沈阳市进行沟通协调，协助催要补偿款；同时我公司将协助商洽有意向的房地产公司，通过房地产开发模式，回收交储补偿款。	0 元
4	江苏金湖经济开发区管理委员会	2.67 亿元	否	政府补助款	根据与当地政府签订的相关协议，每年补助的 30%部分于次年兑现，22 年按照权责发生制原则对相应的政府补助进行了计量，从而形成了 2.67 亿元的应收款项，该部分应收款截至目前已收回。	否	/	2023 年已全部回款

二、说明报告期内对上述欠款方未计提坏账准备的原因及合理性。请年审会计师发表意见。

公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信

		用损失率对照表计提
应收政府款项组合	本组合为应收取的各类政府款项等	按逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表计提
应收关联方组合	本组合以应收重要关联方款项作为信用风险特征	按逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表计提

1) 南京电建中储房地产有限公司：中储股份持有南京电建中储公司 49%股份，中储股份对南京电建中储公司的其他应收款主要核算中储股份向其提供的借款，2025 年 8 月 20 日到期，截至 2022 年 12 月 31 日该合同未逾期，且该公司不存在重大违约及信贷不良情况。2022 年底，公司已聘请评估机构对该公司股权进行了评估，相应地，中储股份对其长期股权投资计提了合理的减值准备，该公司有足额资产偿付上述欠款借款。该款项按组合归集属于应收关联方组合，按对应计提方法对该公司其他应收款未计提坏账准备。

2) 天津中储恒丰置业有限公司：中储股份持有中储恒丰置业 55.9996%股份，中储股份对中储恒丰置业的其他应收款主要核算中储股份向其提供的借款，双方已签订资金借款合同，2023 年 11 月 23 日到期，截至 2022 年 12 月 31 日该合同未逾期，且该公司不存在重大违约及信贷不良情况。2022 年底，公司已聘请评估机构对该公司股权进行了评估，相应地，中储股份对其长期股权投资计提了合理的减值准备，该公司有足额资产偿付上述欠款借款。该款项按组合归集属于应收关联方组合，按对应计提方法对该公司其他应收款未计提坏账准备。

3) 沈阳市浑南区五三街道办事处：中储股份对沈阳市浑南区五三街道办事处的其他应收款主要核算五三街道办事处经政府授权向中储股份征收土地应支付的补偿款，该款项按组合归集属于应收政府款项组合。

该单位为政府机构，政府机构作为社会信用体系建设的示范者、倡导者和组织者，具有较高的公信力，虽受暂时性财政紧张等因素影响，可能存在逾期，但实质性违约的可能性很小。从我公司以往与政府发生的众多商业行为来看，无论是土地交储款还是税收返还等事项，均未出现过实质性违约事件；另外公司与当地政府一直保持较好的协作关系，当地政府对款项无异议，但因暂时性财政紧张，尚未支付。公司综合判断该款项不存在重大违约风险，回收风险较低，因此未对该单位其他应收款计提坏账准备。

4) 江苏金湖经济开发区管理委员会：中储股份对江苏金湖经济开发区管理委员会的其他应收款主要核算应收政府补助款，该款项按组合归集属于应收政府款项组合。该款项为业务滚动发生产生的正常款项，风险较低，因此未对该公司其他应收款计提坏账准备。截至目前，已收回该款项 2022 年期末全部余额。

**会计师事务所回复：**

针对中储股份其他应收款，我们实施的核查程序主要包括（但不限于）：

1、获取其他应收款明细表，复核加计是否正确，结合坏账准备科目与报表数核对是否相符；

2、了解重大明细项目的其他应收款内容及性质，进行类别分析，重点关注是否存在资金被关联企业（或实际控制人）大量占用、变相拆借资金、隐形投资、误用会计科目、或有损失等现象；

3、对主要单位执行了函证程序，以确认其他应收款余额，对于未回函的单位，执行替代审计程序；

4、获取其他应收款账龄分析表，测试账龄划分的适当性；关注审计时已收回的其他应收款，对已收回金额较大的款项进行检查；

5、取得坏账准备计算表，评价坏账准备所依据的资料、假设及计提方法，复核其他应收款坏帐准备是否按经股东大会或董事会批准的既定方法和比例提取，其计算和会计处理是否正确；

6、检查其他应收款是否已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报，关注其他应收款是否已按照账龄及单位类别进行披露。

基于已执行的审计工作，我们认为报告期中储股份其他应收款核算内容合理并经恰当列报，其他应收款坏账准备的计提合理、符合《企业会计准则》的规定。

**问题三：关于长期股权投资**

年报显示，公司本期权益法核算的长期股权投资收益为亏损 1130.48 万元，较上年盈利 1.16 亿元大幅下滑；对长期股权投资计提减值 1.23 亿元，公司称系报告期内受房地产行业不景气，联合营企业经营业绩下滑所致。

请公司：（1）结合联营企业的经营状况、财务指标等，说明长期股权投资减值的具体情况，包括减值迹象的判断、减值迹象出现的时点，相关减值计提的依据和测算过程等；（2）结合联营企业所属行业市场情况，审慎评估长期股权是否存在进一步减值风险，相关减值计提是否准确、充分。请年审会计师发表意见。

公司回复：

一、结合联营企业的经营状况、财务指标等，说明长期股权投资减值的具体情况，包括减值迹象的判断、减值迹象出现的时点，相关减值计提的依据和测算过程等；

（一）合营、联营企业的经营状况、财务指标

1、合营企业——南京电建中储房地产有限公司

单位：元

科目	期末/本年度	期初/上年度
流动资产	1,914,142,682.92	2,004,806,255.18
非流动资产	99,187.79	177,560.32
资产合计	1,914,241,870.71	2,004,983,815.50
流动负债	1,493,507,163.18	1,503,923,360.11
非流动负债		
负债合计	1,493,507,163.18	1,503,923,360.11
所有者权益	420,734,707.53	501,060,455.39
营业收入	86,635,850.45	261,953,411.12
营业成本	89,637,370.72	162,121,013.39
营业利润	-80,485,950.22	13,864,354.72
利润总额	-80,325,747.86	13,946,467.01
净利润	-80,325,747.86	10,459,850.26

注：该数据源自苏瑞华会审（2023）1-004 号审计报告。

2、联营企业——天津中储恒丰置业有限公司

单位：元

科目	期末/本年度	期初/上年度
流动资产	787,202,578.75	914,144,207.48
非流动资产	66,175.25	99,788.29
资产合计	787,268,754.00	914,243,995.77
流动负债	681,849,008.54	774,930,224.15
非流动负债		
负债合计	681,849,008.54	774,930,224.15
所有者权益	105,419,745.46	139,313,771.62
营业收入	15,846,928.74	2,622,124,939.04
营业成本	27,446,586.95	2,205,862,841.47
营业利润	-45,050,111.93	190,310,413.11
利润总额	-45,192,034.91	190,130,602.46
净利润	-33,894,026.16	140,402,767.50

注：该数据源自津恒汇审字（2023）第 HJ0060 号审计报告。

## （二）减值迹象的判断和出现时点

2022 年，我国宏观经济增速放缓，受房地产市场需求下降以及运营资金紧张的影响，各大房企面临销售规模大幅下降、购房者观望情绪严重等困境。根据国家统计局数据，2022 年，全国商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133,308 亿元，同比下降 26.7%，其中住宅销售额同比下降 28.3%。

基于房产市场行情下行，判断相关长期股权投资可能存在减值迹象，结合获取的联合营企业 2022 年度财务报表（初稿），公司认为有必要聘请专业的评估公司对南京电建和恒丰置业进行资产减值测试。

## （三）相关减值计提的依据

2022 年度，我国房地产市场行情下行，合营企业南京电建和联营企业恒丰置业的营业收入大幅下滑，且 2022 年度出现亏损，公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关要求，结合房地产市场情况及谨慎性原则，评估长期股权投资存在一定的减值迹象，因此，公司聘请北京国融兴华资产评估有限责任公司（以下简称国融兴华评估公司），以 2022 年 12 月 31 日为基准日，对公司关于南京电建和恒丰置业的长期股权投资进行减值测试，对南京电建和恒丰置业股东全部权益可收回金额进行评估，作为公司减值测试的依据。

## （四）相关减值测算过程

根据资产评估报告（国融兴华评报字〔2023〕第 520027 号和国融兴华评报字〔2023〕第 520029 号）对南京电建中储房地产有限公司和天津中储恒丰置业有限公司股权价值评估测算过程如下：

本次按照公开市场假设、交易假设和持续经营假设为基本假设对被评估单位（南京电建中储房地产有限公司和天津中储恒丰置业有限公司）股权价值进行评估。由于我公司分别持有被评估单位 49%和 56%的股权，为非控股股东，未来股利分红无法确定，采用股利分红模型的未来现金流量的现值不适用，故本次评估采用公允价值减去处置费用后的净额法进行评估。

对于资产组转让公允价值的测算方法，南京电建中储房地产有限公司和天津中储恒丰置业有限公司现有存货资产已通过假设开发法测算体现资产价值；企业并无其他新的土地储备计划。现有项目开发完成后的企业后续开发经营情况难以确定，本次评估不适宜采用收益法进行评估；同时由于我国企业股权交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且对于房地产开发企业，企业价值主要体现为开发项目价值，受开发项目地域的限制性较大，同类型及相似地域企业产权交易并不发达，存在可比基础的类似股权交易案例较难获得，市场法的应用受到较大限制，故本次评估未选用市场法；由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，所收集资料能够满足对评估基准日资产负债表内及可识别的表外各项资产、负债价值进行评定估算的要求。因此本次评估可以采用资产基础法。

经采用资产基础法评估，主要减值体现为存货，其中南京电建中储房地产有限公司主要原因是南京市房地产市场行情低迷，存货建成后销售价格较低；天津中储恒丰置业有限公司主要是自持物业不能出售，其价值主要通过出租获取租金收益实现，而市场租金水平较低导致。关于存货的评估，对于可售卖的存货采用假设开发静态分析法、对于自持不可售卖的房地产存货采用收益法。截至评估基准日，被评估单位存货已建设完成，假设开发静态分析法下，存货评估价值受开发完成后的房地产价值影响较大，而开发完成后的房地产价值取决于其市场售价；收益法下，存货的价值取决于能够获取的租金收益。受房地产市场影响，存货售价及租金价格较低，导致存货评估减值。

根据国融兴华评报字〔2023〕第 520027 号资产评估报告，南京电建中储房地产有限公司股东全部权益的公允价值为 28,198.89 万元，处置费用为 509.16 万

元，股东全部权益可回收金额为 27,689.73 万元，长期股权投资按持股比例的期末可回收金额为 13,567.97 万元，评估基准日 2022 年 12 月 31 日长期股权投资期末账面价值为 20,616.00 万元，故对此确认 7,048.03 万元的资产减值损失。

根据国融兴华评报字〔2023〕第 520029 号资产评估报告，天津中储恒丰置业有限公司股东全部权益的公允价值为-2,262.64 万元，处置费用为 59.97 万元，股东全部权益可回收金额为-2,322.61 万元，评估基准日 2022 年 12 月 31 日长期股权投资期末账面价值 5,269.48 万元，故对此确认 5,269.48 万元的资产减值损失。

## 二、结合联营企业所属行业市场情况，审慎评估长期股权是否存在进一步减值风险，相关减值计提是否准确、充分。请年审会计师发表意见。

评估基准日后，经查询南京电建中储房地产有限公司存货所在鼓楼区、天津中储恒丰置业有限公司存货所在河东区房价变动趋势，2021 年以来重点 15 城新房、二手房月度成交同比走势，分别如下：

### 鼓楼区房价分析

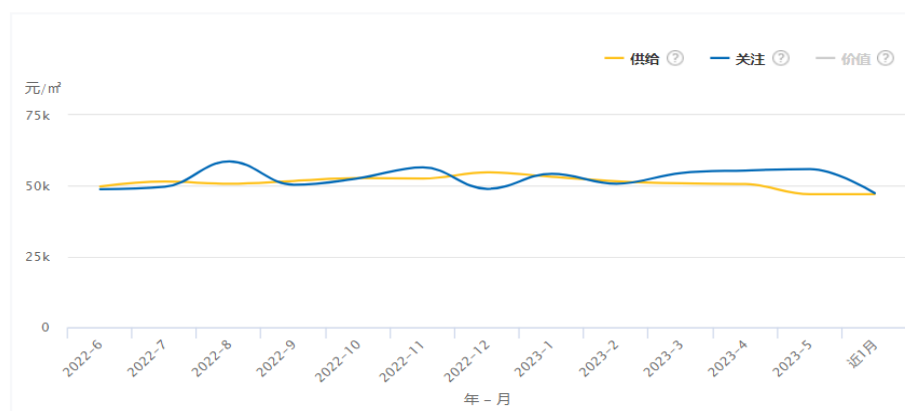
分析使用样本：楼盘小区 744 个 | 房产交易 3.14 万套次

数据纠错

出售单价走势和结构 平均单价：47,020 元/㎡

#### 房价走势

图表 数据





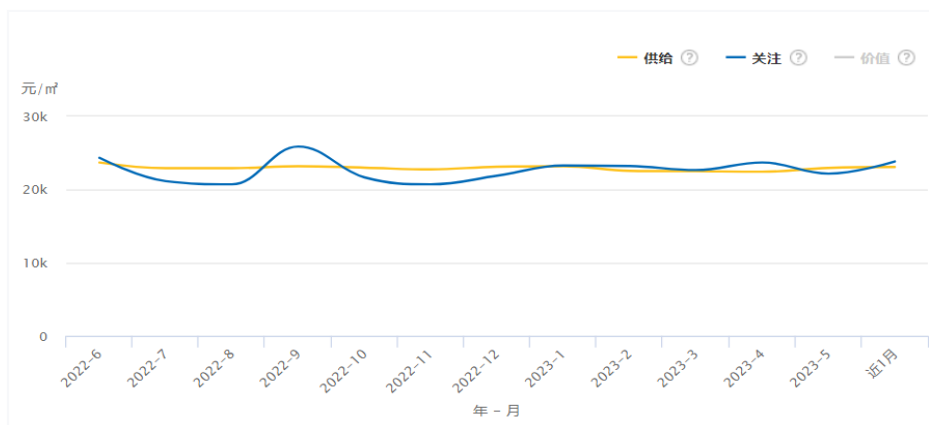
## 河东区房价分析

分析使用样本：楼盘小区 502 个 | 房产交易 1.52 万套次

数据纠错

出售单价走势和结构 平均单价：22,958 元/㎡

### 房价走势



### 图：2021年以来重点15城新房、二手房月度成交同比走势



根据上图可见 2022 年后上述区域房价趋于稳定，未见进一步下跌趋势。新冠疫情后社会经济活动逐步恢复正常，2023 年上半年房地产市场整体表现先扬后抑，但整体成交处于近三年来高位。另外，宏观经济政策方面，已出台措施合理增加消费信贷，支持住房改善消费。在上述社会、政策背景下，房地产市场情绪有所修复，未见进一步的减值迹象。

综上所述，通过综合考虑被投资单位的存货周边市场价格、预计销售策略、公司经营情况等因素，并结合第三方中介机构意见，认为长期股权投资的减值计提是准确的、充分的，也符合市场情况的。

### 会计师事务所回复：

针对中储股份的长期股权投资减值，我们实施的核查程序主要包括（但不限于）：

- 1、了解并评价中储股份与长期股权投资减值测试相关的内部控制的设计及运行有效性，评估公司长期股权投资减值计提是否符合公司一贯执行的会计政策；
- 2、了解并评价管理层委聘的外部评估机构的胜任能力、专业素质和客观性；
- 3、了解管理层对长期股权投资减值测试时采用的关键假设和方法，并与管理层及评估机构讨论，评价相关假设和方法的合理性；
- 4、复核预测时所使用的关键参数，分析管理层所选用的关键参数的恰当性；
- 5、比较长期股权投资的账面价值与可回收金额的差异，确认长期股权投资减值计提金额的准确性。

经核查，基于目前已有效执行的审计程序，我们认为中储股份关于长期股权投资的相关减值计提准确且充分，相关账务处理符合《企业会计准则》规定。

### 问题四：关于受限货币资金

年报显示，报告期末公司货币资金余额 38.53 亿元，其中被法院冻结存款 6232.71 万元。请公司补充披露银行存款被法院冻结的具体情况，包括相关事件的起因、进展、诉讼 对方、冻结期限、对公司的影响等及公司拟采取的措施，并核实相关事项是否存在应披露而未披露的情形。

### 公司回复：

我公司法院冻结资金主要由以下案件组成：

#### 一、中江案冻结 4415 万元

2014 年 7 月 18 日，中江公司与中储股份南仓公司签署了仓储协议，约定合同期限为 2014 年 7 月 18 日至 2015 年 12 月 31 日，合同到期后，双方自动续期一年。该仓储合同具体操作地点为合作公司鹏晟达仓库，而实际操作中因为鹏晟

达员工的不当行为，引发争议。中江公司以中储在业务中存在侵权行为，致使其延缓了发现假货的时间，从而导致了其丧失追回损失的时机为由，提起诉讼。中江公司在提前诉讼前，2021年12月对公司账户进行了冻结。

2023年3月，二审判决中储就700万元损失承担连带责任，中储已履行判决。针对该事项我公司账户也已经解除冻结。

## 二、翟安貌案冻结1254.85万元

中国物资储运天津有限责任公司（下称天津有限）与百策蓝田公司开展购销业务，因双方其他约定，天津有限对百策蓝田公司形成应付货款19483043.59元。2022年6月21日百策蓝田公司函告其将债权直接转移给其债权人翟安貌。

翟安貌于2022年7月19日提起诉前保全，并于7月22日查封了天津有限相关账户，金额1254.85万元。该案件最终三方达成和解协议。明确该案所涉下称天津有限对翟安貌的债务，转由河北鑫达钢铁集团有限公司承担，由鑫达公司偿还，天津有限不再承担偿还责任，翟安貌同意该债务转让。唐山市路南区人民法院于2023年2月20日出具了民事调解书，案涉各方均已签收，该调解书已生效。至此，该风险事件圆满解决。

相关冻结账户于2023年2月24日全部解封。

## 三、苏新锋诉河南保税物流案冻结172.86万元

林州市二建集团建设有限公司（以下简称“林州二建”）承建中储洛阳综合物流产业园海关商检楼工程项目，2018年11月完成竣工验收。2021年5月，尚有余款512.76万元未付。2021年5月17日，实际施工人苏新锋将中储河南保税物流起诉至洛阳市孟津区人民法院，要求支付该工程款，并对我银行账户申请保全。

此前林州二建与他人存在诉讼纠纷，因林州二建未履行生效判决而被漯河市召陵区人民法院强制执行，2021年4月召陵区法院裁定冻结林州二建在中储河南公司的到期工程款，冻结数额为234.5万元。

判决生效后，中储河南保税物流结合实际情况向苏新锋支付了除协助执行款

外的 278 万元。

2023 年 6 月 8 日漯河市召陵区法院向中储河南保税物流送达协助执行通知书，将提取中储河南保税 234.5 万元至召陵区人民法院。河南省洛阳市孟津区法院得知此事项后，于 2023 年 6 月 14 日强制扣划 172.97 万元至孟津法院账户，于 2023 年 6 月 28 日再次扣划 61.53 万元至孟津法院账户，至此全部款项已被扣划完毕，中储河南保税履行完毕判决义务。目前，已经解封了一个银行账户，正在沟通剩余的账户尽快解除查封。

#### 四、重铁巨龙案冻结 390 万元

中储公司西安物流中心与重庆重铁巨龙储运有限公司（以下简称重铁巨龙公司）签署仓储合同，在该仓库存货钢材，由于该仓储货物超发，引发纠纷，我公司库存被限制出库。2022 年 8 月，中储西安物流中心向法院申请，对重铁巨龙公司采取保全措施，冻结重铁巨龙公司 1300 万，同时以名下银行存款 390 万元作为担保。2023 年 4 月，本案件胜诉后，法院判决重铁巨龙支付中储西安物流中心支付钢材损失 746.79 万元及相关费用。关于诉讼担保金 390 万元，中储西安物流中心正在准备向法院申请解除冻结，对公司无影响。

上述相关事项不存在应披露而未披露的情形。

#### 问题五：关于预提费用

年报显示，报告期末其他应付款余额 12.32 亿元，其中预提费用 8962.90 万元，同比大幅增长 546.71%。请公司补充披露预提费用的内容与性质，并说明预提费用增幅较大的原因，相关会计处理是否符合准则规定。请年审会计师发表意见。

公司回复：

补充披露预提费用的内容与性质，并说明预提费用增幅较大的原因：

##### （一）预提费用的内容与性质

公司报告期末其他应付款-预提费用 8,962.90 万元，具体明细如下：

单位：万元

性质	金额	占比 (%)	备注
代开票	8,350.04	93.16	预提代下游承运人个体司机开票缴纳的个人所得税等
职工安置费	221.21	2.47	预提以前年度因土地被政府征收而腾退租户的职工安置费
发债承销费	150.91	1.69	预提中信证券发债承销费
企业年金	89.73	1.00	预提企业年金
装卸仓储费	80.58	0.90	预提装卸费、外租库房费用、仓储
票据保理贴息	46.48	0.52	预提票据保理贴现利息
物业水电费	10.02	0.11	预提物业费、水电费
律师费	10.00	0.11	预提应付支付的律师费
党建活动经费	3.93	0.04	预提党建活动经费
<b>合计</b>	<b>8,962.90</b>	<b>100.00</b>	

“其他应付款-预提费用”科目主要系中储股份子公司中储南京智慧物流科技有限公司（以下简称“中储智运”）预提代开票缴纳的个税等，占比 93.16%。主要为中储智运开展无车承运业务，下游承运人多为个体司机，由税务代开票预提缴纳的个税及附加税金额，按照权责发生制计入成本同时预提费用，待实际结算时再冲减预提费用。其余预提费用基本为企业根据权责发生制原则以及部分合同执行情况予以预提的各项费用。

## （二）预提费用增幅较大的原因

本年期末其他应付款-预提费用较去年同比大幅增长主要系：子公司中储智运发展迅速，业务量增大，收入成本增多，由税务代开票预提缴纳的个税随业务大幅增长；同时，中储智运 2022 年下半年税务局委托代征系统的升级以及疫情管控原因，造成下游承运人代开票工作延迟导致，进而导致 2022 年末预提费用金额同比大幅增长；延迟代开票部分在委托代征系统升级完成后，已于 2023 年上半年完成代开工作。

## 会计师事务所回复：

针对中储股份其他应付款-预提费用，我们实施的核查程序主要包括（但不限于）：

了解企业业务模式、业务规模变化等多方面影响因素，对业务量较大的企业执行 IT 审计，保证其业务数据的真实完整性。对预提费用前后年度变动进行对比分析，并结合收入成本费用配比原则判断其是否与业务规模相匹配，未发现重大异常情况。

获取企业提供的预提费用明细并检查项目的内容是否符合规定，预提方法和标准是否前后一致。

获取预提费用明细表，获取预提费用预提及冲销的凭证、合同等原始支持性资料，确定其预提金额和会计处理是否正确。

截止测试：抽取资产负债表日前后部分预提费用的记账凭证，检查至相关支持性文件，评价相关预提费用是否计入正确的会计期间，是否存在跨期计提费用的情况。

基于已执行的审计工作，我们认为，中储股份其他应付款-预提费用变动不存在明显异常，本年度同比大幅增长具有合理性，符合公司实际情况，未见异常。

特此公告。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2023 年 7 月 15 日