

百大集团股份有限公司

监管工作函专项说明

目 录

一、关于其他非流动资产.....	第 1—9 页
二、关于长期股权投资.....	第 9—11 页
三、关于其他权益工具投资.....	第 11—14 页
四、关于经营活动现金流.....	第 14—18 页
五、关于管理费用.....	第 19—21 页

监管工作函专项说明

天健函〔2022〕871号

上海证券交易所：

由百大集团股份有限公司（以下简称百大集团公司或公司）转来的《关于百大集团股份有限公司2021年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函〔2022〕0440号，以下简称监管工作函）奉悉。我们已对监管工作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。

一、关于其他非流动资产。年报显示，2021年公司其他非流动资产为信托产品和股权配套融资投资，主要投向房地产行业，期末余额3.53亿元，减值准备3139.25万元。其中花样年项目已逾期，账面余额7433.83万元，减值准备2292.42万元，计提比例为23.57%。请公司补充披露：（1）分项列示相关产品主要条款、购买资金来源、购买时间等；（2）花样年项目处置的进展情况，包括处置方案、方案推进情况及公司目前收回投资的金额；（3）花样年项目减值测试的具体过程，包括但不限于具体参数、假设及详细测算过程等，并结合问题（2），说明减值计提是否充分；（4）各其他投资项目减值测试的具体过程，包括但不限于具体参数、假设及详细测算过程等，并结合行业形势、房地产项目所在地区及周边可比楼盘价格变化、销售去化情况及减值测试情况等，说明公司对各房地产信托产品计提信用减值损失是否充分；（5）列示相关投资的底层资产情况，说明投资收益的主要来源、资金的最终流向。请年审会计师发表意见（监管工作函第一条第1点）

（一）截至2021年12月31日，其他非流动资产对应的相关产品情况

1. 明细情况

单位：元

项 目	期末数
-----	-----

	账面余额	减值准备	账面价值
信托产品投资	287,446,652.21	8,468,346.10	278,978,306.11
股权配套融资形式的投资	97,262,436.73	22,924,151.40	74,338,285.33
合计	384,709,088.94	31,392,497.50	353,316,591.44

2. 其他非流动资产对应的相关产品主要条款、购买资金来源、购买时间

单位：万元

信托计划/项目名称	受托单位/执行事务合伙人	账面金额	减值准备	购买资金来源	购买时间
长安信托-齐翔腾达第一期员工持股集合资金信托计划	长安国际信托股份有限公司	11,429.06		自有资金	2021年3月17日
中航信托·天启(2020)552号融创青岛壹号院股权投资集合资金信托计划	中航信托股份有限公司	3,274.59	171.83	自有资金	2021年4月16日
爱建共赢-珠江投资南京项目集合资金信托计划	上海爱建信托有限责任公司	9,859.51	500.00	自有资金	2021年7月23日
中粮信托-稳智1号集合资金信托计划	中粮信托有限责任公司	3,334.67	175.00	自有资金	2021年9月8日
花样年滨江浦乐项目	杭州启策投资管理有限公司	7,433.83	2,292.42	自有资金	2021年6月18日
合计		35,331.66	3,139.25		

(续上表)

信托计划/ 项目名称	产品主要条款					
	产品投资范围	投资期限	预期收益率	与流动性相关的主要条款	本金和收益的分配方式	管控措施
长安信托-齐翔腾达第一期员工持股集合资金信托计划	信托资金投资于淄博齐翔腾达化工股份有限公司流通股股票(代码:002408);投资现金类产品(现金、银行存款、货币市场基金(仅限场内)等);认购信托业保障基金	2021/3/17-2023/1/17	12.07%	受益人的信托受益权可以根据信托协议的规定转让。 信托退出机制:到期收回、转让信托收益权、信托公司卖出股票收回资金等。	按季付息,赎回或到期回本。	1.在信托计划的退出机制未能实施时,受托人有权自主卖出股票直至信托专户中的现金财产足以支持优先级委托人赎回金额;2.齐翔腾达第一大股东淄博齐翔石油化工有限公司(以下简称齐翔石油)承担信托计划约定承担资金追加义务/差额补足义务。此外,在优先级信托未获得足额信托利益分配前,齐翔石油持有的齐翔股票质押率不得超过85%,若超过85%则需无条件受让优先级信托份额;3.雪松实业集团有限公司及张劲作为保证人,为本信托计划中齐翔石油应承担的资金追加义务/差额补足义务提供连带责任保证担保;4.信托计划设立预警线0.7500及止损线0.7000;5.信托财产的1%认购信托业保障基金。
中航信托·天启(2020)552号融创青岛壹号院股权投资集合资金信托计划	信托资金间接投资并间接持有项目公司70%股权,项目公司投资于崂山壹号院房地产项目	2021/4/16-2023/4/16	8.50%	受益人的信托受益权可以根据信托协议的规定转让。 信托退出机制:达到约定条件,模拟清算退	门槛收益不定期分配,超额收益于信托本金全部归还后根据约定计算分配;信托计划存续期限内,受托人有权根据信托财产专户内	1.受让标的公司70%股权,剩余30%股权质押。标的公司及项目公司增信措施:①委派董事;②优先转让权;③优先购买权;④查阅财务及聘请会所清算;⑤模拟清算对价未达成一致之股权处置;2.工程进度等业绩对赌、成本费用控制;3.对项目公司派驻现场监管,对证照、印鉴、账户全部监管;4.开立销售回款监管账户,信托公司对销售回款进行监管。

				出；未达到约定条件，交易对手按约定投资本金余额及要求收益率回购退出等。	现金流入的具体情况自主选择向各受益人分配全部或部分信托资金本金	
爱建共赢-珠江投资南京项目集合资金信托计划	信托资金投资于合伙企业，通过合伙企业间接投资项目公司，项目公司投资于南京禄口空港新城房地产项目	2021/7/23-2023/3/19	8.10%	受益人的信托受益权可以根据信托协议的规定转让。 信托退出机制：到期收回、交易对手回购退出等。	基准利益不定期分配，浮动信托利益于信托计划终止日计算并按信托合同约定进行分配；信托计划终止时收回本金。	1. 合伙企业层面结构化分级，优先劣后 LP 的比例不超过 1:1。优先级 LP 份额由合格投资者持有，劣后级 LP 份额由南京珠江企业管理有限公司（以下简称南京珠江）以其持有南京江宁珠江企业管理咨询有限公司（以下简称江宁珠江）49.5%股权及对应的股东债权和现金认购；2. 合伙企业受让江宁珠江 99.00%股权；3. 南京珠江对 SPV 公司（南京珠江景明企业管理咨询有限公司、江宁珠江）和项目公司做出净壳承诺；4. 南京珠江对标的项目的现状作出确认；5. 南京珠江出具承诺，若标的项目的开发建设若出现资金缺口，由南京珠江向项目公司提供资金，满足项目开发要求；6. 聘请三方资管机构对合伙企业、平台公司和项目公司进行全封闭监管；7. 聘请三方资管机构对标的项目的工程进度、销售进度等设定考核条件并进行考核。
中粮信托-稳智 1 号集合资金信托计划	信托资金投资于上海建木投资管理有限公司在安徽省金融资产交易所发行的上海建木投资管理有限公司 2021 年定向债	2021/9/8-2023/3/8	8.40%	受益人的信托受益权可以根据信托协议的规定转让。 退出机制：发行人到期足额履行债券本息偿付后，信托计划实现变现退出。	按季付息，到期回本。	1. 抵押担保：上海世茂房地产有限公司（以下简称世茂房地产）以持有的上海世茂大厦 61,660.04 平方米办公楼、商场及地下车位提供第一顺位抵押并办理强制执行公证。2. 保证担保：上海世茂建设有限公司提供连带责任保证担保；3. 世茂集团控股有限公司提供差额补足；4. 以世茂房地产名义开立监管账户，在该账户提供不低于 1.65 亿元为信托计划提供保证金担保并办理强制执行公证；5. 每笔信托资金到期前 10 个工作日归集不低于 20%信托计划本金。
花样年滨江浦乐项目	资金通过合伙企业间接投资于杭州滨江浦沿板块房地产项目	2021/6/18-2021/10/18	10.80%	根据合伙协议约定退出。 退出机制：到期收回、交易对手回购退出等。	固定收益按季计算分配；剩余收益到期分配。	1. 杭州星昂受让杭州花锦房地产开发有限公司（以下简称杭州花锦）91%股权，上海花样年房地产开发有限公司（以下简称上海花样年）将其持有的杭州花锦剩余 9%股权质押给杭州星昂。项目公司是杭州花锦全资子公司。2. 花样年集团（中国）有限公司对借款本息（债权）提供无限连带责任担保。3. 杭州星昂层面设置优先劣后级别，杭州项晨为优先级合伙人，上海花样年为劣后级有限合伙人。若发生亏损，亏损额由劣后级有限合伙人优先承担。4. 对项目公司以及平台公司进行章证共管、资金控制、开发各节点监督，同时项目公司以及平台公司均设立董事会，确保项目全过程全环节控制；5. 由上海花样年方购买在建工程财产险（投保金额为借款金额）。
合计						

(二) 花样年项目处置的进展情况

公司以自有资金向杭州鸿同企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称杭州

鸿同)实缴出资人民币1亿元,通过杭州星昂企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称杭州星昂)向杭州花浦房地产开发有限公司(以下简称杭州花浦)发放借款。根据公司相关公告(临2021-042、临2021-047、临2021-053)及相关协议,杭州星昂有权就杭州花浦的债务向杭州花浦、花样年集团(中国)有限公司(以下简称花样年集团)、上海花样年房地产开发有限公司(以下简称上海花样年)进行追偿,追偿形式以诉讼为主。

2021年11月30日,杭州鸿同收到杭州星昂的书面告知函:杭州星昂已向杭州花浦、花样年集团和上海花样年提起诉讼,诉借款合同纠纷一案,浙江省杭州市中级人民法院(以下简称杭州市中院)已于2021年11月25日立案,并出具了(2021)浙01民初2913号案件受理通知书。2022年4月29日花样年案正式开庭,2022年5月25日杭州市中院出具了《民事判决书》(2021浙01民初2913号),杭州星昂胜诉,判决内容详见与公司监管工作函回复公告拟同时披露的2022-055号临时公告。

公司已于2021年6月、9月合计收到项目投资金额273.76万元。

(三) 花样年项目减值测试的具体过程

花样年项目实际到位资金16.34亿元,其中优先级有限合伙人投入10.62亿元(含百大集团公司作为优先级合伙人投入的1亿元),劣后级有限合伙人上海花样年投入5.72亿元。该项目累计已收回资金3,447.72万元,向百大集团公司分配273.76万元。

根据土地出让合同约定,花样年项目的土地出让总价款32.68亿元,2021年6月20日前受让人须向出让人缴付出让总价款的50%计16.34亿元(其中出让总价款的20%作为履行合同的定金),余下全部出让价款于2022年1月19日之前付清。2021年,项目公司杭州花浦已支付出让总价款的50%计16.34亿元。花样年项目因未支付余下出让价款,已构成违约。

根据公司与花样年项目执行事务合伙人沟通情况,待项目顺利处置完成后,扣除处置过程中的律师费等相关费用,百大集团公司作为优先级投资人预计亏损6%,预计未来可收回本金9,126.24万元。百大集团公司减值准备测算过程如下:

单位:元

项 目	金 额
-----	-----

百大集团公司预计投资亏损率①	6%
百大集团公司初始投资金额②	100,000,000.00
百大集团公司预计投资亏损③=②×①	6,000,000.00
百大集团公司期末投资本金④	97,262,436.73
百大集团公司预计可收回金额⑤=④-③	91,262,436.73
投资本金预计收回时间	2年
采用该项目预期年收益率作为折现率⑥	10.80%
折现后的预计可收回金额⑦=⑤/(1+⑥) ²	74,338,285.34
计提减值准备金额⑧=④-⑦	22,924,151.39

截至本监管工作函回复日，花样年项目按照原处置方案正常推进中，预期可收回金额未发生显著变化。

综上，公司已根据项目预期可收回情况充分计提了减值准备。

(四) 各其他投资项目减值测试的具体过程

1. 各其他投资项目减值明细

单位：万元

项 目	投资本金	减值准备	计提比例 (%)
长安信托-齐翔腾达第一期员工持股集合资金信托计划	10,936.00		
中航信托·天启(2020)552号融创青岛壹号院股权投资集合资金信托计划	3,436.69	171.83	5.00
爱建共赢-珠江投资南京项目集合资金信托计划	10,000.00	500.00	5.00
中粮信托-稳智1号集合资金信托计划	3,500.00	175.00	5.00
小 计	27,872.69	846.83	

2. 各其他投资项目减值准备计提的具体情况

(1) 长安信托-齐翔腾达第一期员工持股集合资金信托计划

长安信托-齐翔腾达第一期员工持股集合资金信托计划底层资产为淄博齐翔腾达化工股份有限公司流通股股票（代码：002408，以下简称齐翔腾达股票）。根据信托协议，信托计划认购金额优先级与劣后级比例为1:1，受托人根据委托人代表（淄博齐翔腾达化工股份有限公司）指令通过二级市场以集中竞价、大宗

交易等法律法规许可的方式投资于齐翔腾达股票，并设立预警线 0.7500 及止损线 0.7000。截至 2021 年 12 月 31 日，信托资产 97.1267% 投资于齐翔腾达股票。

2021 年 12 月 31 日，信托计划拥有齐翔腾达非限售股股票数量为 75,386,218 股，股票市值 7.92 亿元。2021 年 12 月 31 日，该信托计划信托份额存续为 483,750,000 份（其中劣后级 363,750,000 份），百大集团公司投资 10,936.00 万元取得优先级 120,000,000 份，百大集团公司持有的信托计划份额对应的质押股票市值为 1.96 亿元，不存在减值迹象。2022 年 5 月 25 日，信托计划份额和其持有的齐翔腾达股票数量未发生变化，对应股票市值为 5.84 亿元，百大集团公司持有的信托计划份额对应的质押股票市值 1.45 亿元，不存在减值迹象。

该信托计划收益按季收取正常，不存在逾期情况。

截至 2021 年末该投资不存在减值迹象，公司未计提减值准备。

(2) 中航信托·天启（2020）552 号融创青岛壹号院股权投资集合资金信托计划

中航信托·天启（2020）552 号融创青岛壹号院股权投资集合资金信托计划底层资产为位于青岛市崂山区的房地产项目，实质交易对手为融创房地产集团有限公司。该底层资产的崂山壹号院 A、B、C 地块分别于 2020 年 10 月、2021 年 2 月、2021 年 8 月开盘销售，A、B、C 地块分别于 2021 年 7 月、2021 年 6 月、2022 年 1 月结构封顶。

崂山壹号院所在的崂山区“金家岭金融新区”，重点发展金融服务、商务办公、居住生活、运动休闲等功能，项目住宅业态为小高层和洋房，定位为高端住宅。通过房天下查询，崂山壹号院目前参考单价 4.7 万元/m²，开盘至今价格稳定；周边可比楼盘佳源华府·山海印目前参考单价 5.6 万元/m²，2021 年 10 月至今价格略有上涨（5.4 万元/m² 涨至 5.6 万元/m²）；青岛市崂山区二手房单价自 2021 年 10 月以来在 4.3-4.4 万元/m²，较为稳定。2021 年 12 月 31 日，崂山壹号院整盘去化率 44.33%；2022 年 5 月 23 日，崂山壹号院整盘去化率 71%，项目去化情况良好。

截至本监管工作函回复日，该信托计划底层资产运行良好，信托计划履约正常。根据信托合同约定的不定期收回本金情况如下：2021 年 10 月归还本金 407.46 万元，2021 年 12 月归还本金 155 万元；2022 年 1 月归还本金 77 万元，2022 年

4-5月归还本金196万元。

2021年末，考虑房地产行业的流动性风险，公司从谨慎性角度按投资本金的5%计提减值准备171.83万元。

(3) 爱建共赢-珠江投资南京项目集合资金信托计划

爱建共赢-珠江投资南京项目集合资金信托计划底层资产为位于南京市江宁区禄口空港新城的房地产项目，实质交易对手为广东珠江投资股份有限公司（以下简称珠江投资）。该项目原由南京空港管委会下属政府平台于2020年初通过公开招拍挂方式取得。珠江投资与南京空港管委会达成协议，由珠江投资持有标的项目51%股权，南京空港管委会通过政府平台持有标的项目49%股权，双方按照“同股同权、共担风险、共享收益”的原则合作开发标的项目，并由珠江投资对标的项目进行操盘并表。该房地产项目由5宗土地构成，目前已进行开发的土地两宗。该底层资产的珠江四季悦城两宗地块分别于2021年9月、2022年5月开盘销售。截至2021年12月31日，两宗地块中的G98地块3幢住宅楼已经封顶，其他7幢住宅楼尚未动工或未封顶；两宗地块中的G104A地块，均未封顶。截至2022年4月30日，两宗地块中的G98地块3幢住宅楼已经封顶，其他7幢住宅楼尚未动工或未封顶；两宗地块中的G104A地块，均未封顶。

珠江四季悦城所在的禄口空港新城为南京市未来重点发展的区域之一，项目业态为小高层和多层。通过房天下查询，珠江四季悦城目前参考单价1.99万/m²，开盘至今价格稳定。周边可比楼盘中铁栖云府目前参考单价1.88万/m²，2021年9月至今价格稳定。南京市江宁区二手房单价自2021年9月以来在2.60-2.65万元/m²，较为稳定。2021年12月31日，已开发两宗土地的珠江四季悦整盘去化率3.35%；2022年4月30日，已开发两宗土地的珠江四季悦城整盘去化率4.59%。

截至本监管工作函回复日，该信托计划底层资产运行正常，信托计划履约正常。

2021年末，考虑房地产行业的流动性风险，公司从谨慎性角度按投资本金的5%计提减值准备500.00万元。

(4) 中粮信托-稳智1号集合资金信托计划

中粮信托-稳智1号集合资金信托计划底层资产为上海建木投资管理有限公

公司在安徽省金融资产交易所有限责任公司发行的上海建木投资管理有限公司2021年定向债，实质交易对手为世茂集团控股有限公司（以下简称世茂集团）。

世茂集团2021年半年报的“房地产三道红线”均为“绿档”。世茂集团2021年度未经审计的运营数据为：销售总额2,691.10亿元，销售总面积为15,286,329平方米，全年每平方米销售单价16,729元/m²。此外世茂集团通过出售自有物业、股权等手段积极解决流动性风险。

目前各地限购限贷政策逐渐放开，近期央行5月20日授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期LPR下调15个基点至4.45%（自LPR改革以来5年期LPR单次最大降幅），有利于解决房地产行业流动性危机。

截至本监管工作函回复日，该信托计划按季付息履约正常。

2021年末，考虑房地产行业的流动性风险，公司从谨慎性角度按投资本金的5%计提减值准备175.00万元。

（五）列示相关投资的底层资产情况

信托计划/项目名称	受托单位/执行事务合伙人	投资收益的主要来源	资金的最终流向
长安信托-齐翔腾达第一期员工持股集合资金信托	长安国际信托股份有限公司	信托计划份额转让溢价、股票转让或分红	主要为购买淄博齐翔腾达化工股份有限公司流通股股票（代码：002408）
中航信托·天启（2020）552号融创青岛壹号院股权投资集合资金信托计划	中航信托股份有限公司	项目开发销售收入、项目分红收入	房地产项目开发
爱建共赢-珠江投资南京项目集合资金信托计划	上海爱建信托有限责任公司	项目开发销售收入、项目分红收入	房地产项目开发
中粮信托-稳智1号集合资金信托计划	中粮信托有限责任公司	1. 发行人的经营性收入；2. 保证人世茂建设担保代偿；3. 差额补足人世茂集团的差额补足；4. 处置抵押物上海世茂大厦61,660.04平方米办公楼、商场及地下车位收入	受托支付供应商货款
花样年滨江浦乐项目	杭州启策投资管理有限公司	项目开发销售收入、项目分红收入	房地产项目开发

公司的信托产品和股权配套融资投资的资金主要为购买公开市场发行的流通股股票、房地产项目开发投入和融资方的经营支出。项目投资收益主要来源于房产项目开发收入、项目分红以及股票、房产转让等资产处置收益。

（六）核查程序及核查结论

1. 针对其他非流动资产，我们履行的核查程序：

(1) 了解上述投资业务相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，

并测试相关内部控制的运行有效性；复核以前年度该些业务的减值情况，评价管理层过往预测的准确性；

(2) 取得公司上述投资减值准备计提相关资料，复核减值准备计提的充分性、合理性，包括但不限于对抵质押物价值的估计、预计和收回金额和预计可收回时间估计的沟通及了解等；

(3) 取得该些业务的投资协议及分析底层资产的实际运营情况，评价底层资产的实际运营是否存在异常；了解并分析信托管理人及理财方对于底层资产投资的风险控制措施，评价风险控制措施是否有效；

(4) 访谈上述投资业务的信托公司或合伙企业，了解投资的底层资产是否存在减值及相关应对措施；

(5) 检查上述投资业务截至本监管工作函回复日是否按时收到本金及收益；

(6) 分析底层资产最终资金流向，取得公司控股股东及关联方的往来明细。

2. 核查结论

经核查，我们认为，截至 2021 年末花样年项目和其他投资项目减值准备计提充分；公司的信托产品和股权配套融资投资的资金主要为购买公开市场发行的流通股股票、房地产项目开发投入和融资方的经营支出；项目投资收益主要来源于房产项目开发收入、项目分红以及股票、房产转让等资产处置收益。

二、关于长期股权投资。年报显示，公司通过全资子公司浙江百大资产管理有限公司（以下简称百大资管公司）对杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）、杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）分别认缴出资 6000 万元、4000 万元（以下分别简称源聚丰、浙丰宏胜），认缴出资比例均为 20%，并按照长期股权投资进行核算。2021 年公司按照权益法分别对源聚丰、浙丰宏胜确认 56.18 万元、-15.23 万元投资收益。请公司补充披露：（1）两合伙企业近两年的主要经营数据，包括收入、成本、净利润、总资产、负债、净资产等；（2）列示源聚丰、浙丰宏胜自成立以来的投资项目名称、投资时间、投资金额、持股比例、项目收益等，并说明有关项目实际控制人、合作方是否与公司存在关联关系或其他利益关系，是否存在资金最终流向控股股东及关联方的情况。请年审会计师发表意见（监管工作函第一条第 2 点）

(一) 公司投资的源聚丰、浙丰宏胜两家合伙企业 2020、2021 年度的主要经营数据

单位：万元

项目	杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）		杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）	
	2021 年度 /2021 年末	2020 年度 /2020 年末	2021 年度 /2021 年末	2020 年度 /2020 年末
收入	0.00	0.00	0.00	0.00
成本	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	280.90	0.00	-83.78	0.00
货币资金	6,443.65	5,520.00	836.38	0.00
交易性金融资产	2,837.25	0.00	3,479.84	0.00
总资产	9,280.90	5,520.00	4,316.22	0.00
负债	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	9,280.90	5,520.00	4,316.22	0.00

(二) 截至 2021 年 12 月 31 日，源聚丰和浙丰宏胜的投资情况

1. 源聚丰的投资情况

单位：万元

项目名称	投资时间	投资金额	持股比例	最新估值	所处行业	项目实际控制人、合作方是否与公司存在关联关系或其他利益关系，是否存在资金最终流向控股股东及关联方的情况
上海**医学科技股份有限公司	2021.7	2,500.00	4.85%	2,837.25	医疗器械	否

2. 浙丰宏胜的投资情况

单位：万元

项目名称	投资时间	投资金额	持股比例	最新估值	所处行业	项目实际控制人、合作方是否与公司存在关联关系或其他利益关系，是否存在资金最终流向控股股东及关联方的情况
山东**软件股份有限公司	2021.12	1,499.84	1.18%	1,499.84	数字安全	否
杭州**教育科技股份有	2021.12	1,980.00	6.00%	1,980.00	职业教育	否

限公司						
-----	--	--	--	--	--	--

(三) 核查程序及核查结论

1. 核查程序

(1) 了解公司投资业务相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 获取两合伙企业历年审计报告，核查两合伙企业历年财务状况和经营成果是否正常；

(3) 获取两合伙企业成立以来的投资情况，关注投资项目的经营及估值情况；

(4) 登陆国家企业信用信息公示系统网站 (<http://www.gsxt.gov.cn/>)，查询两合伙企业投资项目的股东及实际控制人，核查公司与其是否存在关联关系；

(5) 获取公司控股股东及关联方的往来明细表，核查合伙企业投资项目的资金是否最终流向控股股东及其关联方。

2. 核查结论

经核查，我们认为，两合伙企业投资的有关项目实际控制人、合作方与公司不存在关联关系或其他利益关系，不存在资金最终流向控股股东及关联方的情况。

三、关于其他权益工具投资。年报显示，公司其他权益工具期末余额为 4,000 万元，均为公司认购的基金份额，公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。请公司补充披露：(1) 上述合伙基金主要投资项目与底层资产情况，包括项目或公司名称、实际控制人、主要财务数据、并说明底层资产是否与控股股东和实控人存在关联关系，是否存在资金流向公司实际控制人或关联方的情况；(2) 结合公司管理上述基金份额的业务模式，相关投资条款约定、合同现金流量特征等，说明将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的原因及合理性。请年审会计师发表意见（监管工作函第一条第 3 点）

(一) 截至 2021 年 12 月 31 日，其他权益工具投资期末明细情况

单位：万元

被投资合伙企业名称	持股比例	投资成本
-----------	------	------

菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）	12.46%	2,000.00
绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）	2.00%	2,000.00
小 计		4,000.00

1. 截至 2021 年 12 月 31 日，乔贝基金的主要投资项目与底层资产情况

单位：万元

项目名称	投资金额	持股比例 (%)	实际控制人	所处行业	是否与控股股东和实控人存在关联关系，是否存在资金流向公司实际控制人或关联方
**微电子股份有限公司[注]	1,327.68	0.3975	史*	半导体芯片	无
**科技(上海)有限公司	3,000.00	2.7523	** Limited	5G 射频	无
上海**微电子有限公司	2,000.00	0.8791	钟*	AI 视觉处理、传输芯片	无

(续上表)

项目名称	主要财务数据（未经审计）[注]					
	主营业务收入	主营业务成本	净利润	总资产	总负债	净资产
**微电子股份有限公司	5,459.86	1,171.59	-60.21	18,475.91	7,304.57	11,171.35
**科技(上海)有限公司	635.05	434.37	-4,487.94	17,966.38	32.78	17,933.60
上海**微电子有限公司	5,845.95	2,355.15	-10,121.49	48,180.55	5,910.85	42,269.70

[注] **微电子股份有限公司因其目前正处于IPO申报前阶段，未披露2021年财务数据，故上述其主要财务数据期间为2020年度。**科技（上海）有限公司和上海**微电子电子有限公司主要财务数据期间为2021年度

2. 截至 2021 年 12 月 31 日，越芯基金的主要投资项目与底层资产情况

单位：万元

项目名称	投资金额	持股比例 (%)	实际控制人	所处行业	是否与控股股东和实控人存在关联关系，是否存在资金流向公司实际控制人或关联方
**半导体(天津)有限公司	14,000.00	5.44	无实控人	芯片设计	无
北京**计算技术有限公司	1,568.05	0.394	北京**科技集团有限公司	半导体	无

			司		
西安**材料科技有限公司		0.443	北京**科技集团有限公司	半导体	无
北京**系统技术有限公司		1.068	北京**科技集团有限公司	半导体	无
深圳**智造科技股份有限公司	2,600.00	0.12	汪*	医疗器械	无
北京中关村**技术有限公司	4,883.10	0.31	赵*	金融科技	无
杭州**智能技术股份有限公司	4,640.00	0.617	陈*	金融科技	无
镇江**新材料股份有限公司	3,166.67	2.7457	林*	新材料	无
广东**新能源科技股份有限公司	3,599.97	0.69	晏*	新材料	无
广东**药业有限公司	8,000.00	0.41	张*、郭*	生物医药	无
浙江**新材料股份有限公司	4,000.00	1.12	朱*	新材料	无
浙江**新能源股份有限公司	4,000.00	1.60	王*	新材料	无
嘉兴**生物科技股份有限公司	5,500.00	1.93	黄*	医疗器械	无
江苏**太阳能科技股份有限公司	2,000.00	0.2778	王*	新能源	无

(二) 公司将上述合伙企业指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的原因及合理性

1. 指定公司持有乔贝基金12.46%的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的原因及合理性

根据乔贝基金的合伙协议，执行事务合伙人对合伙企业的财产进行投资、管理、运用和处置，投资决策委员会批准对外投资事项。公司作为合伙企业的一般合伙人，未派驻委员进入投资决策委员会，无法对合伙企业产生重大影响，也不能控制或与其他方一起共同控制被合伙企业。此外公司持有该投资的目的是通过合伙企业对相关产业进行股权投资从而实现资本增值后出售，不是为了短期获利。公司持有的该项投资为非交易性权益工具，公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

2. 指定公司持有越芯基金2.00%的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的原因及合理性

根据越芯基金的合伙协议，执行事务合伙人负责企业日常运营。公司作为合伙企业的一般合伙人无法对合伙企业产生重大影响，也不能控制或与其他方一起共同控制被合伙企业。此外公司持有该投资的目的是通过合伙企业对相关产业进行股权投资从而实现资本增值后出售，不是为了短期获利。公司持有的该项投资为非交易性权益工具，公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

(三) 核查程序及核查结论

1. 核查程序

(1) 了解公司投资业务相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 获取两合伙企业主要投资项目与底层资产情况，核查被投资项目的财务状况及经营成果；

(3) 登陆国家企业信用信息公示系统网站 (<http://www.gsxt.gov.cn/>)，查询两合伙企业投资项目的股东及实际控制人，核查公司的控股股东和实控人与其是否存在关联关系；

(4) 获取公司控股股东及关联方的往来明细表，核查合伙企业投资项目的资金是否流向实际控制人或关联方；

(5) 获取合伙协议及了解公司持有上述投资的业务模式，核查公司对于上述投资的会计处理是否合理。

2. 核查结论

经核查，我们认为，合伙企业投资的底层资产与控股股东和实控人不存在关联关系；不存在资金流向公司实际控制人或关联方的情况；公司将上述投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的会计处理是合理的。

四、关于经营活动现金流。年报显示，公司 2021 年实现营业收入 2.66 亿元，同比增加 9.02%。本期经营活动产生的现金流量净额为 8,813.55 万元，同比减少 25.83%。请公司补充披露：(1) 经营活动付现前五名情况，包括交易对手方名称、金额、是否为关联方等；(2) 结合公司主要客户变化情况及采购付款政策变化等情况，说明销售增加的情况下经营活动产生的现金流量净额减少的

主要原因。请年审会计师发表意见（监管工作函第二条第4点）

（一）2020-2021 年度经营活动付现前五名情况

公司经营活动付现主要系支付联营供应商货款，2020 年度、2021 年度公司经营活动付现前五名情况如下：

1. 2020 年度付现前五名

单位：元

联营商	付现金额（含税）	关联关系
安徽**时尚品牌管理有限公司	96,348,435.50	银泰百货关联企业
**企业发展（上海）有限公司	64,619,438.68	非关联方
宁波保税区**进出口有限公司	37,844,551.58	银泰百货关联企业
**珠宝金行张家港保税区有限公司	30,955,091.00	非关联方
杭州**珠宝有限公司	22,832,752.38	非关联方
小 计	252,600,269.14	
购买商品、接受劳务支付的现金	793,614,485.16	
前五名付现占比	31.83%	

2. 2021 年度付现前五名

单位：元

联营商	付现金额（含税）	关联关系
安徽**时尚品牌管理有限公司	131,202,271.94	银泰百货关联企业
**企业发展（上海）有限公司	64,095,336.55	非关联方
**珠宝金行张家港保税区有限公司	43,587,940.72	非关联方
温州**钟表有限公司	43,465,526.56	非关联方
杭州**珠宝有限公司	32,697,652.15	非关联方
小 计	315,048,727.92	
购买商品、接受劳务支付的现金	922,904,676.64	
前五名付现占比	34.14%	

2021 年度前五名付现联营商较上期并未发生明显变化，付现金额占购买商品、接受劳务支付的现金的比例略高于 2020 年度占比。

(二) 2020-2021 年度公司主要客户情况

公司主营业务为百货零售，2020 年度、2021 年度百货零售业务收入占营业收入比例分别为 65.91%、60.80%。百货零售业务面向广大消费者，从单个消费者取得的销售收入占比极低。百货零售业务收款模式主要为支付宝和银行信用卡收款，回款周期较短。

公司其他业务主要为租赁及配套的管理服务等业务，其他业务主要客户收入情况明细如下：

1. 2020 年度主要客户情况

单位：元

客 户	销售内容	收入金额	关联关系
杭州海维酒店管理有限公司	租赁、物管及咨询服务等	29,015,296.06	非关联方
杭州西子停车产业有限公司	租赁、物管等	3,946,826.58	同一实际控制人
杭州嘉祥房地产投资有限公司	租赁、物管等	2,414,062.50	非关联方
小 计		35,376,185.14	
其他业务收入金额		83,014,017.78	
占 比		42.61%	

2. 2021 年度主要客户情况

单位：元

客 户	销售内容	收入金额	关联关系
杭州海维酒店管理有限公司	租赁、物管服务等	32,812,300.82	非关联方
杭州西子停车产业有限公司	租赁、物管等	4,392,758.76	同一实际控制人
浙江银泰百货有限公司	外立面租赁	3,448,809.62	重大资产的受托管理方
小 计		40,653,869.20	
其他业务收入金额		104,328,879.32	
占 比		38.97%	

对于租赁、物管等其他业务，公司主要客户未发生较大变化，为杭州海维酒店管理有限公司和杭州西子停车产业有限公司等。

(三) 采购付款政策变化情况

公司采购付款主要系支付联营商品款，按联营协议约定的结算比例、结算时点执行。黄金珠宝、钟表类的联营商一般为半月一结；其余联营商一般一月一结。黄金珠宝、钟表类联营品牌扣点一般为 5%-10%，其余联营品牌扣点一般为 20%-30%。2021 年和 2020 年结算政策未发生较大变化。

(四) 经营活动产生的现金流量净额减少的说明

公司联营收入在利润表中按照净额法列示，现金流量表按照总额法列示，将利润表营业收入、营业成本模拟总额法下营业收入、成本金额进行分析：

1. 公司 2021 年与 2020 年收入与经营活动产生的现金流量情况

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度	变动金额	变动幅度
总额法下营业收入	102,612.09	93,766.63	8,845.46	9.43%
经营活动现金流入	116,364.14	104,927.01	11,437.13	10.90%
总额法下营业成本	80,549.17	73,839.33	6,709.84	9.09%
经营活动现金流出	107,550.59	93,044.33	14,506.26	15.59%
经营活动产生的现金流量净额	8,813.55	11,882.68	-3,069.13	-25.83%

由上表可见，公司 2021 年总额法下营业收入较 2020 年度增长 9.43%，经营活动现金流入 2021 年较 2020 年增长 10.90%，两者增长较为匹配。经营活动现金流出 2021 年较 2020 年增长 15.59%，大于营业收入、营业成本及经营活动现金流入的增长，故造成公司经营活动产生的现金流量净额 2021 年较 2020 年有所下降。

2. 公司经营活动现金流出增长幅度大于经营活动现金流入的情况

(1) 2021 年购买商品、接受劳务支付的现金较 2020 年增长幅度高

1) 销售收款与货款结算存在时间差

公司百货零售业务主要采用联营模式，商品销售一般当月确认收入当月收款，确认商品销售收入的同时确认联营成本，而应付联营商货款通常于次月结算支付，销售收款与货款结算存在时间差。故公司本年购买商品支付的货款主要系支付上年 12 月份至本年 11 月份确认的联营成本。

公司 2020 年 12 月至 2021 年 11 月确认的联营成本金额为 79,127.21 万元，2019 年 12 月至 2020 年 11 月确认的联营成本金额为 69,230.65 万元，前者较后者增长 9,896.56 万元，增长幅度 14.30%。公司销售收款与收入确认期间一致，但货款结算支付晚于成本确认，该项时间差异使得 2021 年购买商品的现金流出增长幅度大于销售商品的现金流入增长幅度。

2) 联营销售结构变化

公司 2021 年度联营销售毛利率为 16.89%，2020 年度毛利率为 18.02%，下降 1.13 个百分点，主要系黄金珠宝、钟表类等低扣点联营品牌销售占比增加，联营扣点的下降导致销售毛利率下降。2021 年销售成本的增长高于销售收入的增长，对应支付的供应商货款增加。

(2) 支付的各项税费 2021 年较 2020 年增加

公司 2021 年度支付的各项税费金额为 8,576.56 万元较 2020 年的 6,921.35 万元增加 1,655.22 万元，增幅 23.91%，主要系公司 2021 年收入及应纳税所得额金额较 2020 年有所增加使得缴纳的各项税费金额相应增加。

综上，公司收入同比增加但经营活动产生的现金流量净额同比下降，主要系销售收款与货款结算存在时间差、联营销售结构变化和支付税费增加等原因共同所致。

(五) 核查程序及核查结论

1. 核查程序

(1) 获取公司经营活动付现前五名情况及往来账明细，核查前五名付现单位金额、关联关系是否正确；

(2) 获取公司联营协议，了解结算和付款相关条款，检查公司结算及付款执行情况；

(3) 向公司相关人员了解经营活动现金流量变动的原因，结合公司销售、采购业务特点分析原因及合理性。

2. 核查结论

经核查，我们认为，公司收入同比增加但经营活动产生的现金流量净额同比下降主要系销售收款与货款结算存在时间差、联营销售结构变化和支付税费增加等原因共同所致。

五、关于管理费用。年报显示，公司本期发生管理费用 5,539.69 万元，同比增长 26.13%，主要原因系上期疫情导致杭州百货大楼商场业绩未达标，未计提给浙江银泰百货有限公司的委托管理费，本期计提相应委托管理费 1,489.68 万元。请公司补充披露：（1）委托管理费的协议安排，包括签订时间、费用计算方式、支付时间安排等；（2）结合主要协议条款和相关会计政策，说明本期计提相应委托管理费而上期末计提的原因和合理性，是否符合《企业会计准则》的规定。请年审会计师发表意见（监管工作函第三条第 7 点）

（一）《委托管理协议》及相关补充协议内容

1. 《委托管理协议》签订程序及时间

2008 年 2 月 28 日，公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过《关于将杭州百货大楼等百货业资产委托给浙江银泰百货有限公司管理的议案》，同意公司与浙江银泰百货有限公司（以下简称银泰百货）签订《委托管理协议》，将百货大楼等百货业资产委托给银泰百货管理。根据 2008 年 1 月 30 日公司与银泰百货签订的《委托管理协议》，百货大楼、百货大楼家电商场、计算机分公司、（杭州）百货大楼维修公司及广告公司（不含该公司对外投资的企业）（以下统称分公司）委托给银泰百货管理，管理期限自 2008 年 3 月 1 日起至 2028 年 2 月 28 日止，共 20 个管理年度。

2. 委托管理费计算方式

根据《委托管理协议》及相关补充协议约定，银泰百货保证公司第一个委托管理年度分得的税前委托经营利润不低于 8,150 万元；第二个委托管理年度不低于 9,128 万元；第三个委托管理年度不低于 10,223.36 万元；第四个委托管理年度不低于 12,149.51 万元；第五个委托管理年度不低于 8,403.30 万元；第六至第十九个委托管理年度不低于 10,083.96 万元；第二十个委托管理年度不低于 11,764.63 万元。若百大集团从分公司在某个管理年度分得的委托经营利润达不到上述目标，银泰百货负责对差额部分以现金方式进行补足。

分公司在完成向公司上缴委托管理利润基数的基础上，银泰百货可获得一定的管理报酬。具体由两部分组成：

一部分为基本管理费。基本管理费为分公司委托经营收入的 2%。若分公司

在完成向百大集团上缴利润基数后的剩余利润不足年度委托经营收入的 2%，银泰百货可获得的该年度基本管理费则以分公司在完成向百大集团上缴利润基数后的剩余利润为限。

另一部分为超额管理费。如分公司在完成向百大集团上缴委托经营利润基数、向银泰百货支付 2%的基本管理费后，该年度还有超额利润的，则银泰百货还可就超额利润以超额累进制方式按《委托管理协议》约定比例收取超额管理费。

3. 支付时间安排

分公司基本管理费的支付采用按月预缴（付），年度清算的方式进行。

(二) 委托管理费的计提

1. 2020 年度委托管理费的计提

2020 年度为第十三个委托管理年度，税前委托经营保底利润为 100,839,600.00 元。2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，上交百大集团委托管理利润基数后，无剩余利润，故无需计提基本管理费。

2. 2021 年度委托管理费的计提

2021 年度为第十四个委托管理年度，税前委托经营利润基数为 100,839,600.00 元。2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，分公司实现的未扣除基本管理费的税前利润为 115,736,394.08 元，上交公司委托管理利润基数后，剩余利润为 14,896,794.08 元。

2021 年度内分公司实现委托经营收入共计 959,873,706.91 元，按委托经营收入的 2%计算的基本管理费 19,197,474.14 元，大于分公司在完成向百大集团上缴利润基数后的剩余利润 14,896,794.08 元，故 2021 年应计提的基本管理费（含税）为 14,896,794.08 元。

2021 年度分公司未实现超额利润，无需计提超额管理费。

综上，公司严格按照《委托管理协议》约定计提委托管理费，2020 年分公司上缴委托经营利润后无剩余利润，无需计提委托管理费，2021 年分公司上缴委托经营利润后应计提委托管理费 14,896,794.08 元。公司委托管理费计提金额准确、合理，相关会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

(三) 核查程序及核查结论

1. 核查程序

(1) 获取公司《委托管理协议》及相关补充协议，检查公司是否按照协议约定条款执行；

(2) 获取并检查公司委托管理费计算过程并重新计算；

(3) 对分公司财务报表进行审计，对委托经营收入、委托经营成本及委托经营利润进行专项核查，对委托管理协议的执行情况出具专项报告。

2. 核查结论

经核查，我们认为，公司按照《委托管理协议》的约定计提相关委托管理费，计提金额准确、合理，相关处理符合企业会计准则的相关规定。

专此说明，请予察核。



中国注册会计师:

潘晶晶



中国注册会计师:

王卫民



二〇二二年五月二十六日