

## 关于红星美凯龙家居集团股份有限公司 2023年年度报告的信息披露监管工作函的 回复

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。

红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“公司”或“美凯龙”）于近期收到上海证券交易所《关于红星美凯龙家居集团股份有限公司2023年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2024】0344号）（以下简称“监管工作函”），经公司及年审会计师核查，现将监管工作函内容及回复披露如下：

**问题1：关于主营业务。**根据年报，2023年公司实现营业收入115.15亿元，同比减少18.55%。分业务看，其中自营及租赁、项目年度品牌咨询委托管理服务、建造施工及设计服务、家装相关服务及商品销售业务分别下滑13.8%、10.9%、1.7%、51.2%。

请公司：（1）结合市场变化、同行业可比公司情况、公司业务经营模式、商场数量变动情况、商场出租率及租金变化等，说明自营及租赁、项目年度品牌咨询委托管理服务业务下滑的原因；（2）补充披露建造施工及设计服务、家装相关服务及商品销售业务的主要客户名称、在手项目金额、施工进度、收入确认及还款情况、形成的应收账款及坏账计提情况、客户信用情况等，结合市场变化、同行业可比公司等说明收入下滑的原因及合理性，结合上述信息说明是否存在收入确认不符合企业会计准则的情形，请年审会计师发表意见。

### 一、公司回复：

问题（1）结合市场变化、同行业可比公司情况、公司业务经营模式、商场数量变动情况、商场出租率及租金变化等，说明自营及租赁、项目年度品牌咨询委托管理服务业务下滑的原因。

2023年公司实现营业收入115.15亿元，相较上年同期减少18.55%，分产品营业收入变动情况如下：

单位：万元

分产品	2023年度	2022年度	收入变动额	变动比例
自营及租赁收入	678,066.84	786,764.66	-108,697.82	-13.82%
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	193,779.99	217,403.11	-23,623.12	-10.87%
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	6,714.24	11,464.09	-4,749.85	-41.43%
商业咨询费及招商佣金收入	2,577.24	8,728.98	-6,151.74	-70.47%
建造施工及设计收入	121,221.01	123,333.15	-2,112.14	-1.71%
家装相关服务及商品销售收入	31,309.27	64,138.42	-32,829.15	-51.18%
其他收入	117,829.70	201,999.57	-84,169.88	-41.67%
<b>合计</b>	<b>1,151,498.29</b>	<b>1,413,831.98</b>	<b>-262,333.70</b>	<b>-18.55%</b>

公司作为国内领先的家居装饰及家具商场运营商，家居行业作为房地产的下游行业，家居行业的发展离不开上游房地产带来的需求。受国内经济环境波动影响，家居建材行业面对需求收缩、供给冲击双重压力，地产行业的萎缩也进一步导致家居零售市场需求低迷。受此影响，公司分产品营业收入均出现下滑，其中自营及租赁收入678,066.84万元，同比下滑13.82%，项目年度品牌咨询委托管理服务收入193,779.99万元，同比下滑10.87%，具体分析如下：

1、自营及租赁、项目年度品牌咨询委托管理服务业务收入下滑与公司商场数量和经营面积减少的趋势一致

2023年末，公司自营商场和委管商场数量和经营面积情况如下：

商场		2023年末		2022年末	
		数量 (家)	经营面积 (m <sup>2</sup> )	数量 (家)	经营面积 (m <sup>2</sup> )
自营商场	自有	61	6,389,579	61	6,403,829
	租赁	23	1,334,889	28	1,646,459
	合营联营	3	260,189	5	319,514
	小计	87	7,984,657	94	8,369,802
委管商场		275	13,740,061	284	14,138,489

如上表所示，2023年末，自营商场数量为87家，经营面积为7,984,657m<sup>2</sup>降幅4.60%，自营商场数量和经营面积相较年初均有所减少，主要系公司基于商场经营实际评估，部分租赁商场租赁合同到期后未续签或提前解约所致。2023年

末，委管商场数量为275家，经营面积为13,740,061m<sup>2</sup>降幅2.82%，委管商场数量和经营面积较年初亦出现减少，主要系经与委管商场合作方协商，双方提前解约或者在委管合同到期后未予以续签所致。商场数量和经营面积的减少一定程度上导致了公司自营及租赁、项目年度品牌咨询委托管理服务业务收入的下滑，变动趋势一致。

2、自营及租赁、项目年度品牌咨询委托管理服务业务收入下滑与商场出租率和租金价格的变动趋势一致

2023年度，系受总体经济环境波动影响，商场出租率出现阶段性下滑。其中，自营商场年末平均出租率为82.8%，相较2022年末平均出租率85.2%下降2.4个百分点，委管商场年末平均出租率85.7%，较2022年末平均出租率86.7%降幅为1.0个百分点。由于商场出租率阶段性下滑以及公司支持商户持续经营，稳商留商优惠的增加，公司2023年自营商场（包含联营、合营）的平均实际单位经营收入为77.58元/平方米/月，相比2022年的平均实际单位经营收入86.47元/平方米/月降幅10.28%。

3、受国内经济环境波动影响，可比同行业公司相关收入也相应产生波动

单位：万元

类别	可比公司	产品/服务名称	2023年度	2022年度	变动比例
自营及租赁	居然之家	租赁及其管理业务	642,784.34	723,891.19	-11.20%
	富森美	市场租赁及服务	130,585.16	122,062.39	6.98%
	可比公司均值		-	-	-2.11%
	美凯龙		<b>678,066.84</b>	<b>786,764.66</b>	<b>-13.82%</b>
项目年度品牌咨询委托管理服务	居然之家	加盟管理业务	50,909.59	62,941.55	-19.12%
	富森美	委托经营管理	1,362.12	1,175.47	15.88%
	可比公司均值		-	-	-1.62%
	美凯龙		<b>193,779.99</b>	<b>217,403.11</b>	<b>-10.87%</b>

注：①上表数据为各可比公司2023年年报披露数据；②为增强可比性，选取各可比公司与公司在业务性质和经营模式上具有类似性的产品或服务的收入。

因受到房地产政策收紧的影响，公司自营及租赁业务和项目年度品牌咨询委托管理服务业务收入均出现了比较明显的下降。公司是国内商场数量最多、经营面积最大、地域覆盖面积最广阔的全国性家居卖场，自营及租赁收入降幅

与同为全国性家居卖场的居然之家均超过10%且降幅较为接近。由于管理深度不同和管理模式存在一定差异，公司项目年度品牌咨询委托管理服务收入降幅低于居然之家加盟管理业务收入降幅，但变动趋势一致。富森美作为区域性家居卖场，可以通过一定的区域性市场优势，降低宏观经济波动对其业务收入的影响。同时，公司作为市占率第一的行业龙头企业，积极践行社会责任，扶植中小微企业的发展，在稳商留商，给与租金优惠方面力度较大，收入也因此产生较大影响。此外，公司于2023年6月引入新股东建发股份，新管理团队基于经营管理效率提升的考虑，对个别商场进行了闭店等方面的优化调整，年度品牌咨询委托管理服务业务收入因此受到一定程度的影响。

综上所述，公司自营及租赁收入相较上年下降13.82%主要系受总体经济环境波动影响，商场出租率阶段性下滑，以及公司为了支持商户持续经营，稳商留商优惠增加所致。公司自营及租赁收入的下滑与同行业可比公司的变动趋于一致。项目年度品牌咨询委托管理服务业务收入下滑10.87%，主要是由于委管商场数量减少以及基于委管商场经营成本对应所收取的委管商场收入下降所致。

**问题（2）补充披露建造施工及设计服务、家装相关服务及商品销售业务的主要客户名称、在手项目金额、施工进度、收入确认及还款情况、形成的应收账款及坏账计提情况、客户信用情况等，结合市场变化、同行业可比公司等说明收入下滑的原因及合理性，结合上述信息说明是否存在收入确认不符合企业会计准则的情形。**

### 1、建造施工及设计服务业务

作为公司产业布局的延伸，利用自身家居商场行业方面的丰富经验优势，承接部分委管商场业主或者外部商业物业业主的商场建筑安装以及装饰施工业务。截至2023年末，公司对外提供建造施工及设计服务的在手项目数量为21个，主要为存续项目，本年新增项目较少。项目预计合同总收入为54.20亿元，已累计确认收入25.32亿元，尚未施工完成的合同收入为28.88亿元。

公司 2023 年度建造施工业务收入前五大项目收入占比 89.42%，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	预计总收入	2023年度收入	累计确认收入	累计收款金额	项目开始时间	完工进度	结算进度	合同约定的主要结算安排	期末应收账款+合同资产	期末计提坏账/减值准备金额	计提比例	客户资信情况
1	爱琴海购物公园奥特莱斯项目	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	75,216.90	45,036.77	69,443.74	53,125.10	2021年	92%	70%	合同约定预付5%；按月支付进度支付至总价的85%；完成竣工结算付至结算总价的98.5%；质保期结束支付尾款	21,364.00	1,632.57	7.64%	国有企业，项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
2	华信商业广场项目	信阳华信商业发展有限公司	76,953.22	25,831.94	26,427.33	18,211.51	2023年	34%	63%	按工程节点支付进度款，工程完工付至施工费总额的80%；验收合格付至85%；竣工验收通过支付至98%；质保期内按比例分期付清尾款	10,180.85	782.81	7.69%	国有企业，项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
3	邯郸十里风和项目	中国建筑第六工程局有限公司	18,044.30	18,044.30	18,044.30	16,677.00	2021年	100%	85%	根据建设单位款项进度支付；结算完毕支付至结算金额的97%；竣工结算总价3%作为工程质量保修金	2,744.30	152.63	5.56%	国有企业，项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
4	宁波姚江家居商场项目	宁波凯创置业有限公司	35,278.28	14,167.20	30,595.74	25,139.19	2020年	87%	75%	预付款6%；按月支付进度付至80%；竣工验收通过付至85%；竣工决算后付至结算总价的98.5%，质保期结	7,373.61	410.09	5.56%	项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形



序号	项目名称	客户名称	预计总收入	2023年度收入	累计确认收入	累计收款金额	项目开始时间	完工进度	结算进度	合同约定的主要结算安排	期末应收账款+合同资产	期末计提坏账/减值准备金额	计提比例	客户资信情况
										束支付尾款				
5	临港星艺佳项目	上海建工一建集团有限公司	6,264.31	5,317.60	5,987.80	4,398.37	2021年	96%	67%	按月支付进度款； 结算完成后支付至 结算金额的97%； 剩余3%作为质保金	2,153.23	119.75	5.56%	国有企业，项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
—	<b>合计</b>	—	211,757.01	108,397.81	150,498.91	117,551.17	—	—	—	—	43,815.99	3,097.85	7.07%	—

注：完工进度=累计确认收入/合同预计总收入；结算进度=累计收款金额/累计确认含税收入。

公司采用投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度，并按照履约进度确认收入。由于建造施工及设计服务业务的结算时间通常为项目进度节点，故公司建造施工及设计服务业务收入确认相应形成合同资产。

2023年度，公司建造施工及设计服务收入12.12亿元，较上年同期略有下滑，降幅为1.71%。收入下滑主要系受总体经济环境波动影响，行业景气度不高，部分存续项目施工出现进度不及预期的情况所致。由于公司建造施工及设计服务业务主要是承接委管商场业主的商场建筑安装以及装饰施工业务，不具有同行业可比性。

## 2、家装相关服务及商品销售业务

2023年度，公司家装相关服务及商品销售业务3.13亿元，较上年下降3.28亿元，降幅为51.18%，主要是由于受到总体经济波动影响，家装相关业务新增项目数量减少、存续项目工程进度放缓所致。分产品细类具体变动情况如下：

单位：万元

项目	2023年度	2022年度	变动额	变动比例
家装相关服务	26,588.64	52,060.90	-25,472.26	-48.93%
商品销售	4,720.63	12,077.52	-7,356.89	-60.91%
合计	31,309.27	64,138.42	-32,829.15	-51.18%

家装相关服务及商品销售业务系公司在产业链方向进行的业务拓展。家装相关服务收入系公司提供的家居设计及装修工程服务而取得的收入，公司在提供相关服务的期间内按履约进度确认收入。商品销售收入系公司家居装饰及家具产品的销售而取得的收入，公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认相关的商品销售收入。

2023年末，公司家装相关服务在手项目数量合计123个，项目预计合同总收入为12.08亿元，已累计确认收入7.76亿元，尚未履约的合同收入为4.32亿元。公司商品销售主要为终端零售模式，从订单到交付周期很短，年末不存在已签约未交付的订单。受经济环境及行业性质影响，除家装相关服务项目外，商品销售业务的客户较为分散，不存在集中度较高情形。



公司2023年度家装相关服务收入前五大项目收入占比26.40%，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	预计总收入	2023年度收入	累计确认收入	累计收款金额	项目开始时间	完工进度	结算进度	期末应收账款+合同资产	期末计提坏账/减值准备金额	计提比例	客户资信情况
1	长房·云尚公馆一期二次精装修（5、8、9栋）工程	湖南红星建设有限公司高新分公司	5,658.61	3,437.12	5,459.95	4,539.85	2021年	96%	76%	1,411.49	115.97	8.22%	项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
2	鸿汇公寓项目室内精装修工程施工	榆林鸿汇房地产开发有限公司	4,404.10	2,753.21	4,228.19	3,549.06	2020年	96%	77%	1,059.66	58.93	5.56%	项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
3	南昌幸福誉品二期精装修项目	南昌市恒润实业有限公司	8,768.69	795.63	8,768.69	8,532.00	2020年	100%	89%	1,025.88	773.79	75.43%	项目已完工未完成结算，该客户因经营困难存在部分款项未能按期支付
4	堆龙德庆区1号地块与堆龙德庆区2号地块精装修工程EPC总承包项目工程	拉萨市城市房地产开发有限公司	27,522.94	679.89	679.89	1,500.00	2023年	2%	202%	-	-	-	国有企业，项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
5	天津新智感知产业园项目3#楼标准	天津新智感知产业园发展有	970.84	600.99	600.99	673.80	2022年	62%	103%	172.77	9.61	5.56%	项目正常开展推进，合同执行未发生违约



序号	项目名称	客户名称	预计总收入	2023年度收入	累计确认收入	累计收款金额	项目开始时间	完工进度	结算进度	期末应收账款 + 合同资产	期末计提坏账/减值准备金额	计提比例	客户资信情况
	层室内装饰工程	限公司											情形
—	<b>合计</b>	—	47,325.18	8,266.84	19,737.71	18,794.71	—	—	—	3,669.80	958.30	26.11%	—

注：①完工进度=累计确认收入/合同预计总收入；结算进度=累计收款金额/累计确认含税收入；②上表堆龙德庆区1号地块与堆龙德庆区2号地块精装修工程EPC总承包项目和天津新智感知产业园项目3#楼标准层室内装饰工程工程结算进度超过100%主要系公司根据施工合同结算条款约定取得预收款所致。

2023年度，公司家装相关服务及商品销售业务收入31,309.27万元，占营业收入总额的比例为2.72%，收入贡献较小。家装相关服务及商品销售业务作为公司主业延伸发展的孵化业态，与同行业公司不具有可比性。家装相关服务及商品销售业务收入下滑主要是由于受到总体经济波动影响家装相关新增项目数量减少、存续项目工程进度放缓所致。

综上所述，公司施工及设计服务、家装相关服务及商品销售业务由于受到总体经济环境波动影响，行业景气度不高，相关业务新增项目数量减少、存续项目工程进度放缓导致收入较大幅度下滑。相关业务的收入确认政策符合会计准则的规定，不存在收入确认不符合企业会计准则的情形。

## 二、会计师的核查情况

### （一）核查程序：

1、就上述事项，我们主要执行了以下核查程序：1、访谈公司管理层相关负责人、财务部门、业务部门主要经办人员，了解公司不同业务模式以及收入确认原则；查阅主要合同条款，复核公司的收入确认政策；

2、了解公司销售与收款循环相关内部控制，分业务类型选取样本并检查公司与销售收入相关的销售合同、产值确认单、服务确认函、收入凭证、银行收款回单、销售发票等资料，评估收入确认的真实性；

3、对公司各类业务的营业收入、毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并分析波动原因；

4、获取公司报告期内主要业务的收入明细，比较分析主要客户在报告期内交易额的变化情况及其合理性；

5、选取样本，对主要客户的销售收入、应收账款余额以及主要合同条款进行函证，核查收入确认的真实性、完整性；

6、查询主要客户的工商资料，了解其与公司的交易背景，确认其与公司是否存在关联关系，交易商业理由是否合理等。

### （二）核查意见：

经核查，我们认为：

1、公司自营及租赁、项目年度品牌咨询委托管理服务业务收入下滑具有合理性，符合公司经营实际；

2、公司施工及设计服务、家装相关服务及商品销售业务收入下滑具有合理性，符合公司经营实际，相关收入确认政策符合会计准则的相关要求，不存在收入确认不符合企业会计准则的情形。

**问题2：关于投资性房地产。**根据年报，公司报告期末投资性房地产账面金额为924.63亿元，占公司总资产比重76.38%，2023年度公允价值变动收益-8.87亿元，占投资性房地产账面金额的0.96%，2023年三季度末为-4.17亿元，上年度末为-3.43亿元。报告期内公司自营及租赁收入同比下滑13.8%，自营商场平均出租率82.8%，同比减少2.4个百分点。

请公司：（1）结合行业和市场变化、公司自营租赁商场的租金及出租率变化等，解释说明报告期末投资性房地产公允价值较上年度末和2023年三季度末下跌较多的原因和合理性、与收入和出租率下滑程度的匹配性，是否存在公允价值评估减值不及时、不充分的情形；（2）按项目列示报告期内公允价值下降前五大和公允价值增长前五大的投资性房地产的情况，包括所处位置、所处建设阶段、使用状态、物业面积以及报告期末的账面价值、当期公允价值变动金额等信息，并结合可比房地产的市场价格、物业出租率、租金水平等变化，说明评估结果的公允性。请年审会计师发表意见。

## 一、公司回复

问题（1）结合行业和市场变化、公司自营租赁商场的租金及出租率变化等，解释说明报告期末投资性房地产公允价值较上年度末和2023年三季度末下跌较多的原因和合理性、与收入和出租率下滑程度的匹配性，是否存在公允价值评估减值不及时、不充分的情形。

2023年末，公司投资性房地产账面金额为924.63亿元，变动情况如下：

单位：万元

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、期初余额	8,430,600.00	892,800.00	9,323,400.00
二、本期变动	-94,580.00	17,500.00	-77,080.00

加：本期增加	4,672.01	36,707.21	41,379.22
减：处置	4,400.00	-	4,400.00
其他转出	29,870.69	-	29,870.69
公允价值变动	-64,981.33	-19,207.21	-84,188.54
三、期末余额	8,336,020.00	910,300.00	9,246,320.00

2023年度，公司投资性房地产公允价值变动损益-8.42亿元，自营商场租金收入同比下滑13.82%，2023年年末平均出租率较上年下降2.9%，投资性房地产公允价值变动一定程度上会受租金收入和出租率变动影响。

2023年上半年自营商场平均出租率较2022年年底略有回升后，受宏观经济环境波动影响，2023年三季度随着部分商场进入新一轮续签期后，商场出租率出现阶段性下滑，公司为支持商户持续经营，基于稳商留商育商考虑，增加了阶段性优惠补贴力度，致使投资性房地产期末公允价值较2023年三季度的公允价值进一步下滑。

家居行业作为房地产的下游行业，受房地产供需关系发生重大变化影响，公司自营商场亦出现了租金收入下滑，空置率上升的情况。2023年随着政策措施落地，房地产开启缓慢复苏通道，短期来看房地产市场和整体经济复苏不及预期；中长期来看，我国经济的基本面未变化，支撑房价的诸多因素仍然存在。基于如下方面的判断，公司认为对投资性房地产公允价值评估减值是及时且充分的。

目前房地产市场短期呈现三个方面情况：第一、居民住房需求被短暂压制，2020年之前城镇居民可支配收入的增速在8%-9%，2020年以来由于经济下行和超预期因素影响，城镇居民可支配收入增速仅为5%左右；第二、房地产开发商实际获得资金支持力度较小，尽管自2022年三季度开始商业银行在“保交楼”专项借款以及“金融三支箭”的政策推动下，房企贷款出现了阶段性改善的局面，2020年以来的超预期因素影响和房企长期债务的压力对房地产市场的两个重要主体——居民和房企——产生了很大的影响，房地产市场很难像2009年、2013年、2016年那样快速修复，很可能相对以往的复苏周期偏弱；第三、住房金融支持政策力度加强，2023年8月份以来，一系列重磅宽松政策落地，至今全年出台政策超600条。房地产过热时期的限制性政策基本退出或优化，包括“认房不认贷”、

“双限”解除、限价松绑、普宅标准优化、房票安置等，政策环境接近2014年最宽松阶段。

伴随房地产行业面临的严峻局势，家居行业承压较大，工信部数据显示，2023年1-9月，规模以上家具制造业企业营业收入4,537.90亿元，同比下降7.8%，利润总额213.50亿元，同比下降14.0%。中国建筑材料流通协会家居建材市场专委会在2023年建材家居市场发展现状调研报告中提到，2023年以来，经济缓慢复苏，房地产市场复苏尚需时日，建材家居行业在购买力下降、需求减弱、渠道多元等因素综合影响下，家居运营企业的经营会遇到一定的困难。

我国房地产市场中长期来看，正如野村中国首席经济学家陆挺指出：未来整个中国的城市格局和房地产行业都会出现的变化是，越来越向经济发达地区集中，越来越向大城市集中，中国房地产在经历了下滑之后，将来有所复苏后形成的新格局可能更像是回到2015年以前、乃至2010年以前的格局，即发达地区、大城市主导房地产的发展。一、二线房地产市场应会率先复苏，业界认为中国城镇化水平会从现在65%达到75%-80%的水平，估算未来还将有1.5-2亿左右人口进城。购房、装修依旧会成为我国中长期的新城镇居民的刚需。

综上所述，短期房地产复苏和整体经济复苏不及预期，公司商场租金和出租率出现阶段性下滑、稳商留商的优惠也不断增加，但是基于我国经济基本面未变化，城市化进程还将继续，一、二线房地产市场会率先复苏。公司投资性房地产中大部分为已开业的商场均采用收益法评估，商场收益期较长结合市场中长期趋势判断，商场的经营情况会逐渐恢复到2020年以前的水平，短期快速下跌的租金水平也会得到一定程度的缓解，公司自有商场主要集中分布在一、二线城市及省会城市，有望率先走出这一轮楼市调整。故公司投资性房地产的公允价值与商场实时租金、出租率的变化非线性匹配；公司对投资性房地产公允价值评估减值是及时、充分的。

问题（2）按项目列示报告期内公允价值下降前五大和公允价值增长前五大的投资性房地产的情况，包括所处位置、所处建设阶段、使用状态、物业面积以及报告期末的账面价值、当期公允价值变动金额等信息，并结合可比房地产的市场价格、物业出租率、租金水平等变化，说明评估结果的公允性。

2023年度，公司投资性房地产公允价值增长和下降前五大项目情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、万元、元/m<sup>2</sup>

项目名称	项目位置	建设阶段	物业面积	期初账面价值	本期原值变动	当期公允价值变动	期末账面价值	公允价值上升/下降的主要原因	评估口径预测一楼市场单价	可供选择的参照物标的市场单价	评估对象及可供选择的参照物标的说明
新伟置业	上海市普陀区真北路1058、1108号，怒江北路558、558-2、558-3、598号	已完工	417,769.37	547,900.00	-5,154.40	30,454.40	573,200.00	合同租金本期涨3.9%，2023年在市场总体下行的背景下，真北路商场作为美凯龙旗下规模最大、定位最高的全球1号店抗住了市场下行压力，未来的商场经营复苏会率先和领先其他商场，公司对未来年度租金增长预期谨慎乐观	33,600.00	40,400.00	上海全球家居1号店位于上海普陀区真北路，附近大渡河路商铺挂牌价38,095元/平方米；南大街34弄小区兰溪路商铺挂牌价38,822元/平方米；东新路商铺挂牌价44,153元/平方米
天津河东	河东区琳科东路51号星品大厦	已完工	219,798.52	120,400.00	83.59	19,116.41	139,600.00	合同租金本期上涨12.6%，空置率从期初10%下降到期末9%	8,600.00	11,000.00	天津1号店位于天津市河东区星品大厦，附近红星国际逸品轩商铺挂牌价11,190元/平方米；爱琴海购物公园商铺挂牌价11,877元/平方米；河东万达广场商铺挂牌价10,031元/平方米
上海真北	上海市普陀区梅川路1129号	已完工	61,655.21	168,300.00	59.03	17,340.97	185,700.00	合同租金本期上涨5.0%，2023年在市场总体下行的背景下，真北路商场作为美凯龙旗下规模最大、定位最高的全球1号店，抗住了市场下行压力，未来的商场经营复苏会率先、领先其他商场，公司对未来年度租金增长预期谨慎乐观	33,600.00	40,400.00	上海全球家居1号店位于上海普陀区真北路，附近大渡河路商铺挂牌价38,095元/平方米；南大街34弄小区兰溪路商铺挂牌价38,822元/平方米；东新路商铺挂牌价44,153元/平方米
兰州红星	兰州高新区雁滩新区	已完工	96,054.34	37,700.00	-662.67	14,862.67	51,900.00	本期合同租金相对平稳，由于兰州商场2022年度，遭遇经济下行和超预期因素影响给予租户较大幅度的租金及管理费优惠，2023年7月续签合同后不再有上	14,300.00	17,400.00	甘肃1号店位于兰州市城关区燕东路1号，附近欣欣家园商铺挂牌价16,834元/平方米；雁儿湾商铺挂牌价



项目名称	项目位置	建设阶段	物业面积	期初账面价值	本期原值变动	当期公允价值变动	期末账面价值	公允价值上升/下降的主要原因	评估口径 预测一楼市场 单价	可供选择 参照物标的市 场单价	评估对象及可供选择参照物 标的说明	
								述类似的大额优惠，商场净现金流有所修复			16,435元/平方米；金雁花园商铺 挂牌价18,952元/平方米	
苏州中翔	苏州工业园区扬清路1号1幢	已完工	136,263.32	186,900.00	18.17	13,681.83	200,600.00	合同租金本期上涨15.3%	15,700.00	18,200.00	苏州全球家居1号店位于苏州工业园区洋泾版块毗邻姑苏区，近平江路商铺挂牌价16,905元/平方米；澄和路商铺挂牌价18,073元/平方米；苏州中心广场商铺挂牌价19,572元/平方米	
无锡红星	无锡市云林团结南路1号	已完工	213,222.31	157,600.00	-30.80	18,569.20	139,000.00	1号馆合同租金本期下降6.9%，空置率从期初35%上升至期末47%；2号馆合同租金本期下降1.24%，空置率从期初21%上升至期末28%，公司调整了对未来商场租金、空置率的预期	9,000.00	11,300.00	无锡锡山商场位于无锡市云林团结南路1号，附近长泰国际社区商铺挂牌价12,179元/平方米；纺和路商铺挂牌价9,790元/平方米；新光路商铺 挂牌价11,823元/平方米	
虹桥办公楼	上海市闵行区申长路1466弄2号、5号楼	已完工	8,000.00	69,700.00	-	29,870.69	19,129.31	20,700.00	25,900.00	31,600.00	原值变动主要是10,000平方米的物业经公司决策出租转自用，本年转入固定资产计量； 由于虹桥商务区版块周边办公楼供大于求，通过市场调研周边办公楼一年来累计租金跌幅约30%，空置率不断上升。期末公司通过公开市场招租，确定期后首年租金价格，与前期租金有一定下滑	红星美凯龙总部办公楼位于上海市闵行区申长路1466弄，附近龙湖虹桥天街办公挂牌价32,434元/平方米；上海富力环球中心办公挂牌价29,502元/平方米；虹桥汇办公 挂牌价33,003元/平方米
北京西四环	北京市丰台区西四环中路113号	已完工	70,181.87	204,300.00	-175.42	19,824.58	184,300.00	合同租金本期上涨5.3%，但租金增长率未达到年初对商场经营复苏的预期	39,100.00	40,500.00	北京西四环商场店位于北京市西四环中路113号，附近龙湖西宸广场商业商铺挂牌价39,048元/平方米；龙湖丽泽天街商铺挂牌价43,246元/平方米；丽泽SOHO（商业）个别商铺3挂牌价39,354元/平方米	



项目名称	项目位置	建设阶段	物业面积	期初账面价值	本期原值变动	当期公允价值变动	期末账面价值	公允价值上升/下降的主要原因	评估口径预测一楼市场单价	可供选择参照物标的市场价	评估对象及可供选择参照物标的说明
郑州红星	郑州市商都路1号	已完工	175,366.19	428,000.00	-144.70	-29,555.30	398,300.00	合同租金本期下降2.44%，空置率从期初8%上升至期末9%	29,400.00	32,300.00	中原全球家居1号店位于郑州市郑东新区商都路，附近商鼎路商铺挂牌价 31,950元/平方米；棉纺路商铺挂牌价32,660元/平方米；瀚海尚尚商铺挂牌价32,290元/平方米
北京东四环	北京市朝阳区东四环中路193号	已完工	84,043.89	262,900.00	46.33	-44,146.33	218,800.00	合同租金本期下降4.66%，显著低于年初对商场经营复苏的预期	39,100.00	45,500.00	北京至尊MALL位于北京朝阳区东四环中路，附近珠江帝景商铺挂牌价 47,619元/平方米；家乐福（双井）商铺挂牌价47,493元/平方米；北京SKP商铺挂牌价41,429元/平方米

注：上表所示投资性房地产公允价值下降或增长前五大项目均已开业（对外出租）。

综上，公司部分投资性房地产公允价值变动较大的原因主要系部分项目租金的变化，部分项目评估参数随项目经营情况变化和房地产市场行情变化进行调整，评估结果具有合理性。

公司所处行业目前景气度仍需逐步修复，在宏观经济预期逐步复苏的大背景下，投资性房地产的公允价值仍受到各项评估参数的影响，合同租金、续约率、优惠发放情况及出租率的阶段性波动均有可能对未来公司投资性房地产的公允价值产生影响。公司将会持续关注投资性房地产各项参数的变化，在定期报告中及时公允地披露投资性房地产的价值。

## 二、会计师的核查情况

### （一）核查程序：

就上述事项，我们主要执行了以下核查程序：

1、访谈管理层估值专家，了解公司投资性房地产估值方法、主要参数、关键假设等，了解2023年末投资性房地产公允价值较年初和2023年三季度末下跌较多的原因及合理性；

2、获取公司自营商场租金收入及出租率信息，分析投资性房地产公允价值变动与租金收入和出租率变动的趋势是否一致；

3、获取2023年公允价值变动较大项目明细，了解各项目估值采用的具体方法，估值发生变化较大的具体原因及合理性。

### （二）核查意见：

经核查，我们认为：

1、导致公司投资性房地产公允价值较年初和2023年三季度末下跌较多的原因具有合理性，投资性房地产公允价值变动符合公司经营实际，公司对投资性房地产公允价值评估减值是及时、充分的；

2、公司2023年投资性房地产公允价值变动前五大项目主要是由于项目租金的变化，项目评估参数随项目经营情况变化和房地产市场行情变化进行调整导致的，评估结果具有合理性。

问题3：关于信用减值损失。根据年报和资产减值公告，2023年度公司信用减值损失8.41亿元，占当期净利润的37.92%，包括计提应收账款坏账损失4.63亿元、其他应收款坏账损失0.73亿元。报告期末，应收账款坏账计提比例较上年的45.25%升至62.03%，按单项计提坏账准备的应收账款账面余额较上年增加3.48亿元至11.68亿元。

请公司：（1）补充披露应收账款、其他应收款的信用减值损失计提比例及确定依据较前期是否发生重大变化，若有，请说明原因及合理性；（2）补充披露本期新增按单项计提坏账准备的应收账款情况，包括欠款方名称、业务类型、

账龄、信用风险迹象出现时点，说明是否存在坏账计提不及时的情形；（3）分组合披露应收账款账龄、坏账计提比例较上年变化情况，说明本期坏账计提比例和计提金额较上年大幅增加的原因及合理性，是否存在坏账计提不充分、不及时的情形；（4）分业务组合，结合业务模式、收入确认政策、应收账款账龄、坏账计提情况、客户信用状况等，说明是否存在收入确认时不符合企业会计准则的情形。请年审会计师发表意见。

## 一、公司回复

问题（1）补充披露应收账款、其他应收款的信用减值损失计提比例及确定依据较前期是否发生重大变化，若有，请说明原因及合理性。

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定，公司以预期信用损失为基础，对应收账款、其他应收款进行减值测试，并根据测试结果计提信用减值损失。公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，考虑不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收账款、其他应收款的预期信用损失。相关计提比例、确定依据以及相关会计政策较前期没有发生重大变化，应收账款及其他应收款信用减值损失的计提政策及计提比例说明如下：

### 1、应收账款

本公司应收款项因不含重大融资成分，因此运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

公司采用单项信用评价与信用组合两种类型测算预期信用损失。对于存在客观证据表明存在减值，如对方已经破产注销、公司与对方存在争议或涉及诉讼仲裁、或有其他迹象表明债务人很可能无法履行还款义务，且管理层综合分析判断未来已无收回概率的应收款项，单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。

除了单项评估信用风险的金融资产外，公司基于共同风险特征及不同客户的信用风险特征，将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上以账龄评估信用风险，确定组合的依据如下：

组合1（项目前期品牌咨询委托管理服务）根据历史实际回收率、迁徙率计

算历史损失率，并进行前瞻性调整得出预期信用损失率，最后计提坏账准备。该组合主要包含项目前期品牌咨询委托管理服务收入产生的应收账款；

组合2（建筑施工及设计服务）根据历史实际回收率、迁徙率计算历史损失率，并进行前瞻性调整得出预期信用损失率，最后计提坏账准备。该组合主要包含建造施工及设计收入产生的应收账款；

组合3（其他类咨询服务）根据历史实际回收率、迁徙率计算历史损失率，并进行前瞻性调整得出预期信用损失率，最后计提坏账准备。该组合主要包含项目年度品牌咨询委托管理服务收入、商业咨询费收入、招商佣金收入、战略咨询费收入等产生的应收账款；

组合4（租赁及相关收入）采用固定坏账计提比例（2年以内4.5%，2年以上100%）。该组合主要包含商场租金及管理费收入产生的应收账款；

组合5（其他）采用固定坏账计提比例（均为4.5%）。该组合主要包含商品销售收入、装修收入、办公室租赁产生的应收账款。

对于划分为组合的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。2023年末，公司应收账款各组合信用减值损失计提比例较前期变动列示如下：

项目	组合名称	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5-6年	6年以上
2023年末	组合1	19.12%	28.95%	36.78%	43.26%	64.89%	72.52%	100.00%
	组合2	5.56%	21.69%	40.55%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	组合3	26.04%	44.55%	70.03%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	组合4	4.50%	4.50%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	组合5	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
2022年末	组合1	18.08%	26.44%	33.65%	39.71%	60.92%	68.66%	100.00%
	组合2	5.00%	18.60%	34.70%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	组合3	21.80%	39.40%	64.60%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	组合4	4.50%	4.50%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	组合5	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
计提比例变动	组合1	1.04%	2.51%	3.13%	3.55%	3.97%	3.86%	-
	组合2	0.56%	3.09%	5.85%	-	-	-	-

项目	组合名称	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5-6年	6年以上
	组合3	4.24%	5.15%	5.43%	-	-	-	-
	组合4	-	-	-	-	-	-	-
	组合5	-	-	-	-	-	-	-

## 2、其他应收款

对于其他应收款，公司采用预期信用损失方法计提信用减值损失。公司在每个资产负债表日考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用单项信用评价与信用组合两种类型测算预期信用损失。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

判断各项金融资产所属的阶段：

第一阶段，对于未逾期的款项划分为第一阶段，根据以下情况分别进行考虑：

- ①代收代付商家款-按照预期损失率0.10%计提；
- ②定金及保证金-按照预期损失率0.10%计提；
- ③有抵押担保的往来款及代垫款-按照预期损失率5.00%计提；
- ④无抵押担保的往来款及代垫款：运用迁徙率模型计提；
- ⑤其他：运用迁徙率模型计提。

第二阶段，公司对于逾期但逾期时间较短的款项，认为信用风险显著增加并划分为第二阶段，进行单项分析考虑；

第三阶段，已发生信用减值的资产划分为第三阶段，进行单项分析考虑。

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前

状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。2023年末，公司各组合信用减值损失计提比例较前期变动列示如下：

项目	组合名称	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
2023年末	代收代付商家款	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
	定金及保证金	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
	有抵押担保的往来款及代垫款	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	无抵押担保的往来款及代垫款	8.96%	35.30%	49.51%	100.00%
	其他	4.26%	28.52%	59.64%	100.00%
2022年末	代收代付商家款	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
	定金及保证金	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
	有抵押担保的往来款及代垫款	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	无抵押担保的往来款及代垫款	8.47%	28.85%	43.71%	100.00%
	其他	4.30%	24.56%	54.10%	100.00%
计提比例变动	代收代付商家款	-	-	-	-
	定金及保证金	-	-	-	-
	有抵押担保的往来款及代垫款	-	-	-	-
	无抵押担保的往来款及代垫款	0.49%	6.45%	5.80%	-
	其他	-0.04%	3.96%	5.54%	-

综上所述，2023年末，公司应收账款和其他应收款信用减值损失计提政策相较前期是一惯性的，计提比例及确定依据较前期未发生重大变化。

**问题（2）补充披露本期新增按单项计提坏账准备的应收账款情况，包括欠款方名称、业务类型、账龄、信用风险迹象出现时点，说明是否存在坏账计提不及时的情形。**

2023年度，剔除已转回或转销的应收账款后，新增按单项计提坏账准备的应收账款合计47,004.43万元，本期新增按单项计提坏账准备金额超过2,000万元的应收账款合计31,719.21万元，占比67.48%，具体如下：

单位：万元

序号	欠款方名称	账面余额	坏账准备	计提比例	业务类型	账龄	发生信用减值的迹象
1	沈阳红兴置业有限公司	6,393.50	6,393.50	100.00%	建筑施工及设计服务	2年至4年	该客户2023年新增涉诉事项较多，已显示其经营环境发生显著变化。公司已于2023年12月向法院申请查封了该客户名下的部分财产和冻结了部分股权，考虑到后续执行难度和回款难度较大，管理层预计该应收款项难以收回
2	上海星之域商业经营管理有限公司	4,629.13	4,629.13	100.00%	其他	1年至3年	该客户2023年因经营情况恶化，公司已于2023年末终止相关业务合同，考虑到该客户2023年末经营已出现严重困难，管理层预计该应收款项无法收回
3	郑州华商汇房地产开发有限公司	4,600.00	4,600.00	100.00%	建筑施工及设计服务	3年至4年	该客户已被法院裁定预重整，公司按程序对相关债权进行了申报并于2023年接到管理人就该笔债权暂缓认定得通知，考虑到后续回款存在的重大不确定性，管理层预计该应收款项难以收回
4	扬州星龙房地产开发有限公司	4,535.14	4,535.14	100.00%	建筑施工及设计服务	1年至3年	该客户2023年新增涉诉事项较多且已于2023年10月被限制高消费，已显示其经营环境发生显著变化。公司已于2023年11月提起诉讼，并向法院申请冻结了该客户名下的预售资金监管账户和查封了其部分资产，



序号	欠款方名称	账面余额	坏账准备	计提比例	业务类型	账龄	发生信用减值的迹象
							考虑到后续执行难度和回款难度较大，管理层预计该应收款项难以收回
5	上海新华成城资产管理有限公司	4,000.00	4,000.00	100.00%	租赁及相关收入	1年至2年	该客户2023年新增涉诉事项较多，已显示其经营环境发生显著变化。考虑到该客户2023年末经营已出现严重困难，预期回款能力发生显著不利变化，管理层预计该应收款项已无法收回
6	吉首兴科富地置业有限公司	1,975.00	1,975.00	100.00%	项目前期品牌咨询委托管理服务	3年至6年	该客户已被法院裁定预重整，公司已按程序对相关债权进行了申报，考虑到相关资产后续回款难度较大，管理层预计该应收款项难以收回
		824.85	824.85	100.00%	项目年度品牌咨询委托管理服务	1年至4年	
7	重庆三磊会展有限公司	1,450.00	1,450.00	100.00%	项目前期品牌咨询委托管理服务	4年至6年以上	受房地产调控政策及市场经济下行影响，委管商场持续亏损，因迟迟无法达到预期盈利要求，该客户已于2023年提出闭店申请，其预期回款能力发生显著不利变化，管理层预计该应收款项难以收回
		971.59	971.59	100.00%	项目年度品牌咨询委托管理服务	1年至5年	
8	重庆凯双房地产开发有限公司	2,340.00	2,340.00	100.00%	建筑施工及设计服务	1年至4年	截至2022年底，公司已完成土建施工图申报过审以及部分设计图的绘制工作。由于总包单位工程进度严重拖后，导致项

序号	欠款方名称	账面余额	坏账准备	计提比例	业务类型	账龄	发生信用减值的迹象
							目进展极其缓慢。2023年该客户拟就原定的商业地产建造计划进行变更，业主方提出希望终止设计合同，并就公司已提供服务尚未完成结算的对价进行减免，公司考虑项目实际情况及回款难度，就该应收款项全额计提坏账准备
-	合计	31,719.21	31,719.21	100.00%			

如上表所述，公司新增按单项计提坏账准备的应收账款与2023年度外部宏观环境的变化以及相关欠款方内在履约能力的恶化直接相关。公司以前年度以账龄组合为基础评估相关欠款方应收账款的预期信用损失并按组合计提坏账准备，鉴于欠款方2023年度出现了明显的信用风险迹象，公司同步进行了相应的会计处理，不存在前期坏账计提不及时的情形。

公司会持续关注未来外部宏观环境的变化以及欠款方生产经营和财务状况，对已出现明显减值迹象的单项资产及时评估可回收性，对有共同风险特征的组合按照合理坏账模型进行组合计提，并履行相关披露义务。

**问题（3）分组合披露应收账款账龄、坏账计提比例较上年变化情况，说明本期坏账计提比例和计提金额较上年大幅增加的原因及合理性，是否存在坏账计提不充分、不及时的情形。**

2023年末，公司按组合计提坏账准备79,944.03万元，各组合整体计提比例为39.95%，相较上年计提比例29.00%存在一定幅度的上升。公司分组合应收账款账龄、坏账计提比例较上年变化对比如下：

项目		2023年末		2022年末		变动	
		余额占比	计提比例	余额占比	计提比例	余额占比	计提比例
组合1	1年以内	4.56%	19.12%	1.83%	18.08%	2.73%	1.04%
	1至2年	1.40%	28.95%	9.05%	26.44%	-7.65%	2.51%
	2至3年	8.43%	36.78%	11.65%	33.65%	-3.22%	3.13%
	3至4年	14.33%	43.26%	24.62%	39.71%	-10.29%	3.55%
	4至5年	22.51%	64.89%	26.12%	60.92%	-3.61%	3.97%
	5至6年	19.32%	72.52%	15.02%	68.66%	4.30%	3.86%
	6年以上	29.45%	100.00%	11.71%	100.00%	17.74%	0.00%
	小计	100.00%	68.65%	100.00%	54.36%	-	14.29%
组合2	1年以内	28.31%	5.56%	51.51%	5.00%	-23.21%	0.56%
	1至2年	26.99%	21.69%	34.53%	18.60%	-7.55%	3.09%
	2至3年	35.79%	40.55%	11.03%	34.70%	24.77%	5.85%
	3年以上	8.91%	100.00%	2.93%	100.00%	5.98%	0.00%
		小计	100.00%	30.85%	100.00%	15.75%	-
组合3	1年以内	34.15%	26.04%	35.53%	21.80%	-1.38%	4.24%
	1至2年	22.68%	44.55%	30.53%	39.40%	-7.85%	5.15%
	2至3年	19.10%	70.03%	14.59%	64.60%	4.50%	5.43%

项目	2023年末		2022年末		变动		
	余额占比	计提比例	余额占比	计提比例	余额占比	计提比例	
3年以上	24.08%	100.00%	19.35%	100.00%	4.73%	0.00%	
	小计	100.00%	56.45%	100.00%	-	7.90%	
组合4	1年以内	75.13%	4.50%	91.77%	4.50%	-16.64%	-
	1至2年	19.56%	4.50%	3.71%	4.50%	15.85%	-
	2年以上	5.32%	100.00%	4.52%	100.00%	0.79%	-
	小计	100.00%	9.58%	100.00%	8.82%	-	0.76%
组合5	1年以内	45.50%	4.50%	74.87%	4.50%	-29.37%	-
	1年以上	54.50%	4.50%	25.13%	4.50%	29.37%	-
	小计	100.00%	4.50%	100.00%	4.50%	-	-
合计	100.00%	39.95%	100.00%	29.00%	-	10.95%	

如上表所示，公司应收账款各组合坏账准备计提比例相较往年未发生重大变化，按组合计提坏账准备计提比例相较上年整体上升主要是由于各组合应收账款账龄变长，对应的预期信用损失率上升所致，不存在前期坏账计提不充分、不及时的情形。

**问题（4）分业务组合，结合业务模式、收入确认政策、应收账款账龄、坏账计提情况、客户信用状况等，说明是否存在收入确认时不符合企业会计准则的情形。**

公司根据企业会计准则的有关规定并结合公司的实际经营特点和业务模式，制定了各类业务的收入确认政策。同时，公司考虑不同客户的信用风险特征，以按账龄计算的应收账款历史迁徙率为基础并考虑前瞻性调整确定各账龄段的预期信用损失率并计提相应的坏账准备。分业务组合说明如下：

### 1、项目前期品牌咨询委托管理服务

项目前期品牌咨询委托管理服务是公司依托自身品牌和行业经验，为委管商场合作方所提供的专业服务。服务内容主要包括协助合作方开展现场尽职调查及初步市场调研、为合作方提供土地竞标程序方面的建议、对委管商场的建设及装修工程进行管控并提供咨询建议、授权商场管理公司使用“红星美凯龙”品牌协助项目的报批报建或制定宣传企划方案等。

公司与合作方签订合同时，按照相关项目前期品牌咨询委托管理服务

的重要项目节点约定收款进度，一般包括合同签订、管理团队入场、招商发布会启动等。根据《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）的规定，公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。因此，于前述项目节点（合同签订、管理团队入场、招商发布会启动）达成时，公司相应确认应收账款。截至2023年末，公司项目前期品牌咨询委托管理服务形成的应收账款坏账及坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	49,007.76	44.65	49,007.76	100.00	-
按组合计提坏账准备	60,748.86	55.35	41,702.49	68.65	19,046.37
其中：1年以内	2,768.18	2.52	529.37	19.12	2,238.81
1至2年	850.00	0.77	246.05	28.95	603.95
2至3年	5,121.67	4.67	1,883.95	36.78	3,237.71
3至4年	8,707.56	7.93	3,767.15	43.26	4,940.41
4至5年	13,674.79	12.46	8,874.19	64.89	4,800.60
5至6年	11,736.67	10.69	8,511.78	72.52	3,224.88
6年以上	17,890.00	16.30	17,890.00	100.00	-
合计	109,756.63	100.00	90,710.26	82.65	19,046.37

如上表所示，公司项目前期品牌咨询委托管理服务账龄超过1年的应收账款占比较高，主要原因包括：①项目前期品牌咨询委托管理服务贯穿于委管项目开业前的整个筹备期，而委管商场建设期通常为2-3年；②由于合作方与公司的委托管理合作关系通常会在委托管理商场开业期间内长期存续，同时公司在提供委托管理经营服务中通常会约定将委托管理商场的经营现金流作为合作增信措施，因此公司通常会考虑合作方的资金需求及双方长期合作的目标，在评估合作方信用情况、财务状况等基础上，给予合作方一定的信用期，并允许合作方在晚于合同约定的时点进行付款；③受公共卫生事件影响，部分委管商场建设进度放缓，导致相关前期品牌咨询委托管理费回款相对较慢，进一步拉长了公司应收前期品牌咨询委托管理费的账龄。

受房地产调控政策及市场经济下行影响，家居建材行业面对需求收缩、供给冲击双重压力，地产行业的萎缩也进一步导致家居零售市场需求低迷。公司项目前期品牌咨询委托管理服务部分合作方信用风险增加，导致按单项计提坏

账准备的应收账款有所增加。同时，随着应收账款账龄变长，对应的预期信用损失率相应上升，导致应收账款坏账计提比例较高。

由于项目前期品牌咨询委托管理服务最终形成的整合产出是帮助合作方建成符合“红星美凯龙”家居广场标准的经营物业，因此，前期项目服务整体构成一项履约义务。该服务所实现的成果具有显著的不可替代性。同时，由于合同条款约定公司有权在履约进程中陆续收取款项，也约定了相应的违约金条款，足够覆盖前期项目服务所发生的全部成本及合理毛利。因此，项目前期品牌咨询委托管理服务收入符合新收入准则约定的“企业履约过程中所产出的商品具有不可替代的用途，且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项”的条件，故公司在服务提供期间内确认收入，符合会计准则的相关要求，不存在收入确认时不符合企业会计准则的情形。

## 2、建筑施工及设计服务

公司主营业务为家居装饰及家具商场运营和泛家居业务，布局产业延伸，利用自身丰富经验优势，积极承接部分委管商场业主或者外部商业物业业主的商场建筑安装以及装饰施工业务。建筑施工及设计业务的服务对象主要为公司的委管商场合作方或外部商业物业业主，与公司的合作关系较为稳定，信用情况整体良好。截至2023年末，公司建筑施工及设计服务形成的应收账款及坏账计提情况如下：

单位：万元

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	27,550.85	36.95	27,394.49	99.43	156.36
按组合计提坏账准备	47,020.41	63.05	14,506.60	30.85	32,513.81
其中：1年以内	13,310.18	17.85	740.26	5.56	12,569.92
1至2年	12,689.82	17.02	2,752.39	21.69	9,937.43
2至3年	16,830.32	22.57	6,823.86	40.55	10,006.46
3年以上	4,190.08	5.62	4,190.08	100.00	-
合计	74,571.26	100.00	41,901.09	56.19	32,670.17

如上表所示，公司建筑施工及设计服务账龄超过1年的应收账款占比较高，主要是由于商业体建设期通常为2-3年所致，同时受公共卫生事件及市场经济下

行影响，部分商业体建设进度放缓，应收账款账龄变长。针对部分信用风险显著增加的客户，公司按单项计提了相应的坏账准备。

针对公司与客户之间的建造施工合同，由于客户能够控制公司履约过程中的在建资产，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。公司建筑施工及设计服务按照投入法确认履约进度并确认建筑施工及设计服务收入符合会计准则的相关要求，不存在收入确认时不符合企业会计准则的情形。

### 3、其他类咨询服务

其他类咨询服务系公司向客户提供的年度委管咨询、招商佣金、星艺佳特许经营、战略咨询、工程咨询等咨询服务。公司按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供商业咨询服务期间确认收入。其他类咨询业务的服务对象主要为外部经营物业业主，信用情况整体良好。截至2023年末，公司其他类咨询服务形成的应收账款及坏账计提情况如下：

单位：万元

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	28,798.30	46.26	28,798.30	100.00	-
按组合计提坏账准备	33,453.40	53.74	18,883.65	56.45	14,569.76
其中：1年以内	11,424.19	18.35	2,975.35	26.04	8,448.85
1至2年	7,586.07	12.19	3,379.44	44.55	4,206.64
2至3年	6,388.30	10.26	4,474.03	70.03	1,914.28
3年以上	8,054.84	12.94	8,054.84	100.00	-
合计	62,251.71	100.00	47,681.95	76.60	14,569.76

如上表所示，公司其他类咨询服务账龄超过1年的应收账款占比相对较高主要系受市场经济下行影响，项目推进放缓以及客户回款延迟所致。公司按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供商业咨询服务期间确认收入符合会计准则的相关要求，不存在收入确认时不符合企业会计准则的情形。



#### 4、租赁及相关收入

租赁及相关收入系公司为签约入驻自有、租赁商场的商户提供展位租赁及相关服务而取得的收入，该等租赁及相关收入属于经营租赁，按有关合同或协议规定的出租面积、单价、合同期限等计算确定并在租赁期限内按照直线法确认。截至2023年末，公司租赁及相关收入形成的应收账款及坏账计提情况如下：

单位：万元

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	4,000.41	8.45	4,000.41	100.00	-
按组合计提坏账准备	43,349.20	91.55	4,151.64	9.58	39,197.56
其中：1年以内	32,566.34	68.78	1,465.49	4.50	31,100.86
1至2年	8,478.22	17.91	381.52	4.50	8,096.70
2年以上	2,304.63	4.87	2,304.63	100.00	-
合计	47,349.60	100.00	8,152.04	17.22	39,197.56

如上表所示，公司租赁及相关收入形成应收账款规模相对较小且以账龄集中于1年以内，主要系公司自营商场签约入驻商户整体较为优质，信用情况良好，商户租金的支付方式以预付为主。公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，按照经营租赁在租赁期内按照直线法将租赁收款额确认为租金收入符合会计准则的相关要求，不存在收入确认时不符合企业会计准则的情形。

#### 5、其他

其他业务系公司对外提供的除上述业务之外的产品或服务，主要包括联合营销业务、家装服务、商品销售、互联网新业态服务等业务，公司协议约定的金额在协议有效期内按照履约进度或在履行了合同中的履约义务，客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。截至2023年末，公司其他业务形成的应收账款及坏账计提情况如下：

单位：万元

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	7,472.27	32.46	7,472.27	100.00	-
按组合计提坏账准备	15,547.79	67.54	699.65	4.50	14,848.14
其中：1年以内	7,073.87	30.73	318.32	4.50	6,755.55

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	7,472.27	32.46	7,472.27	100.00	-
1年以上	8,473.92	36.81	381.33	4.50	8,092.60
合计	23,020.07	100.00	8,171.92	35.50	14,848.14

如上表所示，公司其他业务形成应收账款规模相对较小且以账龄集中于1年以内，公司已根据与客户的协议约定，结合产品和服务的特点制定了相应的收入确认政策，收入确认政策符合会计准则的相关要求，不存在收入确认时不符合企业会计准则的情形。

## 二、会计师的核查情况

### （一）核查程序：

就上述事项，我们主要执行了以下核查程序：

1、查阅公司应收账款、其他应收款坏账准备计提政策，分析公司预期信用损失模型的合理性，复核相关计提比例及确定依据较上年是否发生变化；

2、获取公司单项计提坏账准备计算表，获取公司减值判断依据，并通过网络查询获取客户信誉及经营等方面的信息，评价减值准备提取的合理性；

3、对与应收款项相关的信用风险特征进行分析，判断应收款项组合划分的合理性，分析各组合坏账计提比例及计提金额较上年变化的合理性；

4、了解公司各类业务的业务模式、收入确认政策、应收账款账龄、坏账计提情况、客户信用状况等，复核收入确认政策的适当性。

### （二）核查意见：

经核查，我们认为：

1、公司应收账款、其他应收款的信用减值损失计提比例及确定依据较前期未发生重大变化，相关计提政策符合企业会计准则的规定；

2、本期新增按单项计提坏账准备的应收账款减值判断依据具有合理性，相关账务处理符合企业会计准则的规定，不存在坏账计提不及时的情形；

3、公司各组合应收账款坏账计提比例及计提金额较上年增加符合公司经

营实际，不存在坏账计提不充分、不及时的情形；

4、公司已根据企业会计准则的有关规定并结合公司实际经营特点，制定并执行了适当的收入确认政策，不存在收入确认时不符合企业会计准则的情形。

**问题4：关于合同资产减值损失。根据年报和资产减值公告，2023年度公司资产减值损失10.36亿元，占当期净利润的46.75%，其中，计提合同资产减值损失4.63亿元。**

请公司：（1）分业务类别披露合同资产账龄情况及对应的减值计提金额、减值测试的具体过程，说明是否存在计提减值准备不充分、不及时的情形；（2）逐笔披露主要合同资产减值具体情况，包括客户名称、金额、项目开工时间、完工进度、合同约定的主要结算安排、结算进度、对应收入确认情况等，结合项目进度、客户资信情况等核实相关收入确认的审慎性，并说明相关减值计提的充分性。请年审会计师发表意见。

### 一、公司回复

**问题（1）分业务类别披露合同资产账龄情况及对应的减值计提金额、减值测试的具体过程，说明是否存在计提减值准备不充分、不及时的情形。**

2023年末，公司合同资产账面余额224,276.99万元，已计提减值85,602.69万元，合同资产分业务类别账龄及减值计提金额如下：

单位：万元

项目		账面余额	坏账准备	计提比例（%）
项目前期品牌 咨询委托管理 费服务	按单项计提减值准备	40,331.11	40,018.61	99.23
	按组合计提减值准备	43,406.16	8,300.78	19.12
	其中：1年以内	5,022.63	960.50	19.12
	1至2年	8,986.70	1,718.57	19.12
	2至3年	15,590.82	2,981.51	19.12
	3至4年	6,172.25	1,180.35	19.12
	4至5年	4,883.24	933.85	19.12
	5至6年	2,750.52	525.99	19.12
	小计	83,737.26	48,319.38	57.70
建筑施工及设计 服务	按单项计提减值准备	30,668.47	28,521.87	93.00
	按组合计提减值准备	109,871.25	8,761.44	7.97

项目	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
其中：1年以内	57,547.37	4,493.08	7.81
1至2年	25,947.29	1,782.99	6.87
2至3年	19,160.54	1,788.04	9.33
3年以上	7,216.05	697.33	9.66
小计	140,539.72	37,283.31	26.53
合计	224,276.99	85,602.69	38.17

注：建筑施工及设计服务按组合计提减值准备各账龄段坏账计提比例存在差异主要系其合同资产余额中包含应收质保金，而应收质保金按50%计提坏账准备所致。

如上表所示，合同资产系公司已向客户提供项目前期品牌咨询委托管理费服务或建筑施工及设计服务并在一段时间内确认收入，因尚未完成结算而形成。其中，项目前期品牌咨询委托管理费服务确认的合同资产83,737.26万元，已计提坏账准备48,319.38万元，坏账计提比例为57.70%；建筑施工及设计服务确认的合同资产为140,539.72万元，已计提坏账准备37,283.31万元，坏账计提比例为26.53%。减值测试的具体过程说明如下：

公司合同资产以项目为单位，在收入确认时相应确认合同资产并开始计算账龄。合同资产的信用风险与相同业务组合的应收账款相类似，公司以预期信用损失为基础，进行减值测试并确认坏账准备。在对合同资产进行减值测试时，公司主要参考历史上项目执行情况，对单项合同资产可回收性逐个进行分析性检查，判断其是否存在减值迹象。对于存在客观证据表明存在减值，如对方已经破产注销、公司与对方存在争议或涉及诉讼仲裁、或有其他迹象表明债务人很可能无法履行还款义务，且管理层综合分析判断未来已无收回概率的合同资产，对其单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。

除了单项评估信用风险的合同资产外，公司基于共同风险特征及不同客户的信用风险特征，将合同资产划分为项目前期品牌咨询委托管理费服务和建筑施工及设计服务两个组合。由于尚不具备无条件收款权利，在转为应收账款之前，合同资产通常并未逾期，合同资产信用风险与账龄的相关性较低，因此通常情况下其预期信用损失并不重大，故公司将其作为具有类似风险特征的组合（即未逾期债权）进行减值测试，并参考相同业务组合应收账款最小账龄段（1年以内）信用损失率计提相应的坏账准备。针对合同资产中包含的应收质保金，公司基于历史坏账损失率并考虑前瞻性因素，按50%计提相应的坏账准备。

综上，公司已结合客户性质及历史经验，针对合同资产进行了减值测试并计提了相应的坏账准备，不存在计提减值准备不充分、不及时的情形。

公司将会持续关注未来外部宏观环境的变化以及服务提供方生产经营和财务状况，对已出现明显减值迹象的单项资产及时评估可回收性，对有共同风险特征的组合按照合理减值模型进行组合计提。同时，公司将履行相关披露义务。

**问题（2）逐笔披露主要合同资产减值具体情况，包括客户名称、金额、项目开工时间、完工进度、合同约定的主要结算安排、结算进度、对应收入确认情况等，结合项目进度、客户资信情况等核实相关收入确认的审慎性，并说明相关减值计提的充分性。**

2023年末，公司合同资产涉及项目数量超过300个，主要系建筑施工及设计服务形成的完工未结算资产。前十大合同资产账面余额合计72,143.91万元，占合同资产余额的32.17%。主要项目涉及合同资产具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	账面余额	坏账准备	计提比例	业务类型	项目开工时间	完工进度	合同约定的主要结算安排	结算进度	收入确认情况	客户资信情况
1	爱琴海购物公园奥特莱斯项目	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	21,364.00	1,187.84	5.56%	建筑施工及设计服务	2021年	92%	合同约定的主要结算安排：合同签约预付5%；按月支付进度支付至总价的85%；完成竣工结算付至结算总价的98.5%；质保期结束支付尾款	70%	2023年确认收入45,036.77万元，累计确认收入69,443.74万元	国有企业，项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
2	华信商业广场项目	信阳华信商业发展有限公司	10,180.85	782.81	7.69%	建筑施工及设计服务	2023年	17%	按工程节点支付进度款，工程完工付至施工费总额的80%；验收合格付至85%；竣工验收通过支付至98%；质保期内按比例分期付清尾款	63%	2023年确认收入10,180.85万元、累计确认收入10,180.85万元	国有企业，项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
3	红星美凯龙全球家居生活广场（西安南三环店）	西安佳和兴家居有限责任公司	9,627.17	1,094.03	11.36%	建筑施工及设计服务	2018年	100%	按工程节点支付进度款，支付至已完工程量总价的70%；竣工验收通过付至85%；竣工决算后付至决算总价的95%；质保期内按比例分期付清尾款	62%	2023年确认收入109.84万元、累计确认收入25,140.41万元	公司间接持股19%的合作项目，项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
4	宁波姚江家居商场项目	宁波凯创置业有限公司	7,373.61	410.09	5.56%	建筑施工及设计服务	2020年	87%	预付款6%；按月支付进度付至80%；竣工验收通过付至85%；竣工决算后付至结算总价的98.5%，质保期结束支付尾款	75%	2023年确认收入14,167.20万元、累计确认收入30,595.74万元	项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
5	北京城建龙	北京城建成都	4,489.92	249.71	5.56%	建筑施工及	2020年	96%	按工程节点支付进	57%	2023年确认收	国有企业，项

序号	项目名称	客户名称	账面余额	坏账准备	计提比例	业务类型	项目开工时间	完工进度	合同约定的主要结算安排	结算进度	收入确认情况	客户资信情况
	樾熙城项目	置业有限公司				设计服务			度款，支付至已完工程量总价的70%；竣工验收通过付至80%；竣工验收后付至决算总价的97%；质保期内按比例分期付清尾款		入 281.81 万元、累计确认收入 29,941.12 万元	目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
6	湛江爱琴海国际广场项目	湛江市海新美凯投资有限公司	4,216.70	234.52	5.56%	建筑施工及设计服务	2021年	95%	预付1,100万元；每两个月支付进度款至70%；竣工验收通过付至80%；项目交付验收付至90%；竣工决算完成支付至95%；质保期结束支付尾款	80%	2023年确认收入 953.01 万元、累计确认收入 18,614.33 万元	项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
7	GZ217 地块一期商业项目装饰工程	扬州星龙房地产开发有限公司	4,029.44	4,029.44	100.00%	建筑施工及设计服务	2022年	84%	按月支付进度款付至已完工程量的70%；验收合格付至合同总价的85%；开业付至总价的90%；结算完成付至95%；质保期结束支付尾款	15%	2023年确认收入 1,895.54 万元、累计确认收入 8,466.57 万元	该公司2023年新增涉诉事项较多且已于2023年10月被限制高消费。公司已于2023年11月提起诉讼，并向法院申请冻结了该公司名下的预售资金监管账户和查封了其部分资产。管理层预计该款项无法收回，已全额计提坏账准备



序号	项目名称	客户名称	账面余额	坏账准备	计提比例	业务类型	项目开工时间	完工进度	合同约定的主要结算安排	结算进度	收入确认情况	客户资信情况
8	西宁海湖路项目二期一标段	西宁远铎房地产开发有限公司	3,788.28	210.69	5.56%	建筑施工及设计服务	2020年	85%	根据工程节点支付进度款至70%；竣工验收合格付至合同总价的80%；项目交付完成付至90%；竣工结算完成付至95%；质保期结束支付尾款	71%	2023年确认收入1,527.24万元、累计确认收入13,755.88万元	合作项目正常开展推进，未出现合同违约情形
9	华发天茂半岛花园商业区项目	珠海华茂天城置业发展有限公司	3,646.31	202.79	5.56%	建筑施工及设计服务	2020年	95%	按月支付进度款付至完成工作量的75%；竣工验收完成后付至95%；质保期结束支付尾款	92%	2023年根据竣工结算转回收入3,892.12万元、累计确认收入42,598.67万元	项目正常开展推进，合同执行未发生违约情形
10	恒地首府二期精装修工程项目	泰安恒地玉都房地产开发有限公司	3,427.62	3,427.62	100.00%	建筑施工及设计服务	2020年	100%	每月按已完工程量支付至80%；竣工验收支付至90%；竣工结算后支付至95%；质保期结束支付尾款	78%	2023年未确认收入，累计确认收入14,122.43万元	该公司涉诉法律纠纷案件较多，已完工程量较长时间内未完成结算，管理层预计该款项无法收回，已全额计提坏账准备
-	合计		72,143.91	11,829.54	-							

注：完工进度=累计确认收入/合同预计总收入；结算进度=累计收款金额/累计确认含税收入。

公司合同资产系公司已向客户提供项目前期品牌咨询委托管理费服务或建筑施工及设计服务形成。根据新收入准则的规定，公司制定与两类业务相关的收入政策，收入确认政策的判断过程说明具体详见本回复问题3之问题（3）、1和问题（3）、2所述。公司基于已制定的收入确认政策，在审慎评估收入确认条件是否满足的前提下进行相应的账务处理。同时，公司已结合客户性质及历史经验，采用单项和组合评估信用损失风险的方式对合同资产进行了减值测试并充分计提了相应的坏账准备。

## 二、会计师的核查情况

### （一）核查程序：

就上述事项，我们主要执行了以下核查程序：

- 1、获取公司截至2023年末的合同资产明细表，了解合同资产的主要核算内容、账龄划分方法，合同收入的确认情况以及坏账准备的计提方法；
- 2、对于以信用风险特征为依据采用迁徙率模型确定预期信用损失率的合同资产，评价管理层的组合划分以及确定预期信用损失率模型的合理性；
- 3、对于单独确定资产减值准备的合同资产，选取样本复核管理层基于客户的财务状况或资信状况、历史付款率以及对未来经济状况的预测等对预计未来可获得的现金流量所做评估的依据及合理性；
- 4、获取公司主要合同资产项目合作协议并访谈公司具体业务经办人员，了解客户背景、项目进度、合同约定的主要结算安排等；
- 5、了解公司形成合同资产各类业务的业务模式、收入确认政策、坏账计提情况、客户信用状况等，复核收入确认政策的适当性。

### （二）核查意见：

经核查，我们认为：

- 1、公司已结合客户性质及历史经验，针对合同资产进行了减值测试并计提了相应的坏账准备，不存在计提减值准备不充分、不及时的情形；
- 2、公司针对形成合同资产相关业务制定的收入政策符合企业会计准则的规

定，已采用单项和组合评估信用损失风险的方式对合同资产进行了减值测试并充分计提了相应的坏账准备。

问题5：关于其他非流动资产。根据年报和资产减值公告，2023年末公司其他非流动资产账面余额42.32亿元，包括预付工程款及土地补偿代垫款14.16亿元、土地整理相关收益权18.36亿元、预付物业购置款3.21亿元、预付回购款3.32亿元等。截至期末已累计计提减值准备10.86亿元，其中本期新增计提减值4.37亿元，包括计提信用减值损失1.22亿元，主要是因无法继续履行个别家居商场回购事宜造成的减值准备；计提资产减值损失3.15亿元，主要是对土地整理相关收益权进行评估后所计提的减值准备。

请公司：（1）补充披露计提减值涉及的个别家居商场回购事宜具体情况，包括项目背景、回购方名称、回购义务形成时间及履行障碍、项目目前开展情况及后续拟采取的措施等；（2）补充披露计提减值涉及的土地整理相关收益权具体情况，包括项目形成背景、项目总金额及建设进度、减值的主要原因、减值迹象出现时点、减值测试关键参数与假设的选取依据及合理性、计算过程，说明是否存在减值计提不充分、不及时的情形；（3）补充披露预付物业购置款的具体情况，包括交易对手、关联关系、交易形成背景、预付发生时间、物业交付进展和障碍，说明是否存在资金流向关联方的情况，是否构成非经营性资金占用，并充分评估是否存在减值迹象。请年审会计师发表意见。

## 一、公司回复

问题（1）补充披露计提减值涉及的个别家居商场回购事宜具体情况，包括项目背景、回购方名称、回购义务形成时间及履行障碍、项目目前开展情况及后续拟采取的措施等。

2011年12月，公司在进行房地产业务重组与剥离的过程中，向红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）剥离的拥有附带房地产开发业务的公司中，包含7家同时持有家居商场资产的公司（其中包含本次减值涉及的绿地集团成都金牛房地产开发有限公司，以下简称“绿地金牛”）。完成剥离后，为了避免与原控股股东红星控股的同业竞争，公司与红星控股下属的上海星凯众程企业发展有限公司（已更名为“上海远序企业管理有限公司”）签订了关

于回购相关项目公司的家居商场资产的框架协议及相关补充协议，约定公司有权自行或通过公司指定的合并财务报表范围内的关联公司回购上述7家公司持有的家居商场资产。

绿地金牛是成都红星美凯龙置业有限公司（已更名为“成都星远置业有限公司”，以下简称“成都星远置业”）和绿地集团成都置业有限公司成立的一家合营企业，两家股东分别持有50%的股权份额。2015年10月，公司与成都星远置业签署了《绿地集团成都金牛房地产开发有限公司家居商场资产回购协议》（以下简称“回购协议”），约定公司以转让价格4.95亿元受让成都星远置业对绿地金牛家居商场所享有的权益，并依约支付了50%的首期回购款2.48亿元。

绿地金牛商场于2014年8月建成开业后一直作为公司委管商场并委托公司实际经营管理。由于绿地金牛至今尚未将家居商场资产与房地产开发业务相互分割，使得后续回购进程无实质性推进。此外，成都星远置业及绿地集团成都置业有限公司拟将其持有绿地金牛100%的股权转让给第三方，为配合此次股权转让，绿地金牛于2023年7月24日向公司发送了《关于金牛商场〈委托经营管理合同〉期满不再续约及代管的函件》，确认后续将不再委托公司对绿地金牛商场进行管理，并要求公司清退现有商户，制定闭店方案。

鉴于成都星远置业已无意再继续履行回购协议，回购协议项下的合同目的已无法实现，公司于2023年9月向中国国际贸易仲裁委员会提出了仲裁申请，请求解除与成都星远置业签订的《回购协议》，成都星远置业返还已预付的回购款2.48亿元并支付截至实际清偿之日止的资金占用利息等。同时，公司已向法院申请了财产保全，冻结成都星远置业持有绿地金牛50%的股权，冻结期限3年。公司基于家居商场回购事宜无法履行可能导致回购款发生损失的估计和测算，计提了相应的减值准备。

截止本年报监管工作函回复日，上述仲裁申请尚在审理中，公司将持续关注案件审理过程，最大限度降低因家居商场回购事宜无法履行产生的损失。

**问题（2）补充披露计提减值涉及的土地整理相关收益权具体情况，包括项目形成背景、项目总金额及建设进度、减值的主要原因、减值迹象出现时点、减值测试关键参数与假设的选取依据及合理性、计算过程，说明是否存在减值**

计提不充分、不及时的情形。

公司于2018年8月以人民币10亿元取得了子公司银泰（永清）新城投资有限公司（以下简称“银泰永清”）70%股权时，同时取得一项土地整理相关收益权。依据《企业会计准则第20号——企业合并》，公司作为收购方，需确认和计量被收购方可辨认的资产和承担的负债于收购日的公允价值，公司于收购日确认前述土地整理相关收益权价值18.36亿元。银泰永清主要为永清县人民政府提供一级土地整理开发等服务，并取得服务收入。截止2023年末，累计发生土地补偿代垫款（主要包括土地流转费、征地服务费、设计、规划、咨询等前期费用、购买土地增减挂钩指标费用、开发间接费、资本化利息等）9.52亿元，银泰永清合并原值为27.88亿元。

2023年度，由于合作开发项目延迟，且考虑到当地土地市场实际情况，商业地价和住宅地价均有小幅下降，项目预计产生的收益流入减少以及相应推迟，银泰永清整体收益折现价值有所减少。根据北京卓信大华资产评估有限公司出具的卓信大华评报字(2024)第8715号资产评估报告，银泰永清合并层面拥有的合同权益公允价值评估结果为20.08亿元，项目整体减值7.80亿元，其中2023年度减值2.93亿元。

本次评估采用收益法，通过预测使用该合同的未来年期的合同收入和合同成本，计算该合同的未来合同权益，同时分析该合同确定合同的未来收益年限，再用适当的折现率折现得出评估值。减值测试关键参数与假设的选取依据如下：

指标	关键参数值	选取的依据、合理性
预测期收入	2024年-2031年预测期收入合计为844,065.80万元	项目预测期收入根据合作协议协商确定的开发计划、收益分成约定、委托方可支配支付资金、支付比例等进行预测
预测期利润总额	2024年-2034年预测期利润总额合计为396,634.03万元，其中2032年-2034年利润总额系项目尾款回收期预测数	项目利润总额在预测收入基础上扣除项目管理费及增值税产生的税金及附加得出
折现率	预测期折现率为15.49%	折现率确定采用风险溢价法，即无风险利率（10年期国债的平均收益率2.56%）基础上增加风险报酬率12.93%
预测期	2024年-2034年	由于委托服务期限较长，公司仅能预测2023年-2034年的投入情况，因此预测期末考虑2035年至服务合同到期之间的收益情况

综上，公司银泰永清整体估值主要取决于该项目后续整体推进进度和预计可取



的收入、利润等，公司已根据新增减值迹象进行了减值测试并计提相应的减值准备，土地整理相关收益权不存在减值计提不充分、不及时的情形。由于银泰永清项目整体推进可能受到宏观经济波动、地方政府财政情况、房地产市场整体需求等诸多因素的影响，公司将会在未来持续关注银泰永清项目的整体推进情况，对相关资产的可收回性进行定期评估，并在定期报告中及时和公允地披露相关资产的价值。

**问题（3）补充披露预付物业购置款的具体情况，包括交易对手、关联关系、交易形成背景、预付发生时间、物业交付进展和障碍，说明是否存在资金流向关联方的情况，是否构成非经营性资金占用，并充分评估是否存在减值迹象。**

2023年末，公司其他非流动资产项下预付物业购置款3.21亿元，均不涉及关联方和关联交易。预付物业购置款具体情况如下：

单位：亿元

序号	交易对手方	预付发生时间	账面余额
1	北京城建成都置业有限公司（注1）	2021年	2.07
2	河南德润置业有限公司（注2）	2020年	0.50
3	重庆葛洲坝融创深达置业有限公司（注3）	2019年	0.31
4	其他	——	0.33
-	合计	——	<b>3.21</b>

注1：公司与北京城建成都置业有限公司（以下简称“北京城建成都”）、北京城建投资三方就位于成都市金牛区金泉街办何家堰村2、3、4组，互助村8组地块项目合作事宜签订了《项目合作框架协议》及补充协议，约定北京城建成都作为项目土地的开发建设主体，将按照公司要求定制开发家居商场项目。北京城建成都将建成的家居商场物业出售给由公司（持股63%）与北京城建投资（持股37%）合资设立的项目公司成都红星美凯龙全球家居有限公司（以下简称“项目公司”），预估交易总价不超过4.93亿元。考虑项目主体已基本完工，项目公司与北京城建成都签署了预售合同（暂定购房款4.37亿），项目公司已预付购房款2.065亿元。截止2023年末，家居商场项目尚未完工结算，项目合作事宜尚在持续推进中；

注2：公司下属子公司石家庄博宸实业有限公司（以下简称“石家庄博宸”）与河南德润置业有限公司就位于郑州市南三环北、行云路东、沅江路南、南溪路西润泽福邸一号院的合计建筑面积约9,843.74平方米的物业整体销售事宜签署了若干

《商品房买卖合同》及相关补充协议，石家庄博宸按照协议约定预付购房款5,000万元。截至2023年末，相关物业尚未办理产证过户，将继续推进产证过户办理事宜；

注3：公司与重庆葛洲坝融创深达置业有限公司（以下简称“葛洲坝置业”）依据签署的《项目合作框架协议》，约定公司和葛洲坝置业双方拟就“重庆市渝北区悦融路与国博大道交叉口东北角的商业商务用地”进行合作，由葛洲坝置业按照公司要求定制开发建设家居商场及其地下车库、地面广场等家居商场配套设施，并将建成后的定制物业销售给公司或下属子公司。合作框架协议签署后，公司按照约定向葛洲坝置业预付了项目交易税费5,000万元。由于葛洲坝置业未能按照《项目合作框架协议》履行相应义务，公司申请退回相应预付款项，葛洲坝置业将分期退还预付款，并已于2023年退还部分预付款项1,900万元。

针对预付物业购置款，公司已逐项进行分析性检查和评估，判断其是否存在减值迹象。除预付葛洲坝置业项目因交易对手方未能按照合作协议约定，应履行相应退回预付款义务外，其余项目均处于正常推进中，物业交付完成后均能满足公司预期使用要求并获得相关收益。截至2023年末，预付物业购置款不存在减值迹象，因此未计提减值准备。

综上，公司预付物业购置款系基于真实的交易背景发生，具有符合公司经营情况的商业实质，不存在资金流向关联方进而构成非经营性资金占用的情形。

## 二、会计师的核查情况

### （一）核查程序：

就上述事项，我们主要执行了以下核查程序：

1、查阅协议及前期公开披露信息，了解与绿地金牛家居商场回购事宜相关的交易背景、回购义务履行障碍、项目目前开展情况及后续拟采取的措施等；

2、复核公司管理层对其他非流动资产项下土地整理相关收益权计提减值准备的原因、依据、方法及计算过程，评估管理层进行减值测试时所使用的假设及估计的合理性，减值计提是否充分；

3、查阅协议了解预付物业购置款的形成背景，通过天眼查、企查查等公开网站，对交易对手的工商信息进行查询，关注公司成立时间并通过查询工商变



更记录、股东、实际控制人和高管排查是否为关联方。

**（二）核查意见：**

经核查，我们认为：

1、公司管理层已按照企业会计准则的相关规定对其他非流动资产项下的土地整理相关收益权进行了减值测试，减值测试所使用的假设及估计的具有合理性，减值准备计提充分；

2、公司预付物业购置款系基于真实的交易背景发生，具有符合公司经营情况的商业实质，不存在资金流向关联方进而构成非经营性资金占用情形，公司已逐项对预付物业购置款的减值迹象进行了充分评估。

问题6：关于财务资助。根据年报和财务资助进展公告，截至2023年末，公司对外提供财务资助总余额为26.38亿元，其中未到期的财务资助余额为13.00亿元，逾期未收回的财务资助余额为13.39亿元，逾期金额较上年末增加3.20亿元。公司对逾期财务资助已累计计提坏账准备2.34亿元，未到期财务资助已累计计提坏账准备0.64亿元。

请公司：（1）逐笔披露逾期未收回款项的具体情况，包括资助对象、资信状况、关联关系、交易背景、期初及期末借款余额、借款期限、出现逾期时间及原因、报告期内回款情况、新增坏账计提情况、已采取的补救措施和后续回款安排等信息，结合上述信息说明相关坏账准备计提是否充分、及时；（2）逐笔披露未到期款项的具体情况，包括财务资助对象、资信状况、关联关系、交易背景、借款金额及期限、坏账计提金额等信息，结合上述信息充分评估未到期款项是否存在逾期风险，是否存在坏账准备计提不充分的情形；（3）结合公司与财务资助对象的关联关系、资助对象股权结构、财务资助的去向和用途等，说明是否存在财务资助款项流向关联方构成非经营性资金占用的情形。请年审会计师发表意见。

## 一、公司回复

问题（1）逐笔披露逾期未收回款项的具体情况，包括资助对象、资信状况、关联关系、交易背景、期初及期末借款余额、借款期限、出现逾期时间及原因、报告期内回款情况、新增坏账计提情况、已采取的补救措施和后续回款安排等信息，结合上述信息说明相关坏账准备计提是否充分、及时。

截至2023年末，公司对外提供财务资助总余额为263,793.72万元（尾数存在差异系四舍五入造成），其中逾期未收回的财务资助余额为133,838.11万元，已累计计提坏账准备23,360.39万元。公司与逾期财务资助对象均不存在关联关系，具体情况如下：

单位：万元

财务资助对象类型	资助对象公司名称		交易背景	借款起始日	借款到期日	期初余额	本期回款	期末逾期金额	出现逾期时间	期末坏账余额	本期新增坏账	具体逾期原因	资信状况及已采取的补救措施
1 合作自营商场合作方/项目公司	1.1	山西崇康房地产开发有限公司	根据相关项目合作协议的约定,该等项目由合作方负责提供土地、公司提供项目建设相关的资金。于建设前期,公司通过借款形式根据项目建设进度提供所约定的资金投入,并在后续项目建设达到约定进度时,通过项目公司收购家居商场物业、各方相互清账的方式,将前期建设资金投入转为对应物业的购置款项	2020-7-15	2022-3-31	2,000.00	-	2,000.00	2022年	461.75	-	受公共卫生事件、宏观经济波动等因素的影响,使相关项目工程建设进度未及预期。公司未能如协议签署时的预期,将借予合作方用于投入工程建设资金产生的对应债权,及时转为对对应土地及家居商场物业的购置款	公司提供相关借款的目的是作为自营商场项目建设款项的投入,且在项目整体推进顺利的情况下以取得家居商场物业资产为回收方式。在此基础上,资助对象已将相关物业抵押予公司,且资助对象股东、实际控制人、其他相关主要负责人已就相关借款签署了附带连带责任保证的担保合同。财务资助对象已被法院列为失信被执行人,公司基于抵押物价值已计提相应坏账准备
				2021-7-13	2022-3-31	10.00	-	10.00					
				2021-9-2	2022-3-31	20.00	-	20.00					
				2021-11-10	2022-3-31	37,227.71	-	37,227.71					
				2021-11-16	2022-3-31	1,302.36	-	1,302.36					
				2021-12-28	2022-3-31	1,175.00	-	1,175.00					
				2022-1-13	2022-3-31	500.00	-	500.00					
				2022-1-29	2022-3-31	500.00	-	500.00					
				2022-3-17	2022-3-31	3,440.36	-	3,440.36					
				小计									
	1.2	河南中亨建设开发有限公司	依据相关协议约定先将项目土地使用权保留在合作方名下,待项目土地按照协议约定开发至法定可出资条件后,由合作方以项目土地使用权出资及公司现金出资形式共同设立项目公司,双方股东继续按照股权	2018-11-20	2020-8-24	4,755.00	-	4,755.00	2020年	47.55	-	受公共卫生事件、宏观经济波动等因素的影响,使相关项目工程建设进度远不及逾期,项目处于初期停滞状态。	公司提供相关借款的目的是作为自营商场项目建设款项的投入,且在项目整体推进顺利的情况下以取得家居商场物业资产为回收方式。在此基础上,公司已取得相关土地使用权抵押作为担保,该借款面临的收回风险在可控范围内。财务

财务资助对象类型	资助对象公司名称		交易背景	借款起始日	借款到期日	期初余额	本期回款	期末逾期金额	出现逾期时间	期末坏账余额	本期新增坏账	具体逾期原因	资信状况及已采取的补救措施	
			比例投入后续开发资金										资助对象已被法院列为失信被执行人，公司基于抵押物价值计提了相应的减值准备	
	1.3	浙江名都投资有限公司	相关自营商场已开业，公司与合作方作为自营商场项目公司的股东，在存在资金需求的情况下，由项目公司参考双方持股比例及相关协议约定向双方借出款项，在公司合并报表层面形成向合作方提供财务资助的情形	2020-9-1	2023-1-17	688.50	-	688.50	2023年	13.77	-	因公司出于资金安排未按协议约定向控股项目公司归还借款，项目公司少数股东亦采用延期偿还的方式归还借款	公司密切关注财务资助对象经营情况，借款对象为项目公司少数股东，必要时项目公司有权扣除应付资助对象的分红款用于抵偿借款。财务资助对象在项目公司享有未分配利润覆盖向其提供财务资助的余额规模，且财务资助对象经营情况未发生重大不利变化	
				2020-9-1	2023-7-17	688.50	-	688.50						
				小计				1,377.00	-	1,377.00	-			13.77
	1.4	其他	-	-	-	20.00	-	20.00	-	20.00	19.80	-	-	
小计						52,327.43	-	52,327.43	-	543.07	19.80	-	-	
2	联营合营家居商场项目公司	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	项目公司各股东根据约定按各自持股比例所借出、用于项目公司建设及经营的款项	2022-1-13	2023-12-15	500.00	-	500.00	2023年	1,200.00	1,188.00	该家居商场已于2023年第四季度闭店	该商场已于2023年第四季度闭店，公司管理层预计款项难以收回，已全额计提坏账准备	
				2022-1-25	2023-12-15	700.00	-	700.00						
				小计						1,200.00	-			1,200.00
3	开业委管商场合作	3.1	唐山斐凯房地产开发有限公司	合作方因资金紧张，向公司借款	2021-6-25	2023-12-31	6,000.00	-	6,000.00	2023年	60.00	-	资助对象资金周转困难，未	公司密切关注资助对象的生产经营和

财务资助对象类型	资助对象公司名称		交易背景	借款起始日	借款到期日	期初余额	本期回款	期末逾期金额	出现逾期时间	期末坏账余额	本期新增坏账	具体逾期原因	资信状况及已采取的补救措施	
方		限公司	用于周转									能按期偿还	财务状况，对相关款项持续进行催收。唐山斐凯房地产开发有限公司已同意委管商场物业处置变现后优先偿还该到期借款	
	3.2	安徽天徽置业有限公司	因商户缴纳的租金、押金等款项由委管项目管理公司收取并在短时间内形成一定的沉淀资金。委管商场项目合作方因其资金需求需提前预支该部分资金，公司考虑委管合作方的合作关系等因素，同意提供相关款项	2018-10-26	2019-4-30	2,460.00	-	2,460.00	2019年	24.60	-	受宏观经济波动等因素的影响，资助对象资金周转受到阻碍，公司未能按期回收财务资助款项	该委管商场经营情况良好，2023年经营利润过1亿。同时，公司为增强相关借款的可回收性，采取的措施包括：①项目合作方上海贵灵实业集团有限公司以其持有的资助对象30%的股权为相关借款提供质押担保；②根据相关协议的约定，必要时公司有权在代收商户租金及管理费等经营收益时优先扣取借款本息	
	3.3	其他	-	-	-	1,083.01	116.39	3,366.61	-	401.95	320.52	-	-	
	<b>小计</b>						<b>9,543.01</b>	<b>116.39</b>	<b>11,826.61</b>	-	<b>486.55</b>	<b>320.52</b>	-	-
4	其他	4.1	德州德鑫檀宫置业有限公司	该资助对象为公司尚未开业的委管商场项目公司。由于合作方	2020-11-20	展期至： 2022-3-20 2022-6-20 2022-9-20	37,993.21	-	37,993.21	2022年	14,592.36	14,212.43	受公共卫生事件、宏观经济波动等因素的影响，合作方	公司为增强相关借款的可回收性，采取的措施包括：①项目合作方山东德

财务资助对象类型	资助对象公司名称		交易背景	借款起始日	借款到期日	期初余额	本期回款	期末逾期金额	出现逾期时间	期末坏账余额	本期新增坏账	具体逾期原因	资信状况及已采取的补救措施
			区域性布局计划，先行开发建设周边其他业态物业，占用较大资金。公司向其提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求	2020-12-10	2022-12-31							及项目公司资金开发进度不及预期，家居商场建设处于停滞状态，使其暂时无法如期预期计划偿还相关财务资助款项	鑫房地产开发有限公司（以下简称“山东德鑫”）以其持有的资助对象19%股权为相关借款提供质押担保；②山东德鑫、其大股东刘万磊及其亲属闫树亭、济南德鑫檀宫置业有限公司为相关借款提供无限连带保证责任担保；③公司已于2024年2月18日取得以财务资助对象持有地块补充担保的抵押权证。公司管理层根据预计可收回金额计提相应的减值准备
				2020-12-28									
				2021-7-14									
				2021-12-15									
	4.2	安徽龙檀置业有限公司	该资助对象为公司尚未开业的委管商场项目公司。公司向其提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求，从而加快商场建设、更快满足公司区域性布局商场的的需求	2021-12-29	2023-12-28	11,000.00	-	11,000.00	2023年	186.50	-15.50	受宏观经济波动等因素的影响，合作方及项目公司资金周转及前期投入款项的回收进度不及预期，使其暂时无法如期预期计划偿还相关财务资助款项	公司为增强相关借款的可回收性，采取的措施包括：①资助对象19%股权提供质押担保；②红凯商贸等财务资助对象关联方提供无限连带保证责任担保。该财务资助对象在2023年已偿还部分本金
	2022-2-11			2023-2-10	4,000.00	1,550.00	2,450.00						
	2022-4-28			2023-4-27	2,500.00	-	2,500.00						
	2022-5-24			2023-5-23	1,000.00	-	1,000.00						
	2022-6-20			2023-6-19	1,700.00	-	1,700.00						
	小计			20,200.00	1,550.00	18,650.00	-	186.50					

财务资助对象类型	资助对象公司名称		交易背景	借款起始日	借款到期日	期初余额	本期回款	期末逾期金额	出现逾期时间	期末坏账余额	本期新增坏账	具体逾期原因	资信状况及已采取的补救措施
	4.3	其他	-	-	-	15,060.86	3,220.00	11,840.86	-	6,351.91	3,362.37	-	-
	小计					73,254.07	4,770.00	68,484.07	-	21,130.77	17,559.30	-	-
	合计					136,324.51	4,886.39	133,838.11	-	23,360.39	19,087.62	-	-

注：借款到期日为各笔财务资助协议约定到期日，若相关财务资助存在展期，到期日相应为展期协议约定的到期日。

综上，公司逾期财务资助主要系宏观经济波动、合作方资金周转状况等多种因素导致，公司已就相关债权取得了一定增信措施，包括但不限于相关土地及物业抵押、相关方股权质押、商场项目经营性现金流抵扣等。对于后续回款安排，公司将密切关注资助对象的生产经营和财务状况，对相关款项持续进行催收。公司管理层已结合对相关增信措施和借款人回款能力的评估，对保障措施可能无法覆盖债务违约风险的情况，计提了相应减值准备，公司管理层认为相关坏账准备已足额计提。公司将会持续关注相关财务资助对象未来生产经营和财务状况，持续评估相关财务资助的可回收情况，对情形发生显著变化的财务资助对象及时计提坏账准备。对于已采取各项保障措施的项目，公司将定期评估抵质押物等保障措施的可收回价值，并就其与财务资助账面价值比较后判断是否需要计提相关减值准备，同时在定期报告中及时反映。同时，公司也将合理利用各项保障手段，保证公司和公司股东的利益最大化。另外，由于财务资助对象的生产经营和财务状况可能受到宏观经济波动、合作方资金周转状况等诸多因素的影响，财务资助坏账准备的计提可能在未来对公司的财务报表造成影响。



问题（2）逐笔披露未到期款项的具体情况，包括财务资助对象、资信状况、关联关系、交易背景、借款金额及期限、坏账计提金额等信息，结合上述信息充分评估未到期款项是否存在逾期风险，是否存在坏账准备计提不充分的情形。

截至 2023年末，公司对外提供财务资助未到期余额129,955.61万元，已累计计提坏账准备6,412.00万元。具体情况如下：

单位：万元

财务资助对象类型	资助对象公司名称		是否为关联方	交易背景	借款起始日	借款到期日	借款金额	累计计提坏账金额	
1	合作自营商场合作方/项目公司	1.1	西安佳和兴家居有限责任公司	是 (联营企业)	相关借款的债务人为公司参股的自营商场合作项目的项目公司。根据相关项目合作协议的约定，公司在项目前期通过借款方式向项目公司提供与该家居商场项目土地及建设相关的款项，并将在后续项目达到双方约定状态后，有权通过取得项目公司股权的方式，进而享有家居商场相关资产收益。	2018-2-27	2024-3-31	179.04	361.65
						2018-7-18	2024-3-31	1,300.00	
						2018-9-25	2024-3-31	1,400.00	
						2018-12-13	2024-3-31	1,393.05	
						2018-12-13	2024-3-31	2,300.00	
						2018-12-21	2024-3-31	1,752.80	
						2019-5-8	2024-3-31	1,000.00	
						2019-6-14	2024-3-31	108.78	
						2019-6-14	2024-3-31	2,377.50	
						2019-9-6	2024-3-31	164.20	
						2019-9-6	2024-3-31	2,452.00	
						2020-9-11	2024-3-31	1,500.00	
						2020-9-24	2024-3-31	1,500.00	
						2020-12-10	2024-3-31	1,000.00	
						2020-12-23	2024-3-31	5,150.00	
2021-1-11	2024-3-31	1,000.00							
2021-2-5	2024-3-31	1,900.00							
2021-2-5	2024-3-31	2,748.01							

财务资助对象类型	资助对象公司名称		是否为关联方	交易背景	借款起始日	借款到期日	借款金额	累计计提坏账金额
					2021-12-23	2024-3-31	2,000.00	
					2023-10-31	2024-10-30	300.00	
					2023-12-22	2025-12-21	4,640.00	
					小计		<b>36,165.38</b>	
	1.2	宁波凯创置业有限公司	否	相关借款的债务人为公司参股的自营商场合作项目的项目公司。根据相关项目合作协议的约定，公司在项目前期通过借款方式向项目公司提供与该家居商场项目土地及建设相关的款项，并将在后续项目达到双方约定状态后，有权通过取得项目公司股权的方式，进而享有家居商场相关资产收益。	2020-11-27	2024-5-20	1,150.77	285.43
					2020-12-30	2024-5-20	700.00	
					2021-4-1	2024-5-20	100.00	
					2021-3-16	2024-5-20	25.00	
					2021-8-19	2024-5-20	350.00	
					2021-9-15	2024-5-20	340.00	
					2021-10-25	2024-5-20	500.00	
					2021-11-4	2024-5-20	250.00	
					2021-11-19	2024-5-20	200.00	
					2021-11-29	2024-5-20	100.00	
					2021-12-30	2024-5-20	240.00	
					2022-1-24	2024-5-20	3,181.00	
					2022-2-25	2024-5-20	7.00	
					2022-3-15	2024-5-20	13.00	
					2022-4-14	2024-5-20	660.00	
					2022-5-6	2024-5-20	250.00	
2022-5-11	2024-5-20	300.00						
2022-6-13	2024-5-20	300.00						
2022-6-22	2024-5-20	200.00						
2022-7-14	2024-5-20	10.00						

财务资助对象类型	资助对象公司名称		是否为关联方	交易背景	借款起始日	借款到期日	借款金额	累计计提坏账金额
					2022-7-27	2024-5-20	20.00	
					2022-8-8	2024-5-20	350.00	
					2022-8-18	2024-5-20	410.00	
					2022-9-22	2024-5-20	750.00	
					2022-11-30	2024-5-20	20.00	
					2022-12-6	2024-5-20	200.00	
					2023-1-17	2024-5-20	500.00	
					2023-1-18	2024-5-20	507.60	
					2023-1-19	2024-5-20	50.00	
					2023-2-27	2024-5-20	30.00	
					2023-2-28	2024-5-20	200.00	
					2023-3-20	2024-5-20	200.00	
					2023-3-24	2024-5-20	200.00	
					2023-4-4	2024-5-20	2,933.40	
					2023-4-12	2024-5-20	66.60	
					2023-7-24	2024-5-20	78.00	
					2023-8-8	2024-5-20	20.00	
					2023-8-23	2024-5-20	300.00	
					2023-8-24	2024-5-20	55.00	
					2023-9-1	2024-5-20	200.00	
					2023-9-5	2024-5-20	100.00	
					2023-9-21	2024-5-20	500.00	
					2023-9-26	2024-5-20	900.00	
					2023-10-9	2024-5-20	40.40	

财务资助对象类型	资助对象公司名称		是否为关联方	交易背景	借款起始日	借款到期日	借款金额	累计计提坏账金额	
					2023-10-31	2024-5-20	1,201.86		
					2023-11-2	2024-5-20	111.80		
					2023-11-13	2024-5-20	411.54		
					2023-11-20	2024-5-20	410.00		
					2023-11-27	2024-5-20	200.00		
					2023-11-30	2025-11-29	1,628.40		
					2023-12-6	2025-12-5	700.00		
					2023-12-6	2025-12-5	4,153.83		
					2023-12-20	2025-12-19	317.77		
					2023-12-20	2025-12-19	400.00		
					2023-12-28	2025-12-27	1,500.00		
					<b>小计</b>		<b>28,542.97</b>		<b>285.43</b>
					1.3	浙江名都投资有限公司	否		相关自营商场已开业，公司与合作方作为自营商场项目公司的股东，在存在资金需求的情况下，由项目公司参考双方持股比例及相关协议约定向双方借出款项，在公司合并报表层面形成向合作方提供财务资助的情形
2020-9-1	2024-7-17	688.50							
2020-9-1	2025-1-17	688.50							
2020-9-1	2025-7-17	688.50							
2020-9-1	2026-1-17	688.50							
2020-9-1	2026-7-17	688.50							
2020-9-1	2027-1-17								

财务资助对象类型	资助对象公司名称		是否为关联方	交易背景	借款起始日	借款到期日	借款金额	累计计提坏账金额
							688.50	
					2020-9-1	2027-7-17	688.50	
					2020-9-1	2028-1-17	688.50	
					2020-9-1	2028-7-17	688.50	
					2020-9-1	2029-1-17	688.50	
					2020-9-1	2029-7-17	688.50	
					2020-9-1	2030-1-17	688.50	
					<b>小计</b>		<b>8,950.50</b>	<b>89.51</b>
	1.4	苏州市白领家居广场	否	相关自营商场已开业，公司与合作方作为自营商场项目公司的股东，在存在资金需求的情况下，由项目公司参考双方持股比例及相关协议约定向双方股东或其指定公司借出款项，在公司合并报表层面形成向合作方关联公司提供财务资助的情形	2021-11-17	2030-6-16	6,982.10	69.82
	1.5	苏州星星云凯特商贸有限公司	否		2021-11-17	2030-6-16	4,667.90	46.68
	1.6	苏州菁品坊家具有限公司	否		2021-11-18	2030-6-16	3,500.00	35.00
	1.7	苏州市相城区蠡口喜尔登家具有限公司	否		2021-11-18	2030-6-16	1,500.00	15.00
	1.8	廊坊市城区房地产开发有限公司	否		2017-9-11	2024-3-15	330.00	21.00

财务资助对象类型		资助对象公司名称		是否为关联方	交易背景	借款起始日	借款到期日	借款金额	累计计提坏账金额
			公司		财务资助对象以其持有项目公司30%的股权提供质押担保	2017-9-11	2024-9-15	330.00	
						2017-9-11	2025-3-15	330.00	
						2017-9-11	2025-9-15	330.00	
						2017-9-11	2026-3-15	330.00	
						2017-9-11	2026-9-15	225.00	
						2017-9-11	2027-2-24	225.00	
						<b>小计</b>		<b>2,100.00</b>	
1.9	其他	-	-	-	-	1,962.50	1,019.52		
		<b>小计</b>				<b>94,371.35</b>	<b>1,943.61</b>		
2	联营合营家居商场项目公司	2.1	上海名艺商业企业发展有限公司	是 (合营企业)	财务资助对象为公司的合营公司，持有芜湖明辉商业管理有限公司80%股权。根据出资协议，在芜湖明辉商业管理有限公司存在资金需求的情况下，其各股东提供股东借款。公司作该财务资助对象50%的股东，其提供借款，并最终流入芜湖明辉商业管理有限公司	2015年之前	/	8,840.00	865.00
						2016-6-21	/	600.00	
						2016-12-21	/	320.00	
						2017-6-27	/	480.00	
						2017-12-18	/	300.00	
						2018-6-22	/	360.00	
						2018-12-19	/	320.00	
						2019-6-28	/	800.00	
						2019-12-30	/	900.00	
						2019-12-30	/	240.00	

财务资助对象类型	资助对象公司名称		是否为关联方	交易背景	借款起始日	借款到期日	借款金额	累计计提坏账金额	
					2020-3-19	/	240.00		
					2020-6-29	/	100.00		
					2020-12-18	/	920.00		
					2021-6-18	/	1,000.00		
					2021-12-29	/	880.00		
					2022-6-27	/	1,000.00		
					小计		17,300.00		865.00
	2.2	芜湖明辉商业管理有限公司	是 (合营企业)	根据出资协议,在芜湖明辉商业管理有限公司存在资金需求的情况下,各股东提供股东借款	2021-12-20	/	176.00	1,285.67	
					2021-6-21	/	200.00		
					2022-6-27	/	200.00		
					2021-7-27	/	2,208.00		
					小计		2,784.00		1,285.67
	2.3	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	是 (合营企业)	为满足项目工程款支付及运营资金需求,项目公司股东按照持股比例提供借款资金。该商场已于2023年四季度闭店公司管理层已全额计提坏账准备	2021-12-31	2024-12-31	420.00	1,440.00	
					2022-1-25	2024-1-20	1,020.00		
					小计		1,440.00		1,440.00
2.4	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	是 (合营企业)	为满足项目工程款支付及运营资金需求,项目公司股东按照持股比例提供借款资金	2023-12-25	2025-12-24	500.00	5.00		
			<b>小计</b>			<b>22,024.00</b>	<b>3,595.67</b>		
3	开业委管商场合作方	3.1	怀化星旗房地产开发有限公司	否	合作方借款用于资金周转	2020年之前	/	1,134.76	433.51
						2020-11-16	/	3,707.71	



财务资助对象类型	资助对象公司名称		是否为关联方	交易背景	借款起始日	借款到期日	借款金额	累计计提坏账金额
		限公司			小计		4,842.47	433.51
	3.2	安徽凯越房地产开发有限公司	否	子公司通过代偿债务方式取得财务资助对象15%的股权份额，相应形成财务资助	2020-6-5	/	1,500.00	30.00
					2021-2-4	/	1,500.00	
					小计		3,000.00	
	3.3	其他	-	-	-	-	854.50	360.58
	小计						<b>8,696.97</b>	<b>824.09</b>
4	其他	其他	-	-	-	-	4,863.29	48.63
<b>合计</b>							<b>129,955.61</b>	<b>6,412.00</b>

注：借款到期日为各笔财务资助协议约定到期日，若相关财务资助存在展期，到期日相应为展期协议约定的到期日。

公司财务资助期限通常结合公司自身资金状况、资助对象资金需求情况及其资信水平、预期项目合作情况等多方面因素，经与资助对象协商并履行适当的审批决策程序后确定。公司对现存的各项财务资助相关款项的可回收性进行了持续的跟进和评估，包括部分在2023年末尚未逾期但期后可能逾期的财务资助。公司管理层已结合财务资助对象的各项情况，包括财务资助可能无法及时偿还的风险、以及公司已采取的增信措施，对各项财务资助进行了减值测试，除已单项全额计提坏账准备的财务资助外，除非发生宏观经济形势出现难以预计的重大负面变动并对资助对象还款能力造成重大负面影响等无法预知的情形，公司管理层认为，在2023年末，未到期的财务资助款项在可回收性方面不存在重大风险。

问题（3）结合公司与财务资助对象的关联关系、资助对象股权结构、财务资助的去向和用途等，说明是否存在财务资助款项流向关联方构成非经营性资金占用的情形。

### 1、部分财务资助对象为美凯龙合联营企业或参股公司

截至2023年末，公司对外提供财务资助的主要用途为支持自营项目建设，或为合联营商场提供营运资金支持以及委管商场项目合作方因其资金需求需提前预支该部分资金，公司考虑委管合作方的合作关系等因素，同意提供相关款项。其中，部分财务资助对象为公司与合作方共同设立的项目公司，公司在项目公司仅直接/间接持有少数股权（占比不超过20%）。除该情形外，公司在财务资助对象中持股比例较高的主要为合联营家居商场项目公司，具体情况如下：

单位：万元

资助对象名称	关联关系	股权结构	资助金额	资助背景
西安佳和兴家居有限责任公司	联营企业	西安红星佳鑫家居有限公司100%（由陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司持股81%、美凯龙持股19%）	36,165.38	根据项目合作协议的约定，公司在项目前期通过借款方式向项目公司西安佳和兴家居有限责任公司提供与该家居商场项目土地及建设相关的款项，并将在后续项目达到双方约定状态后，有权通过取得项目公司股权的方式，进而享有家居商场相关资产收益
上海名艺商业企业发展有限公司	合营企业	红星美凯龙家居集团股份有限公司50%；安吉明瀚商业管理有限公司40.00%；安吉五星投资有限公司10.00%	17,300.00	上海名艺商业企业发展有限公司（以下简称“上海名艺”）为公司的合营公司，持有芜湖明辉商场项目公司芜湖明辉商业管理有限公司（以下简称“芜湖明辉”）80%股权。在芜湖明辉存在资金需求的情况下，其各股东参考持股比例提供股东借款。公司作为上海名艺50%的股东，向其提供借款，并最终流入芜湖明辉
芜湖明辉商业管理有限公司	合营企业	上海名艺商业企业发展有限公司80%；上海红星美凯龙实业有限公司8%；浙江华康家具有限公司7%；安吉县中圣投资有限公司5%	2,784.00	同上，联合营企业各股东参考持股比例提供的股东借款，项目正常运营中
深圳红星美凯龙商业管理有限公司（注）	合营企业	红星美凯龙家居集团股份有限公司60.00%；深圳市信为商业管理有限公司40.00%	2,640.00	联合营企业各股东参考持股比例提供的股东借款，该项目已于2023年第四季度闭店，该财务资助已全额计提坏账

资助对象名称	关联关系	股权结构	资助金额	资助背景
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	合营企业	广州红星美凯龙市场经营管理有限公司50.00%；欧派家居集团股份有限公司50.00%	500.00	联合营企业各股东参考持股比例提供的股东借款，项目正常运营中
合计			59,389.38	-

注：根据公司与深圳市信为商业管理有限公司签署的合作协议约定，深圳红星美凯龙商业管理有限公司股东会决议需经代表三分之二以上表决权的股东表决同意后通过。

## 2、其他主要财务资助对象股权情况

截至2023年末，本金余额重大的财务资助对象股权结构情况列示如下：

单位：万元

资助对象名称	股权结构	资助金额	占比
山西崇康房地产开发有限公司	山西崇康食品集团有限公司100%（由苏俊秀持股94.09%、耿建军持股5.91%）	49,851.09	24.39%
德州德鑫檀宫置业有限公司	上海檀宫房地产有限公司 64%、山东德鑫房地产开发有限公司 19%、红星美凯龙家居商场管理有限公司 17%	37,993.21	18.59%
宁波凯创置业有限公司	上海凯坤企业管理有限公司100%（由上海凯鸿实业集团有限公司持股49.5%、宁波甬虹企业管理咨询咨询有限公司持股40.5%、上海红星美凯龙实业有限公司持股10%）	28,542.97	13.96%
安徽龙檀置业有限公司	上海秀檀企业管理咨询咨询有限公司 64%、灵璧县红凯商贸有限公司 19%、红星美凯龙家居商场管理有限公司 17%	18,650.00	9.12%
合计		135,037.27	66.06%

如上表所示，公司在上述公司不持有或仅持有少数股份（20%以下）。此外，除美凯龙直接或间接持有部分财务资助对象股权外，公司控股股东、实际控制人、原控股股东、原实际控制人与财务资助对象或其主要股东不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定下的关联关系。

综上所述，公司对外财务资助对象中存在部分对象为公司的合联营企业，系公司关联方，主要为联营合营家居商场项目公司，因项目公司商场建设或营运资金需求，由联营合营企业各股东参考其持股比例提供的股东借款具备合理商业用途，不存在流向公司控股股东和实际控制人构成非经营性资金占用的情形。除公司直接或间接持有部分财务资助对象股权外，公司控股股东、实际控制人、原控股股东、原实际控制人与财务资助对象或其主要股东不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定下的关联关系。

## 二、会计师的核查情况

### （一）核查程序：

就上述事项，我们主要执行了以下核查程序：

1、获取财务资助明细清单，了解逾期财务资助的交易背景、出现逾期的原因、公司已采取的补救措施和后续回款安排情况等，了解公司就尚未逾期财务资助的可回收性的评估情况；

2、了解公司针对财务资助的信用损失计提政策，评价坏账计提政策、考虑因素及测算过程是否符合企业会计准则的规定；

3、访谈公司相关业务经办人，了解财务资助对象就双方合作协议的约定情况，并通过中国执行信息公开网等网站进行网络检索，核查财务资助对象是否存在失信记录、重大诉讼或仲裁等情形；

4、通过天眼查、企查查等公开网站，对重要财务资助对象的工商信息进行查询，关注公司成立时间并通过查询工商变更记录、股东、实际控制人和高管排查是否为公司关联方。

### （二）核查意见：

经核查，我们认为：

1、公司逾期财务资助主要系宏观经济波动、合作方资金周转状况等多种因素导致，公司已就相关债权取得了一定增信措施，公司管理层已结合对相关增信措施和借款人回款能力的评估，对保障措施可能无法覆盖债务违约风险的情况，计提了相应减值准备；

2、公司已对现存的财务资助相关款项的可回收性进行持续的跟进与评估。在不考虑宏观经济形势等外部不可抗力因素出现难以预计的重大负面变动并对资助对象还款能力造成重大负面影响的前提下，未到期的财务资助款项在可回收性方面不存在重大风险；

3、公司对外财务资助对象中存在部分对象为公司的合联营企业，系公司关联方，主要为联营合营家居商场项目公司，因项目公司营运资金需求，由联营合营企业各股

东参考其持股比例提供的股东借款具备合理商业用途，不存在流向公司控股股东和实际控制人构成非经营性资金占用的情形。除公司直接或间接持有部分财务资助对象股权外，公司控股股东、实际控制人与财务资助对象或其主要股东不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定下的关联关系。

问题7：关于会计差错更正。根据年报和会计差错更正公告，财政部下达的《处罚告知书》认为，公司坐落于古墩路 701 号的房产和位于朝阳区北沙滩 1 号院的物业因未办理产权转让过户、土地性质变更登记手续等原因，两处房产不能单独出售，故不满足“投资性房地产应当能够单独计量和出售”的要求。公司根据《处罚告知书》进行前期会计差错更正，将两处房产从投资性房地产调整至固定资产和使用权资产，并就 2019 年至 2022 年度财务报表进行了追溯调整，对公司 2019-2022 年度归母净利润影响占比为 6.50%、0.81%、2.56%和 25.39%；对资产总额的影响占比为 1.37%、1.29%、1.31%和1.58%。其中 2022 年调减投资性房地产 24.75 亿元，调增固定资产1.40 亿元和使用权资产 3.16 亿元，调减公允价值变动收益 2.25 亿元。此外，首发上市时原控股股东曾作出承诺，将尽快解决朝阳区北沙滩 1 号院等房产的产权瑕疵问题，但截至 2023 年末仍未完成。

请公司补充披露：（1）上述两项房产形成背景及历年信息披露情况、针对产权瑕疵问题已采取的措施、截至目前仍未办理相关手续的原因及障碍，说明是否存在信息披露不完整、不及时的情形，是否存在涉及相关承诺逾期未完成的情形，并说明后续拟采取的解决措施及预计完成时间；（2）上市以来两项房产公允价值变动金额及净利润占比情况、公允价值评估依据及合理性；（3）截至 2023年末固定资产和投资性房地产中是否存在其他产权瑕疵的情况；若存在，说明后续解决措施和预计解决时间、相关会计处理及依据，以及是否符合会计准则。请年审会计师对问题（2）（3）发表意见。

## 一、公司回复

问题（1）上述两项房产形成背景及历年信息披露情况、针对产权瑕疵问题已采取的措施、截至目前仍未办理相关手续的原因及障碍，说明是否存在信息披露不完整、不及时的情形，是否存在涉及相关承诺逾期未完成的情形，并说明后续拟采取



的解决措施及预计完成时间。

## 1、上述两项房产形成背景及历年信息披露情况

### (1) 杭州古墩商场

2007年12月8日，公司前身上海红星美凯龙家居饰品有限公司（公司前身，后更名为上海红星美凯龙企业管理有限公司，并于2011年整体变更设立红星美凯龙家居集团股份有限公司。美凯龙及其合并范围内公司合称“集团”）与红星家具集团有限公司（简称“红星家具集团”）、杭州紫金实业投资有限公司共同签署《房屋预约转让、租赁协议》，约定“黄龙商贸综合楼”1-4层裙楼作为家居商场统一经营，并就该物业第1、3、4层租赁及第2层裙楼预约转让事项做出了约定：杭州紫金实业投资有限公司预先同意将位于杭州市古墩路与申花路交叉口西北角的“黄龙商贸综合楼”第2层裙楼（简称“预约转让房产”，权属归杭州黄龙洞股份经济合作社所有，预测面积为13,483.36平方米）转让予公司；杭州紫金实业投资有限公司保证对预约转让房产具有相应的处置权，杭州黄龙洞股份经济合作社作为相关物业的产权方对上述事项进行了确认。

根据《房屋预约转让、租赁协议》，在杭州紫金实业投资有限公司取得预约转让房产房屋所有权证后7个工作日内，杭州紫金实业投资有限公司向公司发出签约通知，双方将按照协议约定签订相应的“房地产转让合同”。同时，《房屋预约转让、租赁协议》亦约定公司未经杭州紫金实业投资有限公司同意，不得将所认购的房产或协议项下之权益以任何方式转让给第三人（公司指定的控股子公司除外），否则，视为公司违约。但协议另有约定的除外。

拟转让前述房产的产权人杭州黄龙洞股份经济合作社已就整栋房产（共计15层）取得了杭房权证西字第10300119号《房屋所有权证》。由于该处物业历史遗留的土地问题，杭州紫金实业投资有限公司作为“黄龙商贸综合楼”的投资建设方及相关房产实际权属及相应处置权的所有人，尚未能就拟向公司转让的第2层裙楼办理产权分割，因此未能与公司办理第2层裙楼的产权转让过户登记手续。

针对上述物业的瑕疵情况，杭州市西湖区人民政府于2014年6月向杭州市国土资源局发出《杭州市西湖区人民政府关于要求明确“黄龙洞村商贸综合楼”项目拆复建性

质的函》，函请杭州市国土资源局尽快明确“黄龙洞村商贸综合楼”项目的拆复建性质，以便办理项目后期的相关手续。2015年5月，杭州市国土资源局向杭州市人民政府复函，明确该地块于2015年11月调整为商业、办公用地，经发改部门立项、规划部门核发《建设用地规划许可证》后，经杭州市人民政府批准以协议方式办理土地出让手续。

杭州古墩商场的产权人已取得房屋产权证书，该等物业投入经营使用未违反法律、法规以及规范性文件的规定；在公司及控股子公司按照有关法律法规及有约束力之合同和其他法律文件的规定取得所有必要的批准和同意，按规定缴纳相关税费以后，公司及控股子公司取得前述物业产权证书不存在实质性法律障碍，不存在遭受行政处罚的风险，因此预计也不会对发行人的业务经营稳定性造成重大不利影响。

## （2）北京北四环商场

红星家具集团与中国农业机械化科学研究院于2006年9月5日签署《合作合同书》，约定双方利用中国农业机械化科学研究院拥有使用权的位于北京市北沙滩1号院G地块合作建设综合楼；根据北京市规划委员会方案调整复函，拟建项目总建筑面积89,870.61平方米（其中地上7层、地下3层）；项目建成后，全部建筑面积由双方按照6.7：3.3的比例分成，即红星家具集团分得67%的建筑面积共计60,213.3087平方米（以下简称“拟取得物业”），中国农业机械化科学研究院分得33%的建筑面积共计29,657.3013平方米；项目建成后，在建设的综合楼存在的前提下（不可抗力除外），红星家具集团享有根据协议约定的分配比例分得的该项目竣工物业的永久性使用权；同时为便于该项目的整体规划利用，中国农业机械化科学研究院在项目建成后分得的33%的建筑面积将全部由红星家具集团返租。根据红星家具集团以及公司的确认，红星家具集团在《合作合同书》项下对于67%建筑面积的权益和义务实际由公司控股子公司红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司（以下简称“北京环球家具”）享有和承担。根据中国农业机械化科学研究院、红星家具集团及公司控股子公司北京环球家具于2016年3月20日签订的《补充协议》，各方同意于前述《合作合同书》签署生效日开始，由北京环球家具自中国农业机械化科学研究院处承租并向中国农业机械化科学研究院支付租金，对《补充协议》签署生效前北京环球家具实际履行的相关租赁行为，中国农业机械化科学研究院及红星家具集团予以追认。



就上述项目用地，土地使用者中国农业机械化科学研究院拥有北京市朝阳区人民政府于2002年4月核发的《国有土地使用证》，土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨，使用权面积为174,162.45平方米；中国农业机械化科学研究院于2006年3月2日取得其主管部门国务院机关事务管理局出具的《关于同意中国农业机械化科学研究院利用北沙滩1号院G地块土地建设科技展示厅及综合试验楼的复函》（国管房地[2006]51号），并于2011年12月20日取得北京市住房和城乡建设委员会核发的X京房权证朝字第1070781号《房屋所有权证》，证载房屋建筑面积89,636.55平方米。

北京环球家具并非上述《合作合同书》的签署方，因此北京环球家具根据《合作合同书》约定享有拟取得物业相关权益存在产生争议的可能；此外，拟取得物业对应的土地系划拨用地，且土地用途为科研设计，与实际用于家居商场经营的用途不符。

目前北京北四环商场土地系划拨用地，且土地用途与实际用途不符，上述土地使用权存在被相应人民政府收回的可能。但考虑到发行人子公司北京环球家具非上述土地使用权权利人，亦不拥有北四环商场物业的所有权，其仅系依据《合作合同书》的约定使用北四环商场物业67%的建筑面积并租赁北四环商场物业剩余33%的建筑面积，发行人、北京环球家具并不属于《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条规定的房屋所有权人及《中华人民共和国土地管理法》第八十条规定的土地使用权人，根据现有法律法规的有关规定，发行人、北京环球家具被处以行政处罚并被要求承担主要责任的可能性较小。

综上，根据现有法律法规有关规定，北京环球家具被处以行政处罚可能性较小，上述情况不会对公司的业务经营造成重大不利影响。

### （3）历年信息披露情况

公司于《红星美凯龙家居集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》中对上述两项瑕疵物业进行了披露，提示了部分自营商场租赁物业的风险，披露了原控股股东红星控股承担可能的损失的承诺。

公司于2015年6月首次公开发行H股股票并在香港联交所上市，并根据香港联交所的规则以国际会计准则编制财务报表。基于对两项房产物业持有并赚取租金的意图，根据《国际会计准则第40号—投资性房地产》的规定，于H股IPO申请时将相关

物业确认为投资性房地产。公司于A股上市后在编制财务报表的过程中，考虑到公司持有相关物业的目的未发生变化、仍为赚取租金，考虑到会计处理的一致性，故将相关物业确认为投资性房地产。

本次会计差错更正仅适用于A股下基于中国会计准则编制的报告，公司2023年发布的H股基于国际会计准则编制的财务报告，对上述两处物业仍将继续沿用公允价值计量的模式，如上事项将构成准则差异。

## 2、针对产权瑕疵问题已采取的措施、截至目前仍未办理相关手续的原因及障碍

针对杭州古墩商场、北京北四环商场土地瑕疵问题，公司持续与杭州紫金实业投资有限公司就裙楼的产权分割、与中国农业机械化科学研究院就土地变更手续进行沟通，但相关变更手续复杂、法律程序繁琐，且近年来受到公共卫生事件以及宏观经济波动的影响，因此进展较为缓慢。

此外，如前所述，杭州古墩商场的产权人已取得房屋产权证书，该等物业投入经营使用未违反法律、法规以及规范性文件的规定；在公司及控股子公司按照有关法律法规及有约束力之合同和其他法律文件的规定取得所有必要的批准和同意，按规定缴纳相关税费以后，公司及控股子公司取得前述物业产权证书不存在实质性法律障碍，不存在遭受行政处罚的风险。

北京北四环商场对公司实际经营的影响较小；公司原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴已就北京北四环商场可能给发行人所造成的损失作出了补偿承诺；且根据现有法律法规有关规定，北京环球家具被处以行政处罚可能性较小。

杭州古墩商场、北京北四环商场开业已超过十年，累计入驻众多商户，考虑到带动当地就业、满足周围居民日常生活所需、提升商圈活力等因素，前述商场因产权瑕疵问题被政府收回土地的风险较小，公司亦尚未收到相关监管部门处罚或可能处罚的通知。

综上，预计相关产权瑕疵问题不会对公司的业务经营造成重大不利影响。

**3、说明是否存在信息披露不完整、不及时的情形，是否存在涉及相关承诺逾期未完成的情形，并说明后续拟采取的解决措施及预计完成时间**

公司于首次公开发行期间即已充分披露相关物业瑕疵问题，并于每年年报、半年度报告中披露未办妥产权证书的投资性房地产情况及原因，且截至目前未收到监管部门处罚或可能处罚的通知，不存在信息披露不完整、不及时的情形。针对公司原控股股东就北京北四环商场物业瑕疵问题出具的承诺，其自公司上市以来持续督促拟取得物业的现有产权人中国农业机械化科学研究院依法办理将划拨用地转为出让用地并将土地用途转为商业经营用途的所有必要的法律程序，因土地瑕疵问题解决法律程序繁杂，未有明确约定承诺完成期限，因此不涉及相关承诺逾期未完成的情形。未来，随着宏观经济环境的恢复及公司业绩的好转且处理相关产权瑕疵问题有利于公司及广大投资者利益的情形下，努力敦促杭州古墩商场的产权分割手续、以及北京北四环商场的土地出让手续的办理。

**问题（2）上市以来两项房产公允价值变动金额及净利润占比情况、公允价值评估依据及合理性。**

如本题回复问题（1）、2所述，公司于2018年A股上市后将两项房产确认为投资性房地产，公允价值变动金额及净利润占比情况如下：

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度	2018年度
公允价值变动金额	22,462.23	4,210.09	-821.97	36,010.69	6,237.14
净利润	85,780.57	218,900.00	206,407.74	468,624.17	470,544.73
占净利润的比例	26.19%	1.92%	-0.40%	7.68%	1.33%

如上表所示，2018-2022年度，公司两项房产物业公允价值变动金额占当期净利润的比例分别为1.33%、7.68%、-0.40%、1.92%和26.19%，此次前期调整后不会导致公司已披露的相关报表出现盈亏性质的改变。

公司取得上述两项房产物业后，分别由全资子公司北京环球家具和杭州世博居家作为家居商场负责经营管理。由于公司持有该房产物业的目的是用于赚取租金或建成后用于赚取租金，因此在确定房产物业公允价值时采用的评估方法为收益法，同时就物业存在产权瑕疵问题可能发生的出让金补缴金额进行估计并对估值进行修正。自上市以来，公司管理层均聘请第三方评估机构对包括两项房产物业在内的投资性房产进行了评估，以作为投资性房地产公允价值确定的依据，公司管理层认为第三方评估机构所采用的评估方法、评估假设符合行业惯例和公司经营实际，评估结果具有合理性。

问题（3）截至2023年末固定资产和投资性房地产中是否存在其他产权瑕疵的情况；若存在，说明后续解决措施和预计解决时间、相关会计处理及依据，以及是否符合会计准则。

### 1、其他存在产权瑕疵的资产情况

除上述两处物业外，截至2023年末公司固定资产和投资性房地产项下尚未办妥权证的资产情况如下：

列报项目	资产名称	账面价值	未办妥产权证书原因
投资性房地产	兰州世博家居商场	519,000,000.00	不动产证正在办理
投资性房地产	太原全球家居广场	332,000,000.00	不动产证正在办理

注：上述事项已在历年定期报告中进行了披露。

#### （1）兰州世博家居商场

根据合作协议约定，公司和兰州高科新元房地产开发有限公司（以下简称“高科新元”）在兰州地块1#上合作建设红星美凯龙家居商场1#，建设过程中高科新元提供土地使用权并承担土地出让金及相关税费，美凯龙公司以委托贷款的形式负责全部开发建设资金投入，后由高科新元将土地使用权及在建工程转让给项目公司兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司（以下简称“兰州世博家居”），公司和高科新元双方分别持有兰州世博家居65%和35%的股权。由于高科新元尚未完成将在建工程转让给兰州世博家居的相关手续，故尚未办理权证，而公司已按照协议完成工程款出资，双方签订补充协议，约定红星美凯龙与高科新元按照65%和35%分配物业产权，即公司以自营形式经营65%比例对应的物业，享有其收益权。

根据合作协议约定，公司与兰州高科投资发展集团公司（以下简称“兰州高科”）、兰州市南面滩工贸有限公司（以下简称“兰州南面滩”）在兰州地块2#上合作建设红星美凯龙家居商场2#，其中兰州高科负责项目的报批报建过程中与政府部门的协调沟通，公司协助建设开发，兰州南面滩持有国有出让地合作地块2#，该地块建设为建筑面积约为8万平方米的家居商场2#，分为面积3.2万平方米及面积约为4.8万平方米，其中3.2万平方米商场建成后按照双方签订的合作协议约定的价格出售给兰州世博家居，兰州世博家居同时承租4.8万平方米的家居商场。兰州市城乡建设局于2016年9月27日出具《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》对该城市综合体项

目建筑物予以了备案，但由于南面滩合作方尚未足额缴纳土地出让金和税费，目前尚未取得权证，故未能办理相关物业的过户登记手续。

## （2）太原全球家居广场

根据控股子公司太原红星美凯龙全球家具广场有限公司和山西云锦盛科技有限公司于2019年签署的编号为20190028085、20190033261、2019033268、20190033272、20190033274号《商品房买卖合同》，山西云锦盛科技有限公司向太原红星美凯龙全球家具广场有限公司出售面积为77,380.31平方米的家具商场（含可售面积一至五层合计41,755.01平方米以及坡道、外廊及地下一、二层合计35,625.3平方米），转让总价为384,742,592.42元。2021年2月5日，太原市规划和自然资源局已经就太原红星美凯龙全球家具广场的一至四层太原红星美凯龙全球家具广场有限公司办理不动产预告登记。由于项目尚未完成项目竣工验收，导致截至2023年末尚未办妥权证。

## 2、相关资产的财务核算情况

太原全球家居广场和兰州世博家居商场已建成开业且公司根据合作协议享有约定比例的产权份额并享有其收益权。根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》及应用指南的规定，公司基于持有太原全球家居广场和兰州世博家居商场物业出租用于赚取租金的意图，物业相关权证正在办理过程中且权证办理不存在实质性障碍，在可预见的时间内能够完成权证办理，不会对企业会计准则“投资性房地产应当能够单独计量和出售”要求产生实质性影响，故将其确认为投资性房地产符合企业会计准则的相关规定。

## 3、后续解决措施和预计解决时间

公司将根据合作协议或购买合同的约定，就相关物业权证办理事宜与合作方进行持续沟通，同时，公司作为家居商场经营管理方，将在权证办理过程中提供必要的协助，尽快完成完成相关物业权证的办理。

## 二、会计师的核查情况

### （一）核查程序：

就上述事项，我们主要执行了以下核查程序：



1、查阅北四环商场和杭州古墩商场两项房产物业取得相关的文件协议并访谈相关人员，了解两项房产的形成背景、产权瑕疵情况、后续拟采取的解决措施、房产物业公允价值的确定方法以及历年信息披露情况；

2、了解公司针对两项房产物业进行前期差错更正的原因、已履行的审批程序以及差错更正的具体项目及影响金额；

3、查阅兰州世博家居商场和太原全球家居广场两处物业取得相关的文件协议并访谈相关人员，了解物业的合作模式、尚未办妥权证的原因及后续拟采取的解决措施等，评价相关会计处理的合理性。

## （二）核查意见：

经核查，我们认为：

1、公司管理层已聘请第三方评估机构对北四环商场和杭州古墩商场两项房产上市以来各年末的公允价值进行评估，采用收益法进行评估并考虑产权瑕疵可能发生的支出对估值进行修正符合公司经营实际，评估结果具有合理性；

2、截至2023年末，公司投资性房地产项下的兰州世博家居商场和太原全球家居广场两处房产物业权证尚在办理过程中，公司基于持有物业的目的以及权证办理不存在实质性障碍的判断将两项房产物业确认为投资性房地产符合公司经营实际，相关账务处理符合企业会计准则的规定。

**问题8：关于募投项目变更和偿债风险。**根据公司募集使用和募投项目变更公告，公司2018年首发募集资金净额30.50亿元，截至2023年末尚未使用金额3.26亿元，本次拟终止新一代智慧家居商场项目，剩余募集资金2.80亿元用于永久补流，截至2023年末该项目募投进度29.27%。2020年非公开募集资金净额36.78亿元，截至2023年末尚未使用金额18.45亿元，本次拟终止天猫“家装同城站”项目、3D设计云平台建设项目、新一代家装平台系统建设项目三个项目，剩余募集资金8.45亿元用于永久补流，拟对南宁定秋商场项目延期至2026年12月，拟暂时中止佛山乐从商场项目，截至2023年末，上述五个项目进度分别为0%、2.46%、0.45%、64.35%和20%。此外，2023年末公司货币资金29.74亿元，剔除募集资金后不足20亿元，但期末有息负债达349.67亿元，其中一年内到期债务131.15亿元，整体债务负担大。

请公司：（1）结合募投项目立项时可行性分析、有关业务历史开展情况、逐一说明上述拟终止、延期、中止的项目立项论证是否充分、审慎、合规；（2）结合市场变化情况、募投项目可行性发生变化的时间、项目实施及进展情况等，说明是否存在风险揭示不充分、信息披露不及时等情形；（3）逐一说明新一代智慧家居商场项目、南宁定秋商场项目、佛山乐从商场项目已投入募集资金具体流向，包括资产购置及人力成本投入情况等、对应的资产入账及减值情况、未来资产用途，说明是否存在资金流向关联方、被违规占用或挪用等情形；（4）结合公司货币资金余额、有息债务规、债务期限结构、经营活动产生的现金流状况、授信余额、融资渠道、控股股东支持等情况，说明公司是否存在长短期偿债风险；如有，请充分提示风险。请保荐机构对问题（1）（2）（3）发表意见。

## 一、公司回复

问题（1）结合募投项目立项时可行性分析、有关业务历史开展情况、逐一说明上述拟终止、延期、中止的项目立项论证是否充分、审慎、合规。

### 1、拟终止的项目可行性及业务历史开展情况、终止原因及其合理性

#### （1）新一代智慧家居商场项目

经公司第三届董事会第三十五次临时会议、第三届监事会第四次临时会议及2018年第二次临时股东大会批准审议通过，公司变更首次公开发行的部分募集资金投资项目，并调整40,000.00万元投入“新一代智慧家居商场项目”。

“新一代智慧家居商场项目”共由智慧商场、“未来店”和互联网数据中心三个子项目构成。由于家居商场入店人员信息难以统计、顾客行为数据空白、且个性化服务难落实处，智慧商场子项目通过在公司家居商场内部署人工智能设备，包括人脸识别设备、轨迹摄像设备、电子导视系统和互动大屏等，从多角度收集并分析消费者在商场内的移动路径、门店停留和消费行为等数据，实现线下零售场景数字化精细化运营；“未来店”系以线下新零售门店的建设，以设计师服务为切入点提供营销与交互场所，带动消费者对设计方案及家居商品的购买；互联网数据中心与家居商场直接相关，主要系为搭建数据采集系统及数据交换平台，使公司具备深入挖掘商场大数据并



运用数据的能力。“新一代智慧家居商场项目”立项阶段，机器学习算法的飞跃性提高为智慧商场项目提供了技术可行性，而以GPU为代表的新一代计算芯片提供了更强大的计算力，让智慧商场项目得以以可商业化复制的成本推进。

综上，“新一代智慧家居商场项目”立项阶段履行了必要的审议程序，且基于公司立项阶段业务开展情况具有可行性，相关立项论证充分、审慎、合规。

## **(2) 天猫“家装同城站”项目**

“天猫‘家装同城站’项目”经由公司第四届董事会第十一次临时会议、第四届监事会第五次临时会议、2019年年度股东大会、A股类别股东会及H股类别股东会审批通过后立项，履行了必要的审议程序。

自2019年5月阿里入股美凯龙以来，双方已在战略投资、新零售门店建设、线上电商平台等多方面展开战略合作，天猫“家装同城站”项目即为双方在新零售领域的深度融合，通过借助阿里线上流量并结合公司线下卖场，以商户直播与商品运营并行的方式开展。开设于天猫平台上的“红星美凯龙官方旗舰店”（以下简称“同城站”），采用LBS（Location Based Service，基于位置的服务）技术进行本地化商品展示和本地化服务承接，消费者可采用线上直接购买或到公司线下卖场购买两种购买方式，从而实现公司家居商场业务线上线下一体化运营，重点解决目前家居装饰及家具行业线上线下信息不对称导致的融合效率低下的行业痛点，优化消费者购物体验。凭借阿里旗下天猫平台的流量、以及公司作为我国家居装饰及家具商场龙头企业的品牌效应，以及日趋成熟的LBS技术，“天猫‘家装同城站’项目”具有可行性。

综上，“天猫‘家装同城站’项目”立项阶段履行了必要的审议程序，且基于公司立项阶段业务开展情况具有可行性，相关立项论证充分、审慎、合规。

## **(3) 3D设计云平台建设项目**

“3D设计云平台建设项目”经由公司第四届董事会第十一次临时会议、第四届监事会第五次临时会议、2019年年度股东大会、A股类别股东会及H股类别股东会审批通过后立项，履行了必要的审议程序。

“3D设计云平台建设项目”以在线3D云设计软件为入口，通过提供3D云设计软件及供应链服务，并通过数字化商品模型与线下SKU（Stock Keeping Unit，库存量单

位)打通和共享,便于装修公司及经销商的设计人员调用进行方案设计,实现B端客户线上整装能力,从而满足C端业主家装方面的需求。

通过多年来在行业内的经营积累,“3D设计云平台建设项目”立项阶段,公司和1.3万家品牌商、4.6万家经销商保持着长期稳定的合作关系,具有项目开展所需的行业资源。本项目主要运用的技术为双引擎技术、AI技术及大数据技术,公司也具备项目开展所需的技术。立项阶段,公司项目团队共有174人,核心团队成员曾供职于家得宝、百安居、AutoDesk等国内外知名企业,拥有丰富的行业经验和国际先进的软件技术。

综上,“3D设计云平台建设项目”立项阶段履行了必要的审议程序,且基于公司立项阶段业务开展情况具有可行性,相关立项论证充分、审慎、合规。

#### (4) 新一代家装平台系统建设项目

“新一代家装平台系统建设项目”经由公司第四届董事会第十一次临时会议、第四届监事会第五次临时会议、2019年年度股东大会、A股类别股东会及H股类别股东会审批通过后立项,履行了必要的审议程序。

“新一代家装平台系统建设项目”主要为依托公司立项阶段所拥有技术及行业资源,搭建一套完整的从技术中台到供应链平台、工艺品质平台、设计研发平台以及智慧营销平台的新一代家装平台,不直接形成产品及对外销售,不产生直接经济效益,但贯穿公司各业务条线,在打通并优化各业务环节的基础上进一步提升家装、批量家装及工装业务的效能,有助于家装、批量家装及工装业务与公司现有家居商场经营业务更好地产生协同效应。

“新一代家装平台系统建设项目”立项阶段,随着全国多个省市相继出台针对装配式建筑及建筑产业化发展的指导意见和相关配套措施,装配式装修将是行业未来的趋势。公司多年来积累的技术实力及经验为新一代家装平台系统建设项目提供了可靠的保障,设计云、BIM、大数据、装配式技术等新技术、新理念的发展为本项目的建设打下了基础,公司完备的供应链系统则有力地支持了家装供应链平台建设。

综上,“新一代家装平台系统建设项目”立项阶段履行了必要的审议程序,且基于公司立项阶段业务开展情况具有可行性,相关立项论证充分、审慎、合规。

#### (5) 拟终止原因及其合理性

### 1) 行业新零售、线上化趋势迭代使公司放缓相关项目投入节奏

由于家居装饰及家具行业新零售与线上发展趋势的持续迭代，结合公共卫生事件对居民消费体验、消费习惯的影响及宏观经济环境的波动及相关政策的调整，相关新零售业务在前期运营及试点中的表现亦不理想，公司自2022年以来对于自身新零售战略的方向、进度持续进行讨论及研究。基于提升募集资金使用效率的角度考量，公司内部放缓了对于“新一代智慧家居商场项目”、“天猫‘家装同城站’项目”、“3D设计云平台建设项目”及“新一代家装平台系统建设项目”等募集资金投资项目的使用进度，并对相关项目的实施持续进行探讨。

### 2) 公司控股股东、实际控制人变更后对战略进行重新规划及讨论

公司原控股股东红星美凯龙控股集团有限公司、原实际控制人车建兴于2023年1月与厦门建发股份有限公司就公司控制权变更相关事项签署相关协议，并于2023年6月完成公司股份转让的过户登记；2023年8月，公司董事会完成换届选举。公司控制权变更后，控股股东变更为厦门建发股份有限公司，实际控制人变更为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

基于公司资金状况及当前宏观经济波动环境下增强抗风险能力的考量，公司于控股股东、实际控制人变更后，对公司未来发展战略及资金投入计划进行了重新规划及讨论，并重点对需公司资金投入的事项进行了分析并拟对相关资金投入进行控制及减少。

### 3) 基于提高资金使用效率需求，持续使用自有资金以非资本性支出方式投入募投项目

2019年5月，公司与阿里巴巴达成战略合作协议，并于当年双十一正式开启线上线下一体化运营。为进一步深化双方合作，通过商场数字化升级以及品牌线上化的方式拓展公司业务边界、使公司业务拓展不再受传统线下经营场所空间限制，并通过线上引流的方式进一步推进线上、线下业务，公司设立了“天猫‘家装同城站’项目”，并原计划使用2020年非公开发募集资金购置该项目所需的卖场数字化设备以及同城站直播设备。在项目实际实施过程中，公司持续以自有资金投入“天猫‘家装同城站’项目”，包括人员支出以及日常经营支出，并出于提高资金使用效率的考虑，以成本更

低的租赁方式租入相关设备开展项目建设。由于设备租赁费用与原定募集资金使用规划不同，公司使用自有流动资金开展了相关项目建设。截至2023年12月31日，天猫同城站累计共上线32城、73家商场，2023年全年线上流量规模破亿。未来，公司仍将持续投入天猫同城站建设，不断深化线上线下一体化运营战略。但基于公司现有资金状况、以及出于提高资金使用效率的考虑，公司拟在短期内主要持续以非资本性支出进行投入。

综上，上述拟终止的“新一代智慧家居商场项目”、“天猫‘家装同城站’项目”、“3D设计云平台建设项目”及“新一代家装平台系统建设项目”立项论证充分、审慎，且符合彼时法律规定，均已取得相关业务的实质性进展。本次终止主要系立项阶段无法预计的公共卫生事件、宏观经济波动、线上化发展趋势及家居装饰及家具业务增速放缓所致，公司综合考虑行业发展及迭代情况、公司发展战略讨论、公司资金状况、资金使用效率等因素后，对前述募投项目予以终止。

## 2、拟延期、中止的项目可行性及业务历史开展情况、延期原因及其合理性

### （1）立项审议程序合规

“佛山乐从商场项目”、“南宁定秋商场项目”经由公司第四届董事会第十一次临时会议、第四届监事会第五次临时会议、2019年年度股东大会、A股类别股东会及H股类别股东会审批通过后立项，履行了必要的审议程序。

### （2）立项阶段可行性论证充分、审慎

#### 1) 积极支持的政策法规为募投项目实施创造了良好的外部环境

“佛山乐从商场项目”、“南宁定秋商场项目”立项阶段，国务院和商务部等政府部门相继出台《关于促进连锁经营发展若干问题》《全国连锁经营“十五”发展规划》《国务院关于促进流通业发展的若干意见》《国内贸易流通“十三五”发展规划》等多项行业政策法规，为行业发展经营创造了良好的外部环境。

#### 2) 品牌和客户资源优势为募投项目建设提供有力支持

公司作为国内家居装饰及家具商场运营商的龙头企业，拥有强大的品牌影响力、良好的客户资源基础、丰富的商场建设经验和成熟的招商合作模式，可以为“佛山乐

从商场项目”、“南宁定秋商场项目”的开发、建设、招商提供有力的支持和保障。

### 3) 丰富的开发管理和运营管理经验为募投项目顺利运营提供重要保障

“佛山乐从商场项目”、“南宁定秋商场项目”立项阶段，公司已建立了成熟的商场拓展与管理标准化体系，确保了公司家居商场的快速持续扩张。经过多年发展，公司已积累了丰富的家居商场拓展经验，并形成了一套高效完善的拓展流程，具体包括市场分析、项目选址、工程建设设计、商家导入等环节的规章制度。为有效实施开拓业务，公司还设有专门的管理部门，对公司所有的家居商场信息予以搜集整理，对家居商场的开设予以审核，并对自营商场、租赁商场和委管商场在经营过程中的问题提出改进方案并监督方案后续的实施。同时，公司始终重视专业人才的培养和引入，建立了成熟完善的人力资源管理体系，有效地培养、吸引和留住管理人才。

公司自成立以来，率先提出“一站式”购物，坚持“市场化经营，商场化管理”的经营理念，并始终结合自身的企业文化，行业约定和品牌文化建立了合理有效的家居商场运营标准和监督机制。公司已积累形成了完善的家居商场管理制度，涵盖包括员工管理、售后服务管理、财务管理等各个方面，公司丰富的家具商场管理经验将为“佛山乐从商场项目”、“南宁定秋商场项目”的实施提供重要保障。

### 4) 区域经济的稳步增长推动当地家居市场发展

#### ① “南宁定秋商场项目”

“南宁定秋商场项目”建设地位于广西壮族自治区南宁市。国务院于2017年2月批复的《北部湾城市群发展规划》将南宁定位为北部湾城市群的核心城市、区域性国际城市和特大城市。据广西壮族自治区人民政府门户网站数据，2019年全地区生产总值21,237.14亿元，同比增长6.0%；全年全区居民人均可支配收入23,328元，同比名义增长8.6%。其中，南宁市2019年全市生产总值4,506.56亿元，位列广西壮族自治区各区生产总值第一，比上年增长5.0%；全年居民人均可支配收入28,929元，同比增长8%。

根据南宁市自然资源局信息，南宁市2019年计划住房用地供应量为310.68公顷，其中普通商品住房用地295.38公顷，同比增长8.8%。房地产行业作为家居装饰及家具的主要应用场景，新房和已有住房的数量会直接影响到家居行业的需求，房地产市场的不断提升将在对家居行业产生积极影响，立项阶段，南宁市家居行业未来两到三年



内将不断受益于南宁市增量房地产市场的快速发展。在此基础上，彼时南宁家居商圈尚未形成清晰的轮廓，仅有家居建材市场，尚未形成具有鲜明特色的家居商圈。作为西南最大的家居商场之一、定位高端家居商场的红星美凯龙进驻南宁后，将树立南宁家居行业规模化、专业化商场的行业标杆形象。

## ② “佛山乐从商场项目”

“佛山乐从商场项目”建设地位于广东省佛山市。广州市人民政府办公厅、佛山市人民政府办公室于项目立项前期印发《广佛全域同城化“十三五”发展规划（2016—2020年）》，提出要形成“一核引领、一环联系、两带联动”的同城化发展空间布局，“大力发展……现代物流、……商务商贸等现代产业集群”。

根据广东省统计局数据，2019年全省生产总值107,671.07亿元，同比增长6.2%；全年全省居民人均可支配收入39,014元，同比增长8.9%。其中，佛山市2019年全市生产总值10,751.02亿元（同比增长6.9%），位列广东省第三，仅次于深圳、广州；全年全市居民人均可支配收入54,043元，同比增长8.9%。

快速增长的区域经济和居民人均可支配收入为家居商场的后续运营奠定重要基础。然而立项阶段，佛山市家居消费服务区域经济发展速度不相匹配，缺少大型家居卖场以及高品质家居消费服务。“佛山乐从商场项目”致力于在乐从镇打造一个大型国际一站式品牌家具展示交易中心，为各大国际知名品牌家具提供对外展示交易的平台，成为一个集家具展示交易、物流配送、家居生活配套于一体的项目，满足周边地区居民对家居消费与服务的需求。

综上，“佛山乐从商场项目”、“南宁定秋商场项目”立项阶段履行了必要的审议程序，且基于公司立项阶段业务开展情况具有可行性，相关立项论证充分、审慎、合规。本次延期、中止主要系建设期内受到公共卫生事件、宏观经济波动、公司控制权变更等前期不可预知的因素所致。

问题（2）结合市场变化情况、募投项目可行性发生变化的时间、项目实施及进展情况等，说明是否存在风险揭示不充分、信息披露不及时等情形。

2021年至今，前述拟终止、延期、中止项目的可行性变化情况、项目实施及进展情况、信息披露情况如下表所示：

募投项目		立项时间	可行性变化及信息披露情况	项目实施及进展情况
首次公开发行	新一代智慧家居商场项目	2018年9月	2021年-2023年，由于公共卫生事件的持续影响以及行业新零售与线上发展趋势的持续迭代，公司放缓了新一代智慧家居商场项目的资本性投入，并持续论证并完善新一代智慧家居商场项目的后续实施方案。公司在2021年度、2022-2023年半年度、年度募集资金存放与使用情况的专项报告中对此进行了披露	截至2020年末，“新一代智慧家居商场项目”已累计在55家商场实现落地，在上海和苏州设立了两家家居新零售体验店。 2021-2023年，虽然公司放缓了新一代智慧家居商场项目的资本性投入，但仍持续用自有资金对其进行投入： 2021年，在上海新设一家家居新零售体验店； 2022年，上海的直播基地在原体验店基础上升级改造后落地； 2023年，北京的直播基地进行落地
2020年非公开发行	天猫“家装同城站”项目	2020年6月	2022年-2023年，国内公共卫生事件的持续发展带来宏观经济的波动，并导致新零售业态的持续迭代。为了在公共卫生事件的影响下更加合理、高效地使用募集资金，通过募投项目的实施加强公司整体竞争力，公司放缓了天猫“家装同城站”项目、3D设计云平台建设项目、新一代家装平台系统建设项目的投入，并对其投入计划及具体投入方式持续进行论证。公司在2022-2023年半年度、年度募集资金存放与使用情况的专项报告中对此进行了披露	截至2021年末，天猫同城站累计共上线33城、78家商场，2021年全年线上流量规模达10,327万。 2022-2023年，虽然受到公共卫生事件的影响，公司放缓了天猫“家装同城站”项目的资本性投入，但仍持续用自有资金对其进行投入： 截至2022年末，天猫同城站累计上线34城、79家商场，全年线上流量规模达14,683万； 截至2023年末，天猫同城站累计上线32城、73家商场，2023年全年线上流量规模达11,620万
	3D设计云平台建设项目	2020年6月		截至2021年末，3D设计云平台建设项目注册计算机软件著作权登记证书43件，累计引入品牌客户1,312家、账号数113,944个。 2022-2023年，虽然受到公共卫生事件的影响，公司放缓了3D设计云平台建设项目的资本性投入，但仍持续



募投项目		立项时间	可行性变化及信息披露情况	项目实施及进展情况
				用自有资金对其进行投入并维护： 截至2022年末，3D设计云平台累计引入品牌客户2,317家、账号数129,299个； 截至2023年末，3D设计云平台累计引入品牌客户2,317家、账号数135,552个
	新一代家装平台系统建设项目	2020年6月		截至2021年末，新一代家装平台系统建设项目注册计算机软件著作权登记证书6件。 2022-2023年，虽然受到公共卫生事件的影响，公司放缓了新一代家装平台系统建设项目的资本性投入，但仍持续用自有资金对其进行投入并维护，建设装配式展厅2处： 2022年，第二代家装平台（网站地址： <a href="https://icpjz.mmall.com/">https://icpjz.mmall.com/</a> ）正式推出，2022年新一代家装平台系统建设项目新增注册计算机软件著作权登记证书4件，新增申请2件
	南宁定秋商场项目	2020年6月	“佛山乐从商场项目”和“南宁定秋商场项目”原计划于2024年12月末达到预定可使用状态，但由于建设期内受到公共卫生事件、宏观经济波动等诸多因素的影响，因此建设进度有所放缓，且公司预计短期内建设相关商场并招商开业或无法达到预期盈利效果，因此公司基于整体资金使用效率的考量，放缓了相关项目的建设及资金投入节奏，使得前述项目投入进度有所延后。公司在2022年年度、2023年半年度、2023年年度募集资金存放与使用情况的专项报告中对此进行了披露	截至目前，“南宁定秋商场项目”主体结构已建设完成，目前处于安装、装修工程施工阶段
	佛山乐从商场项目	2020年6月		截至目前，“佛山乐从商场项目”处于地上主体结构建设阶段

综上，虽然近年来受到公共卫生事件、宏观经济波动等诸多因素的影响，公司对相关募投项目的建设进度有所放缓，并对其投入计划及具体投入方式持续进行论证，但仍持续协调自有资金投入并维护。公司在每年定期募集资金存放与使用情况的专项报告中亦对前述情形进行了披露，不存在风险揭示、信息披露不及时的情形。2023年下半年，公司控制权发生变更，新控股股东对公司未来发展战略及资金投入计划进行了重新规划及讨论，并重点对需公司资金投入的事项进行了分析并拟对相关资金投入进行控制及减少，因此公司于2024年初正式商定相关募投项目的处理，并于2024年3月28日召开第五届董事会第三次会议和第五届监事会第三次会议，审议通过了《关于A股部分募集资金投资项目结项、延期、中止及终止的议案》，相关议案亦将于2024年5月23日公司2023年年度股东大会上经由股东审议。

问题（3）逐一说明新一代智慧家居商场项目、南宁定秋商场项目、佛山乐从商场项目已投入募集资金具体流向，包括资产购置及人力成本投入情况等、对应的资产入账及减值情况、未来资产用途，说明是否存在资金流向关联方、被违规占用或挪用等情形。

### 1、新一代智慧家居商场项目

截至2023年12月31日，“新一代智慧家居商场项目”已投入募集资金具体流向如下表所示：

单位：万元

序号	项目	募集资金投入金额
<b>一、智慧商场 小计</b>		<b>983.96</b>
1	硬件设备（轨迹摄像、电子导视和互动大屏等）	480.87
2	运营推广	503.09
<b>二、未来店 小计</b>		<b>7,065.91</b>
1	租赁费用	168.22
2	施工装修	1,793.38
3	设备采购和系统开发	268.01
4	运营费用	4,836.30
<b>三、互联网数据中心 小计</b>		<b>3,656.54</b>
1	系统开发研发人工	6.00
2	硬件设施费(电脑、服务器)	2,954.42
3	软件设施费（系统开发实施费）	591.06
4	外购服务（服务器租赁费用）	105.06
<b>合计</b>		<b>11,706.41</b>

“新一代智慧家居商场项目”购置的硬件设备主要为通用性较高的轨迹摄像头、电子导视和互动大屏、电脑、服务器等，公司采用年限平均法逐年计提折旧。“新一代智慧家居商场项目”终止后，公司拟将轨迹摄像头用于商场日常监控，将电子导视和互动大屏用于商场日常运营。于2023年末，公司未发现前述已购置硬件设备等相关资产存在减值迹象，无需计提减值准备。

### 2、南宁定秋商场项目

截至2023年12月31日，“南宁定秋商场项目”已投入募集资金具体流向如下表所

示：

单位：万元

项目	金额
建筑总包商工程进度款	35,258.93
工程设计费	622.53
其他	153.39
<b>合计</b>	<b>36,034.86</b>

注：“其他”主要包括工程勘察费、工程咨询费、人防工程设备等。

截至2023年12月31日，“南宁定秋商场项目”不涉及减值。考虑到近年来国内宏观经济波动态势、以及变更控制权后经营管理规划的调整，公司拟适当延长“南宁定秋商场项目”的建设周期，将该项目达到预定可使用状态的建设完成日期延长至2026年12月，具体详见公司于2024年3月29日披露的《关于A股部分募集资金投资项目结项、延期、中止及终止的公告》（公告编号：2024-022）。

### 3、佛山乐从商场项目

截至2023年12月31日，“佛山乐从商场项目”已投入募集资金20,000.00万元，均用于支付建筑总承包商工程进度款。

截至2023年12月31日，“佛山乐从商场项目”不涉及减值。由于“佛山乐从商场项目”建设相对初期，考虑到近年来家居装饰及家居行业整体波动，以及公司于2023年完成控制权及管理层变更，管理层仍在结合公司现有经营情况调整公司战略规划，因此公司拟中止（暂停）“佛山乐从商场项目”的建设，并持续就该项目施工方案的调整进行讨论，以优化项目实施效益。公司将在完成可行性论证后履行必要审批决策程序并及时进行信息披露。具体详见公司于2024年3月29日披露的《关于A股部分募集资金投资项目结项、延期、中止及终止的公告》（公告编号：2024-022）。

### 4、不存在资金流向关联方、被违规占用或挪用等情形

如前所述，除公司于《2023年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》中披露的情形外，“新一代智慧家居商场项目”、“南宁定秋商场项目”、“佛山乐从商场项目”相关支出均为募投项目相关实际支出，不存在资金流向关联方、被违规占用或挪用等情形。

**问题（4）结合公司货币资金余额、有息债务规模、债务期限结构、经营活动产生**

的现金流状况、授信余额、融资渠道、控股股东支持等情况，说明公司是否存在长短期偿债风险；如有，请充分提示风险。

截至2023年末，公司有息负债规模为349.67亿元，其中1年内到到期的有息负债131.15亿元。公司有息负债主要系为满足经营规模扩张及自营商场建设而增加的外部融资，主要类别为长期借款和短期借款。具体情况如下：

单位：亿元

有息债务类别	规模金额	债务期限结构		
		1年以内	1至2年	2年以上
短期借款	49.72	49.72	-	-
一年内到期的长期借款	52.86	52.86	-	-
一年内到期的长期应付融资租赁款	1.23	1.23	-	-
一年内到期的租赁负债	0.15	0.15	-	-
一年内到期的商业地产抵押贷款支持证券	27.19	27.19	-	-
长期借款	192.48	-	38.85	153.63
应付债券	17.59	-	17.59	-
租赁负债	3.80	-	0.15	3.65
商业地产抵押贷款支持证券	4.66	-	0.14	4.52
合计	349.67	131.15	56.72	161.80

2023年末，公司货币资金余额29.74亿元，剔除保证金等受限资金4.67亿元，公司期末可支配的货币资金余额为25.07亿元；2023年度，公司经营活动产生的现金净流量为23.64亿元。随着国民经济预期回暖、相关促消费政策不断发力显效以及公司“轻资产，重运营，降杠杆”经营计划的稳步推进，经营活动产生的现金净流量有望得到改善。

公司作为全国性家居装饰及家具商场运营商，公司的“红星美凯龙”品牌成为国内最具影响力的家居装饰及家具行业品牌之一。在多年的经营过程中，公司与多家银行和非银行金融机构建立了良好的互利共赢合作关系。流动资金贷款方面，在维持存量合作银行授信规模的同时，公司也积极拓展新的流动资金贷款合作银行。2023年公司控制权变更后，当年新增35亿元流动资金贷款授信额度，结合过往已有的循环授信额度，2023年年末流动资金贷款额度达56.95亿元。除此，另有31亿元备用流动资金贷款额度已在授信申报审批中。此外，公司已启动与多家银行和非银行金融机构针对

即将到期物业担保贷款的置换融资方案，已纳入2024年度融资方案立项的置换项目若如期完成预计将新增超过100亿元的融资额度。

2023年6月21日，公司原控股股东红星美凯龙控股集团有限公司将所持公司29.95%股份转让予厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）及其子公司联发集团有限公司，随着2023年8月董事会改组的完成，建发股份成为公司控股股东。作为公司融资的支持和补充，经建发股份于2024年4月2日召开的公司第九届董事会第八次会议审议通过，并经股东大会批准，建发股份同意2024年向公司提供120亿元的担保额度，用于境内外债券、债务融资工具、资产证券化、信托计划和股权基金融资。公司于2024年1月成功发行“中信证券-建发-红星美凯龙上海全球家居1号店南馆资产支持专项计划”，合计发行规模36.41亿元，改善了公司长短期融资结构。

截至本回复出具日，公司不存在已逾期未偿还的有息负债的情况。公司将持续监控现金余额及未来现金流量的滚动预测，综合运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

综上，公司不存在重大的长短期偿债风险。

## 二、保荐机构对问题（1）-问题（3）的核查意见及核查程序

### （一）核查程序

1、查阅公司2018-2020年年度报告、本次拟终止、延期、中止的募投项目立项阶段可行性研究相关公告，查询“佛山乐从商场项目”、“南宁定秋商场项目”立项阶段当地支持政策及当地经济发展统计公报，并经公司确认，核查公司有关业务历史开展情况、以及相关募投项目立项论证的充分性、审慎性；

2、查阅本次拟终止、延期、中止的募投项目的立项审议程序，核查相关项目立项的合规性；

3、获取并查阅公司于控股股东、实际控制人变更后对公司未来发展战略及资金投入计划进行重新规划及讨论的会议资料，并核查公司本次结项、延期、中止及终止募投项目的相关公告，核查本次结项、延期、中止及终止相关募投项目的合理性；

4、获取并核查本次拟终止、延期、中止的募投项目的实施进展资料，实地走访南



宁定秋商场项目、佛山乐从商场项目，并经公司确认，了解相关募投项目实施及进展情况；

5、查阅公司2021年-2023年半年度、年度募集资金存放及使用情况专项报告，核查在募投项目可行性发生变化时公司风险揭示、信息披露的及时性；

6、获取并查阅公司“新一代智慧家居商场项目”募集资金支出明细，获取并查阅公司截至2023年末的投资性房地产评估报告及“南宁定秋商场项目”、“佛山乐从商场项目”减值测试底稿、并经公司确认，核查募集资金购置资产的入账及减值情况；

7、查阅公司本次结项、延期、中止及终止部分募投项目的公告、重新论证部分募集资金投资项目可行性的公告，并获取公司说明，核查“新一代智慧家居商场项目”、“南宁定秋商场项目”、“佛山乐从商场项目”相关资产的未来用途；

8、核查公司“新一代智慧家居商场项目”、“南宁定秋商场项目”、“佛山乐从商场项目”募集资金专户截至2023年末的银行对账单、实际支出明细，获取并核查所有支出的相关协议，对大额支出进行抽凭，以核查已投入募集资金的具体流向、以及是否存在资金流向关联方、被违规占用或挪用等情形。

## （二）核查意见

经核查，保荐机构中国国际金融股份有限公司认为：

1、公司本次拟终止、延期、中止的募集资金投资项目立项阶段履行了必要的审议程序，且基于公司立项阶段业务开展情况具有可行性，相关立项论证充分、审慎、合规；本次延期、中止主要系建设期内受到公共卫生事件、宏观经济波动、公司控制权变更等前期不可预知的因素所致；

2、虽然近年来受到公共卫生事件、宏观经济波动等诸多因素的影响，公司对相关募投项目的建设进度有所放缓，并对其投入计划及具体投入方式持续进行论证，但仍持续以自有资金投入并维护。公司在每年定期募集资金存放与使用情况的专项报告中亦对前述情形进行了披露，不存在风险揭示、信息披露不及时的情形；

3、“新一代智慧家居商场项目”、“南宁定秋商场项目”、“佛山乐从商场项目”相关支出均为募投项目相关实际支出，相关资产不涉及减值，除公司于《2023年度募



集资金存放与实际使用情况的专项报告》中披露的情形外，不存在资金流向关联方、被违规占用或挪用等情形。

特此公告。

红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会

2024年5月24日