

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**Red Star Macalline Group Corporation Ltd.**

**紅星美凱龍家居集團股份有限公司**

(一家於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：1528)

## 海外監管公告

本公告乃由紅星美凱龍家居集團股份有限公司（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條作出。

以下為本公司於上海證券交易所網站刊發之《關於紅星美凱龍家居集團股份有限公司2023年年度報告的信息披露監管工作函核查意見報告》，僅供參閱。

承董事會命

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

邱喆

董事會秘書兼聯席公司秘書

中國上海，2024年5月23日

於本公告日期，本公司的執行董事為車建興、施姚峰、李建宏及楊映武；非執行董事為鄭永達、王文懷、鄒少榮、宋廣斌及許迪；及獨立非執行董事為薛偉、黃建忠、陳善昂、黃志偉及蔡慶輝。

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  
核查意见报告

容诚专字[2024]215Z0169 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·北京

## 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核查意见报告

容诚专字[2024]215Z0169号

上海证券交易所上市公司管理一部:

红星美凯龙家居集团股份有限公司(以下简称“美凯龙”或“公司”)于2024年4月22日收到贵部下发的《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”),容诚会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“我们”、“本所”、“会计师”)对涉及会计师发表核查意见的问题进行了核查。现将我们的回复意见说明如下:

**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。

回复：

### 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%
合计	1,151,498.29	1,413,831.98	-262,333.70	-18.55%

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

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> )
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 7,984,657 m<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 13,740,061 m<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		678,066.84	786,764.66	-13.82%
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		193,779.99	217,403.11	-10.87%

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项目收入占比 89.42%，具体情况如下：

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	晏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%	合同签约预付 5%；按月支付进度支付至总价的 85%；完成竣工结算支付至结算总价的 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，工程完工后至施工费总额的 80%；验收合格后至 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	邯鄹十里风和项目	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	宁波姚江家店商场项目	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%，质保期结束支付尾款	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
5	临港星艺伴项目	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
—	合计	—	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项目收入占比 26.40%，具体情况如下：

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·云高公馆二期二次精装修（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	南昌幸福营品二期精装修项目	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# 楼标准层室内装饰工程	天津新智感知产业园发展有限公司	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情形
—	合计	—	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结算进度超过 100%主要系公司根据施工合同约定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：

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。

回复:

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：

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	可供选择的参照物市场单价	单位：m <sup>2</sup> 、万元、元/m <sup>2</sup>	评估对象及可供选择参照物标的说明
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	河东区津科东路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述类似的大额优惠，商场净现金流有所修复	14,300.00	17,400.00		甘肃1号店位于兰州市城关区燕东路1号，附近欣悦家园商铺挂牌价16,834元/平方米；雁儿湾商铺挂牌价16,435元/平方米；金雁花园商铺挂牌价18,952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	可供选择的参照物市场单价	评估对象及可供选择的参照物标的说明
苏州中翔	苏州工业园区杨清路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，附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	无锡市云林团结合南路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合南路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	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	25,900.00	31,600.00	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楼挂牌价32,434元/平方米；上海富力环球中心办公楼挂牌价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	评估口径前湖一楼市场单价	可供选择的参照物市场单价	评估对象及可供选择的参照物的说明
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；渤海海尚尚商铺挂牌价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位于北京市朝阳区东四环中路，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。

回复：

#### 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%

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
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%	-	-	-	-
	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：

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破产重整,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,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

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
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年未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破产重整,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,公司已完成土建造施工图申报过审以及部分设计图的绘制工作。由于总承包单位工程进度严重滞后,导致项目进展极其缓慢。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%	-	15.10%
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%
	3 年以上	24.08%	100.00%	19.35%	100.00%	4.73%	0.00%
	小计	100.00%	56.45%	100.00%	48.55%	-	7.90%

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 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作合同时，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
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。

回复：

#### 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
	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

项目	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
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%。主要项目涉及到的合同资产具体情况如下：

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%	建筑施工及服务	2021年	92%	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（西安南二环店）	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

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
5	北京城建龙 德熙城项目	北京城建成都置业 有限公司	4,489.92	249.71	5.56%	建筑施工及 设计服务	2020年	96%	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	57%	2023年确认收 入281.81万 元、累计确认 收入29,941.12 万元	国有企业，项 目正常开展推 进，合同履行 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	扬州皇龙房地产开 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%；验收合格后 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月向法院 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	西宁远锋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%；竣工验收合格后至合同总价的80%；项目交付完成后至90%；竣工结算完成后至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	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。

回复：

#### 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月向中国国际经济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。

回复：

### 一、公司回复

问题（1）逐笔披露逾期未收款项的具体情况，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：

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		
													单位：万元	
合作自营商场合作方项目公司	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，并在后续项目进度达到约定日时，通过项目公司收购家居商场物业，各方相互清偿的方式，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					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。公司未能如期签署预期的预期，将借予合作方用于投入工程建设的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项	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		2022 年	461.75				
			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		46,175.43	-	46,175.43		--	461.75				-

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
	1.2 河南中亭建设开发有限公司	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让条件后，由合作方以项目土地使用权出资及公司现金出资方式共同设立项目公司，双方股东继续按照股权比例投入后继续开发资金。	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影响，使相关项目工程建设进度远不及预期，项目处于初期停滞状态。	公司提供相关借款的目的是作为白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。财务资助对象已被法院列为失信被执行人员，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	相关白营商场已开业，公司与合作方作为白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利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。
			小计		1,377.00	-	1,377.00	--	13.77	-		

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
	1.4	其他											
2	联营合营家居商场项目公司	小计		--	--	20.00	-	20.00	--	20.00	19.80	--	--
		2.1	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	2023年	1,200.00	1,188.00	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	60.00		资助对象资金周转困难，未能按期偿还	--		
				小计		1,200.00	1,188.00	--		公司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。唐山斐凯房地产业开发有限公司已同意委托商场物业处置变现后优先偿还该到期借款。	--		
3	开业委管商场合作方	3.1	唐山斐凯房地产开发有限公司	合作方向资金紧张，向公司借款用于周转	2021-6-25	2023-12-31	-	6,000.00	2023年	60.00	-	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	--
		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	-	2019年	24.60	-	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可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，必要时公司可	--

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
	3.3	其他	--	--	1,083.01	116.39	3,366.61	-	401.95	320.52	--	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
	小计											
			2020-11-20									
			2020-12-10									
				展期至： 2022-3-20 2022-6-20 2022-9-20 2022-12-31								
	4.1	德州德鑫檀宫置业有限公司	2020-12-28		37,993.21	-	37,993.21	2022年	14,592.36	14,212.43		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、其大股东刘万益及其亲属同树亭、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
4	其他	该资助对象为公司尚未开业的委托管商场项目公司。由于合作方区域性布局计划，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	2021-7-14									
			2021-12-15									
	4.2		2021-12-29	2023-12-28	11,000.00	-	11,000.00	2023年	186.50	-15.50		

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	安徽龙置置业有限公司	该资助对象为公司尚未开业的委托管理项目公司。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需求	2022-2-11	2023-2-10	4,000.00	1,550.00	2,450.00		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，使其暂时无法如期按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担保。该财务资助对象在2023年已偿还部分本金
			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					
	其他	--	--	15,060.86	3,220.00	11,840.86		6,351.91	3,302.37	--		
	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：

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	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		36,165.38	361.65
				2020-11-27	2024-5-20	1,150.77	
				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	
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份的方式，进而享有家居商场相关资产收益。				285.43

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	
				小计		28,542.97	285.43
				2020-9-1	2024-1-17	688.50	
				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	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	
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，由项目公司参与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				89.51

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
				2020-9-1	2030-1-17	688.50	
				小计		<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，存在资金需求的情况下，由项目公司参与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美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 苏州普品坊家具有限公司	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
				2017-9-11	2024-3-15	330.00	
				2017-9-11	2024-9-15	330.00	
				2017-9-11	2025-3-15	330.00	
				2017-9-11	2025-9-15	330.00	21.00
				2017-9-11	2026-3-15	330.00	
				2017-9-11	2026-9-15	225.00	
				2017-9-11	2027-2-24	225.00	
				小计		<b>2,100.00</b>	<b>21.00</b>
				--	--	1,962.50	1,019.52
				小计		<b>94,371.35</b>	<b>1,943.61</b>
2	联营 台营家居商场项目公司	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	2015 年之前	/	8,840.00	
				2016-6-21	/	600.00	865.00
				2016-12-21	/	320.00	
				2017-6-27	/	480.00	

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
			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	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	
				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	
				2021-6-21	/	200.00	
				2022-6-27	/	200.00	1,285.67
				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	
				2022-1-25	2024-1-20	1,020.00	1,440.00
				小计		1,440.00	1,440.00

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	
	2.4	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	
			小计			22,024.00	3,595.67	
3	3.1	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		
				小计			4,842.47	433.51
	3.2	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	30.00	
			小计			854.50	360.58	
4	其他	--	小计	--	--	8,696.97	824.09	
			合计			4,863.29	48.63	
						129,955.61	6,412.00	

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年末尚未逾期但后期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。

回复：

#### 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，土地使用人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、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：

项目	单位：万元				
	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、房产业公允价值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。

(此页无正文，为红星美凯龙家居集团股份有限公司容诚专字  
[2024]215Z0169号报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师： 陈芳  
陈芳



中国注册会计师： 邱小娇  
邱小娇



中国注册会计师： 李平  
李平



2024年5月23日



# 营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 肖厚发、刘维

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8130 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外  
经贸大厦 901-22 至 901-26

登记机关



2024 年 03 月 25 日

证书序号: 0011869

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



## 会计师事务所 执业证书



名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 肖厚发

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
业务报告附件专用

发证机关: 北京市财政局



二〇一三年六月十日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 014  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 福建省  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2019年08月08日  
 Date of Issuance

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年3月15日  
 2019年3月15日

姓 Full name  
 性 Sex  
 出生日期 Date of birth  
 工作单位 Working unit  
 身份证号码 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



验证证书真实有效  
 姓名: 陈芳  
 注册编号: 3302000201174

注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

致同厦门分所  
 CPAs

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

容诚厦门分所  
 CPAs

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2019年11月8日

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2019年11月8日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

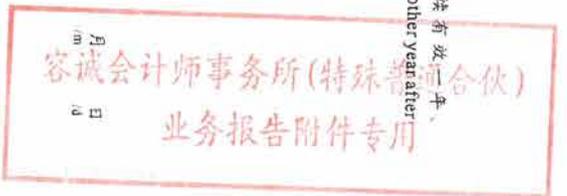
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 158.1  
No. of Certificate  
批准注册协会: 中国注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2019 年 3 月 15 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

容诚会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2019 年 9 月 20 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2019 年 9 月 20 日

姓名  
Full name  
性别  
Sex  
出生日期  
Date of birth  
工作单位  
Working unit  
身份证号码  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



验证证书真实有效  
姓名: 邵小娟  
注册编号: 110001581197

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014年 2月 28日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2015.3.6

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意转入  
Agree to be transferred to



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意转入  
Agree to be transferred to



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



李平(110101560026)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会



李平(110101560026)  
您已通过2017年检  
江苏省注册会计师协会

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



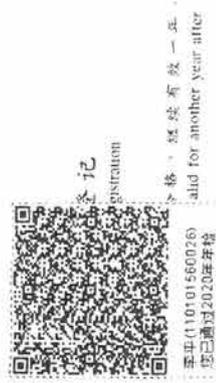
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



李平(110101560026)  
您已通过2017年检  
江苏省注册会计师协会

2016年 2月 26日



李平(110101560026)  
您已通过2020年年检  
江苏省注册会计师协会



2015.2.27

证书编号: 10101560026  
No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015年 2月 27日  
Date of Issuance

李平(110101560026)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会



姓名: 李平  
Full name: 李平  
性别: 男  
Sex  
出生日期: 1977-12-20  
Date of birth: 1977-12-20  
工作单位: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
身份证号码: 32011419771220151E  
Identity card No.: 32011419771220151E

