证券代码:601828 证券简称:美凯龙 编号:2023-157

红星美凯龙家居集团股份有限公司关于 2023 年三季度报告的信息披露监管工作函的回复公告

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

红星美凯龙家居集团股份有限公司(以下简称“公司”或“上市公司”)于 2023 年 12 月 1 日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 年三季度报告的信息披露监管工作函》(上证公函[2023]3418 号)(以下简称“监管工作函”),公司就相关问题进行了落实,对监管工作函中所列问题作出如下回复说明:

一、关于主营业务。三季报显示,2023 年前三季度公司实现营业收入 86.75 亿元,同比减少 17%,毛利率 58.05%,同比减少 2.13 个百分点;归母净利润-5.61 亿元,扣非后归母净利润-3.35 亿元,同比出现较大亏损。请公司:

(1)分业务板块,结合业务经营模式、商场出租率及租金变化情况、项目进度及收入确认情况等,补充披露公司收入、净利润、毛利率水平变化的原因及合理性;

公司回复:

2023 年前三季度及同比分部收入成本情况如下:

单位:万元	2023 年 1 至 9 月			2022 年 1 至 9 月			
项目	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	毛利率变动
自营及租赁收入	519,444.20	144,619.61	72.2	617,508.11	156,270.72	74.7	减少 2.5 个百分点
与委管相关	154,581.42	88,107.80	43.0	192,215.05	112,990.03	41.2	增加 1.8 个百分点
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	7,156.07	8,915.54	-24.6	17,542.42	10,059.73	42.7	减少 67.2 个百分点
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	146,253.13	77,571.83	47.0	166,577.60	97,435.84	41.5	增加 5.5 个百分点
工程项目商业管理咨询费收入	-	-	/	699.06	48.93	93.0	/
商业咨询费及招商佣金收入	1,172.22	1,620.42	-38.2	7,395.96	5,445.53	26.4	减少 64.6 个百分点
建造施工及设计收入	84,262.71	87,020.65	-3.3	108,027.84	89,666.29	17.0	减少 20.3 个百分点
家装相关服务及商品销售业	21,749.89	25,273.74	-16.2	43,889.75	35,039.86	20.2	减少 36.4 个百分点
其他收入	87,500.41	18,929.78	78.4	86,746.47	23,518.92	72.9	增加 5.5 个百分点
合计	867,538.64	363,951.57	58.0	1,048,387.22	417,485.82	60.2	减少 2.1 个百分点

(一)自营及租赁板块

商场		2023.1-9		2022.1-12		2022.1-9	
		数量	经营面积(单位:平方米)	数量	经营面积(单位:平方米)	数量	经营面积(单位:平方米)
自营商场	自有	61	6,387,257.00	61	6,403,829.00	61	6,403,454.00
	租赁	24	1,391,636.00	28	1,646,459.00	28	1,664,958.00
	合营联营	4	303,715.00	5	319,514.00	5	319,627.00
合计		89	8,082,608.00	94	8,369,802.00	94	8,388,039.00

2023 年 1-9 月,自营及租赁板块收入 519,444.20 万元,同比下降 15.9%,主要系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,商场出租率出现阶段性下滑,且公司为了支持商户持续经营,对符合条件的商户给予租金及管理费优惠所致。此外,2023 年三季度公司经营自有和租赁商场经营面积较同期下降,与自营及租赁板块收入下降总体保持相同趋势。

为了应对行业压力,促进商场可持续发展,公司进一步管控商场运营成本,2023 年 1-9 月该板块成本同比下降 7.5%,但由于收入下降幅度大于成本,导致该板块毛利率同比减少 2.5 个百分点。

(二)委托经营管理板块

1、项目前期品牌咨询委托管理服务收入

项目前期品牌咨询委托管理服务收入系公司按照有关合同或协议约定,受开发商允许依托自身的无形资产品牌向委托经营管理商场合作方或由其设立的项目公司提供咨询服务而取得的收入。公司在提供相关咨询委托管理服务时间段内按履约进度确认收入。

2023 年 1-9 月,项目前期品牌咨询委托管理服务收入 7,156.07 万元,同比下降 59.2%,主要系受国内经济环境波动影响,项目推进减缓、项目停滞或合作方履约不达预期而停止确认收入。该业务板块成本主要系人工成本,收入下降幅度远大于成本,导致该板块毛利率下降。

2、项目年度品牌咨询委托管理服务收入

项目年度品牌咨询委托管理服务收入系委托经营管理商场开业后,公司在合同有效期内按合同约定允许委托经营管理商场持续性使用本公司无形资产品牌名称,并向委托经营管理商场提供持续性的委托经营管理服务收取的款项。

2023 年 1-9 月,项目年度品牌咨询委托管理服务收入 146,253.13 万元,同比下降 12.2%。该业务收入主要与各期已开业的委管商场数量相关。截至 2022 年度、2023 年 9 月末,委管商场数量分别为 284 家、278 家,2023 年 1-9 月共关闭 12 家委管商场,2 家委管转特许经营,与年度委管费收入下降总体保持相同趋势。此外,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,商场出租率出现阶段性下滑,且公司为了支持商户持续经营,对符合条件的商户给予租金及管理费优惠,导致收入进一步下降。

2023 年 1-9 月该板块成本同比下降 20.4%,导致该板块毛利率同比增加 5.5 个百分点。

3、商业咨询费及招商佣金收入

商业咨询费及招商佣金,系公司为自有/租赁/合营联营商场、委管商场之外的经营物业业主方提供开发策划阶段及招商阶段的咨询服务。商业咨询费收入在提供商业咨询服务期间确认,通常项目周期较短,公司于项目协议签订时和提供咨询报告时分别收取款项。

2023 年 1-9 月,商业咨询费及招商佣金收入 1,172.22 万元,同比下降 84.2%。商业咨询费及招商佣金收入主要与公司各期提供该等服务的项目数量相关。2023 年前三季度和 2022 年前三季度公司提供商业咨询及招商服务并确认收入的项目数量大幅减少导致该业务收入下降。该业务板块成本主要系人工成本,收入下降幅度远大于成本,导致该板块毛利率下降。

(三)建造施工及设计收入

建造施工及设计收入系公司对外承接工程设计、施工建设服务收取的款项。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,并按照履约进度确认收入。

2023 年 1-9 月,建造施工及设计收入 84,262.71 万元,同比下降 22.0%,且毛利率为负,主要系建造施工及设计行业不景气,导致 1)市场上新增工程项目数量下降,为了能承接到工程项目,施工类企业进一步压缩自身利润空间,导致毛利减少;2)存续项目出现停滞,或对项目结算款给予减免或折让的情况,导致项目收入和毛利减少。同时,由于刚性成本的存在,如项目的固定资产折旧,项目员工工资等导致成本下降的幅度明显小于收入下降的幅度,导致毛利率进一步下降。

(四)家装相关服务及商品销售业

家装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。家装板块受到市场需求收缩和资金短缺的影响,新增项目数量减少,存续项目进度放缓,导致 2023 年前三季度收入同比下降 50.4%,同时由于刚性成本的存在,导致成本下降的幅度明显小于收入下降的幅度,导致毛利率进一步下降。

商品销售收入系公司自有的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。

(五)其他收入

其他主要包括联合营销业务、战略咨询服务等业务。2023 年前三季度,该板块在控制成本的同时,收入略有上升,导致毛利率增加 5.5 个百分点。

综上可见,公司商场出租率同比阶段性下滑,同时公司对符合条件的商户减免了部分租金及管理费,而房地产相关行业复苏缓慢导致公司委管业务及建造施工相关业务新增项目减少,存量项目推进放缓,综合导致公司营业收入同比下滑,相应的,投资性物业出现公允价值下降,同步导致公司 2023 年前三季度归母净利润出现大幅下降。此外,公司出于谨慎考虑,对整体资产的可回收性进行了更为谨慎的预估,并计提了相应的减值准备,对个别预估回报率将低于预期的项目,经相关部门评估后作出终止继续投入的决策,对于已投入成本作为沉没成本确认损失。综上最终导致公司 2023 年前三季度归母净利润及扣非归母净利润出现亏损。

(2)结合行业发展情况、可比上市公司情况等,说明公司收入、毛利率水平变化的合理性,以及公司对业绩下滑的应对措施和安排。

公司回复:

公司可比上市公司主要为居然之家,自 2021 年至 2023 年三季度,公司自营商场经营及管理收入变动趋势与主营业务同样为家居商场经营管理的居然之家相比基本一致。公司营业收入降幅高于居然之家,一方面,公司在上海布局 7 家自营商场,经营面积超 90 万方,营业收入占比超过 10%。2022 年上海区域受疫情影响较为严重,公司为扶持商户、共渡难关,给予了租金优惠减免,该优惠影响延续至 2023 年,且对本期收入的影响金额高于上年。而上海的出租率和经营状况也受到疫情影响,尚在缓慢恢复中。居然之家未进入上海区域,因此无相关影响;另一方面,公司委管业务板块合作方大部分为中小地产商,受宏观经济环境影响,委管业务板块收入减少,且非家居商场经营管理类业务的收入也大幅减少,导致公司总体收入下滑幅度大于同行,而居然之家自营零售板块为其新收入增长点,贡献了巨大的增幅。

后续,公司会聚焦商场板块业务,做好家具、建材、电器大家居三大主营品类,强化核心能力,积极育商、招商、稳商、留商,推动主营品类出租率快速稳定提升。在研究落实切实有效的优惠政策的同时,积极拓展新业态、着重围绕家装设计、时尚餐饮等方向快速推进,助力促进商场人流量,从而提升消费成交额。同时,对楼盘、老顾客以及线上线下家装用户进行高效触达,打造红星美凯龙超级流量场,共创家居行业智慧营销生态。通过流量裂变发流量定向分发两大核心能力,携手百大家居品牌,深度探索智慧零售,共掌超级流量场红利,实现单个用户家装周期内高频、联单消费,深层次解决家居行业痛点,全领域释放家居产业价值,让红星美凯龙的平台能力呈指数级放大。

二、关于信用减值损失。三季报显示,2023 年前三季度公司信用减值损失 3.30 亿元,同比增长 62%,其中新增计提应收账款减值准备 1.33 亿元,新增计提其他应收账款减值准备 0.48 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,以及相关会计政策是否较前期发生重大变化,若有,请说明原因及合理性;

公司回复:

公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定,以预期信用损失为基础,对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备。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。相关计提比例及确定依据,以及相关会计政策较前期没有发生重大变化。

(一)应收账款:

1、会计政策及估计

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。对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险,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。

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:

组合一(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;

组合二(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后直接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;

组合三(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后直接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;

组合四(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;

组合五(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;

2、2023 年三季度预期信用损失率

组合类型	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5-6 年	6 年以上
项目前期品牌咨询委托管理服务	16.93%	22.68%	29.68%	35.22%	52.25%	58.83%	100.00%
建筑施工及设计服务	5.50%	20.03%	36.15%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
其他类咨询服务	18.68%	39.12%	64.41%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
租赁及相关收入	4.50%	4.50%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
其他	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%

(二)其他应收款:

1、会计政策及估计

根据现行会计政策,公司采用预期信用损失方法计提其他应收款信用损失。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。

对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

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,将根据以下情况分别进行考虑:

(a)代收代付商家款-按照预期损失率 0.10%计提;

(b)定金及保证金-按照预期损失率 0.10%计提;

(c)有抵押担保的往来款及代垫款-按照预期损失率 5.00%计提;

(d)无抵押担保的往来款及代垫款:运用迁徙率模型计提;

(e)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。

2、2023 年三季度预期信用损失率

其他应收款性质	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年及以上
定金及保证金	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
代收代付商家款	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
往来款及代垫款	9.19%	31.23%	48.46%	100.00%
其他	4.30%	24.56%	54.10%	100.00%

(2)按照坏账计提方法分类,结合单项减值风险、账龄、业务组合等,详细披露应收账款本期减值计提金额及比例、减值转回情况、较上年同期变化较大的原因及合理性;

公司回复:

(一)2023 年三季度末应收账款坏账准备情况如下:

单位:元 币种:人民币

类别	2023 年 9 月 30 日				
	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	975,488,332.66	29.98	975,488,332.66	100.00	-
项目前期品牌咨询委托管理服务	463,577,633.37	14.25	463,577,633.37	100.00	-
建筑施工及设计服务	212,687,168.93	6.54	212,687,168.93	100.00	-
其他类咨询服务	283,969,842.70	8.73	283,969,842.70	100.00	-
租赁及相关收入	71,586.69	0.00	71,586.69	100.00	-
其他	15,182,100.97	0.47	15,182,100.97	100.00	-
按组合计提坏账准备	2,278,168,176.57	70.02	751,544,305.67	32.99	1,526,623,870.90
项目前期品牌咨询委托管理服务	650,989,109.85	20.01	396,573,442.74	60.92	254,415,667.11
建筑施工及设计服务	538,101,795.13	16.54	113,902,497.37	21.17	424,199,297.76
其他类咨询服务	364,041,585.41	11.19	181,729,684.24	49.92	182,311,901.17
租赁及相关收入	514,011,575.40	15.80	49,842,596.33	9.70	464,168,979.07
其他	211,024,110.78	6.49	9,496,085.01	4.50	201,528,025.80
合计	3,253,656,509.23	/	1,727,032,638.35	/	1,526,623,870.90

其中,按组合计提坏账准备具体情况如下:

组合计提项目一,项目前期品牌咨询委托管理服务:

单位:元 币种:人民币

名称	2023 年 9 月 30 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	35,500,000.00	6,009,795.00	16.93
1-2 年	5,000,000.00	1,133,825.00	22.68
2-3 年	51,216,666.67	15,200,082.33	29.68
3-4 年	88,075,568.18	31,017,132.47	35.22
4-5 年	150,680,208.33	78,730,408.85	52.25
5-6 年	136,116,666.67	80,082,199.09	58.83
6 年以上	184,400,000.00	184,400,000.00	100.00
合计	650,989,109.85	396,573,442.74	60.92

组合计提项目二,建筑施工及设计服务:

单位:元 币种:人民币

名称	2023 年 9 月 30 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	194,611,880.21	10,697,338.38	5.50
1-2 年	233,355,344.41	46,743,172.59	20.03
2-3 年	84,065,028.89	30,392,444.78	36.15
3 年以上	26,069,541.62	26,069,541.62	100.00
合计	538,101,795.13	113,902,497.37	21.17

组合计提项目三,其他类咨询服务:

单位:元 币种:人民币

名称	2023 年 9 月 30 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	129,987,463.25	24,281,658.13	18.68
1-2 年	86,671,635.90	33,905,943.96	39.12
2-3 年	66,986,243.68	43,145,839.55	64.41
3 年以上	80,396,242.59	80,396,242.59	100.00
合计	364,041,585.41	181,729,684.24	49.92

组合计提项目四,租赁及相关收入:

单位:元 币种:人民币

名称	2023 年 9 月 30 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	439,945,418.80	19,797,543.85	4.50
1-2 年	46,095,396.98	2,074,292.86	4.50
2 年以上	27,970,759.62	27,970,759.62	100.00
合计	514,011,575.40	49,842,596.33	9.70

组合计提项目五,其他:

单位:元 币种:人民币

名称	2023 年 9 月 30 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	144,838,896.18	6,517,750.33	4.50
1 年以上	66,185,214.60	2,978,334.66	4.50
合计	211,024,110.78	9,496,085.01	4.50

(二)坏账准备的本期变动情况:

单位:元 币种:人民币

类别	2023 年 6 月 30 日	本期变动金额				2023 年 9 月 30 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
项目前期品牌咨询委托管理服务	812,823,391.17	47,327,684.94	-	-	-	860,151,076.11
建筑施工及设计服务	266,807,625.87	59,782,040.43	-	-	-	326,589,666.30
其他类咨询服务	450,699,526.94	18,000,000.00	3,000,000.00	-	-	465,699,526.94
租赁及相关收入	54,868,531.34	7,431,670.14	1,147,805.25	11,238,213.21	-	49,914,183.02
其他	24,671,633.84	6,552.14	-	-	-	24,678,185.98
合计	1,609,870,709.16	132,547,947.65	4,147,805.25	11,238,213.21	-	1,727,032,638.35

本季度公司应收账款计提相较上期变化主要原因为账龄变长,预期信用损失率变大所致。

(3)补充披露本期新增信用减值金额前五名欠款方的具体情况,包括但不限于交易对方名称、款项形成背景、交易性质、减值迹象发生的时点、计提减值的依据及合理性,说明是否存在前期计提不充分、不及时的情形。

公司回复:

本期新增信用减值金额前五名欠款方的具体情况如下:

单位:元 币种:人民币

序号	客商名称	科目	账面余额	第三季度新增信用减值金额	累计计提信用减值金额
1	郑州华商汇房地产开发有限公司	应收账款-建筑施工及设计服务	46,000,000.00	29,369,392.98	46,000,000.00
2	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	其他非流动资产-项目借款;一年内到期非流动资产-项目借款	28,006,000.00	27,729,988.00	28,006,000.00
3	重庆凯双房地产开发有限公司	应收账款-建筑施工及设计服务	23,400,000.00	18,712,769.71	23,400,000.00
4	陕西万城房地产开发有限公司	应收账款-建筑施工及设计服务	6,200,000.00	3,958,483.40	6,200,000.00
5	芜湖明辉商业管理有限公司	其他应收款-往来及代垫款	27,871,912.04	3,804,384.00	12,843,416.00
	合计		131,477,912.04	83,575,018.09	116,449,416.00

1、郑州华商汇房地产开发有限公司

本公司下属子公司江苏苏南建筑安装工程有限公司(以下简称“苏南建筑”)与郑州华商汇房地产开发有限公司(以下简称“郑州华商汇”)于 2017 年签署装饰装修施工合同,合同约定工程总价款人民币 208,000,000.00 元(含税价,增值税率 3%),前 5 个月每个月支付总价款的 15%,竣工结算后开业前支付至 90%。截至 2023 年三季度末,该项目绝大部分施工均已完成,但尚未竣工结算,累计确认收入人民币 156,000,000.00 元,累计已收款人民币 110,000,000.00 元,期末应收账款余额为人民币 46,000,000.00 元。

尽管苏南建筑作为项目总包方,对于工程欠款享有优先受偿权,鉴于郑州华商汇经营状况恶化,公司认为工程款全额(尤其是利润部分)收回的可能性下降,故本期新增计提了全额坏账准备。

2、深圳红星美凯龙商业管理有限公司

深圳红星美凯龙商业管理有限公司(以下简称“深圳红星”)系公司下属联营企业,即深圳后海商场的经营主体。公司作为股东对深圳红星提供借款以支持商场筹建和运营。基于该商场近期计划闭店,出于谨慎性考虑,公司对相关股东借款余额计提了信用减值损失。

此外,为保障平稳闭店,公司预计发生不超过 7,000 万元的股东投入,其中 4,500 万元已于 2023 年度第三季度计提,记入营业外支出,其余后续投入将根据闭店工作的推进情况,及时予以计提和列支。

3、重庆凯双房地产开发有限公司

本公司下属子公司上海红星美凯龙建筑设计有限公司(以下简称“设计院”)于 2021 年 6 月与重庆凯双房地产开发有限公司(以下简称“重庆凯双”)签署了就重庆璧山项目的设计合同,合同总价 3,900 万元。

截至 2022 年底,设计院已完成土建施工图申报过审以及部分设计图的绘制工作。

但由于重庆璧山的总包单位工程进度严重拖后,导致项目进展极其缓慢。重庆凯双拟就原定的商业地产建造计划有所变更。故业主方提出希望终止设计合同,并就设计院已提供服务的对价进行减免。

考虑到重庆璧山项目的实际情况,公司本期就 2,340 万元应收设计费全额计提了坏账准备。

4、陕西万城房地产开发有限公司

陕西万城房地产开发有限公司(以下简称“陕西万城”)对应的工程项目为装饰装修项目,因陕西万城拖欠装修款故此停工。

公司管理层于 2023 年第三季度综合分析判断陕西万城很可能无法履行还款义务,上述应收账款回收性存在重大不确定性,未来收回概率极小。本公司于 2023 年第三季度对陕西万城应收账款补充计提全额减值。

5、芜湖明辉商业管理有限公司

芜湖明辉商业管理有限公司(以下简称“芜湖明辉”)系公司下属合营企业,即芜湖明辉商场的经营主体。公司作为股东对芜湖明辉提供借款以支持商场筹建和运营,根据 2023 年三季度预期信用损失率,对该股东借款按照往来款及代垫款组合计提了信用减值损失。

对上述五名欠款方,公司新增计提信用减值的依据都与本期外部市场的环境变化及相关欠款方内在履约能力的恶化直接相关,或在同样的预期信用损失模型下因账龄变化而调整,因此不存在前期计提不充分、不及时的情形。

三、关于资产减值损失。三季报显示,公司前三季度资产减值损失 4.11 亿元,上年同期为-0.06 亿元。报告期内,公司计提长期股权投资减值准备 1.66 亿元,计提存货跌价准备 0.99 亿元,计提其他非流动资产减值准备 0.45 亿元。请公司:

(1)分项目列示长期股权投资减值准备具体情况,包括被投资单位名称、长期股权投资期初余额、本期增减变动、权益法下确认的投资损益、减值计提金额、期末余额等,并逐项补充披露被投资单位投资背景、主要业务情况、两年一期主要财务数据等;

公司回复:

公司在第三季度对 11 个被投资单位计提了长期股权投资减值准备,合计金额 1.66 亿,涉及的主要项目清单如下:

单位:元 币种:人民币

序号	被投单位名称	年初余额	本年变动					年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下投资损益	宣告现金股利	计提减值准备	
1	苏州市苏品宅配文化有限公司	57,160,096.98	-	-	-2,201,908.43	-	-33,817,861.73	21,140,326.82
2	北京比邻弘科科技有限公司	37,636,763.16	-	-	-635,998.23	-	-30,877,448.38	6,123,316.55
3	芜湖明辉商业管理有限公司	47,788,342.71	-	-	3,270,106.13	-	-23,815,531.00	27,242,917.84
4	大城信息科技(上海)有限公司	19,011,975.72	-	-	-	-	-19,011,975.72	-
5	Icolor Private Limited	19,441,135.62	-	-	-495,217.97	-	-18,945,917.65	-
6	其他	46,313,648.29	2,966,000.00	-	-565,743.84	-	-39,412,869.75	9,301,034.70
	合计	227,351,962.48	2,966,000.00	-	-628,762.34	-	-165,881,604.23	63,807,595.91

其中计提减值准备金额前五大的被投资单位具体情况如下:

1、苏州市苏品宅配文化有限公司主要从事研发设计、生产、销售家具。本公司因看好红木家具市场对其进行战略投资。2021 年年末该公司净资产为 8,018 万元,全年实现净亏损 153 万元;2022 年年末净资产为 6,445 万元,全年实现净亏损 1,363 万元;2023 年截至 9 月 30 日净资产为 4,335 万元,前三季度实现净亏损 2,116 万元。

2、北京比邻弘科科技有限公司主要从事技术开发、技术推广,本公司因计划将其数字化营销技术运用于家居商场而对其进行战略投资。2021 年年末该公司净资产为 7,328 万元,全年实现净亏损 435 万元;2022 年年末净资产为 6,742 万元,全年实现净亏损 774 万元;2023 年截至 9 月 30 日净资产 5,838 万元,前三季度实现净亏损 943 万元。

3、芜湖明辉商业管理有限公司系芜湖明辉商场的经营主体。2021 年年末该公司净资产为 2.03 亿,全年实现净利润 1,311 万元;2022 年年末该公司净资产为 2.65 亿,全年实现净利润 1,879 万元;2023 年截至 9 月 30 日净资产为 3.06 亿,前三季度实现净利润 1,352 万元。

4、大城信息科技(上海)有限公司主要从事电脑软件开发,本公司因计划将其家居行业销售系统运用于家居商场中故对其进行战略投资。2021 年年末该公司净资产为 3,104 万元,全年实现净亏损 114 万元;2022 年末该公司净资产为 3,148 万元,全年实现净利润 34.9 万元;2023 年截止 9 月 30 日公司业务已处于停滞状态。

5、Icolor Private Limited 主要从事立邦油漆刷新服务、局部装修,本公司因看好其与立邦油漆稳定的业务合作而对其进行战略投资。2021 年年末该公司净资产为-2.98 亿元,全年实现净亏损 3,992 万元;2022 年年末净资产为-4.96 亿元,全年实现净亏损 3,587 万元;2023 年截至 9 月 30 日净资产为-5.61 亿元,前三季度实现净亏损 977 万元。

(2)补充披露本期新增长期股权投资减值准备的减值测试过程、主要参数及确定依据,并结合被投资单位近年来经营情况和业绩表现等,说明减值时点及金额的合理性,相关减值计提是否及时、充分;

公司回复:

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第五条有关规定,企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响,或企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额,表明资产存在减值迹象,本公司综合以下一项或多项可观察事实,判断对被投资公司的长期股权投资在第三季度存在减值迹象:

1、被投资公司于第三季度与其他股东、供应商或本公司发生合同纠纷而涉及重大诉讼;如北京比邻弘科科技有限公司的股东东易日盛家居装饰集团股份有限公司、上海汇付互联网金融信息服务创业投资中心(有限合伙)于 2023 年 9 月对比邻弘科创始人提起民事起诉状并被北京市第四中级人民法院受理,本公司判断其败诉可能性较高且可能无力偿还赔偿金;

2、被投资公司业务发生重大变化;大城信息科技(上海)有限公司主营业务基本终止,预计无恢复迹象;

3、被投资公司财务报表各项重要数据表明其盈利能力、现金流等表现不如预期,或在疫情结束后一年经营状况未发生明显好转;芜湖明辉商业管理有限公司、苏州市苏品宅配文化有限公司、Icolor Private Limited 等,均为家居商场及其上下游行业企业,根据对方提供的财务报表,在疫情结束后一年经营状况仍未发生显著好转。

若发生以上一项或多项事项,本公司则判断长期股权投资存在减值迹象,按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》第六条有关规定,资产存在减值迹象的,应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。由于公司对长期股权投资单位不具有控制权,无法保障获取长期投资单位可靠的经营规划及财务信息,从而对其未来收益进行预测,故本次不适合采用资产预计未来现金流量的现值;可回收金额根据公允价值减去处置费用后的净额确定。本次长期股权投资单位在评估基准日不存在销售协议和资产活跃市场,故根据可获取的最佳信息,采用估值技术估计公允价值。本公司运用以下具体估值方法计算减值金额:

1、成本法:芜湖明辉商业管理有限公司主要资产是房屋与土地,以经营商场为主业,以收益法评估其所持物业的公允价值,后按照成本法评估股权价值。收益法中使用的主要参数包括:租金在现有实际租金基础上,每年参考 CPI 增长率考虑 2.3%增长,空置率维持在目前实际水平 4%左右。

2、市场可比公司模型:苏州市苏品宅配文化有限公司具有资产较轻、依赖于设计研发的特点,目前处于连续亏损状态,本次采用市场 PS 乘数进行测算。根据被评估单位的主营业务及行业分类,选取若干可比 A 股上市公司,以同花顺所示 2022 年数据经过修正后可比 PS 乘数为 2.3 进行估值。

3、分析评估法:了解被投资公司所属行业及运营情况,分析其资产、负债结构与特点、收入规模与毛利率变化情况、净资产等信息,以净资产乘以股权比例确定评估价值。对于净资产为负、连续亏损、经营不善业务终止、长期资产变现能力弱的公司全额计提减值准备。

(3)分项目列示存货跌价准备具体情况,包括项目名称、形成背景、期初余额、本期增减变动、减值计提金额、期末余额等,说明本期计提存货跌价依据、原因及合理性;

公司回复:

根据《企业会计准则第 1 号——存货》规定,本公司在资产负债表日判断存货是否存在可能发生的减值迹象。对于存货存在减值迹象的,本公司估计其可变现净值。可变现净值应当根据存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。可变现净值的计量结果表明,存货的可变现净值低于其账面价值的,应当将存货的账面价值减记至可变现净值,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的存货跌价准备。

公司从事的进口家居销售市场在 2023 年持续疲软,销售持续下滑,公司管理层于 2023 年第三季度对进口高端家具自营零售业务的未来经营方向进行调整,拟对现有存货进行批量清售,以降库存回流资金为目标。

根据最新存货计划出售方案及市场预期判断,公司对存货进行了减值测试,于 2023 年第三季度计提存货跌价准备人民币 98,500,420.54 元。

(4)分项目列示其他非流动资产减值具体情况,包括项目背景、交易背景、交易对方、期初及期末余额、减值准备的计提依据,减值测试的具体过程等情况,说明相关减值计提是否及时、充分、审慎。

公司回复:

本期计提其他非流动资产减值准备 45,486,088.39 元,其中计入资产减值损失的金额 22,069,887.39 元,计入信用减值损失的金额 23,416,201.00 元。

项目	本期坏账计提(元)
预付工程款(注 1)	22,069,887.39
委托贷款及借款(注 2)	23,416,201.00
其他非流动资产减值准备合计	45,486,088.39

1、北京世纪欧美商业投资有限公司停工时间较长,工程长期搁置,公司预计项目后续不会继续推进,相关投入在未来难以收回,因此就预付给供应商的工程款 22,069,887.39 元予以全额计提减值准备。

2、本期主要为公司对下属联合营企业深圳红星提供股东借款所计提的信用减值损失。基于深圳红星所经营的深圳后海商场近期计划闭店,出于谨慎性考虑,公司对相关股东借款余额计提了信用减值损失。

四、关于投资性房地产。三季报显示,公司投资性房地产账面金额 953.58 亿元,占公司总资产比重 76%,前三季度公允价值变动收益-4.57 亿元,上年同期为 1.0 亿元。请公司:

(1)分类别列示投资性房地产期初余额、期末余额、本期增减变动、公允价值变动;

公司回复:

单位:元,人民币

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计