证券代码：601828　　证券简称：美凯龙　　公告编号：2024-034

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2023 年年度股东大会决议公告

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。

重要内容提示：

● 本次会议是否有否决议案：无

一、会议召开和出席情况

(一) 股东大会召开的时间：2024 年 5 月 23 日

(二) 股东大会召开的地点：上海市闵行区申长路 1466 弄红星美凯龙总部 B 座南楼 3 楼会议中心

(三) 出席会议的普通股股东和恢复表决权的优先股股东及其持有股份情况：

1、出席会议的股东和代理人人数	21
其中：A 股股东人数	20
境外上市外资股股东人数(H 股)	1
2、出席会议的股东所持有表决权的股份总数(股)	2,600,286,898
其中：A 股股东持有股份总数	2,496,727,286
境外上市外资股股东持有股份总数(H 股)	103,559,612
3、出席会议的股东所持有表决权股份数占公司有表决权股份总数的比例(%)	59.726075
其中：A 股股东持股占股份总数的比例(%)	57.347411
境外上市外资股股东持股占股份总数的比例(%)	2.378664

注：有权出席临时股东大会并投票的本公司股份总数为 4,353,687,873 股(本公司回购专用账户中的 A 股股份不享有临时股东大会表决权)

(四) 表决方式是否符合《公司法》及《公司章程》的规定，大会主持情况等。

本次股东大会由公司董事会召集，董事长郑永达先生主持。会议采用现场投票和网络投票相结合的表决方式进行表决。会议的召开和表决符合《公司法》和《公司章程》的规定。

(五) 公司董事、监事和董事会秘书的出席情况

1、公司在任董事 14 人，以现场及通讯方式出席 14 人；

2、公司在任监事 4 人，以现场及通讯方式出席 4 人；

3、董事会秘书邱喆女士出席了本次会议；公司部分高级管理人员列席了本次会议。

二、议案审议情况

(一) 非累积投票议案

1、议案名称：公司 2023 年度董事会工作报告

审议结果：通过

表决情况：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
A 股	2,496,328,686	99.984035	398,600	0.015965	0	0.000000
H 股	102,033,227	98.526081	1,193,703	1.152672	332,682	0.321247
普通股合计：	2,598,361,913	99.925970	1,592,303	0.061236	332,682	0.012794

2、议案名称：公司 2023 年度监事会工作报告

审议结果：通过

表决情况：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
A 股	2,496,328,686	99.984035	398,600	0.015965	0	0.000000
H 股	102,033,227	98.526081	1,193,703	1.152672	332,682	0.321247
普通股合计：	2,598,361,913	99.925970	1,592,303	0.061236	332,682	0.012794

3、议案名称：公司 2023 年度财务决算报告

审议结果：通过

表决情况：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
A 股	2,496,328,686	99.984035	398,600	0.015965	0	0.000000
H 股	102,033,227	98.526081	1,193,703	1.152672	332,682	0.321247
普通股合计：	2,598,361,913	99.925970	1,592,303	0.061236	332,682	0.012794

4、议案名称：公司 2024 年度财务预算报告

审议结果：通过

表决情况：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
A 股	2,496,328,686	99.984035	398,600	0.015965	0	0.000000
H 股	102,033,227	98.526081	1,193,703	1.152672	332,682	0.321247
普通股合计：	2,598,361,913	99.925970	1,592,303	0.061236	332,682	0.012794

5、议案名称：公司截至 2023 年 12 月 31 日止年度报告及年度业绩

审议结果：通过

表决情况：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
A 股	2,496,328,686	99.984035	398,600	0.015965	0	0.000000
H 股	102,033,227	98.526081	1,193,703	1.152672	332,682	0.321247
普通股合计：	2,598,361,913	99.925970	1,592,303	0.061236	332,682	0.012794

6、议案名称：公司 2023 年度利润分配预案

审议结果：通过

表决情况：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
A 股	2,496,417,286	99.987584	310,000	0.012416	0	0.000000
H 股	103,548,192	99.988973	11,420	0.011027	0	0.000000
普通股合计：	2,599,965,478	99.987639	321,420	0.012361	0	0.000000

7、议案名称：关于公司 2023 年度董事薪酬的议案

审议结果：通过

表决情况：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
A 股	1,559,930,760	99.980131	310,000	0.019869	0	0.000000
H 股	103,548,192	99.988973	11,420	0.011027	0	0.000000
普通股合计：	1,663,478,952	99.980682	321,420	0.019318	0	0.000000

8、议案名称：关于公司 2023 年度监事薪酬的议案

审议结果：通过

表决情况：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
A 股	2,496,417,286	99.987584	310,000	0.012416	0	0.000000
H 股	103,548,192	99.988973	11,420	0.011027	0	0.000000
普通股合计：	2,599,965,478	99.987639	321,420	0.012361	0	0.000000

9、议案名称：关于续聘公司 2024 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案

审议结果：通过

表决情况：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
A 股	2,496,417,286	99.987584	310,000	0.012416	0	0.000000
H 股	103,548,192	99.988973	11,420	0.011027	0	0.000000
普通股合计：	2,599,965,478	99.987639	321,420	0.012361	0	0.000000

10、议案名称：关于公司 A 股部分募集资金投资项目结项、延期、中止及终止的议案

审议结果：通过

表决情况：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
A 股	2,496,417,286	99.987584	310,000	0.012416	0	0.000000
H 股	103,548,192	99.988973	11,420	0.011027	0	0.000000
普通股合计：	2,599,965,478	99.987639	321,420	0.012361	0	0.000000

(二) 现金分红分段表决情况

	同意		反对		弃权	
	票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
持股 5%以上普通股股东	2,487,378,936	100.000000	0	0.000000	0	0.000000
持股 1%-5%普通股股东	0	0.000000	0	0.000000	0	0.000000
持股 1%以下普通股股东	9,038,350	96.683907	310,000	3.316093	0	0.000000
其中：市值 50 万以下普通股股东	5,612,640	99.468334	30,000	0.531666	0	0.000000
市值 50 万以上普通股股东	3,425,710	92.444093	280,000	7.555907	0	0.000000

(三) 涉及重大事项，5%以下股东的表决情况

议案序号	议案名称	同意		反对		弃权	
		票数	比例(%)	票数	比例(%)	票数	比例(%)
6	公司 2023 年度利润分配预案	7,281,220	95.916335	310,000	4.083665	0	0.000000
7	关于公司 2023 年度董事薪酬的议案	7,281,220	95.916335	310,000	4.083665	0	0.000000
9	关于续聘公司 2024 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案	7,281,220	95.916335	310,000	4.083665	0	0.000000
10	关于公司 A 股部分募集资金投资项目结项、延期、中止及终止的议案	7,281,220	95.916335	310,000	4.083665	0	0.000000

(四) 关于议案表决的有关情况说明

本次 2023 年年度股东大会所审议的议案均为普通决议议案，已获得出席会议的股东(包括股东代表)所持表决权的过半数通过；

本次 2023 年年度股东大会所审议的议案 7、议案 8 为涉及关联股东回避表决的议案，红星美凯龙控股集团有限公司、常州美开信息科技有限公司、车建兴、李建宏、蒋小忠、车建芳、陈淑红对议案 7 回避表决，潘宁对议案 8 回避表决。

三、律师见证情况

1、本次股东大会见证的律师事务所：金杜律师事务所

律师：沈诚敏、朱意桦

2、律师见证结论意见：

本所认为，公司本次股东大会的召集和召开程序符合《公司法》《证券法》等相关中国境内法律、行政法规、《股东大会规则》和《公司章程》的规定；出席本次股东大会的人员和召集人的资格合法有效；本次股东大会的表决程序和表决结果合法有效。

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

● 上网公告文件

经鉴证的律师事务所主任签字并加盖公章的法律意见书

● 报备文件

经与会董事和记录人签字确认并加盖董事会印章的股东大会决议

证券代码：601828　　证券简称：美凯龙　　编号：2024-035

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。

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(㎡)	数量(家)	经营面积(㎡)
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 7,984,657㎡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㎡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	爱琴海购物公园特斯拉项目	衢州慧奥商管有限公司	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	信业广场项目	阳信业发展有公司	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	郫县和十风项目	中建第工局限公司	18,044.30	18,044.30	18,044.30	16,677.00	2021 年	100%	85%	根据建设前单位款项进度支付；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	波能居家商项目	宁波创业发展有公司	35,278.28	14,167.20	30,595.74	25,139.19	2020 年	87%	75%	预付款 6%；按月支付进度支付至 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
5	港艺项目临星佳目	海上建一集团限公司	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·云商公馆-第二次精装修(5、8、9 栋)工程	南星设有限公司新公司	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	林汇地开有公司	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，合同未发生违约情形
3	南昌幸福营品二期精装修项目	南昌恒实有公司	8,768.69	795.63	8,768.69	8,532.00	2020 年	100%	89%	1,025.88	773.79	75.43%	项目已未完结完成算，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	萨城房产发展有公司	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	天津智知业发有限公司	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，动能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：㎡、万元、元/㎡

项目名称	项目位置	建设阶段	物业面积	期初账面价值	本期摩值变动	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
新伟置业	上海普陀区真北路 1058、1108 号，兰江路 558、558-2、558-5、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