

关于上海证券交易所
《关于对厦门建发股份有限公司重大资产购
买报告书（草案）的信息披露的问询函》
中有关财务会计问题的专项说明

容诚专字[2023]215Z0253 号

容

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

关于上海证券交易所
《关于对厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）
的信息披露的问询函》中有关财务会计问题专项说明

容诚专字[2023] 215Z0253 号

上海证券交易所：

根据贵所上市公司管理一部于 2023 年 6 月 7 日出具的《关于对厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）的信息披露的问询函》（上证公函【2023】0672 号）（以下简称“问询函”）的要求，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”或“会计师”）对问询函中提到的需要会计师说明或发表意见的问题进行了认真核查。现做专项说明如下（除特别注明外，以下金额单位为人民币元）：

如无特殊说明，本回复所述词语或简称与《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）（修订稿）》中“释义”所定的词语或简称具有相同的含义。

释 义

在本回复中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

银泰永清	指	银泰（永清）新城投资有限公司
绿地金牛	指	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司
天府世贸	指	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司
北京广渠路项目	指	北京世纪欧美商业投资有限公司
北京城建成都	指	北京城建成都置业有限公司
北京城建投资	指	北京城建投资发展股份有限公司
葛洲坝置业	指	重庆葛洲坝融创深达置业有限公司
石家庄博宸	指	石家庄博宸实业有限公司
弘郡投资	指	上海弘郡投资有限公司
杭州环球	指	杭州红星美凯龙环球家居有限公司
星凯众程	指	上海星凯众程企业发展有限公司
成都置业	指	成都红星美凯龙置业有限公司
西安佳和兴	指	西安佳和兴家居有限责任公司
浙江名都	指	浙江名都投资有限公司
上海名艺	指	上海名艺商业企业发展有限公司
芜湖明辉	指	芜湖明辉商业管理有限公司
山东德鑫	指	山东德鑫房地产开发有限公司
济南德鑫	指	济南德鑫檀宫置业有限公司
中翔置业	指	北海市中翔置业有限公司
红凯商贸	指	灵璧县红凯商贸有限公司

若本回复中部分合计数与各分项直接相加之和在尾数上有差异，除特别标注外，均为四舍五入所致。

问题 1、草案显示，2022 年末标的公司投资性房地产账面余额 957.09 亿元，占标的公司总资产比重达 74.71%，采用公允价值进行后续计量，当期投资性房地产公允价值变动-0.70 亿元。分类别来看，房屋及建筑物账面余额 867.81 亿元，当期公允价值减少 11.29 亿元，采用收益法进行评估；在建工程账面余额 89.28 亿元，当期公允价值增加 10.59 亿元，采用静态假设开发法或重置成本法进行评估。此外，标的公司持有的价值 846.78 亿元投资性房地产用于抵押担保以取得借款及商业地产抵押贷款支持证券合计 321.53 亿元。请公司补充披露：

(1) 标的公司对不同类别的投资性房地产采用不同评估方法的原因及合理性，并说明是否符合评估准则等规定；(2) 报告期内不同类别投资性房地产的评估方式、模型、主要参数等是否发生变化，若是，说明变化的原因及合理性，并说明评估方式的变化对投资性房地产账面价值的影响；(3) 2022 年度不同类别投资性房地产公允价值变动较大的具体原因及合理性，若存在其他因素导致单项投资性房地产公允价值变动较大的，请按项目列示变动较大的投资房地产所处位置、所处建设阶段和使用状态、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；(4) 分项目说明 2022 年末标的公司投资性房地产用于抵押担保的情况，包括但不限于具体受限原因、涉及到借款金额及期末余额、借款期限、借款主体及其与标的公司是否存在关联关系、资金用途及流向等，说明相关资产受限对标的公司日常经营和融资能力的影响。请财务顾问、会计师发表意见。

回复：

一、问题答复

(一) 标的公司对不同类别的投资性房地产采用不同评估方法的原因及合理性，并说明是否符合评估准则等规定

1、不同类别的投资性房地产采用不同评估方法的原因及合理性

(1) 本次投资性房地产评估方法

本次评估对各类别投资性房地产采用的评估方法如下：

1) 对已投入使用的建成物业采用收益法。

2) 对于尚在建设中已接近完工或已完工尚未交付物业，建成后收益能够合理预测的，采用静态假设开发法进行评估，其中建成后的物业价值采用收益法进行评估。

3) 对于实际完成工程量较少的在建工程，或建成后收益无法合理预测的物业采用成本法进行评估。

(2) 对不同类别的投资性房地产采用不同评估方法选取具有合理性

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》，“第二条 投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售。”

美凯龙主营是通过经营和管理商场获取收益，持有房地产的目的是用于赚取租金或建成后用于赚取租金，因此在评估方法选择方面优先选用收益法，包括已建成投入使用的物业、已接近完工或已完工尚未交付物业（建成后物业价值采用收益法），符合企业持有投资性房地产的目的。

由于在建造家居商场物业时已明确为出租目的，符合投资性房地产定义，故美凯龙将相关物业资产在建造期间作为投资性房地产（在建工程）进行核算和列报，归集已发生的开发成本。对于实际完成工程量较少的在建工程，由于其后续建设周期具有一定的不确定性，以及建成后收益在目前时点无法合理可靠的预测，进而难以可靠估算建成后持有出租下的公允价值，美凯龙基于投资性房地产在当前状态下进行处置可获得的收益，采用房地分估的成本法估算公允价值。

综上所述，对于不同类别的投资性房地产采用不同的评估方法具有合理性，符合企业会计准则要求。

2、本次评估方法选取符合评估准则规定

根据《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）的规定，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择合适的评估方法。对于投资性房地产的评估方法通常包括市场法和收益法，采用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》第六章估值技术：

第十八条 企业以公允价值计量相关资产或负债，应当采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。企业使用估值技术的目的，是为了估计在计量日当前市场条件下，市场参与者在有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格。

企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。企业应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。企业使用多种估值技术计量公允价值的，应当考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

市场法，是利用相同或类似的资产、负债或资产和负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行估值的技术。

收益法，是将未来金额转换成单一现值的估值技术。

成本法，是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额（通常指现行重置成本）的估值技术。

综上，基于投资性房地产评估准则有关规定，执行投资性房地产评估业务，应根据相关条件，选择合适的评估方法，本次评估所采用的收益法、假设开发法（其中建成后的物业价值采用收益法进行评估）及成本法系符合评估准则及企业会计准则的估值技术及方法，因此，本次评估对不同类别的投资性房地产采用不同评估方法符合相关准则的规定。

（二）报告期内不同类别投资性房地产的评估方式、模型、主要参数等较以前年度是否发生变化，若是，说明变化的原因及合理性，并说明评估方式的变化对投资性房地产账面价值的影响

本次对投资性房地产评估，根据纳入评估范围的资产特点，对不同的资产分别采用收益法、假设开发法和成本法。其中假设开发法和成本法与以前年度评估处理基本保持一致。收益法评估中，以前年度采用直接资本化法，本期采用报酬资本化法，两种方法均为收益法的范畴。

1、根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.3.2 收益法估价时，应区

分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先选用报酬资本化法。另参考《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）第四章第十五条：采用收益法评估投资性房地产时，应当对企业来自投资性房地产的租金收益，以及当期产生的相应费用进行分析，判断租金收益与相应费用的匹配性，确定净收益。在收益法范畴下，报酬资本化法更符合上述意见指引。

2、公司查阅了部分上市公司公告，如豫园股份（600655）、东百集团（600693）、福星股份（000926）、皇庭国际（000056）等，均采用了报酬资本化法进行投资性房地产的评估，该评估方法是境内资本市场的通行做法。

3、历史年度采用直接资本化法是用年租金收益除以资本化率，直接资本化法下，经营性房地产的运营费用等因素对房地产估值的影响包含在资本化率中体现。在评估时，资本化率是选取委评房地产所在区域的市场平均资本化率。伴随近年来房地产市场较大波动，不同房地产的经营管理效率分化加大，将放大委评房地产所在区域平均资本化率的数学偏差。受限于对所在区域经营性房地产相关信息的获取能力，通过直接资本化法难以有效还原具体房地产的公允价值。而报酬资本化法采用年净收益折现，即租金收益-房地产运营费用后的净收益除以投资回报率，是基于美凯龙自身房地产收益和运营费用的情况，判断房地产净收益合理性和客观性，能较好反映出委评房地产在行业波动背景下的公允价值。

收益法的本质是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。具体而言，是预测估价对象的未来收益，并利用报酬率或资本化率，将未来收益转换为价值以得到估价对象价值或价格的方法。根据将未来收益转换为价值的方式不同，或者说资本化类型的不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。因此，收益法的两种评估方式的底层估值逻辑一致，从房地产估价理论出发，无论采用收益法中的何种评估方式，对投资性房地产评估价值的影响较小，收益法下的两种评估方式得到的房地产价值趋同。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的《东洲评报字【2023】第0704号资产评估报告》，美凯龙2022年12月31日的投资性房地产余额较以前年度整体保持稳定，其中投资性房地产——房屋、建筑物（建成状态）2022年度公允价值变动损益为-11.29亿元，占2021年末投资性房地产——房屋、建筑物（建成状态）余额比重不到1.3%，投资性房地产——房屋、建筑物（建成状态）余额波动较小，但投资性房

地产公允价值变动损益占美凯龙当期利润比重较大，对美凯龙当期利润存在一定影响，提醒投资者关注相关风险。

(三) 2022年度不同类别投资性房地产公允价值变动较大的具体原因及合理性，若存在其他因素导致单项投资性房地产公允价值变动较大的，请按项目列示变动较大的投资房地产所处位置、所处建设阶段和使用状态、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

投资性房地产中房屋、建筑物中72处自营商场，期末账面余额867.81亿元，本期公允价值减少11.29亿元；主要减值原因是受房地产行业周期下行的影响。此外，2022年度美凯龙在投资性房地产的收益法评估中采用报酬资本化法，有别于以前年度采用的直接资本化法，对于投资性房地产中房屋、建筑物评估结果也存在一定影响。

房地产行业作为家居行业上游，2020年下半年在“去杠杆、控增速”的背景下，进入行业下行周期，我国房地产市场在21世纪初的20年间经历了6次完整的周期。

2000-2020年中国房地产周期及调控政策



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。随着限购、限贷、限售、限价等房地产政策调控，中国商品房住宅销售额的增速下滑，家具建材社会零售额的增速随之下降。中国家居行业受房地产周期的影响明显，两者呈现正相关性。

2017-2021年中国家居行业与房地产具有高度相关性



企业已完工的自营商场遍及全国38个城市，其中68%的布局城市中的自营商场存在不同程度的空置率上升或租金下滑。企业通过一系列运营方式将自营商场租金下降控制在有限的范围内，且今年以来国家持续出台积极的房地产政策，尤其一、二线城市房地产市场出现了复苏的迹象，评估人员认为未来企业自营商场租金总体回稳向好，故已完工的72处商场较期初公允价值减值幅度较小。

投资性房地产中11个在建工程项目，账面余额89.28亿元，本期公允价值增加10.59亿元。其中主要增值项目及变动原因如下：

单位：人民币万元

项目名称	项目位置	状态	物业面积（平方米）	期初余额（公允价值）	期末余额（公允价值）	本期成本增加	本期公允价值变动	公允价值变动原因
天津美凯龙供应链	天津市静海区静海国际商贸物流园朝阳道东侧	部分未开业	76,493.03	16,400.00	43,900.00	1,152.31	26,347.69	本期一标段已完工运营，满足收益法评估条件，二标段即将竣工，符合假设开发法评估条件；而2021年两个标段均基于当时的建造阶段采用了成本法评估。本期主要是评估方法随着项目进展有所调整：对收益法和假设开发法来说，项目未来收益是影响结果的重要参数，而成本法采用市场土地价值结合重置开发成本，不考虑项目未来收益。因此对相对高收益的项目，前述方法更替当期，公允价值会有明显增值。
海口檀宫实业	海口市面前坡片区棚改B0601地块	未开业	113,737.33	57,600.00	88,100.00	4,685.25	25,814.75	主要为土地评估值的变化，成本法下对土地评估采用市场比较法，由于海南土地市场价格上涨等因素，形成一定增值。
成都世贸	成都市天府新区华阳街道一心村二、四、五、七组	部分未开业	410,389.19	187,700.00	209,800.00	6,915.19	15,184.81	一期已开业物业采用收益法评估，成都世茂（四川全球家居1号店）近年来成长为美凯龙当地经营业绩最好的商场，2022年度营业收入约1.18亿元，经营利润0.76亿元。根据管理层对商场经营趋势的判断和中期规划，未来成都世贸商场的空置率将逐步下降，最终维持较低水平，故商场收益法评估值有所增长。此外，在建的二期物业随着工期和工程量的增加，成本法下的评估价值也有所增长。
西安浐灞	西安浐灞生态区月登阁路以	未开	162,207.50	47,000.00	67,400.00	4,847.33	15,552.67	主要为土地评估值的变化，成本法下对土地评估采用市场比较法，由于西安土

项目名称	项目位置	状态	物业面积(平方米)	期初余额(公允价值)	期末余额(公允价值)	本期成本增加	本期公允价值变动	公允价值变动原因
	南、长鸣路以东	业						地市场价格上涨等因素,形成一定增值。
重庆中坤	重庆市涪陵区太白大道8号附66号	未开业	73,216.86	29,600.00	43,300.00	-	13,700.00	重庆中坤已完工但尚未开业,期初期末均采用市场客观租金进行收益法测算,由于实际市场数据显示,2022年周边商业租金交易价格有一定幅度增长,故导致评估增值。
合计				338,300.00	452,500.00	17,600.09	96,599.91	

注：上表选取了投资性房地产在建工程公允价值变动1亿元以上的项目，合计变动占在建工程公允价值变动90%以上。

综上，除估值方法因素外，其他因素导致的单项投资性房地产公允价值变动较大的主要为在建工程，公允价值变动较大的原因主要系部分项目评估方法随着项目进展有所调整、部分项目所处区域土地价值上升、部分项目评估参数随项目经营情况变化调整等原因所致，评估结果具有合理性。

（四）分项目说明投资性房产的受限情况，包括但不限于具体受限原因、涉及到借款金额及期末余额、借款期限、借款主体及其与公司是否存在关联关系、资金用途等，说明相关资产受限对公司日常经营和融资能力的影响

投资性房地产受限情况具体如下：

单位：人民币万元

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
1	上海新伟置业有限公司	547,900.00	上海新伟置业有限公司	中国民生银行股份有限公司上海市南支行	80,000.00	42,000.00	2018/5/10	2028/5/10
			上海新伟置业有限公司	中国民生银行股份有限公司上海市南支行	190,000.00	117,161.91	2020/3/3	2030/3/2
2	上海红星美凯龙全球家居有限公司	500,100.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	交通银行上海市西支行	30,000.00	30,000.00	2022/3/16	2023/3/16
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	交通银行上海市西支行	45,000.00	45,000.00	2022/3/29	2023/3/29
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	交通银行上海市西支行	25,000.00	25,000.00	2022/4/15	2023/4/13
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	交通银行股份有限公司上海普陀支行	42,000.00	38,400.00	2020/2/25	2027/2/19
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	交通银行上海市西支行	30,000.00	27,900.00	2021/12/28	2024/12/27
			上海红星美凯龙全球家居有限公司	交通银行股份有限公司上海静安分行	70,600.00	61,600.00	2020/3/27	2028/3/24
3	上海山海艺术家俱有限公司	435,600.00	上海山海艺术家俱有限公司	中国民生银行上海分行市南支行	120,000.00	78,500.00	2017/12/15	2027/12/15
			上海山海艺术家俱有限公司	中国民生银行股份有限公司上海市南支行	180,000.00	72,663.70	2020/3/3	2030/3/2
4	上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	226,300.00	天津远密企业管理咨询有限公司	交通银行北京市分行营业部	154,200.00	151,257.60	2022/6/17	2029/5/30
5	上海虹欣欧凯家居有限公司	200,900.00	上海虹欣欧凯家居有限公司	中信银行股份有限公司上海分行	40,000.00	34,000.00	2019/11/28	2029/11/29
6	上海红星美凯	168,300.00	上海红星美凯龙装饰	平安银行股份有限公司	100,000.00	83,950.63	2019/12/3	2034/12/2

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
	龙装饰家具城有限公司		家具城有限公司	司上海分行				
7	上海红星美凯龙星龙家居有限公司	95,700.00	上海红星美凯龙星龙家居有限公司	招商银行股份有限公司上海分行	55,000.00	47,850.00	2020/12/26	2032/12/25
8	上海宇慕企业管理有限公司	69,700.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	中国工商银行上海市分行营业部	43,000.00	43,000.00	2022/9/20	2023/9/19
	上海宇煦企业管理有限公司							
	上海宇霄企业管理有限公司							
	上海宇筑企业管理有限公司							
9	上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	54,700.00	上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	中国建设银行股份有限公司上海闵行支行	40,000.00	27,300.00	2018/3/22	2030/3/21
10	上海好记星数码科技有限公司	51,000.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	厦门国际银行股份有限公司上海分行	20,000.00	15,500.00	2020/9/18	2023/9/18
11	南京名都家居广场有限公司	424,400.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	工行上海市虹桥商务区支行	160,000.00	124,115.20	2018/9/4	2033/9/3
12	苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	186,900.00	苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	中国民生银行股份有限公司苏州分行	65,000.00	52,500.00	2020/6/16	2030/6/16
13	无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	157,600.00	无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	中国银行股份有限公司无锡锡山支行	28,500.00	18,000.00	2019/6/17	2029/6/17
			无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	西部信托有限公司	56,000.00	54,042.80	2020/9/28	2038/6/28

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
14	常州世界家具家居广场有限公司	99,600.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	中国东方资产管理股份有限公司	70,000.00	70,000.00	2021/12/24	2024/12/23
15	无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	102,400.00	无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	中国银行股份有限公司无锡锡山支行	40,000.00	18,450.00	2017/1/5	2027/1/5
16	南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	99,300.00	南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	中国工商银行南京城南支行	80,000.00	67,330.00	2019/3/14	2034/3/8
17	苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	66,100.00	苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	中国工商银行股份有限公司苏州道前支行	30,000.00	28,000.00	2018/7/9	2028/7/9
18	常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	50,500.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	新疆金投资产管理股份有限公司	11,800.00	10,800.00	2022/4/1	2024/3/31
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	新疆金投资产管理股份有限公司	5,400.00	5,400.00	2022/9/8	2024/9/7
19	常州红阳家居生活广场有限公司	59,400.00	成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	中国东方资产管理股份有限公司	40,000.00	30,000.00	2021/8/20	2024/8/19
20	南通红美世博家居广场有限公司	44,200.00	南通红美世博家居广场有限公司	江苏银行股份有限公司南通新桥支行	23,000.00	23,000.00	2021/2/22	2028/2/21
21	昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	27,700.00	昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	中国工商银行昆山市经济技术开发区支行	16,000.00	14,450.00	2020/6/28	2035/3/10
22	杭州伟量机电五金市场有限公司	245,700.00	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	中国华融资产管理股份有限公司上海自贸试验区分公司	23,900.00	10,174.00	2019/7/5	2023/1/31

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
			杭州伟量机电五金市场有限公司	中国农业银行股份有限公司杭州浙大支行	61,000.00	53,230.00	2019/7/1	2029/6/20
23	合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	130,900.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	中国东方资产管理股份有限公司	70,000.00	70,000.00	2022/7/7	2025/7/6
24	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	118,300.00	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	华润深国投信托有限公司	45,000.00	36,500.00	2019/12/27	2031/12/27
25	南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	94,000.00	南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	中国农业银行股份有限公司南昌九龙湖支行	50,000.00	33,349.00	2019/9/25	2026/9/17
26	昆明迪肯商贸有限公司	71,500.00	昆明迪肯商贸有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	40,000.00	25,321.88	2018/4/11	2025/4/11
27	南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	92,800.00	南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	中国建设银行股份有限公司南宁江南支行	61,000.00	59,500.00	2020/3/25	2030/3/25
28	柳州红星美凯龙家居有限公司	49,700.00	柳州红星美凯龙家居有限公司	桂林银行柳州分行	27,600.00	21,248.85	2019/11/28	2029/11/27
29	赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	65,800.00	赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	赣州银行股份有限公司	1,500.00	1,500.00	2021/3/1	2029/3/1
			赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	赣州银行股份有限公司	3,500.00	3,500.00	2021/2/5	2029/2/5
			赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	赣州银行股份有限公司	8,000.00	8,000.00	2021/2/26	2029/2/26
			赣州红星美凯龙世博	赣州银行股份有限公司	4,300.00	4,300.00	2021/8/13	2029/8/13

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
			家居广场有限公司	司				
			赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	赣州银行股份有限公司南康支行	9,800.00	9,800.00	2022/2/26	2030/2/25
			赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	赣州银行股份有限公司南康支行	5,800.00	5,800.00	2022/6/28	2032/6/28
30	芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	23,800.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	华夏银行上海分行营业部	11,000.00	10,600.00	2021/3/17	2023/3/17
31	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	262,900.00	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	国通信托有限责任公司	241,000.00	223,954.62	2018/12/17	2036/12/16
32	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	204,300.00	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	浙商银行股份有限公司北京分行	180,000.00	178,000.00	2022/6/15	2037/6/15
33	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	120,400.00	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	招商银行股份有限公司天津分行	100,000.00	87,000.00	2020/10/23	2032/10/22
34	廊坊市凯宏家居广场有限公司	56,000.00	廊坊市凯宏家居广场有限公司	中国银行廊坊市金光道支行	23,000.00	12,600.00	2017/2/14	2027/2/14
35	天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	54,900.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	美元债（上海银行备用信用证）	USD24,970.00万元	172,339.96	2022/8/17	2026/3/17
36	红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	58,800.00	红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	江西省金控融资租赁股份有限公司	30,000.00	20,834.06	2021/12/1	2024/11/30

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
	公司							
37	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	55,600.00	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	上海大众融资租赁有限公司	20,000.00	3,521.64	2021/4/16	2023/4/16
			呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	上海大众融资租赁有限公司	4,500.00	2,250.00	2022/12/16	2024/6/16
38	沈阳红星美凯龙家居有限公司	269,100.00	沈阳红星美凯龙家居有限公司	盛京银行沈阳市于洪支行	150,000.00	67,500.00	2017/5/18	2025/5/17
39	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	149,600.00	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	盛京银行股份有限公司沈阳市于洪支行	48,000.00	19,800.00	2021/4/13	2029/2/26
40	哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	117,300.00	哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	招商银行股份有限公司哈尔滨学府支行	50,000.00	31,300.00	2017/3/20	2027/3/19
41	大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	105,200.00	大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	中国银行股份有限公司大连甘井子支行	75,000.00	61,750.00	2019/8/30	2031/6/15
42	长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	67,600.00	长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	盛京银行股份有限公司	35,000.00	29,000.00	2021/4/13	2029/2/26
43	沈阳名都家居广场有限公司	51,500.00	沈阳名都家居广场有限公司	盛京银行沈阳于洪支行	25,000.00	21,500.00	2020/12/28	2028/12/28
44	哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	60,400.00	哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	交通银行股份有限公司哈尔滨花园支行	63,500.00	16,397.00	2015/10/22	2028/5/7

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
45	沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	30,800.00	沈阳红星美凯龙家居有限公司	盛京银行沈阳市于洪支行	与序号 38 的房屋共同抵押	-		
46	盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	20,700.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	光大花木支行	14,767.75	14,767.75	2022/2/22	2023/2/21
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	光大花木支行	5,232.25	5,232.25	2022/3/9	2023/3/8
47	郑州红星美凯龙国际家居有限公司	428,000.00	郑州红星美凯龙国际家居有限公司	中信银行股份有限公司郑州分行	16,000.00	11,200.00	2019/12/19	2029/12/19
			郑州红星美凯龙国际家居有限公司	中信银行股份有限公司郑州分行	34,000.00	25,500.00	2020/1/17	2030/1/17
			郑州红星美凯龙国际家居有限公司	中原银行股份有限公司郑州分行	60,000.00	38,050.00	2019/6/20	2029/6/20
48	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	215,600.00	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	中国工商银行股份有限公司济南泺源支行	31,175.00	21,199.00	2017/8/31	2027/8/31
49	武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	141,400.00	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	浙商银行股份有限公司北京分行	与序号 32 的房屋共同抵押	-		
50	长沙市银红家居有限公司	121,100.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	华夏银行上海分行营业部	12,000.00	11,800.00	2022/11/25	2024/11/25
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	华夏银行上海分行营业部	14,000.00	14,000.00	2022/11/23	2024/11/23
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	华夏银行上海分行营业部	12,000.00	12,000.00	2022/11/22	2024/12/22
51	武汉红星美凯	98,900.00	红星美凯龙家居集团	招行苏州分行营业部	50,000.00	50,000.00	2021/1/6	2024/1/6

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
	龙环球家居广场发展有限公司		股份有限公司					
52	长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	67,700.00	长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	中国工商银行股份有限公司长沙东塘支行	40,000.00	23,500.00	2018/4/23	2028/4/23
53	烟台红星美凯龙家居有限公司	64,900.00	烟台红星美凯龙家居有限公司	国通信托有限责任公司	19,000.00	16,450.38	2018/12/17	2036/11/28
54	佛山郡达企业管理有限公司	22,100.00	佛山郡达企业管理有限公司	招商银行股份有限公司乐从支行	100,000.00	36,000.00	2020/3/20	2028/3/20
55	海口红星美凯龙全球家居有限公司	88,100.00	海口红星美凯龙全球家居有限公司	海南银行股份有限公司白沙支行	40,000.00	37,000.00	2021/10/18	2031/8/30
56	中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	45,300.00	中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东华兴银行股份有限公司广州天河路支行	40,000.00	32,500.00	2021/5/20	2029/5/19
57	东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	37,900.00	东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	苏州资产管理有限公司	35,000.00	31,500.00	2021/6/18	2023/6/17
58	重庆星凯科家居有限公司	235,400.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	美元债（上海银行备用信用证）	与序号 35 的房屋共同抵押，本金 USD24,970.00 万元	-		
59	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	209,800.00	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	中国银行股份有限公司成都自贸试验区分行	36,000.00	20,200.00	2018/2/26	2026/2/26

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
	司							
60	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	84,000.00	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	乌鲁木齐银行股份有限公司营业部支行	50,000.00	32,625.00	2020/1/6	2027/1/6
61	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	96,300.00	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	华夏银行重庆分行营业部	40,000.00	20,950.00	2016/6/17	2026/6/17
62	西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	50,800.00	西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	中国建设银行股份有限公司青海省分行营业部	20,000.00	5,585.25	2018/9/10	2023/9/9
63	重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	47,200.00	重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	交通银行股份有限公司重庆茶园支行	36,000.00	32,880.00	2020/6/30	2030/6/29
64	陕西红星和记家居购物广场有限公司	67,400.00	陕西红星和记家居购物广场有限公司	星展银行上海分行	55,000.00	4,878.13	2020/11/3	2025/11/2
	合计	8,467,800.00			4,119,075.00	3,255,560.61		

综上，截至报告期末，美凯龙受限投资性房地产余额合计 846.78 亿元，美凯龙通过抵押上述投资性房地产以获得融资现金流入，上述投资性房地产抵押对应的期末有息负债余额为 325.56 亿元。相关借款主体均为美凯龙或下属子公司，借款用于美凯龙合并范围内商场建造、日常经营、偿还股东前期经营性借款等。上述投资性房地产抵押融资后不影响正常运营，对美凯龙的日常经营没有影响；由于抵押获得的债务余额占抵押资产价值的比例为 38.44%，比例较低，美凯龙会在未来结合现金流计划对相关抵押融资进行置换，融资能力亦不受影响。

二、补充披露情况

公司已在重组报告书第八章管理层讨论与分析之“三、（一）、1、（9）投资性房地产”中补充披露了前述内容。

三、会计师核查意见

经核查，会计师认为：

1、基于投资性房地产评估准则有关规定，执行投资性房地产评估业务，应根据相关条件，选择合适的评估方法，本次评估所采用的收益法、假设开发法及成本法系符合评估准则及企业会计准则的估值技术及方法，因此，本次评估对不同类别的投资性房地产采用不同评估方法符合相关准则的规定，具有合理性。

2、本次对投资性房地产评估，根据纳入评估范围的资产特点，对不同的资产分别采用收益法、假设开发法和成本法。其中假设开发法和成本法与以前年度评估处理基本保持一致。收益法评估中，以前年度采用直接资本化法，本期采用报酬资本化法，两种方法均为收益法的范畴。无论采用收益法中的何种评估方式，对投资性房地产评估价值的影响较小，收益法下的两种评估方式得到的房地产价值趋同，对投资性房地产账面价值不存在重大影响。但考虑到美凯龙投资性房地产科目占资产比重较大，投资性房地产公允价值变动对美凯龙当期利润存在一定影响。

3、除估值方法因素外，其他因素导致的单项投资性房地产公允价值变动较大的主要为在建工程，公允价值变动较大的原因主要系部分项目评估方法随着项目进展有所调整、部分项目所处区域土地价值上升、部分项目评估参数随项目经营情况变化调整等原因所致，评估结果具有合理性。

4、截至报告期末，美凯龙受限投资性房地产余额合计 846.78 亿元，美凯龙通过抵押部分投资性房地产以获得融资现金流入，前述投资性房地产抵押对应的期末有息负债余额为 325.56 亿元。相关借款主体均为美凯龙或下属子公司，借款用于美凯龙合并范围内商场建造、日常经营等。前述投资性房地产抵押融资后不影响正常运营，对美凯龙的日常经营没有影响；由于抵押获得的债务余额占抵押资产价值的比例为 38.44%，比例较低，美凯龙会在未来结合现金流计划对相关抵押融资进行置换，融资能力亦不受影响。

问题 2、草案显示，2022 年末标的公司其他非流动资产余额 51.28 亿元，包括预付工程款及土地补偿代垫款 14.60 亿元、土地整理相关收益权 18.36 亿元、预付物业购置款 3.91 亿元、预付回购款 2.48 亿元、预付股权转让款 1.94 亿元等。2022 年度标的公司对其他非流动资产计提减值 6.15 亿元，主要系对永清县委委托区域整体合作开发项目、北京广渠路项目计提减值准备所致。请公司补充披露：(1)上述各类往来款项及土地整理权涉及的具体项目名称、交易背景、交易对手、是否关联方、金额、账龄、具体交易内容与付款安排；(2)结合交易背景、付款安排、账龄等，说明上述往来款项是否存在长期挂账未结算的情况、是否存在无商业实质的情况；(3)减值项目的具体情况，包括相关项目的交易背景、交易进展情况、减值的主要原因、减值测试关键参数与假设的选取依据及合理性、计算过程，并说明减值计提是否充分。请财务顾问、会计师发表意见。

回复：

一、问题答复

(一)上述各类往来款项及土地整理权涉及的具体项目名称、交易背景、交易对手、是否关联方、金额、账龄、具体交易内容与付款安排

2022年末，标的公司其他非流动资产账面原值51.28亿元，除绿地金牛预付回购款的交易对手为关联方外，其他项目均不涉及关联方和关联交易。各类往来款项及土地整理权涉及的具体项目情况如下：

单位：亿元

项目	2022 年末账面原值	账龄（注 11）
----	-------------	----------

项目	2022 年末账面原值	账龄（注 11）
银泰永清土地整理相关收益权（注 1）	18.36	4-5 年
土地整理相关收益权 小计	18.36	
银泰永清土地补偿代垫款等（注 1）	9.56	0-5 年
天府世贸预付工程款（注 2）	2.62	0-3 年
北京广渠路项目前期投入（注 3）	1.53	2-6 年以上
其他	0.88	
预付工程款及土地补偿代垫款 小计	14.59	
成都蜀西路预付购房款（注 4）	2.06	1-2 年
重庆国博城预付交易税费（注 5）	0.50	3-4 年
郑州南三环预付购房款（注 6）	0.50	2-3 年
其他	0.85	
预付物业购置款 小计	3.91	
杭州环球预付股权款（注 7）	1.62	2-3 年
其他	0.32	
预付股权转让款 小计	1.94	
绿地金牛预付回购款（注 8）	2.48	6 年以上
预付回购款 小计	2.48	
西安佳和兴资金拆借（注 9）	5.81	0-5 年以上
浙江名都资金拆借（注 10）	0.90	2-3 年
其他	3.14	
委托贷款及借款 小计	9.85	
保证金 小计	0.15	
其他非流动资产 合计	51.28	

注1：标的公司于2018年8月以人民币10亿元取得了银泰永清70%股权时，同时取得的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》，标的公司作为收购方，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，标的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2022年末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）9.56亿元。综上，银泰永清合并价值27.92亿元。

2022年下半年，因永清县第三方（即除本项目外）土地成交记录较以前年度成交案例显著下降超过10%，银泰永清参考市场价格预期获得的整体收益亦会有所减少。根据北京卓信大华资产评估有限公司出具的评报字（2023）第8714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23.07亿元，项目整体减值4.85亿元，其中2022年度减值4.21亿元。

注2：天府世贸作为标的公司的全资子公司，自持土地开发建设家居综合体，总包施工单位为江苏省建筑工程集团有限公司，期末预付工程款余额2.62亿元。结合天府世贸项目的推进情况，标的公司认为不存在减值迹象。

注3：北京广渠路项目期末1.53亿的款项主要包含拆迁补偿款、工程设计咨询款以及其他间接成本等。由于土地为集体用地，停工时间较长，工程长期搁置，标的公司预计项目后续规划调整推进困难，相关投入在未来难以收回，出于谨慎性考虑，2022年度予以全额计提减值准备。

注4：标的公司与北京城建成都、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，将按照标的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标的公司（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，预估交易总价不超过4.93亿元。现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。

注5：标的公司与葛洲坝置业依据签署的《项目合作框架协议》，约定标的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，由葛洲坝置业按照标的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标的公司或下属子公司。合作框架协议签署后，标的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。

注6：标的公司下属子公司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，相关物业尚未办理产证过户。

注7：标的公司于2020年1月收购弘郡投资持有的杭州环球81%股权，股权对价9.89亿元。根据协议约定，如杭州伟量机电五金市场有限公司（系杭州环球全资子公司）持有的A3科研地块未在约定期限内被相关政府部门收储（征收），则弘郡投资应向公司退还1.62亿元，该款项作为预付股权款列示，标的公司管理层认为不存在减值迹象。

注8：标的公司在2011年进行房地产业务重组与剥离的过程中，有7家附带房地产开业业务的公司（含绿地金牛）同时持有家居商场资产。为了避免与控股股东的同业竞争，标的公司与控股股东下属的星凯众程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。其中约定标的公司以转让价格4.95亿元受让成都置业（持有绿地金牛50%股权；绿地金牛剩余50%股权由绿地集团成都置业有限公司持有）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。鉴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，因此后续回购进程暂无实质性推进。

注9：西安佳和兴系标的公司参股的自营商场合作项目的项目公司，标的公司向其提供资金用于土地建设配费用及前期费用，在项目达到约定状态后，公司将通过取得项目公司股权的方式享有家居商场相关资产收益，截止2022年末，借款本息余额5.81亿元。

注10：浙江名都系自营商场合作项目的合作方，相关自营商场已开业，在标的公司及/或合作方存在资金需求的情况下，由项目公司基于相关协议约定向双方借出款项，截止2022年末，借款本金余额1.03亿元，根据合同还款计划将0.90亿元列示为其他非流动资产。

注11：因项目持续发生，所列示为最短账龄至最长账龄的区间。

（二）结合交易背景、付款安排、账龄等，说明上述往来款项是否存在长期挂账未结算的情况、是否存在无商业实质的情况

2022年末，标的公司其他非流动资产项下主要往来款未结算原因分析如下：

单位：亿元

项目	账面原值	账龄	未结算原因
银泰永清土地补偿代垫款等	9.56	0-5年	土地整理开发项目尚未完工结算
天府世贸预付工程款	2.62	0-3年	家居综合体天府世贸项目尚未完工结算
北京广渠路项目前期投入	1.53	2-6年以上	北京广渠路项目长期搁置，已全额计提减值
成都蜀西路预付购房款	2.06	1-2年	家居商场项目尚未完工结算
重庆国博城预付交易税费	0.50	3-4年	家居商场项目尚未完工结算
郑州南三环预付购房款	0.50	2-3年	物业资产尚未办理产证过户结算
杭州环球预付股权款	1.62	2-3年	尚未到约定结算期
绿地金牛预付回购款	2.48	6年以上	拟回购家居商场资产尚未完成交付结算
西安佳和兴资金拆借	5.81	0-5年以上	拆借资金尚未到期偿还
浙江名都资金拆借	0.90	2-3年	拆借资金尚未到期偿还

如上表所示，标的公司其他非流动资产项下主要往来款项基于真实的交易背景发生，具有符合标的公司经营情况的商业实质，形成原因主要系相关往来款未满足结算条件，不存在长期挂账未结算的情况。

(三) 减值项目的具体情况，包括相关项目的交易背景、交易进展情况、减值的主要原因、减值测试关键参数与假设的选取依据及合理性、计算过程，并说明减值计提是否充分

2022年度，标的公司根据减值测试结果，对其他非流动资产项下的永清县委托区域整体合作开发项目、北京广渠路项目以及委托贷款及借款计提了相应的减值损失6.15亿元，期末减值准备余额为6.48亿元，减值项目的具体情况如下：

单位：亿元

项目	期末账面原值	期末减值准备	期末账面价值
永清县委托区域整体合作开发项目	27.92	4.85	23.07
北京广渠路项目	1.53	1.53	-
委托贷款及借款	9.85	0.10	9.75
合计	39.30	6.48	32.82

1、永清县委托区域整体合作开发项目

(1) 项目基本情况和背景

2014年8月，北京浙商豪信置业有限公司与永清县人民政府签订了《关于整体合作开发建设经营河北省永清县约定区域的合作协议》（以下简称“合作协议”），

约定对位于廊霸路以北，京台高速以东区域地块进行开发。2015年，北京浙商豪信置业有限公司引入中国银泰集团作为合作方，永清县人民政府、北京浙商豪信置业有限公司和银泰永清公司签订了《〈关于整体合作开发建设经营河北省永清县约定区域的合作协议〉之补充协议》（以下简称“补充协议”）。根据《补充协议》约定，银泰永清公司继承《合作协议》中北京浙商豪信置业有限公司的全部权利和义务，作为约定委托区域整体开发的主体，全权负责委托区域的规划、一级开发、市政建设、产业招商和配套建设等事宜，并约定了与政府结算的方式及渠道等事宜。2018年8月，标的公司收购了银泰永清公司70%的股权，作为大股东主导银泰产业新城的规划和建设工作。

银泰产业新城的开发模式，旨在依托国家京津冀一体化的战略，发挥北京新机场临空经济圈的区位优势，建设产城结合、协同发展的平台型业务生态体系，提升区域发展的综合价值。银泰产业新城位于北京新机场临空经济区，距北京60公里，距离天津60公里，距首都机场80公里，距天津新港100公里，距大兴机场19公里，公路网密集，交通较为便利。委托区域占地面积约40平方公里，北至南水北调廊坊干渠，南至廊霸公路，西至京台高速，东至唐廊高速。

（2）本次评估情况

永清县委托区域整体合作开发项目，系标的公司于2018年8月收购银泰永清取得。2022年下半年，因永清县第三方（即除本项目外）土地成交记录较以前年度成交案例显著下降超过10%，银泰永清参考市场价格预期获得的整体收益亦会有所减少。根据北京卓信大华资产评估有限公司出具的评报字（2023）第8714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23.07亿元。根据评估报告，项目整体减值4.85亿元，其中2022年度减值4.21亿元。

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	2023年-2030年预测期收入合计为919,517.53万元。	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	2023年-2033年预测期利润总额合计为464,649.64万元，其中2032年-2033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15.27%	折现率确定采用风险溢价法，既无风险利率（10年期国债的平均收益率2.84%）基础上增加风险报酬率12.43%。
预测期	2023年-2031年	由于委托服务期限较长，标的公司仅能预测2023年-2031年的投入情况，因此预测期末考虑2032年至服务合同到期之间的收益情况。

2、北京广渠路项目

北京广渠路项目期末1.53亿的款项主要包含拆迁补偿款、工程设计咨询款以及其他间接成本等。由于土地为集体用地，停工时间较长，工程长期搁置，公司预计项目后续规划调整推进困难，相关投入在未来难以收回，出于谨慎性考虑，予以全额计提减值准备。

3、委托贷款及借款

标的公司对于其他非流动资产项下以摊余成本计量的委托贷款及借款，以预期信用损失为基础确认损失准备。对已发生信用减值的金融资产在单项资产的基础上确定其信用损失，对于其余的委托贷款及借款，标的公司在组合基础上采用减值矩阵确定相关应收账款的信用损失。确定预期信用损失率的过程包括：①计算各账龄段的迁徙率；②根据迁徙率计算历史损失率；③在上述历史损失率基础上，综合考虑当前状况、对未来经济状况的预测等前瞻性因素，确定预期信用损失率。根据减值测试结果，标的公司对委托贷款及借款计提减值0.10亿元。

综上，标的公司其他非流动资产主要减值项目为永清县委托区域整体合作开发项目和北京广渠路项目，主要系标的公司管理层根据评估报告估值结果以及项目实际推进情况，对相关项目计提了减值。其中，永清县合作项目的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，标的公司管理层认为该项目已充分计提减值；北京广渠路项目已全额计提减值。

二、补充披露情况

公司已在重组报告书第八章管理层讨论与分析之“三、（一）、1、（14）其他非流动资产”中补充披露了前述内容。

三、会计师核查意见

经核查，会计师认为：

1、标的公司其他非流动资产涉及事项主要包括永清县委托区域整体合作开发项目、北京广渠路项目等，其中，除绿地金牛预付回购款的交易对手为关联方外，其他项目不涉及关联方和关联交易。

2、标的公司其他非流动资产项下主要往来款项基于真实的交易背景发生，具有符合标的公司经营情况的商业实质，形成原因主要系相关往来款未满足结算条件，不存在长期挂账未结算的情况。

3、标的公司其他非流动资产主要减值项目为永清县委托区域整体合作开发项目和北京广渠路项目，主要系标的公司管理层根据评估报告估值结果以及项目实际推进情况，对相关项目计提了减值。其中，永清县委托区域整体合作开发项目的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，标的公司管理层认为该项目已充分计提减值。

问题 3、草案显示，2022 年末标的公司对外提供财务资助总余额约为 25.92 亿元，主要用于支持自营或委管项目建设，其中逾期未收回余额 10.19 亿元，标的公司对逾期财务资助已累计计提坏账准备 0.39 亿元，未到期财务资助已累计计提坏账准备 0.28 亿元。请公司补充披露：(1) 标的公司对自营商场合作项目公司/合作方、委管商场项目公司进行财务资助的原因及商业合理性，2022 年末存在较大金额的对外财务资助余额且逾期占比较高的原因；(2) 逐笔披露相关逾期款项的资助对象、关联关系、交易背景、借款余额、借款期限、逾期时间、是否存在补救措施及实施情况、期后回款情况、后续收款安排、坏账计提情况，结合上述信息说明相关坏账准备计提是否充分；(3) 结合未到期部分的财务资助对象、关联关系、交易背景、借款金额及期限等信息，充分评估标的未到期财务资助是否存在逾期风险；(4) 结合标的公司与财务资助对象的关联关系、资助对象股权结构等，说明是否存在财务资助款项流向其控股股东和实际控制人的情形。请财务顾问、会计师发表意见。

回复：

一、问题答复

(一) 标的公司对自营商场合作项目公司/合作方、委管商场项目公司进行财务资助的原因及商业合理性，2022年末存在较大金额的对外财务资助余额且逾期占比较高的原因

1、标的公司对自营商场合作项目公司/合作方、委管商场项目公司进行财务资助的原因及商业合理性

美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商，主要通过自营和委托管理两种模式经营家居商场。自营模式是指就自营商场而言，美凯龙通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务。委管模式是指就委管商场而言，美凯龙利用强大的品牌知名度和多年的经营经验，派出管理人员为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装修咨询、招商开业以及日常经营及管理。

截至2022年末，标的公司对自营或委管项目进行财务资助，主要用途为支持自营、委管项目建设，或为合联营商场提供的营运资金支持等，具体可分为以下五种主要类型：

序号	资助对象类型	款项主要用途	具体资助背景
1	合作自营商场合作方/项目公司	用于支持自营、委管项目建设。为加快区域市场布局，美凯龙与在当地具有一定资源禀赋的合作方进行合作，与合伙方共同设立项目公司开展项目建设，或在合作方已取得的土地上进行商场物业的建设。该类合作模式下，土地通常由合作方或项目公司取得，美凯龙提供借款用于商场建设或加快项目整体建设进度。	该类型借款实质为美凯龙自营项目建设和经营资金。债务人为美凯龙自营商场拟合作项目的合作方或项目公司。根据该等项目合作协议的相关约定，通常由项目的合作方负责提供土地、美凯龙提供商场建设相关的资金。于建设前期，美凯龙通过借款形式根据项目建设进度向合作方或项目公司提供所约定的资金投入，并在后续转为对项目公司的股权转让款或物业购置款
2	未开业委管商场项目公司		该资助对象主要为美凯龙尚未开业的委管商场项目公司。该类项目整体占地面积较大，拿地、建设等前期所需资金量较大，公司向项目公司提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求，从而加快项目建设、更快满足公司区域性布局商场的的需求
3	合联营家居商场项目公司	用于合联营家居商场经营资金需求。	该类型借款的债务人为美凯龙合营联营家居商场项目公司，相关借款系项目公司各股东根据合作协议约定并参考各方持股比例提供的股东借款，主要用于项目公司建设及经营
4	已开业自	商场开业后，在商场	相关借款的债务人为标的公司自营商场合作项目的合作方。相关自营商

序号	资助对象类型	款项主要用途	具体资助背景
	营商项目公司股东	的股东/合作方存在资金需求的情况下，美凯龙综合考虑相关商场的资金需求、经营情况、股东/合作方资信状况、双方合作关系等，对股东或合作方提供的资金支持。	场已开业，标的公司与合作方作为自营商场项目公司的股东（或股东的关联公司），在标的公司及/或合作方存在资金需求且项目公司较为充裕的情况下，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，在标的公司合并报表层面形成向合作方/合作方关联公司提供财务资助的情形
5	已开业委管商场合作方		因商户缴纳的租金、押金等款项由委管项目管理公司收取并在短时间内形成一定的沉淀资金。委管商场项目合作方因其资金需求需提前预支商户的租金/押金该部分资金，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
6	其他		其他公司认定有必要提供财务资助的公司，主要系因合作方资金周转需要，美凯龙向其提供的借款。

综上所述，标的公司主要通过自营和委托管理两种模式经营家居商场，标的提供的财务资助主要用于支持自营、委管项目建设、满足合联营家居商场经营资金需求，或为综合考虑多方因素后，对存在资金需求的已开业商场的股东/合作方提供的资金支持，相关借款用途具备商业合理性。

2、2022 年末存在较大金额的对外财务资助余额且逾期占比较高的原因

标的公司提供财务资助主要为向自营或委管项目进行财务资助，主要用于支持相关项目建设。其中，逾期占比较高的主要原因：一是受到宏观经济因素影响，部分项目工程建设进度未及预期，公司未能如协议签署时的预期，将借予合作方用于投入工程建设资金产生的对应债权，及时转为对对应土地及家居商场物业的购置款；二是受宏观经济因素影响，部分资助对象资金周转受到阻碍，标的公司未能按期回收财务资助款项。

此外，标的公司在对财务资助款项的管理过程中，会对相关款项的可回收性进行持续的跟进与评估，在判断可回收性风险可控的情况下，标的公司会允许逾期借款的存在，而不优先考虑通过重新提供借款或者对原有借款进行展期的方式消除逾期情形，主要原因系在借款逾期的情况下，标的公司可通过法律程序随时发起对借款的追偿，在资助对象出现偿还风险的情况下，该等情况相较于未到期借款，从债权的追偿角度标的公司将具有更强的主动权。

关于逾期财务资助的具体情况，详见本题回复之（二），关于未到期财务资助的具体情况，详见本题回复之（三）。

(二) 逐笔披露相关逾期款项的资助对象、关联关系、交易背景、借款余额、借款期限、逾期时间、是否存在补救措施及实施情况、期后回款情况、后续收款安排、坏账计提情况，结合上述信息说明相关坏账准备计提是否充分；

报告期末标的公司对外提供财务资助总余额25.92亿元，其中逾期未收回的财务资助余额10.19亿元，标的公司与逾期财务资助对象均不存在关联关系，具体情况如下：

单位：万元

财务资助对象类型	资助对象公司名称		交易背景	借款起始日	借款到期日	期末逾期金额	期末坏账余额	截至2023年3月31日回款	具体逾期原因	标的公司已采取和拟采取的补救措施
1 合作 自营 商场 合作 方/ 项目 公司	1.1	山西崇康房地产开发有限公司	相关借款的债务人为标的公司自营商场合作项目的合作方。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、标的公司提供项目建设相关的资金。于建设前期，标的公司通过借款形式根据项目建设进度提供所约定的资金投入，并在后续项目建设达到约定进度时，通过项目公司收购家居商场物业、各方相互清账的方式，将前期建设资金投入转为对应物业的购置款项	2020/7/15	到期日：2020/12/31 展期至：2022/3/31	2,000.00	461.75	-	受公共卫生事件、宏观经济波动等因素的影响，使相关项目工程建设进度未及预期。公司未能如协议签署时的预期，将借予合作方用于投入工程建设资金产生的对应债权，及时转为对对应土地及家居商场物业的购置款	标的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
				2021/7/13	2022/3/31	10.00				
				2021/11/10	2022/3/31	37,227.71				
				2021/11/16	2022/3/31	1,302.36				
				2021/9/2	2022/3/31	20.00				
				2021/12/28	2022/3/31	1,175.00				
				2022/1/13	2022/3/31	500.00				
				2022/1/29	2022/3/31	500.00				
				2022/3/17	2022/3/31	3,440.36				
	1.2	河南中亨建设开发有限公司		2018/11/20	2020/8/24	4,755.00	47.55	-	标的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，标的公司已取得相关土地使用权抵押作为担保	

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	期末逾期金额	期末坏账余额	截至 2023 年 3 月 31 日回款	具体逾期原因	标的公司已采取和拟采取的补救措施	
	1.3	河南德润置业有限公司	合作方因资金紧张，向标的公司借款用于短期周转	2020/10/30	2021/4/29	20.00	0.20	-	合作方资金紧张	标的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	
	小计					50,950.43	509.50	-	-	-	
2	尚未开业商场的委管项目公司	2.1	德州德鑫檀宫置业有限公司	该资助对象为标的公司尚未开业的委管商场项目公司。公司向其提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求，从而加快商场建设、更快满足公司区域性布局商场的需要	2020/11/20	到期日：2021/11/19	37,993.21	379.93	-	受公共卫生事件、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，使其暂时无法如预期计划偿还相关财务资助款项	标的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以其持有的资助对象 19%股权为相关借款提供质押担保； 2、山东德鑫、其大股东刘万磊及其亲属闫树亭、济南德鑫为相关借款提供无限连带保证担保； 3、以合作方合作的其他委管项目收益权作为担保
		2020/12/10	到期日：2021/12/9	展期至： 2022/3/20 2022/6/20 2022/9/20 2022/12/31							
		2020/12/28	到期日：2021/12/27								
		2021/7/14	到期日：2022/7/13								

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	期末逾期金额	期末坏账余额	截至 2023 年 3 月 31 日回款	具体逾期原因	标的公司已采取和拟采取的补救措施	
				2021/12/15	到期日： 2022/12/31						
	小计					37,993.21	379.93	-	-	-	
3	已开业商场的委管合作方	3.1	安徽天徽置业有限公司	因商户缴纳的租金、押金等款项由委管项目管理公司收取并在短时间内形成一定的沉淀资金。委管商场项目合作方因其资金需求需提前预支该部分资金，公司考虑委管合作方的合作关系等因素，同意提供相关款项	2018/10/26	到期日：2018/12/31 展期至：2019/4/30	2,460.00	24.60	-	1、根据相关协议的约定，公司有权在代收商户租金及管理费等经营收益时优先扣取借款本息； 2、项目合作方上海贵灵实业集团有限公司以其持有的资助对象 30%的股权为相关借款提供质押担保	
		3.2	北海市中翔置业有限公司		2018/9/15	2019/3/14	80.00	3.00	-	受公共卫生事件、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	根据相关协议的约定，标的公司有权在代收商户租金及管理费等经营收益时优先扣取借款本息
					2019/1/26	2019/7/26	70.00				
					2019/5/28	2019/8/27	150.00				
		3.3	丹东海纳物业服务服务有限公司		2019/6/28	2019/9/30	72.00	72.00	-		1、资助对象同意以持有的部分物业抵偿债权； 2、根据相关协议的约定，资助对象后续还将使用经营收益支付借款本息
		3.4	怀化星旗房地产开发有限公司		2021/2/8	2022/2/7	293.18	2.93	-		
3.5	宜宾华泓置业有限公司	2020/7/16	到期日：2020/12/30 2022年11月签署补充协议展期至：2022/11/28 2022/12/25 2023/3/25 2023/6/25 2023/9/25 2023/12/25 2024/3/25 2024/6/25	23.18	0.23	6.94		根据相关协议的约定，标的公司有权在代收商户租金及管理费等经营收益时优先扣取借款本息			

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	期末逾期金额	期末坏账余额	截至 2023 年 3 月 31 日回款	具体逾期原因	标的公司已采取和拟采取的补救措施	
					2024/9/25 2024/12/25						
	3.6	团风县顺成置业有限公司		2021/12/31	2022/12/30	67.83	-	-			
	3.7	宜兴红星美凯龙国际家居生活广场有限公司		2022/1/10	2022/11/9	200.00	3.50	-		根据相关协议的约定，标的公司有权在代收商户租金及管理费等经营收益时优先扣取借款本金	
				2022/7/15	2022/12/10	150.00					
	3.8	河北丰基投资有限公司		2022/10/1	2022/12/31	300.00	3.00	-			
	小计						3,866.19	109.26	6.94		-
4 其他	4.1	河南德润置业有限公司	合作方因资金紧张，向标的公司借款用于短期周转	2019/12/27	2020/6/26	400.00	2,800.00	-	资助对象资金周转受到阻碍，标的公司未能按期回收财务资助款项		标的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。出于谨慎性考虑，标的公司已对河南德润置业有限公司上述借款全额计提坏账准备，即已计提坏账准备2,800万元
				2019/12/30	2020/6/29	2,400.00					
	4.2	山西崇康房地产开发有限公司		2021/11/10	2022/3/31	2,725.66	27.26	-		根据借款协议及相关合作协议约定： 1、资助对象已将相关物业抵押予公司； 2、资助对象股东、实际控制人、其他相关主要负责人就相关借款签署了附带连带责任保证的担保合同； 3、资助对象股东以其持有的土地租金应收账款向标的公司提供质押担保	
	4.3	商丘华联置业有限公司		2021/2/5	到期日：2021/5/4 展期至：2021/8/4	3,000.00	30.00	-		以资助对象股权提供质押担保	
	4.4	天津市西青区李七庄街邓店农工商总公司		2021/4/16	2021/10/12	75.20	26.29	-		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	
	4.5	北海市中翔置业有限公司		北海市中翔置业有限公司为标的公司委管商场北海项目的合作方。因商场运营相关资金需求，标的公司向合作方提供借款	2018/5/24	2019/11/9	460.00	46.00		-	

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	期末逾期金额	期末坏账余额	截至 2023 年 3 月 31 日回款	具体逾期原因	标的公司已采取和拟采取的补救措施
										(4)借款人承诺保险赔款优先用于归还本次融资本息; (5)委管合作方实际控制人许文飞及其关联企业北海市美凯龙置业有限公司连带责任保证 2、诉讼情况 2020年5月,公司借款子公司向上海市黄浦区人民法院正式递交民事起诉状;2020年12月,双方达成调解协议,中翔置业于2021年-2024年分批归还借款
	小计					9,060.86	2,929.55	-	-	-
	合计					101,870.68	3,928.24	6.94	-	-

综上，标的公司逾期财务资助主要系公共卫生事件、宏观经济波动、合作方资金周转状况等多种因素导致，标的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，标的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。

标的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，标的公司管理层认为相关坏账准备已足额计提。

（三）结合未到期部分的财务资助对象、关联关系、交易背景、借款金额及期限等信息，充分评估标的未到期财务资助是否存在逾期风险；

报告期末标的公司及其控股子公司对外提供财务资助未到期余额15.74亿元，已累计计提坏账准备0.28亿元，账面余额较大的未到

期资助情况如下：

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	期末余额(万元)	增信措施
1	合作自营商场合作方/项目公司	1.1	A 公司	否	相关借款的债务人为标的公司参股的自营商场合作项目的合作方/项目公司。 根据相关项目合作协议的约定，标的公司在项目前期通过借款方式向合作方/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。	43,626.49	标的公司提供相关借款的目的是作为自营商场项目土地及建设款项的投入。在项目达到约定状态后，标的公司将通过取得项目公司股权的方式享有家居商场相关资产收益。
		1.2	B 公司	否		10,626.77	
		小计				54,253.26	
2	尚未开业商场的委管项目公司	2.1	C 公司	否	该资助对象为标的公司尚未开业的委管商场项目公司。标的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，更快满足公司区域性布局商场的的需求。	20,200.00	1、项目合作方以其持有的资助对象 19%股权提供质押担保； 2、项目合作方、项目合作方股东、项目合作方高管、项目合作方实际控制人、项目合作方实际控制人关联方及其控制的企业提供无限连带保证担保。
		小计				20,200.00	
3	联营合营家居商场项目公司	3.1	D 公司	是 (合营企业)	D 公司为公司的合营公司，持有 E 公司 80%股权。在 E 公司存在资金需求的情况下，其各股东提供股东借款。公司作为 D 公司 50%的股东，向 D 公司提供借款，并最终	17,876.00	相关股东借款未来可通过 E 公司的经营性现金流入、取得经营物业贷款或其他方式收回。该商场经营情况正常，盈利情况良好，标的公司将在不影响

					流入 E 公司。		商场正常经营的情况下，视各方资金需求对款项予以回收。	
		3.2	E 公司	是 (合营企业)	联合营企业各股东提供的股东借款，项目正常运营中。	2,784.00		
		小计					20,660.00	
4	已开业自营商场项目公司股东	4.1	F 公司	否	相关借款的债务人为标的公司自营商场合作项目的合作方。相关自营商场已开业，标的公司与合作方作为自营商场项目公司的股东（或股东的关联公司），在标的公司及/或合作方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，在标的公司合并报表层面形成向合作方/合作方关联公司提供财务资助的情形。	10,327.50	主要借款对象为项目公司少数股东，必要时项目公司有权扣除应付资助对象的分红款用于抵偿借款。部分借款取得了项目公司股权作为质押。	
		4.2	G 公司	否		6,982.10		
		4.3	H 公司	否		4,667.90		
		4.4	I 公司	否		1,500.00		
		4.5	J 公司	否		3,500.00		
		小计					26,977.50	
5	已开业委管商场	5.1	K 公司	否	该资助对象为标的公司已开业的委管商场项目公司。公司向其提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求，更快满足公司区域性布局商场的的需求；商场开业后已由公司进行委托管理经营。	6,959.23	已签署《协议书》，约定以物业抵债，手续办理中。	
		小计					6,959.23	
6	其他	小计					28,310.71	
合计							157,360.70	

标的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。

标的公司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，标的公司管理层认为，未到期的财务资助款项在可回收性方面不存在重大风险。

(四) 结合标的公司与财务资助对象的关联关系、资助对象股权结构等，说明是否存在财务资助款项流向其控股股东和实际控制人的情形。

1、部分财务资助对象为美凯龙合营企业或参股公司

截至2022年末，标的公司提供的财务资助，主要用途为支持自营、委管项目建设，或为合联营商场提供的营运资金支持。其中，部分财务资助对象为标的公司与合作方共同设立的项目公司，标的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，标的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：

资助对象名称	关联关系	股权结构	资助金额 (万元)	资助背景
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%。	17,876.00	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，向上海名艺提供借款，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*	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，项目正常运营中。
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			23,800.00	-

注：根据美凯龙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2022年末，标的公司期末本金余额重大的财务资助对象股权结构情况列示如下：

资助对象	股权结构	本金余额 (万元)	占比
西安佳和兴家居有限责任公司	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%)	43,626.49	16.83%
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	19.23%
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	14.66%
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%	20,200.00	7.79%
上海名艺商业企业发展有限公司	美凯龙 50%、安吉明瀚商业管理有限公司 40%、安吉五星投资有限公司 10%	17,876.00	6.90%
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%)	10,626.77	4.10%
合计		180,173.56	69.51%

如上表所示，除上海名艺商业企业发展有限公司外，标的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，标的公司控股股东、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。

综上所述，标的公司对财务资助对象中存在部分对象为标的公司的合营企业，系标的公司关联方，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，不存在流向标的公司控股股东和实际控制人的情形。除美凯龙直接或间接持有部分财务资助对象股权外，标的公司控股股东、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。

二、补充披露情况

公司已在重组报告书第十二章其他重要事项之“三、标的公司对外提供财务资助的情况”中补充披露了前述内容。

三、会计师核查意见

经核查，会计师认为：

(1) 标的公司主要通过自营和委托管理两种模式经营家居商场，标的公司提供的财务资助主要用于支持自营、委管项目建设、满足合联营家居商场经营资金需求，或为综合考虑多方因素后，对存在资金需求的已开业商场的股东/合作方提供的资金支持，相关借款用途具备商业合理性。

(2) 2022 年末存在较大金额的对外财务资助余额且逾期占比较高，主要原因：一是受到宏观经济因素影响，部分项目工程建设进度未及预期，标的公司未能如协议签署时的预期，将借予合作方用于投入工程建设资金产生的对应债权，及时转为对对应土地及家居商场物业的购置款；二是受宏观经济因素影响，部分资助对象资金周转受到阻碍，标的公司未能按期回收财务资助款项。

(3) 对于逾期财务资助，标的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。标的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，标的公司管理层认为相关坏账准备已足额计提。

(4) 对于未到期的财务资助，标的公司对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，标的公司管理层认为，未到期的财务资助款项在可回收性方面不存在重大风险。

(5) 截至 2022 年末，标的公司在部分财务资助对象持有一定比例股份。其中，部分财务资助对象为标的公司与合作方共同设立的项目公司，标的公司在项目公司仅直接/间接持有少数股权（占比不超过 20%）；标的公司在部分财务资助对象中持股比例较高（不超过 50%）的主要为合联营家居商场项目公司，系因项目公司营运资金需求，由联合营企业各股东参考持股比例提供的股东借款；除美

凯龙直接或间接持有部分财务资助对象股权外，标的公司控股股东、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；相关财务资助款项不存在流向标的公司控股股东和实际控制人的情形。

问题 4、草案显示，标的公司及其合并报表范围内子公司存在大额未决诉讼，其中金额超过 1000 万元、且占标的公司最近一期经审计净资产绝对值 0.1%以上的诉讼或仲裁涉案金额合计 10.26 亿元。截至 2023 年一季度末，标的公司预计负债金额为 0。请公司补充说明标的公司针对未决诉讼的会计处理方式，及未计提预计负债的原因及合理性。请财务顾问、会计师发表意见。

回复：

一、问题答复

（一）标的公司针对未决诉讼的会计处理方式

截至2022年12月31日，标的公司及其下属公司未了结的涉诉金额超过1,000万元、且占标的公司最近一期经审计净资产绝对值0.1%以上的诉讼或仲裁涉案金额合计10.26亿元。相关未决诉讼或仲裁基本情况及最新进展情况如下：

序号	案号	截至目前最新案件阶段	原告 (申请人)	被告 (被申请人)	第三人	案由	受理机构	主要诉讼或仲裁请求	涉讼金额 (万元)
1	(2020) 辽 02 民 初 805 号	一审已判决 (未判决美 凯龙方承担 责任, 近期 一审判决已 生效)	上海呈帆企 业管理合伙 企业(有限 合伙)	上海红星美凯 龙品牌管理有 限公司、上海红 星美凯龙品牌 管理有限公司 鞍山分公司、辽 宁东北摩尔置 业有限公司	中国华融 资产管理 股份有限 公司吉林 省分公司	贷款合 同纠纷	大连市中 级人民法 院	1. 判令被告辽宁东北摩尔置业有限公司偿还借款本息合计 32,000 万元。 2. 驳回原告上海呈帆企业管理合伙企业要求被告上海红星美凯龙品牌管理有限公司、上海红星美凯龙品牌管理有限公司鞍山分公司共同对被告辽宁东北摩尔置业有限公司履行前述债务承担连带给付责任的诉讼请求。	32,000.00
2	(2020) 辽 02 民 初 804 号	一审已判决 (未判决美 凯龙方承担 责任, 近期 一审判决已 生效)	上海呈帆企 业管理合伙 企业(有限 合伙)	上海红星美凯 龙品牌管理有 限公司、上海红 星美凯龙品牌 管理有限公司 鞍山分公司、辽 宁东北摩尔置 业有限公司	中国华融 资产管理 股份有限 公司吉林 省分公司	贷款合 同纠纷	大连市中 级人民法 院	1. 判令被告辽宁东北摩尔置业有限公司偿还借款本息合计 23,608 万元。 2. 驳回原告上海呈帆企业管理合伙企业要求被告上海红星美凯龙品牌管理有限公司、上海红星美凯龙品牌管理有限公司鞍山分公司共同对被告摩尔置业履行前述债务承担连带给付责任的诉讼请求。	23,608.00
3	(2022) 辽民申 5453 号	再审审理中 (再审诉请 中未涉及美 凯龙方)	辽宁东北摩 尔置业有限 公司	上海呈帆企 业管理合伙 企业 (有限合伙)	上海红星 美凯龙品 牌管理有 限公司鞍 山分公司	贷款合 同纠纷	辽宁省高 级人民法 院	再审申请人辽宁东北摩尔置业有限公司请求撤销大连中院(2020)辽 02 民初 803 号民事判决, 裁定驳回原审原告上海呈帆企业管理合伙企业起诉。	22,307.00
4	(2022) 浙 04 民 初 27 号	二审审理阶 段(一审未 判决美凯 龙方承担 责任, 原告 上诉不涉 及对美凯 龙方诉	上海嘉宝成 投资管理有 限公司、平 湖市嘉宝成 商业管理有 限公司	平湖市城市发 展投资(集团) 有限公司	标的公司	合同纠 纷	浙江省嘉 兴市中级 人民法院	1. 解除原告、被告签订的《平湖市红星美凯龙项目投资意向协议书》、《平湖市红星美凯龙项目投资框架协议》。 2. 被告赔偿原告土地价值损失 12,623.58 万元。 3. 被告承担诉讼费用由被告承担。	12,623.58

		求)							
5	(2021)黔02民初216号	一审已判决(未判决美凯龙方承担责任,近期一审判决已生效)	贵州睿耀产业发展有限公司	盘州市星泓置业有限公司;上海吾星投资发展有限公司;上海红星美凯龙实业有限公司	无	借款合同纠纷	贵州省六盘水市中级人民法院	1. 依法判令被告盘州市星泓置业有限公司立即归还原告本金人民币¥100,000,000元(大写:人民币壹亿元整)并支付利息至实际清偿完毕之日止。欠付利息暂计至2021年11月26日为¥20,416,666.67元(大写:人民币贰仟零肆拾壹万陆仟陆佰陆拾陆元陆角柒分),2021年11月27日至实际清偿完毕之日的利息以欠款本金为基数按年利率7.5%计算。以上款项暂合计为¥120,416,666.67元 2. 依法判令被告上海吾星投资发展有限公司、上海红星美凯龙实业有限公司对上述第一项借款本金及利息承担无限连带责任。 3. 依法判令被告贵州省星泓置业有限公司以红星美凯龙家居生活馆向原告贵州睿耀产业发展有限公司办理抵押登记。 4. 依法判令原告贵州睿耀产业发展有限公司就红星美凯龙家居生活馆折价、拍卖、变卖的价款享有优先受偿权。 5. 本案诉讼费、财产保全及担保费、公告费、财产信息查询费、律师代理费、差旅费及执行费用等由三被告共同承担。	12,041.67

针对上述未决诉讼，标的公司管理层根据《企业会计准则第13号——或有事项》的相关规定，分析每个未决诉讼的具体情况及其进展，结合外部律师的意见，预计未决诉讼败诉的可能性及赔偿金额。如果管理层认为诉讼很可能败诉（潜在损失可能性高于50%）且会发生赔偿支出，则根据预计发生的赔偿支出计提预计负债。

（二）未计提预计负债的原因及合理性

经过审慎分析未决诉讼具体情况及最新案件进展，结合外部律师的意见，标的公司管理层对未决诉讼的会计处理、预计负债的计提情况如下：

序号	案号	案件最新进展情况	会计处理、预计负债的计提情况
1	(2020)辽02民初805号	一审已判决（未判决美凯龙方承担责任，近期一审判决已生效）	根据法院一审判决，标的公司下属公司未判决承担相关责任，该项诉讼不存在或有损失。
2	(2020)辽02民初804号	一审已判决（未判决美凯龙方承担责任，近期一审判决已生效）	根据法院一审判决，标的公司下属公司未判决承担相关责任，该项诉讼不存在或有损失。
3	(2022)辽民申5453号	再审审理中（再审诉请中未涉及美凯龙方）	再审诉讼请求中未涉及标的公司及其下属公司，承担潜在损失的可能性极小，未达到计提预计负债的条件，无需计提预计负债。
4	(2022)浙04民初27号	二审审理阶段（一审未判决美凯龙方承担责任，原告上诉不涉及对美凯龙方诉求）	一审未判决美凯龙方承担责任。目前二审阶段，原告上诉不涉及对美凯龙方诉求。无需计提预计负债。
5	(2021)黔02民初216号	一审已判决（未判决美凯龙方承担责任，近期一审判决已生效）	根据法院一审判决，标的公司下属公司未判决承担相关责任，该项诉讼不存在或有损失。

综上，标的公司相关未决诉讼未达到计提预计负债的条件，无需计提预计负债。

二、会计师核查意见

经核查，会计师认为：

标的公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》的相关规定，对于诉讼很可能败诉（潜在损失可能性高于 50%）且会发生赔偿支出，则根据预计发生的赔偿支出计提预计负债。经过审慎分析未决诉讼具体情况及最新案件进展，标的公司相关未决诉讼未达到计提预计负债的条件，无需计提预计负债。

(此页无正文，为厦门建发股份有限公司容诚专字[2023]215Z0253号报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师: 陈芳 
陈芳 (项目合伙人)

中国注册会计师: 邱小娇 
邱小娇

中国注册会计师: 李平 
李平

2023年6月15日



营业执照

(副本) (5-1)



统一社会信用代码
911101020854927874

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

注册资本 人民币5000万元

经营范围 审计、验资、清算、资产评估、税务咨询、企业管理咨询、软件开发、信息技术服务、会计、财务管理、企业内部控制、法律、法规、规章、规范性文件规定的其他经营活动(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至长期

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

出具审计报告、验资报告、清算报告、资产评估报告、企业管理咨询、软件开发、信息技术服务、会计、财务管理、企业内部控制、法律、法规、规章、规范性文件规定的其他经营活动(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



2022年06月07日

登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

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

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

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

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:
No. of Certificate

014

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

福建省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2018年08月15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.

2019年3月15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

致同厦门分所 事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚厦门分所 事务所
CPAs

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



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.



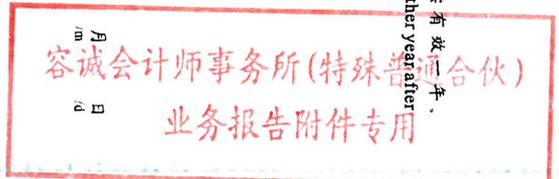
证书编号:
No. of Certificate: 5E1

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance: 2019 年 3 月 15 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.



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

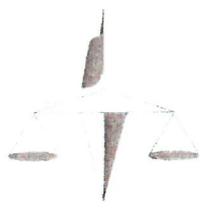
容诚厦门
CPAs

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

容诚厦门
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: 邱小新
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

81



姓名: 李平
 Full name: Li Ping
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1987-08-08
 Date of birth: 08/08/87
 工作单位: 厦门同安会计师事务所(普通合伙) 厦门分所
 Working unit: 厦门同安会计师事务所(普通合伙) 厦门分所
 身份证号: 350224198708231519
 Identity card: 350224198708231519



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

同意调出: 李平 (李平)
 Agree the holder to be transferred from: Li Ping (Li Ping)

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2019年4月26日

同意调入: 李平 (李平)
 Agree the holder to be transferred to: Li Ping (Li Ping)

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2019年4月26日



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



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

2013-2017

证书编号: 110101560026
 No. of Certificate: 110101560026
 批准注册协会: 福建省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Fujian Institute of CPAs
 发证日期: 2012年12月26日
 Date of Issuance: 2012/12/26

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2018年年检
 江苏省注册会计师协会

2018年4月26日



李平 (110101560026)
 您已通过2017年年检
 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.



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

2016年2月26日