证券代码:002241　证券简称:歌尔股份　公告编号:2021-079

歌尔股份有限公司关于变更职工代表监事的公告

本公司及监事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

近日,歌尔股份有限公司(以下简称"公司")监事会收到职工代表监事冯建亮先生提交的书面辞职报告。冯建亮先生因工作调整申请辞去公司职工代表监事职务,辞职后将在公司控股股东单位任职,不再担任公司及子公司任何职务。上述辞职申请自公司职工代表大会选举新职工代表监事后生效。

截至本公告披露日,冯建亮先生未持有公司股份,亦不存在应当履行而未履行的承诺事项。公司及监事会对冯建亮先生在任职期间为公司发展所作出的贡献表示衷心的感谢。

根据相关法律、法规的相关规定,为保证监事会正常运作,公司于2021年4月27日召开职工代表大会,选举魏文滨先生为公司第五届监事会职工代表监事(后附魏文滨先生简历),任期自职工代表大会审议通过之日起至第五届监事会任期届满之日止。

上述职工代表监事符合《中华人民共和国公司法》等相关法律法规及规范性文件有关监事任职的资格和条件。最近两年内曾担任过公司董事或者高级管理人员的监事人数未超过公司监事总数的二分之一,单一股东提名的监事未超过公司监事总数的二分之一。

特此公告。

歌尔股份有限公司监事会
二〇二一年四月二十八日

附:第五届监事会职工代表监事简历
魏文滨先生:
魏文滨先生,现任公司员工管理部负责人。中国国籍,无境外居留权,中国共产党员,毕业于吉林大学材料成型及控制工程专业。2004年加入公司,历任公司生产经营管理、人力资源管理及精益制造管理等相关部门的负责人。魏文滨先生未持有上市公司股份,与本公司或其控股股东及实际控制人不存在关联关系,与其他持股5%以上股东、公司其他董事、监事、高级管理人员不存在关联关系,不存在《公司法》第一百四十六条规定的情形,未被中国证监会采取证券市场禁入措施,未被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事和高级管理人员,最近三年内未受到中国证监会行政处罚,最近三年内未受到证券交易所公开谴责或者通报批评,未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查。魏文滨先生不属于失信被执行人。

证券代码:600093　证券简称:易见股份　公告编号:2021-036

易见供应链管理股份有限公司关于预计无法按期披露定期报告的风险提示性公告

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个别及连带责任。

重要风险提示:

1.因涵证回收比例较低,年度报告的审计工作进度未达预期,公司可能存在无法在2021年4月30日前披露2020年年度报告及2021年一季度报告的风险。

2.公司可能涉及业绩下修,存在发生重大亏损的可能性。

3.公司如无法在法定期限内披露经审计的年度报告,公司股票自法定期限届满的下一交易日(2021年5月6日)起停牌,如公司股票在停牌2个月内仍无法披露2020年年度报告的,则公司股票将在停牌2个月届满的下一个交易日披露被实施退市风险警示的公告,并自下一个交易日复牌,并被实施退市风险警示。如公司在被实施退市风险警示后2个月内,仍未能披露2020年年度报告的,公司股票可能被终止上市。

易见供应链管理股份有限公司(以下简称"公司")原定于2021年4月30日披露公司2020年年度报告以及2021年一季度报告,截止公告日,公司多项会计科目函证回函比例较低,可能存在无法在2021年4月30日前披露2020年年度报告及2021年一季度报告的风险,具体情况如下:

一、定期报告可能无法按期披露的原因

公司多项会计科目函证回函比例较低,部分回函比例未达函证总金额20%,导致年度报告的审计工作进度未达预期,可能存在无法在2021年4月30日前披露2020年年度报告及2021年一季度报告的风险。

二、如无法按期披露定期报告的相关风险

(一)根据《上海证券交易所股票上市规则》(以下简称"《股票上市规则》")的有关规定,公司如无法在法定期限内披露经审计的年度报告,公司股票自前述期限届满的下一交易日(2021年5月6日)起停牌。

(二)如公司股票在停牌2个月内仍无法披露2020年年度报告的,则公司股票将在停牌2个月届满的下一个交易日披露被实施退市风险警示的公告,并自下一个交易日复牌,并被实施退市风险警示。

(三)如公司在被实施退市风险警示后2个月内,仍未能披露2020年年度报告的,公司股票可能被终止上市。

三、业绩下修及发生重大亏损的风险

2021年1月31日,公司披露了《2020年度业绩预减公告》,业绩与上年同期相比,预计减少53,594.12万元到58,594.12万元,同比减少60.49%到66.14%。目前公司审计工作正在推进中,但由于函证回函比例较低等审计程序方面的原因,不排除发生业绩下修或亏损的可能。

公司指定信息披露媒体为《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

敬请广大投资者谨解并注意投资风险。

特此公告。

易见供应链管理股份有限公司
董　事　会
二〇二一年四月二十八日

景顺长城基金管理有限公司关于旗下基金投资华润微(代码:688396.SH)非公开发行股票的公告

根据中国证监会《关于基金投资非公开发行股票等流通受限证券有关问题的通知》的要求,景顺长城基金管理有限公司(以下简称"本公司")旗下基金投资"华润微"非公开发行股票的有关情况公告如下:

本公司旗下的景顺长城环保优势股票型证券投资基金(基金代码:001975,以下简称"景顺长城环保优势")、景顺长城创新成长混合型证券投资基金(基金代码:006435,以下简称"景顺长城创新成长")、景顺长城成长领航混合型证券投资基金(基金代码:009376,以下简称"景顺长城成长领航")、景顺长城电子信息产业股票型证券投资基金(基金代码:010003,以下简称"景顺长城电子信息产业")、景顺长城成长龙头一年持有期混合型证券投资基金(基金代码:011058,以下简称"景顺长城成长龙头一年持有")参加了华润微(代码:688396.SH)非公开发行股票的定向增发。华润微电子有限公司已发布了《华润微电子有限公司2020年度向特定对象发行股票发行情况报告书》,公布了本次非公开发行结果。

截至2021年4月28日,上述基金参与本次非公开发行股票情况如下:

基金名称	认购数量(股)	总成本(元)	总成本占基金资产净值的比例	账面价值(万元)	账面价值占基金资产净值的比例	锁定期
景顺长城环保优势	729,167	35,000,016.00	0.68%	4,254.69	0.83%	6个月
景顺长城创新成长	416,667	20,000,016.00	0.61%	2,431.25	0.74%	6个月
景顺长城成长领航	312,500	15,000,000.00	0.63%	1,823.44	0.76%	6个月
景顺长城电子信息产业	625,000	30,000,000.00	0.99%	3,646.88	1.20%	6个月
景顺长城成长龙头一年持有	2,083,332	99,999,936.00	1.15%	12,156.24	1.40%	6个月

注:基金资产净值、账面价值为2021年4月28日数据。
投资者可登陆本公司网站(www.igwfmc.com),或拨打客户服务电话400-8888-606 0755-82370688咨询相关信息。
特此公告。

景顺长城基金管理有限公司
2021年4月29日

景顺长城基金管理有限公司关于旗下基金投资特锐德(代码:300001.SZ)非公开发行股票的公告

根据中国证监会《关于基金投资非公开发行股票等流通受限证券有关问题的通知》的要求,景顺长城基金管理有限公司(以下简称"本公司")旗下基金投资"特锐德"非公开发行股票的有关情况公告如下:

本公司旗下的景顺长城环保优势股票型证券投资基金(基金代码:001975,以下简称"景顺长城环保优势")、景顺长城创新成长混合型证券投资基金(基金代码:006435,以下简称"景顺长城创新成长")、景顺长城成长领航混合型证券投资基金(基金代码:009376,以下简称"景顺长城成长领航")、景顺长城成长龙头一年持有期混合型证券投资基金(基金代码:011058,以下简称"景顺长城成长龙头一年持有")、景顺长城新能源产业股票型证券投资基金(基金代码:011328,以下简称"景顺长城新能源产业")参加了特锐德(代码:300001.SZ)非公开发行股票的定向增发。青岛特锐德电气股份有限公司已发布了《青岛特锐德电气股份有限公司向特定对象发行股票新增股份变动情况报告暨上市公告书》,公布了本次非公开发行结果。

截至2021年4月28日,上述基金参与本次非公开发行股票情况如下:

基金名称	认购数量(股)	总成本(元)	总成本占基金资产净值的比例	账面价值(万元)	账面价值占基金资产净值的比例	锁定期
景顺长城环保优势	345,125	7,999,997.50	0.16%	805.87	0.16%	6个月
景顺长城创新成长	172,562	3,999,987.16	0.12%	402.93	0.12%	6个月
景顺长城成长领航	129,421	2,999,978.78	0.13%	302.20	0.13%	6个月
景顺长城成长龙头一年持有	1,941,328	44,999,983.04	0.52%	4,533.00	0.52%	6个月
景顺长城新能源产业	431,406	9,999,991.08	0.16%	1,007.33	0.17%	6个月

注:基金资产净值、账面价值为2021年4月28日数据。
投资者可登陆本公司网站(www.igwfmc.com),或拨打客户服务电话400-8888-606 0755-82370688咨询相关信息。
特此公告。

景顺长城基金管理有限公司
2021年4月29日

证券代码:002146　证券简称:荣盛发展　公告编号:临2021-052号

荣盛房地产发展股份有限公司关于控股股东持有的公司部分股份质押的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、股东股份质押基本情况

2021年4月28日,公司接到控股股东荣盛控股股份有限公司(以下简称"荣盛控股")函告,获悉其所持有本公司的部分股份被质押,具体事项如下:

(一)股东股份质押基本情况

股东名称	是否为控股股东	本次质押数量(股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	是否为限售股	是否为补充质押	质押起始日	质押到期日	质权人	质押用途
荣盛控股	是	71,000,000	4.58%	1.63%	否	否	2021-04-26	自申请解除质押之日起到期	山东高速通达融资租赁有限公司	非上市公司股权投资
合计	-	71,000,000	4.58%	1.63%	-	-	-	-	-	-

(二)股东股份累计质押情况

截至2021年4月27日,荣盛控股及其一致行动人所持公司股份累计质押、设定信托情况如下:

单位:股

股东名称	持股数量	持股比例	累计质押及设定信托数量	占其所持股份比例	占公司总股本比例	已质押股份情况		未质押股份情况	
						已质押股份限售和冻结数量	占已质押股份比例	未质押股份限售数量	占未质押股份比例
荣盛控股	1,550,000,043	35.65%	1,040,870,000	67.15%	23.94%	0	0%	0	0%
荣盛建设工程有限公司	600,000,134	13.80%	376,987,900	62.83%	8.67%	0	0%	0	0%
耿建明	560,000,000	12.88%	0	0%	0%	0	0%	420,000,000	75.00%
合计	2,710,000,177	62.33%	1,417,857,900	52.32%	32.61%	0	0%	420,000,000	32.50%

二、控股股东及其一致行动人股份质押情况

1、荣盛控股本次股份质押与公司生产经营需求无关。

2、荣盛控股及其一致行动人未来半年内和一年内分别到期的质押股份累计数量、占其所持股份比例、占公司总股本比例、对应融资余额如下表所示:

时段	到期的质押股份累计数量(股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	对应融资余额(万元)
未来半年内	541,720,000	19.99%	12.46%	184,000
未来一年内	1,057,707,900	39.03%	24.33%	371,000

荣盛控股及其一致行动人股票质押后的还款资金来源主要为经营业务回款、分红、投资收益、其他收入等,其资信状况良好,具备资金偿还能力,质押股份风险可控。

3、荣盛控股及其一致行动人不存在非经营性资金占用、违规担保等侵害公司利益的情形。

4、荣盛控股及其一致行动人的股份质押不会对公司的生产经营、公司治理产生影响。

三、备查文件

1、荣盛控股《关于我公司所持荣盛房地产发展股份有限公司部分股份质押的通知》;

2、《股票质押合同》。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司
董　事　会
二〇二一年四月二十八日

证券代码:002162　证券简称:悦心健康　公告编号:2021-029

上海悦心健康集团股份有限公司关于深圳证券交易所2020年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

上海悦心健康集团股份有限公司(以下简称"公司")于近日收到深圳证券交易所公司管理部发出的《关于对上海悦心健康集团股份有限公司2020年年报的问询函》(公司部年报问询函【2021】第41号),公司已按照相关要求向深圳证券交易所作出了回复,现将回复内容公告如下:

1、年报显示,你公司投资性房地产本期公允价值变动损益为2,302.75万元,占利润总额的比例为34.37%。请你公司逐项列示投资性房地产的公允价值变动损益,说明公允价值评估过程中相关参数的取值过程、取值结果,并结合同类或者类似房地产的市场价格变化等,分析评估结果的公允性以及公允价值变动损益确认的合规性。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

一、逐项列示投资性房地产的公允价值变动损益

公司投资性房地产年末公允价值系依据北京中金华资产评估有限责任公司出具的《上海悦心健康集团股份有限公司因财务报告目的涉及的位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路2121号投资性房地产公允价值资产评估报告》(中金华评报字【2021】第6008号)确定,评估值为77,093.54万元,具体如下:

序号	权证编号	建筑物名称	房屋建筑面积(平方米)	土地面积(平方米)	2020年末公允价值(万元)	2020年期初公允价值(万元)	增值额(万元)
1	沪房地闵字(2015)第073633号	1号仓库	12,132.36	32,532.79	8,201.29	7,914.75	286.54
2	沪房地闵字(2015)第073633号	2号仓库	12,132.36	32,532.79	7,734.82	7,427.65	307.17
3	沪房地闵字(2015)第073633号	3号仓库	12,132.36	32,532.79	8,101.20	7,906.28	194.92
4	沪房地闵字(2015)第073633号	4号仓库	12,132.36	32,532.79	8,201.29	7,911.90	289.39
5	沪房地闵字(2015)第070406号	3#门旁办公室1楼	965	965	327.33	338.8	-11.47
6	沪房地闵字(2015)第070406号	B-0049车库	474	474	363.25	355.84	7.41
7	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0001-01主车间	619	619			
8	沪房地闵字(2015)第070406号	B-0058釉面色料仓库	612	612	215.65	222.44	-6.79
9	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0086玻化厂房	24,005.00	48,012.56	7,707.62	7,618.12	89.5
10	沪房地闵字(2015)第070406号	A-01032500KV变电所	33				
11	沪房地闵字(2015)第070406号	场地出租		1,714.00	196.87	183.48	13.39
12	沪房地闵字(2015)第070406号	场地出租					
13	沪房地闵字(2015)第073633号	5,6#物流仓库及配套设施	24,308.98	64,918.84	16,569.61	15,852.66	716.95
14	沪房地闵字(2015)第070406号	场地出租		1,061.00	127.76	113.66	14.1
15	沪房地闵字(2015)第073633号	场地出租		1,096.00	141.36	128.67	12.69
16	沪房地闵字(2015)第073633号	场地出租		471	60.75	55.29	5.46
17	沪房地闵字(2015)第070406号	L-0017碎砖泥石料场/B-00306#成品库(B地块)	3,132.00	10,262.00	615.59	551.39	64.2
18	沪房地闵字(2015)第073633号	场地出租		2,850.00	364.81	318.49	46.32
19	沪房地闵字(2015)第070406号	LC-001,002码头/LC-003二期胶岸		534	64.3	57.21	7.09
20	沪房地闵字(2015)第073633号	场地出租		4,710.00	610.03	570.3	39.73
21	沪房地闵字(2015)第071820号	场地出租		600	343.71	347.47	-3.76
22	沪房地闵字(2015)第070406号	B-0050-01 3#门一号成品库(三号)	702	702	299.26	254.16	45.1
23	沪房地闵字(2015)第070406号	玻化料库大棚	1,649.00	1,649.00	339.27	311.64	27.63
24	沪房地闵字(2015)第070406号	场地出租(期初建筑物103平方已拆除)		103	10.61	33.22	-22.61
25	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0108物流仓库	10,262.00	22,246.52	3,689.73	3,680.65	9.08
26	沪房地闵字(2015)第070406号	LA-011集装箱平台	621	621	210.16	188.4	21.76
27	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0001-02主车间	3,120.00	6,763.71	1,004.31	962.15	52.16
28	沪房地闵字(2015)第070406号	B-0036-01实验室	180	390.21	57.71	55.25	2.46
29	沪房地闵字(2015)第070406号	B-0050-02成品库(三号)	810	810	288.13	296.91	-8.78
30	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0001-03主车间	2,188.00	4,743.26	697.96	703	-5.04
31	沪房地闵字(2015)第073633号	场地出租		1,611.00	209.44	187.34	22.1
32	沪房地闵字(2015)第073633号	场地出租		3,127.00	403.63	412.27	-8.64
33	沪房地闵字(2015)第073633号	场地出租		1,412.00	182.11	159.15	22.96
34	沪房地闵字(2015)第070406号	B-0050-03成品(三号)	702	702	248.75	300.48	-51.73
35	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0065-01B车间及附属工程	1,512.00	3,277.80	504.11	501.81	2.3
36	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0004-04主车间及A-0065-02B车间及附属工程	5,764.00	12,495.51	1,890.47	1,824.89	65.58
37	沪房地闵字(2015)第070406号	场地出租		1,144.00	138.98	131.76	7.22
38	沪房地闵字(2015)第073633号	场地出租		4,160.00	540.85	479.14	61.71
39	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0001-05主车间	1,430.00	3,100.03	463.36	426.19	37.17
40	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0001-06主车间1500平方	1,500.00	3,251.78	477.54	476.93	0.61
41	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0001-07主车间及200平米大棚	997	2,361.35	320.79	300.4	20.39
42	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0122-01物流中心-3楼办公室316平米	316	685.04	111.67	112.62	-0.95
43	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0087釉面砖厂7344平方米A-0088釉面砖厂扩建4896平方米B-0041西区浴室263平方米	12,503.00	12,371.50	3,680.33	3,661.03	19.3
44	沪房地闵字(2015)第070406号	A-0108物流中心-1楼物流仓库969.98平方米A-0109物流中心-1楼销售展厅459平方米A-0121物流中心-2楼会议室557.44平方米A-0122物流中心-3楼办公室4062.55平方米	5,149.00		1,377.13	1,467.00	-89.87
合计			152,083.42	337,321.27	77,093.54	74,790.79	2,302.75

二、公充价值评估过程中相关参数的取值过程、取值结果

投资性房地产主要用于对外出租,考虑到评估对象是有收益或潜在收益的投资性房地产,故采用收益法对委估投资性房地产进行评估。

收益法是利用预期收益原理,求取委估房地产未来正常净收益,选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加,得到各年净收益现值总和,以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

委估房地产的评估值@@

其中:A1为年租金净收益,按下式计算:

年租金净收益=年有效毛收入-年运营成本

年有效毛收入=年租金收入+其他收入

=潜在毛收入×(1-空置率)+押金利息收入

租约期内租金按租约确定,租约期外租金按市场租金确定

年运营成本=房产税+流转税等+管理费用+维修费用+其他费用

1.收益期的确定:按土地使用年限及房屋尚可使用年限孰短原则确定。

2.租金的确定

(1)租约期内:租约期内的租金根据租赁合同约定的租金确定。

(2)租约期外:租约期外参考位于相同区域同类物业的市场租金确定。

3、押金利息收入:押金根据合同约定取1-2个月租金,押金利息收入按基准日1年期银行存款利率1.5%计算。

4、空置率:租约期内空置率为0,租约期外租金空置率参考CBRE全球置业等机构公布的市场调查统计数据,取8.6%。

5、营运费用

(1)管理费用:管理费用取不含税租金收入的3%

(2)税费

房产税=租金收入(不含税)×房产税税率

附加税=租金收入(不含税)×增值税税率×附加税税率

印花税:有效毛租金的0.10%。

土地使用税:每平方米年土地使用税6元。

(3)维修费:根据具体建筑物结构、层高、建筑年代等状况,按建筑物重置成本的1.5%-1.8%计算。

(4)保险费:按不含税租金收入的0.15%计算。

6、房地产收益递增率

根据Wind市场调查资料可知,2015年9月-2020年9月上海市工业仓储用房租金水平如下表:

单位:人民币元/平方米/月

年度	2015-09	2015-12	2016-06	2016-09	2016-12	2017-03	2017-06	2017-09	2017-12	2018-03
租金水平	43.50	40.10	43.50	43.50	43.50	44.00	44.10	44.10	43.35	45.30
年度	2018-06	2018-09	2018-12	2019-03	2019-06	2019-09	2019-12	2020-03	2020-06	2020-09
租金水平	45.30	45.70	45.80	47.10	47.10	47.10	47.10	47.60	47.60	47.70

2015年9月-2020年9月上海市工业仓储用房租金水平年增长率在1.27%-11.25%区间,平均增长率为4.06%,结合委估对象地处地段、交通、产业聚集度、实物状况等,经分析设定委估房地产租金能够保持每年增长3%。

7、折现率

折现率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

安全利率:根据房地产的社会经济环境,以评估基准日一年期定期存款利率1.5%作为安全利率。

投资风险补偿率:是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时,必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为的工业地产零售业大宗房地产行业投资风险补偿率为3%-5%。本次按4%计算。

管理负担补偿率:是指一项投资所要求的操劳越多,其吸引力就会越小,从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的房地产行业管理负担补偿率为1.0%。

缺乏流动性补偿率:是指投资者考虑投资房地产时,要投入大笔资金,而房地产开发周期长、变现时间也长,希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为2.0%。

投资带来的优惠率:是指投资房地产可向银行申请抵押贷款,易获得融资,投资者往往会因此而降低所要求的报酬率,工业地产零售业大宗房地产行业一般区间在-0.1%与-1%之间,本次按-0.55%考虑。

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由
无风险报酬率	1.50%	单位存款挂牌利率表一年定期存款年利率1.5%
投资风险补偿率	4.00%	经济环境活跃程度一般的工业地产零售业大宗房地产行业投资风险补偿率为3%-5%。本次取4%
管理负担补偿率	1.00%	管理负担较大,按1%考虑
缺乏流动性补偿率	2.00%	存在缺乏流动性风险,按2%考虑
易于获得融资的优惠率	-0.55%	工业不动产获得融资的可能性较其他资产容易,该区间在-0.1%与-1%之间,按-0.55%考虑
折现率	7.95%	以上合计

三、同类或者类似房地产的市场价格变化

1、2019年至2020年上半年同类或者类似房地产的市场价格

根据市场调查,闵行区优质工业物业的市场日租金一般在1.4-1.8元/平方米/日,一般工业物业的市场日租金一般在0.8-1.0元/平方米/日。租金口径均为含税口径。

优质工业物业市场租金如下表:

序号	案例	日租金(元/平方米/日)	案例日期
1	三鲁公路江月路	1.60	2019年5月
2	漕河泾浦江高科园	1.80	2020年6月
3	江月路	1.60	2020年6月
4	立跃路恒南路	1.50	2019年12月
5	三鲁路联航路	1.40	2019年12月
6	江凯路	1.80	2019年9月

一般工业物业市场租金如下表:

序号	案例	日租金(元/平方米/日)	案例日期
1	浦放路三鲁公路	0.90	2019年9月
2	浦星公路立跃路	1.00	2019年9月
3	东方一路东晨三路	0.90	2019年10月
4	浦航路地铁站	0.80	2020年5月
5	三鲁公路北徐路	0.80	2020年5月
6	联航路地铁站	0.90	2020年4月
7	三鲁公路	0.90	2020年4月
8	沈杜公路三达路	0.95	2020年1月
9	苏召路勤劳路	0.80	2019年12月
10	江月路	0.90	2019年12月

2、2020年至2021年上半年同类或者类似房地产的市场价格

根据市场调查,闵行区优质工业物业的市场日租金一般在1.5-1.8元/平方米/日,一般工业物业的市场日租金一般在1-1.2元/平方米/日。租金口径均为含税口径。

优质工业物业市场租金如下表:

序号	案例	日租金(元/平方米/日)	日期
1	联航路与万芳路	1.6	2020年11月
2	梓康路与沪南公路交叉口	1.7	2020年12月
3	三叶路/竹园路	1.6	2020年11月
4	联航路	1.65	2021年4月
5	联川路	1.6	2021年3月
6	三鲁公路/林恒路	1.8	2021年3月
7	江月路	1.8	2021年2月
8	三鲁路/联航路	1.5	2021年3月

一般工业物业市场租金如下表:

序号	案例	日租金(元/平方米/日)	日期
1	三鲁路/立跃路	1.0	2020年11月
2	三鲁路/沈杜公路	1.0	2020年12月
3	立跃路与万芳路	1.1	2021年4月
4	三鲁公路	1.0	2021年4月
5	联达路	1.2	2021年3月
6	三鲁公路	1.0	2021年3月
7	沈杜公路	1.0	2020年11月
8	三鲁公路/浦放路	1.0	2021年4月

同上年相比,同类或者类似房地产的市场价格上涨。

四、分析评估结果的公允性以及公允价值变动损益确认的合规性

2019年末投资性房地产公允价值为74,790.79万元,2020年末投资性房地产公允价值为77,093.54万元。投资性房地产评估范围无变化,公允价值变动损益为2,302.75万元,增值率为3.08%。

评估增值主要原因:投资性房地产所在区域工业房地产租赁市场行情较好,租赁价格有一定的增长,导致工业物业的市场价值上涨,造成公允价值变动。

公司对投资性房地产的后续计量采用公允价值模式计量。不对其投资性房地产计提折旧或摊销,并于资产负债表日根据投资性房地产的公允价值调整其账面价值,并将公允价值与原账面价值的差额计入当期损益——公允价值变动收益。对于自用房地产转为采用公允价值模式计量的投资性房地产时,投资性房地产按账转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入所有者权益——其他综合收益。2020年末,公司以北京中金华资产评估有限责任公司出具的《上海悦心健康集团股份有限公司因财务报告目的涉及的位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路2121号投资性房地产公允价值资产评估报告》(中金华评报字【2021】第6008号)作为公司管理层投资性房地产公允价值的确定提供专业依据。

综上所述,本次投资性房地产评估中选取的市场租金水平与周边房地产租赁市场是一致的,运用的评估方法、评估结果和增值具有合理性和公允性。公司对投资性房地产所采用的初始计量和后续计量方法符合《企业会计准则》的相关规定。

会计师核查程序及意见:

1、了解和评价管理层与投资性房地产相关的关键内部控制设计和运行的有效性;

2、获取投资性房地产明细表,并结合实地盘点对其进行复核;

3、通过与评估人员讨论的方式,了解评估人员的胜任能力与专长领域;

4、询问可能对评估人员客观性产生不利影响的利益和关系是否存在,评价评估人员的独立性和客观性;

5、通过沟通,与评估人员就其提供的报告内容等事项达成一致;

6、复核评价评估报告使用的评估依据和方法是否符合企业会计准则中对公允价值的规定,并就评估方法和重要参数的选取与评估师进行了沟通;

我们认为:公司投资性房地产公允价值评估过程中所选取的相关参数合理,并充分考虑同类或者类似房地产的租金市场价格变化情况,评估结果公允,公允价值变动损益的确认符合企业会计准则的相关规定。

2、报告期内,你公司对建材业务应收款项"按信用风险特征组合-账龄组合计提坏账准备的应收账款"中采用账龄分析法计提坏账准备的预期信用损失率进行了会计估计变更。年报显示,报告期末你公司应收账款原值31,677.07万元,较期初增加52.01%;报告期内你公司实现营业收入119,470.31万元,同比增长2.44%,转回信用减值损失274.80万元,去年同期信用减值损失为937.57万元。请你公司:

(1)结合业务经营模式及开展情况、结算方式、销售政策及信用政策较上年度是否发生变化等,说明在营业收入未大幅增长的情况下,应收账款期末余额大幅增长的原因及合理性。

(2)结合建材业务客户履约能力及信用特征、最近三年的回款情况、期后回款情况及坏账核销的具体情况,说明报告期内会计估计变更的原因,变更后信用损失率的确定过程、依据及合理性,并结合同行业可比公司情况,说明报告期内信用减值损失计提是否充分。

请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

一、结合业务经营模式及开展情况、结算方式、销售政策及信用政策较上年度是否发生变化等,说明在营业收入未大幅增长的情况下,应收账款期末余额大幅增长的原因及合理性

通过对公司近两年的业务分析,除瓷砖业务的工程类客户收入及占比增长较大外,公司的其他业务经营模式、结算方式、销售政策及信用政策较上年度未发生重大变化。

公司近年来加大力度拓展建材业务工程销售渠道,加强开发引进工程类战略大客户,一方面保持存量大型房地产开发商客户的销售份额,一方面扩大与大中型房地产开发商客户构建战略合作关系,因此,工程类客户销售收入占瓷砖业务销售收入总额的比例持续上升,情况如下:

单位:万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
瓷砖业务销售收入总额	102,241	100.00	97,748	100.00	86,130	100.00
其中:工程类客户销售收入	41,407	40.50	33,891	34.67	24,747	28.73

由于工程类客户应收账款回款周期较长,因此,工程类客户收入占应收比重虽然仅有30%-40%,但工程类客户应收账款余额占比却高达约85%-95%。公司近三年建材业务应收账款余额按客户结构分布情况如下:

金额:万元

客户类型	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
工程类	28,902	94.33	18,434	92.85	13,158	83.76
其他	1,736	5.67	1,419	7.15	2,551	16.24
合 计	30,638	100.00	19,853	100.00	15,709	100.00

由于加大力度拓展建材业务工程渠道,公司2020年瓷砖业务的工程类客户应收账款期末余额增加,具体情况说明如下:

1.公司瓷砖业务中工程类客户营业收入大幅增长

公司瓷砖业务中工程类客户的营业收入2020年度较2019年度增加7,516万元(其中2020年下半年较2019年同期增加6,878万元),导致应收账款增加8,493万元(=7,516万元*(1+增值税率13%)),占工程类客户应收账款增加额比重达81.13%(8,493万元/10,468万元)。

工程类客户的收款信用期限则大多需要匹配客户的工程进度约定付款节点,一般在货发至工地经验收合格后,6个月内支付进度款至50%-80%;项目瓷砖部分或是项目(工程)竣工验收后再支付货款至总货款金额的95%左右;剩余结算价款的5%左右作为质保金于质保期满后1个月内支付结清尾款。由于客户工程进度通常跨期较长,造成了工程类客户的应收账款相应收款时间也跨期较长,从而导致工程类客户的应收账款期末余额大幅增加。

2.2020年疫情对部分工程的进度产生影响

2020年初突发的疫情,对全国大部分的工程进度产生了重大负面影响,致使部分工程的各进度节点不同程度的延迟3-6个月不等。而公司工程类客户的收款信用期限则大多需要匹配客户的工程进度约定付款节点,因此2020年初的疫情影响了公司工程类客户的回款期限,从而导致工程类客户的应收账款期末大幅增加。随着疫情对工程进度影响的减弱,截止2021年3月31日,瓷砖业务工程类客户的应收账款已由2020年末的28,902万元下降至25,382万元,应收账款余额减少了3,520万元。

综上所述,2020年度公司工程类客户营业收入的增加及疫情影响,导致2020年末应收账款余额大幅增长。应收账款期末余额大幅增长具有合理性。

二、结合建材业务客户履约能力及信用特征、最近三年的回款情况、期后回款情况及坏账核销的具体情况,说明报告期内会计估计变更的原因,变更后信用损失率的确定过程、依据及合理性,并结合同行业可比公司情况,说明报告期内信用减值损失计提是否充分

1、建材业务客户履约能力及信用特征

公司在签订建材业务销售合同前,会对客户背景、信用风险、履约能力进行调查,并结合历年来回款记录及