

蒙娜丽莎集团股份有限公司关于深圳证券交易所2022年年报问询函回复的公告

证券代码:002918 证券简称:蒙娜丽莎 公告编号:2023-156
债券代码:127018 债券简称:蒙娜转债

本公司及董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。
蒙娜丽莎集团股份有限公司(以下简称“公司”或“蒙娜丽莎”)于2023年5月9日收到深圳证券交易所下发的《关于对蒙娜丽莎集团股份有限公司2022年年报的问询函》(公函年报问询函【2023】第89号)。公司与天健会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“年审会计师”)针对年报问询函所提及的问题进行了认真梳理,现将有关情况公告如下:

一、关于应收账款坏账准备计提问题
(一)逐笔补充说明按单项计提坏账准备的前十名应收账款形成原因、形成时间、客户信息(债务)、是否为关联方、各年末坏账准备计提情况,以及“预计无法收回”或“预期信用损失较高”的依据,相关销售是否真实、准确,交易价格是否公允,坏账计提是否合理、谨慎。此外,结合以前年度计提情况,说明是否存在已知无法收回应收账款的情况,仍然继续向不具备支付能力的客户销售的情形。
(二)逐笔补充说明按单项计提坏账准备的超过一千万的其他应收账款形成原因、形成时间、欠账信息(债务)、是否为关联方、预计无法收回的依据,坏账计提是否合理、谨慎。
(三)结合存货类型、用途、质量、相关产品的销售价格和期后出售情况,以及达到预定可销售状态发生的成本费用等,说明存货跌价准备计提过程,可变现净值等情况,未对原材料及在产品计提存货减值准备的原因。
(四)结合对上述问题的回复,进一步说明上述相关信用减值发生迹象的时点,对比最近三年导致信用减值损失的主要原因和变化情况,说明是否存在以前年度计提不充分或当期计提减值准备金额不足的情况,并补充说明理由。
(五)结合存货类型、用途、质量、相关产品的销售价格和期后出售情况,以及达到预定可销售状态发生的成本费用等,说明存货跌价准备计提过程,可变现净值等情况,未对原材料及在产品计提存货减值准备的原因。

3. 结合达到预定可销售状态发生的成本费用,说明存货跌价准备计提过程,可变现净值等情况。公司根据销售单价及市场行情估计存货销售价格,结合历史销售价格及经营数据预估产品销售过程中发生的销售费用和税金,以及达到预定可销售状态可能发生的加工成本,将估计销售价格减去估计的销售费用和税金,加上加工成本计算可变现净值。
根据用于销售的库存商品,在日常生产经营过程中该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关的税费金额确定其可变现净值。
对于发出商品,考虑虽然公司与最终客户签订了合同,但货款并未在信用账期内,因此,公司对发出商品的发出商品按照信用账期计提了减值准备,未对估计的销售费用和税金及税费后的金额确定其可变现净值。
2022年末,公司对主要存货进行减值测试的具体过程如下:

项目	期末余额	期初	税金	预计售价	可变现净值	计提比例
库存商品	101,462.48	8,899.94	138.61	106,479.72	96,862.57	4.06221
发出商品	51,288.20	4,380.10	0.28	62,568.04	47,799.48	4.10322

4. 未对原材料及在产品计提减值准备的原因
生产用建筑材料的主要原材料为水泥、石膏、具备通用性,周转快,成本不变质等特点,在产品属于有市且在生产的半成品,期末余额仅为505.675万元,且具有易变现性,期末余额较小等特点。因此,公司基于上述情况,认为原材料及在产品具备减值总体风险较小,故未计提存货减值准备。
(四)结合对上述问题的回复,进一步说明上述相关信用减值发生迹象的时点,对比最近三年导致信用减值损失的主要原因和变化情况,说明是否存在以前年度计提不充分或当期计提减值准备金额不足的情况。
公司产品下游应用主要集中在建筑装饰行业,房地产企业是公司重要销售对象,房地产企业的流动性风险是公司信用减值损失的主要原因,公司应收账款信用减值程度与房地产行业有密切的关系。
1. 房地产行业风险特征及其变化
2020年,房地产行业风险加剧。根据国家统计局的统计,2020年房地产开发企业房屋施工面积926.76亿平方米,同比增长3.7%,商品房销售面积171.06亿平方米,同比增长2.6%,商品房销售额173.13亿元,同比增长7.0%。
2021年,房地产行业风险加剧,房企生存压力巨大,行业大洗牌,房企债务违约,销售承压,烂尾楼等地产类负面新闻,房地产市场下行趋势明显,各地房地产市场均出现不同程度的同比下降,其中房地产业生产经营活动进一步收紧,房屋开工面积同比下降较大,参加经济形势、市场环境等,房地产行业开始出现大规模流动性风险与债务危机,2022年末,房地产开发景气度进一步下降至94.35,首次跌破95的年度景气水平。
最近三年,房地产市场数据变动情况如下:

项目	2022年度	2021年度	2020年度
房屋竣工面积	120,587	139,856	204,423
房屋竣工面积	89,222	101,412	91,218
商品房销售面积	136,827	179,423	176,096
商品房销售额	133,236	181,500	173,413
商品房销售均价	94.29	101.28	100.76

注:数据来源来源于国家统计局、国家统计局;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%

注:应收账款账龄分析、账龄分析、账龄分析;房地产行业景气度为年末数据。
从上表房地产行业数据可见,2021年虽然以九大为代表的部分房地产业企业出现了明显的流动性风险事件,但是房地产行业整体情况尚且良好,其中商品房销售面积和2020年相比上升1.50%,商品房销售金额增长4.79%,2022年房地产行业经营活动显著收紧,房地产行业及房地产开发景气度全面大幅度下滑,其中2022年销售面积较2021年下降24.30%,商品房销售金额下降26.73%,主要房地产企业普遍出现流动性风险事件。
2. 公司坏账准备计提的准确性
公司根据房地产行业客户信用等级评估结果对应单项计提信用减值准备比例,确定单项计提减值金额。公司近三年公司应收账款减值准备整体计提情况如下:

项目	2022年末	2021年末	2020年末
应收账款余额	260,414.04	282,274.60	142,796.64
减值准备余额	79,774.01	28,694.13	8,399.16
其中:单项计提减值准备	68,363.65	12,038.41	-
其中:按组合计提减值准备	20,938.58	16,655.72	8,399.16
计提比例	29.87%	9.77%	5.81%