上接A34版)

	合计	8,467, 800.00			4,119, 075.00	3,255, 560.61		
64	陕西红星 和记家居 购物广场 有限公司	67,400.00	陝西红星和记 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/	2025/11/
63	重美际活展司 東京	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	2020/6/3	2030/6/ 29
62	西宁红星 美凯家居 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	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	2018/9/1	2023/9/9
61	重美宽 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	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	2016/6/1 7	2026/6/1 7

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署换 融资能力亦不受影响。

- 一、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、(-)、1、 (9)投资性房地产"中补充披露了前述内容。
- 三、独立财务顾问核查意见

经核查,独立财务顾问认为:

相关准则的规定,具有合理性

- 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
- 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 司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

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

- 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 评估方法随着项目讲展有所调整、部分项目所外区域土地价值上升、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。

四、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 司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3、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 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 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; 公路,西至京台高速,东至唐廊高速。 (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:

项目	2022年末账而原值	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
天府世贸预付工程飲(注2)	262	0-3年
北京广県路项目前期投入(注3)	1.53	2-6年以上
其他	0.88	
预付工程飲及土地补偿代墊飲 小计	14.59	
成都蜀西路預付购房款(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	
预付物业购置飲 小计	3.91	
杭州环球预付股权款(注7)	1.62	2-3年
其他	0.32	
预付股权转让飲 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 十地整理相关收益权价值18.36亿元。银泰永清主要为永清具人民政府提 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,自持土地开发建造家居

- 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,停丁时间较长, 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2065亿元**
- 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
- 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

单位:	亿テ
	Т

项目	明代的 明代值	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
北京广栗路项目前期投入	1.53	2-6年以上	北京广果路项目长期搁置,已全额计提减值
成都蜀西路預付购房款	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

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	
北京广果路项目	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、 -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 作为大股左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

(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

指标	关键参数值	选取的依据、合理性
预测期收入	2023年-2030年預測期收入合计为919, 51753万元。	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,因此预测期未考虑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,停丁时间较长,丁程 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 具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、独立财务顾问核查意见
 - 经核查,独立财务顾问认为
- 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.
 - 四、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 讲讲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4、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目 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
- 司讲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 人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,	康英亞樹數实限为美丽·尼自宮項目建设和经营資金。僅多人为美丽·尤 自宮商斯紹介中項目的合作力或項目公司,根据被等項目公司的以的 相关的定。提高項目的合作方式更提出土地。美丽·是提供随款提供 相关的资金。于建设前前,美明·先通过营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,并在同域种为对项目公司 的股权特让标或物值的實数
2	未开业委 管商场项 目公司	与合伙方共同设理 项目公或产业 医原理	该资助对象主要为实现北尚未开业的委督商场项目公司,该共项目 体占他师师较大、牵贴、接收等前即所需数金量较大、公司中项目公司 提供资金支持以局足项目前即等基础关资金需求,从而加快项目建 设、更快顺星公司区域性布局商场的需求
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 营商场项 目公司股 东	商场开业后,在商 场的股东/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、	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 商场已开设。标的公司与合作方作为自营商场项目公司的股款点。成股 东的关联公司,本部的公司设定作作方在企业资源求且项目公司 按为东部的情况下,由项目公司参考双方特股比例及相关协议约定向 双方借出被测。在评的公司合并报表展而形成的合作方/合作方关联 公司提供服务提助价值形
5	已开业委 管商场合 作方	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。	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 支商户的租金州全场部分资金。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 供的借款。	更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

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

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

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

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 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

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)。

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

(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

.... Andrew March ----

1 1 1 1 regard of Sections of Tellings tools :: Warn to

Car. Title at the

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 全麵及期限等信息 充分评估标的去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 财务资助对象类型 资助对象公司名称 是否为 交易背景 期末余额 增信措施

财务货助对聚类型	级现对3	聚公司名称	关联方	父易育景	(万元)	增估措施	
	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。	43,626.49	标的公司 提供相关 借款的目 的是作为	
合作自营 1 商场合作 方/项目 公司	12 B公司		否	根据相关项目合 作物权的的定 标符外词在项目 或用途价件方项 工商合作方项 国 间面延项目上 地处键处相关的 数项,并将在目 绘图面还项目上 公理的处相关的 数项,并将在目 公理的权约方 式,通常有效量位数的 方式,是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个		的自项及项在到态公过目权享商资产作商土设处目定标将同司取公的有场产行商土设处目定标将同方家相收付的定标将同方家相收价的线点,以近时,以下,	
		小计					
尚未开业 商场的委 2 管項目公 司	2.1	C公司	卷	该资助对象为标的公司的未开业目公司。标约公司公司公司公司公司公司公司的基础报识司自的 無限公司的 無限犯 医耳氏滴足 现实 化二甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基	20,200.00	1、作者以 明古的第一次 明古的教授和 明古的教授和 明古的教授和 明古的教授和 明古的教授和 明古的第一次 明古的第一次 明古的第一次 明古的第一次 明古的 明古的 明古的 明古的 明古的 明古的 明古的 明古的	



公司

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

(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

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

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	紅星美削龙家居集团股份有 限公司50%; 安古明瀚商业管理有限 公司40.00%; 安古五星投资有限公司 10.00%。	17,876.00	上海名艺为公司的合营 司,持有芜湖即解商场 目公司芜湖即解 80%。 权。在芜湖明解存在资 需求的情况下,其各股 参考持股比例提供股尔 款。公司作为上海名 50%的股东,向上海名 提供借款,并最终流入。 湖明解。
芜湖明辉商业管理有 限公司	合營企业	上海名艺商业企业发展有限 公司50%; 上海红星美凯龙实业有 限公司5%; 浙江华康家具有限公司 7%; 安古县中圣投资有限公司5%。	2,784.00	同上,联合营企业各股; 参考持股比例提供的股; 借飲,项目正常运营中。
深圳红星美訊龙商业 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; 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 股比例提供的股东借款 项目正常运营中。
	승计		23,800.00	-

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。标的公司期末本全全额重大的财务资助对象股权结 构情况列示如下:

[星佳鑫家居有限 西佳鑫伟业实业发展 所崇康食品集团有限公 苏俊秀持股9409%。 耿ē 州德鑫檀宫置业有限公司 上海名艺商业企业发展有限公司

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

提供财务资助的情况"中补充披露了前述内容。 三、独立财务顾问核查意见

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

经核查,独立财务顾问认为: (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

波凯创置业有限公司

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

(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 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, 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同收性讲行

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

四、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 (2)2022年末存在较大金额的对外财务资助余额目逾期占比较高

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5、草案显示,标的公司及其合并报表范围内子公司存在大额, 决诉讼,其中金额超过1000万元,目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-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。

(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 新讲展情况如下:

1	(202 0)辽 02民 初 805 号	产 (决 定 担任 明 判 別 承 责 责 近 证 证 中 决 效 的 会 的 会 的 。 的 。 的 。 的 。 的 。 的 。 的 。 的 。	上海呈 帆企业 管理企合 伙(有伙)	限公红星品有 牌管司、 上美凯管理司公 中 京北理司公 中 京北摩有司 公 中 京 北 東 司 公 公 公 京 の 京 の 京 の 、 の 、 の 、 の 、 の 、 の 、 の 、 の	平资管 股有公 吉省公縣产理 份限司 林分司	贷款同纠纷	大市级 民院 院	2. 取回原告上海星 報企业管理合伙企业 要求被告上海任军处 類求检告上海行军员 凯龙品牌管理有限公司 前、上海红星美凯龙品牌管理有限公司共同对重业有 对公司共同对重业有承 分公司共同对重业有承 公司推行的法债务诉 公司推行的责任的诉 讼请求。	32, 000: 0
2	(202 0)辽 02民 初 804 号	一判未美方贵近十一 中 人	上海呈 帆企业合 快企业 (有限)	上美牌限 上美牌限 山司东置 经租赁 医人名 医克里氏 医克里氏 医克里氏 医克里氏 医克里氏 医克里氏 医克里氏 医克里氏	中华资管股有公吉省公田融产理份限司林分司	贷款同纠纷	大市级民院	1. 判今被告辽宁东北 摩尔置业有限公司偿 还借款本息合计 23, 6087万元。 2.现但即居上海里 9.企业管理合伙企业 实工被包上海经营理有限公司 该工人通常更有限公司 较上的大量的工程的对数台原 分公司共同对数台原 次定业框件的连任的 诉讼请求。	23, 608, 0
3	(202 2)辽 民申 5453 号	再軍中 軍事中 軍事時 事事中 軍事中 及龙 方	辽宁东 北摩尔 置业有 限公司	上海星帆 企业管理 合伙企业 (有限合 伙)	上红美龙牌理限司山公海星凯品管有公鞍分司	贷款同纠纷	辽省级民院	再审申请人辽宁东北 摩尔置业有限公司请 來 撤 前 大 连 中院 (2020)辽02民初803 号民事判决,裁定股回 原审原告上海呈帆企 业管理合伙企业起诉。	22, 307) 0
4	(202 2)浙 04民 初27 号	二理(未美方责原诉及凯诉申段审决龙担,上涉美方)	上宝资有司湖宝业有嘉投理公平嘉商理公	平湖市城 市发展投 资(集 团)有限 公司	标的公司	合同纠纷	浙省兴中人法	1.解除原告、被告签订 的《平湖市红星英凯 龙项目投资愈的社里 为》、《平湖市红星英凯 这少。 2.被告赔偿原告土 地价值积失12,62358 万元。 3.被告承担诉讼费 用由被告承担。	12, 623.5
								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、五整)并支付利息至全际清偿宗思之日止。	

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 一或有事项》的相关规定,分析每个未决诉讼的具体情况及进展,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

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。
Б	(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。

提预计负债, 二、独立财务顾问核查意见

经核查,独立财务顾问认为: 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。 三、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。

> 厦门建发股份有限公司 董事会

2023年6月16日