

**青岛有屋智能家居科技股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市
的审核中心意见落实函的回复报告**

和信专字（2022）第 000452 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年八月八日

青岛有屋智能家居科技股份有限公司

首次公开发行股票并在创业板上市

的审核中心意见落实函的回复报告

和信专字（2022）第 000452 号

深圳证券交易所：

贵所于 2022 年 7 月 14 日下发的《关于青岛有屋智能家居科技股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函》（审核函〔2022〕010622 号）（以下简称“落实函”）已收悉。和信会计师事务所（特殊普通合伙）对相关内容和问题进行了全面、认真的核查，逐项进行了落实和说明，现回复如下，请予审核。

2、关于应收款项

申报材料及审核问询回复显示：

(1) 截至 2021 年 12 月 31 日，公司合计持有融创系债权合计 14,707.85 万元。2021 年末，公司对所持融创系应收票据和应收账款按账龄组合计提坏账/减值准备，未作单项计提。根据公开信息，上市公司及拟上市公司中大部分公司在 2021 年报对所持有的融创系债权按单项计提坏账准备。

(2) 融创出现流动性紧张情形之后，公司高度重视融创及天津融誉债务风险，通过专人催款、发送律师函等方式积极催收款项，同时，公司积极与融创及天津融誉协商以房抵债方案，以减少坏账损失。截至审计报告出具日（2022 年 4 月 27 日），公司已与融创及天津融誉就商业承兑票据 994.16 万元签署以房抵债协议。

(3) 公司 2 年以内账龄组合的应收款项坏账计提比例要低于同行业平均水平。2021 年度，公司应收款项实际损失率为 15.84%，较上年度大幅提升；账龄 1 年以内、1-2 年应收款项基于历史迁徙率计算的账龄组合预期信用损失率分别为 2.62% 和 19.18%，同期实际坏账准备计提比例为 1.00% 和 5.00%。

请发行人：

(1) 补充说明公司在 2021 年度审计报告出具日（2022 年 4 月 27 日）之前已知融创出现流动性紧张情形且与融创及天津融誉协商以房抵债方案的情况下，未对 2021 年末所持融创系应收票据和应收账款作单项计提坏账/减值准备的原因及合理性，是否符合会计准则的相关规定；

(2) 补充说明公司在 2021 年度公司应收款项实际损失率大幅提升，且 2 年以内账龄组合应收款项基于历史迁徙率计算的账龄组合预期信用损失率明显高于实际坏账准备计提比例的情况下，公司 2 年以内账龄组合应收款项坏账准备计提比例仍未相应予以调整的原因、理由，是否充分、谨慎，是否符合会计准则的相关规定。

请保荐人、申报会计师发表明确意见，请保荐人、申报会计师的内核或质控部门就上述事项履行必要的复核程序并发表复核意见。

回复：

一、补充说明公司在 2021 年度审计报告出具日（2022 年 4 月 27 日）之前已知融

创出现流动性紧张情形且与融创及天津融誉协商以房抵债方案的情况下，未对 2021 年末所持融创系应收票据和应收账款作单项计提坏账/减值准备的原因及合理性，是否符合会计准则的相关规定

（一）会计准则中关于应收债权进行单项计提坏账/减值准备的原则及公司的考虑因素

1、企业会计准则相关规定

根据《企业会计准则》，企业当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：（1）发行方或债务人发生重大财务困难；（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；（3）债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；（6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

2、发行人会计政策相关内容

公司严格遵守《企业会计准则》的要求，以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

对有客观证据表明其已发生减值的应收款项单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征划分应收款项组合，在组合基础上计算预期信用损失。

3、公司单独进行减值测试并计提坏账的应收款项主要考虑的因素

结合《企业会计准则》的要求，公司对有客观证据表明其已发生减值的应收债权单独进行减值测试，判断计提坏账比例及金额时主要考虑因素如下：

（1）结合宏观经济环境对客户影响程度，通过与客户的直接沟通和查询公开信息方式了解客户本年实际经营情况，是否有确凿证明表明客户发生重大财务困难，造成

未来无法清偿债务；

(2) 资产负债表日前，客户实际支付货款情况，是否存在逾期未支付货款或者逾期未兑付票据转为应收账款情况，资产负债表日后，是否发生逾期情况，是否会持续或恶化，是否仍能够持续回款；

(3) 公司是否与客户就应收款项金额作出让步，是否存在减免情况，客户是否采取其他措施作为解决短期流动性风险的方案，是否可以通过提供抵债资产等方式实现信用增级，抵债资产公允价值是否可以覆盖公司可能的信用损失；

(4) 客户的财务危机是否能够解除，以及进一步导致其破产或进行其他财务重组的可能性；

(5) 对于存在逾期付款的客户，通过公开信息查询其债务违约情况，是否存在大量债权债务违约，或者获知相关的诉讼情况等判断其偿债能力，结合业务部门与客户沟通情况估计未来可能收取的所有现金流量。

公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，综合考虑上述因素对应收债权未来可能收取的现金流量的影响，以判断其违约风险，并在此基础上按照单项减值测试的结果计提相应坏账准备。

(二) 公司经对持有的融创及天津融誉的应收债权单项减值测试，认为款项回收可能性较高，并不符合坏账准备单项计提标准

1、资产负债表日至审计报告出具之日，融创并未出现债务公开违约情形且一直在积极致力于解决流动性问题

截至审计报告出具之日（2022 年 4 月 27 日），融创虽然出现流动性紧张的负面新闻，但其积极开展对外转让子公司股权、出售房产项目等盘活资产行为，并未出现债务公开违约情形。直至 2022 年 5 月 12 日，融创公告称其共有 4 笔美元债优先票据利息到期无法支付，金额合计约 1.04 亿美元（约合人民币 7.06 亿元），首次公开宣告其债务违约。后期融创也在积极解决其流动性问题，在 2022 年 7 月 4 日公告中表示，将持续专注于物业项目的竣工交付及销售业绩的提升，保证业务稳定及可持续运营，同时正积极制定有利于所有利益相关方的债务解决方案，并已委任财务顾问及法律顾问以协助评估集团的资本结构及流动性状况。

因此，在审计报告出具之前，融创虽然出现流动性紧张的情形，但融创仍努力保障积极兑付，未明确表示不能清偿债务，公开信息未显示其发生大量债务违约或诉讼的情况，也未出现进一步可能导致破产或进行其他财务重组的情形。

2、截至资产负债表日，公司对融创和天津融誉的应收债权均未逾期，资产负债表日后仍持续回款

截至 2021 年 12 月 31 日，公司持有天津融誉企业管理咨询有限公司（以下简称“天津融誉”）应收账款 5,033.19 万元，应收票据 6,468.39 万元，另持有融创中国控股有限公司（以下简称“融创”）应收账款 1,627.60 万元，应收票据 1,578.68 万元，上述债权均未逾期。

2022 年，融创出现流动性紧张传闻之后，公司高度重视融创及天津融誉债务风险，公司积极进行了催收，融创方面亦积极回应。截至审计报告出具日，对方仍在持续回款。资产负债表日至审计报告出具日，融创及天津融誉回款情况如下：

单位：万元

公司名称	项目	2021 年末余额	期后回款或兑付金额 (截至 2022 年 4 月 27 日)
天津融誉	应收票据	6,468.39	1,180.25
	应收账款	5,033.19	490.00
融创子公司	应收票据	1,578.68	468.98
	应收账款	1,627.60	1,068.09
合计		14,707.86	3,207.32

截至审计报告出具之日，融创及天津融誉期后回款或兑付金额合计 3,207.32 万元，且 2022 年 4 月 1 日“20 融创 01”债券展期成功，其资金紧张状况有所缓解，因此，资产负债表日后融创出现流动性紧张，并不一定导致公司债权会发生损失。

3、审计报告出具之日前，公司为减少风险敞口，同意与融创及天津融誉持续推进以房抵债事宜，且所抵房价值能够覆盖逾期应收债权的金额；截至落实函回复出具之日，多数抵债房源已实现销售回款

虽然融创仍持续回款，但鉴于存在信用风险发生变化的可能性，为减少风险敞口，控制应收债权逾期无法收回的风险，保障金融资产未来现金流入安全，资产负债表日后，公司同意与融创及天津融誉持续推进以房抵债事宜。

(1) 截至审计报告出具之日，抵债房产价值能够覆盖逾期应收债权的金额

截至审计报告出具日，公司已与融创及天津融誉就商业承兑票据 994.16 万元签署以房抵债协议，抵债资产为武汉市江汉区融创玖玺臺住宅 2 套。同时已与融创及天津融誉就 1,717.37 万元商业承兑汇票的以房抵债协议条款达成一致，并已开始履行盖章程序（已于 2022 年 5 月份正式签署完成），其余以房抵债亦持续在谈判和推进。

上述房产具体情况如下：

单位：万元

楼盘名称	房产位置	类型	债权抵偿金额	抵债房产金额
融创玖玺臺	湖北省武汉市江汉区马场角小路 36 号	2 套住宅	994.16	994.16
融创时代公馆	青岛市胶州市滦河路 9 号 融创时代公馆	16 套住宅 及配套车位	1,717.37	1,760.21
合计			2,711.52	2,754.37

上述房产已经具备证券从业资格的北京中天华资产评估有限责任公司评估，并已出具《青岛有屋科技有限公司拟核实抵债房产市场价值项目资产评估报告》（中天华资评报字[2022]第 10754 号），综合考虑该房产目前状态、周边房产价格及成交情况，评估价值为 3,161.17 万元，较抵债房产金额 2,754.37 万元增值 14.77%。截至审计报告出具之日，公司持有的融创及天津融誉应收账款均未逾期，商业承兑汇票合计 2,409.43 万元逾期未兑付，上述房产价值能够覆盖所抵偿的应收账款和应收票据，公司并未对应收债权金额作出让步。

（2）截至本落实函回复出具之日，多数抵债房产已实现销售回款

审计报告出具日至本落实函回复出具之日，公司与融创及天津融誉持续推进以房抵债事宜，并积极处置抵债房产。

截至本落实函回复出具之日，抵债房产具体情况如下：

单位：万元

楼盘名称	房产位置	类型	债权抵偿金额	抵债房产金额	目前状态
融创玖玺臺	湖北省武汉市江汉区马场角小路 36 号	2 套住宅	994.16	994.16	其中 1 套已对外出售，销售金额为 412.34 万元，与抵债金额一致，另外一套拟用于员工宿舍
		2 套商铺	988.21	988.21	拟用于新建门店
融创时代公馆	青岛市胶州市滦河路 9 号	71 套住宅及配套车位	9,194.70	9,209.03	已对外销售，销售金额 9,209.03 万元，与抵债金额一致

楼盘名称	房产位置	类型	债权抵偿金额	抵债房产金额	目前状态
合计			11,177.07	11,191.40	

注：关于融创时代公馆抵债房产金额与债权金额之差 14.33 万元，公司后续将通过剩余债权抵偿或直接以款项支付。

如上表所示，截至本落实函回复出具之日，武汉融创玖玺臺商铺拟用于新建门店，住宅拟用于员工宿舍，上述房产已经北京中天华资产评估有限责任公司评估，不存在减值情形；剩余抵债房产已全部实现对外销售，融创时代公馆和融创玖玺臺的房产销售总金额为 9,621.37 万元，上述金额与抵债房产金额一致，未发生减值情形。

关于融创时代公馆抵债房产，公司已将其对外出售给青岛市胶州城市建设发展集团有限公司（以下简称“胶州城发”），并实现销售回款 9,209.03 万元。胶州城发系胶州市国有资产服务中心全资子公司，其基本情况如下：

公司名称	青岛市胶州城市建设发展集团有限公司		
统一信用代码	91370281MA3R3BXL5Y		
法定代表人	王党辉		
注册资本	100,000 万元人民币		
成立日期	2019 年 11 月		
注册地址	山东省青岛市胶州市九龙街道办事处扬州支路 308 号澄韵大厦		
是否为公司关联方	否		
经营范围	城市基础设施及配套项目投资建设，市政工程，园林绿化工程，环境污染防治工程，防腐保温工程，建筑工程，建筑防水工程，市政公用设施规划建设、设计、施工，水利基础设施投资建设，土地整理、开发，房屋租赁，房地产开发，物业管理，建设工程及材料质量检测鉴定、房屋安全质量鉴定、道路工程检测、园林绿化工程质量检测，工程控制测量、地形测量、城镇规划定线与拨地测量、市政工程测量、线路管道测量；地籍测绘：行政区域界线测绘；房地产测绘，地理信息系统工程，地图编制、专题地图编制，土地登记代理、土地整理复垦开发规划设计、土地规划业务，大地测量数据处理，测绘摄影，互联网地图服务，水土保持，水资源论证，岩土工程勘察，地质勘查(水文地质、工程地质、环境地质调查)，投资策划，企业管理咨询，建设项目投资咨询，工程造价咨询，工程招标代理，新建、扩建、改建工程施工图设计的审查，对外投资，资本运营，会议及展览展示服务，批发、零售：建筑材料。（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）		
股权结构	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
	胶州市国有资产服务中心	100,000.00	100.00%

注：上表中工商信息更新至 2022 年 8 月 5 日。

近年来，胶州市大力实施人才强市战略，为吸引人才、解决人才对住房问题的后顾之忧。2018 年以来，胶州政府每年都建设和筹备部分人才公寓，根据《胶州市人才

公寓建设和使用管理办法》，市场运作是人才公寓建设的模式之一，可以通过购买商品住房以及租赁、改建存量住房的方式，增加人才公寓建设数量。胶州城发及其下属的青岛胶州人才集团有限公司等子公司具有筹备人才公寓的职能，因此一直在关注人才公寓购买机会。鉴于融创时代公馆位于中国—上海合作组织地方经贸合作示范区，位置较好，且楼盘完工程度较高，属于准现房，满足胶州城发关于人才公寓的具体需求，经公司与胶州城发友好协商，公司将融创时代公馆所抵房产出售给胶州城发，胶州城发将其用作人才公寓。

公司对外出售抵债房产不涉及其他利益安排，抵债房产作价公允，与当地房地产交易价格不存在重大差异，不存在利益输送等情形。以房抵债系公司在债权无法正常收回的背景下财产保全方式之一，公司通过以房抵债形式从房地产开发商处取得房产及后续对外处置房产系收回债权对应款项的方式，公司未主动涉及房地产开发经营业务。

截至本落实函回复出具之日，公司对融创及天津融誉的应收债权尚剩余 1,385.44 万元，除 52.28 万元商业承兑汇票逾期外，其余应收债权均未逾期。公司和融创及天津融誉正积极协商后续应收债权的回款事宜。

综上，资产负债表日之前，公司对融创及天津融誉的应收债权并未发生逾期情形，资产负债表日至审计报告出具之日，融创及天津融誉仍在持续回款，逾期未兑付部分亦通过以房抵债方式覆盖，所抵的房产评估价值大于对应债权金额，且截至目前抵债房产大多数均已实现对外销售，且销售金额与抵债金额一致；另外，在审计报告出具日之前，融创仅是负面传闻较多，并未出现债务公开违约行为。因此，在审计报告日前公司对融创及天津融誉的应收票据和应收账款单独进行减值测试后认为款项回收可能性较高，公司认为，在审计报告日前，对于融创及天津融誉的应收债权并不符合公司坏账准备单项计提的各项考虑因素，保持其按账龄组合计提坏账准备，上述会计处理符合会计准则的规定。审计报告日后公司抵债房产的销售回款也印证了“款项收回可能性较高”的结论。

（三）A 股上市公司中对融创及天津融誉单项计提坏账准备数量很少，同行业可比公司多数未对融创及天津融誉单项计提坏账准备

1、A 股上市公司中对融创及天津融誉债权明确披露单项计提坏账准备的仅有 12

家

经查阅 A 股上市公司中房地产的上游行业上市公司年报，主要包括房屋建筑、装饰装修、园林和绿化工程、专业工程、建材行业、家用电器、家用家居等行业 588 家上市公司（截至 2022 年 7 月 25 日），其中对于融创及天津融誉债权明确披露单项计提的仅有以下 12 家，占比仅为 2.04%，仅少部分上市公司及拟上市公司在 2021 年报对所持有的融创系债权按单项计提坏账准备，经查阅市场公开数据，其他上市公司在 2021 年报中对持有的融创及天津融誉债权明确单项计提坏账情况如下：

序号	公司名称	披露时间	类别	2021 年末余额 (万元)	计提方式	计提比例
1	三棵树	2022/4/30	应收票据	11,761.34	单项计提	15.00%
			应收账款	13,982.31	单项计提	15.00%
2	蒙娜丽莎	2022/4/23	应收票据	1,229.54	单项计提	30.00%
			应收账款	275.44	单项计提	30.00%
3	我乐家居	2022/4/30	应收账款	2,069.50	单项计提	40.00%
			应收票据	2,831.58	单项计提	39.38%
4	瑞和股份	2022/4/30	应收票据	7,733.61	单项计提	50.00%
5	中衡设计	2022/4/28	应收票据	3,521.60	单项计提	50.00%
			应收账款	5,999.42	单项计提	51.12%
6	亚士创能	2022/4/30	应收账款	5,530.60	单项计提	50.00%
7	建艺集团	2022/4/30	应收票据	1,014.94	单项计提	52.11%
			应收账款	1,167.47	单项计提	56.77%
8	中天精装	2022/4/28	应收账款	10,094.34	单项计提	13.00%
9	大丰实业	2022/4/26	应收账款	93.75	单项计提	100.00%
10	零点有数	2022/4/22	应收账款	19.91	单项计提	100.00%
11	郑中设计	2022/4/20	应收票据	212.11	单项计提	80.00%
12	德尔未来	2022/4/20	应收账款	2,823.40	单项计提	20.00%

同时，其他已披露年报的上市公司中“捷顺科技”、“王力安防”和“兔宝宝”对融创债权明确披露采取按组合计提方式。

2、同行业可比公司多数未对融创及天津融誉单项计提坏账准备

经查询同行业可比公司公开信息，顶固集创、我乐家居、金牌厨柜、欧派家居、皮阿诺、好莱客和索菲亚均系融创的供应商，上述公司 2021 年报中仅我乐家居 1 家公

司明确披露对融创及天津融誉债权作单项计提，占比为 1/7。

同行业可比公司 2021 年报对融创债权计提坏账的具体情况如下：

公司名称	融创是否为其客户	是否单项计提
顶固集创	是	未明确披露
志邦家居	否	否
我乐家居	是	是
金牌厨柜	是	否
欧派家居	是	未明确披露
皮阿诺	是	否
尚品宅配	未明确披露	否
好莱客	是	未明确披露
索菲亚	是	未明确披露

由上表可知，同行业可比公司多数未明确披露对融创债权单项计提坏账准备。

3、除中天精装明确披露存在抵债房产外，其余对融创及天津融誉进行单项计提的上市公司均未有以房抵债情形的披露，而公司对融创及天津融誉逾期应收债权有抵债资产全额覆盖

公司名称	披露时间	类别	2021 年末余额 (万元)	计提方式	计提比例	债权逾期情形	是否存在以房抵债情况
三棵树	2022/4/30	应收票据	11,761.34	单项计提	15.00%	其中 15.56 万元逾期未兑付	否
		应收账款	13,982.31	单项计提	15.00%	未明确披露	
蒙娜丽莎	2022/4/23	应收票据	1,229.54	单项计提	30.00%	存在违约情形，具体逾期未兑付金额未披露	未有以房抵债情形的披露
		应收账款	275.44	单项计提	30.00%	未明确披露	
我乐家居	2022/4/30	应收账款	2,069.50	单项计提	40.00%	未明确披露	
		应收票据	2,831.58	单项计提	39.38%	期末 100 万元应收票据到期未兑付	
瑞和股份	2022/4/30	应收票据	7,733.61	单项计提	50.00%	未明确披露	
中衡设计	2022/4/28	应收票据	3,521.60	单项计提	50.00%	存在违约情形，具体逾期未兑付金额未披露	

公司名称	披露时间	类别	2021 年末余额 (万元)	计提方式	计提比例	债权逾期情形	是否存在以房抵债情况
		应收账款	5,999.42	单项计提	51.12%	未明确披露	
亚士创能	2022/4/30	应收账款	5,530.60	单项计提	50.00%	未明确披露	
建艺集团	2022/4/30	应收票据	1,014.94	单项计提	52.11%	未明确披露	
		应收账款	1,167.47	单项计提	56.77%	未明确披露	
大丰实业	2022/4/26	应收账款	93.75	单项计提	100.00%	未明确披露	
零点有数	2022/4/22	应收账款	19.91	单项计提	100.00%	未明确披露	
郑中设计	2022/4/20	应收票据	212.11	单项计提	80.00%	未明确披露	
德尔未来	2022/4/20	应收账款	2,823.40	单项计提	20.00%	未明确披露	
中天精装	2022/4/28	应收账款	10,094.34	单项计提	13.00%	未明确披露	是
平均计提比例					29.94%		

注：平均计提比例=应收债权计提坏账之和/应收债权余额

由上表可知，除中天精装外的其他单项计提融创债权的上市公司均未有以房抵债情况的披露，公司对融创应收债权逾期部分有抵债资产全额覆盖，与上述单项计提融创应收债权的上市公司存在一定差异。

综上，A 股上市公司中明确披露对融创单项计提坏账准备的数量较少，同行业可比公司多数未明确披露对融创系债权单项计提坏账准备，公司对融创及天津融誉应收债权的逾期部分有抵房资产全额覆盖，不同公司对融创债权选择不同的计提方式和计提比例，主要因其债权对应的回款情况、对应融创具体项目的开发进度和销售情况、是否存在兜底资产等存在差异所致。

（四）公司拟在 2022 年半年报中对所持有的融创及天津融誉债权中扣除以房抵债且已实现销售回款的剩余债权作单项认定并计提坏账准备，单项计提后公司 2022 年半年度净利润较去年同期增长 23.33%。

2022 年 5 月 12 日，融创中国公告称其共有 4 笔美元债优先票据利息到期无法支付，金额合计约 1.04 亿美元（约合人民币 7.06 亿元），首次公开宣告其债务违约情形。鉴于融创已出现债务违约情形，且融创及天津融誉 5 月份和 6 月份回款不及预期，公司出于谨慎性原则，拟在 2022 年半年报中对融创及天津融誉债权按如下计提方式：对以房抵债且期后已实现销售回款的债权按账龄计提坏账准备，对余下债权部分按 40% 比例单项计提坏账准备（上市公司披露的 2021 年末融创应收债权单项计提坏账准备比

例平均数为 29.94%)。计提坏账准备后, 公司 2022 年 1-6 月实现净利润 8,851.22 万元, 较去年同期剔除恒大债权转让事件影响后的净利润 7,176.95 万元增长 23.33%; 公司 2022 年 1-6 月扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 7,518.66 万元, 较去年同期剔除恒大债权转让事件影响后的扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润 6,163.76 万元增长 21.98%。

综上所述, 2021 年审计报告出具日前, 公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 综合考虑融创应收债权未来可能收取的现金流量, 融创出现流动性紧张情形并未导致回款终止且其仍积极解决债务问题, 公司与融创及天津融誉协商以房抵债能够覆盖逾期债权, 保障公司回款安全, 公司对融创及天津融誉的应收票据和应收账款单独进行减值测试后认为款项回收可能性较高, 并不符合公司坏账准备单项计提的各项考虑因素, 因此对其按账龄组合计提坏账准备。同时, 经公开信息查询对融创应收债权进行单项计提的上市公司仅有 12 家, 数量较少, 多数同行业可比公司亦未明确披露对其进行单项计提。

鉴于 2021 年审计报告出具日之后融创出现公开债务违约, 且其 2022 年 5 月份和 6 月份回款不及预期, 审慎起见, 公司拟在 2022 年半年报对融创及天津融誉债权中以房抵债且已实现销售回款的债权按组合计提坏账准备, 扣除以房抵债且已实现销售回款的剩余债权作单项认定并计提坏账准备。

公司关于融创系应收债权的会计处理系在基于各个时期获取的可靠信息基础上, 综合考虑未来应收债权回收风险作出的判断, 符合会计准则的规定。

二、补充说明公司在 2021 年度公司应收款项实际损失率大幅提升, 且 2 年以内账龄组合应收款项基于历史迁徙率计算的账龄组合预期信用损失率明显高于实际坏账准备计提比例的情况下, 公司 2 年以内账龄组合应收款项坏账准备计提比例仍未相应予以调整的原因、理由, 是否充分、谨慎, 是否符合会计准则的相关规定

考虑到应收票据、应收账款和合同资产属于类似债权, 此处将应收票据、应收账款、合同资产(以下简称“应收债权”)等相似债权合并分析, 具体情况如下:

(一) 根据会计准则要求, 应收款项坏账准备计提比例调整属于会计估计变更, 需要有充分的理由和依据

根据《企业会计准则第 28 号》, 会计估计变更是指由于资产和负债的当前状况及

预期未来经济利益和义务发生了变化，从而对资产或负债的账面价值或资产的定期消耗金额进行的重估和调整，会计估计变更的情形主要包括赖以进行估计的基础发生了变化或者取得了新的信息、积累了更多经验。

坏账准备计提比例调整属于会计估计变更，上述比例一经确定原则上不得随意更改。一般来说，确实需要更改时，需考虑如下因素：一方面需切合公司的实际经营情况进行会计估计变更，即公司取得了新的充分信息或积累了更多经验，且该实际情况的变化并非暂时的，能够作出较原来更准确的会计估计；另一方面需参考同行业可比上市公司的情况，以免出现因公司主观判断影响申报期数据可比性，进而影响投资者决策。

（二）从公司自身情况来看，鉴于 2021 年下游房地产行业信用分化，公司单项计提坏账准备的金额和比例明显提高，并实现了整体计提金额和比例提高，并不需要调增账龄组合应收款项坏账准备计提比例

当前房地产开发企业信用分化，部分房地产开发企业因融资受限导致出现暂时性流动性紧张的情形，但并非所有房地产开发企业均存在流动性紧张情形，经营稳健的房地产公司的应收债权风险特征未发生明显变化。鉴于公司已对信用情况恶化的客户应收债权单独进行了考虑，其他客户的预期信用损失暂不存在明显变化，公司未对账龄组合坏账准备计提比例进行会计估计变更，采用报告期内一贯的账龄组合计提比例计提坏账。

1、公司对应收债权坏账准备的计提方法

报告期内，公司对应收债权坏账准备的计提方法如下：

（1）对有客观证据表明其已发生减值的应收债权单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（2）当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征划分应收债权组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	确定组合的依据	计提方法
风险组合	以应收债权的账龄作为信用风险特征	账龄分析法
无风险组合	合并范围内关联方往来款、应收出口退税等	不计提坏账准备

（3）账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

项目	预期信用损失率		
	应收账款（%）	应收票据（%）	合同资产（%）
1 年以内	1.00	1.00	1.00
1 至 2 年	5.00	5.00	5.00
2 至 3 年	50.00	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00	100.00

2、报告期各期末，公司应收债权按坏账准备计提方法的分类情况

报告期各期末，公司应收债权按坏账准备计提方法分类情况如下：

单位：万元

时间	项目	账面余额	占总额的比例（%）	坏账准备金额	坏账准备计提比例（%）	账面价值
2021 年 12 月 31 日	单项计提坏账准备的应收债权	6,322.58	4.80	6,322.58	100.00	-
	按组合计提坏账准备的应收债权	125,340.74	95.20	9,420.13	7.52	115,920.61
	合计	131,663.32	100.00	15,742.71	11.96	115,920.61
2020 年 12 月 31 日	单项计提坏账准备的应收债权	300.55	0.17	300.55	100.00	-
	按组合计提坏账准备的应收债权	175,564.00	99.83	7,173.29	4.09	168,390.71
	合计	175,864.55	100.00	7,473.84	4.25	168,390.71
2019 年 12 月 31 日	单项计提坏账准备的应收债权	-	-	-	-	-
	按组合计提坏账准备的应收债权	140,059.64	100.00	3,762.44	2.69	136,297.20
	合计	140,059.64	100.00	3,762.44	2.69	136,297.20

报告期各期末，公司单项计提坏账准备应收债权的余额分别为 0 万元、300.55 万元和 6,322.58 万元，占比分别为 0、0.17%和 4.80%，其中 2021 年末计提金额和比例均明显增加主要系当前房地产开发企业信用分化，部分房地产开发企业因融资受限导致出现暂时性流动性紧张的情形，公司已对主要房地产开发企业的坏账损失进行了评估，并对部分华夏幸福及恒大子公司等客户的应收账款和应收票据作单项认定并计提了减值准备。同时，2021 年以来，恒大因自身经营管理不善导致其债务违约，为控制恒大流动性危机事件给公司造成的风险，公司于 2021 年 11 月将持有的恒大商业承兑汇票收款权及应收账款转让给金胶州，其中商业承兑汇票金额为 45,344.71 万元，应收账款 5,672.14 万元，上述债权转让价格为 30,100.00 万元，折扣率为 41%。假设 2021

年 12 月 31 日上述债权转让交易尚未完成，且按照转让债权折扣率 41% 计提坏账，则公司期末坏账准备自 15,742.71 万元增加至 36,567.92 万元，会大幅提高公司期末坏账准备的计提金额及占比。由于公司在 2021 年内对所持有的恒大应收债权进行了处置，且相关应收款项金额占比较高，公司 2021 年末整体应收款违约风险有所降低。

3、综合来看，公司 2021 年末坏账准备整体计提比例远高于 2020 年末和 2019 年末，且高于实际损失率

报告期各期末，公司应收债权综合计提情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
账面余额	131,663.32	175,864.55	140,059.64
坏账准备金额	15,742.71	7,473.84	3,762.44
综合计提比例	11.96%	4.25%	2.69%

报告期各期末，公司应收债权坏账准备计提金额分别为 3,762.44 万元、7,473.84 万元和 15,742.71 万元，综合计提比例分别为 2.69%、4.25% 和 11.96%，在应收债权账面余额明显减少的情况下，2021 年末的坏账准备计提金额和比例相较于 2019 年末和 2020 年末均明显增加，主要系充分考虑了当前房地产开发企业信用风险有所提高的因素。

报告期各期末，在不考虑恒大债权转让损失影响的情形下，公司实际损失率与坏账准备计提比较情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
当年核销或转让损失	33.27	48.39	41.25
债权原值期末余额	131,663.32	175,864.55	140,059.65
核销金额占比	0.03%	0.03%	0.03%
期末坏账准备余额	15,742.71	7,473.85	3,762.44
期末坏账准备余额占比	11.96%	4.25%	2.69%

报告期各期末，公司实际发生的应收债权坏账损失分别为 41.25 万元、48.39 万元和 33.27 万元，占期末应收账款的比例均为 0.03%，占比较低；公司应收债权期末坏账准备余额占原值的比例分别为 2.69%、4.25% 和 11.96%，高于应收债权损失率。

鉴于公司于 2021 年将部分恒大债权转让给金胶州，形成了部分债权转让损失，如

考虑上述因素则 2021 年末的应收债权实际损失率与期末坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度
当年核销或转让损失（未考虑恒大债权转让部分）①	33.27
恒大债权转让损失②	20,825.21
债权核销或转让损失合计③=①+②	20,858.48
债权原值期末余额④	131,663.32
已转让的恒大债权⑤	51,016.85
债权核销或转让金额占比⑥=③/（④+⑤）	11.42%
期末坏账准备余额⑦	15,742.71
期末坏账准备与恒大债权转让损失之和⑧=⑦+②	36,567.92
期末坏账准备占比⑨=⑧/（④+⑤）	20.02%

如考虑恒大债权转让事项影响，则公司 2021 年应收债权核销或转让损失为 20,858.48 万元，占应收债权及已转让恒大债权余额的 11.42%，相比 2020 年应收账款实际损失率大幅提升，主要是由于恒大债权转让的特殊偶发事项导致的，未来持续或普遍发生可能性较低，同时，恒大债权转让形成的损失 20,825.21 万元在公司 2021 年财务报表上未体现为应收债权减值准备，公司 2021 年末期末坏账计提余额和恒大债权转让损失余额之和为 36,567.92 万元，占债权原值期末余额与已转让的恒大债权余额的 20.02%，高于应收债权损失率 11.42%。

（三）2021 年末，同行业可比公司均未有调增账龄组合坏账准备计提比例的情形

报告期内，同行业上市公司按账龄组合计提应收账款坏账比例情况如下：

报告期内账龄组合坏账计提比例未发生变更的同行业可比公司							
公司简称	时间	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
索菲亚	2019-2021 年各期末	1.00%	5.00%	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%
皮阿诺		1.00%	5.00%	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%
志邦家居		5.00%	20.00%	50.00%	80.00%	100.00%	100.00%
金牌厨柜		5.00%	20.00%	40.00%	60.00%	-	100.00%
报告期内账龄组合坏账计提比例发生变更的同行业可比公司							
公司简称	时间	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
顶固集创	2021 年末	3.00%	10.00%	40.00%	80.00%	100.00%	100.00%
	2020 年末	5.00%	30.00%	60.00%	80.00%	100.00%	100.00%

	2019 年末	5.00%	30.00%	60.00%	80.00%	100.00%	100.00%
我乐家居	2021 年末	4.61%	10.00%	20.00%	30.00%	50.00%	100.00%
	2020 年末	4.84%	10.00%	20.00%	30.00%	50.00%	100.00%
	2019 年末	4.94%	10.00%	20.00%	30.00%	50.00%	100.00%

注：同行业可比公司数据来源于其公开披露的年度报告。其中，欧派家居、尚品宅配、好莱客等按照不同的客户类型确定了不同的坏账准备计提比例，无法从公开信息中获取可比信息，故未纳入比较范围。

由上表可知：报告期内，皮阿诺、索菲亚、志邦家居和金牌厨柜按组合计提的坏账计提比例未发生变更，顶固集创于 2021 年对应收款项坏账准备计提相关会计估计进行变更，其因大宗业务规模及占比提高减少了 1-3 年应收账款的坏账准备计提比例，我乐家居 1 年以内的应收账款坏账准备计提比例呈下降趋势（具体原因未公开披露），整体来看，同行业可比公司账龄组合坏账准备计提比例报告期内均未提高。与发行人类似，同行业可比公司也采取了对部分应收债权作单项认定并计提坏账准备的方式，同时维持了 2019-2021 年度较为平稳的账龄组合坏账计提政策，均不存在调增账龄组合计提比例的情形。

综上所述，公司在 2021 年度公司应收款项实际损失率大幅提升主要是由于恒大债权转让特殊事项导致的，不具有持续性和普遍性，虽然公司基于历史迁徙率计算的账龄组合预期信用损失率高于实际坏账准备计提比例，但是应收账款客户当前状况及预期未来经济利益和义务未发生普遍一致性变化，不同客户存在实质差异，基于谨慎性考虑，公司在保持账龄组合应收款项坏账准备计提比例不变情况下，对部分风险客户应收债权作单项认定并计提坏账准备，整体计提比例有所提升，具有充分性，该等处理符合会计准则的相关规定，且与同行业可比公司趋于一致。

三、请保荐人、申报会计师发表明确意见

（一）核查程序

申报会计师主要履行了如下核查程序：

- 1、访谈发行人管理层，了解公司与融创及天津融誉的合作情况、应收款项催收情况、以房抵债协议签署情况；了解公司应收款项坏账准备计提方法与考虑因素等；
- 2、从公开信息查询融创的经营情况及信用情况，了解融创债务违约进度及其应对措施；

3、查阅市场公开数据，了解其他上市公司对融创及天津融誉应收款项坏账计提方式；

4、查看天津融誉及融创的应收账款期后回款、应收票据期后兑付的银行回单，复核其期后回款或兑付情况；

5、查看公司与天津融誉及融创签署的以房抵债协议，了解以房抵债执行情况，并审阅评估机构针对以房抵债所涉及房产出具的评估报告，分析房产价格是否足以覆盖被抵偿的债务情况；

6、查阅公司处置以房抵债相关房产的合同；从公开信息查询胶州城发的工商信息；对胶州城发进行走访，访谈了解双方交易背景等具体情况；查阅公司处置房产回款的银行单据；

7、根据坏账计提政策、应收账款账龄明细表重新计算报告期内应收账款坏账准备金额并与财务报表披露金额进行核对；复核管理层认定应收账款减值的依据及减值金额的计算过程；

8、比较分析发行人应收债权坏账准备计提比例与实际损失情况；

9、从公开信息查询同行业可比公司的坏账准备计提比例，分析其账龄组合坏账准备计提比例在报告期内的变化情况。

（二）核查意见

经核查，申报会计师认为：

1、资产负债表日至审计报告出具之日，融创及天津融誉通过回款、以房抵债等方式化解债务问题，同时，其自身未出现债务违约情形且一直在自救。公司对融创及天津融誉的应收票据和应收账款单独进行减值准备测试后认为款项回收可能性较高，对其按账龄组合计提坏账准备，符合会计准则的规定；

2、公司 2 年以内账龄组合应收款项坏账准备计提比例未调整具有合理性，符合会计准则的相关规定。

四、请保荐人、申报会计师的内核或质控部门就上述事项履行必要的复核程序并发表复核意见

（一）申报会计师质控部门复核程序

申报会计师已经按照《会计师事务所质量管理准则第 5101 号——会计师事务所对执行财务报表审计和审阅、其他鉴证和相关服务业务实施的质量控制》建立了相应的质量控制制度，同时遵照《中国注册会计师审计准则第 1121 号——对财务报表审计实施的质量控制》委派了项目质量控制复核人员，项目质量控制复核人员针对项目组就发行人大宗业务相关存货跌价准备计提是否充分的核查程序所涉工作底稿进行了复核验收并履行了质量控制职责。

针对发行人应收款项坏账准备计提充分性方面，申报会计师质控部门对所涉工作底稿进行了复核并执行了以下主要质量控制复核工作：

1、查阅项目组对发行人管理层的访谈记录，了解公司与融创及天津融誉的合作情况、应收款项催收情况、以房抵债协议签署情况；了解公司应收款项坏账准备计提方法与考虑因素等；

2、从公开信息查询融创的经营情况及信用情况，了解融创债务违约进度及其应对措施；

3、查阅市场公开数据，了解其他上市公司对融创及天津融誉应收款项坏账计提方式；

4、复核项目组获取的天津融誉及融创的应收账款本期及期后回款、应收票据本期及期后兑付的银行回单，复核其本期及期后回款或兑付情况；

5、复核项目组获取的公司与天津融誉及融创签署的以房抵债协议，了解以房抵债执行情况，复核项目组获取的评估机构针对以房抵债所涉及房产出具的评估报告，分析房产价格是否足以覆盖被抵偿的债务情况；

6、复核项目组根据坏账计提政策、应收账款账龄明细表重新计算的报告期内应收账款坏账准备金额，并与财务报表披露金额进行核对；复核管理层认定应收账款减值的依据及减值金额的计算过程；

7、复核项目组获取的发行人处置以房抵债相关房产的合同；从公开信息查询胶州城发的工商信息；复核项目组对胶州城发进行走访的记录；复核项目组获取的发行人处置房产回款的银行单据；

8、复核项目组对发行人应收债权坏账准备计提比例与实际损失情况的比较分析程

序；

9、从公开信息查询同行业可比公司的坏账准备计提比例，分析其账龄组合坏账准备计提比例在报告期内的变化情况。

（二）申报会计师质控部门复核意见

经复核，申报会计师质控部门认为：

1、资产负债表日至审计报告出具之日，融创及天津融誉通过回款、以房抵债等方式化解债务问题，同时，其自身未出现债务违约情形且一直在自救。公司对融创及天津融誉的应收票据和应收账款单独进行减值准备测试后认为款项回收可能性较高，对其按账龄组合计提坏账准备，符合会计准则的规定；

2、发行人 2 年以内账龄组合应收款项坏账准备计提比例未调整具有合理性，符合会计准则的相关规定。

3、关于存货

申报材料及审核问询回复显示：

报告期各期末，公司存货余额分别为 82,193.62 万元、87,838.46 万元及 110,164.74 万元，主要为发出商品或合同履约成本、库存商品、在产品及原材料。2021 年末，公司的发出商品或合同履约成本跌价准备计提比例低于同行业可比公司平均水平。

请发行人补充说明 2021 年末公司合同履约成本、库存商品、在产品等存货中所对应大宗业务客户及房地产项目的具体情况，相关客户是否触及“三道红线”、存在债务违约情况或与流动性相关重大负面新闻，主要房地产项目目前的开发建设进度，是否存在项目中止或停滞的情形，结合前述情况说明公司相关存货是否存在减值迹象，存货跌价准备计提是否充分。

请保荐人、申报会计师发表明确意见，请保荐人、申报会计师的内核或质控部门就上述事项履行必要的复核程序并发表复核意见。

回复：

截至 2021 年末，公司大宗业务对应的在产品金额合计 896.95 万元，产成品金额合计 1,813.53 万元，合同履约成本金额合计 73,479.43 万元，具体情况如下：

一、2021 年末公司在产品中所对应大宗业务客户及房地产项目情况

2021 年末公司在产品中所对应大宗业务客户及房地产项目具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	客户情况	项目名称	金额	占比
1	中国海外发展有限公司	央企，经营和信用状况良好	大连中海海港城三期、东莞中海万江十里溪境、天津中海中信城市广场三期等 7 个项目	510.06	56.87%
2	中国保利集团有限公司	央企，经营和信用状况良好	儋州保利运动员村、韶关保利中汇花园和汕尾保利金町湾 C003 地块等 4 个项目	243.18	27.11%
3	珠海天志发展置业有限公司	国企，经营和信用状况良好	珠海保利金湾西湖湿地三期	78.38	8.74%
4	三亚乐家经典装饰材料有限公司	民企，但非风险客户，且期末已预收其 55.93 万元	深圳保达誉都花园、三亚国寿嘉园逸镜别墅	58.29	6.50%
5	广州市城市建设开发有限公司	国企，经营和信用状况良好	长沙越秀 038 地块	7.04	0.79%
合计				896.95	100.00%

注：风险客户系指涉及触及“三道红线”、存在债务违约情况或与流动性相关重大负面新闻情形；

公司 2021 年末在产品中所对应大宗业务客户主要为中海、保利等客户，其中国企和央企客户对应的在产品占比为 93.50%。涉及项目主要为大连中海海港城三期、东莞中海万江十里溪境等项目。截至 2022 年 7 月 31 日，公司 2021 年末在成品中所对应大宗业务客户不涉及触及“三道红线”、存在债务违约情况或与流动性相关重大负面新闻情形，相关房地产项目不存在项目中止或停滞的情形，经存货跌价测试，上述在产品不存在跌价情形。

二、2021 年末公司产成品中所对应大宗业务客户及房地产项目情况

2021 年末公司产成品中所对应大宗业务客户及房地产项目具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	客户类别	项目名称	金额	占比
1	中国海外发展有限公司	央企，经营和信用状况良好	烟台中海万锦公馆、重庆中海卡福厂厨卫、烟台中海长安云锦等 17 个项目	871.36	48.05%

序号	客户名称	客户类别	项目名称	金额	占比
2	广州珠江建设发展有限公司	国企，经营和信用状况良好	广州智联汽车小镇地块	253.35	13.97%
3	中国保利集团有限公司	央企，经营和信用状况良好	昆明保利方旺、青岛保利双峰北等 9 个项目	213.08	11.75%
4	碧桂园地产集团	民企，但非风险客户	淮安中南铁云路	136.70	7.54%
5	广州市城市建设开发有限公司	国企，经营和信用状况良好	沈阳越秀星汇云锦四期、广州南沙金茂灵山岛尖	107.19	5.91%
6	珠海天志发展置业有限公司	国企，经营和信用状况良好	珠海保利金湾西湖湿地三期	60.91	3.36%
7	重庆招商置地开发有限公司	央企，经营和信用状况良好	重庆招商置地长嘉汇 F2 地块 12 号楼	59.31	3.27%
8	湖北广典建筑工程有限公司	民企，但非风险客户，期末已预收其货款 372.38 万元	武汉兴悦晟汉悦府坤璟天成	47.49	2.62%
9	上海泉大建筑装饰工程有限公司	民企，但非风险客户，期末已预收其货款 2.83 万元	镇江恒润倚山雅筑	19.38	1.07%
10	三亚乐家经典装饰材料有限公司	民企，但非风险客户，且期末已预收其 55.93 万元	三亚海棠湾石药健康小镇三期公寓项目、深圳保达誉都花园和武汉中信泰富滨江金融城二期	19.24	1.06%
11	上海铠韵实业发展有限公司	民企，但非风险客户，且期末已预收其 34.05 万元	杭州华侨城丁桥	15.12	0.83%
12	云南阁瑞城市环境规划设计有限公司	民企，但非风险客户，且期末已预收其 41.59 万元	昆明俊发盛唐城	10.22	0.56%
13	深圳前海润泓供应链有限公司	民企，但非风险客户，且期末已预收其 292.56 万元	佛山颐安灏景湾二、三期	0.18	0.01%
合计				1,813.53	100.00%

注：风险客户系指涉及触及“三道红线”、存在债务违约情况或与流动性相关重大负面新闻情形；

公司 2021 年末产成品中所对应大宗业务客户主要为中海、广州珠江建设发展有限公司等客户，其中国企和央企客户对应的在产品占比为 86.31%。涉及项目主要为烟台中海万锦公馆、重庆中海卡福厂厨卫等项目。截至 2022 年 7 月 31 日，公司 2021 年末产成品中所对应大宗业务客户不涉及触及“三道红线”、存在债务违约情况或与流动性

相关重大负面新闻情形，相关房地产项目不存在项目中止或停滞的情形，经存货跌价测试，上述产成品不存在跌价情形。

三、2021 年末公司合同履行成本中所对应大宗业务客户及房地产项目情况

（一）2021 年末公司合同履行成本中所对应前十大大宗业务客户及房地产项目情况

2021 年末公司合同履行成本金额总计 73,479.43 万元，共涉及 346 个客户、871 个项目，其中所对应前十大大宗业务客户及房地产项目具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	客户类别	项目名称	金额	占比
1	中国海外发展有限公司	央企，经营和信用状况良好	广州中海广钢 225-B 地块学仕里、成都中海麓湖公馆 96 亩地 A 标等 108 个项目	23,711.63	32.27%
2	华润（集团）有限公司	央企，经营和信用状况良好	大连华润大连湾、长春华润万象府二期世家等 21 个项目	9,494.17	12.92%
3	中国保利集团有限公司	央企，经营和信用状况良好	广州保利广钢新城 206 地块、长沙保利香槟国际等 46 个项目	8,545.03	11.63%
4	中国铁建股份有限公司	央企，经营和信用状况良好	重庆中铁寸滩西派城项目二期、成都中铁青秀未遮山三期等 19 个项目	5,743.00	7.82%
5	万科企业股份有限公司	国企，经营和信用状况良好	济南万科时代之光室内门供货及安装工程、青岛万科金域华府三期柜体供货及安装工程等 50 个项目	1,734.27	2.36%
6	海尔集团公司	集体所有制企业，经营和信用状况良好	东方学府一期住宅项目橱柜采购安装、翡翠公园北区户内精装修项目橱柜制作采购工程等 32 个项目	1,649.57	2.24%
7	阳光城集团股份有限公司	民企，触及三条红线，但对对应货款已清偿	重庆阳光城中央公园、成都阳光城檀悦和成都阳光城绿野村	1,282.53	1.75%
8	天津融誉企业管理咨询有限公司	民企，存在债务违约情形，2021 年末没有逾期，拟在 2022 年上半年进行跌价计提	启东圆陀角项目 E12 地块橱柜收纳供货及安装、合肥融宁府 K 地块等 26 个项目	1,224.46	1.67%
9	上海张江（集团）有限公司	国企，经营和信用状况良好	上海张江人才公寓、上海张江人才公寓二期	1,194.79	1.63%
10	广州市城市建设开发有限公司	国企，经营和信用状况良好	佛山越秀星汇瀚府、太仓越秀向东岛等 12 个项目	1,096.15	1.49%
小计				55,675.59	75.77%

序号	客户名称	客户类别	项目名称	金额	占比
其余涉及 336 个客户的 552 个项目				17,803.84	24.23%
合计				73,479.43	100.00%

注：风险客户系指涉及触及“三道红线”、存在债务违约情况或与流动性相关重大负面新闻情形的客户

公司 2021 年末合同履约成本中所对应大宗业务客户主要为中海、华润等客户，其中前 10 大客户中有 8 家为央企、国企或集体所有制企业，金额占前十大客户合计金额的 95.50%。涉及项目主要为广州中海广钢 225-B 地块学仕里、大连华润大连湾等项目。截至 2022 年 7 月 31 日，上述合同履约成本前十大大宗业务客户中除阳光城集团股份有限公司和天津融誉企业管理咨询有限公司外的其他客户不涉及触及“三道红线”、存在债务违约情况或与流动性相关重大负面新闻情形，相关房地产项目不存在项目中止或停滞的情形，经存货跌价测试，上述合同履约成本不存在跌价情形。

关于阳光城集团股份有限公司，截至 2021 年 12 月 31 日，已预收其货款 198.10 万元，且期末发出商品对应的货款已在期后清偿，可覆盖公司已发生的合同履约成本，经存货跌价测试，上述合同履约成本不存在跌价情形。

天津融誉企业管理咨询有限公司系融创关联方，截至 2021 年 12 月 31 日，公司除持有天津融誉 1,224.46 万元发出商品外，同时持有融创子公司发出商品 410.71 万元。鉴于融创 2022 年以来出现信用评级下调、债务展期及美元债违约情形，公司高度重视融创回款风险，已通过专人催款、发送律师函等方式积极催收款项，同时公司积极与融创协商以房抵债方案，且已就部分债务签署以房抵债协议，并能够覆盖逾期应收。截至公司 2021 年审计报告出具之日，融创及天津融誉解决债务问题的意愿较强，并通过回款、以房抵债等方式积极化解债务问题，同时，其自身未出现债务公开违约情形且一直在积极自救。基于以上，公司经对融创及天津融誉的合同履约成本进行存货跌价测试后，认为不存在存货跌价情形。鉴于融创已发生债券实质性违约，公司拟在 2022 年上半年对融创部分应收债权作单项计提，同时对相应存货计提跌价。

（二）2021 年末公司合同履约成本所对应大宗业务客户触及“三道红线”、存在债务违约情况或与流动性相关重大负面新闻情况

除阳光城集团股份有限公司和天津融誉企业管理咨询有限公司外，公司其他合同履约成本大宗业务客户中截至 2022 年 7 月 31 日涉及“三道红线”、存在债务违约情况

或与流动性相关重大负面新闻情形的主要情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	项目名称	三条红线踩线条数	2021 年末 账面余额	2021 年末存货 跌价准备金额	存货跌价计提理由
1	江苏中南建设集团股份有限公司	常熟中南金锦三及四期、西安中南上悦城一期等 5 个项目	2	879.94		截至 2021 年末，已预收其 629.47 万元，且项目处于正常推进阶段，不存在停工情形，预计对应可变现净值大于成本。同时，中南建设控股股东与华融资产等国企签署了支持中南建设转型发展战略合作协议，根据有关协议，华融资产等公司将针对中南建设在建工程复工复产、优质项目并购、社会与资本合作项目盘活等开展业务，上述事项有助于中南建设经营状态逐步恢复正常。
2	奥园集团有限公司	学仕公馆、永康市北苑区块 SG02-06 地块项目等 8 个项目	未披露	400.05		项目处于正常推进阶段，不存在停工情形，预计对应可变现净值大于成本，且 2022 年仍在持续回款；同时，奥园正积极引入战略投资者、推进债务重组，并将引入绿城为其项目提供代建代管、全过程开发管理服务，以保障项目交付、销售、运营。
3	中梁控股集团有限公司	成都中梁云玺台、安吉翡丽蓝湾项目等 16 个项目	1	249.09		项目处于正常推进阶段，不存在停工情形，预计对应可变现净值大于成本，且 2022 年仍在持续回款；同时，截至公司 2021 年审计报告出具之日，中梁控股未出现债务违约情形，其 2021 年实现收入 761.32 亿元，归属股东净利润 27.03 亿元，2022 年 4 月 28 日首次宣告债务展期，目前正在通过出售资产等积极自救。
4	绿地控股集团股份有限公司	汉阳绿地新都会魔奇公寓、武汉绿地汉南欧洲风情小镇等 11 个项目	2	41.54	11.89	共涉及 11 个项目，其中武汉绿地汉南欧洲风情小镇项目、武汉绿地光谷理想城 171 地块等 4 个项目处于停工状态，已对其全额计提跌价准备，其他项目均处于正常推进状态，预计对应可变现净值大于成本，且 2022 年仍在持续回款。目前正在通过出售资产等方式积极自救。
5	花样年控股集团有限公司	成都花样年花漾锦江	未披露	38.27		货款已预收，同时项目处于正常推进阶段，不存在停工情形，预计对应可变现净值大于成本；花样年目前已引入粤民投另类私募基金管理作为战投，同时积极推进债务重组

序号	公司名称	项目名称	三条红线踩线条数	2021 年末 账面余额	2021 年末存货 跌价准备金额	存货跌价计提理由
						等事项，以化解债务危机。
6	荣盛房地产发展股份有限公司	胶州荣盛锦绣外滩样板间、嘉兴荣盛华府样板间和济南荣盛华府都市果岭样板间	2	10.12	10.12	预计对应款项无法收回，已全额计提跌价准备。
7	佳兆业集团控股有限公司	南沙佳兆业乌洲村凤鸣山项目展示区（临展与永展）高层样板房、佛山溪悦苑、南沙佳兆业悦江府项目 A15# 楼支持公寓样板房和深圳金沙湾康养公寓项目	未披露	8.14	-	项目处于正常推进阶段，不存在停工情形，预计对应可变现净值大于成本，且 2022 年仍在持续回款；佳兆业目前正在推进债务重组事宜。
8	恒大地产集团有限公司	威宁搬迁扶贫有限公司 HDDF-GC20201001	未披露	3.36	3.36	预计对应款项无法收回，已全额计提跌价准备。
9	华夏幸福基业股份有限公司	华夏一分固安孔雀城、剑桥郡 10 期	3	2.39	2.39	预计对应款项无法收回，已全额计提跌价准备。
10	宝龙地产控股有限公司	永康市解放街重建地块新建项目一标段	1	1.22	-	项目处于正常推进阶段，不存在停工情形，预计对应可变现净值大于成本，且其 2022 年 7 月才出现债务违约情形。
11	祥生地产集团有限公司	湖州悦江南、祥生上湖轩和安吉玖溪花园	3	0.50	-	项目处于正常推进阶段，不存在停工情形，预计对应可变现净值大于成本，且 2022 年仍在持续回款；祥生集团目前正在通过出售资产等化解财务危机。
总计				1,634.63	27.77	

（三）主要房地产项目目前的开发建设进度，是否存在项目中止或停滞的情形

公司 2021 年末合同履约成本中对应大宗业务的项目合计 871 个，金额总计 73,479.43 万元，其中金额 5 万以上的项目共计 376 个，金额合计 72,802.71 万元，占大宗业务合同履约成本总额的 99.08%，截至 2022 年 7 月 31 日，其中 1 个项目目前处于停工状态，系客户宁波齐采联建材有限公司的武汉绿地汉南欧洲风情小镇项目，涉及金额 7.01 万元，公司已对其全额计提减值准备，其他项目均处于正常建设状态。

（四）2021 年末公司大宗业务合同履约成本存货跌价准备计提情况

公司发出商品或合同履约成本主要为已出库尚未安装或已安装但尚未验收的产品，均有对应订单支持，公司根据估计售价减去估计将发生的成本费用和相关税费后的金

额确定发出商品及合同履约成本的可变现净值，并将可变现净值与成本相比较以判断是否存在存货跌价情形。具体判断过程如下：

1、客户维度：根据项目对应的大宗业务客户信用情况判断，如判断客户已无力支付后续项目货款，则对其相应存货全额计提跌价准备

公司首先从客户履约能力维度判断对应存货是否存在跌价情形，主要在基于对客户还款能力基础上判断其后续履约能力，如客户财务状况恶化，则判断项目对应的货款收回可能性较低，将对其相应的存货全额计提跌价准备。2021 年末，由于部分大宗业务客户经营情况不善，其合同履约成本存在减值情况，公司对其全额计提存货跌价准备，具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称 (集团口径)	客户名称 (单体口径)	项目名称	账面金额	存货跌价 准备金额
1	荣盛房地产发展股份有限公司	河北荣盛建筑材料有限公司	胶州荣盛锦绣外滩样板间、嘉兴荣盛华府样板间和济南荣盛华府都市果岭样板间	10.12	10.12
2	中天控股集团有限公司	浙江中天精诚装饰集团有限公司	绿城卓越傲璇城样板间、新希望丽水天钻家园样板间、奥园成都卡地亚样板间	6.47	6.47
3	恒大地产集团有限公司	威宁搬迁扶贫有限公司	威宁搬迁扶贫有限公司 HDDF-GC20201001	3.36	3.36
4	华夏幸福基业股份有限公司	固安京御幸福房地产开发有限公司	华夏一分固安孔雀城项目	1.78	1.78
5		廊坊京御房地产开发有限公司	剑桥郡 10 期项目	0.61	0.61
6	广州乔峰装饰工程有限公司	广州乔峰装饰工程有限公司	佳兆业中堂水岸风华样板房、珠海奥园翠微 12#地块回迁房	2.36	2.36
7	深圳景源达建设集团有限公司	深圳景源达建设集团有限公司	深圳佳兆业红树湾安居房	1.30	1.30
8	广州市穗盈建材有限公司	广州市穗盈建材有限公司	广州增城奥园中新誉府项目销售样板间	1.09	1.09
9	久運發展有限公司	辽宁东戴河新区当代置业有限公司	当代东戴河·白金海 MOMA 项目	0.65	0.65
10	广州市乾海建筑装饰工程有限公司	广州市乾海建筑装饰工程有限公司	奥园新塘康威广场样板间	0.28	0.28
11	广东和合建设有限公司	广东和合建设有限公司	湛江奥园悦时代样板间	0.24	0.24

序号	客户名称 (集团口径)	客户名称 (单体口径)	项目名称	账面金额	存货跌价 准备金额
合计				28.27	28.27

2、项目维度：根据存货对应的楼盘项目工程建设进度情况判断是否存在跌价情形，如已烂尾或长时间停工，则对其全额计提跌价准备

公司在判断客户履约能力的基础上，进一步分析其楼盘项目工程建设进度情况以判断其存货是否存在跌价情形，鉴于部分客户虽然整体信用情况未发生恶化，但部分楼盘出现长时间停工甚至烂尾情形，公司对上述楼盘对应的项目全额计提跌价准备；如判断仅为短期停工，则后续楼盘复工后待发出商品满足验收条件后可正常回款，则判断其不存在跌价情形。公司对存在停工情形的楼盘项目对应存货具体分析如下：

单位：万元

序号	客户名称 (集团口径)	客户名称 (单体口径)	项目名称	账面 金额	存货跌价 准备金额	存货跌价准备计 提理由
1	西安宏盛景天建筑工程有限公司	西安宏盛景天建筑工程有限公司	当代境 MOMA 项目	7.28	7.28	长期停工，预计合同履约成本对应的收入较难收回，全额计提跌价准备
2	绿地控股集团股份有限公司	宁波齐采联建材有限公司	武汉绿地汉南欧洲风情小镇项目	7.01	7.01	
3			武汉绿地光谷理想城 171 地块 1#-11#栋项目	3.33	3.33	
4			武汉汉南绿地欧洲风情小镇康养酒店项目	1.00	1.00	
5			武汉汉南欧洲风情小镇康养酒店 minibar 项目	0.55	0.55	
6	北京市金龙腾装饰股份有限公司	北京市金龙腾装饰股份有限公司	太原泰禾金尊府三期项目	3.72	3.72	
7	重庆新陆洲装饰工程有限公司	重庆新陆洲装饰工程有限公司	贵阳融创数字安全小镇 31#地块项目	3.61	3.61	
8	成都天亿启邦房地产开发有限公司	成都天亿启邦房地产开发有限公司	北大资源集团成都公司紫境东来项目	2.33	2.33	
9	四川祥艺装饰工程有限公司	四川祥艺装饰工程有限公司	北大资源紫境东来项目	1.36	1.36	
10	陕西精睿装饰工程有限公司	陕西精睿装饰工程有限公司	西安卓越坊公寓项目	1.26	1.26	
11	广西文欣投资有限公司	广西丰杰建筑工程有限公司玉林分公司	玉林中鼎城项目	0.70	0.70	
12	湖北赫铭建设工程有限公司	湖北赫铭建设工程有限公司	武地融创御央首府 FG 型项目	0.49	0.49	
13			鄂州融创澜岸大观 GI 型项目	0.12	0.12	
14	濮阳市非凡置业有限公司	濮阳上合置业有限公司	璞樾公馆项目	0.17	0.17	
15	南通承悦装饰集团有限公司	南通承悦装饰集团有限公司	果岭岭尚项目 1#地块	2.76	-	已预收其 1.08 万元，且公司可向

序号	客户名称 (集团口径)	客户名称 (单体口径)	项目名称	账面 金额	存货跌价 准备金额	存货跌价准备计 提理由
						装饰公司追偿相应货款
16	厦门得高建筑装饰工程有限公司	厦门得高建筑装饰工程有限公司	福建厦门世茂泰禾厦门龙池红树湾项目	2.23	-	已预收其 1.70 万元，且公司可向装饰公司追偿相应货款
17	南宁市中鼎浩景投资有限公司	南宁市中鼎浩景投资有限公司	中鼎公园首府项目	3.53	-	已预收其 2.20 万元，且 4 月份已复工
18	重庆尚派装饰工程有限公司	重庆尚派装饰工程有限公司	重庆佳兆业江山和鸣项目	0.91	-	已预收其 0.93 万元
19	湖北长喜装饰设计工程有限公司	湖北长喜装饰设计工程有限公司	武汉丹水池御央首府 HD 型项目	0.56	-	开发商为武汉地控馨盛置业有限公司，第一大控股系武汉国资委旗下的武汉地产集团有限责任公司，楼盘仅为短期停工
合计				42.93	32.92	

注：上表停工项目系在审计报告出具日之前停工，目前当代境 MOMA 项目、福建厦门世茂泰禾厦门龙池红树湾项目及中鼎公园首府项目已复工。

上述项目中，由于当代境 MOMA 项目、武汉绿地汉南欧洲风情小镇等项目存在长期停工情形，综合判断该等项目的合同履约成本对应的收入较难收回，故对其全额计提跌价准备。其他停工项目由于存在部分预收货款或者存在国资股东，综合判断不存在减值情形。

除样板间项目外，公司大宗业务所提供的橱柜等产品一般在楼体建设完毕、内部硬装完成后安装，业务开展时，楼盘项目完工程度已相对较高，较为接近完工交付的状态，因而大宗业务发出商品所在的楼盘项目烂尾风险较低，即使短期停工，亦为开发商或当地政府优先保障交楼的项目，因而长期烂尾停工的可能性较低。2022 年 7 月 28 日，中央政治局召开会议，要求：“要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。”“保交楼”政策的不断加码将减少房地产烂尾停工情形，相应也减少了公司大宗业务发出商品的跌价风险。同时，在保交楼的政策导向下，开发商为了推动项目及时完工交付，一般会预付部分货款，也相应的减少了发出商品跌价风险。

（五）公司已加强对大宗业务的审批管理，防范大宗业务项目减值情形

鉴于 2021 年部分房地产企业出现流动性紧张导致债务违约的情况，公司加强了对大宗项目的业务审批，主要包括：

1、对新增大宗业务签约前充分论证项目风险。主要通过公司对客户的信用风险评级体系对客户进行评级，主要包括三道红线指标、三道补丁指标、负面新闻资讯、融资情况、工商信息分析、员工情况、资产变动情况、诉讼案件分析、执行案件分析、回款情况等，确定合作意向及相应的付款方式和付款条件，对判断可能存在信用风险的客户不再合作或者采取先收款后供货的业务合作模式；

2、细化回款节点，针对合同条款中付款时间由整体到货、整体完工改变为具体到单楼栋、单标段产值，公司专人每周跟进项目动态及其项目实施进度匹配回款进度，严格按照回款节点及时催收款项，将五金、台面等短工期施工不影响整体甲方施工进度作为请款筹码，对出现债务违约现象或负面新闻的客户进行重点关注，在不影响政策规定的情形下，对违约客户采取施工放缓或停工等措施；

3、对于以前年度已经签约的风险业务加强项目结算和款项催收工作，以减小信用减值损失和资产减值损失；

4、每日专人关注客户的负面新闻、债务违约信息；区域人员不定期到项目现场查看地产项目情况并与项目方进行沟通，核实相关情况，进一步防控因楼盘烂尾而导致公司产品对应货款无法收回风险。

综上所述，公司已对 2021 年末大宗业务对应的存货进行存货跌价测试，对于存在减值情形的存货已全额计提跌价准备，存货跌价准备计提充分。

四、请保荐人、申报会计师发表明确意见

（一）核查程序

申报会计师主要履行了如下核查程序：

1、访谈发行人管理层，了解公司存货跌价测试程序及执行情况、主要大宗业务合同履约成本对应项目进度情况；

2、从公开信息查询房地产公司触及“三道红线”、存在债务违约情况或与流动性相关重大负面新闻情况；

3、获取发行人大宗业务在产品、产成品和合同履约成本等存货明细，查看其对应客户及项目情况；

4、获取并复核发行人大宗业务在产品、产成品和合同履约成本等存货的跌价测试程序，评估其可靠性；

5、查看公司与大宗客户签署的以房抵债协议，了解以房抵债执行情况，并对以房抵债所涉及房产的价格与备案价、周围二手房价格进行对比，分析房产价格是否足以覆盖被抵偿的债务情况；

6、从公开信息查询融创、阳光城集团股份有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、奥园集团有限公司、中梁控股集团有限公司、绿地控股集团股份有限公司、花样年控股集团有限公司、荣盛房地产发展股份有限公司、佳兆业集团控股有限公司、恒大地产集团有限公司、华夏幸福基业股份有限公司、祥生地产集团有限公司债务违约或流动性紧张情形的进展及应对措施，评估发行人涉及上述客户的存货跌价是否充分；

7、选取大额的发出商品进行现场盘点，并查看了对应的出库单、送货单、运输单、验收单等单据，以确定该商品为 2021 年末的合同履约成本；受疫情影响，申报会计师无法实地盘点部分城市的合同履约成本，通过随机对部分合同履约成本进行了视频盘点作为替代，大宗业务合同履约成本实地盘点和视频盘点金额分别占合同履约成本总额的 39.25%和 22.22%，盘点比例合计 61.47%；

8、通过公开信息查询发行人大宗业务合同履约成本对应项目的开发进度情况，了解其是否存在停工情形；

9、获取公司对 2021 年末大宗业务存货计提跌价准备的计算表及相关资料，了解存货跌价准备计提依据并重新计算，复核计提金额是否准确。

（二）核查意见

经核查，申报会计师认为：

公司已对 2021 年末大宗业务对应的存货进行存货跌价测试，对于存在减值情形的存货已全额计提跌价准备，存货跌价准备计提充分。

五、请保荐人、申报会计师的内核或质控部门就上述事项履行必要的复核程序并

发表复核意见

（一）申报会计师质控部门复核程序

申报会计师已经按照《会计师事务所质量管理准则第 5101 号——会计师事务所对执行财务报表审计和审阅、其他鉴证和相关服务业务实施的质量控制》建立了相应的质量控制制度，同时遵照《中国注册会计师审计准则第 1121 号——对财务报表审计实施的质量控制》委派了项目质量控制复核人员，项目质量控制复核人员针对项目组就发行人大宗业务相关存货跌价准备计提是否充分的核查程序所涉工作底稿进行了复核验收并履行了质量控制职责。

针对发行人大宗业务相关存货跌价准备计提充分性方面，申报会计师质控部门对所涉工作底稿进行了复核并执行了以下主要质量控制复核工作：

- 1、向项目组了解发行人存货构成情况、发行人存货减值测试程序及执行情况、主要大宗业务合同履约成本对应项目进度情况；
- 2、从公开信息查询房地产公司触及“三道红线”、存在债务违约情况或与流动性相关重大负面新闻情况；
- 3、复核项目组获取的发行人大宗业务在产品、产成品和合同履约成本等存货明细，查看其对应客户及项目情况；
- 4、复核项目组对发行人大宗业务在产品、产成品和合同履约成本等存货的跌价测试程序的分析程序，评估其可靠性；
- 5、复核项目组获取的发行人与大宗客户签署的以房抵债协议，了解以房抵债执行情况，并对以房抵债所涉及房产的价格与备案价、周围二手房价格进行对比，分析房产价格是否足以覆盖被抵偿的债务情况；
- 6、从公开信息查询融创、阳光城集团股份有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、奥园集团有限公司、中梁控股集团有限公司、绿地控股集团股份有限公司、花样年控股集团有限公司、荣盛房地产发展股份有限公司、佳兆业集团控股有限公司、恒大地产集团有限公司、华夏幸福基业股份有限公司、祥生地产集团有限公司债务违约或流动性紧张情形的进展及应对措施，评估发行人涉及上述客户的存货跌价是否充分；

7、复核项目组对大额的发出商品进行现场盘点的盘点记录；

8、复核项目组对发行人金额主要大宗业务合同履约成本对应项目的开发进度情况的公开信息查询情况，了解其是否存在停工情形；

9、复核项目组获取的公司对 2021 年末大宗业务存货计提跌价准备的计算表及相关资料，复核计提金额是否准确。

（二）申报会计师质控部门复核意见

经复核，申报会计师质控部门认为：

发行人已对 2021 年末大宗业务对应的存货进行存货跌价测试，对于存在减值情形的存货已全额计提跌价准备，存货跌价准备计提充分。

4、关于收入季节性情况

申报材料显示，公司产品销售具有一定的季节性特征，定制家居产品上半年属于销售淡季，下半年属于销售旺季。2020 年第四季度，公司实现主营业务收入 139,749.43 万元，占当年主营业务收入的 38.93%，第四季度占比明显高于其他年度。

请发行人补充说明 2020 年第四季度主营业务收入占比较高的原因及合理性，是否存在提前确认收入的情形。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

回复：

一、请发行人补充说明 2020 年第四季度主营业务收入占比较高的原因及合理性，是否存在提前确认收入的情形

（一）受产品特性及下游客户消费习惯影响，公司第四季度主营业务收入占比较高

报告期内，公司主营业务收入季节性变化情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
第一季度	91,437.79	21.78	57,119.76	15.91	55,673.81	17.29
第二季度	101,907.28	24.27	76,625.81	21.34	70,424.42	21.87

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
第三季度	105,779.19	25.19	85,513.02	23.82	94,550.76	29.36
第四季度	120,794.32	28.77	139,749.43	38.93	101,416.79	31.49
合计	419,918.60	100.00	359,008.02	100.00	322,065.78	100.00

报告期各期，公司第四季度主营业务收入占比分别为 31.49%、38.93%及 28.77%，高于前三季度主营业务收入占比。

公司产品销售的季节性特征与产品特性及下游客户消费习惯有关。第四季度是房地产企业交付新房的高峰期，且公司产品多为木质家具，喜干怕湿，客户多选择相对较为干燥的第四季度进行家居装修。受春节影响，公司通常在第一季度销售收入相对较低，从第二季度开始收入不断增长，在第四季度达到全年收入最高点。

（二）2020 年公司大宗业务收入大幅增长，第四季度项目验收较多

大宗业务模式主要是指公司为房地产开发商等大宗用户设计、研发、生产、销售配套整体家居产品的业务。报告期内，公司一直积极拓展大宗用户市场，先后整合了一系列大宗业务相关资产，2020 年大宗业务收入较 2019 年增加 47,643.78 万元，增加 34.16%。

2019 年公司第四季度主营业务收入中大宗业务收入金额为 45,989.27 万元，占第四季度主营业务收入比例为 45.35%，2020 年公司第四季度主营业务收入中大宗业务收入金额为 69,798.91 万元，占第四季度主营业务收入比例为 49.95%，较同期有所增长。由于房地产企业多在第四季度进行产品安装验收与项目结算，导致公司 2020 年第四季度主营业务收入占比较高。2020 年第四季度金地温州桃花岛片区及杭州九堡项目、融创南昌文旅城、济南万科玖唐府二期等多个大宗项目验收结算，从而第四季度收入有所增长。

（三）2020 年第四季度疫情影响减弱导致收入占比增高，与可比公司变动趋势一致

2020 年初国内疫情爆发，受新冠疫情影响，2020 年消费者对于定制家居产品的消费需求有所滞后，多地疫情反复，公司零售销售渠道受限，但 2020 年下半年开始随着疫情影响的逐步淡化，零售客户的消费需求逐渐恢复。报告期各期，公司直营及经销业务各季度收入金额及占比情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
第一季度	40,967.20	18.67	21,796.24	12.73	35,449.38	19.46
第二季度	52,125.35	23.75	35,416.92	20.68	40,687.66	22.33
第三季度	59,893.62	27.29	44,290.57	25.86	50,776.33	27.87
第四季度	66,450.60	30.28	69,770.71	40.74	55,285.02	30.34
合计	219,436.77	100.00	171,274.45	100.00	182,198.40	100.00

由上表可以看出，2020 年受疫情影响，上半年零售业务销售收入占比明显低于其他年度，下半年尤其是第四季度随着疫情影响逐渐消除，客户消费需求明显回升，销售收入有所增长。

报告期内，同行业可比公司第四季度营业收入及占比情况如下：

单位：万元、%

股票代码	公司名称	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
300749.SZ	顶固集创	41,157.21	31.70	31,881.14	36.54	33,136.20	35.64
603801.SH	志邦家居	183,062.44	35.53	146,816.66	38.23	100,416.86	33.90
603326.SH	我乐家居	48,358.33	28.03	58,537.21	36.95	40,693.85	30.55
603180.SH	金牌厨柜	122,825.44	35.62	102,463.55	38.81	73,849.75	34.75
603833.SH	欧派家居	603,971.03	29.55	500,807.85	33.98	399,805.51	29.54
002853.SZ	皮阿诺	50,664.16	27.78	48,349.97	32.37	46,378.47	31.52
300616.SZ	尚品宅配	214,603.68	29.36	213,175.59	32.73	220,322.72	30.34
603898.SH	好莱客	94,230.35	27.95	77,717.54	35.60	66,862.94	30.05
002572.SZ	索菲亚	316,331.79	30.40	325,858.11	39.01	237,451.94	30.89
平均		186,133.83	30.66	167,289.74	36.02	135,435.36	31.91

注：同行业公司数据来源于其披露的年度报告等公开披露信息。

2019 年至 2021 年，同行业可比公司第四季度营业收入占全年营业收入比重分别为 31.91%、36.02%及 30.66%，与公司第四季度主营业务收入占比变动趋势基本一致，不存在较大差异。综合来看，公司 2020 年第四季度主营业务收入占比较高具有商业合理性。

报告期内，公司各业务模式收入确认政策如下：

经销业务：经销业务模式是指通过经销商接收客户订单进行销售，经销商将经客户确认的销售订单传递至公司业务部门，并按照结算价格向公司支付货款，公司即开始根据订单组织生产。公司完成产品生产后，将产品运送至经销商指定的交货地点或由经销商自提，经客户签收后即确认销售收入。

直营业务：通过公司设立的专卖店进行的销售。直营店在收取全款后，将经客户确认的销售订单发送至公司，公司按照订单安排生产，公司完成产品生产后发货，并由公司负责安装，在安装完成客户验收后确认收入。

大宗业务销售：公司为房地产开发商等大宗用户设计研发、生产、销售配套整体家居产品的业务。公司依据客户信用和资金实力等情况，先收取一定比例的货款，然后按照合同计划安排生产、发货、安装和收取货款。公司在产品安装完成，客户验收后确认收入。

上述收入确认方法符合《企业会计准则》要求，与同行业可比公司相比不存在较大差异，报告期内，公司严格执行了收入确认的会计政策，不存在提前确认收入的情形。

二、请保荐人、申报会计师发表明确意见

（一）核查程序

申报会计师主要履行了如下核查程序：

- 1、获取发行人报告期各期按季度分类收入明细表，分析 2020 年第四季度收入占比较高的原因，与同行业可比公司季度收入占比进行比较；
- 2、执行收入截止性测试，取得相关合同及关键单据，验证是否存在收入跨期情况；
- 3、访谈发行人管理层及相关业务人员，了解 2020 年第四季度收入占比较高的原因；
- 4、对主要客户执行函证程序，核查当期收入的真实性、准确性和完整性。报告期各期，客户发函金额分别为 248,947.99 万元、314,438.41 万元及 336,368.37 万元，发函比例分别为 94.56%、97.02%及 87.36%，客户回函比例分别为 92.28%、88.67%及 85.16%；
- 5、对主要客户执行访谈程序，并获取营业执照、合同、客户声明及访谈纪要等资

料。报告期各期，已访谈客户金额为 193,798.62 万元、226,369.64 万元及 252,585.18 万元，占当期销售总额比例分别为 60.17%、63.05%及 60.15%；

6、对大宗、直营、经销业务分别进行了合同履行情况核查。针对各业务模式下主要客户，获取其合同、发票、凭证、招投标文件、竣工单、发货单、对账单等全流程文件，核查收入是否真实准确。

（二）核查意见

经核查，申报会计师认为：

公司 2020 年第四季度主营业务收入占比较高，主要系受产品特性及下游客户消费习惯、大宗业务收入增长、疫情影响所致，与同行业可比公司变动趋势基本一致，公司不存在提前确认收入的情形。

（本页无正文，为和信会计师事务所（特殊普通合伙）《关于审核中心意见落实函的回复报告》之签字盖章页）



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022年8月8日