

上海证券交易所

上证公函【2019】0752号

关于对红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018年年度报告的事后审核问询函

红星美凯龙家居集团股份有限公司：

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号-年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第2号》）的要求，经对你公司2018年年度报告的事后审核，为便于投资者理解，请你公司进一步补充披露下述信息。

一、关于投资性房地产

1. 报告期内，公司投资性房地产公允价值变动收益为18.20亿元，占利润总额的比例为30.24%。投资性房地产的公允价值变动损益对净利润影响较大。请公司补充披露：（1）分项目列示投资性房地产所处位置、土地性质、购置单价、物业面积以及报告期末的账面价值；（2）分项目列示投资性房地产所处建设阶段和使用状态、具体用途以及报告期内的租金或转让收益；（3）分项目列示投资性房地产的抵质押状态、抵质押借款金额、借款期限和期末余额。

2. 2016年至2018年末，投资性房地产账面价值分别为669.48亿元、708.31亿元、785.33亿元，逐年升值较快；截至报告期末，投资性房地产占总资产的比重达70.84%，为最主要的长期经营性资产。

公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，估值方法未采用市场法，而采用收益法、直接比较法、假设开发法等方法。请公司补充披露：（1）未采用市场法进行评估的原因；（2）各项投资性房地产采用的估值技术，以及主要假设和参数、评估计算过程和结果；（3）结合当地的平均房地产价格水平，说明投资性房地产估值的合理性；（4）按成本模式对投资性房地产进行计量并模拟测算对公司财务状况、资产负债及各项关键财务指标的影响。

3. 年报披露，公司持有公允价值为 15.55 亿元的投资性房地产在项目合作方拥有使用权的土地上，并将其确认为以融资租赁方式租入的投资性房地产。请公司补充披露：（1）该项房产的基本信息，主要包括具体位置、土地性质、购置单价、物业面积、具体用途和使用状态；（2）结合与相关合作方签订协议的主要内容，说明将该项房产确认为以融资租赁方式租入的投资性房地产的依据，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。

二、关于主营业务经营情况和主要财务信息

4. 年报披露，报告期内短期借款、长期借款、应付债券等有息负债合计 266.11 亿元，同比增长 60.61%。利息费用为 16.70 亿元，同比增长 32.46%。此外，还有 2.03 亿元的利息费用资本化。请公司补充披露：（1）新增借款资金的成本及主要用途；（2）相关利息费用资本化的依据，是否符合企业会计准则的规定；（3）结合公司近期负债规模扩大、财务费用提高的情况，说明是否存在资金周转风险及偿债风险，并说明公司拟采取的应对措施。

5. 年报披露，第四季度公司实现营业收入 42.48 亿元，同比增

长 31.20%；净利润 3.17 亿元，同比下降 74.38%。请公司补充披露第四季度在营业收入增长的同时净利润大幅下滑的原因及合理性。

6. 年报披露，期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据中，期末终止确认金额为 2.21 亿元。请公司补充披露报告期内大额应收票据贴现或背书的具体情况，并结合应收票据的业务模式及是否具有追索权条款分别说明上述贴现或背书的应收票据是否满足终止确认条件，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。

以上问题请会计师核查并发表意见，并说明前期已执行的审计程序和获取的审计证据。

针对前述问题，公司依据《格式准则第 2 号》的规定要求，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披露的原因。

请你公司于 2019 年 5 月 24 日披露本问询函，并于 2019 年 5 月 31 日之前，披露对本问询函的回复，同时按要求对定期报告作相应修订和披露。

上海证券交易

二〇一九年五月二十三日

上市公司监管一部

