

报喜鸟控股股份有限公司 关于深圳证券交易所对公司 2016 年年报问询函的回复公告

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

公司于近日收到深圳证券交易所中小板公司管理部《关于对报喜鸟控股股份有限公司 2016 年年报的问询函》（中小板年报问询函[2017]第 173 号），根据该函要求，及时组织相关中介机构对关注事项进行认真核查、分析，现就问询事项回复如下：

1、报告期内，你对商铺资产进行评估，根据评估结果分别对投资性房产计提资产减值准备 8,060.55 万元，对建筑类固定资产计提资产减值准备 2,808.51 万元。请补充说明以下事项：

（1）请详细说明本次评估范围、评估方法、评估参数、评估过程；

回复：

1) 评估范围：投资性房地产、建筑物类固定资产中发现存在减值迹象的商铺，公司委托“银信资产评估有限公司”进行评估。具体情况如下：

项目名称	数量	建筑面积(m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
投资性房地产	39 处	35,165.39	829,290,758.04	715,192,707.67
建筑物类固定资产	15 处	12,076.20	332,287,085.54	296,750,518.15
合计	54 处	47,241.59	1,161,577,843.58	1,011,943,225.82

2) 评估方法：选用收益法进行评估，将预期收益资本化或者折现，确定评估房产的价值。

公司待估商铺资产出租产生的未来收益和与资产未来收益的风险程度相对应的收益率可以合理估算，根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，故选用收益法进行评估。

3) 评估参数：本次评估选用的关键参数为租金、房租损失准备费和各类租金税费、折现率、收益期等。

待估房产的年租金的确定方法：有租约的按照租赁合同规定确定租金；无租约的按照市场调查确定。

房租损失准备费、房产租金税、管理费、修缮费、土地使用税、保险费、税金及附加和其他费用的确定方法：有地方法律法规规定的，按地方法律法规规定确定；地方法律法规未做规定的，按国家法律法规确定；国家法律法规未做规定的，结合房地产市场一般水平、待估房地产实际情况和市场调查综合确定。

折现率：采用市场提取法来确定折现率，通过搜集同一市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，建立相应的内部收益率计算模型，求出平均收益率，为待估房产的折现率。

收益期：本次评估收益期限与相应的土地使用权期限一致。

4) 评估过程：

银信资产评估有限公司接受公司委托后，选派评估人员，组成项目评估小组，通过与公司沟通及实地调查了解房产租赁、使用等状况，并收集与资产评估业务有关的资料、市场调查资料和收集所有数据，根据企业历史的租赁情况结合经济环境和市场发展状况，分析其获利能力及未来趋势。

在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成评估结论。

银信资产评估有限公司出具的银信财报字（2017）沪第 006 号评估报告的结果显示，在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，评估对象账面净值 101,194.32 万元，评估价值 103,343.81 万元，增值 2,149.49 万元。其中评估减值的房产共 22 处，合计减值 10,559.30 万元。

经评估减值测试为减值的房产，公司与年报审计会计师对评估减值的房产通过网上查询售价、致电售楼处或中介等办法，获取其市场售价，结论和方向基本同评估报告一致。

另外，根据 2016 年已签出售合同但未过户的商铺按合同成交价（视为评估值）与账面净值孰低原则，差额 309.77 万元计入本期投资性房地产商铺资产减值准备。

综上，2016 年对投资性房产计提资产减值准备 8,060.55 万元，对建筑类固定资产计提资产减值准备 2,808.51 万元。

（2）请补充说明上述资产在 2015 年年末是否已出现减值迹象并应计提资产减值准备，并请年审会计师发表专业意见；

回复：

2015 年末公司以各商铺租金测算的预计未来可收回现金流与其账面成本净额对比,除个别商铺因公司以低于市场的租赁价格出租给加盟商或者直营店用于开设专卖店、对专卖店进行扶持外,其他店铺如存在以商铺租金测算的预计未来可收回现金流低于账面净额的,再以查找公开市场信息估算持有商铺资产的公允价值同商铺资产账面净额进行比较,结果显示未出现减值。

会计师通过上述减值测试认为上述商铺资产在 2015 年末未出现减值迹象,无需计提资产减值准备。

(3) 年报披露,你公司根据 2016 年度已签出售合同但未过户的商铺按合同成交价(视为评估值)与账面净值孰低原则,差额 309.77 万元计入本期商铺资产减值准备,请补充说明 2016 年度财务报告中持有待售资产金额为 0 的原因,相关会计处理是否符合企业会计准则的规定;

回复:根据企业会计准则讲解第 5 号固定资产,同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售:一是企业已经就处置该非流动资产作出决议;二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议;三是该项转让将在一年内完成。

根据公司与买受人于 2016 年 7 月 29 日签订的房屋买卖合同约定,该合同在资产负债表日后已达自动解除条件,双方已在协商解除事宜,并存在较大的可能性将上述协议予以撤销,故公司未将该商铺资产划分为持有待售资产。

因此,上述相关会计处理符合企业会计准则的规定。

(4) 2016 年你公司外购新增投资性房地产 2,632.11 万元,外购新增建筑类固定资产 1,608.29 万元,请补充说明你公司在对商铺资产计提大额资产减值准备情况下仍对外采购上述资产的具体原因。

回复:2016 年公司外购新增投资性房地产 2,632.11 万元,主要系之前购买的房产交付使用,公司于 2012 年签订合同购买的丹东万达房产于 2016 年 1 月交付使用并完成产权登记,由其他非流动资产转为投资性房地产。

外购新增建筑类固定资产 1,608.29 万元,主要系公司 2014 年购买的邯郸广平东城路房产、山东济宁金乡房产、宿迁泗洪房产共计 1,422.46 万元在 2016 年度交付使用;另外本报告期全资子公司上海宝鸟服饰有限公司仓库六期工程完工,最终决算金额与原暂估入账金额的差额 185.83 万元于本报告期入账。

具体情况明细如下:

资产名称	合同签订时间	备注	交付使用时间	金额 (万元)
丹东万达房产	2012年	之前购买，现交付	2016年1月	2,632.11
山东济宁金乡荷香街2期12#115、116号商铺	2015年	以房产抵财务资助	2016年7月	344.15
河北邯郸广平县东城路房产	2014年	之前购买，现交付	2016年10月	1,005.07
江苏宿迁泗洪1-2234-2、1-2035-1、1-2236-2店面	2010年	原开发商违约，报告期内以房抵债	2016年12月	73.24
全资子公司上海宝鸟仓库六期工程决算差额		——		185.83

2、截至2016年12月31日，你公司应收代理商借款及利息余额为8,432.54万元，请补充说明以下事项：

(1) 请你公司补充披露年末向代理商提供贷款的本金余额、期限、应收利息金额、逾期贷款金额及违约补救措施，并请补充说明你对应收代理商借款计提坏账准备的会计政策是否合理，年末计提的坏账准备金额是否充分，并请年审会计师发表专业意见；

回复：2011年以来，为支持加盟商发展，减轻加盟商的经营压力，维护渠道健康发展，经公司股东大会审议通过，公司采取对加盟商提供财务资助的方式帮助其拥有长期稳定的经营场所及提升营运规模，并约定所有财务资助事项均须提供房产抵押或第三人担保。公司对所有加盟商进行严格的资质审核，符合公司内部信用评级、自身经营能力等全方面的评估，只有符合公司评定标准且具有良好的偿债能力，且不与公司存在关联关系，公司才给予财务资助，每一笔财务资助必须有房产抵押或第三方担保。自2011年向加盟商提供财务资助以来，财务资助余额呈逐年递减趋势。

截止2016年12月31日，公司财务资助本金余额为7,047.30万元，应收利息金额1,385.24万元。剩余期限6个月以内470.98万元、6-12月785.90万元、1-2年的650.00万元，2年以上的230.00万元。逾期金额4,910.42万元。

对于逾期的财务资助，公司与部分加盟商签订《续展协议》并重新办理房产抵押，该部分财务资助金额为2,027.27万元；若未签订《续展协议》，通过法院诉讼等方式，公司对加盟商抵押的房产进行拍卖、变卖等方式变现，优先用于偿还财务资助，该部分财务资助金额为2,083.15万元，抵押房产评估值合计2,551.80

万元，法律执行程序持续执行中；已经法院立案但尚未调解或审判的财务资助余额为800.00万元。目前具体由公司法律事务部进行持续的跟踪和推进。

报告期内，公司根据《企业会计准则》并结合加盟商应收款项财务资助可回收性的分析，对加盟商应收款项计提坏账准备。具体情况如下：

1) 公司对应收加盟商借款计提坏账准备的会计政策如下：

(a) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：

应收款项余额前五名；

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(b) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法）	
组合 1	有客观证据表明其风险特征与账龄分析组合存在显著差异的应收款项。
组合 2	其他不重大应收款项及经单独测试后未发现减值迹象的单项金额重大应收款项（不含组合 1）。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
组合 2	按账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年（含 2 年）	10	10
2—3 年（含 3 年）	20	20
3—4 年（含 4 年）	50	50
4—5 年（含 5 年）	80	80
5 年以上	100	100

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由：有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。

坏账准备的计提方法：结合现实情况分析确定坏账准备计提的比例。

2) 公司对应收加盟商借款可回收性的判断

(a) 根据公司对应收款项计提坏账准备的政策，公司首先对单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项单独进行减值测试，其中涉及应收加盟商借款的项目如下：

借款人	截止 2016-12-31 本息和余额
借款人 1	20,522,729.76
借款人 2	13,254,999.99
借款人 3	10,314,665.69
借款人 4	9,025,162.60
借款人 5	8,610,000.00
合计	61,727,558.04

上述加盟商所借款项均已设定担保，担保措施包括房产抵押或信用担保；对已设定房产抵押的加盟商借款，公司通过获取房产评估报告、或查找市场公开数据的方式，确定了抵押物的公允价值，核实抵押物价值均能覆盖应收款项的账面价值；对于已设定信用担保的加盟商借款，公司分析了担保人的还款能力，公司判断其具有较强的还款能力；结合上述借款逾期情况、最近两期加盟商借款本金及利息归还情况、期末还款意愿及加盟商的资产状况等，公司认为上述单项金额重大的应收加盟商借款可回收性不存在特殊风险，经单独测试后未发生减值，故将其归入相应组合，按账龄分析法计提坏账准备。

(b) 对于其他单项金额不重大的应收加盟商款项，公司结合借款逾期情况、资产负债表日后还款情况、设定担保情况及加盟商的资产状况等分析认为均未发生特殊减值事项，故按公司应收款项坏账计提政策，将其归入相应组合，按账龄分析法计提坏账准备。

(c) 对应收加盟商借款本息和余额以账龄分析法计提坏账准备的计提结果如下：

项目	账面余额	坏账准备余额	计提比例 (%)
1年以内 (含 1年)	7,413,359.18	370,667.96	5
1-2年 (含 2年)	15,988,987.63	1,598,898.76	10
2-3年 (含 3年)	22,173,421.18	4,434,684.24	20
3-4年 (含 4年)	8,557,998.84	4,278,999.42	50
4-5年 (含 5年)	24,850,213.07	19,880,170.46	80
5年以上	5,341,466.67	5,341,466.67	100
合计	84,325,446.57	35,904,887.51	

公司认为，在上述坏账准备计提方法下，已计提坏账准备余额占应收加盟商借款本金和的账面余额比例达 42.58%，坏账准备已充分计提。

经复核，会计师认为公司应收加盟商借款的坏账准备计提政策合理，计提金额充分。

(2) 请你公司补充披露向代理商提供贷款的业务流程及风险控制措施。

回复：公司财务资助事项均经公司董事会、股东大会审议通过，并具体授权公司董事长确认财务资助对象和资助金额。具体业务流程如下：加盟商向公司提出财务资助需求，销售管理部、货品管理部、法律事务部对加盟商的信用情况、店铺运营情况等进行综合考评并提交公司董事长审批，审批通过后，法律事务部牵头签订《财务资助协议》并对加盟商提供的抵押房产办理抵押手续，或签订《担保协议》，全部手续完成后，公司再对加盟商进行放款。

风险控制措施方面，公司制定了《对外提供财务资助管理制度》，对所有加盟商进行严格的资质审核，符合公司内部信用评级、自身经营能力等全方面的评估，只有符合公司评定标准且具有良好的偿债能力，且不与公司存在关联关系，公司才给予财务资助，每一笔财务资助必须有房产抵押或第三方担保。在后续跟进管理中，公司法律事务部每月定时进行电话催收，了解加盟商还款意向和还款能力，同时及时向终端销售部门了解店铺经营、回款及时性等状况，关注店铺在经营过程中可能出现的风险变化，对于存在较高风险的店铺，通过增加抵押物或者诉讼的方式，保证债权的安全性。同时对部分抵押房产重新进行抵押评估，若评估值不足以覆盖加盟商的欠款，则要求增加抵押物或提前部分还款，为财务资助资金安全性提供保障。

3、报告期内，你公司实现营业收入 20.08 亿元，较去年同期下降 10.41%，营业成本 9.90 亿元，较去年同期增长 5.12%，请按照业务类别，合理分析近两年营业收入、营业成本、销售毛利率的变化情况及变化原因。

回复：

(1) 近两年公司业务相关数据指标如下：

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	变化率
一、营业收入	200,822.48	224,151.09	-10.41%
1、零售业务（主营业务）	155,678.60	172,724.16	-7.60%
其中：报喜鸟品牌	93,003.71	122,689.22	-13.24%

2、职业服团购业务（主营业务）	33,141.30	33,873.35	-0.33%
3、其他业务收入	12,002.58	17,553.58	-2.48%
其中：房产	4,469.22	8,127.00	-1.63%
二、营业成本	99,044.92	94,218.86	5.12%
1、零售业务（主营业务）	71,014.29	66,721.12	4.56%
其中：报喜鸟品牌	46,304.72	49,981.78	-3.90%
2、职业服团购业务（主营业务）	17,673.52	17,395.25	0.30%
3、其他业务成本	10,357.11	10,102.49	0.27%
其中：房产	3,269.36	4,525.28	-1.33%
三、销售毛利率	50.68%	57.97%	下降 7.29 个百分点
1、零售业务	54.38%	61.37%	下降 6.99 个百分点
其中：报喜鸟品牌	50.21%	59.26%	下降 9.05 个百分点
2、职业服团购业务	46.67%	48.65%	下降 1.97 个百分点
3、其他业务毛利率	13.71%	42.45%	下降 28.74 个百分点

（2）变化原因

1) 2016 年度公司营业收入较上年同期下降 10.41%，主要系权重最大的主品牌报喜鸟因终端网点减少且终端零售不景气导致营业收入较上年同期下降 13.24%所致。

2) 2016 年度公司营业成本较上年同期上升 5.12%，主要系经济低迷终端零售不景气，受库存较大压力及品牌收缩的影响，公司库存处理较往年增加，特别是对账龄较长库存进行一次性处理所致。

3) 综上所述，2016 年度公司毛利率较上年同期下降 7.29 个百分点。

4、截至 2016 年 12 月 31 日，你公司银行存款被冻结金额为 219.82 万元，固定资产被冻结金额为 640 万元，请详细说明上述资产被冻结的具体原因、期限、影响，以及你公司拟采取的解决措施。

回复：

（1）银行存款被冻结金额 219.82 万元的情况说明

截止 2016 年 12 月 31 日，因全资子公司上海圣捷罗服饰有限公司与供应商发生货款争议，供应商提起诉讼并申请财产保全而冻结上海圣捷罗服饰有限公司银行账户，冻结银行存款金额 219.82 万元。具体情况如下：

应付供应商上海戈瑞服饰有限公司货款 32.04 万元、应付供应商上海慕戈服饰有限公司货款 115.50 万元、应付供应商上海数基广告有限公司 50 万元、应付供应商联仑（上海）实业有限公司货款 21.75 万元、应付供应商上海简集服饰有限公司货款 40.43 万元，供应商起诉至上海长宁区法院并申请财产保全，实际冻

结银行存款账户 219.82 万元。

截至目前，已支付应付货款 110 万元，执行划走款项 147 万元（含诉讼费）和产品偿还 5 万元，上述案件全部执行完毕。

截止目前，尚有银行存款 5.78 万元未解冻，公司将向上海长宁区法院执行局申请解冻。

（2）固定资产被冻结金额为 640 万元的情况说明。

1）具体原因：公司购买的乐山市中区鼓楼街 23 号地块桂花楼 19、20 号房产由于开发商的原因迟迟不能办理房地产权证，我司于 2015 年 4 月 2 日主动向乐山市中级人民法院起诉，诉请将上述房屋权属转移登记至公司名下及支付逾期办理房地产权证违约金 300 万元，并申请法院对被告乐山银基房地产开发有限公司进行了财产保全。依据法律规定，申请财产保全必须提供相应的财产担保。因此，我司以自有的位于乐山市嘉定南路 3 号房产（产权证号为：乐山市房权证企业字第 7669 号）向乐山市中级人民法院提供担保。2015 年 4 月 3 日，乐山市中级人民法院依据我司申请对乐山市嘉定南路 3 号房产进行了冻结。

2）冻结期限：依据民事诉讼法司法解释的规定，财产保全冻结的时间为 3 年，即 2015 年 4 月 3 日-2018 年 4 月 2 日。我司将在向乐山市中级人民法院诉请乐山市中区鼓楼街 23 号地块桂花楼 19、20 号房产权属转移登记一案判决生效后申请解除房产冻结。

3）影响：我司诉请乐山市中区鼓楼街 23 号地块桂花楼 19、20 号房产权属转移登记过户一案中事实明确、证据充分，且该冻结资产系因申请财产保全而提供相应的担保，不会造成不利影响。

4）措施：及时跟进乐山市中级人民法院对上述权属转移登记过户案件的审理。

特此公告。

报喜鸟控股股份有限公司

董事会

2017 年 5 月 27 日