

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
关于深圳证券交易所《关于对东易日盛家居装饰集团股份有限公司  
2019年年报的问询函》的回复

德师报(函)字(20)第Q01368号

致：东易日盛家居装饰集团股份有限公司董事会

敬启者：

我们接受委托，对东易日盛家居装饰集团股份有限公司（以下简称“东易日盛”或“公司”）2019年度财务报表进行了审计，并于2020年4月28日出具了德师报(审)字(20)第P02745号的无保留意见审计报告。

我们于近期收到了东易日盛转发的深圳证券交易所(以下简称“深交所”)出具的《关于对东易日盛家居装饰集团股份有限公司 2019年年报的问询函》(中小板年报问询函[2020]第 196号)(以下简称“问询函”)。按照问询函的要求，基于我们对公司 2019年度财务报表执行的审计工作和公司的相关说明，现就有关事项说明如下：

**问题：**

请结合北京欣邑、集艾室内设计历史财务数据、以往年度盈利预测情况、本年度经营状况、本年度盈利预测情况等详细说明商誉减值准备计提的充分性与合理性，并结合行业发展趋势、标的公司业务开展情况等，说明是否存在商誉继续减值的风险。请年审会计师进行核查并发表明确意见。

**公司回复：**

**一、北京欣邑：**

**(一) 根据历史财务数据、以往年度盈利预测情况、本年度经营状况、本年度盈利预测情况等详细说明商誉减值准备计提的充分性与合理性**

**1、历史业绩情况**

欣邑东方主要从事高端地产设计、软装等，客户主要为大型房地产企业。2017年和2018年营业收入及净利润情况如下：

单位：万元

业务类型	2017年	2018年
营业收入	7,872.99	10,365.98
净利润	3,187.93	3,918.51

2018 年度业务收入包括设计、软装及家具销售：

单位：万元

2018 年	收入	成本	毛利率
设计业务	6,673.55	1,424.75	78.65%
软装业务	3,319.56	1,803.78	45.66%
销售业务	372.87	222.09	40.44%
合计	10,365.98	3,450.62	66.71%

2、往年盈利预测情况

1) 2018 年 12 月 31 日关于 2019 年-2023 年预测收入情况如下：

单位：万元

业务类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
设计业务	8,141.73	9,362.99	10,486.55	11,325.48	11,891.75
软装业务	3,651.52	3,943.64	4,219.69	4,472.88	4,696.52
销售业务	410.16	442.97	473.98	502.42	527.54
合计	12,203.41	13,749.60	15,180.23	16,300.77	17,115.81

2) 2018 年 12 月 31 日关于 2019 年-2023 年预测成本毛利率情况如下：

单位：万元

业务类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
设计业务	1,712.72	1,945.17	2,153.83	2,326.14	2,504.54
毛利率	78.96%	79.22%	79.46%	79.46%	78.94%
软装业务	2,003.24	2,175.87	2,337.45	2,483.44	2,616.92
毛利率	45.14%	44.83%	44.61%	44.48%	44.28%
家居销售	244.30	263.85	282.32	299.25	314.22
毛利率	40.44%	40.44%	40.44%	40.44%	40.44%
成本合计	3,960.26	4,384.89	4,773.60	5,108.84	5,435.68
毛利率	67.55%	68.11%	68.55%	68.66%	68.24%

3) 2018 年 12 月 31 日关于 2019 年-2023 年预测期间费用情况如下：

单位：万元

业务类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
销售费用	254.20	284.87	313.30	335.66	352.06
管理费用	1,024.69	1,115.16	1,205.91	1,291.70	1,372.94
研发费用	917.57	1,028.12	1,128.58	1,214.33	1,305.23
合计	2,196.46	2,428.15	2,647.79	2,841.68	3,030.22

4) 2018年12月31日关于2019年-2023年预测税前利润及利润率情况如下：

单位：万元

业务类型	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
税前利润	5,950.00	6,830.42	7,641.56	8,220.08	8,513.23
利润率	48.76%	49.68%	50.34%	50.43%	49.74%

3、本年经营状况：

2019年度北京欣邑收入 10,376.66 万元，成本 3,120.06 万元，期间费用 3,073.51 万元；净利润 3,341.67 万元，分类收入及毛利率如下：

单位：万元

2019年	收入	成本	毛利率
设计业务	4,763.11	232.42	95.12%
软装业务	4,787.16	2,468.35	48.44%
销售业务	825.35	419.30	49.20%
合计	10,376.66	3,120.06	69.93%

4、本年盈利预测情况

1) 2019年12月31日关于2020年-2024年预测营业收入情况如下：

单位：万元

业务类型	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
设计业务	5,096.53	5,453.28	5,780.48	6,127.31	6,433.68
软装业务	5,122.27	5,480.83	5,809.67	6,158.26	6,466.17
销售业务	866.61	909.94	955.44	1,003.21	1,053.37
合计	11,085.41	11,844.05	12,545.60	13,288.78	13,953.22

2) 2019年12月31日关于2020年-2024年预测营业成本及毛利变动情况如下：

单位：万元

业务类型	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
设计业务	248.69	266.10	282.06	298.98	313.93
毛利率	95.12%	95.12%	95.12%	95.12%	95.12%
软装业务	2,644.96	2,834.24	3,013.23	3,203.67	3,379.48
毛利率	48.36%	48.29%	48.13%	47.98%	47.74%
家居销售	440.26	462.27	485.39	509.66	535.14
毛利率	49.20%	49.20%	49.20%	49.20%	49.20%
成本合计	3,333.91	3,562.61	3,780.68	4,012.31	4,228.55
毛利率	69.93%	69.92%	69.86%	69.81%	69.69%

3) 2019年12月31日关于2020年-2024年预测期间费用情况如下:

单位: 万元

业务类型	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
销售费用	1,385.71	1,489.89	1,599.23	1,716.82	1,840.11
管理费用	945.85	1,008.46	1,072.25	1,140.56	1,209.85
研发费用	965.26	1,038.90	1,117.59	1,202.37	1,292.96
合计	3,296.82	3,537.25	3,789.07	4,059.76	4,342.92

4) 2019年12月31日关于2020年-2024年预测税前净利润及利润率情况如下:

单位: 万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
税前净利润	4,374.51	4,658.39	4,877.03	5,111.94	5,271.66
利润率	39.46%	39.33%	38.87%	38.47%	37.78%

据上表, 本年盈利预测较以往年度预测的收入及利润相比均有下降, 主要是受经济增速放缓、地产宏观调控以及意向订单延期、营业收入结转周期增加等因素的影响, 预计营业收入及利润增速较历史年度减缓。本年盈利预测选取毛利率等指标参照了本年实际经营状况的相关指标, 具备合理性。

综上, 根据北京欣邑的历史财务数据、以往年度盈利预测情况、本年度经营状况、本年度盈利预测情况等数据, 本次计提的商誉减值准备充分、合理。

**(二) 结合行业发展趋势、标的公司业务开展情况等, 说明是否存在商誉继续减值的风险**

北京欣邑所处的室内设计行业属于建筑装饰业的分支行业, 发展状况与国家的经济发展水平密切相关, 随着消费升级、审美能力及要求的升级, 高端设计需求不断增加。但近年来受国内地产调控趋严的影响, 房地产竣工面积和销售面积均出现同比下降; 同时房地产市场结构出现变化, 改善型需求占比逐年上升, 主流房地产公司根据市场需求, 加大改善类产品结构比例, 降低高端类产品比例。

北京欣邑主要从事高端室内装饰设计、软装业务, 服务的客户主要为国内大型房地产企业, 客户主要集中在北京、上海等城市, 受近年北京、上海等一线城市房地产政策调控和市场下行影响, 公司的客户群体受到一定程度影响; 同时出现了部分项目实施周期延长, 人员占用时间增加, 导致项目成本增加。欣邑东方 2019 年扩大和加深了其他区域市场的份额, 主要有武汉、青岛、西安、珠海和苏州等地, 但受一线城市市场萎靡影响, 企业整体增速较历史年度相比下降。但是, 随着北京欣邑“高端样板间设计+软装一体化”进程、设计产品化的逐步落地、同时业务拓展逐渐向二三线城市转移, 仍有较好的市场前景。

预计北京欣邑未来营业收入的增长将随着整体行业趋于稳定增长, 公司对于商誉及相关资产组预计未来现金流量的预测具备合理性。

公司根据《企业会计准则》的要求和规定, 在每年年度终了对企业合并所形成的商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试, 并充分关注商誉所在资产组或资产组组

合的宏观环境、行业环境、实际经营状况及未来经营规划等因素，客观进行减值测试。对于2019年度终了的商誉减值测试，公司对北京欣邑所在的宏观和行业环境、实际经营状况及未来经营规划等因素进行了分析，对资产组的可收回金额低于其账面价值以及商誉账面价值的情况，确认相应的减值损失，并聘请北京天圆开资产评估有限公司对收购北京欣邑东方室内设计有限公司（以下简称“北京欣邑”）形成的商誉相关资产组组合可回收金额进行评估，出具了天圆开评报字【2020】第000072号《东易日盛家居装饰集团股份有限公司商誉减值测试涉及的北京欣邑东方室内设计有限公司与商誉相关资产组组合可收回金额项目资产评估报告》，商誉减值金额计算过程如下：

项目	金额(万元)
预计未来现金流量现值	31,737.26
商誉相关资产组组合可收回金额①	31,737.26
商誉相关资产组组合的账面价值②	8,520.98
商誉账面金额③	25,695.32
商誉减值准备金额④=(①-②)*60%-③	-11,765.56

综上所述，本公司认为针对北京欣邑商誉计提的减值是恰当的。公司后续如果在商誉减值测试的过程中发现减值迹象的，公司将及时计提商誉减值。

## 二、集艾室内设计

（一）根据历史财务数据、以往年度盈利预测情况、本年度经营状况、本年度盈利预测情况等详细说明商誉减值准备计提的充分性与合理性。

### 1、历史业绩情况

集艾室内设计各年收入和净利润情况如下：

单位：万元

业务类型	2015年	2016年	2017年	2018年
营业收入	12,385.04	11,890.81	21,059.55	29,786.77
净利润	5,805.98	4,146.82	6,370.48	6,710.06
净利润率	46.88%	34.87%	30.25%	22.53%

集艾室内设计收入包括设计、软装和部分工程收入：

单位：万元

业务类型	2017年	2018年
设计业务	10,631.29	13,028.43
软装业务	8,670.98	14,868.35
工程业务	1,757.28	1,889.99
合计	21,059.56	29,786.78

## 2、往年业绩预测情况

1) 2018年12月31日关于2019年-2023年预测收入情况如下：

单位：万元

业务类型	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
设计业务	13,289.00	13,554.78	13,825.88	13,964.13	14,103.78
软装业务	15,165.72	15,469.03	15,778.41	15,936.20	16,095.56
工程业务	1,927.79	1,966.35	2,005.68	2,025.73	2,045.99
合计	30,382.51	30,990.16	31,609.97	31,926.07	32,245.33

2) 2018年12月31日关于2019年-2023年预测成本毛利率情况如下：

单位：万元

业务类型	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
设计业务	6,425.93	6,699.00	6,988.60	7,256.96	7,543.17
毛利率	51.64%	50.58%	49.45%	48.03%	46.52%
软装业务	10,563.87	10,786.10	11,013.64	11,138.68	11,266.15
毛利率	30.34%	30.27%	30.20%	30.10%	30.00%
工程施工	1,780.39	1,815.99	1,852.31	1,870.84	1,889.54
毛利率	7.65%	7.65%	7.65%	7.65%	7.65%
成本合计	18,770.19	19,301.09	19,854.55	20,266.48	20,698.87
毛利率	38.22%	37.72%	37.19%	36.52%	35.81%

3) 2018年12月31日关于2019年-2023年预测期间费用情况如下：

单位：万元

业务类型	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
销售费用	178.83	185.81	193.21	199.78	206.78
管理费用	1,219.41	1,258.06	1,298.53	1,333.57	1,370.46
研发费用	-	-	-	-	-
合计	1,398.24	1,443.87	1,491.74	1,533.35	1,577.25

4) 2018年12月31日关于2019年-2023年预测税前利润及利润率情况如下：

单位：万元

业务类型	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
税前利润	10,111.34	10,140.09	10,156.57	10,004.49	9,846.42
利润率	33.28%	32.72%	32.13%	31.34%	30.54%

3、本年经营状况：

2019 年度集艾室内设计经营状况：收入 26,030.28 万元，成本 15,946.18 万元，期间费用 2,715.98 万元，净利润 5,356.79 万元，分类业务情况如下：

单位：万元

2019 年	收入	成本	毛利率
设计业务	13,920.20	7,261.38	47.94%
软装业务	11,310.82	8,049.02	28.84%
工程业务	799.26	635.78	20.45%
合计	26,030.28	15,946.18	38.74%

4、本年盈利预测情况

1) 2019 年 12 月 31 日关于 2020 年-2024 年预测营业收入情况如下：

单位：万元

业务类型	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
设计业务	14,536.12	14,826.84	15,123.38	15,425.85	15,734.36
软装业务	9,675.03	9,675.03	9,675.03	9,675.03	9,675.03
工程业务	410.37	410.37	410.37	410.37	410.37
合计	24,621.53	24,912.25	25,208.78	25,511.25	25,819.77

2) 2019 年 12 月 31 日关于 2020 年-2024 年预测营业成本及毛利变动情况如下：

单位：万元

业务类型	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
设计业务	7,585.17	7,750.55	7,919.93	8,093.41	8,271.11
毛利率	47.82%	47.73%	47.63%	47.53%	47.43%
软装业务	6,907.13	6,912.46	6,918.06	6,923.94	6,930.11
毛利率	28.61%	28.55%	28.50%	28.43%	28.37%
工程施工	326.43	326.43	326.43	326.43	326.43
毛利率	20.45%	20.45%	20.45%	20.45%	20.45%
成本合计	14,818.74	14,989.45	15,164.42	15,343.78	15,527.66
毛利率	39.81%	39.83%	39.84%	39.85%	39.86%

3) 2019 年 12 月 31 日关于 2020 年-2024 年预测期间费用情况如下：

单位：万元

业务类型	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
销售费用	94.12	97.05	100.11	103.30	106.64
管理费用	1,610.34	1,662.38	1,719.80	1,779.72	1,843.26
研发费用	1,103.95	1,140.80	1,179.33	1,219.62	1,261.74
合计	2,808.41	2,900.23	2,999.24	3,102.64	3,211.64

4) 2019年12月31日关于2020年-2024年预测税前净利润及利润率情况如下：

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
税前净利润	6,914.42	6,941.71	6,949.06	6,967.70	6,982.26
利润率	28.08%	27.86%	27.57%	27.31%	27.04%

据上表，本年盈利预测较以往年度预测的收入及利润相比均有下降，主要是受经济增速放缓、地产宏观调控以及意向订单延期、营业收入结转周期增加等因素的影响，预计营业收入及利润增速较历史年度减缓。本年盈利预测选取的毛利率等指标接近本年实际经营状况的相关指标，具备合理性。

综上，根据集艾设计的历史财务数据、以往年度盈利预测情况、本年度经营状况、本年度盈利预测情况等数据，本次计提的商誉减值准备充分、合理。

**（二）结合行业发展趋势、标的公司业务开展情况等，说明是否存在商誉继续减值的风险**

集艾设计主要从事商业地产为主的装饰设计、软装业务，受宏观经济及各地对地产行业的调控及资金面等因素影响，2019年出现项目周期拉长，预付款滞后等情况，同时各地产公司陆续对设计项目启用招投标，也使签单速度受到一定影响，相应人力成本增加。但是长期来看，室内装饰行业仍有巨大空间，据统计，国内室内设计达两千亿市场规模，集艾设计根据市场情况及客户需求，结合自身发展规划，将继续加大业务拓展力度，尤其是北方区域的拓展，立足北京，并向华北的其他区域及东北逐渐延申。

公司根据《企业会计准则》的要求和规定，在每年年度终了对企业合并所形成的商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，并充分关注商誉所在资产组或资产组组合的宏观环境、行业环境、实际经营状况及未来经营规划等因素，客观进行减值测试。对于2019年度终了的商誉减值测试，公司对集艾室内设计所在的宏观和行业环境、实际经营状况及未来经营规划等因素进行了分析，对资产组的可收回金额低于其账面价值以及商誉账面价值的情况，确认相应的减值损失，并聘请北京天圆开资产评估有限公司对收购集艾室内设计上海有限公司（以下简称“集艾室内设计”）形成的商誉相关资产组组合可回收金额进行评估，出具了天圆开评报字【2020】第000071号《东易日盛家居装饰集团股份有限公司商誉减值测试涉及的集艾室内设计（上海）有限公司与商誉相关资产组组合可收回金额项目资产评估报告》。商誉减值金额计算过程如下：

项目	金额（万元）
预计未来现金流量现值	50,752.87
商誉相关资产组组合可收回金额①	50,752.87
商誉相关资产组组合的账面价值②	27,687.69
商誉账面金额③	21,784.67
商誉减值准备金额④=（①-②）*60%-③	-7,945.56

综上所述，本公司认为针对集艾设计商誉计提的减值是恰当的。公司后续如果在商誉减值测试的过程中发现减值迹象的，公司将及时计提商誉减值。

**会计师意见:**

我们已阅读公司上述说明，上述说明与我们在审计东易日盛2019年年度财务报表过程中了解的信息一致。

本函仅作为东易日盛向深交所回复问询函使用，不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国 上海

中国注册会计师：黄天义

中国注册会计师：王邵安

2020年7月16日