

上海美特斯邦威服饰股份有限公司

关于深圳证券交易所对公司 2022 年半年报问询函回复的公告

上海美特斯邦威服饰股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于近期收到深圳证券交易所（以下简称“深交所”）下发的《关于对上海美特斯邦威服饰股份有限公司 2022 年半年报的问询函》（公司部半年报问询函〔2022〕第 15 号），公司就问询函所关注的问题进行了回复说明，详细回复如下：

1. 你公司 2022 年上半年实现营业收入 7.23 亿元，同比减少了 47.49%，你公司名称主要系疫情影响导致上海浦东唯一的物流配送中心无法正常发货且关闭了亏损的直营店铺。2019 年来，你公司营业收入持续大幅下降，扣非后净利润持续亏损，本报告期经营活动产生的现金流量为-2.48 亿元，期末现金及现金等价物仅 1,951 万元，存在现金短缺问题。同时，资产负债率不断提升，本报告期末提高至 91.86%。

（1）结合所处行业状况、主营业务经营情况及盈利能力、主要客户、销售数量及金额变动情况等因素，说明你公司 2022 年上半年营业收入继续大幅下降、扣非后净利润大额亏损除疫情影响以外的原因，在此基础上说明你公司持续经营能力是否存在重大不确定性；

公司在业绩高峰时发展出来的传统渠道门店，受城市发展变迁、商圈转移等因素影响，不再适应 Z 世代年轻消费者消费习惯变化，因此公司持续进行关店调整，收入规模也持续下降。公司所处服饰零售行业，近年来因疫情的持续影响而受到比较大的冲击，服装消费因居民出行减少而对服装的短期消费需求下降。本报告期内公司及服装同行业上市公司业绩仍呈明显下降趋势。

本报告期内部分同行业公司营收情况：

单位：万元

证券代码	证券名称	2022年1-6月 营业收入	2022年1-6月 扣非后净利润	2021年1-6月 营业收入	2021年1-6月 扣非后净利润	营业收入同比 变动	扣非后 净利润 同比变动
600398.SH	海澜之家	951,574.60	126,669.41	1,013,451.37	158,798.47	-6.11%	-20.23%
603196.SH	日播时尚	41,710.72	-499.99	42,611.65	2,380.28	-2.11%	-121.01%
603587.SH	地素时尚	110,061.87	19,770.05	135,256.93	35,037.68	-18.63%	-43.57%
603839.SH	安正时尚	104,654.84	1,136.26	153,897.33	7,001.08	-32.00%	-83.77%
603877.SH	太平鸟	419,686.55	521.96	501,488.52	29,051.46	-16.31%	-98.20%
002269.SZ	美邦服饰	72,304.35	-66,294.37	137,687.77	-33,621.61	-47.49%	-97.18%
002563.SZ	森马服饰	564,097.15	2,500.94	651,643.83	61,313.37	-13.43%	-95.92%
平均值		323,441.44	11,972.04	376,576.77	37,137.25	-19.44%	-79.98%

注：以上报表数据来源于过往已披露定期财务报告。

本报告期公司各渠道销售收入情况：

单位：万元

销售渠道	销售收入	销售占比	毛利率	收入同比变动	收入占比 变动	毛利率同 比增减
线上销售	19,252.55	27.96%	25.59%	-48.64%	0.27%	-4.51%
直营销售	15,292.53	22.21%	47.62%	-63.45%	-8.70%	-7.26%
加盟销售	34,320.28	49.84%	32.36%	-38.79%	8.42%	-5.81%
合计	68,865.36	100.00%	33.86%	-49.14%	0.00%	-7.24%

本报告期公司各品牌销售数量及收入情况：

单位：万件、万元

品牌	产品类别	销售数量	销售收入	数量同比变动	收入同比变动
Metersbonwe	男	557.34	41,102.37	-43.11%	-41.15%
	女	270.77	16,882.70	-44.02%	-43.81%
	其他	18.38	1,459.02	21.19%	21.06%
	合计	846.50	59,444.09	-42.75%	-41.20%
MECITY	男	23.11	1,387.48	-62.77%	-80.94%
	女	30.64	2,465.04	-68.20%	-84.70%
	合计	53.75	3,852.52	-66.08%	-83.53%
MECITYKIDS	童装	20.53	1,379.84	-65.65%	-65.66%
MooMoo	童装	75.86	4,188.90	-41.20%	-39.24%
总计		996.64	68,865.36	-45.41%	-49.14%

公司 2022 年上半年营业收入继续下降、扣非后净利润大额亏损的主要原因如下：

1) 本报告期营业收入规模继续下降，整体销售数量、销售收入较去年同期分别下降 45.41%、49.14%。除受到期间疫情封控导致公司物流业务受到较大影响外，主要是由于公司近三年来持续调整优化渠道结构，关闭直营租售比（人力成本/营业收入）、薪售比（直营店铺租赁费用/直营收入）、营售比（除租金、人力成本外的期间费用/营业收入）与行业合理值相较出现较大偏离的无法实现持续盈利的线下门店。本报告期公司店铺经营规模进一步缩小，其中直营渠道销售收入较去年同期下降 63.45%，占比下降 8.7 个百分点，公司前五客户销售收入占总销售额比例与去年同期基本持平，收入同比下降 48.43%。

2) 疫情期间为快速回笼资金，加大促销力度，整体毛利率较去年同期下降 7.24 个百分点。

3) 公司继续对不合理商圈直营店铺进行关闭，同时进行以达成薪售比合理值为

目标的组织结构优化，导致部分关店成本支出、一次性人力成本支出较高，本报告期内关店押金保证金损失 2,211 万元，预付租金损失 2,268 万元，员工离职补偿费用 3,991 万元。

4) 因疫情的持续影响等因素，部分店铺经营绩效不佳，还款出现逾期及应收账款账龄变长，公司评估相应风险后计提预期信用减值损失，应收账款坏账准备余额较期初增加了 21,379 万元，对上半年净利润产生较大影响。

5) 其他主要致使公司亏损增加的事项一是由于本报告期确认了公司联营企业华瑞银行投资亏损 2,984 万元，二是投资性房地产公允价值变动损失 3,502 万元。

持续经营能力说明：

1) 过去三年以来公司持续关闭不合理商圈直营店，截止本报告期末已基本解决直营门店亏损问题，对公司未来的经营损益以及现金流都会起到正面、积极的作用，遏制持续亏损的经营局面。

2) 公司从过去五大品牌并行运行向聚焦美特斯邦威主品牌业务发展的经营策略做调整，并进一步增强薪售比 10%，租售比 20%，营售比 15% 的合理值风控管理机制，提升公司盈利能力。

3) 公司全面聚焦加盟发展，深入做好存量加盟店的营运升级工作，同时深入地、县级新拓加盟发展策略的推进，并且已初现成效；截止回函日，已有近 100 家意向开店计划，到年底预计仍有 100 家新增计划。

4) 公司持续提升精准零售营运高标准要求管理直营及加盟门店，从而达成合理折扣率、售罄率目标管理；

5) 供应链能力升级，建立快速反应能力机制，从之前一年四季订货会机制，向月月订货会、季季订货会机制的转变，深化柔性快反机制改革。

基于以上策略调整，公司管理层更加清晰地认识到近三年来的一些策略的调整与损益的管控是不够及时、果断的，下一步会坚定地围绕甜酷潮酷零售策略做有序地市场布局，逐步提升经营能力，适应未来健康发展，以此来实现早日扭亏为盈，为广大投资者创造利益。

综上所述，公司持续经营能力不存在重大不确定性。

(2) 请说明报告期内新增和关闭门店的情况，对于关闭门店对你公司业绩有重大影响的，应披露关闭门店的名称、地址、关闭时间、门店面积，并说明关店涉及的押金/保证金损失处理情况，是否涉及诉讼、仲裁等纠纷事项；

公司持续进行渠道策略调整，关闭不合理的商圈直营店铺，加盟市场也因疫情影响，经营压力增大选择关闭了部分店铺。本报告期公司线下直营渠道销售收入、加盟销售收入较去年同期均有所下降。截止本报告期末随着直营与加盟渠道中不合理店铺的基本关停，虽公司销售规模快速收缩，但实现了不合理店铺关停止损的目标。

本报告期内公司新增直营店铺 3 家，新增加盟店铺 40 家，关闭直营店铺 77 家，关闭加盟店铺 317 家。截止报告期末公司直营店铺 56 家，加盟店铺 1,193 家。

2022 年上半年关闭直营店铺 77 家，该部分店铺在 2021 年度销售收入 1.58 亿元，其中对公司业绩影响较大的五家直营店铺，2021 年度销售额 0.95 亿元，占比 61%。

对公司业绩影响较大的 5 家直营店铺基本情况：

门店名称	地址	门店面积 (m ²)	关闭时间	保证金损失情况 (万元)	是否涉诉
MB 上海南京东路旗舰店	上海市黄浦区南京东路 387 号	5,680	2022 年 3 月	1,426.93	是
MB 四川成都中山广场店	成都市春熙路北段 11 号	2,200	2022 年 4 月	93.75	否
MB 甘肃兰州张掖路步行街旗舰店	甘肃省兰州市城关区张掖路 206 号	2,830	2022 年 3 月	0	否
MC 重庆解放碑旗舰店	重庆渝中区渝中区民权路 7 号	1,886	2022 年 4 月	205.5	否
MB 江苏南京贡院街永安店	江苏省南京市秦淮区贡院街 61 号	2,900	2022 年 3 月	50	否

本报告期因关闭直营店铺，部分店铺因提前解约，按合同约定，租赁店铺押金保证金作为违约金，合计损失 2,211.29 万元，对公司业绩影响较大的 5 家店铺应收回押金保证金 2,222.43 万元，实际收回 446.25 万元，不能收回的押金保证金损失合计 1,776.18 万元，本报告期已记入损失。

MB上海南京东路旗舰店于2007年开业,该店铺1至5层共涉及397位业主。2020年新冠肺炎疫情突如其来,MB上海南京东路旗舰店经营亏损严重,我司于2021年4月退出该店2层至5层,2022年3月退出该店1层。期间公司积极与所有业主就租赁合同终止后的相关事宜保持积极沟通以期达成共识,但因店铺业主众多,相互之间无法达成一致意见,少数业主提起诉讼,相关案件均在审理中。

(3) 结合报告期末可自由支配的货币资金余额、经营性现金流净额和经营资金需求、有息负债规模、2022年度到期债务情况及还款情况、近期投融资安排等情况,进一步分析你公司是否存在流动性风险,如是,请做充分风险提示;

(一) 货币资金余额、经营性现金流净额情况及经营资金需求

2022年半年度经营性现金流净额构成情况如下:

单位:万元

项目	2022年上半年度	2021年上半年度
销售商品、提供劳务收到的现金	77,889.07	159,440.94
收到的税费返还	1,155.32	789.82
收到其他与经营活动有关的现金	3,751.93	6,722.40
经营活动现金流入小计	82,796.31	166,953.16
购买商品、接受劳务支付的现金	79,478.55	85,955.52
支付给职工以及为职工支付的现金	15,050.74	31,265.49
支付的各项税费	2,733.01	13,607.81
支付其他与经营活动有关的现金	10,367.79	36,049.39
经营活动现金流出小计	107,630.09	166,878.20
经营活动产生的现金流量净额	-24,833.78	74.96

2022年半年度末货币资金余额16,891.76万元,其中未受限货币资金余额1,951.37万元;2021年末货币资金33,104.08万元,其中未受限货币资金余额15,812.22万元。

未受限货币资金 2022 年半年度末较 2021 年末减少 13,860.85 万元，主要是由于经营活动产生的现金流量净额较去年减少 24,908.74 万元。

2022 年上半年度受疫情及公司全面关闭亏损店铺影响，营业收入较去年同期下滑 47.49%，“销售商品、提供劳务收到的现金”较去年同期减少 81,551.88 万元。同时上半年支付前期到期商业票据，导致“购买商品、接受劳务支付的现金”较去年同期下降幅度较小，较去年同期减少 6,476.97 万元。公司控制成本支出，经营活动现金流出其他项目共减少 52,771.14 万元。以上因素导致经营活动产生的现金流量净额较去年减少 24,908.74 万元。

2022 年下半年以来疫情缓和，物流恢复正常，客流逐步回升，以及甜酷、潮酷店陆续开业，预计经营活动现金流入将增加；而由于采购规模下降，下半年到期兑付的商票较上半年减少 19,210.04 万元，且公司已全面关闭亏损店铺，对人员组织结构进行优化，店铺运营支出及人力支出将大幅下降，预计经营活动现金流出将减少。

（二）有息负债及 2022 年度到期债务情况

公司近三年及一期有息负债变动如下表：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
短期借款	112,064.82	122,343.93	134,622.56	117,800.00
应付票据	11,360.00	12,390.40	1,560.24	47,881.85
有息负债合计	123,424.82	134,734.33	136,182.80	165,681.85

如表所示，公司有息负债规模自 2019 年来逐年下降。其中 2022 年半年度末较期初下降 8.39%。

2022 年有息债务到期情况：

单位：万元

项目	2021 年末有息负债	6 个月以内到期	截止 6 月末已还款
短期借款	122,343.93	97,720.00	97,720.00
应付票据	12,390.40	12,390.40	12,390.40

项目	2022年6月末 有息负债	6个月以内 到期	截止回函日已到期	截止回函日已还款
短期借款	112,064.82	77,285.82	12,600.00	12,600.00
应付票据	11,360.00	11,360.00	7,699.00	7,699.00

截止回函日公司已偿还所有到期的有息债务。

（三）近期投资、融资安排

1. 投资

公司目前无重大投资项目。

2. 融资

（1）公司继续与银行保持畅通的信贷融资渠道，运用银行借款、票据贴现等多种融资手段，考虑融资工具的到期日，保持融资的持续性与灵活性的平衡；截至回函日，公司已获得银行综合授信额度为 11.83 亿元。

（2）控股股东华服投资已与本公司签署财务资助协议，可为本公司提供 6 亿元的财务资助额度。

（四）流动性风险

根据以上情况分析，公司营运资金需求控制在合理有序的规模中，即使因疫情冲击产生暂时的资金缺口，也有较为充足的融资手段补充流动性。公司预计不存在重大流动性风险，不会对公司正常生产经营产生影响。

（4）你公司拟采取的提高盈利能力、改善债务结构、缓解债务压力的措施（如有）。

公司积极主动采取措施，截止本报告期末已基本解决直营门店亏损问题，对公司未来的经营损益以及现金流都会起到正面、积极的作用。为提高盈利能力、改善债务结构、缓解债务压力的措施主要如下：

1) 公司从过去五大品牌并行运行向聚焦美特斯邦威主品牌业务发展的经营策略做调整，并进一步增强薪售比 10%，租售比 20%，营售比 15%的合理值风控管理机制，提升公司盈利能力。

2) 公司全面聚焦加盟发展，深入做好存量加盟店的营运升级工作，同时深入挖掘

地、县级新拓加盟发展策略的推进。

3) 公司持续提升精准零售营运高标准要求管理直营及加盟门店,从而达成合理折扣率、售罄率目标管理;

4) 通过偿还银行借款续借短期借款以保证稳定的运营资金。

5) 与本公司控股股东华服投资签署财务资助协议, 2022 年将继续为本公司提供必要的财务资助。

6) 公司拟将持有的上海华瑞银行股份有限公司 10.10%的股份转让给上海凯泉泵业(集团)有限公司, 股份转让价款为人民币 4.24 亿元。本次交易尚待获得相关主管部门的批准或核准。

2. 半年报显示, 你公司报告期末应收账款余额为 112,862 万元, 计提坏账准备 70,582 万元, 计提比例 62.54%, 较上年末 42.20%的计提比例大幅提升。直营、加盟模式下三年以上应收账款余额分别为 7,904 万元、19,353 万元, 占期末应收账款余额的 37.63%及 21.07%, 较上年末的 3.70%和 9.80%大幅提升。本期计提应收账款信用减值损失 21,508 万元。

(1) 分别说明直营、加盟渠道报告期末应收账款前五大欠款方的详细情况, 包括但不限于欠款方名称、报告期内交易金额、发生原因、账龄、计提坏账准备的金额及比例;

2022 年 6 月末直营渠道应收账款前五大欠款方情况:

单位: 万元

客户名称	报告期末 应收账款 余额	报告期内 交易金额	发生 原因	账龄	坏账准备 金额	计提比 例
第一名	3,486.33	396.67	货款	0-3 年	1,682.66	48.26%
第二名	2,696.56	148.67	货款	0-3 年	1,806.97	67.01%
第三名	2,484.75	129.46	货款	0-3 年	1,848.77	74.40%
第四名	2,359.79	-	货款	1-3 年以上	1,959.40	83.03%

第五名	2,254.80	148.46	货款	0-3 年	1,706.73	75.69%
合计	13,282.23	823.27	-	-	9,004.52	67.79%

2022 年 6 月末加盟渠道应收账款前五大欠款方情况：

单位：万元

客户名称	报告期末 应收账款 余额	报告期内交 易金额	发生原 因	账龄	坏账准备 金额	计提比 例
第一名	9,283.04	897.17	货款	0-3 年	5,644.57	60.81%
第二名	2,638.26	43.71	货款	0-3 年	1,968.06	74.60%
第三名	2,399.48	285.49	货款	1-3 年	1,891.91	78.85%
第四名	2,338.24	705.53	货款	0-2 年	848.95	36.31%
第五名	2,161.72	104.43	货款	1-3 年	1,775.57	82.14%
合计	18,820.74	2,036.33	-	-	12,129.05	64.45%

(2) 说明前五大欠款方及其董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人及其一致行动人，与你公司、公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人及其一致行动人是否存在关联关系或可能导致利益倾斜的其他关系；

以上客户及其董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人及其一致行动人，与公司、公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人及其一致行动人不存在关联关系，也不存在可能导致利益倾斜的其他关系。

(3) 分别说明直营、加盟渠道本报告期计提坏账准备金额较大的原因及合理性，与 2021 年末相比发生的主要重大变化，以及账龄较长的应收账款所占比重明显上升的原因；

2022 年 6 月末、2021 年末直营渠道应收账款坏账准备计提情况：

单位：万元

账龄	2022年6月末			2021年12月末		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	3,272.23	11.90%	389.46	7,189.69	3.42%	246.02
1至2年	3,555.64	42.64%	1,515.98	7,308.99	21.96%	1,605.30
2至3年	6,274.17	59.75%	3,748.74	7,388.40	42.28%	3,124.07
3年以上	7,904.30	100.00%	7,904.30	840.76	100.00%	840.76
合计	21,006.34	64.54%	13,558.49	22,727.84	25.59%	5,816.14

2022年6月末、2021年末加盟渠道应收账款坏账准备计提情况：

单位：万元

账龄	2022年6月末			2021年12月末		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	31,672.38	19.77%	6,260.89	45,950.59	11.59%	5,323.47
1至2年	23,849.52	66.80%	15,931.61	20,547.10	63.18%	12,981.78
2至3年	16,981.16	91.15%	15,477.81	18,166.41	87.45%	15,886.87
3年以上	19,352.79	100.00%	19,352.79	9,193.91	100.00%	9,193.91
合计	91,855.85	62.08%	57,023.09	93,858.02	46.23%	43,386.03

公司信用风险组合按照业务模式分为直营和加盟两个组合，假设3年以上的应收账款无法收回，参照各组合历史应收账款账龄分布，按照账龄迁徙率和前瞻性调整，计算预期信用损失。

2022年第二季度上海发生较严重的疫情，公司位于浦东的唯一物流中心业务停摆，货品无法及时配发，同时疫情导致线下客流减少，加盟商绩效有明显下滑，回款账期变长，回收风险加大。考虑到账龄分布的变化，账龄迁徙率有较大的提升，因此报告

期末加盟商坏账准备计提金额较大。

直营坏账计提比例较期初有较大提升，从 2021 年末 25.59% 上升至报告期末的 64.54%，主要是 3 年以上账龄计提坏账增长较快，由 840.76 万元增长至 7,904.30 万元，主要是 2021 年末 2-3 年账龄的应收账款在 2022 年上半年回收情况较差，因此在 2022 年 6 月末转入 3 年以上账龄的应收账款增长较快。部分直营渠道借助商场专柜向顾客销售产品，由商场收取货款，公司定期结算后收取货款。自 2020 年疫情以来，部分商场经营发生困难，货款回款不及时，导致坏账计提金额增加较大。

（4）说明应收账款期后回款周期较长、账龄较长的应收账款比重上升涉及的主要经营风险及应对措施，截至回函应收账款回款情况。

由于公司曾在街面商圈店铺布局较深，随着商圈转移，这些店铺运营绩效下滑，相应应收账款账期变长，对公司资金周转产生负面影响。为应对以上经营风险，公司采取如下措施：及时跟踪了解客户经营情况及资信情况，会同财务人员及法务部门监督资金回收；成立应收账款催款工作小组，对于逾期未收回款项，进一步加大清收力度，采取包括法律手段在内的相关风控措施，及时收回资金；寻求专业机构管理处置账龄较长，回收难度较大的应收款资产，盘活资金。

截至回函日，直营渠道期后回款 1,957.60 万元，占应收账款余额的 9.32%；加盟渠道期后回款 5,639.95 万元，占应收账款余额的 6.14%。

3. 根据你公司于 2022 年 8 月 23 日披露的《关于投资性房地产会计政策变更的公告》，你公司投资性房地产会计政策于 2022 年 1 月 1 日变更，从成本计量模式变更为公允价值计量模式。据此，增加 2022 年 1 月 1 日的合并所有者权益 28,871.83 万元。半年报显示，投资性房地产的期末余额为 75,598 万元，其中本期从存货/固定资产/在建工程转入的部分为 16,712 万元，投资性房地产产生的公允价值变动损益为 -3,502 万元。

(1) 结合投资性房地产对应的具体项目用途及运营情况，说明上述会计政策变更的依据及合理性，是否符合企业会计准则的有关规定；

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”公司持有的投资性房地产主要为商铺，在当地都有活跃的房地产交易市场，也能从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，因此公司符合对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的条件。

近年来公司房产出租面积逐年增加，从 2019 年至 2022 年 6 月末分别为 11,870.22 m²、12,199.69 m²、15,706.40 m²、19,358.38 m²，分别位于成都、贵阳、厦门等十三处当地主要商圈商铺。公司取得房产初始目的主要用于自有品牌店铺经营，后将部分房产和面积用于出租。由于房产取得时间较早，房产现行价值与取得时的成本有较大差异。为了能更加客观地反映公司持有的投资性房地产公允价值，公司决定变更会计政策，将投资性房地产由成本法转为公允价值后续计量。以上政策变更符合企业实际情况，符合企业会计准则的有关规定。

(2) 说明最近三年一期投资性房地产公允价值评估的具体情况，包括但不限于评估方法、假设、主要参数、同类土地与物业估值、具体计算过程等，并结合历次评估差异情况和原因，说明评估结论是否审慎。

(一) 评估方法

公司委托上海瓏珩资产评估有限公司对最近三年一期的投资性房地产进行评估，公司期末投资性房地产公允价值通过其出具的评估报告获得，其主要采用市场法、收益法对投资性房地产进行评估。各个期间内投资性房地产公允价值估值项目的评估范围及采用的评估方法一致。

公允价值的评估一般采用市场法和收益法。公司投资性房地产主要为企业所拥有的对外出租或尚待出租的商铺和办公用房，位于各地商业较为丰富的地段，同类型房地产交易案例较多，故对公司投资性房地产公允价值可采用市场法进行评估。少部分房产出租由于市场上无类似交易案例，采用收益法进行评估。

(二) 主要参数及计算过程

1、市场法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法计算公式为：

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2、收益法

收益法，是运用适当的资本化率，将预期的评估对象未来各期的正常纯收益折算到评估时点上的现值，求其之和得出委估房地产价值的一种方法。

其基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r_1)^i} + \frac{R}{(1+r_2)^n (r_2 - I)} \left[1 - \left(\frac{1+I}{1+r_2} \right)^{m-n} \right]$$

其中：P—被评估对象的公允价值

R_i—租约内净收益

R—租约外净收益

I—租约外未来第i年以后每年净收益的增长率

r₁—租约内的折现率

r₂—租约外的折现率

m—评估基准日后资产尚可使用年限

n—租约期限

（三）评估假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、继续使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。

4、假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

5、委托人（即产权持有单位）及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

6、没有考虑当前及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

7、假定产权持有单位对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

（四）评估过程

公司房产主要以市场法作为评估方法，以长春一处房产具体说明评估过程：

评估案例：长春南关区重庆路26号

（1）选取可比实例

通过市场调查了解,收集与评估对象相似的市场交易实例若干,根据替代原理,按用途相同、地区相同(或同一供需圈内)、价格类型相同、交易时点与评估基准日接近、交易情况正常的要求,我们从交易案例中选择同在该区域的三个比较案例。

表一 比较案例情况表

序号	物业名称(地址)	建筑面积 M ²	单价(元/M ²)	挂牌日期
A	长春南关重庆路波司登商铺	503.83	66,190.00	2022/7
B	长春南关重庆路 298 号商铺	292.00	75,429.00	2022/6
C	黑水路商铺	48.00	76,381.00	2022/7

(2) 比较因素的选择及因素条件说明

因所选案例在用途、地理位置上相似,但在区域因素、以及个别因素等上有差异,故对比较案例的市场价格进行修正,来确定委估房地产的价格。

表二 比较因素条件说明表

修正因素		委估对象	案例一	案例二	案例三
物业名称或地址		南关重庆路 26 号	长春南关重庆路波司登商铺	长春南关重庆路 298 号商铺	黑水路商铺
交易价格(元/平方米)			66,190.00	75,429.00	76,381.00
交易日期		2022/6/30	2022/7	2022/6	2022/7
交易价格类型			挂牌价	挂牌价	挂牌价
区域因素	规模集聚度	距区域商业服务中心距离	近	近	近
		公共设施完备度	完备	完备	完备
	交通便捷度	公交便捷度	便捷	便捷	便捷
		道路通达度	良好	良好	良好
		距轨道交通距离	近	近	近地铁
	基础设施完备度		齐全	齐全	齐全
	环境质量优劣度	自然环境	较优	较优	优
		人文环境	较优	较优	优
个	临路状况	近主要道	近主要道路	近主要道路	近主要道路

别 因 素		路			
	建造标准、结构及质量	一般	一般	一般	一般
	房型与面积	502.83	503.83	480.00	48.00
	朝向采光	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
	楼外景观	一般	一般	一般	一般
	车位充足率	一般	一般	一般	一般
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	装修及设备	简装	简装	简装	简装
	楼层	1层	1层	1层	1层

(3) 比较因素系数修正

根据估价对象的实际情况，决定选择距区域商业服务中心距离、公共设施完备度、公交便捷度、道路通达度、距公共交通距离、基础设施完备度、环境质量作为区域因素的比较因素；选用临街状况、建造标准、结构及质量、房型与面积、新旧程度楼层作为个别因素的比较因素，详见附表比较案例比较因素条件分数表；把估价对象房地产的比较因素状况定为标准状况，评定为100分，把比较实例房地产的比较因素与标准状况进行对比评分，比标准状况好的，向上修正，比标准状况差的，向下修正，求得比较实例的评分。

表三 比较因素指数修正

修正因素		委估对象	案例一	案例二	案例三
物业名称或地址		南关重庆路 26 号	长春南关重庆路波司登商铺	长春南关重庆路 298 号商铺	黑水路商铺
交易价格(元/平方米)			66,190.00	75,429.00	76,381.00
交易日期		100	100	100	100
交易价格类型		100	102	102	102
区域因素	规模集聚度	距区域商业服务中心距离	100	100	100
		公共设施完备度	100	100	100
	交通便捷度	公交便捷度	100	100	100
		道路通达度	100	100	100
		距轨道交通距离	100	100	100

	基础设施完备度	100	100	100	100
环境 质量 优劣 度	自然环境	100	100	103	100
	人文环境	100	100	103	100
个 别 因 素	临路状况	100	100	100	100
	建造标准、结构及质量	100	100	100	100
	房型与面积	100	100	100	105
	朝向采光	100	100	100	100
	楼外景观	100	100	100	100
	车位充足率	100	100	100	100
	物业管管理	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	装修及设备	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100

a) 交易时间修正：本次评估基准日为 2022 年 6 月 30 日，可比实例取价日期接近评估基准日，本次不做修正。

b) 交易情况修正：三个案例为挂牌价，一般挂牌价比实际价格略高，故修正系数取 102、102、102。

c) 区域因素修正

距主要公交线路、距轨道交通距离的修正：可比案例三离地铁站较近，委估对象和可比案例一、二距离地铁站距离一般，故修正系数 100、100、105。

对自然环境的修正：可比案例二自然环境较优于委估对象和可比案例一、三，故修正系数取 100、103、100

对人文环境的修正：可比案例二人文环境较优于委估对象和可比案例一、三，故修正系数取 100、103、100。

d) 个别因素修正

对房型与面积的修正：委估对象建筑面积为 502.83 平方米，可比案例一建筑面积为 503.83 平方米，可比案例二建筑面积为 480.00 平方米，可比案例三建筑面积为 48.00 平方米，建筑物面积每增加或减少 100 平方米，修正系数减少或增加 1，故分别修正 100、100、105。

(4) 修正价格分析计算

表四：比较因素修正表

修正因素		案例一	案例二	案例三		
物业名称或地址		长春南关重庆路波司登商铺	长春南关重庆路 298 号商铺	黑水路商铺		
交易价格(元/平方米)		66,190.00	75,429.00	76,381.00		
交易日期		100/100	100/100	100/100		
交易价格类型		100/102	100/102	100/102		
区域因素	规模集聚度	距区域商业服务中心距离	100/100	100/100	100/100	
		公共设施完备度	100/100	100/100	100/100	
	交通便捷度	公交便捷度	100/100	100/100	100/100	
		道路通达度	100/100	100/100	100/100	
		距轨道交通距离	100/100	100/100	100/105	
	基础设施完备度		100/100	100/100	100/100	
	环境质量优劣度	自然环境	100/100	100/103	100/100	
		人文环境	100/100	100/103	100/100	
	个别因素	临路状况		100/100	100/100	100/100
		建造标准、结构及质量		100/100	100/100	100/100
房型与面积		100/100	100/100	100/105		
朝向采光		100/100	100/100	100/100		
楼外景观		100/100	100/100	100/100		
车位充足率		100/100	100/100	100/100		
物业管理		100/100	100/100	100/100		
新旧程度		100/100	100/100	100/100		
装修及设备		100/100	100/100	100/100		
楼层		100/100	100/100	100/100		
修正后价格(元/平方米)		64,892.00	69,705.00	67,921.00		
修正后平均单价(元/平方米)		67,510.00				

以上三个可比实例与估价对象位于同一供需圈内,且交易日期比较接近,故取三个比较交易案例修正后价格的算术平均值作为评估单价,即:

长春南关重庆路商铺评估单价= (64,892.00+69,705.00+67,921.00) /3≈ 67,510.00 元/平方米 (取整) (不含税)

长春南关重庆路商铺评估值=67,510.00×502.83 = 33,940,000.00 元 (取整)

（五）历次评估结果及变动原因

公司历年投资性房地产房产面积及追溯后以公允价值计量的投资性房地产账面价值情况：

	2022年6月	2021年	2020年	2019年
房产面积（平方米）	19,358.38	15,706.40	12,199.69	11,870.22
房产账面价值（万元）	75,598.00	62,388.00	46,675.00	48,137.00

公司将出租的房产认定为投资性房地产，将自用的房地产认定为固定资产。近年来公司房产出租面积逐年增加，从2019年至2022年6月末分别为11,870.22 m²、12,199.69 m²、15,706.40 m²、19,358.38 m²，投资性房地产以公允价值计量的资产价值逐年上升。就单个房产，资产评估价值随市场行情波动。评估人员通过查询经济数据库，得到历史评估基准日被评估对象所在地商铺的平均售价，通过对比历史当地商铺平均售价和现时评估基准日的商铺平均售价数据，对现时房地产价值进行修正，各年度的投资性房地产的单价变化符合市场规律。

公司委任的评估所经验丰富，评估所在期间的投资性房地产公允价值均为资产评估专业人员搜集查询了市场公开信息中，与评估对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，经过必要修正计算得出。报告评估基准日选取的是价值时间点相近的可比实例，历史评估基准日的公允价值是对现时房地产价值通过科学合理方法修正得出。我们认为评估的方法是可靠的，评估的结果是合理、审慎的。

4. 你公司报告期末存货账面原值 11.07 亿元，计提存货跌价准备 2.70 亿元，跌价计提比例为 24.44%，高于上年末的 18.63%。

请你公司结合存货构成情况、库龄结构、存货周转天数、市场价格变化等情况，说明在存货账面原值相比上年末减少的情况下存货跌价准备计提金额上升的原因及合理性。

公司存货跌价准备计提政策：公司存货跌价准备按季度计提，于资产负债表日，按照成本与可变现净值孰低计量存货，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于已售存货，将其成本结转为当期损益，相应的存货跌价准备也予以结转。

可变现净值，是指在日常经营活动中，存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司对于库龄大于 3 个月的存货，按单个项目计算可变现净值，考虑计提存货跌价准备。公司存货可变现净值的计算方法为：对于报告期末的单个存货商品，公司参考当年末的销售价格及特卖价格(包括配发/零售)以及期后销售价格及特卖价格(包括配发/零售)，计算估计售价；公司对动销慢的存货或残次品重点关注，单独进行减值测试，如该类存货的市场价格持续下跌，并且在可预见的未来再销售的价值极低，公司预计该部分存货的估计售价为零；公司将存货估计售价，扣除估计直接销售费用和相关税费后，计算可变现净值。

2022 年 6 月末公司存货构成情况如下：

单位：万元

存货项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	2,208.29	352.70	1,855.59
库存商品	110,664.36	27,041.42	83,622.93
低值易耗品	254.76	0.00	254.76
合计	113,127.40	27,394.12	85,733.28

公司存货中库存商品主要为服饰产成品，占比 97.82%，本报告期内库存周转天数

387 天，较 2021 年末上升 107 天。

2022 年 6 月末服饰存货库龄结构及跌价计提情况如下：

单位：万元

库龄	存货原值	存货跌价准备	存货价值	存货占比	跌价计提比例
1 年以内	55,576.40	1,561.97	54,014.44	64.59%	2.81%
1-2 年	21,618.39	6,787.60	14,830.79	17.74%	31.40%
2-3 年	24,323.18	10,278.84	14,044.34	16.79%	42.26%
3 年以上	9,146.38	8,413.02	733.37	0.88%	91.98%
总计	110,664.36	27,041.42	83,622.93	100.00%	24.44%

2021 年末服饰存货库龄结构及跌价计提情况如下：

单位：万元

库龄	存货原值	存货跌价准备	存货净值	存货占比	跌价计提比例
1 年以内	71,392.75	2,120.56	69,272.19	61.76%	2.97%
1-2 年	30,251.71	7,081.54	23,170.17	20.66%	23.41%
2-3 年	23,375.89	7,949.62	15,426.27	13.75%	34.01%
3 年以上	12,837.81	8,534.62	4,303.19	3.84%	66.48%
总计	137,858.16	25,686.34	112,171.82	100.00%	18.63%

本报告期及 2021 年销售价格变动情况：

项目	2022 年 1-6 月		2021 年		销售单价变动
	数量（万件）	销售单价	数量（万件）	销售单价	
1 年以内	511.39	89.23	1,433.53	110.55	-19.28%
1-2 年	205.87	70.41	824.29	85.70	-17.84%
2-3 年	146.94	48.74	326.65	63.54	-23.30%
3 年以上	132.44	11.90	462.56	18.80	-36.71%

总计	996.64	69.10	3,047.04	84.86	-18.57%
----	--------	-------	----------	-------	---------

2022年6月末公司库存商品原值110,664.36万元，较期初下降27,193.8万元，下降幅度为19.73%，存货跌价准备余额27,041.42万元，较期初上升1,355.08万元，上升幅度为5.28%。

本报告期末存货账面原值相比上年末减少的情况下存货跌价准备计提金额上升，主要是由于库龄1年以上的库存商品的存货跌价计提金额增加，本报告期末库龄1年以上存货占比较期初上升了1.57个百分点，存货跌价准备计提比例较上年末上升了10.8个百分点。由于本报告期内上海发生疫情，公司物流配发业务受到一定影响，但服装销售受季节性因素影响较大，为提升商品动销、加速资金回笼，公司对存量商品加大促销折扣力度，库龄较长商品销售价格有所下降，对应库龄在1-2年、2-3年、3年以上的商品平均售价较2021年分别下降17.84%、23.3%、36.71%，存货跌价计提比例分别上升7.99个百分点、8.25个百分点、25.5个百分点。

综上所述，公司计提存货跌价准备主要根据存货库龄长短及过往销售情况预估存货变现价值，充分谨慎考虑了存货跌价的风险，并计提相应的跌价准备，计提依据确凿，参数合理，真实、准确地反映了公司于2022年6月末的存货价值。

5. 半年报显示，你公司报告期末应付职工薪酬余额为1.31亿元，较上年末增加73.16%，主要系报告期因疫情影响缓发部分职工薪酬所致。

(1) 说明报告期末按专业构成类别的员工人数及其平均工资，并和上年同期情况进行对比，说明是否与销售费用、管理费用、营业成本等科目中的职工薪酬变动情况一致；

报告期末公司按专业构成类别的员工人数及其平均工资如下：

专业构成类别	2022年6月末人数	2022年6月平均工资(元)	2021年6月末人数	2021年6月平均工资(元)	2022年6月末人数同比变动	2022年6月工资同比变动	费用归属
生产人员	99	10,876	130	9,819	-23.85%	-15.65%	销售费用

销售人员	912	7,990	2497	6,685	-63.48%	-56.34%	销售费用
技术人员	76	19,499	123	19,001	-38.21%	-36.59%	研发费用
财务人员	77	8,839	119	8,110	-35.29%	-29.48%	管理费用
行政人员	154	12,935	226	11,013	-31.86%	-19.97%	管理费用
物流人员	215	7,513	251	7,692	-14.34%	-16.34%	销售费用
设计工艺人员	90	15,063	131	12,065	-31.30%	-14.22%	研发费用
合计	1623	9,543	3477	7,843	-53.32%	-43.20%	-

报告期末员工人数、工资及职工薪酬费用按费用类别列示如下：

项目	2022年6月末 VS2021年6月末对应人数同比变动比例	2022年6月 VS2021年6月工资同比变动比例	2022年上半年 VS2021上半年职工薪酬费用同比变动比例
销售费用	-57.40%	-49.85%	-33.81%
管理费用	-33.04%	-22.62%	-38.79%
研发费用	-34.65%	-27.57%	-24.85%
合计	-53.32%	-43.20%	-33.57%

说明：职工薪酬费用同比对比结果为去掉报告期及上年同期发生的一次性离职赔偿金后的结果。

2022年6月单月工资较去年同期下降43.2%，报告期末员工总人数1,623人，较去年同期减少1,854人，减员幅度为53.32%。其中销售人员从2,497人减少至912人，减少1,585人，占减少人数的85.49%。减少的销售人员主要为店铺零售人员，平均工资相对较低，因而整体来看，6月单月工资同比降幅低于员工人数降幅。

公司在近三年来一直持续进行渠道策略调整，随着不合理商圈难以持续盈利的直营店铺陆续关闭，相应的销售人员从2021年6月逐步减少，直营渠道相关的人力成本相应下降，报告期内销售费用中职工薪酬费用较上年同期下降33.81%。随着销售规模变化，公司进行组织结构优化，实施末位淘汰的组织绩效机制，使本报告期管理费

用、研发费用中职工薪酬费用分别下降 38.79%、24.85%。

综上，公司期末员工人数、工资总额均同比下降，与销售费用、管理费用、研发费用中的职工薪酬费用变动趋势一致。

（2）说明截至回函日累计欠薪、欠税、欠息情况，是否对你公司日常经营造成不利影响，以及拟采取的应对措施（如有）。

公司目前生产经营正常，不存在欠薪、欠税或欠息情况。

上海美特斯邦威服饰股份有限公司董事会

2022 年 9 月 20 日