

上海悦心健康集团股份有限公司

关于深圳证券交易所2019年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

上海悦心健康集团股份有限公司（以下简称“公司”）于近日收到深圳证券交易所中小板公司管理部发出的中小板年报问询函【2020】第 163 号《关于对上海悦心健康集团股份有限公司 2019 年年报的问询函》，公司已按照相关要求向深圳证券交易所作出了回复，现将回复内容公告如下：

1、报告期内，你公司的财务费用为 4,535.67 万元，较 2018 年增长 11.82%，占净利润的比例为 119.76%；截至期末，你公司的流动比率为 0.88。请量化分析你公司目前的偿债能力，说明你公司资本结构的合理性，偿债能力是否存在重大变化。

回复：

一、财务费用增加原因

公司 2019 年财务费用为 4,535.67 万元，2018 年财务费用 4,056.26 万元，较 2018 年增长 479.41 万元。主要原因为：2018 年下半年融资结构变化影响贷款利息同比增加。2018 年自 6 月起至 12 月，陆续取得 15 年期经营性物业贷款金额 28,125 万元，同时归还短期借款 20,800 万元以及提前归还长期贷款 5,350 万元。由于贷款结构调整影响 2018 年下半年，对 2019 年影响全年产生的贷款利息同比增加。

二、公司偿债能力及资本结构情况

项目（单位：万元）	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率	0.88	0.81	0.69
速动比率	0.49	0.42	0.35
长期负债比率	17.56%	19.13%	10.34%
资产负债率	57.59%	58.25%	58.12%
股东权益比率	42.41%	41.75%	41.88%
股东权益与固定资产比率	1.94	1.67	1.65

上表显示，公司偿债能力不存在重大变化。2019 年公司流动比率、速动比率呈现上升趋势，资产负债率较上年下降，公司偿债能力逐年改善。同时，长期负债比率、资产负债率、股东权益比率均好于上年，公司资本结构的合理性也有所提高。

此外，公司近三年的经营现金流净额均超过 1 亿元，截止目前公司有未使用的银行贷款授信额度约 1.5 亿元，均为公司的偿债能力提供了较好的弹性。

2、报告期内，你公司投资性房地产本期公允价值变动损益为 1,876.17 万元，占归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）的比例为 49.54%。请你公司逐项列示投资性房地产的公允价值变动损益，说明公允价值评估过程中相关参数的取值过程、取值结果，并结合同类或者类似房地产的市场价格变化等，分析评估结果的公允性以及公允价值变动损益确认的合规性。

回复：

一、2019 年投资性房地产的公允价值变动损益明细列示：

序号	权证编号	建筑物名称	房屋建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	2019 年末公允价值 (万元)	2019 年期 初公允价值 (万元)	增值额 (万元)
1	沪房地闵字(2015)第 073633 号	1 号仓库	12,132.36	32,532.79	7,914.75	7,733.25	181.50
2	沪房地闵字(2015)第 073633 号	2 号仓库	12,132.36	32,532.79	7,427.65	7,240.53	187.12
3	沪房地闵字(2015)第 073633 号	3 号仓库	12,132.36	32,532.79	7,906.28	7,559.09	347.19
4	沪房地闵字(2015)第 073633 号	4 号仓库	12,132.36	32,532.79	7,911.90	7,733.25	178.65
5	沪房地闵字(2015)第 070406 号	3#门旁办公室 1 楼	965.00	965.00	338.80	303.93	34.87
6	沪房地闵字(2015)第 070406 号	B-0049 车库	474.00	474.00	355.84	367.68	-11.84
7	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0001-01 主 车间	619.00	619.00			
8	沪房地闵字(2015)第 070406 号	B-0058 釉面色 料仓库	612.00	612.00	222.44	209.63	12.81
9	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0086 玻化厂 房	24,005.00	48,012.56	7,618.12	7,512.63	105.49
10	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-01032500KV 变电所	33.00				
11	沪房地闵字(2015)第 070406 号	B-0060 釉面砖 料库		1,714.00	183.48	163.28	20.20
12	沪房地闵字(2015)第 070406 号	B-0067 粉车库					
13	沪房地闵字(2015)第 073633 号	5、6#物流仓库 及配套设施	24,308.98	64,918.84	15,852.66	15,651.96	200.70
14	沪房地闵字(2015)	场地出租(A 地		1,061.00	113.66	101.51	12.15

序号	权证编号	建筑物名称	房屋建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	2019 年末公允价 值 (万元)	2019 年期 初公允价值 (万元)	增值额 (万元)
	第 070406 号	块补充)					
15	沪房地闵字 (2015) 第 073633 号	场地出租		1,096.00	128.67	128.20	0.47
16	沪房地闵字 (2015) 第 073633 号	场地出租		471.00	55.29	55.09	0.20
17	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	L-0017 碎砖泥 石料场 /B-00395#成 品库 (B 地块)	3,132.00	10,262.00	551.39	525.53	25.86
18	沪房地闵字 (2015) 第 073633 号	2850 场地 (B 地块)		2,850.00	318.49	305.71	12.78
19	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	LC-001、002 码 头/LC-003 二 期驳岸		534.00	57.21	51.09	6.12
20	沪房地闵字 (2015) 第 073633 号	物流园区场地 出租		4,710.00	570.30	564.17	6.13
21	沪房地闵字 (2015) 第 071820 号	场地出租		600.00	347.47	296.29	51.18
22	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	B-0050-01 3# 门一号成品库 (三号)	702.00	702.00	254.16	233.07	21.09
23	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	玻化料库大棚	1,649.00	1,649.00	311.64	286.02	25.62
24	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	三鲁公路 2121 号 103 平方米 厂房	103.00	103.00	33.22	29.78	3.44
25	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	A-0108 物流仓 库	10,262.00	22,246.52	3,680.65	3,526.55	154.10
26	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	LA-011 集装箱 平台	621.00	621.00	188.40	175.95	12.45
27	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	A-0001-02 主 车间	3,120.00	6,763.71	952.15	994.44	-42.29
28	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	B-0036-01 实 验室	180.00	390.21	55.25	56.73	-1.48
29	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	B-0050-02 成 品库 (三号)	810.00	810.00	296.91	252.50	44.41
30	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	A-0001-03 主 车间	2,188.00	4,743.26	703.00	683.19	19.81
31	沪房地闵字 (2015) 第 073633 号	1611 平方米场 地		1,611.00	187.34	192.97	-5.63
32	沪房地闵字 (2015)	3127 平方米场		3,127.00	412.27	369.42	42.85

序号	权证编号	建筑物名称	房屋建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	2019 年末公允价 值 (万元)	2019 年期 初公允价值 (万元)	增值额 (万元)
	第 073633 号	地					
33	沪房地闵字 (2015) 第 073633 号	1412 平方米场 地		1,412.00	159.15	156.63	2.52
34	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	B-0050-03 成 品(三号)	702.00	702.00	300.48	268.44	32.04
35	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	A-0065-01 B 车 间及附属工程	1,512.00	3,277.80	501.81	492.93	8.88
36	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	A-0001-04 主 车间及 A-0065-02 B 车 间及附属工程	5,764.00	12,495.51	1,824.89	1,793.13	31.76
37	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	顺衡租赁土地		1,144.00	131.76	120.13	11.63
38	沪房地闵字 (2015) 第 073633 号	顺衡租赁土地		4,160.00	479.14	473.73	5.41
39	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	A-0001-05 主 车间	1,430.00	3,100.03	426.19	414.25	11.94
40	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	A-0001-06 主 车间 1500 平方	1,500.00	3,251.78	476.93	460.88	16.05
41	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	A-0001-07 主 车间及 200 平 米大棚	997.00	2,361.35	300.40	291.46	8.94
42	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	A-0122-01 物 流中心-3 楼办 公室 316 平米	316.00	685.04	112.62	119.23	-6.61
43	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	A-0087 釉面砖 厂 7344 平方米 A-0088 釉面砖 厂扩建 4896 平 方米 B-0041 西区浴 室 263 平方米	12,503.00	12,371.50	3,661.03	3,582.43	78.60
44	沪房地闵字 (2015) 第 070406 号	A-0108 物流中 心-1 楼物流仓 库 969.98 平方 米 A-0109 物流中 心-1 楼销售展 厅 459 平方米 A-0121 物流中 心-2 楼会议室	5,149.00		1,467.00	1,437.94	29.06

序号	权证编号	建筑物名称	房屋建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	2019 年末公允价值 (万元)	2019 年期 初公允价值 (万元)	增值额 (万元)
		557.44 平方米 A-0122 物流中 心-3 楼办公室 4062.55 平方 米					
合计			152,186.42	337,321.27	74,790.79	72,914.62	1,876.17

二、投资性房地产公允价值评估过程中相关参数的取值过程、取值结果

投资性房地产采用收益法评估。收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出委估房地产价格的一种估价方法。基本公式为：

$$\text{委估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n A_i (1+R)^{-i}$$

其中： A_i 为年租金净收益，按下式计算：

年租金净收益=年有效毛收入-年运营成本

年有效毛收入=年租金收入+其他收入

=潜在毛收入×(1-空置率)+押金利息收入

租约期内租金按租约确定，租约期外租金按市场租金确定

年运营成本=房产税+流转税等+管理费用+维修费用+其他费用

1、收益期的确定：按土地使用年限及房屋寿命年限孰短原则确定。

2、租金的确定

(1) 租约期内：租约期内的租金根据租赁合同约定的租金确定。

(2) 租约期外：租约期外参考位于相同区域同类物业的市场租金确定。

3、押金利息收入：押金根据合同约定取 1-2 个月租金，押金利息收入按基准日 1 年期银行存款利率 1.5% 计算。

4、空置率：租约期内空置率为 0，租约期外租金空置率参考《中国通用仓储市场动态报告》等市场调查统计数据，取 10%。

5、营运用费用

(1) 管理费用：管理费用取含税租金收入的 2%

(2) 税费

房产税=租金收入（不含税）×房产税税率

附加税=租金收入（不含税）×增值税税率×附加税税率

印花税：有效毛租金的 0.10%。

土地使用税：每平方米年土地使用税 6 元。

(3) 维修费：按含税租金收入的 3%计算。

(4) 保险费：按含税租金收入的 0.5%计算。

6、房地产收益递增率

收益递增率结合 2018-2019 年的上海市房地产市场、闵行区房地产市场、上海物业租赁市场、上海地区厂房仓储物业市场进行分析确定为 2%。

7、还原利率

折现率采用无风险报酬率加风险报酬率的方法确定。

其中无风险报酬率选取国债的平均到期收益率，具体选取的数据为自评估基准日起距到期时间为 10 年以上的国债的到期收益率（复利）。经查询 wind 资讯，距到期日为 10 年以上的国债的平均到期收益率（复利）3.93%；风险报酬率根据评估案例自身情况，由于评估案例所在地区租赁需求较旺盛，未来较长时间内租赁风险相对较小，未来收益情况较为稳定，同时考虑房地产缺乏流动性的风险和管理负担，本次评估结合同类型项目的投资回报率情况，综合确定其风险报酬率为 3.5%。因此最终确定折现率为 7.43%。

三、同地段相同物业租金情况

根据市场调查，闵行区优质工业物业的市场日租金一般在 1.4-1.8 元/平方米/日，一般工业物业的市场日租金一般在 0.8-1.0 元/平方米/日。租金口径均为含税口径。

优质工业物业市场租金如下表：

序号	案例	日租金（元/平方米/日）	案例日期
1	三鲁公路江月路	1.60	2019 年 5 月
2	漕河泾浦江高科园	1.80	2020 年 6 月
3	江月路	1.60	2020 年 6 月
4	立跃路恒南路	1.50	2019 年 12 月
5	三鲁路联航路	1.40	2019 年 12 月

6	江凯路	1.80	2019年9月
---	-----	------	---------

一般工业物业市场租金如下表：

序号	案例	日租金（元/平方米/日）	案例日期
1	浦放路三鲁公路	0.9	2019年9月
2	浦星公路立跃路	1.0	2019年9月
3	东方一路东晨三路	0.90	2019年10月
4	浦航路地铁站	0.80	2020年5月
5	三鲁公路北徐路	0.80	2020年5月
6	联航路地铁站	0.90	2020年4月
7	三鲁公路	0.90	2020年4月
8	沈杜公路三达路	0.95	2020年1月
9	苏召路勤劳路	0.80	2019年12月
10	江月路	0.90	2019年12月

投资性房地产中于 2012 年建成的 6 座物流仓库为优质物业，其余厂房为于 1995 年-2005 年建成的一般物业。

纳入投资性房地产评估的 1 号仓库，该物业建于 2012 年 3 月，建筑面积 12,132.36 平方米，品质较好，租赁合同约定的租金为 1.72 元/平方米；纳入投资性房地产评估的 A-0001 主车间，该物业建于 1995 年 1 月，建筑面积 997 平方米，品质一般，租赁合同约定的租金为 0.91 元/平方米。公司投资性房地产的实际租金水平与周边同类物业租金相当。

四、评估结果的公允性以及公允价值变动损益确认的合规性分析

2018 年末投资性房地产公允价值为 71,476.68 万元，2019 年末投资性房地产公允价值为 74,790.79 万元，其中 2019 年度新增投资性房地产公允价值为 1,437.94 万元，公允价值变动损益合计为 1,876.17 万元。剔除 2019 年内新增投资性房地产计量公允价值变动影响，公允价值变动损益为 1,847.11 万元，增值率为 2.58%。

2019 年 4 月新增由自用转出租的投资性房地产 1 套，转换日公允价值为 1,437.94 万元，转换日账面价值增值部分计入其他综合收益。2019 年末公允价值较转换日的增值部分 29.06 万元计入公允价值变动损益。

评估增值主要原因：评估对象周边工业物业的市场租金价格略有上涨，同时出租租金较去年有小幅的提高，导致工业物业的市场价值上涨，造成公允价值变动。

综上，本次投资性房地产评估中选取的市场租金与周边房地产租赁市场是一致的，运用的评估方法、评估结果和增值具有合理性。

公司对投资性房地产的后续计量采用公允价值模式计量。不对其投资性房地产计提折旧或摊销，并于资产负债表日根据投资性房地产的公允价值调整其账面价值，并将公允价值与原账面价值的差额计入当期损益--公允价值变动收益。对于自用房地产转为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益--其他综合收益。2019年末，公司聘请具有证券资格评估师事务所北京华亚正信资产评估有限公司，并出具华亚正信评报字【2020】第A16-0001号《资产评估报告》，为公司管理层投资性房地产公允价值的确定提供专业依据。综上所述，公司对投资性房地产所采用的初始计量和后续计量方法符合《企业会计准则》的相关规定。

3、报告期末，你公司存货-库存商品账面价值合计 32,185.83 万元，计提的存货跌价准备为 2,902.28 万元。请你公司补充列示库存商品的具体类别、金额、库龄、周转率，并结合存货可变现净值及同行业可比上市公司等因素，补充披露对存货进行减值测试的过程，说明存货跌价准备计提的充分性。

回复：

(1) 库存商品构成明细（单位：万元）

类别	账面余额	跌价准备金额	账面价值	1年以内	1年以上
库存商品-瓷砖	32,722.53	2,843.42	29,879.11	15,603.02	17,119.51
库存商品-生态健康建材（高性能装饰板材）	2,178.49	58.86	2,119.63	830.07	1,348.43
库存商品-医疗类	187.09	-	187.09	70.56	116.53
合计	35,088.12	2,902.28	32,185.83	16,503.65	18,584.47

(2) 库存商品跌价准备计提与同行业比较（单位：万元）

公司简称	账面余额	跌价准备余额	计提比例	周转率
蒙娜丽莎	86,752.59	1,496.91	1.73%	3.02
帝欧家居	50,588.66	1,362.57	2.69%	7.25
悦心健康	35,088.12	2,902.28	8.27%	2.16

注：上述同行业公司相关数据引自其 2019 年年报。

公司年末库存商品跌价准备计提是根据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，按单个资产项目的成本高于其可变现净值的差额提取。可变现净值按存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

期末公司存货-库存商品包括瓷砖、生态健康建材（高性能装饰板材）以及医药耗材。其中瓷砖占总库存商品的比例为 93.26%，由于瓷砖产品的特性，库龄 1 年以上的瓷砖不影响产品质量和对外销售。

瓷砖产品与两家同行业上市公司比较，虽然两家同行业公司的库存商品周转率比公司分别高 1.40 倍和 3.36 倍，但公司的存货跌价准备计提比例则分别是两家同行业公司的 4.78 倍和 3.07 倍，显示公司的存货跌价准备计提比例高于两家同行业公司，公司的存货跌价准备计提应属充分和合理。

4、报告期末，你公司按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款期末余额合计 6,278.17 万元，计提的坏账准备期末余额为 2,503.31 万元。请你公司说明上述应收账款的客户名称、销售内容、账龄结构、期后回款情况，是否为你公司关联方。

回复：

公司期末余额前五名的应收账款客户均与公司、控股股东、实际控制人及其关联方不存在任何关联关系，销售内容为瓷砖产品，账龄结构及截止回复日回款情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	期末余额		账龄结构				期后回款
		应收账款	坏账准备	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
1	厦门联商物流有限公司	2,520.25	1,277.23	1,212.38	134.01	430.51	743.35	573.25
2	康成投资（中国）有限公司	1,456.78	907.43	472.99	181.10	487.47	315.22	149.77
3	长影长流（海南）房地产开发有限公司	1,127.93	33.84	1,127.93	-	-	-	142.41
4	苏州仁安置业有限公司	677.63	269.94	312.19	209.74	35.07	120.64	271.19
5	阿迪达斯体育（中国）有限公司	495.58	14.87	495.58	-	-	-	458.83
	合计	6,278.17	2,503.31	3,621.07	524.84	953.05	1,179.21	1,595.46

特此公告。

上海悦心健康集团股份有限公司

董事会

二〇二〇年六月十七日