关于格力地产股份有限公司

2019 年半年度报告问询函的回复

瑞华专函字[2019]40060006 号

目　录

1、2019 年半年度报告问询函回复…… 1-10

瑞华会计师事务所
RUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 9 层
Postal Address:5-11/F,West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7,NO.8,Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码（Post Code）：100077
电话（Tel）：+86(10)88095588　传真（Fax）：+86(10)88091199

关于格力地产股份有限公司
2019 年半年度报告问询函的回复

瑞华专函字[2019]40060006 号

上海证券交易所：

由格力地产股份有限公司（以下简称“格力地产”或“公司”）转来的《关于对格力地产股份有限公司 2019 年半年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2019】2731 号）已收悉，因我们未对格力地产 2019 年半年度财务报表进行审计，现经对公司提供的相关资料进行检查、分析及向公司了解相关情况后，就其中需要会计师发表意见的问题说明如下：

一、公司代建工程业务增长较快。半年报显示，2019 年上半年，公司代建工程业务实现营业收入 12.88 亿元，占公司营业收入的 48.26%，全部系 2019 年上半年度新增；且代建工程业务营收实现规模超过房地产业务。同时，2019 年上半年公司长期应收款为 15.26 亿元，较上期期末上升 13.03 亿元，涨幅为 583.50%，主要系应收渔港工程款增加 15.16 亿元所致。请公司进一步说明：（1）结合相关业务的协议和约定，说明对长期应收款的回收安排，是否存在回收风险；（2）结合上述代建工程的实施进度、收入确认政策和依据、风险报酬转移等情况，说明是否满足结算条件；（3）结合公司的业务资质情况和委托方情况，详细说明代建工程的具体开展模式，以及相关业务发展是否具有可持续性。

（一）公司回复

1、公司代建工程业务概述

2013 年 4 月，根据珠海市政府常务会议及工作会议以及珠海市香洲渔港功能调整领导小组办公室组织公开评标，确定格力地产之子公司珠海格力房产有限公司（以下简称“格力房产”）为洪湾渔港项目投资建设主体单位，同时明确给予投资方洪湾渔港的经营管理权，并要求格力房产尽快成立项目公司，推进洪湾渔港项目建设。格力房产于 2013 年 5 月 16 日成立了项目公司珠海洪湾中心渔港

发展有限公司（以下简称“洪湾渔港公司”）。2014 年 9 月，洪湾渔港工程正式动工，洪湾渔港公司负责项目融资、建设和管理，以自有资金推进项目建设工作。具体项目包括：洪湾渔港主体工程、洪湾片区珠海洪湾中心渔港市政综合配套工程（环港西路道路工程）一期工程、洪湾大道市政道路工程、红东互通立交市政道路衔接工程、对澳供水洪湾西引水渠改造工程、220KV 叠泉（金海）输变电工程洪湾段电缆隧道工程等。

珠海市政府（2018）193 号工作会议纪要明确，洪湾渔港竣工验收后，由市财政部门负责审核洪湾渔港项目公共部分的实际投资，并按审核后项目实际投资成本+管理费+资金利息分 7 年返还给洪湾渔港公司。对于洪湾片区的相关市政工程项目（不包括洪湾渔港主体工程），由洪湾渔港公司继续完成项目的建设工作，项目竣工验收后，由横琴新区管委会按照项目实际投资成本+管理费+资金利息+合理利润一次性支付给洪湾渔港公司。2018 年度，上述相关市政工程项目竣工验收并向横琴新区管委会移交。同时，公司根据第三方审计机构审定的金额向横琴新区管委会申请付款。横琴新区管委会已按第三方审计机构审定的金额并对其中部分工程项目进行付款，公司亦收到部分款项。

2019 年 4 月 1 日，珠海市农业农村局出具《关于支付珠海洪湾中心渔港工程公共部分建设投资的说明》，政府根据第三方概算审查单位的审查结果确定工程移交后的支付金额及支付方式（12.936 亿元，分 7 年支付），第一年应支付金额 1.848 亿元已上报珠海市财政局拟从 2019 年下半年调整预算中安排解决，剩下支付金额的预算数及支付时间将根据市财政部门对该项目公共部分实际投资的审核结果情况以及资金安排进行调整安排。

2、公司的会计处理

根据《企业会计准则第 14 号——收入（2006）》的有关规定：收入应在同时满足下列条件时予以确认：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。

公司在承接建设项目时意在通过自筹资金的方式进行自主开发，并在政府的许可下进行经营并由此获取收益。2018 年度以前，因珠海市政府未与公司签订相关项目开发协议，洪湾渔港项目公共部分按照企业投资模式立项进行建设，实

际投资有关回收及收益实现方式尚未明确，公司将相关工程投资支出列入在建工程核算。

根据珠海市政府（2018）193号工作会议纪要精神，2018年度开始部分工程陆续竣工验收并完成移交，由横琴新区管委会和珠海市财政局按第三方审计机构审定的金额进行付款。公司在项目已完成移交、可回收金额确定的情况下确认收入并结转成本，于2018年度确认相关收入5.06亿元（含税），于2019年上半年确认营业收入12.798亿元（含税）。

3、长期应收款的回收情况

（1）公司于2018年度确认收入的5.06亿元（含税），截至2019年6月30日已收到款项3.23亿元，余额1.83亿元，公司已经向珠海市横琴新区管理委员会提交请款申请，正在审批中，预计将于2019年4季度回款。

（2）2019年4月1日，珠海市农业农村局出具《关于支付珠海洪湾中心渔港工程公共部分建设投资的说明》，政府根据第三方概算审查单位的审查结果确定工程移交后的支付金额及支付方式（12.936亿元，分7年支付），第一年应支付金额1.848亿元已上报珠海市财政局拟从2019年下半年调整预算中安排解决，剩下支付金额的预算数及支付时间将根据市财政部门对该项目公共部分实际投资的审核结果情况以及资金安排进行调整安排。

4、相关业务发展的可持续性

在海洋经济产业方面，公司自2014年开始布局，建设珠海洪湾中心渔港等工程。2018年12月，珠海洪湾中心渔港正式开港并由公司负责运营，已建成的洪湾中心渔港可停泊渔船800艘以上，年渔货卸港量可达8万吨，并建有渔货交易中心、冷藏储冰库、庇护中心、补给中心等设施。公司已公开竞得洪湾中心渔港规划配套用地（土地面积合计约19.10万平方米），后续，将结合洪湾中心渔港经济区建设需要，在该地块上开发建设水产品精深加工、休闲旅游度假、海洋文化展示等项目以及其他相关商业项目，建设成为海洋经济发展综合园区。已逐渐形成集水产品交易、冷库冷链、物流配送、海洋科技、休闲旅游等于一体的产业发展格局。

（二）会计师回复

1、针对公司上述代建工程业务及其相关事项，我们在已对公司 2018 年度财务报表进行审计的基础上进一步执行下列核查程序：

（1）对公司管理层及其他相关人员进行询问及访谈，以进一步了解业务开展的背景、实施进展及结果等；

（2）查阅公司提供的与业务相关的政府会议纪要、相关说明、第三方专项审计报告等文件资料以评估业务的性质及公司会计处理的恰当性；

（3）查阅公司明细账、银行流水、收款凭据等以评价相关业务款项的回收情况及回收风险；

2、经核查，我们认为：

（1）公司根据业务开展情况及会计准则的相关规定，在业务主要风险和报酬已转移且回收金额确定的基础上确认收入并结转成本，符合收入确认原则和谨慎性原则，满足结算条件；

（2）结合长期应收款的付款单位及资金安排情况，有关款项应不存在重大回收风险。

二、公司存货去化速度较慢。半年报显示，公司报告期末存货 221.63 亿元；而预收账款为 10.69 亿元，仅占存货余额的 4.82%，低于行业平均水平。存货中包含华宁花园、格力香樟、格力广场、格力海岸在内的多个开发产品去化较慢，例如目前在开发的格力海岸项目开发周期为 7-9 年，时间相对较长。请公司进一步说明：（1）公司房地产开发业务的去化情况和区域分布特征；（2）公司部分房地产业务去化较慢的原因；（3）结合在售项目所在地区及周边房地产市场价格等情况，说明公司是否充分计提存货跌价准备。

（一）公司回复

1、截止 2019 年 6 月 30 日，公司房地产业务按项目区域列示的存货构成如下（未经审计）：

项目名称	存货类别	期末余额(亿元)	占比
珠海项目	开发成本	91.50	41.31%
珠海项目	开发产品	42.47	19.17%
重庆项目	开发成本	17.24	7.78%

项目名称	存货类别	期末余额(亿元）	占比
重庆项目	开发产品	3.09	1.40%
上海项目	开发成本	67.19	30.34%
合　计		**221.49**	**100.00%**

2、公司部分房地产业务去化较慢的原因：

公司开发理念不同于其他强调高周转的公司，公司主要产品为中高端住宅，所以开发周期较长。

截至 2019 年上半年，公司房地产去化、销售情况说明如下：

区域	项目	累计去化率	说明
珠海	华宁花园	仅剩 375 平方米	剩余面积用于暂时性出租
珠海	格力香樟	94.60%	剩余面积用于暂时性出租
珠海	格力广场（1-4 期）	92.25%	主要剩余车位择机销售
珠海	格力海岸（S1-S5)	65.06%	根据公司开发理念，项目共分七期开发，最早开工为 2011 年，其他各期按公司开发计划逐期开发，存量主要是格力海岸 S3 用于投资性房地产及格力海岸 S5 于本年 4 月开盘
珠海	平沙九号项目(一期、二期、广场）	68.85%	主要是 1 期、2 期剩余部分车位择机销售、平沙九号广场于本年 3 月开盘
重庆	P25、P26 地块	85.96%	主要是 P25 项目住宅基本完成销售，本年 6 月开始加推公寓

注：累计去化率=已销售面积/累计已取得预售证的可销售面积。

3、各在售项目所在地区及周边房地产市场价格情况判定公司计提存货跌价准备是否充分的说明：

（1）珠海项目：格力地产房地产项目位处粤港澳大湾区核心区域，经济发展水平较高，现售产品主要有格力海岸项目及平沙九号项目，上述项目销售情况良好，售价领先周边市场。期末，公司在测算存货可变现净值时，预期售价采用周边楼盘进行测算，如：

单位：元

格力海岸减值测试		
1、企业的存货在期末时，按照账面成本与可变现净值孰低法的原则进行计量。		
2、格力海岸项目预期售价采用周边楼盘-仁恒滨海半岛目前平均售价。		
3、销售费用率	5.00%	
4、可变现净值：		
单方售价	32,000.00	
单方税金	1,824.00	
单方销售费用	1,600.00	
可变净值估计	28,576.00	
单方成本	15,377.29	
差额	13,198.71	>0，可变现净值>成本，不存在减值。

单位：元

平沙项目减值测试		
1、企业的存货在期末时，按照账面成本与可变现净值孰低法的原则进行计量。		
2、平沙九号项目预期售价采用周边楼盘-平沙奥园广场冠军城及文德广场二者目前平均售价（其中平沙奥园广场冠军城 11500 元/平米，文德广场 12400 元/平米）。		
3、销售费用率	5.00%	
4、可变现净值：		
单方售价	11,950.00	
单方税金	681.15	
单方销售费用	597.50	
可变净值估计	10,671.35	
单方成本	6,183.43	
差额	4,487.92	>0，可变现净值>成本，不存在减值。

（2）重庆项目：P25、P26 地块为目前正在预售的地块，依据预算成本及周边楼盘的预售价格进行了减值测试，测试结果如下表，其余部分为在开发中的住宅或待开发的土地储备,不存在减值迹象。

单位：元

格力两江 P25、P26 项目减值测试		
1、企业的存货在期末时，按照账面成本与可变现净值孰低法的原则进行计量。		
2、格力两江 P25、P26 项目预期售价以房天下公布的目前平均售价 9500 元 /平米。（周边楼盘三峡国际 51LOFT 项目平均售价 11000 元/平米，因此选择房天下公布的本项目目前平均售价 9500 元/平米作为预售价格）		
3、销售费用率	5.00%	
4、可变现净值：		
单方售价	9,500.00	
单方税金	541.50	
单方销售费用	475.00	
可变净值估计	8,483.50	
单方成本	6,265.00	
差额	2,218.50	>0，可变现净值>成本，不存在减值。

公司主要产品为中高端住宅，公司开发理念得到社会各界认可，开发产品具有较高的市场溢价空间。2016-2019 年 6 月期间，公司主营业务毛利率分别为 36.34%、42.29%、40.34%及 46.87%，维持在同行业较高水平，盈利能力一直处于同行业中等偏上水平，未见明显减值迹象。

综上所述，公司 2019 年 6 月 30 日不存在应计提但是未计提跌价准备的情况。

（二）会计师回复

1、针对公司上述存货去化速度情况及其相关事项，我们在已对公司 2018 年度财务报表进行审计的基础上进一步执行下列核查程序：

（1）对公司管理层、营销人员及其他相关人员进行询问及访谈以了解公司各项目的开发进度、销售计划及项目去化情况等；

（2）将项目预计售价与项目实际预售/销售价格以及项目周边类似项目售价进行比较；

（3）将预计销售费用占销售收入的比例与公司近期实际销售费用占比情况进行比较。

2、经核查，我们认为：

截止 2019 年 6 月 30 日，公司不存在应计提但未计提存货跌价准备的情况。

三、半年报显示，公司应收账款集中度较高，期末余额前五名应收账款金额合计为 2.03 亿元，占应收账款年末合计数的 93.59%。同时，应收账款坏账准备计提比例较低，仅为 0.64%，且基于公司应收账款的信用风险特征，三年以上应收账款的预期信用损失率为 50%。请公司进一步说明：（1）分别列示金额前五名应收账款的金额、账龄、交易对手方以及是否与公司存在关联关系；（2）应收账款的坏账准备计提是否充分；（3）结合公司历史和同行业可比情况，说明当下确定坏账准备计提方法的依据。

（一）公司回复

1、截止 2019 年 6 月 30 日，公司应收账款期末余额前五名应收账款明细列示如下：

单位：元

序号	单位名称	是否关联方	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额	备注
1	横琴新区管委会	否	政府委托建设项目结算款	183,235,835.47	1 年以内	84.43%		详见：问题 1 的回复
2	珠海市和丰兴商行	否	渔获交易	9,997,485.00	1 年以内	4.61%		期后已全部回款
3	珠海市弘森渔业有限公司	否	渔获交易	6,246,624.00	1 年以内	2.88%		期后已全部回款
4	珠海市交通局	否	港珠澳大桥珠海口岸建设管理费	2,440,840.00	3-4 年	1.12%	1,220,420.00	因未办理最终结算，政府暂未支付该款项给公司。
5	上海雅仕维广播传播有限公司	否	广告费	1,204,359.79	1 年以内	0.55%		期后已全部回款
合计				**203,125,144.26**		**93.59%**	**1,220,420.00**	

2、公司近年应收账款账龄分布及坏账准备计提情况如下：

单位：元

账龄	2019.6.30			2018.12.31			2017.12.31			2016.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)		金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	212,894,535.56	98.58	0.00	333,649,833.04	99.01	0.00	53,714,384.81	66.57	0.00	26,967,527.34	90.86	0.00
1-2 年	287,688.20	0.13	28,768.82	750,418.42	0.22	75,041.84	24,333,014.63	30.16	2,433,301.47	2,708,252.42	9.13	270,825.24
2-3 年	192,056.92	0.09	57,617.08	22,072.30	0.01	6,621.69	2,635,532.50	3.27	790,659.75	2,417.00	0.01	725.10
3 年以上	2,582,939.78	1.20	1,291,469.89	2,560,057.97	0.76	1,280,321.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	215,957,220.46	100.00	1,377,855.79	336,982,381.73	100.00	1,361,984.60	80,682,931.94	100.00	3,223,961.22	29,678,196.76	100.00	271,550.34

由上表可知，公司近年应收账款周转较快，且主要欠款单位为政府部门，信

用高。截止 2019 年 6 月 30 日，3 年以上的应收账款中除应收珠海市交通局 244 万元外，并无其他大额欠款。应收珠海市交通局 244 万元，为公司应向政府相关部门收取的港珠澳大桥珠海口岸建设管理费，因未办理最终结算，政府暂未支付该款项给公司，公司已按会计政策计提了 50%的坏账准备。总体来看，公司应收账款的坏账准备计提是充分的。

3、为了公允地反映公司财务状况及经营成果，有效防范经营风险，公司根据应收款项的构成、近年来不同类型应收款项的回款情况、实际坏账发生情况，确定了公司应收款项的信用风险特征组合类别及相应的坏账准备计提比例。与同区域、同行业可比上市公司对比情况如下：

（1）确定风险组合的依据

公司	项目	组合名称	组合确定的依据	计提方法
世荣兆业	组合 1	纳入合并范围的关联方	纳入合并范围的关联方	不计提
	组合 2	账龄分析法组合	类似信用风险特征	按账龄与固定损失准备率计提
华发股份	组合 1	合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
	组合 2	合营、联营企业往来款组合	应收合营企业、联营企业款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
	组合 3	土地竞买保证金组合	应收政府部门土地竞买保证金不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
	组合 4	除组合 1、2、3 外的应收款项	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	按应收款项账龄与未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计算
格力地产	组合 1	账龄分析法组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。	按账龄与固定损失准备率计提
	组合 2	合并范围内关联方组合	合并范围内各公司的应收款项	不计提

（2）组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款预期信用损失率		
	世荣兆业	华发股份	格力地产
1 年以内	5%	5%	0%

账龄	应收账款预期信用损失率		
	世荣兆业	华发股份	格力地产
1-2 年	10%	10%	10%
2-3 年	30%	40%	30%
3-4 年	60%	60%	50%
4 年以上	100%	60%	50%

结合公司历史及与同行业情况对比分析，公司当下确定坏账准备计提方法与同区域同行业上市公司相比无重大差异。

（二）会计师回复

1、针对公司应收账款的坏账准备计提方法的确定依据，我们主要执行下列核查程序：

（1）对各组合中的款项进行分析，判断组合中的主要款项是否符合该组合的信用风险特征；

（2）检查各组合中坏账准备的计提方法是否与公司会计政策一致；

（3）检查大额应收账款的业务性质、账龄及期后回款情况；

（4）将公司近年应收账款账龄分布及坏账准备计提情况进行对比分析以评价其坏账准备计提是否充分；

（5） 将公司当下确定坏账准备计提方法与同区域同行业上市公司进行比较，检查其是否存在重大差异。

2、经核查，我们认为：

（1）截止 2019 年 6 月 30 日，公司应收账款的坏账准备计提是充分的；

（2）经结合公司历史及与同行业情况对比分析，公司当下确定坏账准备计提方法与同区域同行业上市公司相比无重大差异。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师（项目合伙人）：

王　莹

中国·北京　　中国注册会计师：

邵桂荣

二〇一九年九月十八日