



关于卧龙地产集团股份有限公司

2019 年半年度报告的

事后审核问询函的回复

信会师函字[2019]第 ZI148 号

立信会
(特 殊
文 件)

关于卧龙地产集团股份有限公司 2019 年半年度报告的 事后审核问询函的回复

信会师函字[2019]第 ZI148 号

上海证券交易所：

由卧龙地产集团股份有限公司（以下简称“卧龙地产”或“公司”）转来的《关于对卧龙地产集团股份有限公司 2019 年半年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2019】2777 号）（以下简称“《问询函》”）已收悉，因我们未对卧龙地产 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，就其中需要会计师发表意见的问题说明如下：

问题 2：开发产品竣工情况。半年报显示，公司目前在账的 13 个开发产品中，有 9 个在 2015 年及以前竣工。与此同时，公司并未就上述开发产品计提存货跌价准备。请公司补充披露：（1）公司开发产品的去化情况和区域分布特征；（2）公司部分开发产品迟迟未能销售的原因；（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。

公司回复：

（1）公司开发产品的去化情况和区域分布特征

①截止 2019 年 6 月 30 日，公司开发产品按项目区域列示构成如下（未经审计）：

区域	金额（万元）	占比（%）
上虞项目	5,176.50	9.30
武汉项目	23,659.33	42.49
清远项目	26,851.94	48.21
合计	55,687.77	100.00

②公司开发产品的去化情况

截至 2019 年上半年公司开发产品去化及迟迟未能销售的原因说明如下：

区域	项目	2019 年 6 月 30 日金额（万元）	累计去化率	说明
上虞项目	卧龙花园一期/二期	23.06	100.00%	剩余两套住宅，供物业使用。
	天香南园一期	1,359.17	98.28%	住宅已销售完，商铺尚未对外销售，剩余车位在销售中
	天香南园（华庭）	3,794.28	97.03%	住宅已销售完，剩余商铺对外销售中

区域	项目	2019年6月30日金额(万元)	累计去化率	说明
武汉项目	武汉丽景湾一期	802.83	98.42%	住宅已销售完, 剩余商铺/车位在销售中
	武汉丽景湾二期	101.68	100.00%	剩余车位在销售中
	武汉丽景湾四期	24.74	100.00%	剩余车位在销售中
	武汉丽景湾六期	59.95	100.00%	剩余车位在销售中
	墨水湖边	22,670.12	94.24%	剩余住宅/商铺/车位在销售中
清远项目	五洲世纪城一期	1,004.39	98.76%	住宅已销售完, 剩余商铺/车位在销售中
	五洲世纪城二期	6,431.01	96.45%	住宅已销售完, 剩余商铺/车位在销售中
	清远万商豪苑二期	4,999.51	98.99%	剩余住宅/商铺在销售中, 车位在销售中
	清远万商豪苑一期	14,417.02	0	政府定向购买

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。

(2) 公司部分开发产品迟迟未能销售的原因

原因详见(1)②公司开发产品的去化情况之“截至2019年上半年公司开发产品去化及迟迟未能销售的原因说明”。

(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

卧龙花园一期/二期项目减值测试

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、卧龙花园一期/二期项目二手房售价为安居客公布的目前平均售价 8568 元 /平方米。(周边楼盘为安居客公布的江滨新村, 二手房平均售价 8500 元/平方米, 因此选择江滨新村目前平均售价 8500 元/平方米作为销售价格)		
3、销售费用率	4.48%	
4、可变现净值:		
平均单方售价	8,500.00	
单方税金	646.00	
单方销售费用	380.80	
可变净值估计	7,473.20	
平均单方成本	895.62	
差额	6,577.58	>0, 可变现净值>成本, 不存在减值。

天香南园一期项目减值测试

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、天香南园一期项目商铺未售, 销售价格采用公司预计售价 9000 元 /平方米。(以现场走访调研方式获得项目周边商铺平均售价 10000-11000 元/平方米)		
3、销售费用率	4.48%	
4、可变现净值:		
平均单方售价	9,000.00	
单方税金	684.00	

单方销售费用	403.20	
可变净值估计	7,912.80	
平均单方成本	5,041.76	
差额	2,871.04	>0, 可变现净值>成本, 不存在减值。

天香南园（华庭）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、天香南园（华庭）项目商铺售价采用公司目前售价 6900 元 /平方米。（以现场走访调研方式获得项目周边商铺平均售价 7500-8000 元/平方米）

3、销售费用率	4.48%	
4、可变现净值：		
平均单方售价	6,900.00	
单方税金	524.40	
单方销售费用	309.12	
可变净值估计	6,066.48	
平均单方成本	5,257.19	
差额	809.29	>0, 可变现净值>成本, 不存在减值。

武汉丽景湾一期项目减值测试

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、武汉丽景湾一期项目商铺售价采用公司预计售价 15000 元 /平方米。（以现场走访调研方式获得项目周边商铺平均售价 16000-18000 元/平方米）

3、销售费用率	4.48%	
4、可变现净值：		
平均单方售价	15,000.00	
单方税金	1,140.00	
单方销售费用	672.00	
可变净值估计	13,188.00	
平均单方成本	2,357.00	
差额	10,831.00	>0, 可变现净值>成本, 不存在减值。

墨水湖边项目减值测试

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、墨水湖边项目别墅售价以公司目前平均售价 28500 元/平方米。（周边楼盘为安居客公布的招商公园 1872，别墅平均售价 31351 元/平方米）；住宅售价以公司目前平均售价 12172 元 /平方米。（周边楼盘为安居客公布的招商公园 1872，住宅平均售价 18563 元/平方米）；商铺售价以公司目前平均售价 18226 元/平方米。（以现场走访调研方式获得项目周边商铺平均售价 20000-23000 元/平方米）

3、销售费用率	4.48%	
4、可变现净值：		
平均单方售价	17,925.00	

单方税金	1,362.30	
单方销售费用	803.00	
可变净值估计	15,758.78	
平均单方成本	8,613.58	
差额	7,145.20	>0, 可变现净值>成本, 不存在减值。

五洲世纪城一期/二期项目减值测试

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、五洲世纪城一期/二期项目商铺售价以公司目前平均售价 9500 元 /平方米。

3、销售费用率	4.48%	
4、可变现净值：		
平均单方售价	9,500.00	
单方税金	722.00	
单方销售费用	425.60	
可变净值估计	8,352.40	
平均单方成本	3,349.04	
差额	5,003.36	>0, 可变现净值>成本, 不存在减值。

清远万商豪苑一期项目减值测试

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、清远万商豪苑一期项目住宅售价以公司清远万商豪苑二期项目毛坯住宅目前平均售价 7943 元 /平米。(周边楼盘为安居客公布的恒隆文华里，住宅精装平均售价 9800 元/平方米)；

3、销售费用率	4.48%	
4、可变现净值：		
平均单方售价	7,943.00	
单方税金	603.67	
单方销售费用	355.85	
可变净值估计	6,983.49	
平均单方成本	2,778.75	
差额	4,204.74	>0, 可变现净值>成本, 不存在减值。

清远万商豪苑二期项目减值测试

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、清远万商豪苑二期项目住宅售价以公司目前平均售价 7943 元 /平方米。(周边楼盘为安居客公布的恒隆文华里，住宅精装平均售价 9800 元/平方米)；商铺售价以公司目前平均售价 21345 元/平方米。(以现场走访调研方式获得项目周边商铺平均售价 20000-22000 元/平方米)

3、销售费用率	4.48%	
4、可变现净值：		
平均单方售价	8,344.21	

单方税金	634.16	
单方销售费用	373.82	
可变净值估计	7,336.23	
平均单方成本	2,673.43	
差额	4,662.80	>0, 可变现净值>成本, 不存在减值。

公司主要产品为住宅, 公司开发理念得到社会各界认可, 且具有较高的市场溢价空间。2017年至2019年1-6月, 公司房地产业务毛利率分别为38.18%, 42.70%, 58.50%, 盈利能力一直处于同行业中等偏上水平, 不存在减值迹象。

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。

会计师回复

1、针对公司上述存货去化率进度情况及相关事项, 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) 对公司管理层及相关人员进行询问了解公司各项目开发进度、销售去化情况等;
- (2) 将项目预计售价与项目实际售价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跌价准备的情况。

问题3、应收账款: 公司账龄较长的应收账款占比较高。半年报显示, 2019年上半年, 公司应收账款余额为2625.40万元, 其中账龄在四年及以上的应收账款合计2382.84万元, 占比90.76%。同时向单一客户有2378.47万元应收账款, 其坏账准备计提比例为34.27%。请公司补充披露: (1) 上述账龄较长的应收账款的形成背景、回收可能性, 以及目前坏账准备计提比例是否充分; (2) 公司与交易对手方是否存在关联关系。

公司回复:

(1) 上述账龄较长的应收账款的形成背景、回收可能性, 以及目前坏账准备计提比例是否充分

①形成背景: 为了第十届(武汉)国际园林艺术博览会建设的需要, 公司全资子公司耀江神马实业(武汉)有限公司(以下简称“耀江神马”)与武汉市土地整理储备中心园林建设分中心于2014年8月19日签订《国有土地使用权储备补偿协议书》, 约定收储土地补偿款税后净额为54,800.00万元, 经测算, 补偿款税前金额应为72,518.47万元, 截至目前, 耀江神马已收到补偿款70,140.00万元, 尚余2,378.47万元。

②回收可能性: 公司一直与武汉市土地整理储备中心园林建设分中心沟通, 应收账款回收可能性较大。

③目前坏账准备计提比例是否充分：由于此项应收账款回收可能性较大，公司按照单项金额重大并单独计提坏账准备。截至 2019 年 6 月 30 日，公司累计计提坏账准备 815.12 万元，计提比例为 34.27%，此项应收账款计提坏账准备比例是充分的。

(2) 公司与交易对手方不存在关联关系

耀江神马的土地收储方为武汉市土地整理储备中心园林建设分中心，与公司不存在关联关系。

会计师回复

1、我们于 2018 年度财务报表审计时对上述应收账款执行了充分的审计程序，目前进一步执行了以下核查程序：

(1) 我们对公司管理层及相关人员进行访谈了解此项应收账款的回款情况及公司内部管理考核情况；

(2) 我们核查此项应收账款的坏账准备计提方法是否与公司 2018 年度计提方法保持一致；

(3) 我们对该笔欠款的单位背景进行了了解；

2、经核查，我们认为：

(1) 截止 2019 年 6 月 30 日，公司上述应收账款坏账准备计提方法与 2018 年度计提方法保持一致，未发现坏账准备计提不足的情况；

(2) 上述款项欠款方武汉市土地整理储备中心园林建设分中心，与公司不存在关联关系。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
立信会计师事务所
(特殊普通合伙)
2019 年 9 月 25 日

