

江苏凤凰置业投资股份有限公司  
2019 年半年度报告  
事后审核问询函的回复  
信会师函字[2019]第 ZH032 号

江苏凤凰置业投资股份有限公司  
信会师函字[2019]第 ZH032 号

关于对江苏凤凰置业投资股份有限公司  
2019年半年度报告事后审核问询函的回复

信会师函字[2019]第 ZH032 号

上海证券交易所：

本所作为江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“江苏凤凰”或“公司”）的审计机构，我们就贵所于 2019 年 9 月 19 日出具的《关于对江苏凤凰置业投资股份有限公司 2019 年半年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2019】2776 号）中涉及会计师回复的问题进行核查（因本所对江苏凤凰 2019 年半年报未进行审计，对公司回复提供的数据仅实施了审阅和分析性复核程序）。现就相关问题回复如下：

**问询 1：公司存货去化。半年报显示，公司报告期末存货 32.55 亿元；预收账款为 1.07 亿元，占存货余额的 3.29%，低于行业平均水平。同时仅南通凤凰项目计提 1024.12 万元存货跌价准备。请公司进一步说明：（1）公司房地产开发项目的区域分布和去化情况；（2）结合在售项目所在地区及周边房地产市场价格等情况，说明公司房地产业务去化较慢的原因，以及是否充分计提存货跌价准备。**

**公司回复：**

（一）公司房地产开发项目的区域分布和去化情况：

报告期末公司存货账面余额 326,537.31 万元，存货跌价准备 1,024.12 万元，存货账面价值 325,513.20 万元，存货主要分布在南通、盐城、镇江、合肥、泰兴、宜兴六个城市，具体分布及去化情况见下表：

区域	物业类型	存货明细（万元）				去化率
		合计	拟开发土地	开发成本	开发产品	
南通	办公	23,577.39			23,577.39	28.47%
盐城	办公	22,037.11			22,037.11	49.44%
镇江	和润住宅	3,094.65			3,094.65	95.63%
	和润商业	12,269.16			12,269.16	2.31%
	J1801 住宅	101,032.39	101,032.39			
	<b>小计</b>	<b>116,396.20</b>	<b>101,032.39</b>		<b>15,363.81</b>	
合肥	办公	35,528.10		35,528.10		下半年开盘
	车位	11,836.05			11,836.05	

区域	物业类型	存货明细(万元)				去化率
		合计	拟开发土地	开发成本	开发产品	
	小计	47,364.15		35,528.10	11,836.05	
泰兴	北地块住宅	2,560.24			2,560.24	97.48%
	北地块商业	9,412.82			9,412.82	19.84%
	南地块	26,498.50		26,498.50		下半年开盘
	小计	38,471.56		26,498.50	11,973.06	
宜兴	1-2 组团洋房	14,751.77			14,751.77	82.00%
	3-4 组团别墅	35,889.73		35,889.73		下半年开盘
	小计	50,641.50		35,889.73	14,751.77	
南京	和鸣、和熙等车位	5,229.09			5,229.09	
	合计	303,717.00	101,032.39	97,916.33	104,768.28	
镇江	代建文化 MALL	7,000.00		7,000.00		见注 1
合肥	代建文化 MALL	15,820.31		15,820.31		
	合计	22,820.31		22,820.31		
	总计	326,537.31	101,032.39	120,736.64	104,768.28	

注 1: 上述开发成本中 22,820.31 万元为镇江、合肥项目自开工至 2016 年 5 月“营改增”实施前代建文化 MALL 所发生的工程支出, 江苏凤凰出版传媒股份有限公司已全部支付给本公司; 目前项目正进行工程结算, 待成本分割确认后上述开发成本全部结转, 并办理财务结算。

自 2016 年 5 月起, 公司执行“营改增”政策, 合肥、镇江项目中代建部分的工程支出发票由施工方直接开具给江苏凤凰出版传媒股份有限公司, 工程款项也由江苏凤凰出版传媒股份有限公司直接支付给建设单位, 不再经本公司代收代付。泰兴代建项目发生在“营改增”政策出台之后, 工程款项由江苏凤凰出版传媒股份有限公司直接支付给建设单位, 未经本公司代收代付。

## (二) 公司房地产业务去化较慢的原因分析

目前公司房地产业务去化较慢的原因主要有三个方面: 一是产品结构。公司库存中较难去化的主要为非住宅类产品, 其市场投资力度不如住宅, 需求不够, 供需失衡。二是分布区域。公司现有在售项目主要集中在三、四线城市, 受当地经济发展水平、人口增速及居民可支配收入、购房政策调整等因素影响波动较大, 房地产开发及销售存在较大不确定性。三是国家政策。从政策措施来看, 坚持“房子是用来住的, 不是用来炒的”发展理念, 在调控中“因城施策”, 强调对房地产行业的分类指导, 以确保房地产市场运行以“稳”为主。

(三) 公司在售项目计提减值准备的情况

1、公司存货跌价准备计提的会计政策

(1) 资产负债表日，当存货成本低于可变现净值时，存货按成本计量；当存货成本高于可变现净值时，存货按可变现净值计量，同时按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(2) 期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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。

2、公司存货跌价准备计提的具体方法

按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定其可变现净值，报告期末比较可变现净值和账面价值的高低，若可变现净值低于账面价值，则计提相应的存货跌价准备。

3、公司在售项目所在地区及周边房地产市场价格情况、去化情况、存货跌价准备情况详见如下说明：

(1) 南通项目：

周边办公楼销售均价为9,000-14,000元，本项目办公楼估计售价为9,500元，经存货跌价准备测试，其单位成本略高于单位可变现净值，计提了存货跌价准备1,024.12万元。

(2) 盐城项目：

周边办公楼销售均价为7,000-10,000元，本项目办公楼估计售价为8,200元，经存货跌价准备测试，其单位成本低于单位可变现净值，无需计提存货跌价准备。

(3) 镇江项目：

住宅：本项目剩余住宅主要是等待政府安排的拆迁回迁房，安置均价约为12,000元，以此作为本项目住宅的估计售价，经存货跌价准备测试，其单位成本低于单位可变现净值，无需计提存货跌价准备。

商业：周边商铺销售均价为15,000-28,000元，本项目商铺自2019年1月开

始预售，估计售价为 23,000 元，经存货跌价准备测试，其单位成本低于单位可变现净值，无需计提存货跌价准备。

(4) 合肥项目

车位：周边楼盘车位销售均价为 10-15 万元/个，本项目车位 2018 年末完工，目前尚未开始预售，估计售价为 15 万元/个，经存货跌价准备测试，其单位成本低于单位可变现净值，无需计提存货跌价准备。

(5) 泰兴项目

北地块住宅：周边住宅销售均价为 7,500-8,200 元，北地块剩余少量住宅在售，估计售价为 7,800 元，经存货跌价准备测试，其单位成本低于单位可变现净值，无需计提存货跌价准备。

北地块商业：周边商铺销售均价为 12,000-15,000 元，北地块商铺估计售价为 17,000 元，经存货跌价准备测试，其单位成本低于单位可变现净值，无需计提存货跌价准备。

(6) 宜兴项目

一、二组团花园洋房：周边住宅销售均价为 9,000-15,000 元，本项目尾盘在售，估计售价为 12,000 元，经存货跌价准备测试，其单位成本低于单位可变现净值，无需计提存货跌价准备。

综上所述，依据公司存货跌价准备计提的会计政策及方法，除南通项目存在减值迹象外，其他各项目单位存货成本低于单位可变现净值，不存在减值迹象，未发现公司存货跌价准备存在计提不充分的迹象。

**会计师意见：**

我们将公司回复的数据与公司 2019 年半年报相关数据进行核对，并对相关数据重新进行存货跌价准备测试，结合以前年度审计情况，我们认为公司披露的房地产开发项目的区域分布和去化情况符合实际情况；在售项目存货跌价准备的计提在所有重大方面符合《企业会计准则》的规定。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)

2019年10月16日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000201906280040



扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登  
记、许可、监  
管信息。

**名称** 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

**类型** 特殊普通合伙企业

**执行事务合伙人** 朱建弟, 杨志国

**成立日期** 2011年01月24日

**合伙期限** 2011年01月24日 至 不约定期限

**主要经营场所** 上海市黄浦区南京东路61号四楼



## 经营范围

企业会计报表, 验证企业资本, 出具验资报告; 审核企业财务报告, 出具审计报告、清算审计、决策审计; 代理记帐、税务申报、管理咨询、法律、法规须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。



登记机关

2019年06月28日



证书序号: 0001247

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

# 会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙企业

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号 (转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

18



证书序号: 000.196

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
立信会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟



证书号：34 发证时间：二〇一二年七月十日

证书有效期至：二〇一三年七月十日