证券代码:600173 证券简称:卧龙地产 公告编号:临 2022-027

卧龙地产集团股份有限公司关于回复上海证券交易所对公司 2021 年年度报告的信息披露监管工作函的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

1、由于老游戏进入衰退期、新游戏延期上线等因素影响,君海网络在业绩承诺期满后业绩下滑;2021 年通过加大自研产品和代理产品比重,经营盈利能力较大改善,同时基于未来预期,公司 2021 年末对长期股权投资计提减值。考虑到游戏行业存在固有业绩波动风险,如审核趋严、版号受限、行业竞争加剧;且君海网络整体规模不大,游戏储备少,抗风险能力不强,存在经营效益不达预期的风险。

2、目前公司房地产项目区域集中度高、受区域政策风险影响较大;土储较少,开发周期较长,对经营业绩均衡性存在一定影响;土地成本上升可能导致毛利率下降。公司将加大现有楼盘开发力度,加快获取土地项目;提高在售楼盘去化力度,加速销售回款,确保房地产业平稳健康发展。

3、公司在建工程尼福电气项目规划建设成工业产业园区,资金主要用于项目开发,不存在流向关联方的情形。

近期,卧龙地产集团股份有限公司(以下简称“公司”)收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于卧龙地产集团股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函【2022】0269 号)(以下简称“信息披露监管工作函”)。公司就“信息披露监管工作函”关注的问题进一步核实,并书面回复如下:

除特别说明外,若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况,均为四舍五入原因造成。

1、年报显示,公司长期股权投资期末余额 8.12 亿元,全部为对联营企业主营游戏的广州君海网络科技有限公司(以下简称君海网络)的投资。2017-2021 年,君海网络分别实现净利润 0.83 亿元、1.96 亿元、2.35 亿元、-1.76 亿元和 0.19 亿元,其中 2017-2019 年为业绩承诺期。公司于 2020 年计提长期股权投资减值准备 1030 万元,2021 年未计提。此外,2021 年 1 月,公司曾将君海网络 3%股权作价 5351.87 万元转让给其法定代表人陈金海控制的合伙企业。请公司:(1)结合君海网络的产品研发及上线、月均流水变化等运营情况等,说明业绩承诺期满后君海网络盈利能力显著下滑的原因及合理性,承诺期实现的业绩是否真实、准确,是否存在为实现业绩承诺调节利润的情形;(2)说明 2021 年 1 月转让君海网络 3%股权的主要考虑和定价依据;(3)补充披露 2021 年减值测试的具体情况,说明重要假设、主要参数选取等,说明年末未计提减值准备是否参照了 1 月份股权转让的估值,并结合君海网络经营情况和承诺期满大幅下滑的态势,说明公司 2021 年未对长期股权投资计提减值准备的合理性,是否符合《企业会计准则》的规定。请年审会计师对相关问题发表明确意见。

回复:

(1)结合君海网络的产品研发及上线、月均流水变化等运营情况等,说明业绩承诺期满后君海网络盈利能力显著下滑的原因及合理性,承诺期实现的业绩是否真实、准确,是否存在为实现业绩承诺调节利润的情形。

君海网络盈利能力出现显著下滑,2020 年实现营业收入 5.37 亿元,与上期同比下降 53.54%,净利润 -1.76 亿元,出现亏损。除疫情、复工复产延期等因素对君海网络经营造成影响外,营业收入、盈利能力下滑还主要受以下几方面原因导致:

1、在 2019 年以前年度上线的《太古封魔录》、《斗战仙魔》、《战玲珑》等成熟游戏,在 2019 年度时已经达到了产品流水峰值,在 2020 年该等游戏进入衰退期,流水下降明显,与产品峰值相比,前五款产品流水年影响额为 27 亿元;

2、《太古封魔录 2》、《逍遥九歌行 2》、《圣杯纪元》等游戏,由于受研发进度、内部测试效果不理想、上线条件不足等因素导致当年无法上线或终止合作;

3、《侠客外传(韩文)》、《契约轮回》、《万古洪荒诀(韩文)》、《战玲珑 2》、《真龙霸业》等游戏由于游戏运营表现、与平台合作、市场营销推广等因素影响,导致游戏上线后,流水收入不达预期;

4、根据君海网络经营策略调整,2020 年加大了自研产品的研发和投入,当年研发费用 1.53 亿元,与上年同比上升 43.96%,影响了当期盈利水平。

2021 年,君海网络转变经营思路,调整产品结构,加大自研产品和代理产品比重,加大推广力度及与第三方平台的合作力度。2021 年实现营业收入 8.57 亿元,与上期同比上升 59.50%,净利润 0.19 亿元。

1、与上年相比,君海网络自研游戏项目《战玲珑 2》、《蚁族崛起》在国内市场表现良好,均处于流水上升期,自研产品收入占营业总收入的比重为 10.60%,相比上年增加了 3 个百分点;

2、《山海经异兽录》、《九州八荒录》、《妖灵浮世录》等代理产品国内和海外市场表现不俗,其中月均流水达到 1.5 亿元,上述产品流水均处于成熟稳定期;

3、2021 年自建流量的营业收入同比增长 184%,“平台化”战略成果逐渐呈现,高分成比例对营业收入贡献更大;

4、受审核和版号影响推迟上线的《蚁族崛起》,2021 年 7 月成功上线并推广,月均贡献流水 0.2 亿元并呈上升趋势。

2021 年通过经营策略调整,君海网络经营情况有了较大幅度改善,盈利能力比上期有了明显提高。

表 1 近三年君海网络经营情况

单位:人民币万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	85,695.80	53,728.25	115,650.90
营业成本	20,511.10	17,106.91	48,027.23
销售费用	48,371.24	32,254.54	27,769.64
管理费用	3,618.67	6,217.12	3,702.01
研发费用	10,531.74	15,317.07	10,639.62
净利润	1,925.79	-17,604.11	23,470.36

表 2 2020 年度与 2021 年度产品计划上线与实际上线情况

单位:人民币万元

序号	游戏名称	自研/代理	原计划上线时间	实际上线时间	2020年流水	2021年流水
1	我在江湖	代理	2020年2月	2020年2月	1,295.04	539.30
2	侠客外传(韩文)	代理	2020年1月	2020年2月	1,791.13	9.49
3	剑与江山(繁体)	代理	2020年2月	2020年2月	711.37	0.00
4	影剑之幻	代理	2020年3月	2020年3月	511.07	0.00
5	轩辕剑:剑之源	代理	2020年4月	2020年4月	490.39	6.07
6	龙皇传说	代理	2020年5月	2020年5月	371.14	0.01
7	漫斗纪元	代理	2020年2月	2020年6月	6,731.48	715.45
8	契约轮回	代理	2020年1月	2020年4月	429.01	84.69
9	万古洪荒诀(韩文)	代理	2020年3月	2020年4月	413.27	0.00
10	彩虹物语	代理	2020年4月	2020年4月	60.65	0.28
11	战玲珑 2	自研	2020年4月	2020年3月	1,532.14	14,422.43
12	太古封魔录 2	代理	2020年3月	未上线		
13	真龙霸业	代理	2020年1月	2020年10月	1,237.91	1,698.10
14	逍遥九歌行 2	代理	2020年5月	未上线		
15	圣杯纪元	代理	2020年1月	未上线		
16	山海经异兽录	代理	2020年8月	2020年8月	23,881.02	120,075.49
17	九州八荒录	代理	2020年9月	2020年11月	1,071.03	40,468.84
18	命运边际	自研	2021年6月	2021年6月		435.03
19	芒果小镇	代理	2021年1月	未上线		
20	山海经 3D(暂定名)	代理	2021年3月	未上线		
21	命运边际 2(暂定名)	自研	2021年7月	未上线		
22	九州异兽记	代理	2021年6月	未上线		
23	蚁族崛起	自研	2021年3月	2021年7月		7,231.60
24	激战亚拉特	自研	2021年7月	未上线		
25	妖灵浮世录(韩文)	代理	2021年4月	2021年4月		7,765.87
26	妖灵浮世录(繁体)	代理	2021年8月	2021年8月		2,053.70
27	山海经异兽录(繁体)	代理	2021年3月	2021年2月		4,818.71

注:2020 年原计划上线 17 款产品,实际上线 14 款产品,其中 6 款的上线时间延后,主要原因是受复工复产延期影响以及产品调优时间延长,3 款产品未上线,是由于产品合作取消。2021 年原计划上线 10 款产品,实际上线 5 款产品,5 款未上线的主要原因是产品调优时间延长。

表 3 2019-2021 年月均流水变化情况

单位:人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度
月均流水	33,362.89	14,091.89	21,571.27

注:《太古封魔录》2019 年月均流水 1.22 亿元,2020 年月均流水 0.3 亿元;《斗战仙魔》2019 年月均流水 0.5 亿元,2020 年月均流水 0.1 亿元。2021 年较 2020 年流水增加主要是《山海经异兽录》,月均流水 1 亿元,前期的流量推广投入陆续回收;自研产品《战玲珑 2》(2020 年 3 月上线)、《蚁族崛起》(2021 年 7 月上线)版本持续优化迭代,2021 下半年流水呈上升趋势。

2017 年 6 月 3 日,公司与君海网络签订了《关于卧龙地产集团股份有限公司与陈金海、葛坤洪及广州市动景计算机科技有限公司等 3 家企业关于广州君海网络科技有限公司之股权转让协议》。根据该协议中盈利补偿条款的约定,陈金海、葛坤洪承诺,君海网络 2017 年、2018 年和 2019 年的税后净利润数(以归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为计算依据)分别为 1.3 亿元、1.69 亿元和 2.197 亿元。君海网络 2017 年度、2018 年度、2019 年度业绩承诺实现数分别为 14,564.38 万元、19,243.45 万元、22,990.02 万元,均完成对应年度业绩承诺数。上述业绩承诺完成情况皆经立信会计师事务所(特殊普通合伙)专项审核并出具相应专项审核报告。

综上所述,君海网络在业绩承诺期满后通过转变经营思路,调整产品结构,持续推进“精品化、平台化、全球化”战略,在产品研发与推广方面加大投入,经营和盈利能力有了明显改善,但在 2020 年受多因素叠加,导致产能未充分释放,呈现业绩下滑。

君海网络承诺期实现的业绩真实、准确,不存在为实现业绩承诺调节利润的情形。

(2)说明 2021 年 1 月转让君海网络 3%股权的主要考虑和定价依据;

①2021 年 1 月转让君海网络 3%股权的主要考虑

2021 年 1 月 25 日,经公司第八届董事会第二十三次会议审议通过,公司与海南行云至简企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“海南行云”)签署《卧龙地产集团股份有限公司与海南行云至简企业管理合伙企业(有限合伙)、陈金海关于广州君海网络科技有限公司之股权转让协议》,以人民币 5,351.87 万元现金向海南行云出售持有的标的公司 3%股权。

通过本次股权的转让,提高君海团队的持股比例,有利于进一步提高团队对君海网络的经营思路贯彻和管理,更有利于君海网络的专业化管理和各项方针的实施,从而提高企业自身的管理水平和盈利能力;出于君海网络团队自身资金安排,经双方友好协商,本次股权转让比例为 3%。

②2021 年 1 月转让君海网络 3%股权定价依据

根据北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的《卧龙地产集团股份有限公司拟支付现金购买股权事宜所涉及的广州君海网络科技有限公司股东全部权益价值项目评估报告》(国融兴华评报字[2017]第 010149 号),截至 2017 年 4 月 30 日,君海网络 100%股权的评估值为 169,197.90 万元(以下简称“投前估值”)。根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《广州君海网络科技有限公司审计报告》(信会师报字[2017]第 ZI50056 号),截至 2017 年 4 月 30 日,君海网络净资产(合并口径)为 12,753.86 万元(以下简称“投前净资产”)。

经交易各方确认,君海网络截至 2020 年 12 月 31 日的净资产(合并口径)为 21,951.55 万元,与投前净资产(12,753.86 万元)的差额为 9,197.69 万元(以下简称“净资产差额”)。

经交易各方进一步确认,君海网络 100%股权的作价不低于投前估值与净资产差额之和,经协商,君海网络 100%股权作价为 178,395.59 万元,即转让君海网络 3%股权的交易价格为 5,351.87 万元。

协议约定股权交易价格 =(投前估值 +(截止定价基准日标的公司的账面净资产(合并口径)- 投前净资产))* 转让股权比例

(3)补充披露 2021 年减值测试的具体情况,说明重要假设、主要参数选取等,说明年末未计提减值准备是否参照了 1 月份股权转让的估值,并结合君海网络经营情况和承诺期满大幅下滑的态势,说明公司 2021 年未对长期股权投资计提减值准备的合理性,是否符合《企业会计准则》的规定。

①补充披露 2021 年减值测试具体情况,说明重要假设、主要参数选取

公司聘请了北京中企华资产评估有限责任公司(以下简称“中企华”)对君海网络截止 2021 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行评估,为公司对君海网络的长期股权投资的公允价值提供参考依据。中企华于 2022 年 4 月 3 日出具了中企华评报字(2022)第 6120 号资产评估报告。本次资产评估选用收益法评估结果作为评估结论,评估结论为:卧龙地产集团股份有限公司长期股权投资——广州君海网络科技有限公司账面值为 81,210.87 万元,评估值为 82,501.05 万元,增减值额为 1,290.18 万元,增减值率为 1.59%。

本次评估采用收益法确定长期股权投资的公允价值,本次与前次评估时采用的评估方法一致。

(1)重要假设:

1)本次评估的收益法预测是基于现有的游戏行业政策下进行的,未考虑未来新出台政策对企业经营的影响;

2)君海网络为高科技企业,研发支出占比、人员结构等高新技术企业认定需要的条件均可满足,故假设君海网络的高新技术企业认证到期后能够顺利如期续展;

3)目前 2022 年计划在国内上线的 11 款游戏中已有 8 款获得广电总局批准的游戏版号,有 3 款尚在游戏版号申请中,假设这 3 款游戏的版号可以及时获得,君海网络在未来预测期内的主要游戏产品能够按照企业的计划时间推出。

(2)关键参数的确定

1)营业收入

本次评估根据企业后台数据库资料整理分析,以历史数据为基础,同时综合考虑行业的发展趋势及企业核心竞争力、经营状况等因素的基础之上,以 2022 年君海网络将陆续推出的多款自研游戏及代理游戏,结合总注册用户、月活跃登陆用户、付费率、付费用户、APPU 值等重要参数指标分析合理预测未来年度的销售收入。

①历史年度营业收入

君海网络目前主要运营移动游戏行业中的开发、发行及运营业务,主要业务类型可分为自研游戏业务、独代游戏业务、联运游戏业务及海外游戏发行业务。

表 4 营业收入按产品划分情况

单位:人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年
自研收入	11,746.65	3,836.87	9,081.86
独代收入	91,814.13	33,115.46	29,773.08
联运收入	12,090.12	16,775.92	46,840.86
营业收入合计	115,650.90	53,728.25	85,695.80

注:君海网络自主研发与代理发行了多款精品游戏:《九州行》、《太古封魔录》、《战玲珑》、《黎明航线》、《山海经异兽录》等游戏的相继推出,巩固了仙侠类 RPG 游戏在君海网络的核心地位,同时也开始尝试卡牌类游戏的运营。从 2019 年起,企业开始转型,运营模式从发行模式逐步结合买量模式。同时,随着企业在游戏代理发行方面的经验逐渐增加,企业也适当调整了独代和自研游戏的比例。

②未来年度营业收入预测

君海网络自主研发与代理发行的游戏产品主要通过应用市场运营以及与第三方游戏平台合作运营。

预测期收入是根据基准日现有游戏的历史流水情况作为基础,分析对标游戏的寿命周期内预计未来流水并结合分成率测算收入。

1、目前君海网络在线运营的主要代理游戏产品有 18 款,游戏类型包括 H5 和原生,其中原生有 11 款;营运平台及渠道包括国内和海外,如星辰派对平台、微信小游戏、oppo、vivo、华为、苹果及谷歌平台;2020 年代理游戏产品月均贡献流水 1.19 亿元;2021 年月均贡献流水 1.83 亿元,主要为《山海经异兽录》、《九州八荒录》等;

2、目前自主研发并上线运营的主要游戏产品有 2 款,均为原生;营运平台及渠道包括国内和海外,如苹果、oppo、vivo、华为平台、公会渠道;2020 年目研游戏产品月均贡献流水 0.2 亿元,且未到达流水峰值,处于上升期;2021 年月均贡献流水 0.3 亿元,主要为《蚁族崛起》、《战玲珑 2》。

3、2022 年新上线游戏 21 款,其中代理 16 款、自研 5 款,代理产品预计月均贡献流水 0.6 亿元;自研产品预计月均贡献流水 0.3 亿元;游戏类型包括 H5 和原生,营运平台和渠道包括国内和海外。

4、未来三年,君海网络企业须保证研发和发行节奏,预计每年保持上线状态游戏 41 款,其中代理 34 款、自研 7 款,月均贡献流水 3.19 亿元。

对于新游戏收入预测是基于目前在线运营的产品和新开发产品上线及推广计划,参考目前在线产品的运营模式、运营指标的变化趋势,以及行业内的经验数据,分别计算确定未来年度各单品游戏运营收入,然后汇总得出全部新游戏产品的运营收入。

另外,在公司战略调整后,加大了自研产品的研发投入,目前自研收入已逐步回升并将在未来持续稳定增长,部分自研项目同时在国外上线,亦增加了收入;通过买量营销,公司扩大买量占比,提高了流水分成率,使收入也得以提升。

③收入测算结果

根据企业后台数据库资料整理分析,以历史数据为基础,同时综合考虑行业的发展趋势及本企业核心竞争力、经营状况等因素的基础之上,预测未来年度的销售收入。

表 5 2022 年 -2026 年收入预测情况

单位:人民币万元

项 目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
自研收入	37,051.00	57,433.43	97,105.23	104,687.02	112,860.77
独代收入	111,087.77	155,745.21	161,678.46	174,302.00	187,911.17
联运收入	17,610.47				
合计	165,749.24	213,178.64	258,783.69	278,989.02	300,771.94

注:君海网络预计 2022 年起调整经营策略,经营策略逐渐向以产品独代模式转变,通过独代模式加强游戏研发商深度合作关系,2022 年 1-4 月独代产品月均流水约 2,500 万元,接近去年全年水平,成效显现,随着 Q2 新的多款独代产品上线,独代产品的月均流水预计将快速提升。2022 年以联运代理模式运营的游戏主要系《山海经异兽录》,且预计 2023 年后将不再选择联运代理模式;随着独代游戏逐步上线,独代收入亦将逐步提高,联运收入亦将逐步下降直至终止。

2)毛利率、期间费用率

分别据成本、费用的实际情况单独进行测算。对于变动趋势与主营业务收入相一致的部分成本和费用,参考历年情况并考虑一定的递增或递减幅度,确定成本费用率。对于与主营业务收入变动不相关的成本费用项目,则按个别情况具体分析预测。

表 6 君海网络主要指标预测情况

单位:人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
营业收入	165,749.24	213,178.64	258,783.69	278,989.02	300,771.94	300,771.94
毛利率	78.49%	79.75%	81.78%	80.94%	81.03%	81.03%
净利润	6,768.97	15,654.89	23,713.73	23,211.09	25,062.10	25,215.56
净利率	4.08%	7.34%	9.16%	8.32%	8.33%	8.38%

3)折现率的确定

根据 WACC 模型进行求取确定加权平均资本成本 WACC,无风险回报率 Rf、权益资本风险系数 β、市场风险溢价 RPm、公司特有风险超额回报率 Rc 的选取都是依据当下的资本市场状况、公司运营情况、治理结构的判断进行的。

①无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的,因为持有该债权到期不能兑付的风险很小,可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息,2021 年 12 月 31 日 10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 2.7754%,本评估报告以 2.7754%作为无风险收益率。

②权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下:

$$\beta_l = \left[1 + (1 - t) \times D/E\right] \times \beta_u$$

式中:

βL:有财务杠杆的权益的系统风险系数;

βU:无财务杠杆的权益的系统风险系数;

t:被评估企业的所得税税率;

D/E:被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点,通过 WIND 资讯系统查询了家庭娱乐软件行业的全部可比公司于 2021 年 12 月 31 日的 β,并取其平均值作为被评估单位的 β 值,具体数据见下表:

序号	股票代码	公司简称	βu 值
1	002168.SZ	惠程科技	0.6454
2	002174.SZ	游族网络	0.453
3	002425.SZ	凯撒文化	1.4708
4	002517.SZ	恺英网络	0.3404
5	002555.SZ	三七互娱	0.8351
6	002558.SZ	巨人网络	0.7981
7	002602.SZ	世纪华通	0.5374
8	002624.SZ	完美世界	0.5495
9	300031.SZ	宝通科技	0.8295
10	300052.SZ	中青宝	1.3672
11	300299.SZ	富春股份	0.99
12	300315.SZ	掌趣科技	0.9332
13	300418.SZ	昆仑万维	0.6618
14	300518.SZ	盛讯达	1.0162
15	300533.SZ	冰川网络	0.6071
16	603258.SH	电魂网络	0.3967
17	603444.SH	吉比特	0.823
βu 平均			0.7797

由于游戏行业的现金流状况普遍较好,可能会有少量借款。本次评估目标资本结构取行业平均 2.92%,企业所得税率按照预测期内各公司所得税测算。

经计算,βL=0.7991

③市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合,投资者所要求的高于无风险利率的回报率,根据中企华研发部公布的数据,本次评估市场风险溢价取 7.17%。

④企业特定风险调整系数的确定

企业个别风险调整系数是根据待估企业与所选择的对比企业在企业特殊经营环境、企业成立时间、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异进行的调整系数。综合考虑现有的治理结构、管理水平和抗行业风险等方面的情况,确定君海网络特有的风险调整系数为 3.15%。

⑤预测期折现率的确定

A、计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式,计算得出被评估单位的权益资本成本,则 Ke 为:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

=11.65%

B、计算加权平均资本成本

本次评估 Kd 按照基准日 LPR 贷款利率 4.15%,将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式,计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

WACC 为:

$$WACC = K_e \times \left|\frac{E}{E+D}\right| + K_D \times (1-T) \times \left|\frac{D}{E+D}\right|$$

=11.42%

根据上述公式测算,预测期后折现率为 11.42%。

②说明年末未计提减值准备是否参照了 1 月份股权转让的估值;

(1)2021 年末减值测试结果

根据中企华出具《卧龙地产集团股份有限公司因财务报告目的拟了解长期股权投资—广州君海网络科技有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》(中企华评报字(2022)第 6120 号)对评估结果:卧龙地产集团股份有限公司长期股权投资——广州君海网络科技有限公司账面值为 81,210.87 万元,评估值为 82,501.05 万元,增减值额为 1,290.18 万元,增减值率为 1.59%。

(2)对君海网络股东全部权益价值 2021 年末估值结果与 2021 年 1 月股权转让估值情况对比如下:

单位:人民币万元

项目	2021年末评估价值	2021年1月股权转让估值	增值额	增值率
君海网络 100%股权	179,350.11	178,395.59	954.52	0.54%

2021 年末对君海网络 100%股权的估值金额为 179,350.11 万元,较 2021 年 1 月股权转让时的估计 178,395.59 万元,略有增值。

根据公司 2021 年末减值准备测试结果,无需对君海网络长期股权投资补提减值准备,减值测试的依据未参照 1 月股权转让的估值结果。

③结合君海网络经营情况和承诺期满大幅下滑的态势,说明公司 2021 年未对长期股权投资计提减值准备的合理性,是否符合《企业会计准则》的规定。

由于受疫情、复工复产延期;成熟游戏产品生命期逐渐结束;新款游戏受审核、版号、研发因素延期上线;营销推广不达预期等多种内外因素影响,造成君海网络 2020 年营业收入和盈利能力出现明显下滑。

2021 年,君海网络转变经营思路,调整产品结构,加大自研产品和代理产品比重,加大推广力度及与第三方平台的合作力度等多措并举。通过实行“精品化、平台化、全球化”发展规划的战略性调整,加大自研游戏项目《战玲珑 2》、《蚁族崛起》等多款产品在国内及海外市场上线;《山海经异兽录》、《九州八荒录》、《妖灵浮世录》等代理产品国内和海外市场不俗表现;加大自研产品和代理产品在营业收入中的比重,相比 2020 年分别提高 136.70%和 53.56%,高资金流分成比例对营业收入贡献更大;提高买量营销对上线新游戏的推广等经营策略。2021 年君海网络经营情况有了较大幅度改善,盈利能力比上期有了明显提高。2021 年实现营业收入 8.57 亿元,与上期同比上升 59.50%,净利润 0.19 亿元。

表 7 2019 年度到 2021 年度君海网络营业收入分产品情况

单位:人民币万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
自研产品收入	9,081.86	3,836.86	11,746.65
代理产品收入	76,613.94	49,891.39	103,904.25
合计	85,695.80	53,728.25	115,650.90
营业收入增长率	59.50%	-53.54%	

注:从收入构成来看,2021 年自研产品与代理产品的收入均未恢复至 2019 年的水平,但相对 2020 年均呈增长态势,其中自研产品收入增长率更高,是君海网络加大自研投入的成果。代理产品收入增长是由于君海网络在加强自身研发能力的同时,凭借自身沉淀多年的发行经验与战略合作研发商共同打磨产品,致力于打造有影响力的游戏 IP,在国内市场取得较好的反响,保障君海网络的持续经营能力。

表 8 营业收入分区域情况

单位:人民币万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度	2021年比2020年增长	2020年比2019年增长
国内收入	66,238.55	41,736.55	76,381.61	58.71%	-45.36%
海外收入	19,457.25	11,991.70	39,269.29	62.26%	-69.46%
合计	85,695.80	53,728.25	115,650.90	59.50%	-53.54%

从区域构成来看,2021 年国内及海外区域均呈增长态势,其中国内收入增长率达 58.71%,说明在版号政策趋严的背景下君海网络能够在国内细分领域深耕,坚持精细化运营思路,打造自身的行业竞争力。同时君海网络致力于拓展海外市场,2021 年海外收入同比增长 62.26%,主要由于《山海经异兽录》、《妖灵浮世录》陆续在港澳台、日韩以及东南亚地区上线。未来君海网络将继续深耕亚洲市场,主打韩国、中国港澳台、东南亚片区,加速向海外地区提供与不同区域文化相匹配的产品及本地化服务,提升海外市场占有率。

君海网络未来发展分析

未来君海网络仍将持续坚定深化“精品化、平台化、全球化”发展规划的战略性,加大自研产品的研发投入和代理产品数量,加大买量营销推广策略,继续深耕国内细分市场,积极拓展海外市场,坚持精细化经营理念和管理思路,提升自身的行业竞争力。

1、在代理方面与平台公司加大深度合作绑定机制,提高产品市场占有率。实现未来三年年均代理产品 34 款,月均贡献流水约 2 亿元;

2、加快自研产品的上线进度,提高市场知名度,实现未来三年年均自研产品 7 款,月均贡献流水近 1 亿元;

3、加大自身研发投入,执行研运一体化,实现企业可持续发展能力,实现年均研发费用约 1.5 亿元,占年营业收入超 6%;

4、加大营销推广力度,通过联运平台、第三方分销渠道、买量推广等策略,加快客户对产品的接受速度、流水上升速度、产品生命存续期;

5、增加对版号授权游戏的速度和数量,年均申请 4-5 款版号数量,实现经营可持续发展潜力;

6、通过私域盒子与公众号、以积累私域用户,洞悉用户需求,细化用户服务,提升用户口碑与用户体验。

随着后疫情时期国内移动游戏行业整体复苏,游戏行业有望迎来新的一轮行情和发展机遇,目前君海网络在线运营的代理游戏产品、自主研发的游戏产品均运营良好,月流水稳定,并在海外推出了若干月流水过千万的游戏产品。君海网络自 2020 年开始的“精品化、平台化、全球化”发展规划的战略性调整效果已开始逐步显现,未来将继续积极执行研运一体化,以自研项目为主,结合广告精准投放的买量发行模式,代理方面寻求有深度合作深度绑定的公司,提高市场占有率,保证公司业绩逐步回升并持续稳定增长。

综上,君海网络 2020 年度、2021 年度出现盈利下滑的态势,但君海网络及时调整战略,持续坚定深化“精品化、平台化、全球化”发展规划,受前期投入大量的研发费用做精品手游,自研产品在国内外上线,收益将在预测期逐渐呈现。并自主推广游戏产品,减少中间商的环节,收入占流水比将大幅增加,导致独代联运收入增长。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2022)第 6120 号《卧龙地产集团股份有限公司因财务报告目的拟了解长期股权投资—广州君海网络科技有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》估值结果,即股东全部权益价值 179,350.11 万元,按 46%持股比例计算出长期股权投资评估值 82,501.05 万元,卧龙地产持有君海网络 46%股权的账面值为 81,210.87 万元,未发生减值,故 2021 年未对长期股权投资计提减值准备符合《企业会计准则》的规定。

风险提示:未来可能存在长期股权投资计提减值准备的风险:1、游戏行业固有业绩波动风险:①游戏上线受游戏获得版号的影响,其上线时间具有一定的不确定性,游戏表现可能不及预期风险;②若游戏的审核制度趋严,可能导致游戏的上线周期延长,从而影响业务发展不及预期风险;③游戏行业竞争加剧,从而影响业务不及预期风险;2、企业规模不大,游戏储备少,抗风险能力不强,若企业上线自研产品及独代产品未能满足市场需求,与第三方平台合作不达商业预期,企业经营及营销策略出现较大偏差等因素,从而产生经营效益不达预期的风险。

【会计师核查意见】

基于实施的审计程序,我们认为君海网络业绩承诺期满后盈利能力显著下降的原因具有合理性;在所有重大方面,君海网络承诺期实现的业绩真实、准确,未发现君海网络为实现业绩承诺调节利润的情形;未发现公司长期股权投资减值测试在重大方面不符合企业会计准则相关规定的情况。

2、年报显示,截至 2021 年末,公司待开发土地储备仅 1 幅;开发产品共涉及 16 个项目,分布在武汉、清远和绍兴三个城市,其中 11 个项目已于 2018 年及以前竣工,本期未计提存货跌价准备。请公司:(1)分地区说明开发产品的去化情况;(2)结合在售项目的前期投入成本、所在地区的房地产市场情况,以及周边可比楼盘价格等,说明相关存货是否存在减值迹象,存货跌价准备计提是否充分;(3)充分说明项目区域集中度高、土储较少等情况是否会对未来经营产生不利影响,以及拟采取的应对措施。

回复:

(1)分地区说明开发产品的去化情况;

截至 2021 年末公司各楼盘去化情况

地区	项目	2021.12.31 金额(万元)	累计去化率(%)	说明
绍兴	天香华庭	1,284.40	98.36	住宅已销售完,剩余商铺在销售中
	天香南园	3,040.46	98.32	住宅已销售完,剩余商铺、车位在销售中
	东方郡	2,565.75	98.65	住宅已销售完,剩余商铺、车位在销售中
武汉	武汉东方郡	17,271.88	86.02	剩余住宅、车位在销售中,商铺未销售
	墨水湖边	10,488.05	98.05	住宅已销售完,剩余商铺、车位在销售中
	武汉丽景湾	869.31	99.22	住宅已销售完,剩余商铺、车位在销售中
清远	五洲世纪城	5,807.51	98.35	剩余住宅、商铺、车位在销售中
	博文苑	3,909.65	99.70	剩余住宅、商铺、车位在销售中
	万商豪苑	20,344.00	84.31	剩余住宅、商铺、车位在销售中

注:累计去化率 = 已销售面积 / 总可售面积(不含车位)

(2)结合在售项目的前期投入成本、所在地区的房地产市场情况,以及周边可比楼盘价格等,说明相关存货是否存在减值迹象,存货跌价准备计提是否充分;

卧龙天香华庭项目减值测试		
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、卧龙天香华庭项目商铺售价采用公司目前售价 7320 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 7500-8500 元 / 平方米)		
3、销售费用率	1.49%	
4、可变现净值:		
平均单方售价	7,320.00	
单方税金	920.86	
单方销售费用	109.07	
可变净值估计	6,290.08	
平均单方成本	4,744.20	
差额	1,545.88	)0,可变现净值)成本,不存在减值。

卧龙天香南园项目减值测试		
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、卧龙天香南园项目商铺售价采用公司目前售价 9800 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	1.49%	
4、可变现净值:		
平均单方售价	9,800.00	
单方税金	1,232.84	
单方销售费用	146.02	
可变净值估计	8,421.14	
平均单方成本	5,282.37	
差额	3,138.77	)0,可变现净值)成本,不存在减值。

武汉丽景湾项目(商铺)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、武汉丽景湾项目商铺售价采用公司目前售价 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	1.49%	
4、可变现净值:		
平均单方售价	15,000.00	
单方税金	1,737.00	
单方销售费用	223.50	
可变净值估计	13,039.50	
平均单方成本	2,