

江苏中南建设集团股份有限公司 关于对深圳证券交易所 2021 年度报告问询函的回复公告

江苏中南建设集团股份有限公司(简称“中南建设”)于 2022 年 4 月 27 日收到深圳证券交易所对公司 2021 年度报告的问询函(公号年报问询函[2022]第 136 号)...

1. 公司会计计提存货跌价准备科目情况
公司 2021 年度业绩预告后补充计提的存货跌价准备 19.62 亿元,其中补充计提减值准备 1.34 亿元的项目共 4 个,补计提金额合计 13.56 亿元...

Table with 5 columns: 项目名称, 位置, 业态, 建设情况, 年度计提金额(亿元), 补计提金额(亿元). Rows include 南京江宁上坊城, 成都金牛耀城, 苏州常熟林樾苑, etc.

2. 补充计提减值准备的科目说明
(1)南京江宁上坊城项目位于南京市江宁区上坊街道,目前正在施工中,项目已于 2019 年开始分销售,销售均价约 25,460 元/平方米...

(2)成都金牛耀城项目位于成都市金牛区,项目包含别墅、高层住宅和商业等多种业态,目前部分楼栋已经完工,部分楼栋正在施工...

(3)苏州常熟林樾苑项目位于苏州市常熟市文化片区板块,项目分期开发,2018 年开始销售,销售均价逐步提升,截至销售均价约 27,800 元/平方米...

(4)北京密云云水园位于北京市密云区,项目为住宅、商业项目,项目相关各方签署《合作协议》,《资产转让协议》等协议,按照协议支付了转让款 3.65 亿元...

3. 存货可变现净值的确权方法
根据企业会计准则的规定对资产负债表日的存货可变现净值进行评估,针对存货成本高于可变现净值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可变现净值,计提存货跌价准备...

4. 存货管理及其相关费用的确认方法:
(1)对于开发产品,以产品的估计售价减去估计的销售费用和相相关税费的金额确定;
(2)对于开发成本,可变现净值按照开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定...

5. 存货存在减值时估计将要发生的成本根据项目的动态总成本扣除项目的总成本-已经实际入账的成本,估计的销售费用和相关税费后的金额确定...

6. 存货管理及其相关费用的确认方法:
(1)对于开发产品,以产品的估计售价减去估计的销售费用和相相关税费的金额确定;
(2)对于开发成本,可变现净值按照开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定...

基于已执行的审计程序,我们认为:
公司上述说明,与我们在执行中南建设 2021 年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面一致,中南建设对存货跌价准备计提方式、计提过程程序与以前年度及 2021 年业绩预告不存在较大差异,未计提存货跌价准备与业绩预告差异具有一定的合理性...

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 金额(万元), 账龄. Rows include 重庆恒顺房地产开发有限公司, 湖南悦康房地产开发有限公司, etc.

排名第 1、第 3、第 4 的主体是香港联交所上市公司中国恒大集团的关联企业,与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人均无关联关系,有关其 2021 年以来企业偿债能力和信用风险没有变化,按照应收账款账龄情况计提坏账准备 1.83 亿元...

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 金额(万元), 账龄. Rows include 南通坤源置业有限公司, 江苏龙嘉置业有限公司, etc.

排名第 1、第 2、第 3 的主体是政府投资公司,与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人均无关联关系,排名第 4 第 5 的主体为公司投资的合营、联营公司,有关其 2021 年以来企业偿债能力和信用风险没有变化,有关应收账款均为工程款...

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 金额(万元), 账龄. Rows include 南通坤源置业有限公司, 南通坤源置业有限公司, etc.

排名第 1、第 2、第 3 的主体是政府投资公司,与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人均无关联关系,排名第 4 第 5 的主体为公司投资的合营、联营公司,有关其 2021 年以来企业偿债能力和信用风险没有变化,有关应收账款均为工程款...

公司计提应收账款减值金额最大的 5 家主体为:

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 减值金额(万元). Rows include 重庆恒顺房地产开发有限公司, 湖南悦康房地产开发有限公司, etc.

有关主体是香港联交所上市公司中国恒大集团的关联企业,与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人均无关联关系,2021 年以来其偿债能力下降,其应收账款信用风险上升...

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 减值金额(万元). Rows include 成都弘中股权投资有限公司, 成都金鹰房地产开发有限公司, etc.

排名第 1、第 2 和第 3 的主体是香港联交所上市公司中国恒大集团的关联企业,与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人均无关联关系,2021 年以来其偿债能力下降,其应收账款信用风险上升...

排名第 3、第 4 的主体是政府投资公司,与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人均无关联关系,有关其 2021 年以来企业偿债能力和信用风险没有变化,按照应收账款账龄情况计提坏账准备 2.10 亿元...

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 减值金额(万元). Rows include 上海绿地瑞福置业有限公司, 上海德耀置业有限公司, etc.

排名第 1 的主体是公司联营企业,与公司董监高及公司控股股东、实际控制人均无关联关系,有关其 2021 年偿债能力下降,信用风险上升,其具体主体是为公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人均无关联关系的独立第三方...

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 检查公司长期股权投资的投资协议以及以前年度是否一致;
2. 检查公司应收款项、借债、银行存单,并函证 2021 年关联方往来款项、借款本金、借款期限的准确性;

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 复核管理层确定应收账款、应收账款及其他应收款信用损失的方法和会计估计的合理性,评价管理层是否恰当识别各项应收账款、应收账款及其他应收款的相关风险特征;
2. 对于应收账款和其他应收款,我们抽取了应收账款及其他应收款,分析其划分合理性,并选取样本进行减值测试,复核了计提比例;

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 检查公司上述说明,与我们在执行中南建设 2021 年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面一致,由于 2021 年营业收入下降,信用风险上升,导致中南建设本年计提减值损失较上年大幅增加,具有一致的合理性;
2. 检查公司上述说明,我们抽取了投资协议以及以前年度是否一致,并检查公司长期股权投资的投资协议以及以前年度是否一致,并检查公司长期股权投资的投资协议以及以前年度是否一致...

Table with 5 columns: 公司名称, 2021 年末在产面积(万平方米), 2021 年末未售面积(万平方米), 已售面积(亿元), 销售金额(亿元). Rows include 湖南悦康房地产开发有限公司, 湖南悦康房地产开发有限公司, etc.

Table with 5 columns: 公司名称, 2021 年末在产面积(万平方米), 2021 年末未售面积(万平方米), 已售面积(亿元), 销售金额(亿元). Rows include 湖南悦康房地产开发有限公司, 湖南悦康房地产开发有限公司, etc.

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 金额(万元), 账龄. Rows include 重庆恒顺房地产开发有限公司, 湖南悦康房地产开发有限公司, etc.

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 金额(万元), 账龄. Rows include 南通坤源置业有限公司, 江苏龙嘉置业有限公司, etc.

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 金额(万元), 账龄. Rows include 南通坤源置业有限公司, 南通坤源置业有限公司, etc.

公司业绩预告时依据的是有关公司未经审计的财务报表提供的估计数字,根据有关公司最终提供的财报,经与我们审计会计师沟通,涉及收入和期间收入等,影响公司营业收入变动约 1.86 亿元,不涉及公司关联方损益的影响,影响公司投资收益约 2 亿元;涉及净利润影响约 1.9 亿元,年度因前期应收账款减值损失未计提影响,影响公司投资收益约 1.92 亿元;涉及资产减值影响约 0.62 亿元,以上处理均符合企业会计准则和公司会计政策...

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 了解中南建设及长期股权投资相关的关键内部控制,评价并测试相关的关键内部控制的设计和运行有效性;
2. 检查中南建设、联营公司多数为合作开发房地产项目,取得合营、联营公司财务报表,选择样本进行穿行测试,分析财务报表及各项财务指标,以判断所审计企业是否存在变化,从而对其是否不利影响;

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 了解中南建设及长期股权投资相关的关键内部控制,评价并测试相关的关键内部控制的设计和运行有效性;
2. 检查中南建设、联营公司多数为合作开发房地产项目,取得合营、联营公司财务报表,选择样本进行穿行测试,分析财务报表及各项财务指标,以判断所审计企业是否存在变化,从而对其是否不利影响;

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 检查公司长期股权投资的投资协议以及以前年度是否一致;
2. 检查公司应收款项、借债、银行存单,并函证 2021 年关联方往来款项、借款本金、借款期限的准确性;

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 检查公司上述说明,与我们在执行中南建设 2021 年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面一致,中南建设对存货跌价准备计提方式、计提过程程序与以前年度及 2021 年业绩预告不存在较大差异,未计提存货跌价准备与业绩预告差异具有一定的合理性...

Table with 5 columns: 公司名称, 利息支出总额(亿元), 资本化金额(亿元), 资本化利息占比. Rows include 碧桂园, 碧桂园, etc.

排名第 1、第 2 和第 3 的主体是香港联交所上市公司中国恒大集团的关联企业,与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人均无关联关系,2021 年以来其偿债能力下降,其应收账款信用风险上升...

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 检查公司长期股权投资的投资协议以及以前年度是否一致;
2. 检查公司应收款项、借债、银行存单,并函证 2021 年关联方往来款项、借款本金、借款期限的准确性;

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 检查公司上述说明,与我们在执行中南建设 2021 年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面一致,由于 2021 年营业收入下降,信用风险上升,导致中南建设本年计提减值损失较上年大幅增加,具有一致的合理性;
2. 检查公司上述说明,我们抽取了投资协议以及以前年度是否一致,并检查公司长期股权投资的投资协议以及以前年度是否一致...

Table with 5 columns: 公司名称, 2021 年末在产面积(万平方米), 2021 年末未售面积(万平方米), 已售面积(亿元), 销售金额(亿元). Rows include 湖南悦康房地产开发有限公司, 湖南悦康房地产开发有限公司, etc.

Table with 5 columns: 公司名称, 2021 年末在产面积(万平方米), 2021 年末未售面积(万平方米), 已售面积(亿元), 销售金额(亿元). Rows include 湖南悦康房地产开发有限公司, 湖南悦康房地产开发有限公司, etc.

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 金额(万元), 账龄. Rows include 重庆恒顺房地产开发有限公司, 湖南悦康房地产开发有限公司, etc.

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 金额(万元), 账龄. Rows include 南通坤源置业有限公司, 江苏龙嘉置业有限公司, etc.

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 金额(万元), 账龄. Rows include 南通坤源置业有限公司, 南通坤源置业有限公司, etc.

排名第 1、第 2 和第 3 的主体是香港联交所上市公司中国恒大集团的关联企业,与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人均无关联关系,有关其 2021 年以来企业偿债能力和信用风险没有变化,按照应收账款账龄情况计提坏账准备 2.10 亿元...

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 金额(万元), 账龄. Rows include 南通坤源置业有限公司, 南通坤源置业有限公司, etc.

排名第 1、第 2 和第 3 的主体是政府投资公司,与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人均无关联关系,排名第 4 第 5 的主体为公司投资的合营、联营公司,有关其 2021 年以来企业偿债能力和信用风险没有变化,有关应收账款均为工程款...

Table with 5 columns: 序号, 债权人名称, 款项性质, 金额(万元), 账龄. Rows include 南通坤源置业有限公司, 南通坤源置业有限公司, etc.

增加 33.16%,23.15%,67.47%。此外,你公司合并负债(短期借款、一年内到期非流动负债、长期借款、应付债券)较上年增加 22.06%。请你公司说明短期债务增加大于营业收入的原因及合理性,期间费用增加的原因及合理性,期间费用增加是否与营业收入增加相匹配,期间费用增加是否与营业收入增加相匹配...

公司 2021 年营业收入增加不多,主要由于受市场调整和政策调整的影响,公司房地产业务施工体量自前次,说明款项支付的主计划数与前期相比并无太大变化,存在未支付款项的情况,你公司利息支出较上年增加 4.3%,主要由于你公司房地产业务,与同行业相比存在较大差异,主要由于你公司房地产业务,与同行业相比存在较大差异...

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 获取项目公司管理费用明细账,并核对至总账;
2. 获取项目公司管理费用明细账,并核对至总账;
3. 获取项目公司管理费用明细账,并核对至总账;

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 检查公司上述说明,与我们在执行中南建设 2021 年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面一致,中南建设对存货跌价准备计提方式、计提过程程序与以前年度及 2021 年业绩预告不存在较大差异,未计提存货跌价准备与业绩预告差异具有一定的合理性...

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 检查公司上述说明,与我们在执行中南建设 2021 年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面一致,由于 2021 年营业收入下降,信用风险上升,导致中南建设本年计提减值损失较上年大幅增加,具有一致的合理性;
2. 检查公司上述说明,我们抽取了投资协议以及以前年度是否一致,并检查公司长期股权投资的投资协议以及以前年度是否一致...

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 检查公司上述说明,与我们在执行中南建设 2021 年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面一致,由于 2021 年营业收入下降,信用风险上升,导致中南建设本年计提减值损失较上年大幅增加,具有一致的合理性;
2. 检查公司上述说明,我们抽取了投资协议以及以前年度是否一致,并检查公司长期股权投资的投资协议以及以前年度是否一致...

Table with 5 columns: 其他应收款合作方名称, 金额(万元). Rows include 南通坤源置业有限公司, 江苏龙嘉置业有限公司, etc.

Table with 5 columns: 其他应收款合作方名称, 金额(万元). Rows include 南通坤源置业有限公司, 江苏龙嘉置业有限公司, etc.

Table with 5 columns: 其他应收款合作方名称, 金额(万元). Rows include 南通坤源置业有限公司, 江苏龙嘉置业有限公司, etc.

Table with 5 columns: 其他应收款合作方名称, 金额(万元). Rows include 南通坤源置业有限公司, 江苏龙嘉置业有限公司, etc.

Table with 5 columns: 其他应收款合作方名称, 金额(万元). Rows include 南通坤源置业有限公司, 江苏龙嘉置业有限公司, etc.

Table with 5 columns: 其他应收款合作方名称, 金额(万元). Rows include 南通坤源置业有限公司, 江苏龙嘉置业有限公司, etc.

Table with 5 columns: 其他应收款合作方名称, 金额(万元). Rows include 南通坤源置业有限公司, 江苏龙嘉置业有限公司, etc.

Table with 5 columns: 其他应收款合作方名称, 金额(万元). Rows include 南通坤源置业有限公司, 江苏龙嘉置业有限公司, etc.

Table with 5 columns: 其他应收款合作方名称, 金额(万元). Rows include 南通坤源置业有限公司, 江苏龙嘉置业有限公司, etc.

我按照中国注册会计师审计准则的要求,设计并执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:
1. 获取项目公司管理费用明细账,并核对至总账;
2. 获取项目公司管理费用明细账,并核对至总账;
3. 获取项目公司管理费用明细账,并核对至总账;