

# 关于对江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年年报的问询函

公司部年报问询函〔2022〕第 136 号

江苏中南建设集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2021 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

1. 你公司于 2022 年 1 月 29 日披露的《2021 年度业绩预计下降的公告》显示，你公司归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）预计 7.08 亿元至 21.23 亿元，扣除非经常性损益（以下简称“扣非”）后的净利润预计 5.65 亿元至 19.78 亿元。年报显示，你公司扣非前后净利润分别为-33.82 亿元，-40.36 亿元，分别较上年大幅下降 147.78%、171.51%。你公司未及时就上述业绩变脸情况披露业绩预告修正公告。

你公司于 2022 年 4 月 27 日披露的《关于 2021 年业绩与预告有重大偏差的说明公告（更新）》（以下简称《差异公告》）显示，年报与业绩预告中的业绩差异较大的主要原因为：一是公司在业绩预告时对风险评估不够充分，对市场估计偏乐观，对现有

存货的跌价准备，以及各项应收款和其他应收款的减值准备估计不足，在审计过程中，认为之前的预计计提还不足够反映目前的客观情况，年报增加计提跌价准备和坏账准备，由此带来的净利润影响约 28 亿元；二是公司对合营、联营主体收入确认的不确定性认识不够充分，原计划按照合作方标准确认的部分收益，在审计过程中认为确认条件不够充分，只能根据比例确认或不能确认，由此带来的净利润影响约 7 亿元；三是公司进行业绩预告时将原本已经竣工备案达到交付条件计划在 2022 年完成交付的项目收益考虑在内，但由于疫情和市场调整的原因，部分项目的实际交付延迟，在审计过程中，认为不能确认收益，由此带来的净利润影响约 4 亿元；四是在业绩预告时资本化的利息支出由于相关融资项目条件发生变化，在审计过程中，最终认定相关支出需要计入费用，由此对净利润的影响约 3 亿元。请你公司：

(1)详细列示年报补充计提存货跌价准备的项目所处位置、业态、开发建设情况等，并结合相关项目所处区域的房地产市场及周边可比项目市场价格或预计价格、项目平均销售价格、销售量的变化趋势、变化时点等信息，逐项说明计提存货跌价准备可变现净值的具体测算过程，是否借鉴独立第三方的评估工作，相关测试方式、测试过程、重要参数选取等与以前年度以及 2021 年业绩预告的具体差异情况及其合理性、合规性。

(2) 年报显示，你公司报告期对应收票据、应收账款、其他应收款共计提 8.61 亿元的信用减值损失，较上年大幅增加超

过 1,000%。请你公司说明应收票据、应收账款、其他应收款的欠款金额前五名、本次计提大额信用减值损失的欠款方的具体情况，包括但不限于欠款方名称，与你公司、你公司董监高及控股股东、实际控制人的关联关系，款项性质及账龄，欠款方偿债能力及信用风险，说明本次计提减值对象的信用风险较往年的变化情况，以前年度减值计提是否充分、合规，报告期计提相关减值较上年大幅增加的原因及合理性。

(3) 报告期末，你公司长期股权投资余额为 271.57 亿元，报告期末对涉及合营、联营企业的长期股权投资计提减值准备。请说明“原计划按照合作方标准确认的部分收益，在审计过程中认为确认条件不够充分，只能根据比例确认或不能确认，由此带来的净利润影响约 7 亿元”涉及的合营、联营企业的名称，经营情况及财务状况等，相关损益的确认依据及过程，“按照合作方标准确认收益”与“根据比例确认”的具体确认方法及差异，是否符合企业会计准则的规定。同时，请结合相关合营、联营企业的经营情况及财务状况等，说明你公司报告期末对相关长期股权投资计提减值的合理性、合规性。

(4) 说明你公司房地产开发项目收入确认相关会计政策，相关项目收入确认时点，业绩预告时将计划在 2022 年完成交付的项目收入确认在 2021 年的原因，“部分项目的实际交付延迟”是否属于《企业会计准则》规定的期后调整事项及判断依据。

(5) 年报显示，你公司报告期内资本化借款费用为 56.39

亿元且全部计入存货。请你公司结合具体项目情况，说明借款费用资本化的主要计算过程及合规性，以前年度是否存在将应当费用化的利息支出资本化的情况，借款费用资本化率是否与同行业可比公司存在较大差异。同时，请结合企业会计准则的相关规定，说明将“相关融资项目条件发生变化”作为借款费用资本化、费用化划分依据的原因及合理合规性。

(6) 说明你公司知悉可能导致 2021 年度业绩盈亏性质变化且同比大幅下滑事项的最早时点，是否及时披露 2021 年度预计业绩大幅下滑事项，你公司在财务管理及信息披露事务管理等方面的内部控制是否存在重大缺陷。

(7) 业绩预告显示，你公司已就业绩预计内容与年审会计师进行了沟通，双方不存在分歧。请结合《差异公告》，说明你认为业绩预告存在多处判断不准确、不审慎的原因，你公司在披露业绩预告及年审过程中是否与会计师存在重大分歧，如是，请说明具体情况。

(8) 审计报告显示，年审会计师将房地产开发项目的收入确认、存货可变现净值的确定作为关键审计事项。请年审会计师说明未将《差异公告》涉及的其他重大差异事项，如信用减值损失计提、合营及联营企业相关收益确认等作为关键审计事项的原因及合理合规性。

请年审会计师就上述问题核查并发表意见。

2. 年报显示，你公司营业收入较上年仅增加 0.78%，但销售

费用、管理费用、利息费用分别较上年增加 33.16%、23.15%、67.47%。此外，你公司有息负债（短期借款、一年内到期非流动负债、长期借款、应付债券）较上年减少 22.06%。请你公司说明期间费用增幅远大于营业收入的原因及合理性、期间费用较上年同期较大幅度增加的原因，并说明你公司有息负债较上年同比下降但财务费用却大幅度增加的原因及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

3. 请说明你公司截至目前的有息债务余额，短期内到期债务情况，是否存在商业承兑汇票或其他债务违约情形，涉及的诉讼、仲裁事项情况，并结合公司经营情况、可自由支配资金状况、现金流情况、大额现金支出安排、可用授信额度、资产处置变现能力等，分析你公司短期及长期偿债能力，说明你公司是否存在流动性风险，持续经营能力是否存在重大不确定性。

4. 年报其他应收款附注部分显示，截至报告期末，你公司其他应收款——合作方款项余额为 122.78 亿元，其他应收款——合并范围外关联方款项余额为 194.68 亿元，其他应收款——其他款项 43.55 亿元。《关联方资金占用专项审计报告》显示，报告期末，你对大股东及附属企业有应收保证金及代垫款 723 万元。请你公司说明其他应收款——合作方款项、其他应收款——合并范围外关联方款项、应收保证金及代垫款的性质、具体内容，交易对方以及交易对方是否与你公司、你公司董监高、控股股东或实际控制人有关联关系，相关款项是否构成对你公司的非

经营性资金占用，是否履行恰当的审议程序和披露义务。请年审会计师核查并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2022 年 5 月 16 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所  
上市公司管理一部  
2022 年 4 月 27 日