

**关于江苏中南建设集团股份有限公司  
2021 年年报问询函的回复**

**致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

## 关于江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年年报问询函的回复

致同专字（2022）第 110A011008 号

深圳证券交易所上市公司管理一部：

致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”）接受委托对江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“公司”或“中南建设”）2021 年财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注进行审计，并于 2022 年 4 月 25 日出具了致同审字(2022)第 110A013456 号的无保留意见审计报告。

我们于 2022 年 4 月 27 日收到了中南建设公司转来的贵所《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 0）（以下简称“问询函”）。按照问询函的要求，基于中南建设对问询函相关问题的回复以及我们对中南建设 2021 年度财务报表审计已执行的审计工作，现就有关事项说明如下：

### 问询函问题 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。”

回复：

问询函问题 1.1

“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”

**【公司回复】**

1、公司补充计提存货跌价准备项目情况

公司 2021 年业绩预告后补充计提的存货跌价准备 19.62 亿元，其中补充计提金额超过 1 亿元的项目共 4 个，补计提金额共 13.56 亿元。其他 18 个项目补充计提 6.05 亿元，平均单个项目计提 0.34 亿元，具体情况如下：

项目名称	位置	业态	建设情况	年度计提金额（亿元）	补提金额（亿元）
南京江宁上悦城	南京江宁区	住宅	在建	7.55	6.55
成都金牛樾府	成都金牛区	商住	分批开发，部分竣工，部分在建	6.46	4.66
苏州常熟林樾香庭	苏州常熟市	住宅	在建	1.25	1.25
北京密云怡水园	北京密云区	住宅	未开工	1.11	1.11
其他				7.29	6.05
<b>合计</b>				<b>23.66</b>	<b>19.62</b>

2、补充主要计提跌价准备的项目说明

（1）南京江宁上悦城项目位于南京江宁区上坊街道，目前正在施工中。项目从 2019 年开始分期销售，销售均价约 25,460 元/平方米。2021 年末，公司进行减值测试时，项目周边在售楼盘平均销售价格在 27600 元-30750/平方米，参考周边项目价格公司认为无需计提跌价准备，出于谨慎考虑，针对车位部分计提约 1 亿元跌价准备。2022 年春节后，市场快速变化，公司 1 季度销售量极少，2 月以来销售部分平均售价约 20,900 元/平方米，根据与年度审计会计师事务所沟通，借鉴独立第三方的评估认定，按照在建项目测算存货减值要求，将已售部分合同总价以及未售部分的预测金额，扣除项目目标总成本及相关税费，补充计提 6.55 亿元存货跌价准备。

（2）成都金牛樾府项目位于成都市金牛区，项目包含别墅、高层住宅和洋房及商业等多种业态，目前部分楼栋已竣工交付，部分楼栋正在施工中。该项目 2019 年开始销售，销售部分均价约 14,050 元/平方米。2022 年 1 月周边竞品项目住宅销售均价约 16,800 元/平方米，考虑市场价格相对公司前期销售价格有提升，结合项目实际成本和预计未来支出情况补充计提了 1.8 亿元跌价准备。2022 年春节后当地竞品项目促销，售价下跌，车位成交均价由原前期 15 万元/个降低到 8 元万/个，经过与年度审计会计师事务所沟通，采取谨慎性原则，未售住宅部分按项目前期售价，考虑到 1 季度本项目车位无销售，参照周边车位售价按 8

万元/个，对未售部分存货进行进一步减值测算，按照竣工项目测算存货减值要求，将已售部分合同总价以及未售部分的预测金额，扣除项目预结总成本及相关税费，补充计提存价准备 4.66 亿元。由于项目在建部分即将竣工，未借鉴独立第三方的评估工作。

(3) 苏州常熟林樾香庭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，销售均价逐年提升，前期销售均价约 27,800 元/平方米。2021 年末进行减值测试时，周边在售楼盘平均销售均价 27000 元-28500/平米，公司认为不需要计提跌价准备。2022 年春节后市场快速调整，月销售数量较少，2 月以来项目平均售价约 19,640 元/平方米，根据有关情况，经过与年度审计会计师事务所沟通，借鉴独立第三方的评估认定，按照在建项目测算存货减值要求，将已售部分合同总价以及未售部分的预测金额，扣除项目目标总成本及相关税费，补充计提 1.25 亿元存货跌价准备。

(4) 北京密云怡水园位于北京市密云区，项目尚未开工。前期公司与项目相关方签署《合作协议书》、《资产转让协议》等协议后，按照协议支付了转让价款 3.65 亿元、项目优化措施费 0.3 亿，完成项目方案设计、高压供电架空线缆入地工程施工等投资 0.45 亿元，为项目投入大量人力、物力。自协议签署之后，公司多次催促对方履约，但相关方始终未履行相关义务。公司于 2020 年 7 月提起诉讼，要求相关方承担返还及赔偿责任。2021 年 8 月，公司收到一审判决书，判决双方签署的《合作协议书》、《资产转让协议》等无效。为了保障自身权益，公司于 2021 年 9 月提起了上诉，截止目前二审尚未判决。2022 年 1 月，考虑诉讼尚未判决，结果存在不确定性，即使相关协议无效，我方仍有权利要求对方退还相关投资本金，并要求对方为我方损失承担责任，故未计提减值准备。经过与年度审计会计师事务所沟通，认为需要参考一审判决结果计提损失，结合项目情况，公司补充计提 1.11 亿元减值准备。。

### 3、公司存货可变现净值的确认方法

公司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估计，针对存货成本高于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可变现净值的，计提存货跌价准备。

公司存货可变现净值的确认方法如下：

(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关税费后的金额确定；

(2) 对于开发成本，可变现净值按照各开发项目的预计售价减去至项目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：

①项目至完工时估计将要发生的成本=根据项目的动态总成本确定的项目总成本-已经实际入账的成本；

②预计售价按已签约及未签约分别确定，对于已签约部分，按照实际签约的合同金额确定销售价格；对于未签约部分，首先确定同一项目、相同业态近期是否存在交易情况，结合同一供需圈内相同业态、类似项目的市场价值进行分析，在市场价值未发生较大变化的前提下，以近期销售项目为基础，考虑楼层、面积、朝向、户型等因素，确定未售部分估计售价；对于近期无销售情况发生的未售项目，通过对市场相同业态、类似项目交易案例的调查，采用市场比较法，对交易日期、地理位置、区域因素、建筑面积、装修情况、户型情况等因素进行分析、比较，最终确定未售部分估计售价。

(3) 对于开发成本中的未开发土地使用权，评估中采用相适应的评估方法计算土地使用权公允价值，并确定最终地价，再扣除土地交易过程中产生的费用及相关税费，最终确定可变现净值。

公司 2021 年度存货可变现净值的确认方法，包括对项目预计售价的确认方法、重要参数的选取与以前年度、业绩预告时不存在重大差异，进行减值测试的方法、过程、重要参数选择也与以前年度、业绩预告没有重大差异，业绩预告后公司增加计提存货跌价准备，主要因为行业进一步调整，有关项目周边市场成交量和成交价格较大变动，导致有关项目预计售下降，项目后期实施条件发生变化，公司增加有关项目的跌价准备具有合理性。

### 【会计师回复】

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

1、评价并测试了公司管理层与编制和监督预算及预测各存货项目建造成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

2、对存货项目进行实地观察，并向管理层询问项目进度和总开发成本预算；

- 3、访谈管理层聘任的评估专家，评价其独立性和胜任能力；
- 4、评价管理层及其评估专家所采用的估值方法，将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算进行了比较，由会计师专家进行复核；
- 5、将各存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较，并通过比较分析历史同类在产品至完工时仍需发生的成本；
- 6、就管理层以往年度可变现净值的评估与实际变现的价值进行比较，并评价管理层评估的合理性；
- 7、对资产负债表日后已销售的部分开发产品，通过抽样方式对实际售价与预计售价进行比较，对管理层估计的合理性进行评估。

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。中南建设年报存货跌价计提相关测试方式、测试过程等与以前年度以及 2021 年业绩预告不存在重大差异，年报存货跌价计提金额与业绩预告差异具有一定的合理性。

#### 问询函问题 1.2

“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”

#### 【公司回复】

公司 2021 年度对应收票据、应收账款、其他应收款计提信用减值准备大幅增加，主要因为市场调整，行业良性循环受到影响，公司个别合作方面临公开市场兑付危机。大幅增加计提信用减值准备是对市场快速变化后，逾期信用风险的客观反应，符合企业会计准则和公司会计政策。

#### 1、公司应收票据、应收账款、其他应收款前五名主体情况

##### (1) 应收票据



序号	债务人名称	款项性质	金额（万元）
1	重庆恒雅旅游开发有限公司	工程款	12,699.05
2	赣州润地置业有限公司	工程款	10,070.82
3	成都金尊房地产开发有限公司	工程款	7,694.61
4	德阳欣恒房地产开发有限责任公司	工程款	6,349.43
5	成都市中顺城投投资有限公司	工程款	5,960.21
合计			<b>42,774.12</b>

排名第 1、第 3、第 4 的主体都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、实际控制人都无关联关系，有关其企业 2021 年以来偿债能力下降，其应收票据信用风险上升。排名第 2、第 5 的主体是与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人都无关联的独立第三方，企业偿债能力和票据信用风险没有变化。

应收票据账龄都在 1 年以下，相关款项均为工程款。

### （2）应收账款

序号	债务人名称	款项性质	金额（万元）	账龄
1	潜江市兴城投资开发有限公司	工程款	29,982.01	1 年以下及 4 年以上
2	盐城市城南新区开发建设投资有限公司	工程款	22,739.48	1 年以下及 1-5 年
3	南充市国土资源局嘉陵分局	工程款	21,238.64	2-3 年
4	菏泽市住房和城乡建设局	工程款	20,068.80	1 年以下及 1-2 年
5	阜南中南新路投资有限责任公司	工程款	19,112.03	1 年以下及 1-2 年
合计			<b>113,140.97</b>	-

排名前 4 的主体都是政府投资公司或政府机构，与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人都无关联关系。排名第 5 的主体为公司投资的联营公司。有关主体 2021 年以来企业偿债能力和信用风险没有变化，有关应收款都为工程款。

### （3）其他应收款

序号	债务单位名称	金额（万元）	款项性质	账龄
1	南通神辉置业有限公司	113,409.80	往来款	1 年以下
2	江苏龙信置业有限公司	101,334.83	往来款	1 年以下
3	南通达海华德房地产有限公司	94,906.45	往来款	1 年以下
4	南京锦安中垠房地产开发有限公司	90,179.22	项目建设资金投入	1 年以下及 1-4 年
5	南宁景信置业有限公司	78,151.11	项目建设资金投入	1 年以下及 1-2 年
合计		<b>477,981.41</b>		

注：往来款指公司合资子公司在经营过程中出现资金富裕，履行相关审批程序后，股东按比例使用的资金。

排名前3的主体都是公司合资子公司的股东，与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人都无关联关系。排名第4和第5的主体为公司投资的合营、联营公司。有关主体2021年以来企业偿债能力和信用风险没有变化。

## 2、2021年度计提信用减值准备情况

### (1) 应收票据

公司2021年应收票据增加计提坏账准备1.89亿元，其中针对中国恒大集团关联企业应收票据计提减值准备1.83亿元，相关计提符合有关企业的风险变化情况。

公司计提应收票据减值金额最大的5家主体为：

序号	债务人名称	款项性质	减值金额（万元）
1	重庆恒雅旅游开发有限公司	工程款	6,449.52
2	德阳欣恒房地产开发有限责任公司	工程款	2,961.95
3	眉山德泽旅游开发有限公司	工程款	2,212.83
4	唐山恒瀚邑房地产开发有限公司	工程款	1,785.61
5	河北鼎嘉琪房地产开发有限公司	工程款	1,614.52

有关主体都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、实际控制人都无关联关系，2021年以来其偿债能力下降，其应收票据信用风险上升。

### (2) 应收账款

公司2021年增加计提应收账款坏账准备4.17亿元，其中按单项计提应收账款坏账准备增加3.08亿元，针对中国恒大集团关联企业的坏账准备2.87亿元，相关计提符合有关企业的风险变化情况。

公司计提应收账款减值金额最大的5家主体为：

序号	债务人名称	款项性质	减值金额（万元）
1	成都市中顺城投投资有限公司	工程款	5,709.75
2	成都金尊房地产开发有限公司	工程款	5,360.66
3	潜江市城市建设投资开发有限公司	工程款	3,918.30
4	南通滨海园区控股发展有限公司	工程款	3,700.24
5	德阳欣恒房地产开发有限责任公司	工程款	2,973.12

排名第1、第2和第5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、实际控制人都无关联关系，2021年以来其偿债能力下降，信用风险上升。

排名第 3、第 4 的主体都是政府投资公司，与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人都无关联关系；有关主体 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增加计提坏账准备。

### （3）其他应收款

公司 2021 年增加计提其他应收账款坏账准备 2.10 亿元，主要是按组合计提，按照组合计提的增加是其他应收款期末的金额增加以及款项账龄增加，组合计提中没有专门针对特定主体大额计提的情况。

公司计提其他应收账款减值金额最大的 5 家主体为：

序号	债务人名称	款项性质	减值金额（万元）
1	上海绿地奉瑞置业有限公司	项目建设资金投入	3,245.81
2	西安驰翔置业有限公司	往来款	2,133.17
3	西安威翔置业有限公司	往来款	1,448.08
4	江苏唐毅房地产有限公司	往来款	912.95
5	上海弋康企业管理咨询有限公司	往来款	680.00

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、实际控制人都无关联关系，有关主体 2021 年偿债能力下降，信用风险上升。

排名第 2、第 3、第 4、第 5 的有关主体都是与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人都无关联关系的独立第三方，有关主体 2021 年以来企业偿债能力和信用风险没有变化，按照其他应收账款账龄情况增加计提坏账准备。

### 【会计师回复】

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，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票据、应收账款及其他应收款预期信用损失的相关假设和会计估计的合理性，评价管理层是否恰当识别各项应收票据、应收账款及其他应收款的信用风险特征；

2、对于按组合计提坏账准备的应收票据、应收账款及其他应收款，分析组合划分的合理性，并选取样本对账龄划分的准确性进行了测试；

3、对于单独计提坏账准备的应收票据、应收账款和合同资产，评价管理层对应收票据、应收账款和合同资产进行可回收性评估的相关考虑及客观依据，复核单项计提坏账准备的合理性及准确性；

4、检查应收票据、应收账款及其他应收款的期后回款情况，评价管理层计提应收票据、应收账款及其他应收款坏账准备的充分性和准确性；

5、核查债务人与公司、公司董监高及控股股东、实际控制人的关联关系。

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。由于 2021 年部分房地产公司出现债务违约，导致中南建设本次计提信用减值损失较上年大幅增加，具有一定的合理性。以前年度减值计提充分、合规。

### 问询函问题 1.3

“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”

### 【公司回复】

公司 2021 年度合营、联营公司投资收益虽然同比下降 40.8%，但仍实现 14.85 亿元。公司长期股权投资是按照权益法核算的合营、联营投资。在项目未完成交付之前，项目多处于亏损状态，合营、联营公司的盈亏已在其财务报表体现，其相关资产存在减值可能的，也会在其财务报表调整。公司不认为在其财务报表基础上存在进一步减值迹象，因此未对长期股权投资计提减值准备。

公司业绩预告与年度报告投资收益认定差异涉及的主体主要为滨州市碧桂园房地产开发有限公司、嘉兴市嘉南置业有限公司、重庆首铭房地产开发有限公司、南通市腾龙置业有限公司、余姚荣恒置业有限公司、宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司、商丘老街坊置业有限公司、台州卓鑫房地产开发有

限公司、邹城市锦尚置业有限公司、淄博锦城房地产开发有限公司、绍兴锦月置业有限公司、徐州锦熙房地产开发有限公司、杭州圆盛企业管理有限责任公司、慈溪恒坤置业有限公司、杭州水胜鑫房地产开发有限公司、绍兴锦嘉置业有限公司、杭州昌益商务信息咨询有限公司、重庆金南盛唐房地产开发有限公司、南通市鼎熹置业有限公司、余姚锦好置业有限公司、南通华越置业有限公司、徐州锦熙房地产开发有限公司、淮安市和锦置业有限公司、诸暨璟铭房地产有限公司、湘潭长厦锦城房地产开发有限公司、重庆南唐府房地产开发有限公司、嘉兴卓达房地产开发有限公司等 27 家公司。其中嘉兴市嘉南置业有限公司等 17 家公司 2021 年盈利，滨州市碧桂园房地产开发有限公司等 10 家公司 2021 年亏损。

有关公司经营情况及财务状况如下：

公司名称	2021 年末在建面积 (万 m <sup>2</sup> )	2021 年末未开工面积 (万 m <sup>2</sup> )	资产总额 (亿元)	负债总额 (亿元)
滨州市碧桂园房地产开发有限公司	12.65	0.00	21.7	21.59
嘉兴市嘉南置业有限公司	0.00	0.00	3.76	2.52
重庆首铭房地产开发有限公司	0.00	0.00	2.5	0.62
南通市腾龙置业有限公司	0.00	0.00	7.16	5.28
余姚荣恒置业有限公司	0.00	0.00	0.77	0.29
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	46.63	0.00	63.57	62.75
商丘老街坊置业有限公司	/	/	76.59	66.37
台州卓鑫房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.83	0.44
邹城市锦尚置业有限公司	0.00	0.00	2.4	2.27
淄博锦城房地产开发有限公司	5.92	0.00	10.22	9.41
绍兴锦月置业有限公司	/	/	2.71	2.69
徐州锦熙房地产开发有限公司	18.86	0.00	24.41	24.13
杭州圆盛企业管理有限责任公司	/	/	6.39	3.89
慈溪恒坤置业有限公司	0.00	0.00	1.47	0.72
杭州水胜鑫房地产开发有限公司	/	/	4.42	4.15
绍兴锦嘉置业有限公司	27.93	0.00	24.77	22.79
杭州昌益商务信息咨询有限公司	/	/	5.26	4.37
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	2.40	0.00	3.94	3.15
南通市鼎熹置业有限公司	8.18	0.00	21.34	20.71
余姚锦好置业有限公司	5.27	0.00	11.4	9.98
南通华越置业有限公司	/	/	3.76	3.75
徐州锦熙房地产开发有限公司	18.86	0.00	24.41	24.13
淮安市和锦置业有限公司	26.44	0.00	24.08	24.3
诸暨璟铭房地产有限公司	11.55	0.00	18.84	18.98

湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	7.19	4.53	12.05	12.69
重庆南唐府房地产开发有限公司	20.39	4.83	31.37	31.99
嘉兴卓达房地产开发有限公司	11.40	0.00	21.63	22.14

公司业绩预告时依据的是有关公司未经审计的财务报表或提供的估计数字。根据有关公司最终提供的报表，经与年度审计会计师事务所沟通确认，涉及收入和利润认定差异的，影响公司投资收益约 1.86 亿元；涉及有关公司数据前后调整的，影响公司投资收益约 2 亿元；涉及盈利公司需确认以前年度因长期股权投资减记为零后未确认亏损的，影响公司投资收益约 1.92 亿元；涉及亏损公司内部未实现应抵消金额超过长期股权投资账面价值需确认递延收益的，影响公司投资收益约 0.62 亿元。以上处理符合企业会计准则规定和公司的会计政策。

### 【会计师回复】

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

1、了解中南建设与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、中南建设合营、联营公司多数为合作开发地产项目公司，取得合营、联营公司财务报表，选取样本进行延伸审计，分析财务报表及各项财务指标，以判断其所处市场是否发生变化，从而对其产生不利影响；

3、根据审定的报表重新计算权益法核算的投资收益是否准确；

4、通过天眼查核查合营、联营公司的股权关系，以判断其控股股东或投资的经营情况是否发生不利影响，是否存在减值迹象；

5、询问管理层期末判断长期股权投资是否存在减值迹象的判断依据，并分析评价其合理性。

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。中南建设权益法核算的投资收益确认符合企业会计准则的规定；中南建设期末未对相关长期股权投资计提减值具有合理性。

#### 问询函问题 1.4

“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。”

#### 【公司回复】

根据公司的会计政策，公司房地产业务收入确认方法是，以竣工验收合格并签订了销售合同，达到了销售合同约定的交付条件，并取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），在客户取得相关产品控制权时，确认销售收入的实现。

公司销售房屋产品取得了客户的付款证明，在 2021 年达到了交付条件，由于市场和疫情的原因，完成交付时间延迟，公司认为上述事项属于《企业会计准则》规定的期后调整事项，故在业绩预告时按照确认收入进行处理。年度审计会计师事务所认为根据公司收入确认政策，不仅需要达到交付条件，还需要客户取得相关产品控制权，即还需要完成交付才能确认收入。经过与年度审计会计师事务所沟通，公司认为相关项目在 2021 年未完成交付属于已经存在的事实，结果是确切的，有关收入确认不属于期后调整事项，公司 2021 年度不确认有关在 2021 年度没有实际完成交付项目的收入。

#### 【会计师回复】

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

1、评价并测试与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

2、就本年确认房产销售收入的项目，选取了相应项目的房产标准买卖合同条款检查，以评价中南建设有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

3、针对上述项目，选取了样本，检查了可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认，并根据企业会计准则分析期后交付是否属于资产负债表日后调整事项。

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。中南建设的收入确认符合《企业会计准则》的规定，“部分项目的实际交付延迟”不属于《企业会计准则》规定的期后调整事项。

#### 问询函问题 1.5

“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。”

#### 【公司回复】

公司借款费用资本化的原则是，公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

公司借款费用资本化确认原则与企业会计准则一致。公司借款主要分两种，一种是项目公司借款，一种是母公司借款。项目公司借款利息，满足利息资本化确认的原则时，予以资本化计入存货；不满足资本化确认原则时，确认为财务费用。母公司借款利息，根据项目公司占用母公司资金的情况在项目公司间分摊，分摊至项目公司的利息在满足资本化确认的原则时，资本化计入项目公司存货，不满足资本化确认原则时，确认为财务费用。

公司 2021 年利息支出合计 68.15 亿元，其中资本化的利息 56.39 亿元，利息资本化比例 82.73%。公司利息支出资本化比率与同行相比没有重大差异，2021 年度一些同行利息资本化比例情况见下表：

公司	利息支出总额（亿元）	资本化金额（亿元）	资本化利息占比
碧桂园	181.11	181.11	100%
龙湖集团	79.42	77.96	98.16%
鲁商发展	20.55	19.42	94.53%
旭辉控股	63.81	58.01	90.91%
新城控股	127.35	112.32	89.59%



华发股份	94.74	80.59	85.07%
中南建设	68.15	56.39	82.74%
中交地产	54.36	44.51	81.94%
城建发展	31.73	25.01	78.82%
万科 A	145.62	67.01	46.02%

公司严格按照利息资本化的确认原则，确认利息支出是否予以资本化，或确认为费用。公司以前年度不存在将应该费用化的利息支出，予以资本化的情况。

公司 2021 年度利息支出资本化比例相比 2020 年度有所下降，主要由于市场调整，公司房地产业务新开工面积同比减少 27%，竣工面积同比减少 24%，公司利息支出中直接归属于符合资本化条件项目的金额降低。

公司并未将“相关融资项目条件发生变化”作为利息支出资本化、费用化的划分依据。但按照公司利息资本化的会计政策，公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化；符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。2021 年度公司有项目由于政府规划变动原因，导致停工较长时间，公司起初认为有关项目借款利息仍符合资本化处理原则，但年度审计会计师事务所认为虽然项目停工并非公司本身造成，但是停工的原因不属于准则规定的正常中断，建议谨慎处理，相关利息确认为费用。公司听取了审计会计师事务所的意见，相关处理符合企业会计准则和公司会计政策。

### 【会计师回复】

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

- 1、检查公司本期借款费用资本化的会计政策与以前年度是否一致。
- 2、检查相关借款合同、借据、银行回单，并向第三方寄发询证函确认借款金额、借款利率、借款期限的准确性；
- 3、重新计算相关借款的利息是否完整准确地计入恰当会计期间；
- 4、实施现场监盘程序，关注项目的完工进度、是否存在停滞等情况。根据了解到的项目情况并结合监盘情况，评估借款费用资本化的时点及期间是否准确。

5、查询同行业公司年报披露的借款费用资本化率，分析公司与同行业是否存在较大差异。

基于已执行的审计程序，我们认为：

上述的说明，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。中南建设借款费用资本化的计算过程及会计处理符合《企业会计准则》的规定，借款费用资本化、费用化的划分依据合理，以前年度不存在将应当费用化的利息支出资本化的情况，利息支出资本化比率与同行相比也没有重大差异。

#### 问询函问题 1.6

“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。”

#### 【公司回复】

公司在 2022 年 1 月中旬根据收集的子公司和相关主体财务报表进行 2021 年度财务情况的测算，1 月 29 日公布《2021 年度业绩预计下降的公告》。

根据之前与年度审计会计师事务所的沟通，公司 2021 年度财务报告审计工作的时间安排为 2022 年 1 月下旬至 3 月中旬进行现场外勤，3 月下旬进行后期汇总工作，4 月上旬完成审计的财务报告初稿。

2022 年春节之后，各地疫情出现反复，出行和资料提供都受到影响，审计工作大大延迟。3 月公司总部办公所在的上海疫情升级，并影响到了公司业务比较集中的长三角区域。3 月底上海全城居家隔离，进一步限制了各方的沟通和资料的获取。公司需要聘请独立第三方进行的投资性房地产、存货等评估工作也受到很大制约，4 月中下旬才形成初步评估结果。

在中间过程，虽然年度审计会计师事务所对部分事项财务处理提出意见，但由于涉及主体多，影响因素复杂，变动方向并不一致，单个事项金额有限，还有更多资料有待进一步确认和核实，不能判断对公司业绩的最终影响。

4 月 20 日，年度审计会计师事务所汇总出了初步审计结果，并向公司财务管理人员进行了通报。公司财务管理人员 4 月 21 日~22 日对初步审计的财务报表进行了核实，并与会计师事务所对重点事项进行了深入沟通，4 月 22 日初步

确认 2021 年业绩偏离业绩预告区间。4 月 23 日，经过进一步沟通核实，公司就业绩及其他财务结果与年度审计会计师事务所达成一致。

公司 4 月 23 日晚将经审计的财务报告发送给董事会审计委员会，4 月 24 日下午审计委员会审议通过有关报告，同意提交董事会审议。4 月 25 日上午，公司董事会和监事会审议通过了公司 2021 年度报告和关于 2021 年业绩与预告有重大偏差的说明，4 月 25 日晚公司披露了有关情况。

公司未能更早掌握 2021 年度业绩与业绩预告有重大偏差，主要由于 2022 年 1 月 29 日之后，市场又进一步发生了深刻变化，同时由于疫情影响了资料的获取和信息的沟通，公司对此认识不够，准备不足，信息获取滞后。公司发现有关情况后，第一时间组织审核，并进行了披露。公司在财务管理及信息披露事务管理等方面的内部控制不存在重大缺陷。

### 【会计师回复】

我们在中南建设 2021 年度报告审计过程中，与公司保持充分沟通，虽然因疫情等客观困难造成与最初计划存在差异，但是在 4 月 20 日仍完成了初步审计结果的汇总，并于 4 月 23 日就审计调整事项与公司达成一致。

中南建设管理层在发现业绩预告数据与经审计财务报表存在差异后，及时分析差异原因，并提交董事会、监事会审议，在 2021 年度财务报告披露了经审计的归属于上市公司股东净利润的数字，对有关数据与预告的偏差进行了专项说明。公司在财务管理及信息披露事务管理等方面的内部控制不存在重大缺陷。

鉴于业绩预告偏差的更正和整改属于基准日后事项，根据《企业内部控制审计指引实施意见》八、（五）的相关规定“如果管理层在评价报告中披露了基准日之后采取的整改措施，注册会计师应当在内部控制审计报告中指明不对这些信息发表意见”，我们对中南建设内部控制审计出具了带强调事项段的审计意见，强调事项段说明如下：

“我们提醒内部控制审计报告使用者关注，中南建设于 2022 年 1 月 29 日发布了《2021 年度业绩预计下降的公告》（以下简称业绩预告），预计中南建设 2021 年度归属于上市公司股东的净利润为 7.08-21.23 亿元。根据中南建设于 2022 年 4 月 25 日第八届董事会第二十四次会议审议通过的 2021 年度财务报表，经审计的归属于上市公司股东的净亏损为 33.82 亿元。中南建设于 2022 年 1-4 月在编制 2021 年度财务报表过程中已经发现并改正了不恰当的判断和估计，并对 2021

年度财务报表与业绩预告的偏差进行了专项说明，该事项及企业层面补偿性控制的自我整改发生于 2021 年 12 月 31 日之后，我们对基准日之后的内控整改措施不发表审计意见。本段内容不影响已对财务报告内部控制发表的审计意见。”

#### 问询函问题 1.7

“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。”

#### 【公司回复】

公司在披露业绩预告时对于市场变化的影响有所认识，并与年度审计会计师在市场对公司 2021 年度业绩各个层面影响方向上判断一致。

但 2022 年 1 月 29 日之后公司公布业绩预告后，市场又进一步发生了深刻变化，公司可能确实对困难和风险的持续情况认识不够，对非良性循环的蔓延情况缺乏深刻判断。公司在年度财务报告审计过程中与年度审计会计师事务所没有重大分歧，在年度审计会计师事务所指出公司的部分判断不够准确，部分处理不够审慎时，公司都认真听取会计师事务所的意见，充分沟通，最终根据会计师事务所的指导，按照协商一致的意见进行会计处理。

#### 【会计师回复】

在披露 2021 年度业绩预告时，中南建设和我们有过沟通，双方对业绩变动方向有一致认识。实施审计后我们发现其对市场变化影响的判断偏乐观。在我们指出一些财务认定和财务处理的差异后，中南建设经和我们讨论分析最终达成一致处理意见，并进行了调整，在 2021 年度财务报告审计过程中我们与中南建设不存在重大分歧。

#### 问询函问题 1.8

“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。”

## 【会计师回复】

### 1、关键审计事项的确 定

《中国注册会计师审计准则第 1504 号——在审计报告中沟通关键审计事项》第二章第七条规定“关键审计事项是指注册会计师根据职业判断认为对本期财务报表审计最为重要的事项。关键审计事项从注册会计师与治理层沟通过的事项中选取”。

《中国注册会计师审计准则第 1504 号——在审计报告中沟通关键审计事项的应用指南》第二章第三十条规定“从需要重点关注的项 目中，确定哪些项 目以及多少项 目对本期财务报表审计最为重要属于职业判断。需要在审计报告中包含的关键审计项 目的数量可能受被审计单位规模和复杂程度、业务和经营环境的性质，以及审计业务具体事实和情况的影响。一般而言，最初确定为关键审计项 目的项 目越多，注册会计师越需要重新考虑每一项 目是否符合关键审计项 目的定义。罗列大量关键审计项 目可能与这些项 目是审计中最为重要的项 目这一概念相抵触。”

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，确定了重点关注项 目，重点关注项 目包括存货可变现净值的确定、收入确认、应收账款及合同资产的减值、长期股权投资的确认等。关键审计项 目是指注册会计师根据职业判断认为对本期财务报表审计最为重要的项 目。对关键审计项 目作冗长的列举可能不符合关键审计项 目是审计中最为重要的项 目这一准则定义。

我们结合中南建设的业务情况、各项 目对报表数据的影响程度，运用职业判断，最终将房地产开发项 目的收入确认、存货可变现净值的确定识别为关键审计项 目，具体分析如下：

#### （1）关于长期股权投资的确定

中南建设 2021 年期末长期股权投资余额 271.57 亿元，占资产总额的 7.38%，占比并不重大。且我们对中南建设的合营、联营公司选取样本实施延伸审计，并将收入确认为关键审计项 目，鉴于合营、联营企业的投资收益计算本身不涉及重大判断和估计因素，故未将合营、联营企业相关收益的确认识别为关键审计项 目。

#### （2）应收账款及合同资产的减值

中南建设 2021 年期末应收账款、合同资产余额分别为 81.36 亿元、204.38 亿元，占资产总额的比例分别为 2.21%、5.55%，占比并不重大；应收账款及合同资产计提预期信用减值损失所依据的信用风险特征较上期未发生重大变化，管

理层本期计提减值金额较大应收款项的主要是对“恒大集团”及相关企业的应收款项。这一情况与同行业上市公司的趋势相符，且不涉及对预期信用损失计量模型的重大修改，故未将其信用减值损失识别为关键审计事项。

### （3）房地产开发项目的收入确认

房地产开发项目的收入占中南建设 2021 年度营业收入总额的 70.73%。由于房地产开发项目的收入对中南建设经营业绩的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对中南建设的利润产生重大影响，因此我们将中南建设房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

### （4）存货可变现净值的确定

中南建设 2021 年期末开发产品、开发成本（以下统称“存货”）的账面余额为 1,914.29 亿元，占资产总额的 52.02%。由于存货占中南建设资产比例较高，估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险且涉及重大的管理层判断和估计。因此，我们将中南建设存货可变现净值的确定识别为关键审计事项

综上，我们认为未将信用减值损失计提、合营及联营企业相关收益确认等作为关键审计符合审计准则的规定。已在审计报告中沟通的关键审计事项（房地产开发项目的收入确认、存货可变现净值的确定）充分体现了我们在审计工作中对重大错报风险的判断和评估结果，有助于提高审计报告信息含量和审计工作的透明度。

## 2、同行业对比

选取 5 家房地产开发上市公司关键审计事项对比分析如下：

公司名称	关键审计事项	应收账款、 应收票据及 合同资产账 面余额小计	长期股 权投资 账面余 额	资产总 额	应收账款、 应收票据及 合同资产占 资产的比例	长期股权投 资占资产的 比例
万科 A	土地增值税的计提、存货的可变现净值的评估、房地产开发项目的收入确认	153.74	1,448.58	19,386.38	0.79%	7.47%
绿地 控股	存货跌价准备、房地产销售业务收入的确认、重大收购和处置子公司的会计处理	2,757.33	341.82	14,690.98	18.77%	2.33%
阳光 城	房地产销售收入的确认、房地产项目存货可变现净值的评估、转让阳光智博股权投资收益的确认	58.07	287.99	3,582.71	1.62%	8.04%

金科股份	土地增值税的计提、存货减值	33.86	624.54	8,562.03	0.40%	7.29%
荣盛发展	存货可变现净值的估计、房地产收入确认	72.57	31.97	2,927.75	2.48%	1.09%
中南建设	存货可变现净值的确定、房地产开发项目的收入确认	305.88	271.57	3,679.77	8.31%	7.38%

从上表可以看出，中南建设应收账款及合同资产、长期股权投资占总资产的比例和上述同行业上市公司不存在重大差异，上述同行业上市公司也未将信用减值损失计提、合营及联营企业相关收益确认作为关键审计事项，中南建设未将信用减值损失计提、合营及联营企业相关收益确认作为关键审计事项具有一定的合理性。

综上，我们认为：

我们未将《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符合房地产行业的共性特征和中南建设的实际情况。

#### 问询函问题 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增加的原因及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见”

#### 【公司回复】

公司 2021 年营业收入增加不多，主要由于受市场调整和疫情波动的影响，公司房地产业务施工有所放慢，全年竣工面积 1,020 万平方米，同比减少 24.4%，房地产业务结算收入 560 亿元，同比减少 4.3%。不过由于公司建筑业务上年新增合同额增加 10.4%，帮助公司建筑业务本年实现营业收入 251 亿元，同比增长 13.3%，因此公司整体营业收入实现 0.8% 的增长。

公司 2021 年度销售费用和管理费用增加，主要因为随着市场调整，行业良性循环被打破，销售去化率下降，销售难度增加，融资规模收缩，融资难度提高，公司相应增加了销售推广活动和相关投入，提高了对员工在销售和融资相关活动中的激励，由此导致销售费用和管理费用明显上升。

公司 2021 年有息负债明显减少，而财务费用却明显增加，一方面是因为市场调整，公司房地产业务新开工面积同比减少 27%，竣工面积同比减少 24%，公司利息支出中直接归属于符合资本化条件项目的金额降低，公司利息支出中资本化的金额减少，确认为费用的增加。实际上公司 2021 年总体利息支出 68.15 亿元，同比 2020 年减少 1.3%。另一方面，由于信用债市场萎缩，公司有息负债中融资成本相对较低的债券融资比例由 2020 年末的 26% 下降到 11%，而融资成本相对较高的非银行金融机构借款比例由 2020 年末的 22% 上升到 35%，导致公司平均融资成本有所上升。

公司 2021 年营业收入增加不多，期间费用上升较快，客观反映了市场快速变化后的实际情况。

### 【会计师回复】

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

- 1、获取项目公司大额管理费用/销售费用合同，并根据合同约定测算费用金额是否准确；
- 2、将项目公司本期费用明细表与上期审定数据进行比较，分析两期波动的原因及合理性。
- 3、对于项目公司期间费用，实施截止性测试，评价费用是否被记录于正确的会计期间；
- 4、检查相关借款合同、借据、银行回单，并向第三方寄发询证函确认借款金额、借款利率、借款期限的准确性；
- 5、重新计算相关借款的利息是否完整准确地计入恰当会计期间；
- 6、实施现场监盘程序，关注项目的完工进度、是否存在停滞等情况，根据了解到的项目情况并结合盘点情况，评估借款费用资本化与费用化的判断是否准确。

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。中南建设期间费用增幅大于营业收入、期间费用较上年同期大幅增加具有一定的合理性。虽然中南建设的有息负债较上年同比下降，但是财务费用的增加具有一定的合理性。



#### 问询函问题 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，你公司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。”

#### 【公司回复】

##### （1）其他应收款—合作方款项情况说明

2021 年末，公司其他应收款中应收合作方款项 122.78 亿元。有关款项反映的是公司与合作方合资成立的子公司在经营过程中出现资金富裕后，根据有关公司的实际情况，履行相关审批程序，股东各方按比例使用有关资金的情况。

有关合作方都是与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人无关联关系的独立第三方，有关款项不构成对公司的非经营性资金占用。

2021 年末前 10 名其他应收款合作方如下：

其他应收款合作方	金额（万元）
南通神辉置业有限公司	113,409.80
江苏龙信置业有限公司	101,334.83
南通达海华德房地产有限公司	94,906.45
海门市瑞德酒店管理有限公司	73,481.26
南通市海门海泰置业有限公司	73,380.39
山东鲁商置业有限公司	65,497.68
江苏银洲建设集团有限公司	62,064.30
恒通建设集团有限公司	43,628.98
成都市盛城房地产开发有限公司	43,490.40
常熟市创信隆实业有限公司	38,494.49
<b>合计</b>	<b>709,688.58</b>

##### （2）其他应收款—合并范围外关联方款项情况说明

2021 年末，公司其他应收款中应收合并范围外关联方款项 194.68 亿元，有关款项是公司履行相关审核程序后，向公司合营、联营主体投入的股东借款投资，在有关主体偿还完公司的股东借款前，形成对公司的其他应收款。

公司合并范围外关联方都是公司的合营、联营公司，与公司、公司董监高及公司控股股东、实际控制人无关联关系，有关款项不构成对公司的非经营性资金占用。

2021 年末前 10 名应收合并范围外关联方如下：

其他应收款合并范围外关联方	金额（万元）
南京锦安中垠房地产开发有限公司	90,179.22
南宁景信置业有限公司	78,151.11
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	68,172.29
温州恒志置业有限公司	65,929.26
烟台鑫元房地产开发有限公司	61,980.11
深圳市宝昱投资有限公司	56,716.06
云南亿鸿房地产开发有限公司	52,807.74
儋州润捷房地产开发有限公司	47,817.43
烟台沐源置业有限公司	47,444.06
宁波市鄞州尚翔企业管理咨询有限公司	42,751.69
<b>合计</b>	<b>611,948.98</b>

### （3）应收大股东及附属企业保证金及代垫款情况说明

2021 年末，公司应收大股东及附属企业保证金及代垫款 723 万元，有关款项是公司在履行审批程序后，与公司控股股东的关联企业在日常经营关联交易中形成的正常业务款项，具体情况如下：

序号	大股东及附属企业名称	金额（万元）	款项性质
1	武汉锦凡科创有限公司	345.82	未到期服务费
2	江苏中南建筑装饰集团有限公司	161.97	未到期的水电费
3	佛山市高明区锦实置业有限公司	40.00	履约保证金
4	上海中南茂创投资有限公司	24.32	未到期的服务费
5	苏州中南中心投资建设有限公司	24.20	投标保证金
6	江苏中南锦程工程咨询有限公司	23.87	履约保证金
7	肇庆市端州区泓石置业有限公司	20.00	履约保证金
8	重庆航石实业有限公司	20.00	履约保证金
9	南通海门中南谷信息科技有限公司	15.42	履约保证金
10	南京车创智能科技有限公司	15.00	投标保证金
11	南通中南建工装饰装璜有限公司	10.34	未到期的水电费
12	南通中南工业投资有限责任公司	8.25	履约保证金
13	南通中南高科产业园管理有限公司	5.00	保证金

序号	大股东及附属企业名称	金额（万元）	款项性质
14	江苏中南教育科技有限公司	3.66	保证金
15	三河锦石科技发展有限公司	3.00	押金
16	深圳中南锦城投资有限公司	1.70	保证金
17	南京锦凡置业有限公司	1.00	保证金
合计		<b>723.55</b>	--

有关大股东及附属企业都是公司控股股东中南控股集团有限公司的关联公司，有关款项不构成对公司的非经营性资金占用。

### 【会计师回复】

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

- 1、对期末大额往来款项进行函证，确认期末余额的准确性；
- 2、对期末大额往来余额进行分析，获取合同、银行回款等资料，了解款项形成原因，分析是否具有商业合理性。
- 3、核查交易对手与公司、公司董监高、控股股东或实际控制人是否存在关联关系，并根据款项形成原因判断是否构成资金占用。

基于已执行的程序，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。中南建公司设应收合作方款项、合并范围关联方款项、应收大股东及附属企业的保证金及代垫款不属于非经营性资金占用，需要履行审议程序和披露义务的款项已经按照相关规定执行。

本回复仅向深圳证券交易所报送及披露（如适用）使用，不得用于任何其他目的。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年五月十六日