

关于对南京公用发展股份有限公司 2021 年报问询函的 回复

深圳证券交易所：

根据贵交易所《关于对南京公用发展股份有限公司 2021 年年报的问询函》的内容要求，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对反馈意见提出的问题进行了认真核查和进一步调查，现就反馈意见相关问题核查并发表意见如下：

（下文中“公司”或“南京公用”专指南京公用发展股份有限公司，“会计师事务所”专指天衡会计师事务所（特殊普通合伙））

1. 年报显示，你公司 2021 年度实现营业收入 35.89 亿元，较上年同期减少 47.53%，预付账款期末余额为 3.72 亿元。请你公司结合预付款政策变动情况、期后结转情况、合同条款变动及同行业可比公司情况，说明营业收入大幅下降的情况下预付账款同比大幅上升的原因，并列示预付账款期末余额前五名的金额、账龄、交易或业务背景、说明是否为关联方，预付的必要性与商业合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

【回复】

（1）公司 2021 年度营业收入较上年同期大幅下降，主要是房产开发收入大幅下降所致。

两期收入分类比较如下：

单位：万元

合同分类	2021 年度	2020 年度	变动金额	变动率
商品类型				
其中：汽车营运	14,756.19	10,770.49	3,985.70	37.01%
房产开发	17,224.69	391,465.88	-374,241.19	-95.60%
汽车销售	11,736.74	14,194.51	-2,457.77	-17.31%
旅游服务	3,592.77	3,493.56	99.21	2.84%
燃气销售	246,540.46	212,039.51	34,500.94	16.27%
其他	36,888.98	25,977.67	10,911.30	42.00%
合同类型				
其中：燃气工程	28,130.99	26,023.75	2,107.24	8.10%
合计	358,870.81	683,965.38	-325,094.57	-47.53%

公司 2021 年度实现营业收入较上年同期减少 47.53%，主要是 2021 年度房产开发收入

较上年同期下降所致。公司 2021 年度燃气销售收入较上年同期增加 34,500.94 万元，上升 16.27%。

(2) 公司预付账款余额前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	是否关联方	交易内容	2021 年末余额	账龄	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)	期后结转情况
客商 1	否	采购天然气	21,526.91	1 年以内	57.83	2022 年 2 月已全部结转成本
客商 2	否	采购天然气	9,343.26	1 年以内	25.10	2022 年 1 月已全部结转成本
客商 3	否	房产销售佣金	1,662.55	1 年以内	4.47	目前暂未结转，待南京江北新区 2020G03 项目房屋交付时结转至费用
客商 4	否	采购车辆	1,072.08	1 年以内	2.88	2022 年 2 月已全部结转至存货
客商 5	否	采购天然气	300.00	1 年以内	0.81	客商 5 天然气竞拍保证金
			504.99	2 至 3 年	1.36	客商 5 天然气竞拍保证金
合计			34,409.79		92.45	

(续)

单位名称	是否关联方	交易内容	2020 年末余额	账龄	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)	期后结转情况
客商 2	否	采购天然气	14,565.76	1 年以内	64.79	2021 年 1 月已全部结转成本
客商 6	否	采购天然气	3,029.80	1 年以内	13.48	2021 年 2 月已全部结转成本
客商 7	否	采购天然气	812.83	1 年以内	3.62	2021 年 2 月已全部结转成本
客商 5	否	采购天然气	519.13	1 至 2 年	2.31	客商 5 天然气竞拍保证金
客商 8	否	采购车辆	414.07	1 年以内	1.84	2021 年 1 月已全部结转至存货
合计			19,341.58		86.04	

公司两期末预付账款主要内容均是预付燃气款，分别占 2021 年末、2020 年末预付账款期末余额的 85.10%、84.20%。

公司 2021 年末预付账款较 2020 年末增加 14,739.93 万元，上升 65.56%，主要是公司预付燃气款增加所致。公司 2021 年末预付燃气款较 2020 年末增加 12,747.64 万元。主要原因为：①公司 2021 年度燃气销售较上年同期上升。②2021 年度市场燃气单价较上年同期上升。③2020 年度，根据与客商 1 所签署协议约定，仅需预付 10 天拟采购天然气对应款项；2021 年度合同相关付款条款发生变更，公司需在月初按照合同约定预付当月（30 天）拟采购的天然气对应款项。

报告期内，公司预付账款余额的形成是基于公司 2021 年正常生产经营计划，组织气源

采购并严格按照协议约定进行款项支付，款项支付均按照燃气行业特征，符合交易习惯，具有合理性、必要性。

【年审会计师核查意见】

(1) 我们实施的对预付款项相关的主要审计程序如下：

- a. 了解、测试和评价与预付款项确认相关内部控制制度；
- b. 分析重大明细项目的款项内容及性质，关注是否存在关联方资金占用的情况；
- c. 在审计过程中，我们检查了供应商的工商信息，获取并核对了重大预付账款的合同，检查了合同的执行情况，检查了会计凭证、银行流水，对大额预付账款执行了函证程序；
- d. 对于账龄超过一年的预付款项，我们根据公司的实际情况及对报表的影响程度，进行综合分析考虑。

(2) 核查结论

年报会计师认为：公司预付款项具有商业实质，不构成被关联方占用，具有预付的必要性与商业合理性。

3. 年报显示，你公司存货期末账面余额 51.93 亿元，其中房地产开发账面余额 48.82 亿元，占比 93.89%。本期对库存商品计提存货跌价准备 0 元，房地产开发存货受限金额 26.26 亿元。请你公司：

(1) 说明你公司报告期末存货金额、占总资产比重较高且持续增长的原因及合理性，存货金额较高且持续增长的趋势与同行业可比上市公司相比是否存在重大差异。

【回复】

①期末公司存货余额构成

公司报告期末存货账面余额 52 亿元，存货账面价值 51.93 亿元，占总资产比例为 36.63%，占比较高，主要内容是房地产开发成本和房地产开发产品，占期末存货账面价值的 93.89%。

公司两期期末存货构成类别如下：

单位：万元

项 目	期末余额				
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值	占比
原材料	5,126.92			5,126.92	0.99%
在产品	8,025.26			8,025.26	1.55%

项 目	期末余额				
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值	占比
库存商品	18,584.60			18,584.60	3.58%
周转材料	7.14			7.14	0.00%
房地产开发成本	464,039.56	16,695.59	684.69	463,354.87	89.23%
房地产开发产品	24,210.69	481.59		24,210.69	4.66%
合 计	519,994.17	17,177.18	684.69	519,309.48	100.00%

(续)

项 目	期初余额				
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值	占比
原材料	3,981.53			3,981.53	1.16%
在产品	8,990.67			8,990.67	2.61%
库存商品	4,436.58			4,436.58	1.29%
周转材料	6.56			6.56	0.00%
房地产开发成本	321,457.25	6,823.42	684.69	320,772.55	93.12%
房地产开发产品	6,295.45	370.12		6,295.45	1.83%
合 计	345,168.03	7,193.54	684.69	344,483.34	100.00%

②公司期末存货金额、占总资产比重较高且持续增长的原因及合理性

2021年末公司存货账面价值较2020年末增加174,826.13万元，其中房产开发较2020年末增加160,497.55万元。

a. 本期主要新增房地产开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	企业合并增加	本期（开发成本）增加	本期转入开发产品	期末余额
G115 地块	--	2024-11-30	24 亿元			70,170.94		70,170.94
G125 地块	--	2024-11-30	10 亿元			31,003.32		31,003.32
合计						101,174.26		101,174.26

公司新增房地产开发成本主要是新竞得地块的购置成本。2021年11月25日，公司分别以14亿元价格成功竞得南京河西南NO.2021G115地块，以6.2亿元价格成功竞得南京南部新城NO.2021G125地块。

b. 本期主要新增房地产开发产品明细如下：

公司新增房地产开发产品系2021年度新增合并报表南京建信中北房地产开发有限公司

开发的文苑居住宅项目。

单位：万元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
文苑居	2021-12-30		30,853.17	10,944.04	19,909.13
合计			30,853.17	10,944.04	19,909.13

c. 公司存货持续增长的原因及合理性

为进一步做精做强公司主营产业，推动公司房地产业发展，本着控制风险、科学决策、效益最优的原则，经过充分的前期调研，公司参与了2021年11月25日的南京市2021年度第三次集中供地土地竞拍。

该事项有利于公司的长远发展，有利于提升公司的持续发展能力和综合竞争优势，对公司未来的社会效益、品牌效益、经济效益都有积极的意义。

③存货金额较高且持续增长的趋势与同行业可比上市公司相比不存在重大差异

公司在A股市场未找到完全相同的同行业可比上市公司。与公司同属南京地区的南京高科（证券代码：600064）房地产板块和公司业务部分相同。

单位：万元

项目	南京高科	南京公用
2021年末存货余额	1,126,165.03	519,994.17
其中：房地产开发成本	693,499.39	464,039.56
房地产开发产品	413,522.76	24,210.69
2021年末存货余额占总资产比例	34.10%	36.68%
2020年末存货余额	1,184,688.25	345,168.03
其中：房地产开发成本	661,860.37	321,457.25
房地产开发产品	485,320.79	6,295.45
2020年末存货余额占总资产比例	36.32%	31.39%

公司和南京高科的存货金额较高，占期末总资产比例接近。公司2021年度非同一控制下新合并了南京建信中北房地产开发有限公司，增加了房地产开发产品期末余额19,909.13万元。剔除此因素，公司和南京高科的房地产开发成本、房地产开发产品变化趋势一致。

(2) 说明受限资产的具体情况，包括受限资产明细、受限金额及受限原因，并论证对你公司生产经营、公司治理等产生的影响，是否存在潜在诉讼。

【回复】

①公司 2021 年末所有权或使用权受到限制的资产情况如下：

单位：万元

受限资产明细	金额	受限制的原因
货币资金	863.13	银行承兑汇票保证金等
存货	262,650.89	房产开发贷款抵押
投资性房地产	565.19	借款抵押物
固定资产	8,074.54	借款抵押物
无形资产	104.59	借款抵押物

其中受限存货明细如下：

单位：万元

项目名称	2021 年末	2020 年末	受限原因
汝悦铭苑	57,680.89	55,411.40	房地产开发贷款
映樾里	204,970.00	204,970.00	房地产开发贷款
合计	262,650.89	260,381.40	

a. 汝悦铭苑：

楼栋	抵押情况	土地面积 (m ²)	土地成本 (万元)	2021 年末 已抵押 金额 (万元)
5	土地抵押	2,941.58	6,065.02	5,537.80
6	在建工程抵押	3,977.84	8,201.61	11,017.00
8	土地抵押	5,067.73	10,448.77	6,412.94
9、10、12	在建工程抵押	10,935.56	22,547.21	27,643.00
11	土地抵押	3,201.43	6,600.79	6,412.94
售楼处	土地抵押	695.19	1,433.36	657.21
合计		26,819.33	55,296.76	57,680.89

b. 映樾里：

项目	2021 年末已抵押金额（万元）
土地成本	204,970.00
合计	204,970.00

②上述受限资产对公司生产经营、公司治理无消极影响，不存在潜在诉讼。

房地产开发公司在取得土地证等权证后，通过项目开发贷款进行融资，以保障项目正常开发和运营。在融资过程中，为降低自身风险，保障贷款的安全性，开发贷银行要求将土地

及在建工程进行抵押。进入销售期后，将逐步偿还银行开发贷款，并对相应的受限资产进行解押。

(3) 请你公司结合存货构成、同比变动及跌价准备计提、原材料及产品销售变动、存货周转情况等，按类别列示存货跌价准备的计算过程（包括存货类型、相关可变现净值及可变现净值确定的主要方式和参数等），说明存货跌价准备计提比例是否合理、跌价准备计提是否充分、与同行业上市公司相比是否存在差异。

【回复】

①公司存货构成如下：

单位：万元

项 目	2021 年末			2020 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,126.92		5,126.92	3,981.53		3,981.53
在产品	8,025.26		8,025.26	8,990.67		8,990.67
库存商品	18,584.60		18,584.60	4,436.58		4,436.58
周转材料	7.14		7.14	6.56		6.56
房地产开发成本	464,039.56	684.69	463,354.87	321,457.25	684.69	320,772.55
房地产开发产品	24,210.69		24,210.69	6,295.45		6,295.45
合 计	519,994.17	684.69	519,309.48	345,168.03	684.69	344,483.34

②公司存货跌价准备明细如下：

项 目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
房地产开发成本	6,846,914.44	-	-	-	-	-	6,846,914.44
合 计	6,846,914.44	-	-	-	-	-	6,846,914.44

按主要项目分类：

项 目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
湖西街 30 号	6,846,914.44	-	-	-	-	6,846,914.44
合 计	6,846,914.44	-	-	-	-	6,846,914.44

③公司各类存货跌价准备计提方法

类别	跌价准备计提具体方法
原材料	原材料售价减去销售费用、税费后金额作为可变现净值，可变现净值低于原材料账面成本，计提原材料跌价准备。

类别	跌价准备计提具体方法
在产品	主要是控股子公司港华燃气的工程施工项目成本。工程项目合同收入减去该工程项目估计完工需要发生的成本、销售费用、税费后金额作为可变现净值。可变现净值低于0的项目计提在产品跌价准备。
库存商品	库存商品售价减去销售费用、税费后金额作为可变现净值，可变现净值低于库存商品账面成本，计提库存商品跌价准备。
周转材料	金额较小，忽略不计
房地产开发成本	房地产开发项目估计售价减去房地产项目估计完工需要发生的成本、销售费用、税费后金额作为可变现净值。可变现净值低于0的项目计提房地产开发成本跌价准备。
房地产开发产品	房地产开发产品售价减去销售费用、税费后金额作为可变现净值，可变现净值低于房地产开发产品账面成本，计提房地产开发产品跌价准备。

④同行业上市公司比较

公司在A股市场未找到完全相同的同行业可比上市公司。南京高科房地产板块和公司业务部分相同。

项目	南京高科	南京公用
2021年度计提存货跌价准备	-	-
其中：房地产开发成本	-	-
房地产开发产品	-	-

公司和南京高科本期存货跌价准备计提趋势相一致。

(4) 请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

【年审会计师核查意见】

①年审会计师核查程序：

a. 获取并了解公司存货跌价准备计提政策，分析报告期内存货跌价准备计提政策是否合理，是否得到一贯执行；

b. 获取公司存货库龄明细表，检查存货库龄分布及合理性，分析存货跌价风险，复核跌价准备计算过程；

c. 访谈公司财务部、销售部、项目部等部门负责人，了解公司项目和执行情况、存货估计售价确认方式，分析存货预估售价的合理性；

d. 获取公司存货跌价准备计提明细表，复核存货跌价准备的计提方法、过程是否按照会计政策执行，重新计算存货可变现净值，分析存货跌价准备计提的准确性及合理性；

e. 查阅同行业上市公司存货跌价准备计提情况，了解行业存货跌价准备计提的具体方法、计提比例，分析公司与同行业上市公司的差异。

②核查结论：

年报会计师认为：公司 2021 年度存货跌价准备计提是充分、合理的，与同行业上市公司相比无异常；报告期公司计提存货跌价准备金额充分。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
2022 年 5 月 17 日

