

立信会计师事务所（特殊普通合伙）  
关于上海证券交易所《关于南京中  
央商场（集团）股份有限公司 2022  
年度报告的信息披露监管工作函》的  
回复

信会师函字[2023]第 ZE038 号

**立信会计师事务所（特殊普通合伙）**  
**关于上海证券交易所《关于南京中央商场（集团）股份有限公司 2022 年度报告的信息披露监管工作函》的回复**

信会师函字[2023]第 ZE038 号

上海证券交易所：

南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“中央商场”）于 2023 年 4 月 28 日披露了《南京中央商场（集团）股份有限公司 2022 年年度报告》(以下简称“年度报告”)，并于 2023 年 5 月 24 日收到贵所下发的《南京中央商场（集团）股份有限公司 2022 年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函【2023】0601 号，以下简称“监管工作函”)，立信会计师事务所（特殊普通合伙)(以下简称“会计师”、“本所”、“年审会计师”)对于监管工作函中提到的需要会计师说明或发表意见的问题进行了认真分析与核查,现根据监管工作函所涉及的问题进行说明和答复，具体内容如下：

**问题一、年报披露，报告期末公司存货账面余额 59.75 亿元，占总资产的 48.94%，其中开发成本 45.87 亿元，计提跌价准备 3.21 亿元，开发产品 17.42 亿元，计提跌价准备 1.84 亿元。公司目前房地产在建项目 6 个，开工时间在 2010 年至 2014 年期间，其中泗阳雨润广场二期、淮安雨润广场已停工；房地产已开发项目 13 个，多数已建成超过 5 年。请公司补充披露：（1）各房地产在建项目开发成本项目明细、预计完成时间、后续预计投入资金及资金筹措安排情况，并说明建设进展及进度缓慢原因；（2）各开发产品销售情况，对加快项目去化采取的措施；（3）结合前述情况具体说明开发成本及开发产品计提主要考虑、减值迹象、减值过程、关键参数及依据，说明上述减值的合理性及是否充分。请年审会计师对问题（3）发表意见。**

公司回复：

**问题一（3）结合前述情况具体说明开发成本及开发产品计提主要考虑、减值迹象、减值过程、关键参数及依据，说明上述减值的合理性及是否充分**

1、公司存货跌价准备计提的总体原则

依据《企业会计准则第 1 号—存货》的相关规定，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值的确定方法：对于开发产品，以该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其可变现净值；对于开发成本，可变现净值按照所开发项目的估计售价减去至项目完工时估计的总投成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。项目估计的总投成本，按照目标成本、合约规划等动态编制。

2、公司 2022 年末对开发成本和开发产品的可变现净值进行测试，测算明细如下表所示

单位：万元

存货类别	项目名称	项目业态	未售面积	可变现净值	账面成本	存货跌价准备期末余额
开发成本	泗阳雨润广场二期	综合楼	65,094.00	15,421.29	17,433.30	2,012.01
开发成本	泗阳雨润广场二期	地下商业	9,056.57	5,742.25	5,339.62	
开发成本	泗阳星雨华府	住宅	32,041.75	19,747.73	17,954.55	
开发成本	泗阳星雨华府	未开发地块	34,689.00	5,357.58	3,180.82	
开发成本	淮安雨润广场	综合体	347,225.60	229,383.10	254,331.96	24,948.86
开发成本	盱眙星雨华府	住宅 2.2 期	56,937.09	31,709.01	34,497.32	2,788.31
开发成本	盱眙星雨华府	住宅 4.1 期	50,725.00	17,000.00	15,059.15	
开发成本	盱眙星雨华府	土地 4.2 期	34,200.36	11,026.02	10,125.41	
开发成本	海安雨润广场	自持百货大楼	50,189.45	41,764.98	39,132.70	
开发成本	海安雨润广场	地下自持商业	20,605.72	21,863.36	15,778.46	
开发成本	海安雨润广场	地上自持商业及车库	51,079.79	43,531.52	45,871.75	2,340.23
合计					458,705.04	32,089.41

(1) 泗阳雨润广场的综合楼因经济形势及房地产市场行情变化目前处于停工状态，原规划设计方案可能面临调整以满足现代商业经营的需求。综合楼账面成本 1.74 亿元，其中对土地使用权的估计售价采用市场比较法，土地使用权地面评估单价 5,062 元/m<sup>2</sup>，可比案例来源于中国土地市场网；对于宗地之上已形成的土建工程，核实其发生的建安成本、基础设施、公共配套设施费用，再考虑合理的资金成本、实体性贬值后确定其估计售价；最后综合土地使用权、土建工程的估计售价以及考虑相关税费、费用后，确认综合楼的可变现净值。

(2) 泗阳雨润广场地下商业目前还未进行消防验收，账面成本 5,339.62 万元，对地下商业的估计售价，本次采用收益法进行评估，日租金 1.59 元/m<sup>2</sup>，空置率取值 15%，投资报酬率取值 6.5%，年租金增长率 2%。销售费用及管理费用按照地下商业的估计售价的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售

税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

(3) 泗阳星雨华府住宅为在建的 8 号和 16 号楼，账面成本 1.80 亿元。对于已售未结转部分的开发成本的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发成本的估计售价采用市场法进行评估，高层住宅评估单价 6,990 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发成本的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。续建成本是通过项目总投资额扣减已结转的成本、账面已发生投资额之后的余额。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

(4) 泗阳星雨华府未开发地块，账面成本 3,180.82 万元。对未开发地块的估计售价采用市场比较法进行评估，土地使用权地面评估单价 6,270 元/m<sup>2</sup>，可比案例来源于中国土地市场网。销售费用及管理费用按照未开发地块的估计售价的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

(5) 淮安雨润广场综合体因经济形势及房地产市场行情变化处于停工状态，原规划设计方案已不能满足现代商业经营的需求，公司正与政府沟通探讨变更规划设计的可行性和方向，项目整体处于筹划复工的前期准备中。综合体账面成本 25.43 亿元，其中对土地使用权的估计售价采用市场比较法，土地使用权楼面评估单价 4,528 元/m<sup>2</sup>，可比案例来源于中国土地市场网；对于宗地之上已形成的土建工程，核实其发生的建安成本、基础设施、公共配套设施费用，再考虑合理的资金成本、实体性贬值后确定其估计售价；最后综合土地使用权、土建工程的估计售价以及考虑相关税费、费用后，确认综合体的可变现净值。

(6) 盱眙星雨华府住宅 2.2 期，账面成本 3.45 亿元。对于已售未结转部分的开发成本的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发成本的估计售价采用市场法进行评估，其中住宅评估单价 6,300 元/m<sup>2</sup>，洋房评估单价 7,000 元/m<sup>2</sup>，叠墅评估单价 9,500 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发成本的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。续建成本是通过项目总投资额扣减已结转的成本、账面已发生投资额之后的余额。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

(7) 盱眙星雨华府住宅 4.1 期，账面成本 1.51 亿元。对于已售未结转部分的开发成本的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发成本的估计售价采用市场法进行评估，其中住宅评估单价 7,000 元/m<sup>2</sup>，叠墅评估单价 9,500 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发成本的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。续建成本是通过项目总投资额扣减已结转的成本、账面已发生投资额之后的余额。销售税金（城建税、教育

附加费及地方教育附加费)按照增值税的应纳税额进行计算。

(8) 盱眙星雨华府住宅 4.2 期为尚未开发的土地,账面成本 1.01 亿元,对未开发地块的估计售价采用市场比较法进行评估,土地使用权地面评估单价 3,484 元/m<sup>2</sup>,可比案例来源于中国土地市场网。销售费用及管理费用按照未开发地块的估计售价的一定比例进行计算,取值范围 5%-10%,具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金(城建税、教育附加费及地方教育附加费)按照增值税的应纳税额进行计算。

(9) 海安雨润广场自持百货大楼,账面成本 3.91 亿元,对自持百货大楼的估计售价采用收益法进行评估。商业的首层日租金 3.23 元/m<sup>2</sup>,第二层日租金 2.26 元/m<sup>2</sup>,第三层日租金 1.62 元/m<sup>2</sup>,第四层日租金 1.2 元/m<sup>2</sup>,第五层日租金 1.02 元/m<sup>2</sup>,空置率 10%,投资报酬率取值 6.5%,租金增长率取值 5%。销售费用及管理费用按照自持百货大楼的估计售价的一定比例进行计算,取值范围 5%-10%,具体根据项目业态确定。销售税金(城建税、教育附加费及地方教育附加费)按照增值税的应纳税额进行计算。

(10) 海安雨润广场地下自持商业,账面成本 1.58 亿元,对自持商业的估计售价采用收益法进行评估。商业的负一层日租金 1.62 元/m<sup>2</sup>,空置率 5%,投资报酬率取值 6.5%,租金增长率取值 5%。销售费用及管理费用按照自持商业的估计售价的一定比例进行计算,取值范围 5%-10%,具体根据项目业态确定。销售税金(城建税、教育附加费及地方教育附加费)按照增值税的应纳税额进行计算。

(11) 海安雨润广场地上自持商业及车库,账面成本 4.59 亿元,对自持商业及车库的估计售价采用收益法进行评估。商业的首层日租金 3.23 元/m<sup>2</sup>,第二层日租金 2.26 元/m<sup>2</sup>,第三层日租金 1.62 元/m<sup>2</sup>,空置率 5%,投资报酬率取值 6.5%,租金增长率取值 5%;车位的日租金 62.5 元/个,空置率 20%,投资报酬率取值 6.5%,租金增长率取值 5%。销售费用及管理费用按照自持商业及车库的估计售价的一定比例进行计算,取值范围 5%-10%,具体根据项目业态确定。销售税金(城建税、教育附加费及地方教育附加费)按照增值税的应纳税额进行计算。

单位:万元

存货类别	项目名称	项目业态	竣工时间	未售面积	可变现净值	账面成本	存货跌价准备期末余额
开发产品	海安雨润广场	公寓	2020 年 7 月	7,341.48	4,923.00	5,127.85	204.85
开发产品	海安雨润广场	商业	2020 年 7 月	6,267.71	6,972.81	3,096.61	
开发产品	泗阳雨润广场	住宅、商业街	2018 年 12 月	17,780.16	10,117.81	9,287.31	
开发产品	泗阳星雨华府	住宅及商业	2021 年 3 月	11,432.22	6,844.85	5,818.49	
开发产品	涵月楼花园	别墅	2015 年 7 月	1,861.23	3,292.31	2,950.25	
开发产品	宿迁雨润广场	住宅及商业	2017 年 10 月	5,221.12	5,063.44	3,832.72	
开发产品	宿迁雨润广场	商业街	2017 年 10 月	9,308.01	13,318.99	16,614.64	3,295.65
开发产品	宿迁雨润广场	综合楼及商铺	2020 年 9 月	24,124.99	23,639.49	31,125.65	7,486.16
开发产品	宿迁雨润广场	超市	2022 年 12 月	5,976.61	2,999.60	3,246.23	246.63

存货类别	项目名称	项目业态	竣工时间	未售面积	可变现净值	账面成本	存货跌价准备 期末余额
开发产品	宿迁雨润广场	真冰场	2022年12月	3,367.83	1,682.76	2,647.97	965.21
开发产品	新沂雨润广场	地下商业	2015年4月	8,952.22	14,397.98	17,482.90	3,084.92
开发产品	淮安国际广场	写字楼	2011年8月	12,189.81	7,225.96	7,060.55	
开发产品	盱眙雨润广场	高层住宅、商业、综合楼	2020年12月	25,101.78	20,104.97	15,709.01	
开发产品	盱眙雨润广场	停车楼、商业A、储藏室及自行车库、物管用房	2020年12月	15,192.23	3,509.19	4,825.64	1,316.45
开发产品	盱眙星雨华府1期	住宅、商业	2018年1月	7,335.21	4,364.76	5,676.03	1,311.27
开发产品	盱眙星雨华府1期	储藏室及自行车库	2018年1月	10,193.24	1,681.88	702.93	
开发产品	盱眙星雨华府2.1期	住宅	2020年6月	2,301.29	997.92	969.84	
开发产品	盱眙星雨华府2.1期	机动车库、储藏室、物管用房	2020年6月	3,581.13	699.60	1,216.39	516.79
开发产品	句容雨润广场	商业	2017年3月	4,152.32	4,668.28	4,027.26	
开发产品	句容雨润广场	南广场	2017年3月		2,968.87	2,968.87	
开发产品	沭阳中央广场	商业	2017年3月	16,908.59	26,219.67	15,130.00	
开发产品	黄河丽景花园	住宅	2010年12月	921.11	458.01	344.85	
开发产品	镇江雨润广场	B地块商业	2015年11月	3,936.48	3,422.97	2,730.44	
开发产品	镇江雨润广场	C地块商业	2015年11月	10,075.14	13,366.61	11,607.81	
合计						174,200.24	18,427.93

(1) 海安雨润广场-公寓账面成本 5,127.85 万元,对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票,按照其销售价格进行确认;对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估,公寓评估单价 8,000 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算,取值范围 5%-10%,具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金(城建税、教育附加费及地方教育附加费)按照增值税的应纳税额进行计算。

(2) 海安雨润广场-商业账面成本 3,096.61 万元,对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票,按照其销售价格进行确认;对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估,商业评估均价 15,934/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算,取值范围 5%-10%,具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金(城建税、教育附加费及地方教育附加费)按照增值税的应纳税额进行计算。

(3) 泗阳雨润广场-住宅、商业街账面成本 9,287.31 万元,对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票,按照其销售价格进行确认;对于未

售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估。高层住宅一期评估单价 5,800 元/m<sup>2</sup>，三期评估单价 7,000 元/m<sup>2</sup>；商业评估单价一期底商 5,800 元/m<sup>2</sup>，二期商业街均价 6,617.5 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

(4) 泗阳星雨华府-住宅及商业账面成本 5,818.49 万元，对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估，高层住宅评估单价 7,104 元/m<sup>2</sup>，商业评估单价 6,900 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

(5) 涵月楼花园-别墅账面成本 2,950.25 万元，对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估，别墅评估单价 22,600 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

(6) 宿迁雨润广场-住宅及商业账面成本 3,832.72 万元，对于已售未结转部分的开发产品的预计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的预计售价采用市场法进行评估，商业评估价格 11,100.00~12,500.00 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

(7) 宿迁雨润广场-商业街账面成本 16,614.64 万元，对于已售未结转部分的开发产品的预计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的预计售价采用市场法进行评估，商业评估价格 7,900.00~14,100.00 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

(8) 宿迁雨润广场-综合楼及商铺账面成本 31,125.65 万元，对于已售未结转部分的开发产品的预计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的预计售价采用市场法进行评估，综合楼及商铺评估价格 5,900.00~13,200.00 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金

（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

（9） 宿迁雨润广场-超市账面成本 3,246.23 万元，对超市的估计售价采用收益法进行评估，日租金为 1.33 元/m<sup>2</sup>，空置率 10%，投资报酬率取值 6.5%，租金增长率 3%。销售费用及管理费用按照超市的估计售价的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

（10） 宿迁雨润广场-真冰场账面成本 2,647.97 万元，对真冰场的估计售价采用收益法进行评估，日租金为 1.62 元/m<sup>2</sup>，空置率 11%，投资报酬率取值 6.5%，租金增长率 3%。销售费用及管理费用按照真冰场的估计售价的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

（11） 新沂雨润广场-地下商业账面成本 17,482.9 万元，对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的估计售价采用收益法进行评估。日租金 2.93 元/m<sup>2</sup>/日，空置率 15%，投资报酬率取值 6.5%，租金增长率取值 5%。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

（12） 淮安国际广场写字楼账面成本 7,060.55 万元，对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估，写字楼评估单价 6,840 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

（13） 盱眙雨润广场-高层住宅、商业、综合楼账面成本 15,709.01 万元，对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估。其中高层住宅评估单价 8,500 元/m<sup>2</sup>，商业评估均价 10,991.75 元/m<sup>2</sup>，综合楼评估单价 3,800 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

（14） 盱眙雨润广场-停车楼、商业 A、储藏室及自行车库、物管用房账面成本 4,825.64 万元，对于已售未结转部分的开发产品的预计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的预计售价采用市场法进行评估。其中停车楼评估单价 12.87 万元/个。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入



的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应税额进行计算。

(15) 盱眙星雨华府 1 期-住宅、商业账面成本 5,676.03 万元，对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估。其中住宅评估单价 6,200 元/m<sup>2</sup>，商业评估均价 7,053.64 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应税额进行计算。

(16) 盱眙星雨华府 1 期-储藏室及自行车库账面成本 702.93 万元，对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估。储藏室及自行车库评估单价 1,800 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应税额进行计算。

(17) 盱眙星雨华府 2.1 期-住宅账面成本 969.84 万元，对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估，住宅评估单价 6,200 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应税额进行计算。

(18) 盱眙星雨华府 2.1 期-机动车库、储藏室、物管用房账面成本 1,216.39 万元，对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估，机动车库评估单价 3 万元/个。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应税额进行计算。

(19) 句容雨润广场-商业账面成本 4,027.26 万元，均为未售，对未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估，商业评估均价 12,354 元/m<sup>2</sup>；销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应税额进行计算。

(20) 句容雨润广场-南广场账面成本 2,968.87 万元，南广场为句容雨润中央置业与句容市城市建设投资有限责任公司于 2013 年签订《工程建设项目合作框架协议》，协议约定由句容雨润中央置业代建南广场，项目 2017 年竣工，尚未办理最终结算和移交

手续，截止 2022 年末账面成本 2,968.87 万元，截止 2022 年末累计已收款 4,722.77 万。

(21) 沭阳雨润广场-商业账面成本 15,130.00 万元，对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估，商业评估均价 18,197.82 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

(22) 黄河丽景花园-住宅账面成本 344.85 万元，对未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估，住宅评估单价 5,300 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

(23) 镇江雨润广场-B 地块商业账面成本 2,730.44 万元，对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估，商业评估均价 8,255.80 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

(24) 镇江雨润广场-C 地块商业账面成本 11,607.81 万元，对于已售未结转部分的开发产品的估计售价经核实其销售合同及销售发票，按照其销售价格进行确认；对于未售部分开发产品的估计售价采用市场法进行评估，商业评估均价 12,216.07 元/m<sup>2</sup>。销售费用及管理费用按照未售的开发产品的预计销售收入的一定比例进行计算，取值范围 5%-10%，具体根据项目业态和销售情况确定。销售税金（城建税、教育附加费及地方教育附加费）按照增值税的应纳税额进行计算。

公司根据开发成本和开发产品的成本高于可变现净值的差额部分确认了存货跌价准备，并聘请了具有证券资格的评估机构对管理层计提存货跌价准备的测算过程进行了复核，公司本报告期末存货跌价准备的计提是充分的，具有合理性。

## 会计师回复：

### 1、会计师主要核查程序

我们执行的审计程序主要包括但不限于：

- (1) 了解和评价管理层与计提存货跌价准备相关的关键内部控制的设计与运行的有效性；
- (2) 通过比较项目当期毛利率、累计毛利率、预售毛利率复核期末持有的地产项目

是否存在减值情形；对于已经计提了减值准备的开发项目，通过复核本年预售价格及周边类似项目售价走向，确定是否进一步减值或者升值；

- (3) 对计算存货可变现净值所使用的主要参数执行复核工作；
- (4) 将以往年度的可变现净值的估计与实际变现价值进行比较；
- (5) 复核外部评估机构出具的评估报告采用的方法和假设，并聘请了具有证券资格的评估机构对公司聘请的评估机构出具的银信评报字（2023）第 B00056 号评估报告进行复核，出具了鹏信资评报字（2023）第 S075 号复核报告；
- (6) 检查存货跌价准备计算的准确性。

## 2、会计师核查意见

基于执行的审计程序，我们认为公司的开发成本和开发产品的跌价准备在所有重大方面计提充分。就 2022 年度财务报表整体公允反映而言，公司对存货跌价准备的合理性、充分性在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

**问题三、关于诉讼情况。**年报及相关公告显示，公司报告期内存在多笔作为被告的诉讼，主要为请求工程款，涉案金额约1.8亿元。请公司：（1）列示截至目前应付未付的工程款情况，包括合同相对方、合同金额、完工进度、逾期情况，并说明后续如无法偿还相关款项，是否将导致主要经营性资产被划扣等情形，公司有无相关应对措施；（2）说明未对相关未决诉讼事项计提预计负债的原因及合理性，是否符合相关会计准则规定。请年审会计师对问题（2）发表意见。

**公司回复：**

**问题三（2）说明未对相关未决诉讼事项计提预计负债的原因及合理性，是否符合相关会计准则规定**

报告期内公司及控股子公司作为被告的未决诉讼案件情况如下：

1、中建三局第一建设工程有限责任公司诉宿迁中央国际购物广场有限公司、南京中央商场(集团)股份有限公司、南京中商房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷

### （1）基本情况

2011年10月，中建三局第一建设工程有限责任公司（以下简称“中建三局”）与宿迁中央国际购物广场有限公司（以下简称“宿迁中央”）签订《宿迁雨润广场施工合同》，约定中建三局承建由宿迁中央开发且位于宿迁市宿城区的宿迁中央商场工程。

合同签订后，中建三局按约施工。涉案项目工程于2017年7月13日至2020年9月11日相继完成竣工验收，2017年8月23日至2020年9月23日完成对应工程的竣工备案。

关于工程款结算等，经中建三局与宿迁中央双方协商一致，签订《宿迁中央国际购物广场项目结算等相关事宜的补充协议》，确认涉案项目工程最终结算价为729,435,000.00元，并就相应工程价款支付、质保金返还等进行了明确约定。截止2022年12月31日，财务账册上记载宿迁中央累计已付款665,970,221.39元，剩余应支付的工程款为48,876,078.61元，应退还的质保金为14,588,700.00元。

公司于2023年4月23日收到法院送达的关于建设工程施工合同纠纷一案的《变更诉讼请求申请书》，中建三局请求法院依法判令宿迁中央支付工程款96,181,499.27元，请求法院依法判令宿迁中央退还质保金14,588,700.00元。

#### (2) 未计提预计负债的原因及合理性

截止2022年12月31日，宿迁中央根据项目工程最终结算价款和账册记载累计已付款金额已计提负债63,464,778.61元，因此公司未再额外计提预计负债。

针对中建三局请求法院依法判令宿迁中央支付工程款金额与宿迁中央账面记载的剩余应支付工程款金额之间的差额部分，双方存在争议。宿迁中央已经组织相应证据提交法院，公司也就该事项咨询了律师意见并获取了法律意见书，公司认为我方的主张有较大可能会被法院支持，因此不满足《企业会计准则第13号—或有事项》第四条规定中预计负债确认所要求的“该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司”，未计提预计负债是合理的。

### 2、江苏金厦建设集团有限公司诉泗阳雨润中央购物广场有限公司就三期总承包工程建设施工合同纠纷

#### (1) 基本情况

江苏金厦建设集团有限公司（以下简称“江苏金厦”）与泗阳雨润中央购物广场有限公司（以下简称“泗阳雨润”）于2016年6月23日签订了建设工程施工合同，合同约定泗阳雨润将泗阳雨润广场三期总承包工程发包给江苏金厦施工，建筑面积约13.66万平方米，后陆续签订了8份补充协议。

签订合同后，江苏金厦于2016年8月10日进场开工，工程于2019年12月26日通过竣工验收并交付，泗阳雨润出具了工期证明、工程质量证明、安全文明施工证明、准予结算证明，2020年6月20日，江苏金厦向泗阳雨润报送工程结算申请单，送审价为236,123,120.55元。经泗阳雨润审核，初审价为236,123,120.55元、复审价为214,201,567.46元。江苏金厦于2021年4月25日对复审价214,201,567.46元予以认可；2022年11月18日，经中企华建友工程管理有限公司外审，审核价为210,213,855.33元，泗阳雨润对于外审价210,213,855.33元价予以认可，但江苏金厦不予认可，江苏金厦在庭后对该案工程价款提出鉴定申请，截至报告出具日该案正在鉴定过程中。双方对于已付款现金款196,731,344.84元意见一致。

根据江苏金厦与泗阳雨润签订的建设工程施工合同的约定，泗阳雨润应在收到江苏金厦的结算资料之日起六个月内完成审查，泗阳雨润最迟应于2020年12月20日前完成结算并按合同将工程款付至结算款的95%，余款5%作为工程质量保证金（其中工程验收合格满两年后支付1.5%，满三年后支付1.5%，五年保修期满后14日内一次性支付完毕）。

鉴于案件正在鉴定过程中，但泗阳雨润与江苏金厦对于该项目的复审价均予以认可，且复审价格对于预估最终鉴定出的工程造价具有较高的参考意义。公司暂参照复审价及已付款初步估算，泗阳雨润可能需要支付的工程款为9,973,167.76元

(214,201,567.46\*96.5%-196,731,344.84)，并相应计提了逾期付款利息。

截至本回复出具之日，经南京市建邺区人民法院主持调解，双方当事人已自愿达成调解协议（详见上海证券交易所网站2023年5月20日临2023-025公告）。

#### （2）未计提预计负债的原因及合理性

公司参照复审价及已付款金额，对上述工程款剩余应付款项计提了1,747.02万元负债，且已经对剩余未付款工程款以及未退回的质保金计提了逾期付款利息66.35万元，公司未再额外计提预计负债。

### 3、江苏金厦建设集团有限公司诉泗阳雨润中央购物广场有限公司就29号楼总承包工程建设工程施工合同纠纷

#### （1）基本情况

江苏金厦建设集团有限公司（以下简称“江苏金厦”）与泗阳雨润中央购物广场有限公司（以下简称“泗阳雨润”）于2016年6月23日签订了建设工程施工合同，合同约定泗阳雨润将位于泗阳县洪泽湖中路56号的泗阳星雨华府29号楼总承包工程发包给江苏金厦施工，建筑面积约2.55万平方米，工程合同暂定总价人民币4,000万元。

签订合同后，江苏金厦于2017年9月16日进场开工，工程于2021年1月27日通过竣工验收并于2021年3月18日交付，泗阳雨润出具了工期证明、工程质量证明、安全文明施工证明、准予结算证明，2021年8月1日江苏金厦向泗阳雨润提交工程结算资料，后泗阳雨润向江苏金厦发送工程结算复审确认单，送审价为61,885,220.44元。经泗阳雨润审核，初审价为61,680,589.9元、复审价为53,689,440.15元，江苏金厦于2022年1月25日对复审价53,689,440.15元予以认可。2022年11月17日，经中企华建友工程管理有限公司外审，审核价为51,443,702.4元，泗阳雨润对于外审价51,443,702.4元价予以认可，但江苏金厦不予认可，江苏金厦在庭后对该案工程价款提出鉴定申请。截至报告出具日该案正在鉴定过程中。双方对于已付款现金款45,575,494.83元意见一致。

根据江苏金厦与泗阳雨润签订的建设工程施工合同的约定，泗阳雨润应在收到江苏金厦

结算资料之日起六个月内完成审查，泗阳雨润最迟应于2022年2月1日前完成结算并按合同将工程款付至结算款的95%，余款5%作为工程质量保证金。

鉴于案件正在鉴定过程中，但泗阳雨润与江苏金厦对于该项目的复审价均予以认可，且复审价格对于预估最终鉴定出的工程造价具有较高的参考意义。公司暂参照复审价及已付款初步估算，泗阳雨润可能需要支付的工程款为5,429,473.31元

(53,689,440.15\*95%-45,575,494.83)，并相应计提了逾期付款利息。

截至本回复出具之日，经南京市建邺区人民法院主持调解，双方当事人已自愿达成调解协议（详见上海证券交易所网站2023年5月20日临2023-024公告）。

#### （2）未计提预计负债的原因及合理性

公司参照复审价及已付款金额，对上述工程款剩余应付款项计提了811.39万元负债，且已经对剩余未付款工程款计提了逾期付款利息19.39万元，公司未再额外计提预计负债。

#### 4、江苏楷正建设有限公司诉宿迁中央国际购物广场有限公司、南京中央商场(集团)股份有限公司建设工程施工合同纠纷

##### （1）基本情况

江苏楷正建设有限公司（以下简称“江苏楷正”）与宿迁中央国际购物广场有限公司（以下简称“宿迁中央”）于2017年6月22日签订了《宿迁中央广场零星广场施工合同》，并于2019年3月12日签订了补充协议，合同约定宿迁中央将位于宿迁市幸福南路88号的宿迁中央广场零星工程发包给江苏楷正施工，合同暂定总价人民币1,074.713万元。

江苏楷正于2017年6月1日进场开工，2021年9月16日宿迁中央通知江苏楷正办理工程结算，通知单明确载明工程于2019年10月16日竣工，工程验收办理完成，可予以办理结算。2021年10月25日江苏楷正向宿迁中央提交工程结算资料，送审额为27,628,900.00元。2022年6月23日，经宿迁中央审核，复审价为11,529,284.88元，但江苏楷正对此不予认可，江苏楷正在庭后对该案工程价款提出鉴定申请，截至报告出具日该案正在鉴定过程中。双方对于已付款现金款8,032,876.24元意见一致。

根据江苏楷正与宿迁中央签订的合同约定，宿迁中央应在收到江苏楷正结算资料之日起六个月内完成审查，故宿迁中央最迟应于2022年4月25日前完成结算并付至结算款的95%，余款5%为工程质量保证金。因案涉工程已于2019年10月16日竣工，故宿迁中央至今应支付至结算款的100%。

鉴于该案正在鉴定过程中，因尚未确定结算价款，复审价格对于预估最终鉴定出的工程造价具有较高的参考意义。公司暂参照复审价及已付款初步估算，宿迁中央可能需要支付的工程款为3,496,408.64元（11,529,284.88-8,032,876.24），并相应计提了逾期付款利息。

(2) 未计提预计负债的原因及合理性

公司参照复审价及已付款金额，对上述工程款剩余应付款项计提了349.64万元负债，且已经对剩余未付款工程款计提了逾期付款利息13.53万元，公司未再额外计提预计负债。

5、江苏神州市政园林建设有限公司诉宿迁中央国际购物广场有限公司建设工程施工合同纠纷

(1) 基本情况

2016年1月20日，江苏神州市政园林建设有限公司（以下简称“江苏神州”）与宿迁中央国际购物广场有限公司（以下简称“宿迁中央”）签订《建设工程施工合同》，约定江苏神州承建宿迁中央开发的位于宿迁市幸福南路88号宿迁中央国际购物广场的园林绿化、硬质景观、水电及道路市政管网工程。合同采用固定单价的结算方式，合同暂定总价1,235.00万元人民币。于2017年1月18日签订补充协议，暂定总价为1,170,020.38元；2017年1月25日签订补充协议，暂定总价为305,964.14元；2017年5月22日签订补充协议，暂定总价为293,850.71元；2018年8月18日签订补充协议，暂定总价为3,033,987.25元。

2018年11月江苏神州将部分竣工结算报告及结算资料报送宿迁中央，江苏神州送审价为21,150,878.84元，宿迁中央对此不予认可。2020年6月17日经宿迁市住房和城乡建设局主持调解双方达成并签订《调解协议书》，确认由第三方审计单位对案涉工程进行审计，双方对第三方审计报告结果认可。2021年2月10日第三方审计单位江苏信德工程管理咨询有限公司出具《审计结果汇报》，审计单位就双方部分无争议工程的审定价为16,076,973.53元。审计单位就双方存在争议的，包括：围墙、绿化、综合楼零星工程、变更设计部分工程等未予审计。截止2022年12月31日，宿迁中央共计支付工程款12,645,385.80元，双方对已付款金额意见一致。

截至本回复出具之日，此案正在鉴定过程中，尚未确定结算价款。

(2) 未计提预计负债的原因及合理性

因尚未确定结算价款，宿迁中央参照送审价及已付款对上述工程款剩余应付款项计提了850万元（21,150,878.84-12,645,385.80）负债，公司未再额外计提预计负债。

6、南京金陵建筑装饰有限责任公司（以下简称“南京金陵”）诉南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“中央商场”）工程施工合同纠纷

(1) 基本情况

2021年7月13日，南京金陵作为承包人与中央商场签订《南京新街口中央商场二层改造精装总包工程施工合同》（以下简称“总包合同”），总包合同约定由南京金陵对南京新街口中央商场二层改造精装总包工程进行施工，合同约定价款为6,564,718.86元。2021年9月6日

双方签订补充协议（一），2021年11月23日双方签订补充协议（二）。综合主合同及补充协议（一）、（二），合同暂定总价最终调整为8,103,611.42元。

2021年10月23日前南京金陵已经施工结束，但未按照合同约定在项目完工后向中央商场提交竣工结算材料，故该工程一直尚未进行结算审计。2022年9月15日南京金陵向法院提请诉讼，于2022年10月20日首次开庭前中央商场提起反诉申请。

2023年2月21日南京市秦淮区人民法院组织谈话时，南京金陵申请造价鉴定、中央商场申请工程质量及修复鉴定，法院考虑诉讼案件审限问题，建议南京金陵撤回本诉、中央商场撤回反诉，在诉前调解程序中进行相关鉴定，待鉴定完成后再由法院重新立案正式审理。南京金陵与中央商场采纳了法院建议，当庭分别撤回本诉及反诉，该案由审判庭退回至立案庭并进入诉前调解鉴定程序。截至本回复出具之日，该案尚处在诉前调解鉴定程序中。

截止2022年12月31日，中央商场已付工程款为6,072,973.17元，双方对已付款金额意见一致。因尚未确定结算价款，公司根据双方合同约定的工程暂定总价，估算到期未付工程款为1,787,529.91元（ $8,103,611.42 * 97\% - 6,072,973.17$ ）；另有100,000.00元履约保证金应予退还南京金陵；合计欠付款为1,887,529.91元。因中央商场向法院提交工程质量及修复鉴定申请时，未一并提交工期延误鉴定申请，故公司根据反诉状内容，估算南京金陵欠付中央商场赔偿款为500,000.00元。中央商场欠付金陵公司的款项与金陵公司欠付中央商场的款项相抵后，中央商场欠付工程款预计为1,387,529.91元（ $1,887,529.91 - 500,000.00$ ）。

## （2）未计提预计负债的原因及合理性

公司参照合同约定的工程暂定总价及已付款金额，对上述工程款剩余应付款项计提了2,130,638.25元负债，公司未再额外计提预计负债。

## 7、江苏文诚建设劳务有限公司诉徐州中央百货大楼股份有限公司工程施工合同纠纷

### （1）基本情况

2019年8月，江苏文诚建设劳务有限公司（以下简称“江苏文诚”）与徐州中央百货大楼股份有限公司（以下简称“徐百大”）在未签订合同的情况下先行施工，施工完成后，双方仅就其中部分工程量协商一致，于2021年1月21日补签《中央商场徐百大广场项目零星二次结构工程施工合同》，合同暂定总价款为1,972,169.77元；剩余部分工程量仅有61份签证单，因双方对该部分工程量价款差异较大而未能签订补充协议。

截止2022年12月31日，针对已经签订合同部分，徐百大通过网银转账、食品工抵方式支付工程款1,668,938.30元。因该工程存在质量问题，徐百大根据合同清单及相关条款，扣减工程价款289,998.00元并发函至江苏文诚，江苏文诚于2021年5月28日签收，但并未针对此函件回复徐百大。



针对仅有签证单未签订合同部分，由于双方就此部分结算价款未能达成一致，故江苏文诚公司对徐百大提起诉讼，并申请就此六十一份签证单进行造价鉴定，鉴定结果已出（徐正会所工字【2023】013号）。鉴定机构依据不同的计价方式，分别给出两个结果，一个是采用零星二次结构合同计价方式，鉴定造价为3,265,194.36元；一个是采用零星二次结构合同计价方式，鉴定造价为3,261,107.92元，均对徐百大有利。目前该案定于2023年6月14日开庭。

## （2）未计提预计负债的原因及合理性

针对上述工程签订合同部分，公司认为工程质量问题应由江苏文诚承担主要责任，已根据合同总价款以及因工程质量问题需扣减工程价款计提预计负债13,233.47元；仅有签证单未签订合同的部分，公司认为司法鉴定造价具有较高的参考意义，公司参照司法鉴定造价对上述工程款应付款项确认了326.52万元负债。因此公司未再额外计提预计负债。

## 会计师回复：

### 1、会计师主要核查程序

我们执行的审计程序主要包括但不限于：

- （1） 向公司的法律顾问和律师进行函证，获取法律顾问和律师对公司资产负债表日已存在的，以及资产负债表日至复函日期间存在的或有事项的确认证据，检查其是否满足预计负债确认的条件；
- （2） 通过查阅公司的财务记录、合同、法律文件等资料，评估未决诉讼事项对公司财务状况和业务经营的影响；
- （3） 评估管理层对未决诉讼事项的判断和估计是否合理，并评估它们的可靠性和充分性；
- （4） 确认公司是否已经对未决诉讼事项进行了足够的计提或披露；
- （5） 就未决诉讼事项的相关信息向公司的法律顾问进行咨询，查阅法律顾问对相关诉讼出具的法律意见书。

### 2、会计师核查意见

基于执行的审计程序，我们认为就 2022 年度财务报表整体公允反映而言，公司对相关未决诉讼事项的会计处理在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

**问题四、关于其他应收款。年报披露，截至报告期末，公司其他应收款余额 2.41 亿元，其中，对徐州市盛德实业发展有限公司其他应收款余额 1.75 亿元，计提减值准备 3652.74 万元，包括账龄已超过 4 年的拆迁补偿款 1 亿元。请公司结合徐州市盛德实业发展有限公司偿还能力，说明该笔拆迁补偿款收回的可能性，减值准备是否计提充分。请公司年审会计师发表明确意见。**

公司回复：

徐州市盛德实业发展有限公司是徐州市国资城投公司徐州市新盛投资控股集团有限公司全资子公司。根据 2018 年 9 月 10 日《股权转让协议》及 2021 年 12 月 17 日《备忘录》执行情况，能够做到按约定付款，具有较强的履约能力。

2021 年 12 月 17 日，公司与徐州市盛德实业发展有限公司签订《备忘录》，将原由置业公司承担的《股权转让协议》中第 5.8.2 条中央百大营业楼拆迁补偿款 2 亿元与第 4.4.4 条剩余偿还款 1 亿元债务，合并由徐州市盛德实业发展有限公司承接，并继续共同推进《股权转让协议》后续事项解决。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司已达成备忘录回款部分条件，实现回款 12,532.70 万元，公司综合考虑了该笔其他应收款的账龄以及可收回金额现值的影响，计提了坏账准备 3,652.74 万元，已充分计提相关坏账准备。

## **会计师回复：**

### **1、会计师主要核查程序**

我们执行的审计程序主要包括但不限于：

- (1) 获取其他应收款坏账准备明细表，复核加计正确，并核对报表及明细账合计数是否相符；
- (2) 复核管理层有关其他应收款坏账准备的会计政策，检查所采用的坏账准备计提会计政策的合理性，分析比较本年及以前年度的其他应收款坏账准备的合理性及一致性；
- (3) 复核按单项计提的徐州市盛德实业发展有限公司其他应收款特殊坏账准备的计提依据；
- (4) 对徐州市盛德实业发展有限公司的其他应收款与管理层讨论其可收回性，并实施独立函证程序以及检查报告日后的回款情况，评价管理层计提坏账准备的合理性；
- (5) 检查与其他应收款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

### **2、会计师核查意见**

基于执行的审计程序，我们认为就2022年度财务报表整体公允反映而言，公司对其他应收款坏账准备的合理性、充分性在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

此页无正文



中国注册会计师：李顺利



李顺利

中国注册会计师：邹园



邹园

中国·上海

2023年6月14日