

上海证券交易所

上证公函【2019】0803号

关于对南京中央商场（集团）股份有限公司 2018年年度报告的事后审核问询函

南京中央商场（集团）股份有限公司：

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号—年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第2号》）、上海证券交易所行业信息披露指引等规则的要求，经对你公司2018年年度报告的事后审核，为便于投资者理解，请你公司结合行业及经营情况，从行业经营情况、具体会计处理等方面进一步补充披露下述信息。

一、经营情况相关问题

1. 年报披露，公司2018年实现营业收入82.5亿元，同比减少2.41%，实现归母净利润-3.4亿元，同比减少242.45%，扣非后归母净利润-3.2亿元，同比下降224.06%。公司2018年第1至4季度分别实现营业收入21.18亿元、20.08亿元、18.5亿元、22.73亿元，分别实现归母净利润3,974.86万元、3,034.21万元、355.35万元、-4.14亿元。请公司补充披露：（1）结合零售及房地产业务经营特点和行业情况，具体解释公司利润大幅下降的原因及合理性（2）公司第1至4季度归母净利润变化幅度较大的原因及合理性；（3）第

四季度大额亏损的原因及合理性。请年审会计师发表意见。

2. 年报披露，报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为1.5亿元，同比减少-75.04%，公司解释系地产回款较少所致。且第1至4季度经营性活动现金流净额分别为-3.19亿元、3.16亿元、-1.45亿元、2.98亿元。请公司补充披露：（1）经营性活动现金流分季度变动较大的具体原因及合理性；（2）分季度列示地产项目相关的经营性现金流净额、同比变动；（3）分别说明收到其他的与经营活动有关的现金及支付的其他与经营活动有关的现金中单位往来款的具体对象、金额、同比变动情况；（4）营业外收入及营业外支出的具体对象、金额、同比变动情况。

3. 请公司按照《上市公司行业信息披露指引第五号——零售》补充披露报告期内门店变动情况等内容。

二、财务处理相关问题

4. 年报披露，报告期末公司存货余额87.28亿元，去年同期106.75亿元，其中开发成本67.69亿元，计提跌价准备1.3亿元，开发产品18.49亿元，计提跌价准备6,403万元。请公司补充披露：（1）各房地产项目延期情况及原因、目前投资金额及未来预计投资金额、相关资金安排情况；（2）具体列示开发成本包含的会计科目、金额、同比变化；（3）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；（4）分别列示对开发成本及开发产品转回或转销的具体金额、转回或转销的原因及合理性、对当期损益的影响。请年审会计师发表意见。

5. 年报披露，报告期末公司其他应收款余额 6.36 亿元，同比增加 232.53%，公司解释系徐州项目处置，未到合同约定收款时间的应收款项。请公司补充披露：（1）根据前期公司出售徐州置业公司公告，此次股权转让价格为人民币 4,500 万元，同时收回 13.27 亿债权，根据披露的还款计划，截至报告期末公司应收回 12.27 亿元，请公司结合前期还款安排具体说明还款延期的原因及合理性，后续偿还具体安排、是否存在实质性障碍；（2）具体列示其他应付款前五名对象名称、金额、账龄、占比、坏账准备期末余额，并说明计提坏账准备是否充分。请年审会计师发表意见。

6. 年报披露，报告期末公司其他应付款余额为 10.21 亿元，2017 年同期为 9.47 亿元，其中账龄超过 1 年的重要其他应付款按金额排序第一名系子公司沭阳雨润中央购物广场有限公司向沭阳金源资产经营有限公司借款，包含本金及利息共计 2.47 亿元。请公司补充披露：（1）上述子公司借款金额、时间、期限、利率、借款的使用情况、还款的具体安排、是否存在还款的实质性障碍；（2）具体列示其他应付款前五名名单，包括对象、关联关系、金额、账龄、形成原因、未偿还或结转原因及合理性。请年审会计师发表意见。

7. 年报披露，报告期内公司财务费用为 4.56 亿元，同比增加 93.32%，其中利息支出 4.2 亿元，其他项为 5,082.4 万元，公司解释财务费用大幅增长的原因系地产淮安项目停工，融资费用停止资本化导致融资成本增加。请公司补充披露：（1）淮安项目停工的原因及进展、后续项目和资金安排及进展；（2）具体列示财务费用其他项的费用类型、金额、同比变化及原因；（3）公司其他尚未完工

的地产项目相关借款期初余额、报告期内项目开发或处置进展、后续投入资金来源安排，说明报告期内融资费用金额和相关会计处理。请年审会计师发表意见。

针对前述问题，公司依据《格式准则第 2 号》、上海证券交易所行业信息披露指引等规定要求，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披露的原因。

请你公司于 2019 年 5 月 30 日披露本问询函，并于 2019 年 6 月 6 日之前，披露对本问询函的回复，同时按要求对定期报告作相应修订和披露。

上海证券交易
二〇一九年五月二十

