

# 深圳证券交易所

---

## 关于对江苏中南建设集团股份有限公司的 关注函

公司部关注函〔2023〕第 118 号

江苏中南建设集团股份有限公司董事会：

你公司 2023 年 1 月 31 日披露的《2022 年度业绩预计亏损的公告》显示，你公司预计 2022 年度亏损 75 亿元至 90 亿元，主要原因为你公司加大现房库存去化带来更多亏损，增加各项应收款项风险准备和存货跌价准备，同时各项费用增加。我部对此表示关注，请你公司核查并说明以下事项：

1. 业绩预告显示，你公司根据市场实际情况预计增加存货跌价准备。请你公司说明 2022 年预计存货跌价准备计提情况，各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程和结果，涉及的关键估计及假设，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况等，并说明与 2020 年、2021 年对应主要参数选取、测算过程等方面的差异及原因，分析 2022 年存货跌价准备计提金额预计同比增加的主要原因及合

理性。

2. 业绩预告显示，你公司预计进一步增加应收款项减值准备。请你公司说明 2022 年预计应收款项减值准备计提情况，确定各类应收款账预期信用损失率的具体依据、方法和合理性，是否与上年度存在重大差异及原因，分析 2022 年应收款项减值准备计提金额预计同比增加的主要原因，应收款项减值准备计提是否合理充分。

3. 业绩预告显示，你公司进一步加大现房库存去化，当期销售当期确认收入资源带来更多亏损，同时各项费用率增加，导致公司亏损加大。请你公司说明加大现房库存去化导致亏损加大、各项费用增加的具体情况及其主要原因，并结合目前经营计划、行业发展趋势等，说明影响你公司未来经营业绩的主要因素，你公司为提高主业盈利能力及改善持续经营能力拟采取的具体措施，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，并充分提示相关风险。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2023 年 2 月 7 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。同时，提醒你公司及全体董事、监事和高级管理人员严格遵守《证券法》《公司法》等法律法规，以及本所《股票上市规则》等规定，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所  
上市公司管理一部  
2023年1月31日