

深圳证券交易所

关于对江苏中南建设集团股份有限公司 2022 年年报的问询函

公司部年报问询函〔2023〕第 384 号

江苏中南建设集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2022 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

1. 年报显示，你公司 2022 年实现营业收入 590.36 亿元，同比下降 25.47%，其中第四季度实现营业收入 246.86 亿元，占全年的 41.81%；实现归属于母公司股东的净利润（以下简称“净利润”）-91.71 亿元，扣除非经常性损益后的归属母公司股东的净利润（以下简称“扣非后净利润”）-96.43 亿元，同比分别下降 171.16%、138.90%。请你公司：

（1）结合报告期你公司主营业务所处行业环境、经营状况，以及相较 2021 年的变化情况，说明营业收入下降、净利润及扣非后净利润大幅下滑的原因，以及净利润下降幅度远超营业收入的原因及合理性。

(2) 你公司 2022 年毛利率为-0.09%，同比下降 10.12 个百分点，分业务板块看，你公司房地产业务、建筑施工业务毛利率分别为 1.34%、-11.01%。请你公司说明报告期毛利率为负的原因以及同比大幅下降的原因及合理性，是否偏离同行业可比公司，同时，结合你公司连续两年大额亏损的情形、毛利率为负的情形，说明你公司持续盈利能力是否存在重大不确定性，如是，请作出特别风险提示。

(3) 结合你公司主营业务经营特点、相关行业是否存在明显的季节性等，说明你公司报告期内收入主要集中在第四季度的原因及合理性，第四季度确认收入的主要项目情况，是否存在年末突击确认收入的情形。

请年审机构核查并发表明确意见。

2. 年报显示，你公司货币资金期末余额为 137.46 亿元，较年初下降 38.65%，其中受限货币资金期末余额为 62.56 亿元。有息负债（含短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券）期末余额共计 545.17 亿元，有息负债余额远高于非受限货币资金余额。你公司流动比率、速动比率分别为 0.99、0.38，资产负债率为 89.81%，较年初增加 1.44 个百分点。报告期内，你公司经营活动产生的现金流量净额 62.53 亿元，较上年同期下降 62.72%。年报显示，你公司作为被告且诉讼标的金额超过 1,000 万元的未决诉讼案件标的额共计 536,952.98 万元，作为被告且诉讼标的金额低于 1,000 万元的未决诉讼标的

额共计 298,569.33 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，你公司因未决诉讼累计计提预计负债 32,722.81 万元。

请你公司：

(1) 说明截至目前你公司有息债务及逾期情况、一年内到期债务、实际可动用资金情况等，并结合非受限货币资金期末余额较低、有息债务规模较大且存在逾期债务等，说明你公司短期及长期偿债能力，是否面临较大债务风险，你公司持续经营能力是否存在重大不确定性，运用持续经营假设编制财务报告是否适当，你公司拟采取的提升主营业务持续经营能力的相关安排，并相应提示风险。

(2) 请结合《企业会计准则第 13 号——或有事项》第四条规定的应当将或有事项相关义务确认为预计负债的条件等，说明你公司报告期内预计负债计提是否充分合理，是否符合企业会计准则的相关规定。

(3) 请年审机构就问题(1)至(2)核查并发表明确意见，并结合《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》，以及公司经营情况、资金状况、偿债能力等，说明公司在财务报表中运用持续经营假设是否适当，公司财务报表对重大不确定性是否作出充分披露。

3. 年报显示，你公司存货期末账面余额为 1,543.86 亿元，报告期内计提存货跌价准备 21.33 亿元，同比减少 8.45%，存货跌价准备期末余额为 35.78 亿元，占存货账面余额的 2.32%。请

你公司：

(1) 详细说明报告期计提存货跌价准备涉及的具体项目情况，包括但不限于项目所处城市、项目业态、开发建设状态、存货账面余额、报告期计提存货跌价准备金额、存货跌价准备期末余额等。

(2) 结合问题(1)详细说明主要项目存货期末可变现净值的确认依据及主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据，与2021年相比是否存在较大变化，如是，请说明主要原因及合理性，并结合相关项目实际销售价格、所在地区市场情况、周边可比商品价格等以及你公司毛利率大幅下降的情形，说明报告期存货跌价准备计提是否充分、合理，是否处于同行业合理水平。

请年审机构就计提存货跌价准备的主要计算过程、重要假设及关键参数的选取依据等进行重点核查，并就报告期存货跌价准备计提的合理合规性、以前年度存货跌价准备计提是否充分合理发表明确意见。

4. 年报显示，你公司2022年计提信用减值损失9.44亿元。其中，对应收账款计提减值4.61亿元，对其他应收款计提减值6.67亿元，应收票据转回信用减值损失1.85亿元。请你公司说明应收账款及其他应收款涉及主要欠款方名称、关联关系、往来原因、账龄、预计收回安排及是否出现逾期、信用减值损失计提情况，以及报告期其他应收款信用减值损失计提金额同比大幅增

加的原因，减值金额测算过程、依据及合理性，并说明报告期计提信用减值损失对应的主要欠款方的信用风险较以前年度的变化情况，你公司报告期及以前年度信用减值损失计提是否充分、合规，是否存在报告期内集中计提信用减值损失的情形。

请年审机构核查并发表明确意见。

5. 年报显示，你公司使用权资产期末余额 5.71 亿元，较期初下降 71.16%，报告期内因处置分子公司减少使用权资产 13.33 亿元。请你公司详细说明使用权资产的具体内容，你公司处置分子公司的具体情况及对你公司使用权资产变动的具体影响，并结合你公司后续经营计划等，说明你公司使用权资产是否存在减值迹象，相关资产减值计提是否充分、合规。

请年审机构核查并发表明确意见。

6. 年报显示，你公司预付款项期末余额为 35.92 亿元，前五名预付款项期末余额为 11.33 亿元，占预付款项期末余额的 31.55%。请你公司：

(1) 说明预付款项的主要内容、交易金额、款项账龄、报告期坏账准备计提金额、坏账准备期末余额等，并说明预付款项未结算的原因及合理性。

(2) 说明交易对手及与你公司、你公司控股股东、实际控制人、董监高是否存在关联关系，相关款项是否构成财务资助或资金占用。

请年审机构核查并发表明确意见。

7. 年报显示，你公司递延所得税资产期末余额为 44.26 亿元，较期初增加 20.54%。报告期内，你公司就资产减值准备、可抵扣亏损等可抵扣暂时性差异确认对应递延所得税资产，你公司未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 148.07 亿元将于 2027 年前到期。请你公司说明递延所得税期末余额增加的主要原因，并结合你公司持续经营能力及持续盈利能力、存在大额可抵扣亏损等，说明你公司未来是否能获得足够的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，并进一步说明相关递延所得税资产确认是否符合企业会计准则的相关规定。

请年审机构核查并发表明确意见。

8. 自 2022 年 8 月起，你公司控股股东中南城市建设投资有限公司（以下简称“中南城投”）及其一致行动人持有你公司股票持续被强制平仓。你公司于 2023 年 6 月 16 日披露的《关于控股股东所持部分股份被再次拍卖的进展公告》显示，中南城投持有的 33,900,000 股被拍卖竞得。你公司 2023 年 7 月 1 日披露的《关于控股股东质押股份变动及持股减持情况的公告》显示，截至 2023 年，中南城投及其一致行动人所持你公司股份 1,498,839,800 股被质押，占其持有你公司股份的 86.29%。请你公司：

(1)说明自 2022 年 8 月以来你公司控股股东及其一致行动人减持你公司股份的具体情况，包括不限于减持时间、减持方式、减持股数及占比、减持金额、减持股份来源等，并全面自查你公

司控股股东及其一致行动人是否及时就减持行为履行信息披露义务（如适用），是否存在违反《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则（2017年修订）》等相关规定的情形。

（2）结合中南城投业务开展情况、财务状况等，说明后续强制平仓、司法拍卖等事项是否可能导致控股股东、实际控制人发生变更，如是，请作出特别风险提示，并说明控股股东针对强制平仓、司法拍卖事项已采取或拟采取的应对措施。

请你公司就上述问题做出书面说明，在2023年7月20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。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2023年7月6日