

关于江苏中南建设集团股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函

审核函〔2023〕120056号

江苏中南建设集团股份有限公司：

根据《证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》（以下简称《注册办法》）、《深圳证券交易所上市公司证券发行上市审核规则》等有关规定，本所发行上市审核机构对江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称发行人或公司）向特定对象发行股票的申请文件进行了审核，并形成如下审核问询问题：

1. 截至2022年9月末，发行人资产负债率88.01%，短期借款60亿元，应付票据78.72亿元，应付账款315.48亿元，其他应付款511.12亿元，一年内到期的非流动负债139.28亿元，长期借款256.75亿元，应付债券42.38亿元，对外担保金额为78.97亿元。近期发行人披露的公告显示，控股股东中南城市建设投资有限公司（以下简称中南城投）及其一致行动人所持公司股份累计质押比例达到85.07%，且中南城投所持公司股份因质押被强制平仓，截至目前强制平仓仍在持续，另外中南建设所持股份也存在被冻结情形。

请发行人补充说明：（1）剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标是否处于合理区间；（2）报告期内

是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况,如是,是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案;(3)最近一期末银行授信及债券信用评级情况,还本付息情况,截至目前是否存在大额债务违约、逾期等情形,如是,请说明对于违约债务是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案;(4)内部控制是否健全有效,是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行;(5)报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况,是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况;控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为;(6)结合控股股东和实际控制人股权质押及司法冻结的原因、质押资金具体用途、约定质权实现情形、其财务状况和偿债能力、涉诉情况、股价变动情况等,说明是否存在较大的平仓风险,是否可能导致控股股东、实际控制人发生变更,以及控股股东、实际控制人维持控制权稳定性的相关措施;(7)是否存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面重大不良舆情。

请发行人补充披露上述风险。

请保荐人核查并发表明确意见,对(7)出具专项舆情核查报告,请发行人律师核查(2)(3)(4)(5)(6)并发表明确意见,请会计师核查(1)(2)(3)并发表明确意见。

2. 2019年至2022年1-9月,发行人毛利率分别为16.75%、17.29%、10.03%和6.18%,呈现持续下滑趋势。发行人预计2022

年全年归母净利润亏损 75 亿元至 90 亿元，2023 年 2 月 17 日披露《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》称，发行人预计 2022 年度房地产业务经营亏损在 15 亿元至 35 亿元，建筑业务经营亏损在 10 亿元至 15 亿元，预计 2022 年新增计提存货跌价准备 15 亿元至 25 亿元（公司 2021 年度新增计提存货跌价准备 23.7 亿元），预计 2022 年新增计提信用减值损失 10 亿元至 22 亿元（公司 2021 年度新增计提信用减值损失 14.2 亿元）。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存货账面余额 1735.21 亿元，其中开发成本 1760.06 亿元，其他应收款账面余额 412.55 亿元，投资性房地产账面价值 78.79 亿元，2021 年采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 5.41 亿元。

请发行人补充说明：（1）结合营业收入及成本变化情况、行业景气度及政策变化情况等，说明公司房地产业务毛利率水平波动的原因及合理性，是否与同行业可比公司一致；（2）结合公司经营情况、成本费用变动情况、同行业可比公司情况等，说明公司扣非归母净利润逐年下滑的原因及合理性，相关不利因素是否具有持续性影响；（3）结合房地产宏观调控政策、行业景气度、房地产投资增速、批准预售及其变化情况、报告期内公司房地产业务新开工面积、签约销售面积、销售回款面积等，说明公司经营是否正常，是否具备持续经营能力，对公司持续经营不利的影响因素是否持续存在，公司已采取的措施及相关措施的有效性；（4）报告期内开发产品及开发成本主要内容及金额、核算方式、对应项目的建设及结算进度，是否存在无法结算或推迟结算的情形；并结合报告期末存货构成明细，包括所处地点、面积，库龄、

期后销售、所在地域分布情况及近期市场销售价格趋势，同行业可比公司情况等，说明存货跌价准备计提是否充分，是否存在集中在 2021 年、2022 年大额资产减值的情形；（5）结合其他应收款、应收账款账龄结构、客户支付能力、相关项目的建设或交付情况、同行业可比公司情况等，说明应收类科目信用减值损失计提的合理性和充分性，是否存在集中在 2021 年、2022 年大额信用减值的情形；（6）结合各投资性房地产的具体构成，包括所处地点、面积，获取时间、获取方式、初始计量及后续计量依据、当地的市场行情等，说明截至最新一期投资性房地产公允价值变动损益金额是否合理、谨慎，是否存在公允价值持续下跌的风险。

请发行人补充披露上述风险。

请保荐人及会计师核查并发表明确意见。

3. 本次发行拟募集资金不超过 28 亿元，临沂春风南岸项目（以下简称临沂项目）、青岛即墨樾府项目（以下简称青岛项目）并补充流动资金。临沂项目和青岛项目定位为首次置业及改善型普通住宅产品，均已获得项目土地并开工建设，截至 2022 年 11 月 30 日两个项目预售完成率分别达到 86.47%、80.77%，预计销售净利率分别为 8.90%、5.99%。

报告期内，中南控股集团有限公司等其他关联方既是发行人客户又是供应商，其中 2021 年、2022 年 1-9 月发生关联采购金额 34.60 亿元、5.77 亿元，关联销售金额 40.12 亿元、5.83 亿元。

截至 2022 年 9 月末，发行人交易性金融资产余额为 0.97 亿元，主要为理财产品；长期股权投资余额为 256.30 亿元，其中对 9 家公司的投资属于财务性投资；其他非流动金融资产为 4.89 亿

元，主要为权益工具投资；其他非流动资产为 208.91 亿元。

请发行人补充说明：（1）结合在建房地产开发项目情况，说明本次募集资金投向上述两个地产项目的原因及必要性，本次募投项目是否计提存货跌价准备，如是，请说明可变现净值测算依据以及本次募集资金投向的合理性；如否，请结合可变现净值测算依据说明存货跌价准备计提是否充分；（2）结合控股股东、实际控制人控制的其他企业及其实际经营业务情况，说明是否存在相同或相似业务，本次募投项目实施后是否会新增重大不利影响的同业竞争；（3）报告期内关联交易的必要性、信息披露的规范性、关联交易价格的公允性，报告期内与既是客户又是供应商的关联方之间的相关交易具体情况，相关交易是否具有商业实质，对关联方应收款的账龄及截至目前回款情况，是否存在关联方非经营性资金占用的情形及理由；如本次募投项目新增关联交易，请结合新增关联交易的性质、定价依据，总体关联交易对应的收入、成本费用或利润总额占发行人相应指标的比例等，说明是否属于显失公平的关联交易，是否严重影响上市公司生产经营的独立性；（4）本次募投项目是否均属于“保交楼、保民生”、面向居民销售的住宅类项目或拆迁安置住宅项目，并结合各募投项目建设状态、预售情况、剩余资金具体来源、发行人财务状况、经营状况、现金流等情况充分说明资金筹措需求，以及本次融资的必要性和合理性，募集资金投入后是否能够确保向购房者如期交楼，并结合资金缺口情况说明具体保障措施；（5）结合各募投项目预售资金运行情况、逾期或无法交付的原因等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情形，如是，请说明解决整改措施；（6）结合

本次募投资项目资金缺口及资金来源，说明本次募集资金用于补充流动资金的必要性及合理性，并结合发行人拿地拍地、开发新楼盘计划、在建项目资金需求等，说明本次募集资金是否会变相用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目，如否，请出具相关承诺；

(7) 本次募集资金投向各募投项目的具体投资构成明细、各项投资支出的必要性，各明细项目所需资金的测算假设及主要计算过程，测算的合理性，是否包含董事会前投入的资金；与发行人前期可比项目及同行业上市公司可比项目单位基建造价是否一致，如否，请说明原因及合理性；(8) 结合各募投资项目预售进度、未来销售计划、发行人报告期内以价换量的去化策略、当地房地产价格波动、同行业公司可比项目的情况，说明本次募投资项目效益测算是否合理、谨慎；(9) 结合相关科目的具体投资明细，说明发行人最近一期末是否存在持有较大的财务性投资（包括类金融业务）的情形；(10) 发行人自本次发行相关董事会前六个月至今，发行人已实施或拟实施的财务性投资的具体情况，是否涉及扣减的情形。

请发行人补充披露上述风险。

请保荐人和会计师核查并发表明确意见，请发行人律师核查(2)(3)(5) 并发表明确意见。

4. 请发行人补充说明：是否存在教育培训、文化传媒业务，若是，请说明相关业务的具体内容、经营模式、收入利润占比等情况，是否按照国家相关政策和行业主管部门有关规定开展业务，是否存在违反相关法律法规规定的情形，以及后续业务开展的规划安排。

请保荐人及发行人律师核查并发表明确意见。

请发行人在募集说明书扉页重大事项提示中，按重要性原则披露对发行人及本次发行产生重大不利影响的直接和间接风险。披露风险应避免包含风险对策、发行人竞争优势及类似表述，并按对投资者作出价值判断和投资决策所需信息的重要程度进行梳理排序。

同时，请发行人关注社会关注度较高、传播范围较广、可能影响本次发行的媒体报道情况，请保荐人对上述情况中涉及本次项目信息披露的真实性、准确性、完整性等事项进行核查，并于答复本审核问询函时一并提交。若无重大舆情情况，也请予以书面说明。

请对上述问题逐项落实并在十五个工作日内提交对问询函的回复，回复内容需先以临时公告方式披露，并在披露后通过本所发行上市审核业务系统报送相关文件。本问询函要求披露的事项，除按规定豁免外应在更新后的募集说明书中予以补充，并以楷体加粗标明；要求说明的事项，是问询回复的内容，无需增加在募集说明书中。保荐人应当在本次问询回复时一并提交更新后的募集说明书。除本问询函要求披露的内容以外，对募集说明书所做的任何修改，均应先报告本所。

发行人、保荐人及证券服务机构对本所审核问询的回复是发行上市申请文件的组成部分，发行人、保荐人及证券服务机构应当保证回复的真实、准确、完整。

深圳证券交易所上市审核中心

2023年4月13日