

深圳证券交易所

关于对南国置业股份有限公司 2023 年年报的问询函

公司部年报问询函〔2024〕第 153 号

南国置业股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2023 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. 你公司 2021 年至 2023 年分别实现营业收入 32.73 亿元、98.19 亿元和 10.59 亿元，分别实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）-10.78 亿元、-8.23 亿元和-16.93 亿元，分别实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称“扣非后净利润”）-10.90 亿元、-9.51 亿元和-16.20 亿元。请你公司：

（1）分业务板块说明近三年营业收入大幅变动的原因及合理性。

（2）结合公司所处行业、主要业务经营情况及具体收入确认政策等，说明集中在第四季度确认收入的原因及合理性，收入

确认条件、确认时点是否符合企业会计准则的相关规定。

(3) 结合市场经营环境、行业发展状况、主要项目结转出售情况、同行业可比上市公司业绩等，说明净利润、扣非净利润连续为负值的原因，未来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。

(4) 结合目前经营计划、行业发展趋势等，说明在连续多年扣除非经常性损益后净利润为负的情况下，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。

请年审机构对(1)至(3)项核查并发表明确意见。

2. 2021年至2023年，你公司毛利率分别为-15.48%、6.88%、和-55.03%。2023年度，你公司物业销售、物业出租及物业管理、酒店运营及其他等三类业务的毛利率分别为-26.98%、-91.07%和1.24%。请你公司分业务板块说明毛利率大幅波动的原因及合理性，各年度确认的收入、成本金额是否准确；分析与同行业可比公司毛利率是否存在重大差异，如存在请说明原因；是否存在毛利率继续为负或继续下滑的风险。请年审机构核查并发表明确意见。

3. 2023年末，你公司资产负债率为91.98%，较上年末上升6.31个百分点；报告期内利息费用4.96亿元。请你公司：

(1) 说明2023年末资产负债率大幅上升的原因；结合可自由支配货币资金、预计经营现金流情况、资产变现能力、资本支出计划、未来筹融资安排等，量化分析你公司存在的资金缺口，

说明你公司偿债能力是否存在重大不确定性，是否存在流动性风险。

(2) 结合公司融资结构、融资渠道、可比公司情况等，说明你公司融资成本是否显著高于同行业水平，融资利率是否公允，是否存在损害上市公司利益与利益输送的情形，公司负担较高财务费用的可持续性 & 财务安全性。

请年审机构核查并发表明确意见。

4. 年报显示，你公司 2023 年末存货账面余额 135.93 亿元，存货跌价准备或合同履约成本减值准备期末余额 4.05 亿元，当期计提存货跌价准备 2.15 亿元；2023 年末归属于上市公司股东的净资产 4.85 亿元。请你公司：

(1) 结合相关项目所属区域房地产市场情况及变化趋势、周边可比项目价格及销售情况、项目销售价格及实际销售情况、项目竣工结算进度等相关信息，详细说明报告期末存货可变现净值的确认依据和具体测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据，是否与项目所处销售区域市场可获取的数据存在较大差异及原因，是否借鉴独立第三方的评估工作，2023 年度及以前年度存货跌价准备计提金额是否合理审慎。

(2) 分析说明存货跌价准备余额占存货账面余额的比例与同行业可比公司是否存在重大差异；结合 2023 年资产减值准备计提情况和净资产情况，说明是否存在少计提资产减值以避免净资产为负的情形。

请年审机构核查并发表明确意见。

5. 年报显示, 你公司其他符合非经常性损益定义的损益项目包括交易性金融资产公允价值变动-12,563 万元、处置长期股权投资产生的投资收益 1,746.15 万元等, 使利润总额减少 10,450.21 万元。请你公司:

(1) 说明交易性金融资产的具体内容, 并结合你公司管理相关金融资产的商业模式, 说明将其划分为交易性金融资产的依据; 2023 年度交易性金融资产大幅变动的原因及合理性, 相关公允价值变动损益确认过程及合理性; 说明就上述投资履行审议程序和信息披露义务的情况 (如适用)。

(2) 说明处置长期股权投资的具体情况, 包括但不限于交易对手方、估值情况、定价依据及公允性、回款情况, 并说明投资收益具体计算过程。

请年审机构核查并发表明确意见。

6. 年报显示, 你公司其他应收款期末账面余额为 24.53 亿元, 其中, “合作开发款” 期末余额 18.01 亿元, 往来款 6.09 亿元, 保证金及其他合计 0.43 亿元。请你公司:

(1) 说明合作开发款的具体情况, 涉及的主要支付对象、关联关系, 是否构成对外提供财务资助或者非经营性资金占用, 是否履行恰当的审议程序和披露义务 (如适用), 是否建立有关资金管理的内部控制制度和充分、有效的风险防范措施。

(2) 说明应收款项具体收回安排, 交易对方是否存在财务

困难、资不抵债、现金流转困难、破产及其他严重影响还款能力等风险情形，是否充分评估相关风险并相应计提坏账准备。

请年审会计师核查并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，在2024年5月30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
2024年5月16日

