

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2023-034

江苏中南建设集团股份有限公司

关于对深圳证券交易所关注函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

江苏中南建设集团股份有限公司（简称“公司”）2月1日收到深圳证券交易所对公司的关注函（公司部关注函〔2023〕第118号），针对关注函所关注的问题公司进行了认真核查，现将有关内容公告如下：

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。

公司计提存货跌价准备，按照企业会计准则的规定，根据资产负债表日存货成本和可变现净值的差异情况进行。如果存货成本高于估计售价减去至完工时将要发生的成本、费用以及相关税费后的可变现净值的，则计提存货跌价准备。

公司存货可变现净值的确认方法如下：

（1）对于开发产品，以产品的估计售价减去估计的费用和相关税费后的金额确定；

（2）对于开发成本，可变现净值按照各开发项目的预计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、估计的费用和相关税费后的金额确定：

①项目至完工时估计将要发生的成本=根据项目的动态总成本确定的项目总成本-已经实际入账的成本；

②预计售价按已签约及未签约分别确定，对于已签约部分，按照实际签约的合同金额确定销售价格；对于未签约部分，首先确定同一项目、相同业态近期是否存在交易情况，结合同一区域相同业态、类似项目的市场价值进行分析，在市场价值未发生较大变化的前提下，以近期销售项目为基础，考虑楼层、面积、朝向、户型等因素，确定未售部分估计售价；对于近期无销售情况发生的项目，通过对市场相同业态、类似项目交易案例的调查，采用市场比较法，对交易日期、地理位置、区域因素、建筑面积、装修情况、户型情况等因素进行分析，确定未售部分估计售价。

（3）对于开发成本中的未开发土地，根据采用相适应的评估方法计算土地使用权公允价值确定地价，再扣除相关税费，确定可变现净值。

公司 2022 年度存货可变现净值的确认方法，包括对项目预计售价的确认方法、重要参数的选取与 2021 年、2020 年等以前年度不存在重大差异，进行减值测试的方法、过程、重要参数选择也与以前年度没有重大差异。

由于市场持续调整,按照以上方法,公司对 2022 年末存货进行减值测试后,预计将对位于廊坊、南京江宁区、苏州、南通、镇江、杭州、成都、贵阳、揭阳等部分项目新增计提跌价准备。有关区域市场变动情况如下:

区域	2022 年成交面积 (万平方米)	同比变动	2022 年平均价格 (元/平方米)	同比变动
廊坊市	132.5	9.0%	10,243	-15.8%
南京市江宁区	168.5	-34.4%	22,066	-12.4%
苏州市	846.1	-16.1%	20,415	-1.2%
南通市	1,202.7	-37.0%	16,586	0.6%
镇江市	358.6	-32.3%	10,315	-7.5%
杭州市	1,394.0	-37.70%	32,511	10.3%
成都市	1,781.1	-21.50%	18,921	5.5%
贵阳市	1,053.0	-26.1%	8,859	-2.6%
揭阳市	183.9	-26.9%	13,960	-0.4%

数据来源:南京、南通、杭州、贵阳、揭阳数据来源各地统计局,其中南通、揭阳为 1~11 月数据,苏州、镇江、成都数据来自克而瑞全国房地产数据库,廊坊数据来自中指院。

从以上区域 2021 年和 2022 年商品房销售面积及销售均价变动情况可以看出,多数区域销售规模萎缩,销售价格下降。结合项目周边市场和项目产品自身情况,公司预计 2022 年度新增计提存货跌价准备合计金额在 15 亿元~25 亿元(公司 2021 年度新增计提存货跌价准备 23.7 亿元),具体金额尚待进一步确认。

公司预计新增存货跌价准备的情况,符合有关项目所在区域市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况,增加有关项目的跌价准备具有合理性。

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。

公司对应收款项计提减值准备,以预期信用损失为基础,在进行减值测试后确认减值情况。结合应收款项历史经验、当前实际状况以及对未来的预测等信息,以发生违约的风险为权重,公司计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额现值的概率加权金额,确认预期信用损失。

公司对于处于不同阶段的应收款项的预期信用损失分别进行计量。应收款项初始确认后信用风险未显著增加的,处于第一阶段,公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备;应收款项初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生实际风险的,处于第二阶段,公司按照应收款项整个存续期的预期信用损失计量损失准备;应收款项初始确认后已经发生信用风险的,处于第三阶段,公司按照应收款项整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于应收票据、应收账款、合同资产,公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。当单项应收款项无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合,在组

合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据、合同资产，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于其他应收款，公司依据信用风险特征将其划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合划分的情况如下：

□组合 1：应收政府机关款项

□组合 2：应收合作方款项

组合 3：应收合并范围外关联方款项

□组合 4：应收合并范围内关联方款项

□组合 5：应收保证金、押金款项

□组合 6：应收备用金、代扣代缴款项

□组合 7：应收其他款项

划分为组合的其他应收款，公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

2021 年划分为组合的其他应收款预期信用损失率情况如下：

类别	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)
应收政府机关款项	0.30
应收合作方款项	0.30
应收合并范围外关联方款项	0.30
应收合并范围内关联方款项	0
应收保证金、押金款项	0.30
应收备用金、代扣代缴款项	0.30
应收其他款项	4.00
平均	0.49

公司 2022 年确定各类应收款账预期信用损失的具体依据、方法与以前年度没有差别，划分为组合的其他应收款的预期信用损失率与以前年度也没有明显调整。由于市场进一步调整，非良性循环状况持续，一些之前还未出现风险的合作方实际发生风险，公司计划提高有关违约风险权重，同时应收款项期限增加，预期信用损失率相应变动，公司 2022 年预计新增计提减值准备金额相对 2021 年有可能增加，具体金额尚待进一步确认，但即使增加，预计新增计提金额相对 2021 年计提金额增幅不会超过 50%（2021 年度新增计提应收款项信用减值准备和合同资产减值准备合计 14.2 亿元），新增计提有关减值区间预计在 10 亿元~22 亿元。公司新增计提减值准备将更客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果。

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的主要原因，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。

由于市场持续调整，行业深陷非良性循环，2022 年国家《关于规范商品房预售资金监管的意见》实施后，各地政府预售款监管政策执行更加严厉，在建项目预售回款资金利用效率降低，为了保证经营安全，增加自由现金，公司针对已有项目尾盘现房、准现房加大了销售推广和去化力度，预计在公司 2022 年房地产业务确认收入的资源中 40%左右在销售阶段为现房和准现房，有关资源销售中由于更注重可灵活使用的回款，因此销售金额有可能低于实际成本，由此导致了亏损的增加。

另外在非良性循环中销售、管理和融资难度增加，虽然公司也进一步精细化管理，严格控制支出，而且随着公司的管理规模下降、有息负债规模下降，公司的销售费用、管理费用和财务费用的绝对额并没有明显增加，但由于公司收入明显下降，因此各项费用的费用率还是有所提高。这在一定程度也增加了公司的亏损。

公司预计 2022 年度房地产业务经营亏损在 15 亿元~35 亿元之间，建筑业务经营亏损在 10 亿元~15 亿元之间。

目前中央经济工作会议已深刻阐述了房地产在国民经济中的重要地位和作用，随着会议精神落实落地，各项支持政策进一步发力，相信行业也必将逐步走出非良性循环，恢复健康发展。

公司 2022 年计提的各项减值和跌价准备将充分反映公司目前的风险，随着市场的恢复，影响公司未来业绩的主要因素将是公司的销售和结算规模。短期内公司将进一步精简组织，优化管理，降低成本，减少费用，改善主营业务的盈利能力，中长期来说公司将进一步加强新发展模式的探索，调整投资策略，降低对发展速度但提高对投资回报的要求，增强持续盈利能力。

截至 2022 年 9 月末，公司有息负债 498 亿元，其中一年以内的有息负债合计 199 亿元。对于一年以内的非银行金融机构借款，公司将尽可能在到期前申请开发贷款替换；对于一年以内的银行借款，公司将在申请新的银行借款基础上，根据国家《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》的精神，与金融机构协商，申请更有利的条件，延长借款期限，减少现金偿付；公司全部的公开市场债券金额仅 59 亿元。除公司境外子公司发行的本金合计 4.53 亿美元优先票据在与投资者重新协商票据偿付条款外，公司 2023 年仅 11 月份有本金 0.8 亿元债券面临实际到期偿付义务，另有最多本金人民币 10.5 亿元债券投资者可能行使回售选择权，公司也将努力与投资者沟通，希望更多投资者选择继续持有公司债券。2022 年前三季度公司经营性现金流入 636 亿元，是一年以内有息负债的 3.2 倍。即使公司经营活动产生的现金流入随着销售的减少也明显降低，但公司仍然保持了持续的经营活动现金流量净额正值。公司有息负债少，经营和

流动性风险相对低。

不过虽然政策方向已经明确，公司的持续经营能力也没有重大不确定性，但目前市场还在调整，非良性循环还在持续，短期公司经营还会面临挑战，公司盈利能力的改善还取决于市场恢复的时间，存在不确定性。在此之前，公司将继续坚持审慎的策略，积极推进销售，增加自由现金，持续优化管理，加强与各类合作伙伴的协商，控制费用和支出，抓住政策和市场的机会，为未来盈利改善创造更有利的条件。

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇二三年二月十八日