

江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据
简称：20 中南建设 MTN001 代码：102001261.IB
江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据
简称：20 中南建设 MTN002 代码：102001655.IB
江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据
简称：21 中南建设 MTN001 代码：102101384.IB

江苏中南建设集团股份有限公司 2022 年度报告



2023 年 4 月 25 日

重要声明

江苏中南建设集团股份有限公司（简称“公司”）承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

目 录

第一章 公司基本情况	4
一、公司基本信息	4
二、信息披露事务负责人信息	4
第二章 债务融资工具存续情况	5
一、存续债务融资工具情况	5
二、报告期内信用评级调整情况	5
三、含权条款、投保条款的触发及执行情况	5
四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析	7
第三章 报告期内重要事项	8
一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况	8
二、财务报告非标准意见情况	8
三、报告期内合并报表范围发生重大变化	8
四、报告期内合并报表是否发生亏损超过净资产规模 10%的情况	11
五、报告期内受限资产情况	11
六、对外担保金额及重大未决诉讼情况	11
七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况	14
第四章 财务信息	15
第五章 备查文件	20
一、备查文件	20
二、查询地址及网站	20

第一章 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	江苏中南建设集团股份有限公司
简称	中南建设
外文名称	Jiangsu Zhongnan Construction Group Co.,Ltd.
法定代表人	陈锦石

二、信息披露事务负责人信息

姓名	梁洁
职位	董事会秘书
联系地址	上海市长宁区天山西路 1068 号联强国际广场 A 栋 9 楼
电话	021-61929799
传真	021-61929733
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续债务融资工具情况

(一) 存续债务融资工具详细信息

序号	债券全称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	付息兑付 方式	交易 场所	主承销 商	存续期 管理机 构
1	江苏中南建设集团股份有限公司2020年度第一期中期票据	20 中南建设 MTN001	102001261 .IB	2020 年 6 月 22 日	2020 年 6 月 23 日	2024 年 6 月 23 日	93,100	7.20%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	招商证券股份有限公司,中国民生银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司
2	江苏中南建设集团股份有限公司2020年度第二期中期票据	20 中南建设 MTN002	102001655 .IB	2020 年 8 月 26 日	2020 年 8 月 26 日	2024 年 8 月 26 日	174,650	7.20%				
3	江苏中南建设集团股份有限公司2021年度第一期中期票据	21 中南建设 MTN001	102101384 .IB	2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2025 年 7 月 26 日	100,000	6.80%				

(二) 是否存在逾期未偿还债务融资工具

截至本定期报告披露日,发行人不存在逾期未偿还的债务融资工具。

二、报告期内信用评级调整情况

2022年2月25日,东方金诚国际信用评估有限公司发布《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调江苏中南建设集团股份有限公司主体及相关债项信用的公告》(东方金诚公告[2022]0056号),下调公司主体信用等级至AA,评级展望调整为负面,同时下调“20中南建设 MTN001”、“20中南建设 MTN002”信用等级至AA。

2022年6月23日,东方金诚国际资信评估有限公司发布公司年度跟踪评级报告,维持公司AA评级,评级展望负面,“20中南建设 MTN001”、“20中南建设 MTN002”信用等级AA。

三、募集资金使用情况

单位:万元

债券项目名称	募集资金 总金额	已使用金额	未使用 金额	募集资金专项 账户运作情况	募集资金违规使 用的整改情况	是否与募集说明书 承诺的用途、使用计 划及其他约定一致
20 中南建设 MTN001	120,000.00	120,000.00	0.00	无	无	是
20 中南建设 MTN002	180,000.00	180,000.00	0.00	无	无	是
21 中南建设 MTN001	100,000.00	100,000.00	0.00	无	无	是

四、含权条款、投保条款的触发及执行情况

(一) 发行人或投资者选择权条款行权情况

序号	债券简称	含权类型	报告期内是否行权	具体行权情况
1	20 中南建设 MTN001	发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权	是	公司于 2022 年 5 月 5 日发布了“江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据发行人利率调整选择权和投资人回售选择权行权公告”，决定不调整本期债券的票面利率。部分债券持有人选择在回售登记期（2022 年 5 月 5 日至 2022 年 5 月 7 日）内将 3,990,000 张债券进行回售，在回售撤销登记（2022 年 6 月 20 日至 2022 年 6 月 21 日）后有效回售数量 2,690,000 张，并于 2022 年 6 月 23 日完成全部回售事项。本期债券剩余托管数量为 9,310,000 张。
2	20 中南建设 MTN002	发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权	否	公司于 2022 年 7 月 8 日、2022 年 8 月 25 日分别发布《江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据发行人利率调整选择权和投资人回售选择权行权公告》和《江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据发行人利率调整选择权和投资人回售选择权行权的补充公告》，决定不调整本期债券的票面利率。部分债券持有人选择在回售登记期（2022 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 12 日）内将 6,800,000 张债券进行回售，在回售撤销登记期（2022 年 8 月 23 日至 2022 年 8 月 25 日）后有效回售数量 535,000 张，并于 2022 年 8 月 26 日完成回售兑付。本期债券剩余托管数量为 17,465,000 张。
3	21 中南建设 MTN001	发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权	否	/

除上表列示的债务融资工具外，截至报告期末，发行人无其他存续债务融资工具。

(二) 投资人保护条款触发情况

截至报告期末存续债务融资工具投资人保护条款触发情况

序号	债券简称	附投资人保护条款类型（一级条款）	附投资人保护条款类型（二级条款）	是否触发	执行情况
1	20 中南建设 MTN001	交叉保护条款、事先承诺条款、事先约束条款、控制权变更条款	/	是	2022 年 2 月 25 日，东方金诚国际信用评估有限公司发布《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调江苏中南建设集团股份有限公司主体及相关债项信用的公告》（东方金诚公告[2022]0056 号），下调公司主体信用等级至 AA，评级展望调整为负面，同时下调“20 中南建设 MTN001”、“20 中南建设 MTN002”信用等级至 AA。有关主体信用评级下调事项触发违约情形之“(6)发行人主体信用评级下调至 AA 或以下级别”，公司于 2022 年 4 月 20 日发布了《江苏中南建设集团股
2	20 中南建设 MTN002	交叉保护条款、事先承诺条款、事先约束条款、控制权变更条款	/	是	

3	21 中南建设 MTN001	交叉保护条款、事先承诺条款、事先约束条款、控制权变更条款	/	是	<p>份有限公司关于“20 中南建设 MTN001”、“20 中南建设 MTN002”及“21 中南建设 MTN001”持有人会议无条件豁免违反评级承诺的公告》，“20 中南建设 MTN001”、“20 中南建设 MTN002”及“21 中南建设 MTN001”分别召开 2022 年第一次持有人会议，有关会议均决议无条件豁免发行人违反评级承诺。</p> <p>2022 年 11 月 7 日，公司发布了《关于重大事项的公告》，公司全资子公司 Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.2021 年 4 月发行的 2024 年 4 月到期票面利率 11.5% 的优先票据（证券简称：HMZN N2404，证券代码：40638.HK，现有余额 2.4 亿美元），在上市地香港联交所公告称由于市场调整、行业非良性循环等原因，将暂不支付有关票据利息。HMZNN2404 暂不支付利息触发了公司在中国银行间交易商协会发行存续的中期票据的投资者保护条款，公司于 2022 年 12 月 20 日发布了持有人会议决议公告，“20 中南建设 MTN001”、“20 中南建设 MTN002”及“21 中南建设 MTN001”分别召开持有人会议，有关会议均决议无条件豁免发行人境外子公司美元票据违约责任。</p>
---	----------------	------------------------------	---	---	---

除上表列示的债务融资工具外，截至报告期末，发行人无其他存续债务融资工具。

五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况 情况分析

（一）增信机制现状、执行情况及变化情况：

截至本定期报告披露日，发行人存续债务融资工具均未添加增信机制。

（二）偿债计划及其他偿债保障措施的现状、执行情况及变化情况分析：

截至本定期报告披露日，发行人存续债务融资工具均未添加偿债计划及其他偿债保障措施。

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

(一) 会计政策变更情况:

不涉及。

(二) 会计估计变更情况:

不涉及。

(三) 会计差错更正情况:

不涉及。

二、财务报告非标准意见情况

不涉及。

三、报告期内合并报表范围发生重大变化

1、本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
太仓锦业房地产开发有限公司	2022年4月	12,500,000.00	25.00	收购	2022/4/1	取得控制权	-	-1,421,242.02
太仓锦泰房地产开发有限公司	2022年4月	12,500,000.00	25.00	收购	2022/4/1	取得控制权	-	-47,016.71
德清锦叶置业有限公司	2022年11月	3,000,000.00	30.00	收购	2022/11/1	取得控制权	50,190,846.61	-74,290,809.29
威海市星樾房地产开发有限公司	2022年1月	5,000,000.00	25.00	收购	2022/1/1	取得控制权	6,006,090.83	3,356,584.46
南通市悦汇园置业有限公司	2022年1月	20,000,000.00	50.00	收购	2022/1/26	取得控制权	18,666,666.68	-5,521,233.51
常熟市南碧房地产开发有限公司	2022年1月	20,520,000.00	50.00	收购	2022/1/26	取得控制权	100,828,911.61	-8,889,824.89
太仓中南雅苑房地产开发有限公司	2022年1月	135,000,000.00	50.00	收购	2022/1/26	取得控制权	98,597,825.69	7,495,338.46
昆明中樾置业有限公司	2022年1月	9,608,000.00	49.00	收购	2022/1/26	取得控制权	239,752,301.34	59,568,208.11
宿迁中南新世界房地产开发有限公司	2022年1月	20,000,000.00	50.00	收购	2022/1/26	取得控制权	-	-200,951.29
宿州碧盈房地产开发有限公司	2022年1月	-	51.00	收购	2022/1/26	取得控制权	350,689,321.23	19,816,593.15
南通锦德置业有限公司	2022年7月	720,000,000.00	60.00	收购	2022/7/1	取得控制权	8,994,918.35	1,889,369.19

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
南通锦慧置业有限公司	2022年7月	720,000,000.00	60.00	收购	2022/7/1	取得控制权	12,788,416.52	51,517,240.94
济宁锦琴房地产开发有限公司	2022年8月	15,000,000.00	50.00	收购	2022/8/1	取得控制权	9,032,726.62	-4,410,643.08
抚顺盛华邦房地产开发有限公司	2022年2月	35,884,700.00	80.00	收购	2022/2/1	取得控制权	518,883,642.19	13,699,955.11

说明:

①本期内，本公司之子公司取得了太仓锦业房地产开发有限公司控制权的同时包含其下属子公司太仓市溟鼎房地产开发有限公司。

②本期内，本公司之子公司取得了太仓锦泰房地产开发有限公司控制权的同时包含其下属子公司太仓锦盛房地产开发有限公司。

2、处置子公司

单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例%	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的财务报表层面净资产的差额	合并财务报表中与该子公司的商誉
南通金石世苑酒店有限公司	333,279,500.00	100.00	出售	2022.6.2	丧失半数以上表决权	42,611,453.76	-
宁波锦鲤置业有限公司	10,000,000.00	100.00	出售	2022.3.29	丧失半数以上表决权	10,462,361.39	-
安吉卓城房地产开发有限公司	141,640,000.00	95.00	出售	2022.8.2	丧失半数以上表决权	8,245,662.42	-
邹城市中翔置业有限公司	5,100,000.00	51.00	出售	2022.1.14	丧失半数以上表决权	15,059,440.41	-
青岛栩升置业有限公司	269,311,824.56	51.00	出售	2022.5.13	丧失半数以上表决权	22,215,197.32	-
普洱九越投资管理开发有限公司	7,000,000.00	70.00	出售	2022.6.17	丧失半数以上表决权	353,883.55	-
宁波宏坤置业有限公司	63,000,000.00	100.00	出售	2022.4.27	丧失半数以上表决权	68,661,026.53	-
济南鸿义置业有限公司	159,642,602.74	60.00	出售	2022.11.7	丧失半数以上表决权	54,800,306.04	-
扬州悦洲房地产开发有限公司	-27,460,000.00	70.00	出售	2022.7.26	丧失半数以上表决权	-56,866,270.37	-

续:

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按公允价值重新计量产生的利得/损失	丧失控制权之日剩余股权的公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
南通金石世苑酒店有限公司	-	-	-	-	——	-
宁波锦鲤置业有限公司	-	-	-	-	——	-
安吉卓城房地产开发有限公司	-	-	-	-	——	-
邹城市中翔置业有限公司	-	-	-	-	——	-
青岛栩升置业有限公司	-	-	-	-	——	-
普洱九越投资管理开发有限公司	-	-	-	-	——	-
宁波宏坤置业有限公司	-	-	-	-	——	-

济南鸿义置业有限公司	-	-	-	-	—	-
扬州悦洲房地产开发有限公司	-	-	-	-	—	-

说明：

①本期处置的南通金石世苑酒店有限公司同时包含其下属子公司宁波市常悦酒店有限公司、嘉兴市金实酒店有限公司。

②本期处置的宁波锦鲤置业有限公司同时包含其下属子公司水缙溪置业有限公司。

③本期处置的普洱九越投资开发有限公司同时包含其下属子公司澜沧齐家投资有限公司。

3、其他

(1) 本期新设子公司情况

本期新设立昆明锦澜置业有限公司等 15 家子公司。

(2) 本期收购股权但不构成企业合并，从而导致的合并范围变动如下：

公司名称	公司名称
南京锦嵩开发置业有限公司	惠州市平熙投资咨询有限公司

(3) 本期注销子公司情况

公司名称	公司名称
泰安鸿锦置业有限公司	江苏锦翎置业有限公司
西安崇通企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	安徽省霓锦置业有限公司
西安麓丛企业管理咨询有限公司	江苏锦幅房地产开发有限公司
厦门中光熙企业管理合伙企业（有限合伙）	太仓爱时企业管理有限公司
威海市星广房地产开发有限公司	重庆锦悦恒置业有限公司
杭州秀元企业管理咨询有限公司	重庆锦柯置业有限公司
杭州秀隆企业管理咨询有限公司	常熟市锦展置业有限公司
无锡中南锦合置地有限公司	东台弘润置业有限公司
马鞍山盈洲置业有限公司	日照智投企业管理服务中心（有限合伙）
上海孟宏商务咨询有限公司	苏州宏中置业有限公司
天津中南南越房地产信息咨询有限责任公司	南通臻泽置业有限公司
天津王府井公元置业有限公司	烟台久融房地产开发有限公司
徐州锦盈房地产开发有限公司	扬州昱恒房地产开发有限公司
徐州淮垆房地产开发有限公司	南京南矿置业有限公司
徐州鑫悦房地产开发有限公司	成都恒韬房地产开发有限公司
宁波璟希置业有限公司	成都敬恒房地产开发有限公司
宁波渊瑗企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	武汉合澜置业有限公司
宁波锦扬置业有限公司	西安兴耀置业有限公司
宁波锦拓置业有限公司	西安永怡置业有限公司
宁波市锦燕置业有限公司	西安嘉懿置业有限公司
宁波锦奕置业有限公司	西安雅林置业有限公司
淄博锦泷置业有限公司	南通嘉隆置业有限公司
江苏创锦置业有限公司	厦门凌优房地产开发有限公司

公司名称	公司名称
遂平建安基础设施建设发展有限公司	岳西县中南工程项目管理有限公司

四、报告期内合并报表是否发生亏损超过净资产规模 10% 的情况

不涉及。

五、报告期内受限资产情况

项目	2022 年末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	625,560.49	预售监管资金、质押存款、保证金存款、司法冻结款等
股权	1,973,848.48	抵押担保、质押担保及司法冻结
应收账款	105,712.41	应收账款保理
开发成本	908,782.29	司法冻结
开发产品	10,952.66	司法冻结
其他非流动金融资产	31,732.00	司法冻结
投资性房地产	184,322.67	司法冻结
固定资产	144,351.33	司法冻结
其他非流动资产	1,587,078.25	抵押担保、质押担保
合计	5,572,340.58	--

六、对外担保金额及重大未决诉讼情况

（一）截至报告期末的对外担保情况

截至报告期末，公司及控股子公司对外担保余额为 434.12 亿元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的 138.91%。其中公司及控股子公司对合并报表外主体提供的担保余额为 83.94 亿元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的 26.86%。

（二）截至报告期末重大未决诉讼情况

1、重大诉讼仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
中南云锦（北京）房地产开发有限公司起诉北京密云经济开发区总公司、北京众智房地产开发有限公司、国邦京基（北京）房地产开发有限公司	58,555	否	二审中	未有结果	未到执行阶段

2、其他诉讼事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
张文华因建设工程施工合同纠纷起诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,000	是	再审	未有结果	执行中
海门中南世纪城开发有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉南通麒麟建筑安装工程有限公、海门大生建设工程有限公司、沈卫祥	1,991	否	二审判决	二审判决对方支付 429 万元	执行中

公司诉唐山国际旅游岛管理委员会、唐山湾三岛旅游区旅游开发建设有限公司	56,996	否	二审中	未有结果	未到执行阶段
公司诉唐山金融控股集团股份有限公司、唐山湾三岛旅游区旅游开发建设有限公司	12,719	否	二审判决	二审判决对方支付 9918 万元	执行中
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉唐山恒瀚邑房地产开发有限公司、北京恒世投资有限公司、恒大地产集团北京有限公司、深圳恒忆格心投资合伙企业（有限合伙）、恒大地产集团有限公司	13,292	否	已撤诉	-	-
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉河北鼎嘉琪房地产开发有限公司、恒大地产集团石家庄有限公司、恒大地产集团有限公司	10,550	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉成都金尊房地产开发有限公司、恒大地产集团成都有限公司	16,038	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉德阳欣恒房地产开发有限公司、恒大地产集团成都有限公司	23,342	否	已撤诉	-	-
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉济南贵达置业有限公司	12,746	否	重审中	未有结果	未到执行阶段
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉咸阳恒远置业有限公司、恒大地产集团西安有限公司、恒大地产集团有限公司	16,099	否	已撤诉	-	-
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉营口市熊岳城市建设发展有限公司、营口经济技术开发区管理委员会	10,352	否	重审中	未有结果	未到执行阶段
海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司、文昌中南房地产开发有限公司诉海生房地产开发有限公司、杨海丰、杨海红	50,000	否	二审中	未有结果	未到执行阶段
海门市金新泰房地产开发有限公司、杭州同灿企业管理咨询有限公司诉海门市瑞德酒店管理有限公司、启东市金新泰房地产开发有限公司、黄玉兵、李秀兰	41,389	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
深圳安创投资管理有限公司诉昆明锦腾置业有限公司等 28 家公司	60,299	是	仲裁	已裁决支付对方约 6.35 亿元	执行中
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉重庆恒雅旅游开发有限公司、恒大（重庆）高科农业有限公司、恒大现代农业集团有限公司、恒大集团有限公司	26,993	否	已撤诉	-	-
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉成都市中顺城投投资有限公司、珠海市广融恒金弘泰投资发展合伙企业	11,054	否	二审判决	判决对方支付 3966 万元	执行中
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉成都市中顺城投投资有限公司、珠海市广融恒金弘泰投资发展合伙企业	14,219	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉成都市中顺城投投资有限公司、珠海市广融恒金弘泰投资发展合伙企业	11,433	否	一审中	未有结果	未到执行阶段

江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉西安国谊置业发展有限公司、西安融创天朗地产有限公司	11,573	否	已撤诉	-	-
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉广饶县人民政府、山东兵圣孙武文化旅游开发有限公司	31,000	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉安阳县住房和城乡建设局	13,241	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉河南瀚海港汇置业有限公司	12,900	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
新余瀚宇碧江资产管理有限公司诉南通海门中南新锦信房地产开发有限公司、南通中南海门中南世纪城房地产开发有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	56,492	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
新余瀚宇碧江资产管理有限公司诉东台中南锦悦置业有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、海门中南世纪城（香港）有限公司	30,814	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
佳邦建设集团有限公司诉惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	10,381	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
北京中武利百文化体育发展有限公司、佛山市高明区中武利百文化体育有限公司、佛山利百泛澳文化体育管理有限公司诉江苏中南建设集团股份有限公司、佛山中武景熙置地有限公司	12,425	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
中建二局第四建筑工程有限公司诉广饶中南房地产有限公司、青岛锦拓房地产开发有限公司	13,237	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
万向信托股份公司台州诉盛耀置业有限公司、宁波中沐置业有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	11,995	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
广州金诺实业发展有限公司诉深圳中南晏熙投资有限公司、中南控股集团有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司	35,740	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
平安信托有限责任公司诉唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司、南通鑫恒置业有限公司、广西唐迪投资有限公司、广西润琅置业有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司、广西锦铮置业有限公司、广西润蓝置业有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、陈锦石、陆亚行	76,167	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
中南绿洲（唐山）房地产开发有限公司诉唐山市自然资源和规划局	50,322	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
南通中南新世界中心开发有限公司诉唐山市好运房地产开发有限公司、唐山绿洲游乐有限公司、王秀超、鄢丹、张彦鹏、孙建辉	28,287	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
公司诉北京中武利百文化体育发展有限公司、佛山市高明区中武利百文化体育有限公司、佛山利百泛澳文化体育管理有限公司	10,176	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
宁波锦培企业管理咨询有限公司诉桐乡市恒翔置业有限公司	19,430	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
杭州鼎松资产管理有限公司诉威海锦展置业有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、镇江新区金港房地产开发经营有限公司	11,954	否	一审中	未有结果	未到执行阶段

西安卓益泽置业有限公司诉陕西省西咸新区自然资源和规划局	50,828	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
深圳中南晏熙投资有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司诉深圳市嘉霖集团有限公司、惠州市嘉霖置地有限公司、林伟泉、惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	10,910	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
深圳中南晏熙投资有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司诉深圳市嘉霖集团有限公司、惠州市嘉霖置地有限公司、林伟泉、惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	10,061	否	一审中	未有结果	未到执行阶段

截至 2022 年 12 月末，公司（包括控股子公司）其他被诉小额诉讼仲裁事项约 5276 件，平均标的金额约 107 万元；其他主诉小额诉讼仲裁事项约 258 件，平均标的金额约 713 万元。

七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

不涉及。

第四章 财务信息

财务报表

1、合并及公司资产负债表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	13,746,410,155.17	154,442,961.03	22,407,333,148.43	576,485,774.80
交易性金融资产	五、2	1,752,502.20	141,050.00	10,153,373.15	124,620.00
应收票据	五、3	341,825,378.12		1,828,155,638.20	
应收账款	五、4	5,939,224,384.70		6,801,780,827.26	
应收款项融资	五、5	14,888,494.68		4,081,434.60	
预付款项	五、6	3,591,837,295.50	8,848,440.39	3,713,583,894.90	7,638,894.08
其他应收款	五、7	40,246,352,456.23	115,232,672,685.79	40,438,373,475.30	117,675,329,095.52
其中：应收利息					
应收股利		321,466,864.68	3,031,508,410.25	652,601,055.75	3,031,508,410.25
存货	五、8	150,807,990,918.52		190,134,302,920.02	
合同资产	五、9	17,345,118,017.27		19,539,657,772.58	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、10	13,730,038,770.23	6,133,440.92	15,789,222,600.58	38,652,124.17
流动资产合计		245,765,438,372.62	115,402,238,578.13	300,666,645,085.02	118,298,230,508.57
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、11	21,729,907,755.42	24,824,696,773.21	27,157,302,641.58	22,151,633,485.79
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	五、12	454,880,000.00	318,880,000.00	752,157,992.52	339,460,000.00
投资性房地产	五、13	8,953,327,837.84		7,219,174,500.00	
固定资产	五、14	3,270,130,068.39	684,950,374.04	3,842,640,900.35	714,292,473.97
在建工程	五、15	96,033,137.21	14,254,626.46	92,523,814.10	9,841,064.87
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、16	570,616,094.98		1,978,273,024.43	28,250,137.00
无形资产	五、17	652,986,226.90	60,357,846.28	689,987,174.99	65,454,467.95
开发支出					
商誉	五、18	4,188,653.58		4,188,653.58	
长期待摊费用	五、19	321,447,427.99		664,998,861.01	
递延所得税资产	五、20	4,226,305,098.52		3,506,137,408.57	
其他非流动资产	五、21	20,677,035,309.14		21,402,491,758.08	
非流动资产合计		60,956,857,609.97	25,903,139,619.99	67,309,876,729.21	23,308,931,629.58
资产总计		306,722,295,982.59	141,305,378,198.12	367,976,521,814.23	141,607,162,138.15

公司法定代表人：陈锦石

主管会计工作的公司负责人：辛琦

公司会计机构负责人：辛琦

2、合并及公司资产负债表（续）

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、22	8,556,447,824.30	171,751,780.82	9,431,113,247.95	602,401,360.80
交易性金融负债					
应付票据	五、23	6,962,856,794.78	30,000,100.00	12,000,897,737.80	30,000,100.00
应付账款	五、24	31,730,400,047.78	22,744,095.57	36,507,585,713.92	15,414,755.25
预收款项	五、25	16,423,827.57		19,753,340.41	
合同负债	五、26	116,419,930,564.47		134,458,410,600.57	
应付职工薪酬	五、27	741,441,681.95	9,148,975.90	1,789,250,460.54	1,081,984.94
应交税费	五、28	8,257,673,807.26	126,839,378.52	7,145,028,250.39	109,084,339.64
其他应付款	五、29	49,422,225,540.69	118,817,980,022.38	53,856,134,178.38	119,280,266,917.22
其中：应付利息		755,711,055.34	171,105,264.79		
应付股利		16,715,892.76		9,345,300.00	
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、30	14,650,714,482.89	2,606,101,442.58	14,806,062,692.03	737,427,398.09
其他流动负债	五、31	12,025,928,644.69		13,811,128,485.18	22,168,185.45
流动负债合计		248,784,043,216.38	121,784,565,795.77	283,825,364,707.17	120,797,845,041.39
非流动负债：					
长期借款	五、32	20,205,650,666.82	100,000,000.00	32,733,958,557.59	1,757,000,000.00
应付债券	五、33	4,141,761,249.61	5,575,571,197.45	5,304,510,084.40	7,249,928,709.25
租赁负债	五、34	518,531,343.88		1,850,201,906.41	24,047,760.91
长期应付款	五、35	259,800,000.00		260,000,000.00	
预计负债	五、36	327,942,158.95	19,358,655.16	18,430,000.94	
递延收益	五、37	204,281,294.75	34,610,182.28	264,668,254.98	35,728,241.03
递延所得税负债	五、20	991,564,576.27		888,426,481.52	
其他非流动负债	五、38	35,756,200.00		36,627,300.00	
非流动负债合计		26,685,287,490.28	5,729,540,034.89	41,356,822,585.84	9,066,704,711.19
负债合计		275,469,330,706.66	127,514,105,830.66	325,182,187,293.01	129,864,549,752.58
股本	五、39	3,826,558,901.00	3,826,558,901.00	3,826,558,901.00	3,826,558,901.00
资本公积	五、40	3,154,871,200.55	6,344,344,197.55	3,163,017,839.32	6,344,379,977.84
减：库存股					
其他综合收益	五、41	1,196,872,426.59		1,185,548,562.98	
专项储备	五、42	762,638,983.83		583,777,666.52	
盈余公积	五、43	986,000,877.68	835,347,210.05	781,131,301.46	630,477,633.83
未分配利润	五、44	4,498,998,669.61	2,785,022,058.86	13,874,486,304.41	941,195,872.90
归属于母公司股东权益合计		14,425,941,059.26	13,791,272,367.46	23,414,520,575.69	11,742,612,385.57
少数股东权益		16,827,024,216.67		19,379,813,945.53	
股东权益合计		31,252,965,275.93	13,791,272,367.46	42,794,334,521.22	11,742,612,385.57
负债和股东权益总计		306,722,295,982.59	141,305,378,198.12	367,976,521,814.23	141,607,162,138.15

公司法定代表人：陈锦石

主管会计工作的公司负责人：辛琦

公司会计机构负责人：辛琦

3、合并及公司利润表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、45	59,036,308,075.82	46,050,995.01	79,210,505,937.87	428,761,438.52
减：营业成本	五、45	59,089,396,606.23		71,266,649,636.16	
税金及附加	五、46	885,646,497.98	8,209,039.71	2,295,471,576.38	6,896,932.66
销售费用	五、47	1,815,610,887.36	20,370,502.31	2,304,030,437.49	28,852,918.17
管理费用	五、48	2,265,613,003.21	112,394,040.02	3,473,524,244.07	249,240,045.24
研发费用	五、49	3,513,686.09		60,419,258.87	
财务费用	五、50	2,493,804,801.86	369,300,548.01	1,223,282,443.75	236,857,317.29
其中：利息费用		2,042,859,673.46	364,761,615.06	1,182,505,926.40	160,078,066.10
利息收入		136,006,158.09	923,025.97	232,342,698.85	18,957,321.64
加：其他收益	五、51	66,730,011.25	20,926,686.03	160,565,058.58	1,652,174.60
投资收益(损失以“-”号填列)	五、52	1,681,514,869.59	2,580,380,419.77	1,915,938,284.23	191,980,192.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,005,812,834.79	22,875,819.76	1,484,672,123.42	70,519,218.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		94,705,012.97	57,000,000.00	20,238,193.80	109,950.00
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、53	130,418,685.58	-20,563,570.00	535,954,434.84	-27,181,562.90
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、54	-943,698,809.57	-56,123,886.66	-818,400,747.94	-38,659,197.72
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、55	-2,590,882,942.66		-2,986,807,931.82	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、56	215,248,385.83		1,591,085.96	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-8,957,947,206.89	2,060,396,514.10	-2,604,031,475.00	34,705,832.09
加：营业外收入	五、57	117,826,430.58	535,187.44	90,786,549.52	287,804.25
减：营业外支出	五、58	431,450,346.71	12,235,939.36	261,738,192.05	393,145.15
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-9,271,571,123.02	2,048,695,762.18	-2,774,983,117.53	34,600,491.19
减：所得税费用	五、59	358,319,415.13		530,666,120.84	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-9,629,890,538.15	2,048,695,762.18	-3,305,649,238.37	34,600,491.19
(一) 按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,629,890,538.15	2,048,695,762.18	-3,305,649,238.37	34,600,491.19
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
(二) 按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,170,618,058.58		-3,381,953,677.00	
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-459,272,479.57		76,304,438.63	
五、其他综合收益的税后净额		12,716,177.86		-20,248,722.01	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		11,323,863.61		-13,812,355.34	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
（二）将重分类进损益的其他综合收益		11,323,863.61		-13,812,355.34	
1、外币财务报表折算差额		3,329,105.66		-14,172,289.81	
2、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		7,994,757.95		359,934.47	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,392,314.25		-6,436,366.67	
六、综合收益总额		-9,617,174,360.29	2,048,695,762.18	-3,325,897,960.38	34,600,491.19
归属于母公司股东的综合收益总额		-9,159,294,194.97		-3,395,766,032.34	
归属于少数股东的综合收益总额		-457,880,165.32		69,868,071.96	
七、每股收益					
（一）基本每股收益		-2.3966		-0.8850	
（二）稀释每股收益					

公司法定代表人：陈锦石

主管会计工作的公司负责人：辛琦

公司会计机构负责人：辛琦

4、合并及公司现金流量表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		46,496,234,364.22	48,814,054.71	99,453,382,562.99	476,655,310.28
收到的税费返还		115,554,890.00			
收到其他与经营活动有关的现金	五、60	12,967,381,814.22	7,680,102,938.26	45,215,664,561.33	18,716,496,237.36
经营活动现金流入小计		59,579,171,068.44	7,728,916,992.97	144,669,047,124.32	19,193,151,547.64
购买商品、接受劳务支付的现金		28,534,695,599.52		61,698,826,829.99	
支付给职工以及为职工支付的现金		5,509,052,512.79	10,004,421.50	8,025,809,400.22	70,929,546.35
支付的各项税费		3,996,121,554.24	12,345,218.60	6,862,574,489.57	35,296,837.02
支付其他与经营活动有关的现金	五、60	15,285,985,098.75	1,729,113,403.00	51,309,855,934.20	8,665,973,208.56
经营活动现金流出小计		53,325,854,765.30	1,751,463,043.10	127,897,066,653.98	8,772,199,591.93
经营活动产生的现金流量净额		6,253,316,303.14	5,977,453,949.87	16,771,980,470.34	10,420,951,955.71
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		3,790,989,644.59	19,410,942.58	5,331,273,044.97	
取得投资收益收到的现金		556,296,120.76	165,049,405.13	427,670,380.26	149,770,329.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		591,228,171.11		25,316,883.54	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		594,280,625.75		164,664,237.09	
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		5,532,794,562.21	184,460,347.71	5,948,924,545.86	149,770,329.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,093,921,432.97	4,413,561.59	3,927,248,285.47	11,253,862.26
投资支付的现金		1,607,223,463.31	3,026,321,699.71	4,902,495,515.05	76,528,817.21
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金	五、60	392,520,570.41		104,647,088.25	
投资活动现金流出小计		4,093,665,466.69	3,030,735,261.30	8,934,390,888.77	87,782,679.47
投资活动产生的现金流量净额		1,439,129,095.52	-2,846,274,913.59	-2,985,466,342.91	61,987,649.72
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		7,000,000.00		1,021,755,564.19	78,100,482.12
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,000,000.00		943,655,082.07	
取得借款收到的现金		7,517,734,328.43	162,999,276.60	37,358,095,255.38	2,252,635,101.54
发行债券收到的现金		1,268,322,456.20		3,877,489,433.60	2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、60	4,593,172,367.89		3,124,786,302.40	
筹资活动现金流入小计		13,386,229,152.52	162,999,276.60	45,382,126,555.57	4,330,735,583.66
偿还债务支付的现金		22,047,180,119.53	2,525,992,744.56	59,040,081,734.46	12,955,427,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,232,499,733.07	1,250,604,537.28	7,820,644,217.66	4,454,674,931.55
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		592,509,053.70		15,170,225.50	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、60	839,025,380.91	41,421,719.11	2,191,618,553.56	22,898,833.27
筹资活动现金流出小计		28,118,705,233.51	3,818,019,000.95	69,052,344,505.68	17,433,001,164.82
筹资活动产生的现金流量净额		-14,732,476,080.99	-3,655,019,724.35	-23,670,217,950.11	-13,102,265,581.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-3,879,629.66		3,707,203.22	
五、现金及现金等价物净增加额		-7,043,910,311.99	-523,840,688.07	-9,879,996,619.46	-2,619,325,975.73
加：期初现金及现金等价物余额		14,534,715,585.23	539,001,676.80	24,414,712,204.69	3,158,327,652.53
六、期末现金及现金等价物余额		7,490,805,273.24	15,160,988.73	14,534,715,585.23	539,001,676.80

公司法定代表人：陈锦石

主管会计工作的公司负责人：辛琦

公司会计机构负责人：辛琦

详见公司 2023 年 4 月 25 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及 [深圳证券交易所网站](http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?c80d7895-faba-4c75-aa0d-30f74941b57e) (<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?c80d7895-faba-4c75-aa0d-30f74941b57e>) 和 [巨潮资讯网](http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000961&stockCode=000961&announcementId=1216561621&announcementTime=2023-04-25) (<http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000961&stockCode=000961&announcementId=1216561621&announcementTime=2023-04-25>) 上的《2022 年度报告》（超链接点击可查阅）。

第五章 备查文件

一、备查文件

(一) 公司 2022 年度报告

(二) 公司 2022 年度审计报告

二、查询地址及网站

公司地址：上海市长宁区天山西路 1068 号 A 栋 9 楼

公司网址：www.zhongnangroup.cn

电话：021-61929799

传真：021-61929733

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com）等交易商协会认可的网站下载本报告，或者在办公时间，到上述地点查阅本报告全文及上述备查文件。