

关于江苏中南建设集团股份有限公司 投资风险分析的报告

根据《江苏中南建设集团股份有限公司股份转让公告》，江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“中南建设”、“公司”）股份将于2024年9月4日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称退市板块）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”）作为中南建设的主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据中南建设披露的《2023年年度报告》（审计报告意见类型为：带持续经营重大不确定性段落的无保留意见）和相关公告对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对中南建设的任何投资建议。

一、江苏中南建设集团股份有限公司概况

（一）公司基本情况

公司名称	江苏中南建设集团股份有限公司
统一社会信用代码	91320600MA1M9AEW6B
法定代表人	陈锦石
股份公司成立日期	1998年7月28日
注册资本	人民币3,826,558,901元
注册地址	江苏省南通市海门区常乐镇
办公地址	上海市长宁区天山西路1068号A栋9楼
电话	021-61929799
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn
经营范围	房地产开发、销售（凭资质证书承接业务）；土木建筑工程施工，物业管理，实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
所属行业	K70 房地产业

（二）挂牌前的股本结构

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《发行人股本结构表》和

《股份登记确认书》，截至 2024 年 8 月 22 日，公司股本结构如下：

确权情况	股份性质	股份数量（股）	比例（%）
待确认股份		254,363,985	6.65
已确认股份	无限售流通股	3,555,204,643	92.91
	股权激励限售股		
	高管锁定股	16,990,273	0.44
	个人或基金类限售股		
	机构类限售股		
合计		3,826,558,901	100.00

（三）挂牌前的前十名股东持股情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司获取的持有人名册，截至公司退市时，公司前十大股东情况如下：

序号	主要股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	中南城市建设投资有限公司	1,367,329,745	35.73
2	青岛海洋创新产业投资基金有限公司	51,000,000	1.33
3	香港中央结算有限公司	28,291,883	0.74
4	黄春妹	26,000,000	0.68
5	张营	25,700,000	0.67
6	中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	15,422,036	0.40
7	陈昱含	14,413,997	0.38
8	陈智颖	10,972,200	0.29
9	刘顺胜	10,951,600	0.29
10	陈福泉	8,994,500	0.24
	合计	1,559,075,961	40.75

根据公开披露的信息，陈昱含为中南城市建设投资有限公司实际控制人的女儿。除此之外未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

二、江苏中南建设集团股份有限公司经营情况及财务状况分析

（一）主要会计数据和财务指标

以下主要会计数据和财务指标来源于中南建设 2023 年年度报告公司 2023 年财务报表被致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告。

本投资风险分析的报告无法保证以下数据的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入（元）	68,488,019,867.08	59,036,308,075.82
归属于上市公司股东的净利润（元）	-5,292,700,162.01	-9,170,618,058.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-4,626,979,274.94	-9,643,382,264.29
经营活动产生的现金流量净额（元）	127,132,640.50	6,253,316,303.14
基本每股收益（元 / 股）	-1.3831	-2.3966
稀释每股收益（元 / 股）	-1.3831	-2.3966
加权平均净资产收益率（%）	-18.47	-48.70
项目	2023 年末	2022 年末
总资产（元）	226,906,602,055.59	306,722,295,982.59
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,226,697,746.73	14,425,941,059.26

（二）经营情况分析

根据公司披露的 2023 年年度报告，2023 年度，面对市场挑战，公司积极应对，保持了稳定的发展。2023 年公司营业收入 684.9 亿元，同比增加 16.0%；综合毛利率 9.77%，同比提高 9.86 个百分点。公司进一步优化管理，控制费用，全年公司销售费率 2.39%，同比降低 0.69 个百分点；管理费用率 2.87%，同比降低 0.96 个百分点，财务费用率 2.68%，同比降低 1.54 个百分点。经过努力，2023 年公司净亏损 48.6 亿元，同比减亏 47.8 亿元。其中归属上市公司股东的净亏损 52.9 亿元，同比减亏 38.9 亿元。

在市场持续下降的情况下，2023 年公司货币资金减少 62.4 亿元，期末为 75.0 亿元。不过全年公司月均经营性现金流入 19.4 亿元，经营活动产生的现金流量净额 1.3 亿元，持续保持正值。期末公司总负债率 91.14%，比 2022 年末增加 1.33 个百分点；净负债率（有息负债减去货币资金与净资产的比值）177.82%，比 2022 年末增加 69.65 个百分点。公司总体负债中销售产品收到的现金，在有关产品没有竣工确认收入前视为负债的合同负债及相关待转销项税合计 736.6 亿元，占公司全部负债的 35.62%。剔除有

关负债之后，公司的负债率为 58.68%。公司总负债和总资产同时扣除预收账款（含合同负债、预收账款和待转销项税）的负债率为 86.88%，比 2022 年末增加 4.41 个百分点。

期末公司有息负债 432.6 亿元，比 2022 年末减少 42.9 亿元。其中一年以内的各项有息负债合计 227.3 亿元，比 2022 年末减少 4.8 亿元。有息负债占总资产的比重 19.06%，继续在行业保持最低水平。2023 年 11 月以来，公司发行存续的公司债券都已完成展期 5 年，公司 2024 年债务偿还压力将小于 2023 年。

1、房地产业务

受市场持续调整影响，2023 年公司合同销售金额 398.8 亿元，销售面积 333.2 万平方米，同比分别减少 38.6%和 38.7%，平均销售价格 11,969 元/平方米，同比微升 0.2%。在销售金额中一、二线城市占比 45.3%。

2023 年公司新开工面积 147.4 万平方米，同比下降 22.2%，完成年度计划的 183%；竣工面积 994.4 万平方米，同比增加 34.3%，完成年度计划的 91.4%。由于竣工规模增加，2023 年公司房地产业务结算收入 639.3 亿元，同比增加 27.2%。公司的盈利能力也有所改善，全年结算毛利率 11.22%，同比增加 9.88 个百分点。

截止 2023 年末，公司 461 个项目中，在建项目规划建筑面积合计约 1,370 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约 489 万平方米，可竣工资源总面积 1,859 万平方米，其中一二线城市面积占比约 33%，三四线城市面积占比约 67%。

2、建筑业务

2023 年公司建筑业务新承接（中标）项目合同总金额 35.5 亿元，同比增加 2.1%。受市场非良性循环的持续影响，公司 2023 年建筑业务营业收入 46.1 亿元，同比下降 51.3%。综合毛利率-18.51%，同比下降 7.51 个百分点。

（三）财务状况分析

以下数据来源于公司披露的 2023 年年度报告，其中，期末指 2023 年 12 月 31 日，本期指 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。除特别注明外，金额单位为人民币元。

本投资风险分析的报告无法保证以下数据的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

1、资产状况分析

(1) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	2,076,385.89	3,032,567.04
银行存款	7,402,215,724.13	13,282,520,660.23
其他货币资金	100,598,164.39	460,856,927.90
合计	7,504,890,274.41	13,746,410,155.17
其中：存放在境外的款项总额	2,813,994.51	7,989,606.96

期末，本公司受到限制的货币资金共计 3,357,535,270.78 元。受限资金包括预售监管资金、质押存款、保证金存款、司法冻结款等。

(2) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	94,485,105.96	1,752,502.20
其中：基金及股票投资	715,114.50	1,751,502.20
理财产品	93,769,991.46	1,000.00
合计	94,485,105.96	1,752,502.20

本公司持有的基金及股票投资具体情况如下：

名称	代码	期末持有数量	报表日股价/净值	期末公允价值
凯文教育股票	002659.SZ	31,000.00	4.3300	134,230.00
易居（中国）企业控股有限公司股票	02048.HK	2,861,500.00	0.2030	580,884.50
合计	--	--	--	715,114.50

(3) 应收票据

票据种类	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	2,100,000.00		2,100,000.00	600,000.00		600,000.00

票据种类	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票	152,209,746.84	1,553,842.54	150,655,904.30	345,599,177.89	4,373,799.77	341,225,378.12
合计	154,309,746.84	1,553,842.54	152,755,904.30	346,199,177.89	4,373,799.77	341,825,378.12

①期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		50,000.00
商业承兑票据		63,082,897.80
合计		63,132,897.80

②期末本公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

种类	期末转应收账款金额
商业承兑票据	1,102,735,439.02

③按坏账计提方法分类

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	154,309,746.84	100.00	1,553,842.54	1.01	152,755,904.30
其中：					
银行承兑汇票	2,100,000.00	1.36			2,100,000.00
商业承兑汇票	152,209,746.84	98.64	1,553,842.54	1.02	150,655,904.30
合计	154,309,746.84	100.00	1,553,842.54	1.01	152,755,904.30

续：

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	2,641,255.78	0.76	1,320,627.89	50.00	1,320,627.89
按组合计提坏账准备	343,557,922.11	99.24	3,053,171.88	0.89	340,504,750.23
其中：					
银行承兑汇票	600,000.00	0.17			600,000.00
商业承兑汇票	342,957,922.11	99.07	3,053,171.88	0.89	339,904,750.23
合计	346,199,177.89	100.00	4,373,799.77	1.26	341,825,378.12

按单项计提坏账准备的应收票据

名称	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提依据
信用风险高的客户-应收其他方款项	2,641,255.78	1,320,627.89	50.00	预计未来现金流

按组合计提坏账准备的应收票据

组合计提项目：银行承兑汇票

名称	期末余额			上年年末余额		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率(%)	应收票据	坏账准备	预期信用损失率(%)
银行承兑汇票	2,100,000.00			600,000.00		

组合计提项目：商业承兑汇票

名称	期末余额			上年年末余额		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率(%)	应收票据	坏账准备	预期信用损失率(%)
商业承兑汇票	152,209,746.84	1,553,842.54	1.02	342,957,922.11	3,053,171.88	0.89

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
期初余额	4,373,799.77
本期计提	
本期收回或转回	2,819,957.23

	坏账准备金额
本期核销	
期末余额	1,553,842.54

期末，本公司因出票人未履约而将应收票据转回应收账款 1,102,735,439.02 元，导致应收票据坏账准备转回。

(4) 应收账款

①按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	3,967,049,769.22	3,246,503,088.42
1至2年	655,019,037.56	2,137,573,637.58
2至3年	1,659,715,362.78	514,680,260.86
3至4年	464,865,152.22	642,849,176.57
4至5年	525,193,211.38	332,172,467.14
5年以上	669,842,589.26	859,658,906.26
小计	7,941,685,122.42	7,733,437,536.83
减：坏账准备	2,101,316,201.04	1,794,213,152.13
合计	5,840,368,921.38	5,939,224,384.70

②按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	1,891,432,122.08	23.82	983,843,012.88	52.02	907,589,109.20
按组合计提坏账准备	6,050,253,000.34	76.18	1,117,473,188.16	18.47	4,932,779,812.18
其中：					
应收政府机关款项	1,093,762,164.27	13.77	3,281,286.51	0.30	1,090,480,877.76
应收合并范围外关联方款项	458,664,711.50	5.77	1,375,994.15	0.30	457,288,717.35
应收其他方款项	4,497,826,124.57	56.64	1,112,815,907.50	24.74	3,385,010,217.07
合计	7,941,685,122.42	100.00	2,101,316,201.04	26.46	5,840,368,921.38

续：

类别	上年年末余额
----	--------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	1,721,890,950.19	22.27	782,515,651.71	45.45	939,375,298.48
按组合计提坏账准备	6,011,546,586.64	77.73	1,011,697,500.42	16.83	4,999,849,086.22
其中：					
应收政府机关款项	709,860,487.34	9.18	2,129,581.47	0.30	707,730,905.87
应收合并范围外关联方款项	598,338,651.31	7.73	1,795,016.01	0.30	596,543,635.30
应收其他方款项	4,703,347,447.99	60.82	1,007,772,902.94	21.43	3,695,574,545.05
合计	7,733,437,536.83	100.00	1,794,213,152.13	23.20	5,939,224,384.70

按单项计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提依据
信用风险高的客户-应收合并范围外关联方款项	71,727,617.86	35,863,808.94	50.00	预计未来现金流
信用风险高的客户-应收其他方款项	1,819,566,360.22	947,841,059.94	52.09	预计未来现金流
其他客户	138,144.00	138,144.00	100.00	预计未来现金流
合计	1,891,432,122.08	983,843,012.88	52.02	/

续：

名称	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提依据
信用风险高的客户-应收合并范围外关联方款项	86,341,803.41	43,170,901.71	50.00	预计未来现金流
信用风险高的客户-应收其他方款项	1,335,729,060.47	686,096,702.67	51.36	预计未来现金流
其他客户	299,820,086.31	53,248,047.33	17.76	预计未来现金流
合计	1,721,890,950.19	782,515,651.71	45.45	/

按组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：应收其他方款项

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
期初余额	1,794,213,152.13

	坏账准备金额
本期计提	315,953,518.94
本期收回或转回	6,585,197.04
本期核销	1,334,775.68
企业处置、注销减少	930,497.31
期末余额	2,101,316,201.04

④本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	1,334,775.68

⑤按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 3,187,808,694.18 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 14.58%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 447,159,005.63 元。

(5) 应收款项融资

项 目	期末余额	上年年末余额
应收票据	610,567.66	14,888,494.68
减：其他综合收益-公允价值变动		
期末公允价值	610,567.66	14,888,494.68

本公司所属部分子公司视其日常资金管理的需要将一部分银行承兑汇票进行贴现和背书，故将该子公司的银行承兑汇票分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司无单项计提减值准备的银行承兑汇票。本期末，本公司认为所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行违约而产生重大损失。

期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据

种 类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	50,000.00	

用于贴现的银行承兑汇票是由信用等级较高的银行承兑，信用风险和延期付款风险很小，并且票据相关的利率风险已转移给银行，可以判断票据所有权上的主要风险和报酬已经转移，故终止确认。

(6) 预付款项

①预付款项按账龄披露

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	1,578,546,808.27	51.65	1,737,480,548.97	48.37
1至2年	573,527,970.65	18.77	1,032,929,001.50	28.76
2至3年	272,685,106.76	8.92	147,444,135.38	4.11
3年以上	631,476,689.74	20.66	673,983,609.65	18.76
合计	3,056,236,575.42	100.00	3,591,837,295.50	100.00

②按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 961,860,606.02 元，占预付款项期末余额合计数的比例 31.47%。

(7) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收股利	5,500,000.00	321,466,864.68
其他应收款	38,076,310,278.69	39,924,885,591.55
合计	38,081,810,278.69	40,246,352,456.23

①应收股利

项目	期末余额	上年年末余额
分红款	5,500,000.00	321,466,864.68

②其他应收款

a、按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	8,434,696,891.48	13,687,378,852.24
1至2年	7,007,552,333.16	14,247,288,188.55
2至3年	14,237,288,188.55	5,527,503,159.27
3至4年	3,667,563,227.41	3,240,554,695.29
4至5年	2,623,882,618.55	2,552,820,927.27
5年以上	3,988,759,899.69	2,122,451,401.53
小计	39,959,743,158.84	41,377,997,224.15
减：坏账准备	1,883,432,880.15	1,453,111,632.60

账龄	期末余额	上年年末余额
合计	38,076,310,278.69	39,924,885,591.55

b、按款项性质披露

项目	期末余额	上年年末余额
政府机关款项	1,926,613,114.35	1,922,962,023.67
合作方款项	14,856,676,049.85	10,832,636,337.08
合并范围外关联方款项	11,014,348,552.45	16,972,378,904.01
保证金、押金款项	1,629,132,431.12	1,748,473,560.50
备用金、代扣代缴款项	1,054,495,249.73	957,520,022.97
其他款项	9,478,477,761.34	8,944,026,375.92
合计	39,959,743,158.84	41,377,997,224.15

c、坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备				
其中：				
应收政府机关款项	1,926,613,114.35	0.30	5,779,839.40	1,920,833,274.95
应收合作方款项	14,856,676,049.85	0.30	44,570,028.30	14,812,106,021.55
应收合并范围外关联方款项	11,014,348,552.45	0.30	33,042,824.26	10,981,305,728.19
应收保证金、押金款项	1,629,132,431.12	0.30	4,887,397.26	1,624,245,033.86
应收备用金、代扣代缴款项	1,054,495,249.73	0.30	3,183,138.26	1,051,312,111.47
应收其他款项	1,078,282,470.33	4.00	43,131,298.81	1,035,151,171.52
合计	31,559,547,867.83	0.43	134,594,526.29	31,424,953,341.54

期末处于第二阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	5,856,088,770.54	15.69	918,906,329.07	4,937,182,441.47
按组合计提坏账准备				
其中：				
应收其他款项	2,439,709,967.89	29.74	725,535,472.21	1,714,174,495.68

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率 (%)	坏账准备	账面价值
合计	8,295,798,738.43	19.82	1,644,441,801.28	6,651,356,937.15

期末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
应收其他款项	104,396,552.58	100.00	104,396,552.58	

上年年末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个 月内的预期 信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备				
其中：				
应收政府机关款项	1,922,962,023.67	0.30	5,768,886.10	1,917,193,137.57
应收合作方款项	10,832,636,337.08	0.30	32,497,908.99	10,800,138,428.09
应收合并范围外关联方款项	16,972,378,904.01	0.30	51,407,821.80	16,920,971,082.21
应收保证金、押金款项	1,748,473,560.50	0.30	5,245,622.42	1,743,227,938.08
应收备用金、代扣代缴款项	957,520,022.97	0.30	2,876,017.52	954,644,005.45
应收其他款项	2,675,060,810.55	4.00	107,002,432.41	2,568,058,378.14
合计	35,109,031,658.78	0.58	204,798,689.24	34,904,232,969.54

上年年末处于第二阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	4,302,244,332.20	12.78	549,844,864.67	3,752,399,467.53
按组合计提坏账准备				
其中：				
应收其他款项	1,848,342,043.06	31.38	580,088,888.58	1,268,253,154.48
合计	6,150,586,375.26	18.37	1,129,933,753.25	5,020,652,622.01

上年年末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
应收其他款项	118,379,190.11	100.00	118,379,190.11	

d、重要的按单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款 (单位)	账面余额	整个存续期预期信 用损失率(%)	坏账准备	理由
单位 1	1,072,198,102.87	20.67	221,588,889.17	预计无法收回

e、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预 期信用损失	整个存续期预期信 用损失(未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初余额	204,798,689.24	1,129,933,753.25	118,379,190.11	1,453,111,632.60
期初余额在本期				
--转入第二阶段	-38,433,099.55	38,433,099.55		
--转入第三阶段		-6,497,317.90	6,497,317.90	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-31,771,063.40	588,787,073.85	39,821,342.17	596,837,352.62
本期转回		54,617,679.83		54,617,679.83
本期核销		15,168,921.80	60,301,297.60	75,470,219.40
其他变动		36,428,205.84		36,428,205.84
期末余额	134,594,526.29	1,644,441,801.28	104,396,552.58	1,883,432,880.15

f、按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

本期按对象归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 4,882,917,209.81 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 12.22%，主要为关联方款项及合作方款项。

(8) 存货

① 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	261,230,288.36		261,230,288.36	504,471,770.03		504,471,770.03
在产品						
库存商品	302,942,873.44		302,942,873.44	265,172,896.15		265,172,896.15
合同履约成本	243,277,630.13		243,277,630.13	410,173,829.66		410,173,829.66
周转材料	176,679,847.26		176,679,847.26	187,856,334.77		187,856,334.77
开发成本	77,470,396,749.00	1,779,487,448.30	75,690,909,300.70	135,926,734,724.33	2,322,011,473.17	133,604,723,251.16
开发产品	22,438,107,116.20	1,365,288,276.01	21,072,818,840.19	17,058,031,785.19	1,255,745,086.41	15,802,286,698.78
消耗性生物资产	26,154,740.62		26,154,740.62	33,306,137.97		33,306,137.97
合计	100,918,789,245.01	3,144,775,724.31	97,774,013,520.70	154,385,747,478.10	3,577,756,559.58	150,807,990,918.52

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	2,322,011,473.17	1,329,439,657.67		1,871,963,682.54		1,779,487,448.30
开发产品	1,255,745,086.41	293,671,597.29		184,128,407.69		1,365,288,276.01
合计	3,577,756,559.58	1,623,111,254.96		2,056,092,090.23		3,144,775,724.31

③2023 年期末存货余额中含有借款费用资本化金额为 12,264,071,148.47 元。本期计入存货的借款费用资本化金额为 2,562,442,025.09 元，本期资本化率为 8.126%。

④本期由存货转入投资性房地产金额为 47,573,412.31 元。

⑤开发成本

项目名称	最近一批次开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
南通 CBD	2021.05	2030.12	6,000,000,000.00	3,319,106,138.98	3,258,629,262.25	
西安君启 DK1	2019.11	2024.08	4,941,250,000.00	3,186,498,971.42	3,030,373,066.46	
临沂春风南岸	2020.09	2025.06	3,893,459,784.34	2,106,066,681.56	1,940,589,047.58	
南通东时花园	2020.08	2024.01	4,507,700,000.00	1,992,603,819.75	3,432,417,446.21	
临沂君启	2021.03	2024.09	2,316,751,738.49	1,921,940,816.59	1,823,535,451.45	12,288,416.59
乌鲁木齐上悦城商住小区	2020.04	2024.12	3,961,430,137.98	1,847,350,045.78	2,932,113,597.12	
泉州玺院	2021.08	2024.05	2,089,798,508.87	1,831,564,772.66	1,601,931,478.12	
西安未央上悦城	2019.08	2024.12	4,638,000,000.00	1,814,371,310.24	2,849,621,916.48	
海门世纪城	2010.07	2024.12	3,752,840,000.00	1,579,784,419.85	1,526,665,665.08	
泰安财源门	2015.09	2026.12	3,200,000,000.00	1,558,069,053.01	1,501,921,475.11	
龙港春风里	2020.09	2024.01	1,758,430,000.00	1,555,097,436.94	1,311,046,513.84	
丹阳君悦府熙悦	2022.07	2024.12	3,984,678,300.00	1,512,594,850.54	1,770,324,716.13	25,776,561.61
南浔君启	2021.03	2024.04	1,581,739,900.00	1,447,470,226.05	1,192,478,278.94	78,960,499.02
重庆上悦城	2020.08	2025.12	4,000,000,000.00	1,343,240,056.85	2,778,001,105.31	
广西大唐紫云印象	2021.04	2027.01	2,433,720,507.50	1,318,730,045.48	1,269,590,793.48	
淮安春风南岸	2021.05	2025.08	2,796,236,300.00	1,295,652,768.02	1,551,084,242.88	
温州中南上东玥	2021.12	2025.12	1,749,830,967.92	1,224,311,393.60	1,107,217,841.54	10,364,893.60
中南君启 DK3	2020.05	2024.04	1,521,960,000.00	1,211,237,432.27	1,097,645,154.07	
中南水樾云锦	2021.09	2026.12	2,174,780,000.00	1,148,527,842.64	758,207,524.35	
常熟林樾香庭	2017.05	2024.04	6,200,000,000.00	1,136,737,969.43	4,477,061,553.06	265,519,964.91
南通海门朗园	2021.04	2025.12	1,628,000,000.00	1,057,783,914.18	1,057,703,730.39	
通州世纪之光	2020.06	2024.06	5,111,130,000.00	1,032,614,557.28	3,439,981,775.57	
南宁良庆湖光学府	2021.05	2028.10	2,444,871,522.54	1,028,348,615.65	1,027,767,377.27	
西安春风南岸	2020.05	2024.12	4,200,000,000.00	989,560,172.02	2,775,036,492.65	
临沂林樾	2019.11	2024.12	3,449,220,000.00	983,719,400.52	1,879,098,040.04	

项目名称	最近一批次开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
温州中南漫悦湾	2020.07	2024.01	1,078,116,300.00	973,101,271.54	824,416,077.15	
乌鲁木齐铂悦府	2020.10	2025.06	2,000,000,000.00	972,688,469.52	1,236,759,043.78	
绍兴诸暨宸光集大	2021.03	2024.01	1,256,483,272.57	957,281,499.89	841,760,441.65	
贵阳春风南岸	2020.03	2026.12	3,732,817,620.23	929,821,844.32	2,649,962,317.74	139,116,444.32
中南锦汇花园	2021.04	2025.12	1,218,993,300.00	923,412,929.77	793,910,132.04	
徐州凤凰山7号地（和平君启西区）	2020.11	2025.12	1,435,550,900.00	918,127,123.57	836,410,408.12	
南通如皋时光映花园	2021.04	2026.12	1,650,000,000.00	917,419,145.53	856,674,298.73	
徐州市凤凰山8#地块（和平君启东区）	2020.11	2024.07	1,367,255,000.00	910,719,733.46	826,334,798.64	
温州瑞安紫云集	2020.07	2024.09	1,141,979,546.00	886,681,993.69	840,731,188.91	
时方花苑	2021.03	2025.03	1,060,000,000.00	832,656,206.12	746,226,290.35	66,810,406.12
中南花城	2021.01	2024.09	4,200,000,000.00	805,027,844.08	585,532,136.06	
镇江中南·上悦诗苑	2020.09	2025.11	1,508,226,196.31	795,962,403.43	709,131,942.55	18,003,003.43
长丰宸悦	2020.12	2024.03	1,488,709,500.00	736,069,237.10	1,092,973,335.68	
南通海门柳岸春风	2019.10	2024.03	873,000,000.00	721,344,757.93	684,416,384.60	
泰安紫云集	2020.03	2024.06	2,712,843,403.80	720,930,411.89	544,029,544.19	
揭阳春风南岸	2019.12	2025.11	1,964,445,348.37	709,031,541.23	1,523,384,762.73	26,753,141.23
锦宸府	2021.05	2024.03	785,000,000.00	702,366,536.65	628,492,366.12	
江海云辰	2021.03	2024.06	1,000,000,000.00	700,663,964.07	643,742,028.81	199,491,564.07
南通映园小区	2019.08	2024.06	2,500,000,000.00	689,616,403.18	576,644,399.47	
宿迁紫云集花苑	2020.09	2024.02	2,260,000,000.00	644,962,892.05	1,685,410,155.02	
云景花苑	2021.03	2024.02	724,474,885.95	641,744,064.26	515,002,426.96	
镇江上悦城	2021.02	2024.10	1,300,000,000.00	641,327,421.97	596,383,213.78	65,963,314.50
宝鸡眉县無山居	2020.05	2026.12	2,244,483,084.32	623,568,696.50	767,687,165.14	
镇江聆江阁	2020.01	2024.01	1,651,822,559.67	596,377,310.75	497,819,880.93	
常德珑悦	2020.03	2024.03	702,153,681.06	581,123,094.69	538,594,794.47	
其他			185,370,554,029.10	18,495,387,240.50	62,494,261,645.33	870,439,238.90
合计			311,562,736,295.02	77,470,396,749.00	135,926,734,724.33	1,779,487,448.30

⑥开发产品

项目名称	最近一批次竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
莆田珑禧台	2023.09		3,284,062,537.60	634,442,794.28	2,649,619,743.32	
南京缙香漫	2019.03	1,532,208,152.33			1,532,208,152.33	73,787,046.67
西安君启 DK2	2022.09		1,851,223,201.48	608,574,664.34	1,242,648,537.14	
宿迁紫云集花苑	2023.10		1,348,899,274.55	246,315,158.31	1,102,584,116.24	
台州临海珑悦府	2023.12		897,890,088.44	11,326,703.77	886,563,384.67	
淮安春风南岸	2023.12		903,258,228.28	279,029,871.66	624,228,356.62	
佛山高明武菱汇苑	2021.12	524,236,091.93			524,236,091.93	
盐城世纪城	2022.12	535,547,637.26	10,830,848.12	109,193,016.28	437,185,469.10	
泰州海陵君启	2023.12		1,787,385,098.35	1,364,156,705.70	423,228,392.65	
贵阳春风南岸	2023.06		1,867,462,171.15	1,454,981,036.86	412,481,134.29	39,133,634.29
中南新城云樾	2023.08		884,012,118.54	501,157,040.31	382,855,078.23	69,116,507.08
苏州春风南岸	2023.04	115,659,019.68	2,033,120,658.66	1,794,904,995.08	353,874,683.26	55,848,671.38
廊坊固安熙悦	2022.12	713,469,079.74	25,013,370.05	388,821,669.54	349,660,780.25	80,979,879.74
营口中南世纪城	2020.01	408,787,462.57		72,868,626.69	335,918,835.88	243,112,346.85
南通 CBD	2022.12	331,389,359.61	24,462,066.67	66,737,725.04	289,113,701.24	
新津智在云辰	2021.07	284,592,236.82	339,084.34	10,414,028.18	274,517,292.98	
未来海岸（1-1地块）	2019.08	91,846,613.89	503,830,603.16	336,861,072.45	258,816,144.60	
淄博紫云集	2022.12	265,421,277.69	41,333,630.45	49,802,816.16	256,952,091.98	
南通东时花园	2023.08		1,692,342,129.34	1,456,473,020.76	235,869,108.58	
常州天宁公元礼著	2023.05		643,222,062.73	409,625,611.95	233,596,450.78	
其他		12,254,874,853.67	47,476,048,969.48	50,098,974,253.02	9,631,949,570.13	803,310,190.00
合计		17,058,031,785.19	65,274,736,141.39	59,894,660,810.38	22,438,107,116.20	1,365,288,276.01

(9) 合同资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在施项目的合同资产	6,458,302,409.25	349,416,749.89	6,108,885,659.36	10,055,409,046.37	329,435,613.56	9,725,973,432.81
已验收或者已交付未结算的	7,360,011,288.10	1,331,582,040.45	6,028,429,247.65	8,306,038,830.52	941,887,291.77	7,364,151,538.75

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产						
未到期的质保金	689,987,093.89	106,180,970.31	583,806,123.58	704,165,895.52	85,910,124.79	618,255,770.73
合同资产--PPP项目土地及工程款	16,379,905,348.43	16,379,905.35	16,363,525,443.08	20,333,935,090.54	20,162,506.42	20,313,772,584.12
小计	30,888,206,139.67	1,803,559,666.00	29,084,646,473.67	39,399,548,862.95	1,377,395,536.54	38,022,153,326.41
减：列示于其他非流动资产的合同资产	16,960,837,515.54	113,719,685.73	16,847,117,829.81	20,742,521,494.89	65,486,185.75	20,677,035,309.14
合计	13,927,368,624.13	1,689,839,980.27	12,237,528,643.86	18,657,027,368.06	1,311,909,350.79	17,345,118,017.27

①按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	减值准备	预期信用损失率(%)	计提依据
信用风险高的客户-应收其他方款项	1,624,982,503.57	918,343,507.56	56.51	预计未来现金流
信用风险高的客户-应收合并范围外关联方款项	96,438,514.67	53,724,348.05	55.71	预计未来现金流
合计	1,721,421,018.24	972,067,855.61	56.47	

续：

名称	上年年末余额			
	账面余额	减值准备	预期信用损失率(%)	计提依据
信用风险高的客户-应收其他方款项	38,894,147.97	38,894,147.97	100.00	预计未来现金流
信用风险高的客户-应收合并范围外关联方款项	140,880,545.71	70,440,272.86	50.00	预计未来现金流
信用风险高的客户-应收其他方款项	1,245,191,475.06	683,376,685.53	54.88	预计未来现金流
合计	1,424,966,168.74	792,711,106.36	55.63	/

②本期计提、收回或转回的合同资产减值准备情况

	合同资产减值准备金额
期初余额	1,377,395,536.54

本期计提	429,474,412.32
本期收回或转回	3,310,282.86
其他	
期末减值准备金额	1,803,559,666.00

(10) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
1年内到期的长期应收款	821,064,209.63	

(11) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴所得税	1,656,088,551.90	2,087,478,969.14
预缴其他税费	3,430,326,603.37	4,478,360,733.25
进项税额等	4,556,042,795.40	5,642,781,782.10
合同取得成本	1,080,983,595.84	1,370,808,790.57
待抵出资产	502,274,067.10	150,608,495.17
其他	227,955,996.49	
合计	11,453,671,610.10	13,730,038,770.23

合同取得成本

	[佣金支出]
期初余额	1,370,808,790.57
本年增加	525,666,246.62
本年摊销	721,619,435.47
本年计提减值损失	114,719,050.07
本年转回或转销	20,847,044.19
期末余额	1,080,983,595.84

(12) 长期应收款

项目	期末余额			上年年末余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
PPP项目款	2,694,099,641.18	8,082,298.92	2,686,017,342.26				
减：1年内到期的长期应收款	823,534,814.07	2,470,604.44	821,064,209.63				
合计	1,870,564,827.11	5,611,694.48	1,864,953,132.63				

(13) 长期股权投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额	
			追加/新增投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备			其他
①合营企业	10,114,898,888.42		576,734,748.40	388,961,246.59	770,738,573.36			1,777,139,855.80		139,684,075.76	9,156,587,032.03	
②联营企业	11,615,008,867.00		142,053,660.00	6,803,676,329.97	242,634,139.37			439,683,200.00			4,756,337,136.40	
合计	21,729,907,755.42		718,788,408.40	7,192,637,576.56	1,013,372,712.73			2,216,823,055.80		139,684,075.76	13,912,924,168.43	

其中，重要的合联营企业长期股权投资变动情况：

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加/ 新增投资	减少 投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
南通君之地置业有限公司	230,441,434.01			120,068,278.45			308,376,000.00			42,133,712.46	

(14) 其他非流动金融资产

种类	期末余额	上年年末余额
权益工具投资	791,261,390.00	454,880,000.00

(15) 投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、期初余额	8,953,327,837.84
二、本期变动	-477,585,337.84
加：外购	
存货转入	48,294,358.00
企业合并增加	
减：处置	331,546,952.62
其他转出	
公允价值变动	-194,332,743.22
三、期末余额	8,475,742,500.00

本期存货转入 48,294,358.00 元，含评估增值 720,945.69 元计入其他综合收益。

(16) 固定资产

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	3,241,689,149.02	3,270,130,068.39

①固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	4,176,405,191.10	454,344,400.57	103,928,119.16	117,296,048.12	64,324,053.70	42,945,989.44	4,959,243,802.09
2.本期增加金额	240,788,801.76	365,575.79	330,541.72	1,006,300.35	463,950.49	1,647,879.40	244,603,049.51
(1) 购置	2,810,215.64	315,450.46	79,832.10	415,630.49	109,736.90	1,647,385.81	5,378,251.40
(2) 在建工程转入	41,655,899.92						41,655,899.92
(3) 企业合并增加				56,855.64	21,204.31		78,059.95
(4) 其他增加	196,322,686.20	50,125.33	250,709.62	533,814.22	333,009.28	493.59	197,490,838.24
3.本期减少金额	12,891,210.42	50,638,836.92	7,515,694.71	5,930,667.28	3,207,529.93	2,709,967.21	82,893,906.47
(1) 处置或报废	11,143,637.60	50,638,836.92	7,181,792.78	5,136,190.11	2,554,298.21	2,694,922.96	79,349,678.58
(2) 其他减少	1,747,572.82		333,901.93	794,477.17	653,231.72	15,044.25	3,544,227.89
4.期末余额	4,404,302,782.44	404,071,139.44	96,742,966.17	112,371,681.19	61,580,474.26	41,883,901.63	5,120,952,945.13
二、累计折旧							
1.期初余额	1,074,425,026.03	341,067,288.83	100,488,116.05	99,169,224.54	54,309,389.37	19,654,688.88	1,689,113,733.70
2.本期增加金额	195,480,903.89	20,246,560.75	6,270,363.71	6,738,410.95	3,634,998.78	10,472,635.53	242,843,873.61
(1) 计提	195,480,903.89	20,178,375.00	6,019,654.09	6,527,956.95	3,260,711.11	10,449,601.89	241,917,202.93
(2) 企业合并增加				26,524.30	17,482.99		44,007.29

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他设备	合 计
(3) 其他增加		68,185.75	250,709.62	183,929.70	356,804.68	23,033.64	882,663.39
3.本期减少金额	1,413,083.17	29,101,421.66	12,920,592.90	5,004,977.88	1,622,343.53	2,631,392.06	52,693,811.20
(1) 处置或报废	1,251,767.58	29,100,307.25	12,656,752.59	4,476,874.57	1,371,506.25	2,631,392.06	51,488,600.30
(2) 其他减少	161,315.59	1,114.41	263,840.31	528,103.31	250,837.28		1,205,210.90
4.期末余额	1,268,492,846.75	332,212,427.92	93,837,886.86	100,902,657.61	56,322,044.62	27,495,932.35	1,879,263,796.11
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期增加金额							
(1) 计提							
(2) 其他增加							
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废							
(2) 其他减少							
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值	3,135,809,935.69	71,858,711.52	2,905,079.31	11,469,023.58	5,258,429.64	14,387,969.28	3,241,689,149.02
2.期初账面价值	3,101,980,165.07	113,277,111.74	3,440,003.11	18,126,823.58	10,014,664.33	23,291,300.56	3,270,130,068.39

a、本期其他减少系处置分子公司产生。

②未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	711,019,787.92	相关手续正在办理中

(17) 在建工程

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	96,597,980.04	96,033,137.21

①在建工程明细

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
中南新总部综合配套项目	15,863,735.36		15,863,735.36	14,118,574.89		14,118,574.89
山东锦城钢结构有限责任公司新建喷漆车间(钢结构)				1,180,317.64		1,180,317.64
金湖中南合信航空产业园	80,734,244.68		80,734,244.68	80,734,244.68		80,734,244.68
合计	96,597,980.04		96,597,980.04	96,033,137.21		96,033,137.21

②重要在建工程项目变动情况

工程名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	期末余额
金湖中南合信航空产业园	80,734,244.68							80,734,244.68

续：

工程名称	预算数	工程累计投入占预算比例%	工程进度	资金来源
金湖中南合信航空产业园	919,118,600.00	8.78%	8.78%	自筹资金

(18) 使用权资产

项目	房屋及建筑物
一、账面原值：	
1.期初余额	861,234,567.40
2.本期增加金额	26,711,547.74
(1) 租入	25,810,377.25
(2) 租赁负债调整	901,170.49

项 目	房屋及建筑物
3.本期减少金额	113,322,180.26
(1) 租赁到期	57,081,352.70
(2) 其他减少	56,240,827.56
4. 期末余额	774,623,934.88
二、累计折旧	
1.期初余额	290,618,472.42
2.本期增加金额	140,643,622.94
(1) 计提	139,552,364.91
(2) 其他增加	1,091,258.03
3.本期减少金额	75,685,728.76
(1) 租赁到期	47,592,569.56
(2) 其他减少	28,093,159.20
4. 期末余额	355,576,366.60
三、减值准备	
1.期初余额	
2.本期增加金额	
(1) 计提	
(2) 其他增加	
3.本期减少金额	
(1) 租赁到期	
(2) 其他减少	
4. 期末余额	
四、账面价值	
1. 期末账面价值	419,047,568.28
2. 期初账面价值	570,616,094.98

(19) 无形资产

①无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	专利及商标权	海域使用权	特许经营权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	168,585,200.91	93,989,718.39	315,134.65	406,981,800.00	241,646,765.69	911,518,619.64
2.本期增加金额		742,426.85				742,426.85

项 目	土地使用权	软件	专利及商标权	海域使用权	特许经营权	合计
(1) 购置		735,422.13				735,422.13
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他增加		7,004.72				7,004.72
3. 本期减少金额	3,136,000.00	1,671,642.87				4,807,642.87
(1) 处置	3,136,000.00	1,671,642.87				4,807,642.87
(2) 失效且终止确认的部分						
(3) 其他减少						
4. 期末余额	165,449,200.91	93,060,502.37	315,134.65	406,981,800.00	241,646,765.69	907,453,403.62
二、累计摊销						
1. 期初余额	42,354,975.25	78,268,662.08	302,626.47	81,396,360.01	56,209,768.93	258,532,392.74
2. 本期增加金额	4,213,584.97	3,743,850.31	4,080.36	8,799,606.49	16,117,594.44	32,878,716.57
(1) 计提	4,213,584.97	3,743,850.31	4,080.36	8,799,606.49	16,117,594.44	32,878,716.57
(2) 其他增加						
3. 本期减少金额		243,227.72				243,227.72
(1) 处置		243,227.72				243,227.72
(2) 失效且终止确认的部分						
(3) 其他减少						
4. 期末余额	46,568,560.22	81,769,284.67	306,706.83	90,195,966.50	72,327,363.37	291,167,881.59
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
(2) 其他增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
(2) 其他减少						
4. 期末余额						

项目	土地使用权	软件	专利及商标权	海域使用权	特许经营权	合计
四、账面价值						
1. 期末账面价值	118,880,640.69	11,291,217.70	8,427.82	316,785,833.50	169,319,402.32	616,285,522.03
2. 期初账面价值	126,230,225.66	15,721,056.31	12,508.18	325,585,439.99	185,436,996.76	652,986,226.90

(20) 商誉

①商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
中石洲际设计集团有限公司	4,188,653.58					4,188,653.58
南通常乐建筑劳务有限公司	1,499,300.89					1,499,300.89
合计	5,687,954.47					5,687,954.47

②商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
南通常乐建筑劳务有限公司	1,499,300.89					1,499,300.89

(21) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
装修费用	40,979,402.61	23,720,725.24	15,994,311.36		48,705,816.49
临时设施及其他	280,468,025.38	24,917,075.95	121,681,742.47		183,703,358.86
合计	321,447,427.99	48,637,801.19	137,676,053.83		232,409,175.35

(22) 递延所得税资产与递延所得税负债

①未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产:				
资产减值准备	4,582,039,679.61	1,158,507,740.17	5,467,881,053.56	1,366,876,773.43
可抵扣亏损	9,824,332,504.02	2,466,837,801.61	10,047,432,710.15	2,506,328,929.98
预缴土地增值税等	530,958,257.45	132,739,564.36	530,958,257.45	132,739,564.36

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延收益	79,761,044.22	19,940,261.06	67,761,044.22	16,940,261.06
内部交易未实现利润	592,971,351.56	148,242,837.89	735,340,697.16	183,835,174.29
投资性房地产公允价值变动	60,332,471.55	15,083,117.88	67,715,434.24	16,928,858.56
预计负债	719,223,616.01	179,673,547.14	10,622,147.36	2,655,536.84
租赁负债	418,052,277.68	104,513,069.42	565,303,244.80	141,325,811.20
小计	16,807,671,202.10	4,225,537,939.53	17,493,014,588.94	4,367,630,909.72
递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动	3,984,547,117.40	996,136,779.35	3,930,758,305.08	982,689,576.27
金融工具公允价值	54,500,000.00	13,625,000.00	35,500,000.00	8,875,000.00
使用权资产	417,296,614.16	104,324,153.54	564,759,975.84	141,189,993.96
小计	4,456,343,731.56	1,114,085,932.89	4,531,018,280.92	1,132,754,570.23

②以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	544,054,180.29	3,681,483,759.24	141,189,993.96	4,226,440,915.76
递延所得税负债	544,054,180.29	570,031,752.60	141,189,993.96	991,564,576.27

③未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	3,232,393,005.66	3,192,233,970.33
可抵扣亏损	22,118,571,373.49	15,258,309,263.00
合计	25,350,964,379.15	18,450,543,233.33

④未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额
2023年	—	136,061,303.56
2024年	992,568,192.10	817,184,171.72
2025年	1,229,029,077.47	1,180,847,281.11
2026年	2,139,354,230.85	2,627,099,242.01
2027年	8,606,729,828.28	10,045,958,492.74
2028年	8,631,582,117.87	—

年份	期末余额	上年年末余额
无限期	519,307,926.92	451,158,771.86
合计	22,118,571,373.49	15,258,309,263.00

(23) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产--未到的质保金	580,932,167.11	97,339,780.38	483,592,386.73	408,586,404.35	45,323,679.33	363,262,725.02
合同资产--PPP项目土地及工程款	16,085,370,963.50	16,379,905.35	16,068,991,058.15	20,333,935,090.54	20,162,506.42	20,313,772,584.12
合计	16,666,303,130.61	113,719,685.73	16,552,583,444.88	20,742,521,494.89	65,486,185.75	20,677,035,309.14

(24) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末		受限类型
	账面余额(万元)	账面价值(万元)	
货币资金	335,753.53	335,753.53	司法冻结、房地产开发项目货币资本金、保证金存款等
股权	3,183,098.71	3,183,098.71	抵押担保、质押担保及司法冻结
应收账款	35,657.26	32,479.57	应收账款保理
开发成本	64,272.54	64,272.54	司法冻结
开发产品	32,357.77	32,357.77	司法冻结
其他非流动金融资产	8,700.00	8,700.00	司法冻结
投资性房地产	358,710.32	358,710.32	司法冻结
固定资产	100,949.91	100,949.91	司法冻结
长期应收款	187,056.48	186,495.31	抵押担保、质押担保
一年内到期的长期应收款	82,353.48	82,106.42	抵押担保、质押担保
其他非流动资产	1,438,949.48	1,437,510.53	抵押担保、质押担保
合计	5,827,859.48	5,822,434.61	--

续:

项 目	上年年末		
	账面余额（万元）	账面价值（万元）	受限类型
货币资金	625,560.49	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	1,973,848.48	抵押担保、质押担保及司法冻结
应收账款	105,712.41	96,343.33	应收账款保理
开发成本	908,782.29	908,782.29	司法冻结
开发产品	10,952.66	10,952.66	司法冻结
其他非流动金融资产	31,732.00	31,732.00	司法冻结
投资性房地产	184,322.67	184,322.67	司法冻结
固定资产	144,351.33	144,351.33	司法冻结
其他非流动资产	1,587,078.25	1,587,078.25	抵押担保、质押担保
合 计	5,572,340.58	5,562,971.50	--

2、债务状况分析

（1）短期借款

①短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	8,231,752,304.93	4,586,056,152.38
保证借款	2,066,511,339.33	2,406,252,492.69
质押借款	1,471,442,634.28	982,326,626.42
信用借款	284,010,753.62	360,553,253.32
保理借款	145,800,000.00	221,259,299.49
合 计	12,199,517,032.16	8,556,447,824.30

②逾期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款余款合计 9,099,602,538.01 元，其中由长期借款转入金额 7,660,834,273.44 元。

重要的逾期借款情况

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
单位 1	1,057,000,000.00	10.60%/年	2023-1-28	24.00%/年
单位 2	717,076,036.64	10.50%/年	2022-6-24	0.10%/日
单位 3	550,000,000.00	12.00%/年	2023-7-22	12.00%/年

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
单位 4	550,000,000.00	11.00%/年	2022-7-15	0.07%/日
合计	2,874,076,036.64	--	--	--

截至报告日，逾期借款中的 10,700,000.00 元已签订展期协议。

截至报告日，逾期借款中的 266,187,360.32 元已归还。

(2) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	4,130,120,131.12	6,464,856,794.78
银行承兑汇票	293,688,775.25	498,000,000.00
合计	4,423,808,906.37	6,962,856,794.78

本期末已到期未支付的应付票据总额为 4,321,740,790.89 元。

(3) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
工程货款	30,007,689,042.73	31,036,082,224.22
其他服务费	1,908,724,749.50	694,317,823.56
合计	31,916,413,792.23	31,730,400,047.78

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末数	未偿还或未结转的原因
单位 1	198,092,637.43	未履行结算手续
单位 2	177,289,721.83	未履行结算手续
单位 3	173,467,208.35	未履行结算手续
单位 4	128,967,874.20	未履行结算手续
单位 5	108,190,070.50	未履行结算手续
合计	786,007,512.31	--

(4) 预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
其他	5,837,110.48	16,423,827.57

(5) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
房款	62,874,369,574.05	112,348,362,146.78

项目	期末余额	上年年末余额
工程款	793,423,089.34	277,164,778.52
已结算尚未完工款	2,169,923,594.25	3,736,599,999.41
其他	80,131,715.78	57,803,639.76
减：计入其他非流动负债的合同负债		
合计	65,917,847,973.42	116,419,930,564.47

①已结算尚未完工款

项目	期末余额
已办理结算的价款	2,301,306,131.49
减：累计已发生成本	115,057,254.57
累计已确认毛利	16,325,282.67
加：预计损失	
已结算尚未完工款	2,169,923,594.25

②合同负债中预售房产收款

项目名称	期末余额	上期年末余额
西安大明宫君启 DK1	3,871,644,903.45	3,808,536,650.46
临沂春风南岸	3,177,273,589.90	2,961,591,744.04
中南珑禧台	2,413,988,119.26	2,631,361,802.75
西安中南上悦城	2,198,967,364.18	3,973,288,247.72
上悦城商住小区	1,927,073,958.37	2,576,983,119.28
南通通州东时区	1,661,477,032.68	3,173,135,588.92
西安未央君启 DK3	1,514,330,209.59	1,506,662,082.98
泉州晋江玺樾	1,469,926,972.48	1,147,970,967.89
海门湖光映月	1,421,769,665.14	1,756,374,069.73
南京江宁缙香漫	1,392,363,881.41	1,392,363,881.41
西安春风南岸	1,368,162,908.51	4,412,793,623.05
中南君启（DK2）	1,344,690,593.58	2,038,518,989.91
临沂中南林樾	1,265,983,144.95	2,322,432,463.31
宿迁宿城紫云集	1,204,423,131.20	1,243,176,230.28
绍兴诸暨宸光集大	1,127,545,228.44	754,250,523.85
温州中南漫悦湾	1,041,278,591.68	798,755,762.91
太白汤峪河东岸	1,037,290,580.73	1,344,437,371.55

项目名称	期末余额	上期年末余额
镇江丹阳君悦府熙悦	1,027,863,665.14	1,323,749,684.33
临沂兰山君启	997,564,208.26	822,651,986.24
湖州南浔君启	950,924,540.85	556,557,715.60
其他	30,459,827,284.25	71,802,769,640.57
合计	62,874,369,574.05	112,348,362,146.78

(6) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	740,189,556.03	2,810,436,318.44	3,070,652,665.76	479,973,208.71
离职后福利-设定提存计划	1,187,872.92	150,118,140.60	149,972,475.52	1,333,538.00
辞退福利	64,253.00	6,565,676.37	6,467,987.37	161,942.00
合计	741,441,681.95	2,967,120,135.41	3,227,093,128.65	481,468,688.71

①短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	703,034,212.79	2,650,878,043.31	2,911,207,612.51	442,704,643.59
职工福利费	235,136.04	26,957,530.25	26,725,204.59	467,461.70
社会保险费	626,789.64	77,069,867.58	77,414,293.35	282,363.87
其中：1. 医疗保险费	610,487.77	70,330,267.58	70,676,441.16	264,314.19
2. 工伤保险费	16,301.87	6,739,600.00	6,737,852.19	18,049.68
住房公积金	988,220.51	53,081,273.06	52,909,879.96	1,159,613.61
工会经费和职工教育经费	35,305,197.05	2,449,604.24	2,395,675.35	35,359,125.94
合计	740,189,556.03	2,810,436,318.44	3,070,652,665.76	479,973,208.71

②设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利	1,187,872.92	150,118,140.60	149,972,475.52	1,333,538.00
其中：基本养老保险费	1,163,558.49	146,561,965.27	146,417,139.34	1,308,384.42
失业保险费	24,314.43	3,556,175.33	3,555,336.18	25,153.58
合计	1,187,872.92	150,118,140.60	149,972,475.52	1,333,538.00

③辞退福利

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

一年内支付的辞退福利及内退补偿	64,253.00	6,565,676.37	6,467,987.37	161,942.00
其中：因解除劳动关系给予的补偿	64,253.00	6,565,676.37	6,467,987.37	161,942.00

(7) 应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
增值税	2,102,313,784.27	1,506,057,470.53
企业所得税	3,408,254,729.64	3,058,812,064.84
土地增值税	3,929,775,943.42	3,275,166,682.46
个人所得税	199,188,189.95	159,025,521.67
城市维护建设税	98,566,321.18	83,593,250.81
教育费附加	47,032,313.25	38,926,289.53
地方教育费附加	32,762,890.03	27,192,418.22
房产税	38,396,957.80	25,110,163.18
土地使用税	21,706,921.73	14,964,151.65
印花税	1,411,116.63	1,485,569.82
契税	1,196,954.86	1,196,954.86
其他税费	77,215,972.97	66,143,269.69
合 计	9,957,822,095.73	8,257,673,807.26

(8) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息	2,172,340,309.06	755,711,055.34
应付股利	27,019,550.65	16,715,892.76
其他应付款	38,269,167,547.42	48,649,798,592.59
合 计	40,468,527,407.13	49,422,225,540.69

①应付利息

项 目	期末余额	上年年末余额
应付债券利息	523,704,788.70	195,075,177.69
短期借款应付利息	1,300,357,335.69	123,254,750.79
长期借款应付利息	348,278,184.67	324,374,582.03
其他		113,006,544.83
合 计	2,172,340,309.06	755,711,055.34

重要的逾期未付利息

借款单位	逾期金额
单位 1	287,752,901.21

②应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	27,019,550.65	16,715,892.76

③其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	32,034,497,535.43	42,396,108,163.58
保证金、定金、押金	3,485,957,908.49	4,037,609,655.01
代收代缴款	1,143,637,903.68	1,558,468,926.04
其他	1,605,074,199.82	657,611,847.96
合计	38,269,167,547.42	48,649,798,592.59

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或未结转的原因
单位 1	1,674,968,044.75	未履行结算手续
单位 2	1,363,500,400.86	未履行结算手续
单位 3	1,017,687,920.03	未履行结算手续
合计	4,056,156,365.64	

(9) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	5,766,649,893.30	12,501,842,470.19
一年内到期的应付债券	4,760,698,047.22	2,024,481,804.57
一年内到期的租赁负债	121,608,522.68	124,190,208.13
一年内到期的长期应付款	2,800,000.00	200,000.00
合计	10,651,756,463.20	14,650,714,482.89

①一年内到期的长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	3,265,141,327.82	8,777,721,897.75
质押借款	1,523,897,343.28	2,241,191,387.37
保证借款	955,272,408.04	1,482,929,185.07
信用借款	22,338,814.16	

项目	期末余额	上年年末余额
合计	5,766,649,893.30	12,501,842,470.19

②一年内到期的应付债券

债券名称	期末余额	上年年末余额
19 中南 03		405,726,018.19
20 中南 02	47,502,917.82	48,718,356.18
20 中南建设 MTN002	894,747,513.70	21,747,513.70
20 中南建设 MTN001	601,757,831.68	22,098,522.09
21 中南 01	12,102,200.00	15,050,000.00
Project Ingenuity V	109,101,910.80	107,282,698.40
Project Ingenuity II	101,225,948.40	99,538,063.20
Project Ingenuity IV	1,714,796,175.81	44,764,250.96
Project Flash	1,279,463,549.01	1,259,556,381.85
合计	4,760,698,047.22	2,024,481,804.57

本期末已逾期未支付的应付债券余款合计 1,489,791,408.21 元。

③一年内到期的长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
其他	2,800,000.00	200,000.00

(10) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	7,735,946,574.49	12,025,314,916.55
其他	613,728.14	613,728.14
合计	7,736,560,302.63	12,025,928,644.69

(11) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	15,201,778,189.08	16,003,331,026.40
抵押借款	8,515,955,021.28	14,051,894,957.67
保证借款	1,154,717,383.98	2,652,267,152.94
信用借款	27,996,814.16	
小计	24,900,447,408.50	32,707,493,137.01
减：一年内到期的长期借款	5,766,649,893.30	12,501,842,470.19

项目	期末余额	上年年末余额
合计	19,133,797,515.20	20,205,650,666.82

(12) 应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
面向合格投资者公开发行债务融资工具	1,398,175,085.24	2,508,464,227.13
高级无抵押定息美元债券		1,633,297,022.48
合计	1,398,175,085.24	4,141,761,249.61

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
19 中南 03	1,000,000,000.00	2019-11-22	2+2 年	1,000,000,000.00
20 中南 02	900,000,000.00	2020-3-6	3+2 年	900,000,000.00
20 中南建设 MTN002	1,800,000,000.00	2020/8/26	2+2 年	1,800,000,000.00
20 中南建设 MTN001	1,200,000,000.00	2020-6-23	2+2 年	1,200,000,000.00
21 中南 01	1,000,000,000.00	2021-3-17	2+2 年	1,000,000,000.00
Project Ingenuity V	956,355,000.00	2021-6-9	364 日	954,184,074.15
Project Ingenuity II	2,441,670,000.00	2019-6-18	2+1 年	2,280,357,938.95
Project Ingenuity II	348,810,000.00	2019-6-25	2+1 年	328,566,097.24
Project Ingenuity II	697,620,000.00	2019-7-16	2+1 年	661,271,427.92
Project Ingenuity IV	1,593,925,000.00	2021-4-7	3 年	1,592,614,299.53
Project Flash	1,151,081,229.60	2022-6-6	364 日	1,151,081,229.60
Project Flash	174,310,008.80	2022-7-8	332 日	174,310,008.80
合计	13,263,771,238.40	--	--	13,042,385,076.19

应付债券（续）

债券名称	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他变动	期末余额
19 中南 03	405,726,018.19		42,984,081.77			-24,584,014.72	424,126,085.24
20 中南 02	848,613,641.54		65,383,561.64	104,714.64	86,599,000.00		827,502,917.82
20 中南建设 MTN002	894,747,513.70		125,748,000.00		14,500,000.00	-111,248,000.00	894,747,513.70
20 中南建设 MTN001	613,098,522.09		34,019,309.59		20,880,000.00	-24,480,000.00	601,757,831.68
21 中南 01	259,618,941.77		69,929,800.00	480,058.23	68,888,577.00	-54,989,023.00	206,151,200.00
Project Ingenuity V	107,282,698.40		6,546,114.65			-4,726,902.25	109,101,910.80
Project Ingenuity II	99,538,063.20		5,504,160.94			-3,816,275.74	101,225,948.40
Project Ingenuity IV	1,678,061,273.44		195,482,520.01	-1,457,877.31		-157,289,740.33	1,714,796,175.81
Project Flash	1,259,556,381.85		110,588,205.93	10,522,314.82	19,849,110.00	-81,354,243.59	1,279,463,549.01
小 计	6,166,243,054.18		656,185,754.53	9,649,210.38	210,716,687.00	-462,488,199.63	6,158,873,132.46
减：一年内到期的应付债券	2,024,481,804.57	--	--	--	--	--	4,760,698,047.22
合 计	4,141,761,249.61	--	--	--	--	--	1,398,175,085.24

①2019年9月16日，经中国证券监督管理委员会核准（证监许可【2019】1717号），同意批复本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过27亿元的公司债券，注册额度自核准发行之日起2年内有效。本公司于2019年11月22日发行第一期债券，债券简称“19 中南 03”，发行总额为人民币10亿元，期限4年（附债券存续期内的第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率7.60%。2023年11月22日，本公司与债券持有人达成展期约定，该债券兑付期限调整为自2023年11月22日起60个月，在2028年分4次兑付，利随本清；债券剩余未偿还债券本金截至2023年11月22日的应计未付利息计入每张债券单价，不单独派发利息；票面利率维持不变仍为7.6%。

②2019年9月16日，经中国证券监督管理委员会核准（证监许可【2019】1717号），同意批复本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过27亿元的公司债券，注册额度自核准发行之日起2年内有效。本公司于2020年3月6日发行第一期债券（品种二），债券简称“20 中南 02”，发行总额为人民币9亿元，期限5年（附债券存续期内的第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率7.40%。

③2020年3月17日，经中国银行间市场交易商协会核准（中市协注【2020】MTN205号），同意批复本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过42亿元的公司债券，注册额度自核准发行之日起2年内有效。本公司于2020年6月22日发行第一期债券，债券简称“20 中南建设 MTN001”，

发行总额为人民币 12 亿元，期限 4 年（附债券存续期内的第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 7.20%。于 2022 年 6 月 22 日，本公司该债券行使回售选择权，票面利率不调整，仍维持原有票面利率 7.20% 不变。

④2020 年 3 月 17 日，经中国银行间市场交易商协会核准（中市协注【2020】MTN205 号），同意批复本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 42 亿元的公司债券，注册额度自核准发行之日起 2 年内有效。本公司于 2020 年 8 月 25 日发行第二期债券，债券简称“20 中南建设 MTN002”，发行总额为人民币 18 亿元，期限 4 年（附债券存续期内的第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 7.20%。2022 年 8 月 25 日本公司该债券行使回售选择权，票面利率不调整，仍维持原有票面利率 7.20% 不变。

⑤2020 年 9 月 4 日，经中国证券监督管理委员会核准（证监许可[2020]2112 号），同意批复本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券，注册额度自核准之日起 2 年内有效。本公司于 2021 年 3 月 17 日发行第一期债券，债券简称“21 中南 01”，发行总额为人民币 10 亿元，期限 4 年（附债券存续期内的第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为 7.3%。

⑥2019 年 3 月 21 日，本公司申请通过境外 SPV 境外发行不超过 5 亿美元（等值）债券经中华人民共和国国家发展和改革委员会备案登记（发改办外备【2019】229 号）。本公司境外 SPV 分别于 2019 年 6 月 18 日、2019 年 6 月 25 日、2019 年 7 月 16 日发行 3.5 亿、0.5 亿、1.0 亿美元债券，债券简称“Project Ingenuity II”，发行总额为 5 亿美元，期限 3 年（附第 2 年末投资者回售选择权），票面利率 10.875%。

⑦2021 年 4 月 7 日，本公司向债券简称“Project Ingenuity II”的债券持有人发起以每 1000 美元支付 20 美元，并转换为 2024 年到期，票面利率不低于 11.5% 的新债券要约，共有 19025 万美元债券持有人接受要约并与新发行的 5975 万美元债券组成单一类别（债券简称“Project Ingenuity IV”）在联交所上市。到期日 2024 年 4 月 7 日，票面利率 11.5%。

⑧2021 年 6 月 9 日，本公司发行 1.5 亿美元债券，债券简称“Project Ingenuity V”，发行总额为 1.5 亿美元，期限 364 天，票面利率 12%。

⑨2022 年 5 月 24 日，本公司向债券简称“Project Ingenuity II”及“Project Ingenuity V”的债券持有人以每 1000 美元支付 50 美元现金本金及 10 美元的现金奖励，并转换为 2023 年 6 月 5 日到期，票面年利率为 12.00% 新债券的要约，2022 年 6 月 6 日共有 16527.6 万美元债券持有人接受要约，2022 年 7 月 8 日共有 2787.8 万美元债券持有人接受要约，债券简称“Project Flash”。

⑩债券 Project Ingenuity V、债券 Project Ingenuity II 分别于 2022 年 6 月 8 日、2022 年 6 月 18 日到期，截至 2022 年 12 月 31 日，剩余面值 15,404,000.00 美元、14,292,000.00 美元未展期也未兑付。

其他变动系本公司内部购买或转让债券导致的变动。

(13) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁负债	666,006,830.59	642,721,552.01
减：一年内到期的租赁负债	121,608,522.68	124,190,208.13
合计	544,398,307.91	518,531,343.88

2023年计提的租赁负债利息费用金额为57,440,609.27元，计入财务费用-利息支出中。

(14) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	90,400,000.00	90,600,000.00
专项应付款	169,200,000.00	169,200,000.00
合计	259,600,000.00	259,800,000.00

①长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
PPP项目款	93,200,000.00	90,800,000.00
减：一年内到期长期应付款	2,800,000.00	200,000.00
合计	90,400,000.00	90,600,000.00

PPP项目款为政府代付的项目土地款项，项目验收后结算。

②专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
中央城市管网专项资金	169,200,000.00			169,200,000.00	财政拨款

中央城市管网专项资金为根据杭州市财政局、杭州市城乡建设委员会杭财建【2020】27号《关于下达2020年中央城市管网补助资金及调整2019年中央城市管网考核资金的通知》拨付给子公司杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司的专项资金，用于地下综合管廊建设。

(15) 预计负债

项目	期末余额	上年年末余额
未决诉讼及担保	806,942,177.69	327,228,051.30
待执行的亏损合同	33,802,337.65	714,107.65

项目	期末余额	上年年末余额
合计	840,744,515.34	327,942,158.95

(16) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	192,887,057.14	12,000,000.00	1,950,792.07	202,936,265.07	详见说明
合联营内部交易未实现收益	11,394,237.61		2,442,963.61	8,951,274.00	详见说明
合计	204,281,294.75	12,000,000.00	4,393,755.68	211,887,539.07	--

公司在编制合并报表时，把联营公司未实现利润中应予抵销的相应份额超过长期股权投资账面价值的部分确认为递延收益。

(17) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量的交易性金融负债	2,536,350.00	6,478,900.00
待抵扣的长期应收款	77,566,340.32	29,277,300.00
合计	80,102,690.32	35,756,200.00

三、江苏中南建设集团股份有限公司重大事项分析

(一) 对外担保情况分析

根据公司披露的《2023年年度报告》，公司对外担保情况如下：

1、截至2023年12月31日，公司担保总额（包括对子公司的担保）为4,008,195万元，担保总额占公司净资产的比例为434%；

2、截至2023年12月31日，公司对子公司担保余额为3,435,808万元；直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额为3,278,094万元；担保总额超过净资产50%部分的金额为3,546,860万元；为股东和实际控制人及其关联方提供担保余额为0。

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）							
担保对象名称	截止 12 月 31 日担保金额（万元）	担保类型	担保物	反担保等风控措施	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	2,691	连带责任担保	股权质押		24 个月	否	否
儋州润捷房地产开发有限公司	19,727	连带责任担保	股权质押/抵押		21 个月	否	否
南宁景信置业有限公司	41,145	连带责任担保			36 个月	否	否
南宁景信置业有限公司	5,000	连带责任担保			36 个月	否	否
南宁景信置业有限公司	48,607	连带责任担保		是	60 个月	否	否
烟台沐源置业有限公司（同时为并表公司青岛中南世纪城房地产业投资有限公司提供担保）	40,000	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	13,955	连带责任担保			36 个月	否	否
深圳市金中盛投资有限公司	217,100	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
芜湖荣众房地产开发有限公司	3,552	质押担保	股权质押		36 个月	否	否
成都昀泽房地产开发有限公司	210	连带责任担保			40 个月	否	否
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	658	连带责任担保			36 个月	否	否
西安源恩置业有限公司	27,200	连带责任担保	股权质押/土地抵押		54 个月	否	否
杭州德全置业有限公司	10,000	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
绍兴驭远置业有限公司	18,693	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
温州景容置业有限公司	21,405	连带责任担保	股权质押		60 个月	否	否

温州兆瓯房地产有限公司	30,708	连带责任担保			36个月	否	否
阜南中南新路投资有限责任公司	38,000	连带责任担保		是	132个月	否	否
南京汇雄物资有限公司	800	连带责任担保			12个月	否	否
常熟峰达房地产开发有限公司	16,680	连带责任担保	股权质押		48个月	否	否
威海锦展置业有限公司	7,415	连带责任担保			12个月	否	否
达州达开房地产开发有限公司	10,300	连带责任担保	股权质押		24个月	否	否
江苏锦泽置业有限公司	2,700	连带责任担保		是	48个月	否	否
安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司 (同时为并表公司上海中南锦时置业有限责任公司提供担保)	9,000	连带责任担保	股权质押		24个月	否	否
苏州致哲房地产开发有限公司	2,277	连带责任担保	股权质押		36个月	否	否
珠光集团椒江房地产有限公司	1,686	连带责任担保			24个月	否	否
珠光集团椒江房地产有限公司	6,900	连带责任担保			36个月	否	否
太仓锦亿企业管理有限公司(同时为并表公司江苏锦时置业有限责任公司提供担保)	7,413	连带责任担保			18个月	否	否
佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司	24,979	连带责任担保			54个月	否	否
南宁景信置业有限公司	111,048	连带责任担保	股权质押/抵押			否	否
广西润鸿置业有限公司		连带责任担保				否	否
平嘉(深圳)投资有限公司						否	否
平熙(深圳)投资有限公司						否	否
云南亿鸿房地产开发有限公司						否	否

广西润凯置业有限公司						否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）	777,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		367,442			
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）	772,294	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		739,848			
公司及其子公司对子公司的担保情况							
担保对象名称	截止 12 月 31 日担保金额（万元）	担保类型	担保物	反担保等风控措施	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司	21,000	连带责任担保	抵押土地/房产		48 个月	否	否
天津中南锦清房地产开发有限公司						否	否
揭阳吉辰房地产开发有限公司	27,360	连带责任担保	股权质押		63 个月	否	否
厦门中南德誉房地产开发有限公司	29,450	连带责任担保			-	否	否
广西唐迪投资有限公司	9,057	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
文昌中南房地产开发有限公司	4,080	连带责任担保	抵押商业房产		153 个月	否	否
临沂天启房地产开发有限公司	17,120	连带责任担保	股权质押/商业抵押		18 个月	否	否
临沂辰悦房地产开发有限公司	42,700	连带责任担保			15 个月	否	否
青岛东鸿城市发展有限公司	40,090	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
青岛锦拓房地产开发有限公司	4,250	连带责任担保			-	否	否
海门中南世纪城（香港）有限公司		连带责任担保				否	否
青岛尚源城市发展有限公司	8,210	连带责任担保	股权质押/土地抵押		36 个月	否	否

潍坊中南悦隼产业发展有限公司		连带责任担保				否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	6,799	连带责任担保			12个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	4,136	连带责任担保			-	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司（同时为非并表公司烟台沐源置业有限公司提供担保）	40,000	连带责任担保	股权质押		36个月	否	否
山东普天置业有限公司	51,164	连带责任担保	抵押商业房产	是	51个月	否	否
烟台仙客居酒店有限公司	920	连带责任担保	物业抵押		36个月	否	否
淄博锦泉置业有限公司	6,190	连带责任担保		是	65个月	否	否
惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	16,000	连带责任担保	股权质押		24个月	否	否
常熟中南金锦置地有限公司	14,134	连带责任担保	股权质押		66个月	否	否
东台锦玺置业有限公司	24,200	连带责任担保	股权质押/土地抵押		24个月	否	否
东台中南锦悦置业有限公司	29,490	连带责任担保	物业抵押		15个月	否	否
南通嘉康置业有限公司	56,620	连带责任担保	股权质押		36个月	否	否
泰兴市逸帆置业有限公司		连带责任担保			36个月	否	否
南通海门锦瑞置业有限公司	4,444	连带责任担保	股权质押/土地抵押		66个月	否	否
江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司	9,050	连带责任担保	股权质押		120个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司	27,342	连带责任担保	物业抵押		120个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司	38,390	连带责任担保	股权质押		18个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司	10,226	连带责任担保			12个月	否	否

南通中南新世界中心开发有限公司	51,500	连带责任担保			60个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司	7,200	连带责任担保	抵押商业房产		42个月	否	否
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	9,900	连带责任担保	股权质押		66个月	否	否
丹阳中南房地产开发有限公司	1,000	连带责任担保			12个月	否	否
宿迁茗悦房地产开发有限公司	7,211	连带责任担保	股权质押		18个月	否	否
徐州鹭和房地产开发有限公司	2,505	连带责任担保	股权质押	是	36个月	否	否
徐州鹭荣房地产开发有限公司	21,530	连带责任担保	股权质押	是	36个月	否	否
镇江锦启和置业有限公司	9,273	连带责任担保	股权质押		50个月	否	否
镇江昱元置业有限公司	28,740	连带责任担保	股权质押		44个月	否	否
贵州锦盛置业有限公司	2,268	连带责任担保			51个月	否	否
南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	18,081	连带责任担保	股权质押/土地抵押		36个月	否	否
常德长欣房地产开发有限公司	2,450	连带责任担保	土地抵押		24个月	否	否
常德长欣房地产开发有限公司	7,900	连带责任担保	股权质押/土地抵押		12个月	否	否
合肥晟南置业有限公司	9,795	连带责任担保			264个月	否	否
西安莱恒置业有限公司	13,500	连带责任担保			24个月	否	否
西安中南嘉丰置业有限公司		连带责任担保			24个月	否	否
西安元凯置业有限公司	5,472	连带责任担保	股权质押		36个月	否	否
西安智晟达置业有限公司	7,099	连带责任担保		是	18个月	否	否
杭州锦昱置业有限公司	2,684	连带责任担保	股权质押		64个月	否	否

利辛县锦瀚置业有限公司	11,813	连带责任担保	股权质押/土地抵押		30个月	否	否
龙港恒骏置业有限公司	31,000	连带责任担保	股权质押		48个月	否	否
宁波中璟置业有限公司	149	连带责任担保			24个月	否	否
温州锦藤置业有限公司	78,700	连带责任担保			-	否	否
Haimen Zhongnan Investment Development(International)Co.,Ltd.	10,934	连带责任担保			36个月	否	否
Haimen Zhongnan Investment Development(International)Co.,Ltd.	170,398	连带责任担保			36个月	否	
Haimen Zhongnan Investment Development(International)Co.,Ltd.	10,146	连带责任担保			364天	否	否
Haimen Zhongnan Investment Development(International)Co.,Ltd.	130,283	连带责任担保			12个月	否	否
滨海中南建设发展有限公司	186,636	连带责任担保	股权质押		215个月	否	否
定州锦泰企业管理有限责任公司	20,800	连带责任担保		是	192个月	否	否
赣州兴中工程项目管理有限公司	44,599	连带责任担保			180个月	否	否
杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司	28,600	连带责任担保			240个月	否	否
杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司	2,500	连带责任担保			12个月	否	否
济宁中南医院管理有限公司	40,363	连带责任担保			240个月	否	否
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	20,000	连带责任担保			144个月	否	否
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	1,000	连带责任担保			14个月	否	否
聊城市东昌府区中南建设发展有限公司	63,261	连带责任担保			264个月	否	否
宁波中南投资有限公司	147,000	连带责任担保			144个月	否	否
宁波中南投资有限公司	1,800	连带责任担保			12个月	否	否

日照市中南园区运营发展有限公司	96,575	连带责任担保			120个月	否	否
荣成市中南建投发展有限公司	69,548	连带责任担保			144个月	否	否
深州中南企业管理有限公司	21,915	连带责任担保			175个月	否	否
兴化市兴中工程项目管理有限公司	14,500	连带责任担保			108个月	否	否
兴化中南企业管理有限公司	2,900	连带责任担保			24个月	否	否
兴化中南企业管理有限公司	48,000	连带责任担保	股权质押		120个月	否	否
兴化中南企业管理有限公司	4,890	连带责任担保			36个月	否	否
中南城市建设发展（济宁）有限公司	9,104	连带责任担保			36个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,500	连带责任担保			无	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	40,000	连带责任担保	抵押商业房产		60个月	否	否
南通日禾房地产开发有限公司							
南通中南新世界中心开发有限公司							
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,500	连带责任担保	抵押商业房产		54个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000	连带责任担保			48个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	90,000	连带责任担保	土地抵押		18个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,500	连带责任担保			11个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	22,000	连带责任担保	抵押商业房产		24个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000	连带责任担保			12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	9,800	连带责任担保			12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	23,100	连带责任担保	抵押商业房产		12个月	否	否

江苏中南建筑产业集团有限责任公司	26,000	连带责任担保			12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	17,697	连带责任担保	抵押商业房产及土地使用权		24个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	18,000	连带责任担保	抵押商业房产		16个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	18,950	连带责任担保	抵押商业房产		24个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,473	连带责任担保			12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	19,900	连带责任担保			60个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	50,000	连带责任担保	抵押商业房产		38个月	否	否
南通中昱建材有限公司		连带责任担保				否	否
南通市康民全预制构件有限公司	5,000	连带责任担保			12个月	否	否
南通中昱建材有限公司	20,000	连带责任担保	抵押商业房产		36个月	否	否
南通中昱建材有限公司	1,301	连带责任担保			12个月	否	否
江苏中南锦弘房地产开发有限公司	48	连带责任担保		是	6个月	否	否
镇江新区金港房地产开发经营有限公司	2,318	连带责任担保	股权质押	是	12个月	否	否
东阳市金色港湾房地产有限公司	10,814	连带责任担保		是	18个月	否	否
佛山锦毅置业有限责任公司	41,323	连带责任担保		是	36个月	否	否
湖州奥盛房地产开发有限公司	7,854	连带责任担保		是	24个月	否	否
嘉兴中南锦瑜置业有限公司	3,752	连带责任担保		是	24个月	否	否
宁波市锦富置业有限公司	1,088	连带责任担保		是	单笔12个月	否	否
平阳锦城置业有限公司	31,995	连带责任担保	股权质押		66个月	否	否

上海中南锦时置业有限责任公司（同时为非并表公司安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司提供担保）	9,000	连带责任担保	股权质押		24个月	否	否
乌鲁木齐金瑞盛达房地产开发有限公司	2,720	连带责任担保	股权质押	是	36个月	否	否
乌鲁木齐金瑞盛达房地产开发有限公司	7,150	连带责任担保	股权质押	是	36个月	否	否
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	5,200	连带责任担保		是	36个月	否	否
余姚甲由申置业有限公司	8,722	连带责任担保		是	45个月	否	否
江苏锦时置业有限责任公司（同时为非并表公司太仓锦亿企业管理有限公司、太仓锦新企业管理有限公司提供担保）	7,413	连带责任担保			18个月	否	否
上海锦俏企业管理有限公司	500	连带责任担保			18个月	否	否
江苏锦翠房地产有限公司	4,531	连带责任担保	抵押在建工程		36个月	否	否
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	71,721	连带责任担保	股权质押/土地抵押		24个月	否	否
广西润琅置业有限公司				否		否	
广西唐迪投资有限公司				否		否	
南通鑫恒置业有限公司				否		否	
温州恒楷置业有限公司				否		否	
广西锦驰置业有限公司	111,048	连带责任担保	股权质押/抵押		-	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司		连带责任担保			-	否	否
成都中南世纪房地产开发有限公司		连带责任担保			-	否	否
南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司		连带责任担保			-	否	否
贵阳锦腾置业有限公司		连带责任担保			-	否	否

昆明锦腾置业有限公司		连带责任担保			-	否	否
南京昱庭房地产开发有限公司		连带责任担保			-	否	否
南京中南锦城房地产开发有限公司		连带责任担保			-	否	否
嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司		连带责任担保			-	否	否
嘉兴市启悦置业有限公司		连带责任担保			-	否	否
盐城中南世纪城房地产投资有限公司		连带责任担保			-	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司		连带责任担保			-	否	否
苏州公望建设工程有限公司		连带责任担保			-	否	否
苏州锦虞置地有限公司		连带责任担保			-	否	否
重庆南佑房地产开发有限公司		连带责任担保			-	否	否
重庆锦腾房地产开发有限公司		连带责任担保			-	否	否
贵州锦荣置业有限公司		连带责任担保			-	否	否
贵州锦盛置业有限公司		连带责任担保			-	否	否
厦门钧浩房地产开发有限公司	5,564	连带责任担保		是	-	否	否
江门嘉缘置业有限公司	15,863	连带责任担保	股权质押	是	36个月	否	否
临沂星悦房地产开发有限公司	10,763	连带责任担保	股权质押	是	36个月	否	否
南通海门中南新锦信房地产开发有限公司	54,029	连带责任担保	物业抵押		15个月	否	否
南通嘉望置业有限公司	17,850	连带责任担保	股权质押	是	36个月	否	否
淮安市盛悦置业有限公司	13,617	连带责任担保			36个月	否	否
上海纳铭国际贸易有限公司	770	连带责任担保			12个月	否	否

邯郸中南工程项目管理有限公司	6,949	连带责任担保		180个月	否	否
洛阳中洛城市建设有限公司	101,452	连带责任担保		180个月	否	否
南充中南建设发展有限公司	21,996	连带责任担保		36个月	否	否
宁波锦实投资有限公司	182,271	连带责任担保		164个月	否	否
三亚海绵城市投资建设有限公司	8,712	连带责任担保		264个月	否	否
三亚海绵城市投资建设有限公司	52,038	连带责任担保		240个月	否	否
滕州共信建设发展有限公司	49,845	连带责任担保		144个月	否	否
徐州中南建设发展有限公司	77,340	连带责任担保		156个月	否	否
郑州经中工程管理有限公司	27,891	连带责任担保		180个月	否	否
南通市中南建工设备安装有限公司	18,000	连带责任担保	抵押商业房产	36个月	否	否
南通市中南建工设备安装有限公司	6,000	连带责任担保	抵押商业房产	12个月	否	否
中山锦泽置业有限公司	31,000	连带责任担保		是 36个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	3,507,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	711,435			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	3,445,428	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	3,435,808			
公司担保总额 (即前两大项的合计)						
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	4,284,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	1,078,877			
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	4,217,722	报告期末实际担保	4,008,195			

	余额合计 (A4+B4)
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例	434%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）	3,278,094
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	3,546,860
上述三项担保金额合计（D+E+F）	4,008,195
对未到期担保合同，报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明	截止披露日，涉及诉讼的金额为 87 亿元。
违反规定程序对外提供担保的说明	无

上述内容为《2023年年度报告》所披露内容，本投资风险分析报告无法保证上述担保的真实性、准确性和完整性，提请投资者关注，注意投资风险。

（二）控股股东占用资金情况分析

根据公司披露的《2023年年度报告》及致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于江苏中南建设集团股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》（致同专字（2024）第110A008837号），截至2023年12月31日，不存在控股股东及其他关联方对公司的非经营性占用资金。

上述信息仅依据公司公开披露的公告内容，本投资风险分析报告无法保证上述资金占用事项的真实性、准确性和完整性，上述信息存在与公司目前实际经营情况存在差异的可能，提请投资者关注，注意投资风险。

（三）涉诉情况分析

1、根据公司《2023年年度报告》，公司重大诉讼、仲裁事项具体情况如下：

（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	披露日期	披露索引
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	2020年8月18日、2020年8月25日、2021年4月27日、2021年8月27日、2021年9月8日、2022年4月26日、2022年8月27日和2023年8月31日	刊登于指定媒体的《关于中南云锦有关诉讼情况的公告》（2020-163）、《2020年半年度报告》、《2020年度报告》、《2021年半年度报告》、《关于中南云锦有关诉讼进展情况的公告》、《2021年度报告》、《2022年半年度报告》和《2023年半年度报告》

（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	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
------------	----------	--------	----------	---------	--------------	------	------

		负债		理结果及影响	况		
张文华诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,000	否	已判决	判决支付对方0.16亿元	执行中	2017年8月24日、2018年4月27日、2019年4月23日、2019年8月27日、2020年4月28日、2020年8月25日、2021年4月27日、2021年8月27日、2022年4月26日、2022年8月27日、2023年4月25日和2023年8月31日	刊登于指定媒体的《2017年半年度报告》、《2017年度报告》、《2018年度报告》、《2019年半年度报告》、《2019年度报告》、《2020年半年度报告》、《2020年度报告》、《2021年半年度报告》、《2021年度报告》、《2022年半年度报告》、《2022年度报告》和《2023年半年度报告》
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	已判决	判决对方支付4.97亿元	执行中	2021年8月27日、2022年4月26日、2022年8月27日、2023年4月25日和2023年8月31日	刊登于指定媒体的《2021年半年度报告》、《2021年度报告》、《2022年半年度报告》、《2022年度报告》和《2023年半年度报告》
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	已撤诉	-	-		
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	2022年4月26日、2022年8月27日、2023年4月25日和2023年8月31日	刊登于指定媒体的《2021年度报告》、《2022年半年度报告》、《2022年度报告》和《2023年半年度报告》
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	已判决	判决对方支付0.29亿元及利息，公司支付0.16	执行中		

				亿元			
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	已判决	判决0.6亿元及利息	执行中		
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	43,876	否	一审中	未有结果	未到执行阶段	2022年8月27日、2023年4月25日和2023年8月31日	刊登于指定媒体的《2022年半年度报告》、《2022年度报告》和《2023年半年度报告》
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	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	11,433	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	10,735	否	已判决	判决对方支付5180万元	执行中	2023年3月15日、2023年4月25日和2023年8月31日	刊登于指定媒体的《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》、《2022年度报告》和《2023年半年度报告》
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	已判决	驳回诉讼请求	-		
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	二审中	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	30,000	否	再审中	未有结果	未到执行阶段		

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							
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	是	二审中	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	是	二审中	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	已判决	判决支付0.2亿元	执行中		
万向信托股份公司诉台州盛耀置业有限公司、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	已调解	-	-		
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	是	二审中	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	是	二审中	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	二审中	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	已调解	-	-		
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	已判决	判决支付7947.27万元及相应违约金	执行中		
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	已调解	-	-	2023年4月25日和	刊登于指定媒体的《2022年度报告》和《2023年半年度报告》
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	已调解	-	-	2023年8月31日	
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉郑州浙瓯置业有限公司	10,061	否	已判决	判决对方支付2925万元	执行中		
南通中南新世界中心发展有限公司诉深圳市嘉霖集团有限公司、林伟泉、马少福、深圳市嘉富科技产业集团有限公司、林伟波、华晟地产开发(深圳)有限公司	65,000	否	仲裁中	未有结果	未到执行阶段		刊登于指定媒体的《2023年半年度报告》
中建投信托股份有限公司诉东台锦玺置业有限公司、滁州睿安置业有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、合肥锦泗置业有限公司	28,013	是	一审中	未有结果	未到执行阶段	2023年8月31日	
南通市华旭置业有限公司诉南通中南新世界中心开发有限公司、中南控股集团有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	38,217	否	已判决	返还资金3.7亿元及利息	执行中		
常州第一建筑集团有限公司诉镇江锦启和置业有限公司、南京锦昱和房地产开发有	12,204	是	一审中	未有结果	未到执行阶段		

限公司							
江苏龙信置业有限公司、南通市海门海泰置业有限公司诉南通中南新世界中心开发有限公司	19,033	是	一审 重审 中	未有 结果	未到执 行阶段		
常州第一建筑集团有限公司诉丹阳中南房地产开发有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司	10,880	是	一审 中	未有 结果	未到执 行阶段		
中建一局集团第三建筑有限公司诉泰安中南城市投资有限责任公司、南通海门中南世纪城房地产开发有限公司	15,988	否	一审 中	未有 结果	未到执 行阶段		
天元建设集团有限公司诉临沂星悦房地产开发有限公司	10,759	是	一审 中	未有 结果	未到执 行阶段		
广西锦驰置业有限公司诉万有（南宁）文化旅游有限公司、广州万有文化旅游发展有限公司、广东万有文化旅游有限公司	20,000	否	一审 中	未有 结果	未到执 行阶段		
中建投信托股份有限公司诉常德长欣房地产开发有限公司、常德南雅房地产开发有限公司、长沙长厦雅苑房地产开发有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	10,044	是	一审 中	未有 结果	未到执 行阶段		
中建投信托股份有限公司诉利辛县锦瀚置业有限公司、淮南市兴南置业有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、合肥锦泗置业有限公司	16,230	是	一审 中	未有 结果	未到执 行阶段		
固安县海生房地产开发有限公司诉文昌中南房地产开发有限公司、海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司	28,595	否	二审 中	未有 结果	未到执 行阶段		
叶永键诉宁波中璟置业有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司、上海筑达置业有限公司、深圳中南锦润投资有限公司	18,729	否	已撤 诉	-	-		
兴业银行股份有限公司许昌分行诉江苏中南建筑产业集团有限	28,263	否	已判 决	判决 支付 对方	执行中		

责任公司				2.8亿元及相应其他金额			
江苏锦凯置业有限公司诉中商投实业（溧阳）有限公司、江苏太云生态农业发展有限公司、黄辉、江苏礼炜科技有限公司	19,486	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
宁波锦跃置业有限公司诉安徽省宁国市恒茂投资有限公司、安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司、程鸿	22,382	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
南通弘吉置业有限公司诉如皋市自然资源和规划局	30,727	否	已判决	-驳回请求	-		
无锡联信资产管理有限公司诉南通中显建材有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司、中南控股集团有限公司	23,607	是	二审中	未有结果	未到执行阶段		
中国民生银行股份有限公司临沂分行诉临沂星悦房地产开发有限公司、青岛锦拓房地产开发有限公司、江苏开起地产集团有限公司	10,833	否	已撤诉	-	-		
中天建设集团有限公司诉镇江昱锦房地产开发有限公司、南京昱庭房地产有限公司	11,000	是	一审中	未有结果	未到执行阶段		
南通华璞置业有限公司诉南通中南新世界中心开发有限公司	16,050	否	已判决	判决支付对方0.8亿元及相应金额	执行中		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉深圳市神舟电脑股份有限公司	11,424	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
无锡联信资产管理有限公司诉南通中显建材有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、青岛海湾新城房地产开发有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司、中南控股集团有限公司	64,175	是	一审中	未有结果	未到执行阶段	2024年4月23日	刊登于指定媒体的《2023年度报告》

司							
首金致远企业管理(北京)有限公司诉儋州润捷房地产开发有限公司、广西锦腾置业有限公司、广西锦驰置业有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、儋州中南房地产开发有限公司等 12 个被告	24,108	是	一审中	未有结果	未到执行阶段		
固安县海生房地产开发有限公司诉江苏中南建设集团股份有限公司、廊坊市中恒基业房地产开发有限公司、廊坊宏远建筑工程有限公司、关小兵	34,600	是	一审中	未有结果	未到执行阶段		
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室诉西安莱恒置业有限公司合同、莱安地产集团有限公司	115,987	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
中国银行股份有限公司南通通州支行、江苏银行股份有限公司南通通州支行诉南通市华德房地产有限公司、南通圆宏控股集团有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司、南通达海华德房地产有限公司、南通神辉置业有限公司、南通市华旭置业有限公司金融借款合同纠纷	37,725	是	二审中	未有结果	未到执行阶段		
南通四建集团有限公司诉南通鑫恒置业有限公司建设工程施工合同纠纷	16,448	是	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	18,870	否	二审中	未有结果	未到执行阶段		
安徽省中安金融资产管理股份有限公司诉上海中南锦时置业有限公司、安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司、安徽省宁国市恒茂投资有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、宁波锦跃置业有限公司	16,646	是	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南通达海华德房地产有限公司、南通神辉置业有限公司、南通市华德房地产有限公司、南通圆宏控股集团有限公司、南通华璞置业有限公司	22,140	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
南京地灵建设有限公司诉南京中南御锦城房地产开发有限公司	53,118	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
南京壹城万基危旧房改造有限公司诉南京中南御锦城房地产开发有限公司	48,785	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室诉西安莱嘉置业有限公司、莱安地产集团有限公司	47,280	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
南京历史城区保护建设集团有限责任公司诉南京中南御锦城房地产开发有限公司	35,930	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室诉西安莱鼎置业有限公司、莱安地产集团有限公司	32,591	否	一审中	未有结果	未到执行阶段
北方国际信托股份有限公司诉临沂天启房地产开发有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司、青岛锦拓房地产开发有限公司、中南建设集团股份有限公司	17,937	是	二审中	未有结果	未到执行阶段
中建一局集团第三建筑有限公司诉泰安中南城市投资有限责任公司、南通海门中南世纪城房地产开发有限公司	16,668	是	一审中	未有结果	未到执行阶段

截至 2023 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 3,720 件，平均标的金额约 104 万元；其他主诉小额诉讼仲裁事项约 178 件，平均标的金额约 239 万元。

以上涉诉情况分析，系根据中南建设《2023 年年度报告》披露的内容，鉴于无法保证中南建设既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映中南建设涉诉的完整信息，敬请投资者注意。

（四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司获取的《持有人名册数据》及《质押及司法冻结移交清单》，截至公司退市时，公司前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况如下：

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	质押或冻结状态	质押或冻结数量(股)
1	中南城市建设投资有限公司	1,367,329,745	35.73	质押、冻结	1,273,927,640
2	青岛海洋创新产业投资基金有限公司	51,000,000	1.33	无	
3	香港中央结算有限公司	28,291,883	0.74	无	
4	黄春妹	26,000,000	0.68	无	
5	张营	25,700,000	0.67	无	
6	中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	15,422,036	0.40	无	
7	陈昱含	14,413,997	0.38	无	
8	陈智颖	10,972,200	0.29	无	
9	刘顺胜	10,951,600	0.29	无	
10	陈福泉	8,994,500	0.24	无	
	合计	1,559,075,961	40.75		1,273,927,640

(五) 公司曾被纳入深股通标的范围，存在境外投资者，境外投资者的股票存在不能转让的风险。

(六) 公司股东中存在 QFII/RQFII/公募基金，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》，其只能卖出所持有的股票，不得买入。

四、提请投资者注意的投资风险

(一) 最近年度财务报告的审计意见

公司 2023 年年度财务报告由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了致同审字（2024）第 110A013376 号审计报告，审计意见类型为：带持续经营重大不确定性段落的无保留意见。详见公司于 2024 年 4 月 23 日披露的《2023 年年度审计报告》。

（二）公司的持续经营存在的重大不确定性

根据公司《2023年年度报告》及《2023年年度审计报告》关于持续经营的披露：

中南建设2023年归母净亏损为529,270.02万元，且于2023年12月31日，中南建设流动负债高于流动资产674,212.42万元，流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债的有息负债余额共计为2,272,686.50万元，期末货币资金余额为750,489.03万元，其中包括受限资金335,753.53万元。同时，金融机构、供应商等部分债权人通过司法程序向中南建设相关经营主体和债务主体追偿逾期债务，导致中南建设及子公司陷入多起债务诉讼或仲裁。这些事项或情况，为公司带来阶段性流动性压力的可能性，同时表明存在可能导致对中南建设持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

（三）破产重整计划执行及公司破产清算风险

根据中南建设相关公告及查询全国企业破产重整案件信息网，截至本报告出具日，未发现公司收到相关法院关于破产重整及破产清算的受理通知的情形，但不排除未来公司持续经营情况发生变化，进入破产重整及破产清算程序的可能，敬请投资者注意。

（四）法律风险

1、诉讼风险

公司诉讼案件详见本报告之“三、江苏中南建设集团股份有限公司重大事项分析”之“（三）涉诉情况分析”。提请投资者持续关注中南建设披露的公告，及时了解上述案件或者新案件的进展情况等。

2、其他法律风险

根据公司《2023年年度报告》披露的“公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况”，由于公司2022年1月29日公布的《2021年度业绩预计下降的公告》，披露的2021年度预计业绩与公司《2021年度报告》公布的经审计2021年度实际业绩差异较大，且预计盈

亏性质发生变化，2022年9月深交所对公司、董事长陈锦石、总经理陈昱含及前财务总监辛琦给予通报批评。

根据公司披露的《关于控股股东收到江苏证监局警示函的公告》（2024-095），公司控股股东中南城市建设投资有限公司于2024年4月20日与太盟投资集团(以下简称太盟集团)、江苏资产管理有限公司就债务化解、引进战略投资举行座谈会。在座谈会后将与太盟集团洽谈债务化解、股权交易合作事项告知相关媒体，媒体对此进行报道。在中南建设股票价格连续11个交易日低于1元/股的敏感时点，控股股东向媒体提供与太盟集团洽谈的信息，但未完整说明双方仅就合作的可能性进行探讨，尚无具体的方案或推进计划，对投资者造成了误导。上述行为因违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令182号）江苏证监局决定对公司控股股东采取出具警示函的行政监管措施。

提请投资者持续关注公司临时公告及证券监督管理机构网站披露的相关信息。

（五）其他风险

以上关于中南建设的投资风险分析,系根据公司的公告材料整理得出，鉴于无法保证公司既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后事项，因而本投资风险分析的报告可能无法反映中南建设投资风险的完整信息，敬请投资者注意。

主办券商郑重提醒广大投资者充分关注上述事项及由此产生的相关风险，慎重做出投资决策。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于江苏中南建设集团股份有限公司投资风险分析的报告》
的盖章页）

