

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2024-059

江苏中南建设集团股份有限公司

2023 年度报告

2024 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司董事长陈锦石，董事、财务总监夏佐波声明：保证 2023 年度财务报告的真实、准确、完整。

致同会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2023 年度财务报告进行了审计，并出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告。公司董事会、监事会对相关事项有专项说明，请投资者仔细阅读。

所有董事均亲自出席了审议本报告的董事会会议。

本公司主营业务包括房地产开发和建筑施工，需要遵守从事房地产业务和从事土木工程建筑业务相关披露要求。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	4
第三节 管理层讨论与分析.....	8
第四节 公司治理.....	40
第五节 环境和社会责任.....	50
第六节 重要事项.....	52
第七节 股份变动及股东情况.....	73
第八节 债券相关情况.....	77
第九节 财务报告.....	82
第十节 备查文件目录.....	279

释义

释义项	指	释义内容
中南建设、本公司、公司、本集团	指	江苏中南建设集团股份有限公司
中南置地	指	本公司房地产业务主体
中南建筑	指	本公司建筑业务主体
人民银行	指	中国人民银行
证监会	指	中国证券监督管理委员会
银保监会	指	国家金融监督管理总局
财政部	指	中华人民共和国财政部
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《江苏中南建设集团股份有限公司章程》
指定媒体	指	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》、深交所网站、巨潮资讯网
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元
规划建筑面积	指	计算容积率的规划建筑面积
M ²	指	平方米

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中南建设	股票代码	000961
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	江苏中南建设集团股份有限公司		
公司的中文简称	中南建设		
公司的外文名称	Jiangsu Zhongnan Construction Group Co.,Ltd.		
公司的法定代表人	陈锦石		
注册地址	江苏省海门区常乐镇		
注册地址的邮政编码	226124		
办公地址	上海市长宁区天山西路 1068 号 A 栋 9 楼		
办公地址的邮政编码	200335		
公司网址	www.zhongnangroup.cn		
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深交所网站（ http://www.szse.cn ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	91320600MA1M9AEW6B
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层
签字会计师姓名	李洋、张博

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构：无

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问：无

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据：是

项目	2023 年	2022 年		本年比上年增减 调整后	2021 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	68,488,019,867.08	59,036,308,075.82	59,036,308,075.82	16.01%	79,210,505,937.87	79,210,505,937.87
归属于母公司股东的净利润（元）	-5,292,700,162.01	-9,170,618,058.58	-9,183,273,202.95	-42.37%	-3,381,953,677.00	-3,381,953,677.00
归属于母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	-9,656,037,408.66	-52.08%	-4,036,494,220.39	-4,036,494,220.39
经营活动产生的现金流量净额（元）	127,132,640.50	6,253,316,303.14	6,253,316,303.14	-97.97%	16,771,980,470.34	16,771,980,470.34
基本每股收益（元/股）	-1.3831	-2.3966	-2.3966	增加 101.35 个百分点	-0.885	-0.885
稀释每股收益（元/股）	-1.3831	-2.3966	-2.3966	增加 101.35 个百分点	-0.885	-0.885
加权平均净资产收益率	-18.47%	-48.70%	-48.70%	增加 30.23 个百分点	-13.06%	-13.06%
所得税费用（元）	1,471,494,364.70	358,319,415.13	370,928,390.84	296.71%	530,666,120.84	530,666,120.84
净利润（元）	-4,863,523,757.71	-9,629,890,538.15	-9,642,499,513.86	-49.56%	-3,305,649,238.37	-3,305,649,238.37
持续经营净利润（元）	-4,863,523,757.71	-9,629,890,538.15	-9,642,499,513.86	-49.56%	-3,305,649,238.37	-3,305,649,238.37
少数股东损益（元）	429,176,404.30	-459,272,479.57	-459,226,310.91	-193.46%	76,304,438.63	76,304,438.63
综合收益总额（元）	-4,866,872,792.08	-9,617,174,360.29	-9,629,783,336.00	-49.46%	-3,325,897,960.38	-3,325,897,960.38
归属于母公司股东的综合收益总额（元）	-5,296,046,221.49	-9,159,294,194.97	-9,171,949,339.34	-42.26%	-3,395,766,032.34	-3,395,766,032.34
归属于少数股东的综合收益总额（元）	429,173,429.41	-457,880,165.32	-457,833,996.66	-193.74%	69,868,071.96	69,868,071.96
项目	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减 调整后	2021 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	226,906,602,055.59	306,722,295,982.59	306,722,431,799.83	-26.02%	367,976,521,814.23	367,989,266,607.18
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,226,697,746.73	14,425,941,059.26	14,426,074,702.61	-36.04%	23,414,520,575.69	23,427,309,363.41
递延所得税资产（元）	3,681,483,759.24	4,226,305,098.52	4,226,440,915.76	-12.89%	3,506,137,408.57	3,518,882,201.52
非流动资产合计（元）	49,889,166,443.48	60,956,857,609.97	60,956,993,427.21	-18.16%	67,309,876,729.21	67,322,621,522.16
未分配利润（元）	-1,344,501,143.02	4,498,998,669.61	4,499,132,312.96	-129.88%	13,874,486,304.41	13,887,348,426.33
少数股东权益（元）	10,881,607,131.12	16,827,024,216.67	16,827,026,390.56	-35.33%	19,379,813,945.53	19,379,769,950.76
股东权益合计（元）	20,108,304,877.85	31,252,965,275.93	31,253,101,093.17	-35.66%	42,794,334,521.22	42,807,079,314.17
负债和股东权益总计（元）	226,906,602,055.59	306,722,295,982.59	306,722,431,799.83	-26.02%	367,976,521,814.23	367,989,266,607.18

应用新会计政策的有关情况：

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂

时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

注：本报告披露日相比 2022 年末公司总股份数没有变化。

营业收入扣除情况

项目	2023 年	2022 年
营业收入（元）	68,488,019,867.08	59,036,308,075.82
营业收入扣除金额（元）	85,414,697.55	364,100,798.29
营业收入扣除后金额（元）	68,402,605,169.53	58,672,207,277.53

注：营业收入扣除项是与主营业务之外的业务收入，包括销售材料收入、管理费收入、咨询费收入、担保费收入等。

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性：是

七、境内外会计准则下会计数据差异：无

八、分季度主要财务指标

单位：元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	11,129,557,467.17	11,680,058,508.25	9,057,897,883.54	36,620,506,008.12
归属于母公司股东的净利润	-665,649,652.02	-132,462,640.29	-403,576,787.49	-4,091,011,082.21
归属于母公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-648,375,399.90	-318,784,395.73	-823,632,148.39	-2,836,187,330.92
经营活动产生的现金流量净额	358,139,479.80	213,257,394.31	-304,036,423.15	-140,227,810.46

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异：否

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
非流动性资产处置损益	-499,674,822.81	509,543,456.37	122,774,032.49
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	13,227,976.88	74,230,671.38	129,143,455.01
委托他人投资或管理资产的损益（理财产品收益等）	36,019	0	21,467,047.75
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	376,157,083.93	56,680,543.79	30,471,638.96
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	2,603,307	-	-1,124,294.75
处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	0	0	0
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	3,490,356.56	15,347,589.82	14,711,381.10
处置长期股权投资产生的损益	0	0	0
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	123,602,018.40	267,255,990.52	249,234,355.25
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	64,513,159.73	43,213,136.15	42,614,129.93

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	-195,868,438.96	164,348,437.84	541,356,205.09
债务重组利得	-342,791,902.69	-7,578,239.01	11,737,206.59
持有其他非流动金融资产的公允价值变动损益	0	0	0
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0	-35,780.29	-45,229,029.58
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-611,555,480.41	-313,887,911.05	-170,951,642.53
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0	878,166.00	292,722.00
非经常性损益总额	-	809,996,061.52	946,497,207.31
减：非经常性损益的所得税影响数	-266,633,759.75	307,468,574.79	238,714,493.19
非经常性损益净额	-799,695,542.56	502,527,486.73	707,782,714.12
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-133,974,655.48	29,763,281.02	53,242,170.73
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-665,720,887.07	472,764,205.71	654,540,543.39

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、经营环境

2023 年，国家贯彻党的二十大精神，坚持稳中求进的总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，全面深化改革开放，加大宏观调控力度，央行综合运用降准、再贷款再贴现、中期借贷便利（MLF）和公开市场操作等多种方式投放流动性，分别于 3 月、9 月两次全面下调金融机构存款准备金率 0.25 个百分点，两次下调政策利率，带动 1 年期和 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）分别下降 20 和 10 个基点，增加抵押补充贷款（PSL）额度 5000 亿元，引导金融资源更多流向重大战略、重点领域和薄弱环节。着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险，国民经济有所回升，全年国内生产总值 126.1 万亿元，同比增长 5.2%。

但经济恢复发展本身有不少难题，长期积累的深层次矛盾显现，很多新情况新问题又接踵而至，外需下滑和内需不足碰头，2023 年以美元计价的出口总额 3.38 万亿美元，同比下降 4.6%；全年居民消费价格同比上涨 0.2%，但下半年以来仅 8 月同比数字是正值。内部周期性和结构性问题并存，一些地方的房地产、地方债务、中小金融机构等风险隐患暴露。政策抉择和工作推进面临的两难多难问题增加。

同时世界经济增长动能不足，地区热点问题频发，俄乌冲突硝烟未散，以色列在加沙地带的冲突又起，保护主义、单边主义上升，美元加息虽然进入尾声，但进一步调整的时机还不明朗，外部环境的复杂性、严峻性、不确定性增加。而我国经济持续回升向好的基础并不稳固，有效需求不足，部分行业产能过剩，社会预期偏弱，风险隐患仍然较多，国内大循环存在堵点，国际循环存在干扰，部分中小企业经营困难，就业总量压力和结构性矛盾并存，公共服务也有不少短板。

7 月中央政治局会议指出，经济恢复是一个波浪式发展、曲折式前进的过程，要用好政策空间、找准发力方向，精准有力实施宏观调控，加强逆周期调节和政策储备。更好发挥政府投资带动作用，加快地方政府专项债券发行和使用。制定出台促进民间投资的政策措施。

12 月中央经济工作会议指出，必须把推进中国式现代化作为最大的政治。必须把坚持高质量发展作为新时代的硬道理，完整、准确、全面贯彻新发展理念，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。必须坚持高质量发展和高水平安全良性互动，以高质量发展促进高水平安全，以高水平安全保障高质量发展，发展和安全要动态平衡、相得益彰。会议要求 2024 年要稳中求进、以进促稳、先立后破，多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取。要强化宏观政策逆周期和跨周期调节，加强政策工具创新和协调配合。积极的财政政策要适度加力、提质增效。稳健的货币政策要灵活适度、精准有效，保持流动性合理充裕，社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配。要增强宏观政策取向一致性，加强财政、货币、就业、产业、区域、科技、环保等政策协调配合，把非经济性政策纳入宏观政策取向一致性评估。要加强经济宣传和舆论引导，唱响中国经济光明论。

面向 2024 年，政府工作报告指出，我国发展面临的环境仍是战略机遇和风险挑战并存，有利条件强于不利因素，要增强信心和底气，同时要坚持底线思维，做好应对各种风险挑战的充分准备。相信在更大力度的改革和更高水平开放推动下，我国的高质量发展将取得新的更大成效。

房地产行业

2022 年中央经济工作会议明确支持方向后，2023 年第一季度房地产市场露出短暂回暖迹象，但随即忧虑供给不足可能会引发新的过热，担心资金重新违规流入楼市的声音出现，各项支持政策的落地受到影响。4 月之后市场的销售又开始逐渐下降。5 月之后全国商品房销售金额也陷入持续负增长，国房景气指数也一路走低。全年全国房地产开发投资同比下降 9.6%，房屋新开工面积同比下降 20.4%，商品房销售金额同比下降 6.5%。

企业的经营压力不断增加，年中全国销售规模最大的房地产开发企业债务危机显性化。7 月中共中央政治局召开会议指出，要适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，切实防范化解重点领域风险。提出要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，国家政策进行了一系列调整。人民银行和国家金融监督管理总局宣布延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限。住房和城乡建设部、人民银行和国家金融监管总局发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，财政部、国家税务总局发布《关于继续实施公共租赁住房税收

优惠政策的公告》，人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》、《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》。各地迅速跟进，落实“认房不用认贷”政策，放松或取消限购措施。但政策的落脚点仍更多在刺激需求，非良性循环中企业的自主空间进一步收缩，在缺乏市场主体能动性的情况下，政策的效果并不明显。

10月中央金融工作会议指出，要促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。中央经济工作会议进一步指出，要积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进“三大工程”，完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。此后，核心城市限购、限售等政策进一步放松，国家支持住房租赁市场发展、消费基础设施，推进城中村改造等相关政策工具逐步推出，抵押补充贷款（PSL）开始出现净新增。2024年初，住房和城乡建设部和金融监管总局发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，意图更加精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。但由于市场主体难以将有限的资源使用到最能发挥价值的地方，“三大工程”投资较多，需要更多时间见效，未来虽然行业的竣工交付压力将显著减小，但行业风险的化解，新发展模式的建立还需要更多探索。

建筑行业

由于市场还在继续调整，2023年建筑行业企业新签订合同总额35.6万亿元，同比下降2.8%。行业总产值31.6万亿元，同比增加13%。全国具有资质等级的建筑业企业利润8326亿元，同比增长0.2%，改善程度还不明显。

2024年，考虑国家积极的财政政策要适度加力，将发挥政府投资的带动作用，重点支持新型基础设施等领域投资，并将加快推进“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造和保障性住房等三大工程，预计受益的建筑领域将获得更多机会。

二、经营情况

（一）总体情况

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。

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%。

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。

（二）房地产业务主要情况

1、2023 年分区域销售情况

区域	签约金额（亿元）	签约面积（万 M ² ）
江苏	135.5	97.5
浙江	91.4	61.6
山东	25.7	25.3
贵州	19.8	24.6
新疆	19.4	19.7
广东	18.9	17.4
陕西	13.7	10.4
安徽	9.7	11.4
河南	8.9	12.1
福建	8.7	4.5
重庆	6.4	7.2
湖北	5.2	3.9
其他	35.5	37.5
合计	398.8	333.2

2、公司 2023 年主要结算项目销售及结算情况

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	业态	土地面积（万 M ² ）	规划建筑面积（万 M ² ）	2022 年销售面积（万 M ² ）	2022 年销售金额（亿元）	2022 年度结算面积（万 M ² ）	2022 年度结算金额（亿元）
1	南通	通州世纪之光	51%	通州区	商住	21.92	44.43	1.89	2.14	31.01	35.69
2	西安	长安春风南岸	51%	长安区	住宅	9.30	31.46	0.08	0.24	21.47	30.85
3	南通	海门骏园	51%	海门区	商住	6.26	13.77	0.00	0.00	13.95	28.14
4	苏州	常熟林樾香庭	100%	常熟市	住宅	9.89	21.75	2.10	4.50	11.19	24.36
5	西安	未央上悦城	90%	西咸新区	商住	18.27	41.90	1.49	1.91	14.27	20.58
6	南京	江宁上悦城	100%	江宁区	住宅	6.90	18.64	0.00	0.00	9.04	20.03
7	金华	婺城君启	51%	婺城区	住宅	7.28	13.10	0.54	0.64	12.88	18.39
8	绍兴	上虞君启	100%	上虞区	住宅	5.01	8.52	0.00	0.00	8.60	17.90
9	泉州	晋江和樾	60%	晋江市	住宅	5.70	15.95	0.01	0.05	17.37	17.61
10	徐州	云龙和平府	70%	云龙区	商住	8.53	18.76	0.00	0.02	14.21	16.91
11	乌鲁木齐	中南上悦城	42%	新市区	住宅	15.02	50.74	9.00	9.42	15.28	16.37
12	南通	通州东时区	40%	通州区	商住	17.04	30.51	0.86	1.12	11.29	16.20
13	重庆	大渡口上悦城	100%	大渡口区	商住	17.22	30.39	0.10	0.11	13.44	15.44
14	泰州	海陵智在云辰	100%	海陵区	住宅	4.57	9.14	0.11	0.26	8.82	14.47

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	业态	土地面积 (万 M ²)	规划建筑面 积 (万 M ²)	2022 年销售 面积 (万 M ²)	2022 年销售 金额 (亿 元)	2022 年度结算 面积 (万 M ²)	2022 年度结算 金额 (亿元)
15	西安	莲湖青樾	90%	大兴新区	住宅	4.38	20.51	0.02	0.13	19.55	14.27
16	贵阳	南明春风南岸	100%	南明区	住宅	16.01	40.02	4.30	3.60	16.10	12.72
17	泰州	海陵君启	55%	海陵区	住宅	8.11	15.72	2.31	3.56	9.66	12.68
18	西安	秦都漫悦湾	51%	西咸新区	住宅	3.33	11.67	0.07	0.08	9.22	12.59
19	苏州	虎丘春风南岸	100%	虎丘区	住宅	5.00	11.50	0.06	0.34	7.29	12.55
20	青岛	即墨樾府	100%	即墨区	住宅	11.59	19.77	1.64	1.95	8.36	11.60
21	南通	海安春风里	60%	海安市	住宅	4.12	7.41	1.47	2.40	6.56	10.77
22	临沂	兰山林樾	100%	兰山区	商住	7.99	19.97	0.00	0.01	7.16	10.58
23	青岛	黄岛春风南岸	80%	黄岛区	住宅	7.66	18.67	1.07	1.05	10.61	9.08
24	泉州	晋江天樾君辰君和	70%	晋江市	商住	4.38	6.83	0.32	0.88	7.51	8.62
25	临沂	兰山紫云集	70%	兰山区	商住	4.91	11.29	0.55	0.55	5.56	8.35
26	南通	通州世纪云辰	40%	通州区	住宅	7.39	13.31	1.43	1.96	5.53	7.82
27	泉州	晋江宸樾	100%	晋江市	住宅	2.08	6.87	0.00	0.01	7.36	7.43
28	徐州	鼓楼春风南岸	50%	鼓楼区	住宅	3.08	4.61	0.07	0.22	4.85	7.23
29	西安	未央君启DK2	100%	未央区	商住	3.72	13.03	0.33	0.29	4.57	7.18
30	青岛	李沧世纪城	100%	李沧区	商住	42.38	111.42	0.00	0.20	3.54	7.16
31	淮南	田家庵春风南岸	70%	山南新区	商住	8.90	17.80	3.77	2.87	8.93	6.37
32	贵阳	南明林樾	100%	南明区	住宅	9.68	24.14	1.11	1.20	8.52	6.31
33	莆田	城厢珑禧台	100%	城厢区	住宅	3.84	17.30	1.99	3.69	3.77	6.22
34	合肥	长丰宸悦	100%	长丰县	住宅	6.86	12.51	1.01	0.98	5.52	5.90
35	揭阳	揭东春风南岸	100%	揭东县	商住	9.44	18.68	3.70	2.88	9.25	5.89
36	青岛	即墨紫云集	100%	即墨区	商住	7.12	12.36	0.10	0.12	4.69	5.82
37	淮安	淮阴观淮府三期	34%	淮阴区	商住	3.95	9.87	1.03	1.13	7.37	5.79

3、2023 年末各项目建设情况

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
1	南通	崇川中央商务区	100%	崇川区	99.69	267.09	0.00	0.00	236.50	18.12	12.47
2	南通	海门世纪城	100%	海门区	43.95	87.90	0.00	0.00	87.90	0.00	0.00
3	南通	崇川花城	100%	崇川区	44.88	112.21	0.00	0.00	112.21	0.00	0.00
4	南通	海门锦城	100%	海门区	23.35	51.38	0.00	0.00	51.38	0.00	0.00
5	南通	海门锦苑	100%	海门区	8.88	18.64	0.00	0.00	18.64	0.00	0.00
6	南通	如皋世纪城	100%	如皋市	3.59	10.41	0.00	0.00	10.41	0.00	0.00
7	南通	海门锦尚名苑	94%	海门区	9.93	17.87	0.00	0.00	17.87	0.00	0.00
8	南通	海门熙悦	100%	海门区	11.68	23.77	0.00	0.00	23.77	0.00	0.00
9	南通	港闸漫悦湾	100%	崇川区	4.20	9.23	0.00	0.00	9.23	0.00	0.00
10	南通	海门漫悦湾	67%	海门区	5.26	10.51	0.00	0.00	10.51	0.00	0.00
11	南通	崇川熙悦	100%	崇川区	14.56	25.33	0.00	0.00	25.33	0.00	0.00
12	南通	通州君悦府	100%	通州区	5.45	10.91	0.00	0.00	10.91	0.00	0.00
13	南通	海门上悦城	51%	海门区	7.90	17.37	0.00	0.00	13.65	3.72	0.00
14	南通	如东漫悦湾	55%	如东县	4.24	7.60	0.00	0.00	7.60	0.00	0.00
15	南通	如皋熙悦	100%	如皋市	10.31	20.62	0.00	0.00	20.62	0.00	0.00
16	南通	通州珑悦	100%	通州区	3.33	7.33	0.00	0.00	7.33	0.00	0.00
17	南通	海门春风里	100%	海门区	4.26	5.96	0.00	0.00	5.88	0.08	0.00
18	南通	海门柳岸春风	100%	海门区	2.92	3.79	0.00	0.00	0.00	3.79	0.00
19	南通	海门湖光映月	100%	海门区	10.54	22.13	0.00	0.00	9.92	12.21	0.00
20	南通	海门筑梦足球俱乐部	100%	海门区	7.78	6.39	0.00	0.00	0.00	6.39	0.00
21	南通	海门中南印象	100%	海门区	8.70	13.16	0.00	6.86	6.86	6.30	0.00
22	南通	簪里小镇	100%	海门区	2.33	1.40	0.00	0.00	0.00	1.40	0.00
23	南通	通州世纪之光	51%	通州区	21.92	44.43	0.00	33.73	33.73	10.70	0.00
24	南通	通州世纪云辰	40%	通州区	7.39	13.31	0.00	6.38	13.31	0.00	0.00
25	南通	通州东时区	40%	通州区	17.04	30.51	0.00	15.52	15.52	14.99	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
26	南通	海门骏园	51%	海门区	6.26	13.77	0.00	13.77	13.77	0.00	0.00
27	南通	海安春风里	60%	海安市	4.12	7.41	0.00	7.41	7.41	0.00	0.00
28	南通	通州江海云辰	55%	通州区	2.85	4.96	0.00	0.00	0.00	4.96	0.00
29	南通	海门朗园	25%	海门区	4.24	7.64	0.00	0.00	0.00	7.64	0.00
30	南通	如皋时光映花园	41%	如皋市	6.12	13.46	1.07	0.00	0.00	8.77	4.69
31	南通	崇川海上传奇	20%	崇川区	18.07	32.17	0.00	0.00	32.17	0.00	0.00
32	南通	崇川湖畔堤	100%	崇川区	2.99	5.38	0.00	0.00	5.38	0.00	0.00
33	南通	崇川枫丹酩悦	40%	崇川区	11.55	18.48	0.00	0.00	17.49	0.99	0.00
34	南通	崇川时代都会	10%	崇川区	4.71	10.35	0.00	0.00	10.35	0.00	0.00
35	南通	崇川大都会	20%	崇川区	4.80	8.54	0.00	0.00	8.54	0.00	0.00
36	南通	崇川时代悦城	100%	崇川区	10.93	28.63	0.00	0.00	28.63	0.00	0.00
37	南通	崇川珑府	25%	崇川区	12.34	16.38	0.00	0.00	16.38	0.00	0.00
38	南通	崇川佳期漫	32%	崇川区	13.40	20.91	0.00	0.00	20.91	0.00	0.00
39	南通	港闸春江阅	40%	崇川区	4.96	6.93	0.00	0.00	6.93	0.00	0.00
40	南通	崇川云樾东方	17%	崇川区	8.67	17.30	0.00	0.00	17.30	0.00	0.00
41	南通	崇川春风南岸西	40%	崇川区	13.30	23.90	0.00	0.00	23.90	0.00	0.00
42	南通	崇川春风南岸东	40%	崇川区	13.40	24.20	0.00	0.00	24.20	0.00	0.00
43	南通	崇川翡翠华府	34%	崇川区	7.13	12.12	0.00	0.00	12.12	0.00	0.00
44	南通	海门中南碧桂园	33%	海门区	6.33	13.92	0.00	0.00	13.92	0.00	0.00
45	南通	海门熙悦天玺	42%	海门区	9.18	18.36	0.00	0.00	18.36	0.00	0.00
46	南通	海门江海都会	25%	海门区	10.72	19.29	0.00	0.00	18.66	0.63	0.00
47	南通	海门春江明月	75%	海门区	3.18	4.13	0.00	0.00	4.13	0.00	0.00
48	南通	海门麓园	25%	海门区	2.77	7.47	0.00	0.00	6.13	1.34	0.00
49	南通	海门沁园	40%	海门区	9.89	17.80	0.00	0.00	17.80	0.00	0.00
50	南通	海门阅湖	45%	海门区	6.02	7.23	0.00	0.00	0.00	7.23	0.00
51	南通	如东熙悦花苑	49%	如东县	2.45	5.52	0.00	0.00	5.52	0.00	0.00
52	南通	如东晨园	49%	如东县	3.82	8.60	0.00	0.00	8.60	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
53	南通	如皋上悦城	45%	如皋市	13.04	32.61	0.00	11.93	32.61	0.00	0.00
54	南通	如皋紫云集	40%	如皋市	8.97	21.52	0.00	9.95	21.52	0.00	0.00
55	南通	通州大都会	30%	通州区	11.56	23.12	0.00	0.00	23.12	0.00	0.00
56	南通	通州玖熙墅尚德路	33%	通州区	3.73	3.85	0.00	0.00	3.85	0.00	0.00
57	南通	通州上悦城	25%	通州区	8.27	19.86	0.00	0.00	19.86	0.00	0.00
58	南通	通州玖熙墅大庆路	33%	通州区	3.13	3.29	0.00	0.00	3.29	0.00	0.00
59	南通	通州铂金时代	21%	通州区	5.00	9.99	0.00	0.00	9.99	0.00	0.00
60	南通	通州紫宸府	23%	通州区	6.08	12.16	0.00	0.00	12.16	0.00	0.00
61	南通	通州春溪集	40%	通州区	15.74	26.76	0.00	9.51	26.76	(0.00)	0.00
62	镇江	京口锦园	100%	京口区	4.16	4.28	0.00	0.00	4.28	0.00	0.00
63	镇江	京口世纪城	100%	京口区	46.32	57.81	0.00	0.00	57.81	0.00	0.00
64	镇江	京口御锦城	100%	京口区	30.22	60.74	0.00	0.00	60.74	0.00	0.00
65	镇江	丹阳君悦府	96%	丹阳市	8.21	20.53	0.00	0.00	20.18	0.35	0.00
66	镇江	丹阳君悦府熙悦	100%	丹阳市	15.39	38.49	0.00	5.97	21.12	16.78	0.59
67	镇江	丹徒缙香漫	100%	丹徒区	4.57	6.40	0.00	0.00	6.40	0.00	0.00
68	镇江	京口公园 1 号	100%	京口区	0.48	1.15	0.00	0.00	1.15	0.00	0.00
69	镇江	润州上悦城	100%	润州区	5.55	10.01	0.00	3.83	8.91	1.10	0.00
70	镇江	润州上悦诗苑	100%	润州区	6.87	12.02	0.00	0.00	3.65	8.37	0.00
71	镇江	京口聆江阁	80%	京口区	8.69	12.17	0.00	0.00	8.45	3.72	0.00
72	镇江	润州樾府	13%	润州区	5.58	15.96	0.00	4.92	15.96	0.00	0.00
73	镇江	京口合山府	50%	京口区	4.17	9.59	0.00	0.00	9.59	0.00	0.00
74	镇江	京口翡翠江湾	50%	京口区	6.12	10.21	0.00	1.89	8.88	1.33	0.00
75	镇江	京口珑悦府	33%	京口区	7.08	16.58	0.00	0.00	16.58	0.00	0.00
76	镇江	中南林清月	60%	润州区	7.83	8.59	0.00	4.77	4.77	3.82	0.00
77	镇江	中南锦悦	60%	京口区	2.93	5.75	0.00	0.00	5.75	0.00	0.00
78	苏州	鸣悦棠前	30%	张家港市	12.90	25.80	0.00	25.80	25.80	0.00	0.00
79	苏州	金茂悦	29%	张家港市	5.20	10.40	0.00	0.00	10.40	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
80	扬州	邗江颐和公馆	30%	邗江区	13.43	21.48	0.00	0.00	6.58	14.90	0.00
81	盐城	盐南世纪城	100%	盐都区	103.71	208.24	0.00	1.82	197.98	10.26	0.00
82	盐城	亭湖熙悦府	100%	亭湖区	3.67	6.61	0.00	0.00	6.61	0.00	0.00
83	盐城	东台熙悦	100%	东台市	12.30	31.61	0.00	0.00	31.61	0.00	0.00
84	盐城	东台紫云集	100%	东台市	7.14	12.85	0.00	3.64	7.34	5.51	0.00
85	盐城	东台春溪集	49%	东台市	4.45	11.12	0.00	2.84	5.81	4.31	1.00
86	盐城	亭湖翡翠丽佳苑	33%	亭湖区	2.94	6.47	0.00	0.00	6.47	0.00	0.00
87	盐城	亭湖拾光里	25%	亭湖区	6.83	17.76	0.00	0.00	0.00	5.79	11.98
88	盐城	春江云锦	60%	阜宁县	12.27	33.13	0.70	0.00	0.00	8.70	24.43
89	徐州	云龙和平府	70%	云龙区	8.53	18.76	0.00	13.58	18.34	0.42	0.00
90	徐州	鼓楼春风南岸	50%	鼓楼区	3.08	4.61	0.00	4.61	4.61	0.00	0.00
91	徐州	云龙和平君启 8#	70%	经济技术开发区	3.67	8.43	0.00	0.00	0.00	8.43	0.00
92	徐州	云龙和平君启 7#	70%	经济技术开发区	3.86	8.89	0.00	0.00	0.00	5.17	3.72
93	徐州	鼓楼中山府	60%	鼓楼区	8.03	18.86	0.00	0.00	18.86	0.00	0.00
94	徐州	铜山隐山观湖 A	48%	铜山区	10.34	17.58	0.00	0.00	17.58	0.00	0.00
95	徐州	铜山隐山观湖 B	50%	铜山区	16.53	28.09	0.00	0.00	20.31	7.78	0.00
96	徐州	铜山山河龙胤	26%	铜山区	14.27	31.40	0.00	0.00	0.00	9.64	21.76
97	徐州	泉山琅悦锦园	35%	泉山区	5.74	16.08	0.00	0.00	16.08	0.00	0.00
98	徐州	云龙璟悦小区	21%	云龙区	1.96	4.92	0.00	0.00	4.92	0.00	0.00
99	徐州	云龙湖畔观澜别院	33%	云龙区	11.86	15.41	0.00	0.00	15.41	0.00	0.00
100	徐州	邳州熙悦府 75#	25%	邳州市	6.59	16.34	0.00	3.06	16.34	(0.00)	0.00
101	徐州	邳州熙悦府 74#	25%	邳州市	6.51	16.17	0.00	0.00	16.17	0.00	0.00
102	徐州	中南樾府	60%	睢宁县	15.64	24.34	0.00	18.25	24.34	0.00	0.00
103	无锡	新吴君悦府	98%	新吴区	8.08	13.81	0.00	0.00	13.81	0.00	0.00
104	无锡	中南水云间	42%	江阴市	6.20	13.64	0.00	13.64	13.64	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
105	泰州	泰兴世纪城	100%	泰兴市	44.87	106.34	0.00	0.00	106.34	0.00	0.00
106	泰州	海陵智在云辰	100%	海陵区	4.57	9.14	0.00	9.14	9.14	0.00	0.00
107	泰州	海陵君启	55%	海陵区	8.11	15.72	0.00	13.98	13.98	1.74	0.00
108	宿州	埇桥双玺	100%	埇桥区	8.26	20.65	0.00	0.00	20.65	0.00	0.00
109	宿迁	宿城紫云集	100%	宿城新区	7.80	18.72	0.19	14.28	14.28	4.44	0.00
110	宿迁	宿城珑悦	100%	宿城区	3.00	6.65	0.00	0.00	6.65	0.00	0.00
111	苏州	常熟世纪城	100%	常熟市	34.20	66.57	0.00	0.00	66.57	0.00	0.00
112	苏州	吴江世纪城	100%	吴江区	21.97	51.62	0.00	0.00	51.62	0.00	0.00
113	苏州	常熟世纪锦城	100%	常熟市	11.90	23.81	0.00	0.00	23.81	0.00	0.00
114	苏州	昆山世纪花园	100%	昆山市	15.52	38.77	0.00	0.00	38.77	0.00	0.00
115	苏州	昆山世纪花园（锦城）	100%	昆山市	16.00	39.88	0.00	0.00	39.88	0.00	0.00
116	苏州	常熟御锦城	100%	常熟市	12.89	29.65	0.00	0.00	29.65	0.00	0.00
117	苏州	常熟锦苑	60%	常熟市	14.09	33.82	0.00	0.00	33.82	0.00	0.00
118	苏州	园区锦苑	100%	吴中区	10.08	16.94	0.00	0.00	16.94	0.00	0.00
119	苏州	太仓世纪城	100%	太仓市	8.29	24.20	0.00	0.00	24.20	0.00	0.00
120	苏州	常熟雅苑	97%	常熟市	5.47	8.21	0.00	0.00	8.21	0.00	0.00
121	苏州	太仓君悦阁	99%	太仓市	9.03	17.61	0.00	0.00	17.61	0.00	0.00
122	苏州	常熟林樾香庭	100%	常熟市	9.89	21.75	0.00	0.00	17.23	4.52	0.00
123	苏州	张家港樾府	97%	张家港市	5.84	9.94	0.00	0.00	9.94	0.00	0.00
124	苏州	吴江紫云集	100%	吴江区	6.25	11.25	0.00	0.00	11.25	0.00	0.00
125	苏州	虎丘春风南岸	100%	虎丘区	5.00	11.50	0.00	8.40	11.50	0.00	0.00
126	苏州	太仓春溪集南	21%	太仓市	2.08	4.16	0.00	0.00	0.00	0.00	4.16
127	苏州	常熟公望	40%	常熟市	8.25	8.84	0.00	0.00	8.84	0.00	0.00
128	苏州	常熟梧桐苑	25%	常熟市	2.81	3.37	0.00	0.00	3.37	0.00	0.00
129	苏州	常熟湖湾天境花园	100%	常熟市	5.97	13.14	0.00	0.00	13.14	0.00	0.00
130	苏州	常熟珺悦阁	25%	常熟市	3.48	6.26	0.00	0.00	6.26	0.00	0.00
131	苏州	常熟及第阁	32%	常熟市	6.67	14.67	0.00	0.00	14.67	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
132	苏州	常熟滨江铂郡	49%	常熟市	6.96	18.79	0.00	0.00	18.79	0.00	0.00
133	苏州	虎丘宽阅雅苑	30%	虎丘区	8.07	16.93	0.00	0.00	16.93	0.00	0.00
134	苏州	太仓依云水岸苑	14%	太仓市	3.48	6.96	0.00	0.00	6.96	0.00	0.00
135	苏州	太仓漫悦兰庭	90%	太仓市	4.92	7.88	0.00	0.00	7.88	0.00	0.00
136	苏州	太仓海上时光花园	15%	太仓市	6.92	13.84	0.00	0.00	13.84	0.00	0.00
137	苏州	太仓春风南岸	33%	太仓市	4.01	6.42	0.00	6.20	6.20	0.22	0.00
138	苏州	吴江枫丹壹号	48%	吴江区	17.00	31.09	0.00	0.00	31.09	0.00	0.00
139	苏州	张家港湖悦天境花园 C 项目	34%	张家港市	4.78	7.18	0.00	0.00	7.18	0.00	0.00
140	苏州	张家港湖悦天境花园 B 项目	51%	张家港市	5.29	7.94	0.00	4.56	7.94	(0.00)	0.00
141	苏州	张家港塘桥东望	33%	张家港市	2.75	4.67	0.00	0.00	4.67	0.00	0.00
142	苏州	中南春江云锦	60%	太仓市	3.16	7.58	0.00	4.33	0.00	3.25	0.00
143	苏州	中南春江云锦（北）	60%	太仓市	3.03	6.05	0.00	0.00	0.00	6.05	0.00
144	苏州	和悦新宸（南）	14%	太仓市	6.23	12.47	0.00	0.00	0.00	12.47	0.00
145	苏州	和悦新宸（北）	9%	太仓市	2.83	5.66	0.00	0.00	0.00	5.66	0.00
146	苏州	国贸·中南梧桐原	29%	张家港市	5.74	12.62	3.18	0.00	0.00	12.62	0.00
147	苏州	春江云锦（揽月）	31%	太仓市	1.39	2.51	2.51	0.00	0.00	2.51	0.00
148	苏州	常熟春和景庭	33%	常熟市	4.08	8.16	0.00	0.00	0.00	8.16	0.00
149	苏州	太仓春溪集北	21%	太仓市	1.85	4.77	0.00	0.00	0.00	4.77	0.00
150	南京	栖霞世纪雅苑	60%	栖霞区	12.93	38.78	0.00	0.00	38.78	0.00	0.00
151	南京	溧水锦城	100%	溧水县	7.91	15.82	0.00	0.00	15.82	0.00	0.00
152	南京	雨花台锦苑	97%	雨花台区	3.54	10.61	0.00	0.00	10.61	0.00	0.00
153	南京	江宁山锦花城	94%	江宁区	8.92	15.16	0.00	0.00	15.16	0.00	0.00
154	南京	玄武魔力月光	100%	玄武区	1.06	3.18	0.00	0.00	3.18	0.00	0.00
155	南京	江宁缦香漫	95%	江宁区	2.49	6.47	0.00	0.00	6.47	0.00	0.00
156	南京	江宁上悦城	100%	江宁区	6.90	18.64	0.00	8.96	16.95	1.69	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
157	南京	江宁棉花塘	100%	江宁区	1.43	2.85	0.00	0.00	2.85	0.00	0.00
158	南京	仙林灵山 G83	57%	江宁区	3.36	6.73	0.00	0.00	0.00	0.00	6.73
159	南京	高淳御园	30%	高淳区	10.12	15.18	0.00	0.00	15.18	0.00	0.00
160	南京	江宁熙悦	32%	江宁区	9.09	25.01	0.00	4.04	23.67	1.34	0.00
161	南京	建邺璞境	50%	建邺区	3.49	8.73	0.00	5.66	5.66	3.07	0.00
162	南京	梧桐公馆	50%	高淳区	5.37	7.89	0.00	7.89	7.89	0.00	0.00
163	南京	梧桐公馆二期	40%	高淳区	5.61	7.85	0.00	2.12	2.12	5.73	0.00
164	连云港	灌南上悦城	65%	灌南县	10.22	22.48	6.01	0.00	7.41	13.60	1.47
165	无锡	中南樾府	60%	江阴市	19.63	26.51	0.00	0.00	21.20	5.31	0.00
166	淮安	清浦世纪城	100%	清浦区	41.77	91.89	0.00	0.00	91.89	0.00	0.00
167	淮安	清江浦樾府	100%	清浦区	3.09	5.55	0.00	0.00	5.52	0.03	0.00
168	淮安	淮阴春风南岸花园	51%	淮阴区	7.96	23.87	0.00	9.53	9.53	14.34	0.00
169	淮安	淮阴观淮府三期	34%	淮阴区	3.95	9.87	0.00	9.87	9.87	0.00	0.00
170	淮安	清浦淮海天宸	34%	清浦区	8.81	26.44	0.00	0.00	0.00	26.44	0.00
171	淮安	淮安区熙悦	32%	淮安区	6.29	15.61	0.00	0.00	15.61	0.00	0.00
172	淮安	珺悦	32%	淮安区	5.65	14.13	0.00	2.57	13.65	0.48	0.00
173	淮安	淮安区珑悦	25%	淮安区	4.32	10.82	0.00	0.00	10.82	0.00	0.00
174	淮安	淮阴观淮府	55%	淮阴区	6.71	17.92	0.00	7.67	17.92	0.00	0.00
175	淮安	淮阴天瑞府	26%	淮阴区	5.73	17.18	0.00	14.15	14.15	3.03	0.00
176	南通	翰林首府	18%	海安市	5.76	14.98	0.00	0.00	14.98	0.00	0.00
177	南通	桃源里	17%	海安市	4.93	12.36	0.00	12.36	12.36	0.00	0.00
178	常州	天宁公元礼著	51%	天宁区	3.72	4.47	0.00	4.47	4.47	0.00	0.00
179	常州	武进上悦城	49%	武进区	5.33	10.67	0.00	10.55	10.55	0.12	0.00
180	常州	丁香路红熙台	50%	钟楼区	5.14	11.31	0.00	0.00	11.31	0.00	0.00
181	常州	文澜国宾	50%	武进区	5.51	12.11	0.00	12.11	12.11	0.00	0.00
182	上海	奉贤锦庭	99%	奉贤区	2.09	4.81	0.00	0.00	4.81	0.00	0.00
183	上海	青浦君悦府	100%	青浦区	1.94	3.88	0.00	0.00	3.88	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
184	上海	奉贤 HI-PARK	100%	奉贤区	2.02	4.03	0.00	0.00	0.00	4.03	0.00
185	上海	崇明江山美宸	11%	崇明县	3.46	4.16	0.00	0.00	4.16	0.00	0.00
186	上海	奉贤桐南美麓	40%	奉贤区	8.79	15.82	0.00	0.00	15.82	0.00	0.00
187	上海	青浦西虹桥壹号	40%	青浦区	3.63	9.07	0.00	0.00	9.07	0.00	0.00
188	杭州	余杭樾府	95%	余杭区	4.68	9.36	0.00	0.00	9.36	0.00	0.00
189	杭州	萧山君奥时代	100%	萧山区	4.61	11.52	0.00	0.00	11.52	0.00	0.00
190	杭州	建德漫悦湾	100%	建德市	4.78	10.77	0.00	0.00	10.77	0.00	0.00
191	杭州	江干棠玥湾	100%	江干区	6.58	15.14	0.00	1.83	15.14	0.00	0.00
192	杭州	江干春溪集	100%	江干区	6.39	14.70	0.00	0.00	14.70	0.00	0.00
193	杭州	建德江上云起	50%	建德市	3.02	5.43	0.00	0.17	5.43	0.00	0.00
194	杭州	建德江山云起院	0%	建德市	3.73	6.72	0.00	6.72	6.72	0.00	0.00
195	湖州	德清中南林樾	42%	德清县	7.54	15.23	0.00	0.00	15.23	0.00	0.00
196	湖州	南浔君启	100%	南浔区	5.86	11.72	0.00	0.00	0.00	11.72	0.00
197	湖州	望樾澜庭	57%	安吉县	10.85	20.83	1.36	0.00	0.00	15.30	5.53
198	湖州	云锦天樾	31%	德清县	4.97	8.56	0.00	0.00	0.00	8.56	0.00
199	嘉兴	平湖君悦府	100%	平湖市	8.41	16.83	0.00	0.00	16.83	0.00	0.00
200	嘉兴	秀洲闻荷府	95%	秀洲区	5.82	8.73	0.00	0.00	8.73	0.00	0.00
201	嘉兴	平湖新悦府	100%	平湖市	1.10	2.19	0.00	0.00	2.19	0.00	0.00
202	嘉兴	秀洲悦琅园	40%	秀洲区	6.33	11.40	0.00	0.55	11.40	0.00	0.00
203	嘉兴	南湖春风十里	35%	南湖区	10.01	17.87	0.00	0.00	17.87	0.00	0.00
204	嘉兴	海宁花语钱塘府	51%	海宁市	1.37	2.75	0.00	0.04	2.75	0.00	0.00
205	嘉兴	平湖海上明悦	50%	平湖市	3.34	6.02	0.00	0.00	6.02	0.00	0.00
206	嘉兴	平湖漫悦湾	33%	平湖市	4.00	5.60	0.00	0.00	5.60	0.00	0.00
207	嘉兴	乍浦泓悦府项目	100%	平湖市	8.25	16.49	0.00	0.00	16.49	0.00	0.00
208	嘉兴	乍浦锦悦府项目	60%	平湖市	2.67	6.27	0.00	0.00	6.27	0.00	0.00
209	嘉兴	乍浦珑悦府项目	100%	平湖市	14.38	31.63	0.00	0.00	31.63	0.00	0.00
210	嘉兴	九龙澜邸	33%	嘉兴港区	2.62	6.84	0.00	0.00	6.84	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
211	嘉兴	悦湖里	20%	平湖市	4.90	9.79	0.00	0.00	0.00	9.79	0.00
212	金华	横店漫悦湾	60%	东阳市	4.14	10.13	0.00	0.00	10.13	0.00	0.00
213	金华	婺城君启	51%	婺城区	7.28	13.10	0.00	13.10	13.10	0.00	0.00
214	金华	婺城海塘壹品	34%	婺城区	4.29	8.58	0.00	0.00	8.58	0.00	0.00
215	金华	东阳樾府	50%	东阳市	6.84	17.78	0.00	0.00	17.78	0.00	0.00
216	宁波	慈溪珑悦	90%	慈溪市	3.66	6.60	0.00	0.00	6.60	0.00	0.00
217	宁波	慈溪滨海壹号	100%	慈溪市	6.80	10.20	0.00	0.00	10.20	0.00	0.00
218	宁波	奉化樾府	99%	奉化区	6.66	15.99	0.00	0.17	15.99	0.00	0.00
219	宁波	余姚漫悦湾 B1B2A3	50%	余姚市	11.07	19.53	0.00	0.00	18.72	0.81	0.00
220	宁波	余姚漫悦湾 A4	50%	余姚市	5.38	10.81	0.00	0.00	10.81	0.00	0.00
221	宁波	余姚新悦府西	49%	余姚市	5.77	5.73	0.00	0.00	5.73	0.00	0.00
222	宁波	余姚新悦府东	49%	余姚市	3.82	5.73	0.00	0.00	5.73	0.00	0.00
223	宁波	余姚耀悦云庭	33%	余姚市	7.85	17.27	0.00	16.87	16.87	0.00	0.40
224	宁波	余姚时代云图里	50%	余姚市	12.90	24.40	5.40	0.00	0.00	24.03	0.37
225	宁波	奉化凤麟府	33%	奉化区	4.33	10.82	0.00	0.00	10.82	0.00	0.00
226	宁波	镇海璀璨云堤	50%	镇海区	4.51	8.12	0.00	0.00	8.12	0.00	0.00
227	宁波	慈溪海上传奇	33%	慈溪市	33.87	65.15	0.00	9.05	51.77	13.38	0.00
228	宁波	慈溪云堤	50%	慈溪市	10.23	13.20	0.00	0.13	11.29	1.91	0.00
229	宁波	慈溪青樾府小	38%	慈溪市	1.12	1.68	0.00	0.00	1.68	0.00	0.00
230	宁波	慈溪青樾府大	23%	慈溪市	4.96	12.39	0.00	0.00	12.39	0.00	0.00
231	宁波	慈溪檀悦府	20%	慈溪市	3.67	5.87	0.00	0.00	5.87	0.00	0.00
232	宁波	慈溪阅江府	33%	慈溪市	4.43	9.74	0.00	0.00	9.74	0.00	0.00
233	宁波	慈溪四季珑玥华府	16%	慈溪市	11.39	18.22	0.00	0.00	18.22	0.00	0.00
234	宁波	慈溪凤鸣梧桐府	30%	慈溪市	3.77	9.43	0.00	0.00	9.43	0.00	0.00
235	宁波	慈溪云邸华府	23%	慈溪市	3.63	7.27	0.00	0.00	7.27	0.00	0.00
236	宁波	中南漫悦湾	100%	北仑区	4.14	6.78	0.00	0.00	6.78	0.00	0.00
237	宁波	中南春风江南院	60%	余姚市	4.76	5.00	0.00	5.00	5.00	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
238	宁波	中南菩悦花苑	32%	鄞州区	4.25	7.43	0.00	0.00	7.43	0.00	0.00
239	宁波	中南杭州湾海悦湾花苑	50%	慈溪市	7.63	9.91	0.00	0.00	9.91	0.00	0.00
240	宁波	余姚春山听湖	50%	余姚市	6.29	6.29	0.00	6.29	6.29	0.00	0.00
241	衢州	常山漫悦湾	98%	常山县	5.57	11.69	0.00	0.00	11.69	0.00	0.00
242	绍兴	柯桥漫悦湾	100%	柯桥区	4.89	9.77	0.00	0.23	9.77	0.00	0.00
243	绍兴	上虞君启	100%	上虞区	5.01	8.52	0.00	8.52	8.52	0.00	0.00
244	绍兴	诸暨宸光集大	50%	诸暨市	5.17	9.31	0.00	0.00	0.00	9.31	0.00
245	绍兴	越城玖樟台	34%	上虞区	3.92	9.80	0.00	0.00	0.00	9.80	0.00
246	绍兴	嵊州上悦城	49%	嵊州市	10.74	27.93	0.00	0.10	16.09	11.84	0.00
247	绍兴	诸暨天樾	100%	诸暨市	5.78	11.55	0.00	0.00	11.38	0.17	0.00
248	绍兴	诸暨江山里	30%	诸暨市	3.46	4.15	0.00	0.00	4.15	0.00	0.00
249	绍兴	诸暨樾府	100%	诸暨市	3.38	5.91	0.00	0.00	5.91	0.00	0.00
250	绍兴	诸暨新悦府	100%	诸暨市	1.79	4.47	0.00	0.00	4.47	0.00	0.00
251	绍兴	诸暨紫云集	60%	诸暨市	3.69	7.39	0.00	7.39	7.39	0.00	0.00
252	绍兴	诸暨宸光集小	49%	诸暨市	3.65	6.57	0.00	0.00	0.00	6.57	0.00
253	绍兴	柯桥星澜城	23%	柯桥区	13.11	24.60	4.79	0.00	0.00	24.60	0.00
254	台州	临海珑悦府	70%	临海市	7.02	15.45	0.00	15.45	15.45	0.00	0.00
255	台州	椒江樾府	50%	椒江区	3.01	6.61	0.00	0.00	6.61	0.00	0.00
256	台州	椒江漫悦湾	33%	椒江区	10.29	22.23	0.00	0.00	21.85	0.38	0.00
257	台州	椒江熙悦	45%	椒江区	2.54	5.34	0.00	0.00	5.34	0.00	0.00
258	台州	海州上城	12%	路桥区	7.38	17.08	0.00	17.08	17.08	0.00	0.00
259	台州	中南和悦府	35%	路桥区	3.65	6.20	0.00	0.00	6.20	0.00	0.00
260	温州	平阳上东玥	51%	平阳县	19.27	19.27	1.41	0.00	0.00	6.80	12.47
261	温州	瓯海印象-南府	90%	瓯海区	2.22	6.00	0.00	0.00	6.00	0.00	0.00
262	温州	瓯海印象-北府	96%	瓯海区	3.68	9.93	0.00	0.00	9.89	0.04	0.00
263	温州	瑞安紫云集	100%	瑞安市	4.15	10.38	0.00	0.00	0.00	10.38	0.00
264	温州	龙港春风里	100%	龙港市	5.98	11.97	0.00	0.00	0.00	11.97	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
265	温州	乐清乐宸府	34%	乐清市	3.05	6.71	0.00	6.71	6.71	0.00	0.00
266	温州	瑞安国瑞府	15%	瑞安市	4.34	12.64	0.00	0.00	12.64	0.00	0.00
267	温州	瓯海翰林九境	34%	瓯海区	10.42	29.39	9.92	0.00	0.00	29.39	0.00
268	温州	瓯海大境堂悦	50%	瓯海区	1.36	3.00	0.00	3.00	3.00	0.00	0.00
269	温州	龙湾未来都会	51%	龙湾区	2.97	8.90	0.00	8.90	8.90	0.00	0.00
270	温州	漫悦湾	60%	平阳县	5.92	14.80	0.00	0.00	0.00	14.80	0.00
271	温州	玖峯花苑	50%	平阳县	3.35	7.54	0.00	0.00	7.54	0.00	0.00
272	合肥	蜀山樾府	100%	蜀山区	7.82	15.64	0.00	0.00	15.64	0.00	0.00
273	合肥	长丰宸悦	100%	长丰县	6.86	12.51	0.00	5.35	5.35	7.15	0.01
274	马鞍山	山雨山熙悦	95%	雨山区	12.76	20.42	0.00	0.00	20.42	0.00	0.00
275	亳州	利辛新悦府	100%	利辛县	11.27	22.54	0.00	0.00	22.54	0.00	0.00
276	蚌埠	龙子湖江山府	100%	龙子湖区	4.96	9.93	0.00	0.00	9.93	0.00	0.00
277	蚌埠	怀远观淮府	100%	怀远县	6.42	14.12	0.00	5.08	14.12	0.00	0.00
278	淮南	田家庵春风南岸	70%	山南新区	8.90	17.80	2.19	9.83	9.83	5.94	2.03
279	滁州	来安中南宸悦	100%	来安县	5.59	11.19	0.00	0.00	0.00	2.91	8.28
280	芜湖	鸠江未来云辰	24%	鸠江区	10.53	23.86	0.00	0.00	0.00	23.86	0.00
281	福州	长乐樾府	100%	长乐市	3.55	7.13	0.00	0.00	7.13	0.00	0.00
282	福州	福清龙江玖锦	33%	福清县	11.31	28.26	0.00	8.26	22.97	5.29	0.00
283	莆田	城厢珑禧台	100%	城厢区	3.84	17.30	0.00	17.30	17.30	0.00	0.00
284	泉州	晋江漫悦湾	100%	晋江市	5.26	17.19	0.00	0.00	17.19	0.00	0.00
285	泉州	鲤城滨江铭悦	100%	鲤城区	3.76	8.71	0.00	0.00	8.71	0.00	0.00
286	泉州	晋江天樾	100%	晋江市	3.85	8.35	0.00	0.00	8.35	0.00	0.00
287	泉州	晋江和樾	60%	晋江市	5.70	15.95	0.00	0.00	14.97	0.98	0.00
288	泉州	晋江天樾君立	70%	晋江市	2.16	3.64	0.00	0.00	3.51	0.13	0.00
289	泉州	晋江天樾君辰君和	70%	晋江市	4.38	6.83	0.00	0.00	6.60	0.23	0.00
290	泉州	晋江宸樾	100%	晋江市	2.08	6.87	0.00	6.87	6.87	0.00	0.00
291	泉州	晋江玺樾	100%	晋江市	4.61	12.18	0.00	0.00	0.00	12.18	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
292	厦门	翔安九锦台	100%	翔安区	1.75	3.51	0.00	0.00	3.51	0.00	0.00
293	厦门	翔安青樾	100%	翔安区	0.69	1.74	0.00	0.00	1.74	0.00	0.00
294	文昌	森海湾	100%	清澜新区	34.15	59.26	0.00	0.00	58.42	0.84	0.00
295	昌江	林海间	100%	昌化镇	13.44	8.05	0.00	0.00	5.95	0.00	2.10
296	万宁	芭提雅	100%	兴隆镇	10.56	9.08	1.14	1.61	6.43	1.61	1.04
297	儋州	市智慧城	100%	那大镇	10.08	42.35	0.00	0.00	0.00	7.50	34.85
298	儋州	滨海西海岸	100%	滨海新区	60.37	60.75	0.00	0.00	56.80	0.00	3.95
299	贵阳	南明林樾	100%	南明区	9.68	24.14	0.00	5.18	24.05	0.09	0.00
300	贵阳	南明春风南岸	100%	南明区	16.01	40.02	9.48	9.27	20.48	10.51	9.03
301	贵阳	观山湖紫云集	100%	观山湖区	4.58	11.45	4.52	4.80	4.80	6.65	0.00
302	黔南州	春山居	22%	龙里县	19.57	28.09	0.00	28.09	28.09	0.00	0.00
303	黔南州	春山居二期	22%	龙里县	12.60	18.92	0.00	0.55	0.55	0.00	18.37
304	南宁	五象紫云集	100%	良庆区	7.89	29.71	0.00	0.00	29.71	0.00	0.00
305	南宁	江南春风南岸	100%	江南区	5.96	14.91	0.00	0.00	12.97	1.94	0.00
306	南宁	良庆湖光学府	24%	良庆区	6.50	23.89	0.00	0.00	0.00	14.19	9.70
307	南宁	良庆紫云印象	51%	良庆区	5.01	20.05	0.00	0.00	0.00	12.85	7.20
308	南宁	五象十洲	100%	良庆区	27.38	73.09	0.00	16.25	16.25	26.36	30.47
309	佛山	高明滨江国际	49%	高明区	8.36	33.43	0.00	0.00	19.42	5.52	8.49
310	佛山	顺德春风南岸	16%	顺德区	2.27	5.69	0.00	0.89	0.89	4.80	0.00
311	佛山	高明翡翠西江	33%	高明区	8.11	24.34	0.00	0.00	20.17	4.17	0.00
312	佛山	中南云锦	75%	三水区	4.91	12.27	0.00	0.00	0.00	12.27	0.00
313	佛山	星荟文锦苑	40%	顺德区	9.52	22.33	0.00	0.00	0.00	11.18	11.15
314	惠州	惠阳林间漫	100%	惠阳区	4.65	13.95	0.00	0.00	10.30	3.65	0.00
315	江门	新会春风里花苑	90%	新会区	3.48	8.70	0.00	3.30	3.30	4.10	1.30
316	揭阳	揭东春风南岸	100%	揭东县	9.44	18.68	1.40	0.00	5.21	12.75	0.72
317	梅州	梅县峰会	50%	梅县	4.48	15.46	0.00	0.00	15.46	0.00	0.00
318	深圳	市宝安 25 区	100%	宝安区	1.13	10.07	0.00	0.00	0.00	0.00	10.07

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
319	湛江	麻章紫云集	100%	麻章区	3.10	10.29	0.00	0.00	5.65	4.64	0.00
320	中山	中南时方境	100%	西区街道	3.31	8.27	0.00	0.00	0.00	8.27	0.00
321	东营	广饶世纪城	100%	广饶县	48.09	83.20	0.00	7.81	82.83	0.37	0.00
322	东营	东城世纪锦城	100%	东营区	20.02	46.96	0.00	0.00	46.96	0.00	0.00
323	东营	广饶熙悦	100%	广饶县	6.94	9.58	0.00	0.00	9.58	0.00	0.00
324	菏泽	牡丹世纪锦城	100%	牡丹区	10.83	26.00	0.00	0.00	24.78	0.00	1.22
325	菏泽	牡丹花城	100%	牡丹区	29.51	79.51	7.27	0.00	34.26	32.34	12.91
326	济南	市中樾府	100%	市中区	2.88	5.33	0.00	0.00	3.26	2.07	0.00
327	济宁	任城珑悦	100%	任城区	12.65	21.04	0.00	0.91	18.23	2.81	0.00
328	济宁	任城樾府	100%	任城区	6.32	7.58	0.00	0.00	7.58	0.00	0.00
329	济宁	邹城樾府	51%	邹城市	7.17	14.33	0.00	0.00	14.33	0.00	0.00
330	济宁	兖州漫悦湾	65%	兖州市	4.60	6.90	0.00	0.00	6.90	0.00	0.00
331	临沂	兰山樾府	55%	兰山区	11.34	28.34	0.00	0.00	28.34	0.00	0.00
332	临沂	兰山樾府二期	55%	兰山区	3.53	8.83	0.00	0.00	8.83	0.00	0.00
333	临沂	兰山林樾	100%	兰山区	7.99	19.97	0.00	6.86	12.40	7.57	0.00
334	临沂	兰山紫云集	70%	兰山区	4.91	11.29	0.00	8.27	8.27	3.02	0.00
335	临沂	兰山春风南岸	100%	兰山区	19.21	48.03	0.21	0.00	0.00	38.55	9.48
336	临沂	兰山君启	100%	兰山区	5.61	14.02	1.44	0.00	0.00	11.66	2.36
337	青岛	黄岛金石广场	100%	黄岛市	9.82	32.00	0.00	0.00	32.00	0.00	0.00
338	青岛	李沧世纪城	100%	李沧区	42.38	111.42	0.00	3.56	103.04	8.38	0.00
339	青岛	黄岛漫悦湾	100%	黄岛区	7.48	20.87	0.00	0.00	20.87	0.00	0.00
340	青岛	黄岛春风南岸	80%	黄岛区	7.66	18.67	0.00	12.28	18.67	0.00	0.00
341	青岛	即墨紫云集	100%	即墨区	7.12	12.36	0.00	6.59	6.59	3.00	2.77
342	青岛	即墨樾府	100%	即墨区	11.59	19.77	2.23	8.85	8.85	6.08	4.84
343	青岛	平度漫悦湾	30%	平度市	6.49	12.99	0.00	0.00	12.99	0.00	0.00
344	青岛	平度国宾府	30%	平度市	5.46	10.91	0.00	0.00	10.91	0.00	0.00
345	泰安	世纪锦城	100%	泰山区	6.71	16.11	0.00	0.00	16.11	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
346	泰安	泰山财源门	100%	泰山区	7.38	37.70	0.00	5.44	17.05	20.65	0.00
347	泰安	岱岳佳期漫	100%	岱岳区	5.18	13.48	0.00	0.00	13.48	0.00	0.00
348	泰安	泰山樾府	100%	泰山区	1.83	7.35	0.00	0.00	7.35	0.00	0.00
349	泰安	岱岳紫云集	90%	岱岳区	12.98	32.46	0.00	1.21	16.60	11.96	3.91
350	威海	环翠熙悦	100%	环翠区	7.49	11.01	0.00	4.16	11.01	0.00	0.00
351	威海	环翠林清月	60%	环翠区	7.27	10.91	0.00	9.75	9.75	1.16	0.00
352	潍坊	寿光世纪城	100%	寿光市	10.80	25.92	0.00	0.00	25.92	0.00	0.00
353	潍坊	寿光香缇雅苑	100%	寿光市	5.81	12.02	0.00	0.00	12.02	0.00	0.00
354	潍坊	寿光城市金典	100%	寿光市	6.47	7.80	0.00	0.00	7.80	0.00	0.00
355	潍坊	寿光世纪星城	100%	寿光市	43.08	65.05	0.00	0.00	65.05	0.00	0.00
356	潍坊	潍城珑悦	100%	潍城区	5.55	13.31	0.00	6.28	13.16	0.15	0.00
357	潍坊	潍城林清月	100%	潍城区	3.87	11.23	0.00	0.00	0.00	5.96	5.27
358	潍坊	奎文樾府	70%	奎文区	12.09	31.68	0.00	4.88	24.93	1.38	5.37
359	潍坊	奎文熙悦	70%	奎文区	12.75	31.88	0.00	2.75	29.26	2.62	0.00
360	烟台	福山山海湾	100%	福山区	18.84	12.19	0.00	0.00	12.19	0.00	0.00
361	烟台	福山熙悦	100%	福山区	6.68	13.35	0.00	0.00	13.35	0.00	0.00
362	烟台	福山玖熙墅	100%	福山区	6.08	3.65	0.00	0.00	3.65	0.00	0.00
363	烟台	福山悠漫里	100%	福山区	6.50	3.65	0.00	2.84	3.09	0.56	0.00
364	烟台	龙口熙悦	51%	龙口市	7.75	14.85	0.00	0.00	12.87	1.98	0.00
365	烟台	莱山林樾	80%	莱山区	7.54	14.40	0.00	6.06	6.06	5.34	3.00
366	淄博	桓台樾府	100%	桓台县	6.93	14.20	0.00	0.00	14.20	0.00	0.00
367	淄博	张店紫云集	55%	张店区	11.92	19.67	0.00	0.00	19.67	0.00	0.00
368	淄博	张店春溪集	60%	张店区	4.18	7.34	0.00	0.00	7.00	0.34	0.00
369	淄博	临淄淄江府	80%	临淄区	8.57	12.86	0.00	0.00	12.35	0.51	0.00
370	淄博	创智花园	31%	桓台县	5.33	10.67	0.00	0.00	10.67	0.00	0.00
371	沈阳	铁西世纪城	100%	铁西区	15.20	26.60	0.00	0.00	26.60	0.00	0.00
372	沈阳	铁西熙悦	100%	铁西区	2.97	5.34	0.00	0.00	5.34	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
373	沈阳	铁西玖熙墅	100%	铁西区	5.01	8.51	0.00	0.00	8.51	0.00	0.00
374	沈阳	铁西紫云集	100%	铁西区	1.54	3.39	0.00	0.00	3.39	0.00	0.00
375	沈阳	大东上悦城	80%	大东区	0.69	4.60	0.00	0.00	4.60	0.00	0.00
376	沈阳	铁西集美尚景	49%	铁西区	2.97	4.75	0.00	0.00	4.75	0.00	0.00
377	沈阳	铁西和樾	60%	铁西区	9.95	19.91	0.00	0.02	19.91	0.00	0.00
378	营口	鲅鱼圈世纪城	100%	鲅鱼圈区	17.70	37.40	0.00	5.59	28.95	0.00	8.45
379	抚顺	沈抚望花熙悦	100%	望花区	9.21	29.76	0.00	0.00	28.88	0.88	0.00
380	乌鲁木齐	中南上悦城	42%	新市区	15.02	50.74	8.78	22.00	14.70	36.04	0.00
381	乌鲁木齐	中南铂悦府	42%	水磨沟区	9.07	30.77	14.20	8.55	8.55	22.22	0.00
382	伊犁	中南水樾云锦	48%	伊宁市	35.04	63.29	26.70	0.00	0.00	38.29	25.00
383	天津	静海君悦府	75%	静海县	9.06	20.38	0.00	0.30	20.38	0.00	0.00
384	天津	静海六和茗著	17%	静海县	3.63	4.35	0.00	0.00	4.35	0.00	0.00
385	重庆	北碚玖宸	89%	北碚区	11.42	30.14	0.00	0.00	30.14	0.00	0.00
386	重庆	大渡口上悦城	100%	大渡口区	17.22	30.39	0.89	15.17	15.17	14.33	0.89
387	重庆	大渡口上悦城二期	51%	大渡口区	8.29	14.43	1.96	0.00	0.00	7.04	7.39
388	重庆	巴南泊云府	30%	巴南区	6.36	10.05	0.00	0.06	10.05	0.00	0.00
389	重庆	北碚玖著天宸	34%	北碚区	16.82	25.22	0.00	0.00	20.14	5.08	0.00
390	重庆	沙坪坝西著七里	33%	沙坪坝区	7.45	18.90	0.00	0.00	18.90	0.00	0.00
391	重庆	沙坪坝万云府	20%	沙坪坝区	5.75	14.31	0.00	0.00	14.31	0.00	0.00
392	重庆	潼南运河映象	24%	潼南区	15.92	29.24	0.00	9.35	9.35	14.24	5.65
393	昆明	官渡云境	100%	官渡区	4.87	24.36	0.00	0.00	24.36	0.00	0.00
394	昆明	盘龙十二集	100%	盘龙区	3.70	6.40	0.00	0.00	6.40	0.00	0.00
395	昆明	盘龙君启	100%	盘龙区	2.45	4.41	0.00	3.54	3.54	0.87	0.00
396	昆明	呈贡云樾	51%	经济技术开发区	4.59	13.76	1.41	10.29	10.29	3.47	0.00
397	昆明	安宁天韵	33%	安宁市	1.57	4.70	0.00	0.00	4.70	0.00	0.00
398	昆明	官渡樾府	100%	官渡区	7.62	28.97	0.00	0.00	28.97	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
399	昆明	五华和悦铭著	25%	五华区	3.31	12.70	0.00	0.00	12.70	0.00	0.00
400	南充	高坪漫悦湾	100%	高坪区	9.69	22.23	0.00	0.00	22.23	0.00	0.00
401	南充	顺庆 CBD 天境 (石达化工)	30%	顺庆区	5.12	11.25	0.00	0.00	0.00	2.45	8.80
402	南充	顺庆 CBD 天境 (消防支队南侧)	30%	顺庆区	4.56	8.20	0.00	0.00	0.00	0.00	8.20
403	南充	高坪春江阅	100%	高坪区	7.00	17.49	0.00	0.00	17.49	0.00	0.00
404	南充	高坪原山	100%	高坪区	4.56	15.96	0.00	0.00	15.96	0.00	0.00
405	南充	顺庆尚景阅	100%	顺庆区	3.78	7.55	0.00	0.00	7.55	0.00	0.00
406	南充	顺庆世纪城	100%	顺庆区	10.37	22.38	0.00	0.00	22.38	0.00	0.00
407	成都	金牛樾府	100%	金牛区	12.78	25.90	0.00	0.00	25.90	0.00	0.00
408	成都	金牛海棠集	100%	金牛区	4.23	12.32	0.00	0.00	12.32	0.00	0.00
409	成都	温江珑悦	100%	温江区	2.53	6.31	0.00	0.00	6.31	0.00	0.00
410	成都	温江熙悦	100%	温江区	5.41	13.53	0.00	0.00	13.53	0.00	0.00
411	成都	温江云樾名邸	100%	温江区	2.74	6.49	0.00	0.00	6.49	0.00	0.00
412	成都	新津智在云辰	66%	新津县	6.94	17.80	0.00	0.00	17.80	0.00	0.00
413	成都	成华玖华臺	50%	成华区	2.97	14.81	0.00	0.00	14.81	0.00	0.00
414	成都	武侯君启	60%	武侯区	1.29	3.24	0.00	0.00	3.24	0.00	0.00
415	成都	新都春溪集	21%	新都区	2.98	5.96	0.00	0.00	0.00	5.96	0.00
416	眉山	仁寿新悦府	100%	仁寿县	5.01	11.03	0.00	0.00	11.03	0.00	0.00
417	达州	QBC2021C05 QBC2021C06 地块	51%	渠县	7.80	17.16	0.00	0.00	0.00	4.26	12.90
418	常德	武陵春溪集	100%	武陵区	6.14	17.19	0.00	0.00	17.16	0.03	0.00
419	常德	鼎城珑悦	100%	鼎城区	5.22	13.56	0.00	13.56	13.56	0.00	0.00
420	常德	武陵海棠集	100%	武陵区	2.90	7.54	0.00	0.00	0.00	7.44	0.10
421	湘潭	岳塘樾府	50%	岳塘区	6.66	18.64	0.98	5.32	12.24	3.11	3.29
422	潜江	新城世纪城	100%	新城区	11.75	25.85	0.00	0.00	25.85	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
423	潜江	黄陂锦城	100%	园林街道	6.15	14.15	0.00	0.00	14.15	0.00	0.00
424	潜江	园林雅苑	100%	园林街道	14.70	33.80	0.00	0.00	33.80	0.00	0.00
425	潜江	春溪集	100%	园林街道	5.19	15.56	0.00	7.70	15.56	0.00	0.00
426	武汉	黄陂拂晓城 108	100%	黄陂区	16.25	32.51	0.00	0.00	32.51	0.00	0.00
427	武汉	黄陂拂晓城 109	100%	黄陂区	8.17	16.32	0.00	0.00	16.32	0.00	0.00
428	武汉	东西湖熙悦	50%	东西湖区	2.67	8.58	0.00	0.00	8.58	0.00	0.00
429	武汉	中南云城	31%	东西湖区	10.78	23.98	7.00	4.98	4.98	10.74	8.26
430	许昌	建安金玉堂	34%	建安区	13.95	38.36	7.07	7.48	25.18	10.50	2.68
431	商丘	睢阳智在云辰	60%	睢阳区	2.22	5.36	0.26	0.00	0.00	5.36	0.00
432	商丘	睢阳绿地城一区	49%	睢阳区	10.48	13.63	0.00	0.00	13.63	0.00	0.00
433	商丘	睢阳绿地城六区	49%	睢阳区	5.55	13.44	0.00	0.00	13.44	0.00	0.00
434	商丘	睢阳绿地中央广场	49%	睢阳区	5.53	14.34	5.80	0.00	3.76	10.58	0.00
435	商丘	睢阳漫悦湾	49%	睢阳区	8.80	21.99	0.00	8.06	21.99	0.00	0.00
436	商丘	市睢阳绿地城三区	49%	睢阳区	7.27	19.64	0.00	0.00	0.00	0.00	19.64
437	商丘	市睢阳绿地城五区	49%	梁园区	7.77	22.50	0.00	22.50	22.50	0.00	0.00
438	商丘	睢阳漫悦湾二期	49%	睢阳区	9.20	24.83	0.00	7.17	7.17	17.66	0.00
439	开封	龙亭樾府	100%	龙亭区	4.41	11.47	0.00	0.00	11.47	0.00	0.00
440	开封	龙亭林樾	50%	龙亭区	6.83	19.82	0.00	0.19	19.82	0.00	0.00
441	廊坊	固安熙悦	75%	固安县	7.10	22.02	0.00	0.00	17.66	3.78	0.59
442	邯郸	邯山御河尚苑	50%	邯山区	6.10	12.21	0.00	0.00	8.24	3.97	0.00
443	唐山	乐亭拉唯那	100%	乐亭县	54.73	90.79	0.00	0.00	20.75	48.19	21.85
444	唐山	乐亭未来海岸	100%	乐亭县	14.89	21.15	0.00	0.00	21.15	0.00	0.00
445	天水	中南映江山	55%	秦州区	4.74	21.72	0.00	0.00	0.00	6.24	15.48
446	西安	灞桥樾府	1%	灞桥区	8.73	21.85	0.00	0.00	21.85	0.00	0.00
447	西安	莲湖青樾	90%	大兴新区	4.38	20.51	0.00	12.38	20.51	0.00	0.00
448	西安	秦都漫悦湾	51%	西咸新区	3.33	11.67	0.00	11.67	11.67	0.00	0.00
449	西安	未央上悦城	90%	西咸新区	18.27	41.90	0.00	14.80	26.26	5.61	10.03

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2023 年开工面积 (万 M ²)	2023 年竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2023 年末在建面积 (万 M ²)	2023 年末未开工面积 (万 M ²)
450	西安	未央君启 DK3	100%	未央区	2.57	10.01	0.00	0.00	0.00	10.01	0.00
451	西安	未央君启 DK2	100%	未央区	3.72	13.03	0.00	13.03	13.03	0.00	0.00
452	西安	未央君启 DK1	100%	未央区	9.14	30.09	0.24	0.90	0.90	29.19	0.00
453	西安	长安春风南岸	51%	长安区	9.30	31.46	0.00	14.98	14.98	15.27	1.21
454	西安	未央上悦城 58 亩	90%	西咸新区	3.91	9.78	0.00	0.37	0.37	9.41	0.00
455	西安	常宁新区 36 亩商业项目	40%	长安区	2.46	4.93	2.44	0.00	0.00	4.93	0.00
456	西安	高陵春风里	40%	高陵区	10.00	28.00	0.00	14.96	14.96	13.04	0.00
457	西安	东望府	50%	西咸新区	2.14	5.34	0.00	5.34	5.34	0.00	0.00
458	西安	东望中心	50%	西咸新区	1.67	9.19	0.00	9.19	9.19	0.00	0.00
459	西安	中南东望城	35%	西咸新区	4.28	14.95	0.00	0.00	14.95	0.00	0.00
460	宝鸡	眉县無山居	55%	眉县	19.53	22.80	3.24	0.00	3.06	12.92	6.82
461	榆林	府谷东望府	26%	府谷县	4.22	11.82	0.00	0.00	0.00	11.82	0.00
合计					3,995.31	8,441.71	147.38	994.38	6,579.76	1,368.77	488.88

注：以上建筑面积、开工面积、竣工面积、在建面积、未开工面积均指计算容积率的规划建筑面积。

5、向购房客户因银行抵押贷款提供阶段性担保的情况

2023 年末公司向购房客户因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额 4,699,469.55 万元。

6、截止 2023 年末公司主要项目出租情况

序号	城市	项目名称	位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (万 M ²)	累计已出租面积 (万 M ²)	平均出租率
1	南通	大有境 A 座	崇川区	商业	100%	6.43	6.30	98.06%
2	南通	大有境 B 座	崇川区	商业	100%	2.35	1.88	79.98%
3	南通	彩虹漾	崇川区	商业	100%	2.63	2.18	82.80%
4	南通	大有境	海门区	商业	100%	4.54	4.29	94.59%
5	南通	中南城	海门区	商业	100%	2.65	2.32	87.73%
6	盐城	中南城	盐都区	商业	100%	7.71	7.66	99.40%
7	盐城	中南城	东台市	商业	100%	3.91	3.41	87.11%
8	南京	中南锦苑配套办公房	雨花台区	办公	100%	1.01	1.01	100.00%
9	泰州	悠漫里	泰兴市	商业	100%	2.51	1.93	76.90%
10	青岛	金石国际广场	黄岛区	商业	100%	1.99	1.78	89.33%

(三) 建筑业务具体情况

1、未完工项目情况

业务模式	合同金额 (亿元)	累计确认收入 (亿元)	未完工部分金额 (亿元)
住宅	389.93	246.26	143.67
公建	34.01	18.01	16.00
政府和社会资本合作项目	22.69	13.94	8.74
合计	446.63	278.22	168.42

2、已完工未完全确认收入项目情况

类别	累计确认收入 (亿元)	累计已确认毛利 (亿元)	已完工未结算部分金额 (亿元)
已完工项目情况	548.26	30.43	42.58

(四) 发展战略和未来一年经营计划

2024 年，公司房地产开发业务将继续积极推动销售，加快回款，保持灵活的经营节奏，坚持审慎策略，更加努力盘活资产，合理控制支出，保交付、保民生，保经营安全。发展将瞄准保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，探索新的模式。

公司建筑业务将继续推进业务形态调整，进一步聚焦优质客户，加强对政府、央国企及优质民营企业非住宅设施业务的扩展，提高公建、基建占比；进一步加强节能环保技术的应用，改进施工工艺，提高施工质量；进一步推进组织升级，提高综合管理水平，强化履约能力、控制风险。

整体上，公司将更加充分利用政策机会，赢得政府支持，努力与金融机构等合作伙伴协商，优化合作条款，为未来发展留出更多空间，引导市场信心。

三、核心竞争力分析

1、战略优势

公司制定了符合公司特点的清晰战略，聚焦长三角、珠三角以及内地人口密集核心城市，不依赖有息负债发展，房地产业务坚持大众主流住宅产品定位，瞄准资产回报水平提升，建筑业务精研施工技术，不断提升施工质量。

2、文化优势

公司以客户为中心，坚持简单透明、正道经营、成果导向、奋斗共享的价值取向，以扁平化管理来着力打造高效能组织，“赢则一起狂，输则一起扛”，营造“敢拼会玩、简单温暖、健康爱陪伴”的文化氛围，努力建设不断创造历史、令人向往

的美好组织。

3、品牌产品优势

公司秉承“筑造多元城乡美好生活”的企业使命，坚持“美好就现在”的理念，建立健康住宅标准，建设健康 TED 社区，推出区域市场畅销的高品质产品，参与多项国家地标建筑，取得 30 余个国家专利，荣获多项国家最高荣誉，赢得社会广泛认知。未来公司以迈向智造时代的产品研发愿景，以产品、生产、供应链、服务方面的研发为驱动，围绕三个卓越（卓越运营、卓越建设、卓越服务）加快落地，最终实现从“建造”到“智造”的转变。

4、业务协同优势

公司业务涵盖住宅开发，酒店管理，工程总承包，建筑安装等，和控股股东一起构建了住宅开发、轨道交通、市政路桥、基础设施建设、商业、酒店运营等组成的完整产业格局，具备承接各种城市综合运营项目的的能力，有其他单一类型企业难以具备的优势。

四、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、经营情况”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

项目	2023 年		2022 年		同比增减
	金额（元）	占营业收入比重	金额（元）	占营业收入比重	
营业收入合计	68,488,019,867.08	100%	59,036,308,075.82	100%	16.01%
分行业					
房地产开发	63,926,279,024.35	93.34%	50,257,135,116.62	73.38%	27.20%
建筑施工	4,614,023,631.25	6.74%	9,478,084,463.29	13.84%	-51.32%
酒店及其他	898,316,999.09	1.31%	1,234,838,836.50	1.80%	-27.25%
内部交易抵消	-950,599,787.61	-1.39%	-1,933,750,340.59	-2.82%	-50.84%

(2) 分行业利润率情况

行业	营业收入（元）	同比增减	营业成本（元）	同比增减	毛利率	同比增减
房地产开发	63,926,279,024.35	27.20%	56,751,972,128.68	14.46%	11.22%	9.88%
建筑施工	4,614,023,631.25	-51.32%	5,468,185,765.34	-48.03%	-18.51%	-7.51%
酒店及其他	898,316,999.09	-27.25%	665,206,039.67	-27.07%	25.95%	-0.18%
内部交易抵消	-950,599,787.61	-50.84%	-1,089,661,885.34	-43.47%	-	-

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入：不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况：不适用

(5) 营业成本构成

行业分类	项目	2023 年		2022 年		同比增减
		金额（元）	占营业成本比重	金额（元）	占营业成本比重	
房地产开发	房地产开发	56,751,972,128.68	96.21%	49,583,793,594.77	70.23%	14.46%
建筑施工	建筑施工	5,468,185,765.34	9.27%	10,521,154,589.50	33.01%	-48.03%
酒店及其他	酒店及其他	665,206,039.67	1.13%	912,141,757.09	1.65%	-27.07%
内部交易抵消	-	-1,089,661,885.34	-1.85%	-1,927,693,335.13	-4.90%	-43.47%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

具体请见公司财务报告附注“六、在其他主体中的权益”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况：不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,273,405,402.12
前五名客户合计销售金额占年度收入总额比例	1.86%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度收入总额比例	0

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度收入总额比例
1	北京中关村国际商城发展有限公司	694,051,154.27	1.01%
2	北京智地顺欣房地产开发有限公司	220,383,922.39	0.32%
3	南京安居保障房建设发展有限公司	124,865,519.72	0.18%
4	鹏瑞利美融加二(北京)置业有限公司	117,054,995.10	0.17%
5	安徽省交通建设股份有限公司来安县分公司	117,049,810.64	0.17%
合计		1,273,405,402.12	1.86%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,078,884,831.32
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	7.15%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	江苏龙信建设有限公司	222,352,830.17	1.66%
2	新疆建化实业有限责任公司	250,714,427.65	1.47%
3	新疆苏中建设工程有限公司	214,336,600.7	1.42%
4	中天建设集团有限公司	202,268,626.38	1.34%
5	重庆拓达建设(集团)有限公司	189,212,346.4	1.25%
合计		1,078,884,831.32	7.15%

3、费用

项目	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用（元）	1,636,669,114.41	1,815,610,887.36	-9.86%	市场变化，销售规模下降，销售难度增加
管理费用（元）	1,967,776,673.31	2,265,613,003.21	-13.15%	市场变化，销售规模下降，管理费用减少
财务费用（元）	1,835,685,499.16	2,493,804,801.86	-26.39%	行业非良性循环，融资金额减少

4、研发投入

报告期内，公司没有发生研发费用。

5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	23,332,460,021.70	59,579,171,068.44	-60.84%
经营活动现金流出小计	23,205,327,381.20	53,325,854,765.30	-56.48%
经营活动产生的现金流量净额	127,132,640.50	6,253,316,303.14	-97.97%
投资活动现金流入小计	513,715,990.07	5,532,794,562.21	-90.72%
投资活动现金流出小计	687,477,902.29	4,093,665,466.69	-83.21%
投资活动产生的现金流量净额	-173,761,912.22	1,439,129,095.52	-112.07%

筹资活动现金流入小计	2,813,891,816.87	13,386,229,152.52	-78.98%
筹资活动现金流出小计	6,109,431,500.71	28,118,705,233.51	-78.27%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,295,539,683.84	-14,732,476,080.99	-77.63%
现金及现金等价物净增加额	-3,343,450,269.61	-7,043,910,311.99	-52.53%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明：受行业非良性循环加深的影响，本年度公司业务量下滑，融资受到比较大的限制。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：不适用

五、非主营业务分析

项目	金额（元）	占利润总额比例	主要形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	594,956,393.73	-17.54%	非并表项目收益确认变动	是
公允价值变动损益	54,438,902.36	-1.60%	投资性房地产公允价值变动	否
信用减值损失	-856,850,336.38	25.26%	应收款项计提坏账准备	否
资产减值损失	-2,163,994,434.49	63.80%	计提存货跌价准备	否
营业外收入	54,162,750.79	-1.60%	赔偿金等收入	否
营业外支出	665,718,231.20	-19.63%	赔偿金等支出	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

项目	2022 年末		2022 年初		比重增减	重大变动说明
	金额（元）	占总资产比例	金额（元）	占总资产比例		
货币资金	7,504,890,274.41	3.31%	13,746,410,155.17	4.48%	-1.17 个百分点	还款增加，回款减少
应收账款	5,840,368,921.38	2.57%	5,939,224,384.70	1.94%	0.64 个百分点	-
合同资产	12,237,528,643.86	5.39%	17,345,118,017.27	5.65%	-0.26 个百分点	-
存货	97,774,013,520.70	43.09%	150,807,990,918.52	49.17%	-6.08 个百分点	销售规模减小
投资性房地产	8,475,742,500.00	3.74%	8,953,327,837.84	2.92%	0.82 个百分点	-
长期股权投资	13,912,924,168.43	6.13%	21,729,907,755.42	7.08%	-0.95 个百分点	-
固定资产	3,241,689,149.02	1.43%	3,270,130,068.39	1.07%	0.36 个百分点	-
在建工程	96,597,980.04	0.04%	96,033,137.21	0.03%	0.01 个百分点	-
使用权资产	419,047,568.28	0.18%	570,616,094.98	0.19%	-0.01 个百分点	-
短期借款	12,199,517,032.16	5.38%	8,556,447,824.30	2.79%	2.59 个百分点	-
合同负债	65,917,847,973.42	29.05%	116,419,930,564.47	37.96%	-8.91 个百分点	竣工结算增加
长期借款	19,133,797,515.20	8.43%	20,205,650,666.82	6.59%	1.84 个百分点	-
租赁负债	544,398,307.91	0.24%	518,531,343.88	0.17%	0.07 个百分点	-

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的公允价值变动	计提减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	1,752,502.20	-623,096.24			93,355,700.00			94,485,105.96
2.衍生金融资产								
3.其他债权投资								
4.其他权益工具投资								
5.其他非流动金融资产	454,880,000.00	20,850,000.00			20,850,000.00	1,560,000.00	317,091,390.00	791,261,390.00

金融资产小计	456,632,502.20	20,226,903.76			114,205,700.00	1,560,000.00	317,091,390.00	885,746,495.96
投资性房地产	8,953,327,837.84	-194,332,743.22				283,252,594.62		8,475,742,500.00
生产性生物资产								
其他								
上述合计	9,409,960,340.04	-174,105,839.46	0	0	0	284,812,594.62	317,091,390.00	9,361,488,995.96
金融负债								

3、公司融资机构及利率水平

单位：亿元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	258.0	3.15%-18.00%	93.5	21.7	2.6	140.3
非银行金融机构借款	113.0	2.80%-18.00%	88.7	13.1	11.2	0.0
债券等债务融资工具	61.6	6.80%-12.00%	47.6	7.9	0.0	6.0
合计	432.6	-	229.7	42.7	13.8	146.3

4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	2023 年末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	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	抵押担保、质押担保及司法冻结
应收账款	32,479.57	应收账款保理
开发成本	64,272.54	司法冻结
开发产品	32,357.77	司法冻结
其他非流动金融资产	8,700.00	司法冻结
投资性房地产	358,710.32	司法冻结
固定资产	100,949.91	司法冻结
长期应收款	186,495.31	抵押担保、质押担保
一年内到期的长期应收款	82,106.42	抵押担保、质押担保
其他非流动资产	1,437,510.53	抵押担保、质押担保
合计	5,822,434.61	--

七、投资状况分析

1、总体情况

报告期投资额（亿元）	上年同期投资额（亿元）	变动幅度
8.3	-54.4	-84.7%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况：不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况：不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

单位：元

类别	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	002659.SZ	凯文教育	699,740.60	公允价值计量	141,050.00	-6,820.00	-565,510.60	0	0	-6,820.00	134,230.00	交易性金融资产	自有资金
	02048.HK	易居中国	25,391,778.44		1,610,452.20	-1,029,567.70	-24,810,893.94	0	0	-1,029,567.70	580,884.50		
期末持有的其他证券投资			0	--	0	0	0	0	0	0	0	--	--
合计			26,091,519.04	--	1,751,502.20	-1,036,387.70	-25,376,404.54	0	0	-1,036,387.70	715,114.50	--	--

证券投资审批董事会公告披露日期	无
证券投资审批股东会公告披露日期	无

(2) 衍生品投资情况：不适用

5、募集资金使用情况：不适用

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

公司报告期未出售重大股权。

九、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
南通鑫恒置业有限公司	非全资子公司	房地产开发	120,000 万人民币	3,424,827,616.27	1,745,678,834.15	3,569,377,386.04	784,173,119.50	588,129,937.65
常熟中南金锦置地有限公司	全资子公司	房地产开发	40,000 万人民币	1,900,275,172.39	-944,917,693.12	2,436,178,627.52	-457,459,581.26	-597,738,680.37
贵州锦盛置业有限公司	非全资子公司	房地产开发	5,000 万人民币	2,095,828,407.02	-670,966,173.28	1,271,534,948.62	-557,836,239.84	-566,726,458.37

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	处置方式	影响金额（元）
太仓锦乐企业管理有限公司	股权转让	525.00
太仓锦新企业管理有限公司	股权转让	2,121,644.26
太仓锦亿企业管理有限公司	股权转让	1,767,992.04
佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司	股权转让	11,719,054.65
盐城茗悦房地产开发有限公司	股权转让	30,970,727.57
嘉兴锦乾置业有限公司	股权转让	477,528.08
嘉兴锦巧企业管理咨询有限公司	股权转让	-548,675.22
珠光集团椒江房地产有限公司	股权转让	66,484,943.62
南通邦达环保科技有限公司	股权转让	158,533.35

本期新设立南京辰洲房地产开发有限公司等 11 家子公司。

主要控股参股公司情况说明：不适用

十、公司控制的结构化主体情况：不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

国家指出房地产市场供求关系已经发生重大变化，必须适应变化，依托保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，加快向新发展模式转型。

建筑行业也仍处于调整当中，但考虑短期内国家积极的财政政策要适度加力，政府投资的带动作用加大，重点支持新型基础设施等领域，预计还将获得更多机会。

（二）2024 年经营策略

2024 年，公司房地产开发业务将继续积极推动销售，加快回款，保持灵活的经营节奏，坚持审慎策略，更加努力盘活资产，合理控制支出，保交付、保民生，保经营安全。发展将瞄准保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，探索新的模式。

公司建筑业务将继续推进业务形态调整，进一步聚焦优质客户，加强对政府、央企及优质民营企业非住宅设施业务的扩展，提高公建、基建占比；进一步加强节能环保技术的应用，改进施工工艺，提高施工质量；进一步推进组织升级，提高综合管理水平，强化履约能力、控制风险。

整体上，公司将更加充分利用政策机会，赢得政府支持，努力与金融机构等合作伙伴协商，优化合作条款，为未来发展留出更多空间，引导市场信心。

(三) 项目开发计划

按照目前的经营安排，公司现有项目 2024 年计划开工面积 54 万平方米，竣工面积 650 万平方米。公司将根据市场变化，灵活调整开发计划。

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	计划开工面积 (万 M ²)	计划竣工面积 (万 M ²)
1	南通	海门柳岸春风	100%	海门区	0.00	3.70
2	南通	通州东时区	40%	通州区	0.00	14.90
3	南通	海门阅湖	45%	海门区	0.00	7.02
4	南通	海门湖光映月	100%	海门区	0.00	12.00
5	南通	通州江海云辰	55%	通州区	0.00	3.42
6	南通	海门中南印象	100%	海门区	0.00	6.30
7	南通	如皋时光映花园	41%	如皋市	0.00	6.07
8	南通	通州世纪之光	51%	通州区	0.00	10.70
9	苏州	太仓春溪集北	21%	太仓市	0.00	3.71
10	苏州	常熟林樾香庭	100%	常熟市	0.00	4.52
11	苏州	中南春江云锦	60%	太仓市	0.00	2.68
12	苏州	国贸·中南梧桐原	29%	张家港市	0.00	6.67
13	苏州	和悦新宸（北）	9%	太仓市	0.00	4.36
14	苏州	和悦新宸（南）	14%	太仓市	0.00	4.00
15	镇江	丹阳君悦府熙悦	100%	丹阳市	0.00	10.07
16	镇江	京口聆江阁	80%	京口区	0.00	3.70
17	镇江	润州上悦城	100%	润州区	0.00	1.10
18	镇江	润州上悦诗苑	100%	润州区	0.00	3.74
19	镇江	中南林清月	60%	润州区	0.00	3.82
20	盐城	东台紫云集	100%	东台市	0.00	5.36
21	盐城	东台春溪集	49%	东台市	0.00	5.30
22	盐城	盐南世纪城	100%	盐都区	0.00	2.11
23	盐城	亭湖拾光里	25%	亭湖区	0.00	5.48
24	盐城	春江云锦	60%	阜宁县	4.63	7.17
25	徐州	云龙和平君启 8#	70%	经济技术开发区	0.00	8.40
26	徐州	铜山山河龙胤	26%	铜山区	0.00	13.18
27	徐州	云龙和平君启 7#	70%	经济技术开发区	0.00	6.56
28	泰州	海陵君启	55%	海陵区	0.00	1.64
29	泰安	岱岳紫云集	90%	岱岳区	3.90	7.89
30	宿迁	宿城紫云集	100%	宿城新区	0.00	0.19
31	无锡	中南樾府	60%	江阴市	0.00	1.34
32	南京	建邺璞境	50%	建邺区	0.00	3.07
33	淮安	淮阴天瑞府	26%	淮阴区	0.00	3.03

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	计划开工面积 (万 M ²)	计划竣工面积 (万 M ²)
34	淮安	淮阴春风南岸花园	51%	淮阴区	0.00	13.81
35	重庆	大渡口上悦城二期	51%	大渡口区	1.88	3.26
36	重庆	潼南运河映象	24%	潼南区	4.30	7.20
37	中山	中南时方境	100%	西区街道	0.00	5.88
38	伊宁	中南水榭云锦	48%	伊宁市	5.00	13.99
39	天水	中南映江山	55%	秦州区	3.25	6.24
40	乌鲁木齐	中南铂悦府	42%	水磨沟区	0.00	2.74
41	深圳	市宝安 25 区	100%	宝安区	10.00	0.00
42	烟台	莱山林樾	80%	莱山区	2.99	4.86
43	许昌	建安金玉堂	34%	建安区	0.00	8.72
44	西安	长安春风南岸	51%	长安区	0.00	10.57
45	西安	未央君启 DK1	100%	未央区	0.00	26.48
46	西安	未央君启 DK3	100%	未央区	0.00	10.01
47	西安	未央上悦城 58 亩	90%	西咸新区	0.00	9.40
48	西安	未央上悦城	90%	西咸新区	0.00	5.66
49	西安	高陵春风里	40%	高陵区	0.00	6.56
50	宝鸡	眉县無山居	55%	眉县	0.00	7.71
51	武汉	中南云城	31%	东西湖区	0.00	8.85
52	芜湖	鸠江未来云辰	24%	鸠江区	0.00	13.21
53	温州	瑞安紫云集	100%	瑞安市	0.00	9.21
54	温州	瓯海翰林九境	34%	瓯海区	0.00	6.28
55	温州	平阳上东玥	51%	平阳县	3.53	9.16
56	绍兴	越城玫瑰樟台	34%	上虞区	0.00	9.80
57	绍兴	诸暨宸光集大	50%	诸暨市	0.00	9.30
58	绍兴	诸暨宸光集小	49%	诸暨市	0.00	5.79
59	绍兴	柯桥星澜城	23%	柯桥区	0.00	11.92
60	宁波	余姚时代云图里	50%	余姚市	0.00	24.40
61	嘉兴	悦湖里	20%	平湖市	0.00	9.79
62	湖州	南浔君启	100%	南浔区	0.00	11.70
63	湖州	云锦天樾	31%	德清县	0.00	6.06
64	湖州	望樾澜庭	57%	安吉县	5.53	11.01
65	青岛	即墨紫云集	100%	即墨区	0.00	5.17
66	青岛	李沧世纪城	100%	李沧区	0.00	3.35
67	潍坊	奎文樾府	70%	奎文区	0.00	3.42
68	潍坊	潍城林清月	100%	潍城区	0.00	4.49
69	威海	环翠林清月	60%	环翠区	0.00	1.01
70	临沂	兰山紫云集	70%	兰山区	0.00	3.00
71	临沂	兰山林樾	100%	兰山区	0.00	7.50
72	临沂	兰山君启	100%	兰山区	2.36	8.98
73	临沂	兰山春风南岸	100%	兰山区	2.61	32.50
74	济宁	任城珑悦	100%	任城区	0.00	2.80
75	淮南	田家庵春风南岸	70%	山南新区	2.00	3.76
76	昆明	呈贡云樾	51%	经济技术开发区	0.00	3.46

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	计划开工面积 (万 M ²)	计划竣工面积 (万 M ²)
77	揭阳	揭东春风南岸	100%	揭东县	0.00	5.50
78	菏泽	牡丹花城	100%	牡丹区	0.00	19.08
79	合肥	长丰宸悦	100%	长丰县	0.00	6.90
80	贵阳	观山湖紫云集	100%	观山湖区	0.00	3.20
81	贵阳	南明春风南岸	100%	南明区	0.00	2.92
82	福州	福清龙江玖锦	33%	福清县	0.00	4.51
83	佛山	顺德春风南岸	16%	顺德区	0.00	3.76
84	佛山	中南云锦	75%	三水区	0.00	7.00
85	佛山	星荟文锦苑	40%	顺德区	0.00	5.49
86	达州	QBC2021C05、QBC2021C06 地块	51%	渠县	1.10	0.00
87	成都	新都春溪集	21%	新都区	0.00	5.90
88	常德	武陵海棠集	100%	武陵区	0.00	1.73
89	万宁	芭提雅	100%	兴隆镇	0.90	1.46
90	南宁	五象十洲	100%	良庆区	0.00	15.78
91	南宁	良庆紫云印象	51%	良庆区	0.00	2.64
92	泉州	晋江玺樾	100%	晋江市	0.00	12.10
合计					53.98	650.18

(四) 可能面对的风险

(1) 政策风险

虽然国家进一步明确房地产在国民经济中的重要地位和作用，指出房地产市场供求关系发生重大变化，要求切实防范化解重点领域风险，调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展，但也进一步要求推动房地产业向新发展模式平稳过渡，从而带来的政策反复风险。

应对措施：继续坚持自主需求的主流产品定位，坚定战略选择，精准反映客户需求变化，提升产品品质，提高运营效率，进一步减少对有息负债的需要，坚定跟随政策导向，及时调整不同区域的经营策略，瞄准保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，探索新发展模式。

(2) 市场风险

市场调整有进一步深入，非良性循环有进一步扩大的风险。

应对措施：持续积极推动销售，保持开发节奏的灵活性，严格控制支出，坚持审慎策略，确保经营安全。

(3) 财务风险

在市场风险扩大的情况下，企业间非良性循环可能恶化，行业整体的财务压力将进一步增加。

应对措施：进一步持续推动销售，提高回款速度，增加自由现金，继续坚持审慎策略，进一步精细化管理，严格控制费用，与金融机构等各类合作伙伴探讨更灵活的支付安排，控制现金支出，加强各种形式的合作，提升抗风险的能力。

(4) 股票收盘价连续低于 1 元的风险

由于行业还在调整，资本市场的活跃需要更多耐心，公司股票收盘价有持续低于 1 元，甚至面临交易类退市的风险。

应对措施：推出董事、监事、高级管理人员增持计划，探讨公司回购方案，加强与投资者沟通，积极采取措施，引导市场，推动股票价格更准确反映公司价值。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

2023 年 4 月 25 日，公司通过线上、线下互动方式召开了 2022 年度业绩交流会，与投资者沟通 2022 年度业绩和未来发展情况，交流会使用的是 2022 年度报告等公开资料。本次活动共有近 80 位投资者通过网络和电话方式参会。其中包括来自中信建投、太平洋证券、国泰证券、华金证券、华安证券、中信银行、中国国际、平安证券、摩根基金、富荣基金、华宸基金等单位的机构投资者，中国房地产报、蓝鲸财经、凤凰网房产、财联社、搜狐焦点、证券日报、国际金融报、南方报

业传媒集团、乐居财经、新浪乐居等媒体记者以及部分个人投资者。

2023 年 8 月 31 日，公司通过线上、线下互动方式召开了 2023 年半年度业绩交流会，与投资者沟通 2023 年上半年业绩和对环境的认识及未来的经营主张，交流会使用的是 2023 年半年度报告等公开资料。本次活动共有 50 多位投资者通过视频和电话方式参会。其中包括来自平安证券、银河证券、开源证券、东方证券、中邮证券、歌斐资产等单位的机构投资者，证券日报、北京日报、乐居财经、中国房地产报、财联社等媒体记者以及部分个人投资者。

2023 年度公司其他投资者交流活动主要有：

类别	时间	地点	方式	对象
天风证券活动	2023.2.1	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
海通证券活动	2023.2.2	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
华宝基金活动	2023.2.3	线上	电话会	券商、基金、个人等各类投资者
东吴证券活动	2023.2.10	深圳	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
德邦证券活动	2023.2.16	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
华泰证券活动	2023.2.16	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
长江证券活动	2023.2.17	桂林	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
申万宏源活动	2023.2.24	北京	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
兴业证券活动	2023.3.21	厦门	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
东吴证券活动	2023.5.4	线上	电话会	券商、基金、个人等各类投资者
华商基金活动	2023.5.10	线上	电话会	机构投资者
深圳俾斯麦资本活动	2023.5.11	上海	沟通会	机构投资者
中泰证券活动	2023.5.11	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
国泰君安活动	2023.5.17	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
天风证券活动	2023.5.19	珠海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
招商证券活动	2023.6.1	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
东吴证券活动	2023.6.7	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
兴业证券活动	2023.6.28	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
申万宏源活动	2023.7.6	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
兴业证券活动	2023.7.27	线上	电话会	券商、基金、个人等各类投资者
银河证券活动	2023.9.1	北京	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
海通证券活动	2023.9.6	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
东吴证券活动	2023.10.20	上海	沟通会	券商
山合资本活动	2023.10.27	上海	沟通会	机构投资者
方正证券活动	2023.11.2	长沙	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
广发证券活动	2023.11.14	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
招商证券活动	2023.11.22	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
天风证券活动	2023.12.6	深圳	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
申万宏源活动	2023.12.14	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
海通证券活动	2023.12.15	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
平安证券活动	2023.12.18	上海	沟通会	券商、基金、个人等各类投资者
兴业证券活动	2023.12.18	上海	沟通会	券商

交流中使用的是公司定期报告及相关公告。

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律法规，并结合公司实际情况，不断完善和提高公司治理水平。

公司严格按照法律、法规等规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有投资者公平获取公司信息。同时，公司加强内幕信息管理，做好内幕信息保密工作。公司董事、监事、高级管理人员及员工遵守公司的《内幕信息及知情人管理制度》等规章制度，严格内幕信息的防控，报告期内公司并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。未来，公司将继续遵循规范透明的原则，不断提高公司治理水平，保护广大投资者的合法权益。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司与第一大股东中南城市建设投资有限公司、其控股股东中南控股集团有限公司及其下属企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。报告期不存在控股股东非经营性占用公司资金、资产的情况。公司不存在向控股股东及其实际控制人报送未公开信息等违反公司治理准则的行为。

三、同业竞争情况：不适用

四、2023 年召开股东大会有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	股东参与比例	召开日期	决议披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	50.39%	2023 年 1 月 31 日	2023 年 2 月 1 日	详见 2023 年 2 月 1 日刊登于指定媒体的公告（公告编号 2023-021）
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	49.43%	2023 年 3 月 27 日	2023 年 3 月 28 日	详见 2023 年 3 月 28 日刊登于指定媒体的公告（公告编号 2023-058）
2022 年度股东大会	年度股东大会	43.96%	2023 年 6 月 29 日	2023 年 6 月 30 日	详见 2023 年 6 月 30 日刊登于指定媒体的公告（公告编号 2023-105）
2023 年第三次临时股东大会	临时股东大会	43.57%	2023 年 9 月 27 日	2023 年 9 月 28 日	详见 2023 年 9 月 28 日刊登于指定媒体的公告（公告编号 2023-143）
2023 年第四次临时股东大会	临时股东大会	42.65%	2023 年 12 月 4 日	2023 年 12 月 5 日	详见 2023 年 12 月 5 日刊登于指定媒体的公告（公告编号 2023-168）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会：不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数	期末持股数	变动原因
陈锦石	董事长	现任	男	62	2009年6月20日	2026年9月26日	0	0	—
陈昱含	董事、总经理	现任	女	39	2009年6月20日	2026年9月26日	14,413,997	14,413,997	—
施锦华	董事	现任	男	46	2021年11月15日	2026年9月26日	0	0	—
赵桂香	董事、原职工监事	现任	女	48	2017年5月16日	2026年9月26日	141,700	141,700	—
朱挺峰	董事	现任	男	50	2023年9月27日	2026年9月26日	0	0	—
陈金星	董事	现任	男	49	2023年9月27日	2026年9月26日	0	0	—
夏佐波	董事、财务总监	现任	男	40	2023年9月27日	2026年9月26日	0	0	—
石军	独立董事	现任	男	52	2020年6月24日	2026年9月26日	0	0	—
王云川	独立董事	现任	男	54	2023年9月27日	2026年9月26日	0	0	—
张秋敏	独立董事	现任	女	47	2023年9月27日	2026年9月26日	0	0	—
崔光灿	独立董事	现任	男	54	2023年9月27日	2026年9月26日	0	0	—
钱军	监事会主席	现任	男	47	2018年5月18日	2026年9月26日	0	0	—
张剑兵	监事	现任	男	63	2017年5月16日	2026年9月26日	0	0	—
施立新	职工监事	现任	男	58	2023年9月7日	2026年9月26日	55,000	55,000	—
梁洁	董事会秘书	现任	男	47	2018年6月27日	2026年9月26日	1,214,300	1,214,300	—
辛琦	原董事、副总经理、财务总监	离任	男	48	2018年5月18日	2023年9月26日	2,984,900	2,984,900	—
唐晓东	原董事	离任	男	48	2020年6月24日	2023年9月26日	233,077	233,077	—
胡红卫	原董事、副总经理	离任	男	57	2020年6月24日	2023年9月26日	1,180,000	1,180,000	—
合计	--	--	--	--	--	--	20,222,974	20,222,974	--

报告期内不存在任期内董事、监事和高级管理人员解聘的情况。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况：

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
赵桂香	董事、原职工监事	被选举	2023年9月27日	换届选举
朱挺峰	董事	被选举	2023年9月27日	换届选举
陈金星	董事	被选举	2023年9月27日	换届选举
夏佐波	董事、财务总监	被选举	2023年9月27日	换届选举
王云川	独立董事	被选举	2023年9月27日	换届选举
张秋敏	独立董事	被选举	2023年9月27日	换届选举
崔光灿	独立董事	被选举	2023年9月27日	换届选举
施立新	职工监事	被选举	2023年9月7日	换届选举
辛琦	原董事、副总经理、财务总监	任期满离任	2023年9月26日	任期满离任
唐晓东	原董事	任期满离任	2023年9月26日	任期满离任
胡红卫	原董事、副总经理	任期满离任	2023年9月26日	任期满离任
曹永忠	原董事	任期满离任	2023年9月26日	任期满离任
施锦华	原董事	任期满离任	2023年9月26日	任期满离任
黄峰	原独立董事	任期满离任	2023年9月26日	任期满离任
曹益堂	原独立董事	任期满离任	2023年9月26日	任期满离任
侯其财	原独立董事	任期满离任	2023年9月26日	任期满离任

2、简历

陈锦石，男，1962年出生，复旦大学EMBA，香港城市大学DBA，东南大学兼职教授，高级工程师，第十二届、十三届全国人大代表。曾任中南控股集团有限公司总经理、中南房地产业有限公司总经理。2009年起任公司董事长、总经理，2017年起任董事会战略委员会主任委员、提名委员会委员，曾任薪酬与考核委员会委员。目前还任中南控股集团有限公司董事局主席、中南城市建设投资有限公司董事长、第七届中房协产业协作会副会长。

陈昱含，女，1985年出生，本科学历。2009年起任公司董事，2018年起任公司副总经理，2019年起任董事会战略委员会委员、薪酬与考核委员会委员，2021年起任公司总经理。目前还任中南控股集团有限公司董事局副主席。

施锦华，男，1978年出生，上海交通大学上海高级金融管理学院EMBA。1997年加入中南控股集团有限公司。2021年11月起任公司董事。目前还任中南控股集团有限公司高级副总裁。

赵桂香，女，1976年出生，复旦大学EMBA。2017年~2023年任公司监事。2023年9月起任公司董事。朱挺峰，男，1974年出生，工商管理硕士，一级建造师。2000年加入中南控股集团有限公司，2009年加入公司，2023年起任公司子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司董事长。2023年9月起任公司董事、董事会战略委员会委员。

陈金星，男，1975年出生，大专学历，注册会计师。2001年加入中南控股集团有限公司，2009年加入公司，2017年起任公司子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司副总经理。2023年9月起任公司董事。

夏佐波，男，1984年出生，哈尔滨工业大学管理学硕士。2009年加入华润置地有限公司，2013年任世茂集团控股有限公司高级经理，2016年任阳光城集团股份有限公司任区域财务总监。2017年加入公司房地产业务平台中南置地，任成渝区域财务负责人，2021年起担任公司财务资金管理中心总经理。2023年9月起任公司董事、董事会审计委员会委员、财务总监。

石军，男，1972年出生，中欧国际商学院EMBA。1996年至2004年任中国经济技术投资担保有限公司业务经理。2004年至2012年任中国投资担保有限公司部门副总经理、总经理、中心负责人。2012年至2019年任中国投融资担保股份有限公司执行总裁、总裁。2014年至2019年任中投保信裕资产管理（北京）有限公司董事长。2015年至2019年任中裕睿信（北京）资产管理有限公司董事长，浙江互联网金融资产交易中心股份有限公司董事、董事长。2013年至2020年任中国国际金融股份有限公司董事。2021年起任中金资本运营有限公司董事总经理。2020年起任公司独立董事、董事会审计委员会委员，2023年9月起任董事会薪酬与考核主任委员。目前还任北京金一文化发展股份有限公司独立董事。

王云川，男，1970年出生，中国人民大学会计学学士。1992年~2003年任职中信银行国际业务部、公司业务部和首体南路支行，2003年~2012年任中国光大银行东城支行、朝阳支行、姚家园路支行副行长、行长，2013年~2021年任北京东方天合生物技术有限责任公司财务总监，2021年~2022年任北京中天银工程造价咨询事务所有限责任公司副总经理。2022年起任中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师。2023年9月起任公司独立董事、董事会审计委员会主任委员。

张秋敏，女，1977年出生，西南政法大学法律硕士。曾任职中国防卫科技学院、北京威诺律师事务所、北京市资略律师事务所，2012年~2016年任北京首创财富投资管理有限公司法务合规部总经理、副总经理，2016年~2022年任北控金服（北京）投资控股有限公司副总经理。2022年起任北控水务集团有限公司风险管理高级专业总监。目前还任北京市律师协会私募委员会委员。2023年9月起任公司独立董事、董事会提名委员会委员、薪酬与考核委员会委员。

崔光灿，男，1970年出生，上海财经大学金融学博士，注册会计师。曾任职安阳师范学院、上海市房地产科学研究院经济所，2009年起任职上海师范大学商学院，现任教授、房地产与城市发展研究中心主任。目前还任上海市房产经济学会副会长，上海市房地产行业协会副秘书长，上海天永智能装备股份有限公司、上海储融检测技术股份有限公司独立董事。2023年9月起任公司独立董事、董事会提名委员会主任委员。

钱军，男，1977年出生，复旦大学EMBA，高级经济师。曾任南通建筑工程总承包有限公司财务总监，中南控股集团有限公司董事、高级副总裁。2015年至2018年任公司财务总监，2017年至2018年任公司董事，2018年起任公司监事、监事会主席，目前还任中南控股集团有限公司监事会主席。

张剑兵，男，1961年出生，本科学历。曾任江苏省海门公安局刑警大队大队长、公安局副局长、南通市公安局刑警支队支队长。2017年起任公司监事，目前还任中南控股集团有限公司副总裁。

施立新，男，1966年出生，复旦大学工商管理硕士。1992年加入中南控股集团有限公司，1996年~1998年任金丰环球装饰工程（天津）有限公司公司经理，1999年~2009年任中南控股集团有限公司检查组副组长、工程审计部经理等职。2009年加入公司，任房地产业务平台中南置地成本副总、工程副总。2016年起任江苏中南建筑产业集团有限责任公司内控审计负责人、副总裁、监事会副主席。2023年9月起任公司职工监事。

梁洁，男，1977年出生，研究生学历。2005年至2018年任万科企业股份有限公司证券事务代表。2018年起任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈锦石	中南控股集团有限公司	董事局主席	2009年		否
	中南城市建设投资有限公司	董事长	2009年		否

陈昱含	中南控股集团有限公司	董事局副主席	2010 年		否
施锦华	中南控股集团有限公司	高级副总裁	2021 年 8 月		否
钱军	中南控股集团有限公司	监事会主席	2018 年 5 月		否
张剑兵	中南控股集团有限公司	副总裁	2022 年 2 月		否

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
石军	中金资本运营有限公司	董事总经理	2021 年		是
	北京金一文化发展股份有限公司	独立董事	2020 年	2024 年	是
王云川	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	注册会计师	2022 年		是
张秋敏	北控水务集团有限公司	风险管理高级专业总监	2022 年		是
崔光灿	上海师范大学商学院	教授、房地产与城市发展研究中心主任	2009 年		是
	上海天永智能装备股份有限公司	独立董事	2019 年	2025 年	是
	上海储融检测技术股份有限公司	独立董事	2020 年	2024 年	是

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：适用

由于公司 2022 年 1 月 29 日公布的《2021 年度业绩预告下降年度业绩预告下降的公告》披露的 2021 年度预计业绩与公司《2021 年度》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。

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

根据《江苏中南建设集团股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬、津贴管理制度》的规定，在公司担任实际岗位工作的非独立董事、监事不以董事、监事的职务发放津贴，按其在管理层的任职和目标责任状考核情况发放薪酬，分每月基本工资、绩效工资及年终奖金三部分组成。基本工资、绩效工资、年终奖金情况如下，其中每月绩效工资与每月考核实际情况相关，年终奖金与年终考核实际情况相关。

现任公司董事、监事和高级管理人员2023年报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈锦石	董事长	男	62	现任	96	是
陈昱含	董事、总经理	女	39	现任	165	否
施锦华	董事	男	46	现任	278	否
赵桂香	董事	女	48	现任	194	否
朱挺峰	董事	男	50	现任	235	否
陈金星	董事	男	49	现任	135	否
夏佐波	董事、财务总监	男	40	现任	240	否
石军	独立董事	男	52	现任	15	否
王云川	独立董事	男	54	现任	3.9	否
张秋敏	独立董事	女	47	现任	3.9	否
崔光灿	独立董事	男	54	现任	3.9	否
钱军	监事会主席	男	47	现任	175	否
张剑兵	监事	男	63	现任	67	否
施立新	职工代表监事	男	58	现任	94.5	否

梁洁	董事会秘书	男	47	现任	220	否
合计	--	--	--	--	1926.2	—

离任公司董事、监事2023年报酬情况：

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
辛琦	原董事、副总经理、财务总监	男	48	离任	280	否
唐晓东	原董事	男	48	离任	260	否
胡红卫	原董事、副总经理	男	57	离任	125	否
曹永忠	原董事	男	55	离任	176	否
黄峰	原独立董事	男	54	离任	11.3	否
曹益堂	原独立董事	男	48	离任	11.3	否
侯其财	原独立董事	男	59	离任	11.3	否

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第八届董事会第三十二次会议	2023年1月5日	2023年1月6日	详见2023年1月6日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-004)
第八届董事会第三十三次会议	2023年2月13日	2023年2月14日	详见2023年2月14日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-032)
第八届董事会第三十四次会议	2023年3月10日	2023年3月11日	详见2023年3月11日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-045)
第八届董事会第三十五次会议	2023年4月23日	2023年4月25日	详见2023年4月25日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-067)
第八届董事会第三十六次会议	2023年4月28日	2023年4月29日	审议通过了2023年第一季度报告和财务报表,详见2023年4月29日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-080)
第八届董事会第三十七次会议	2023年6月12日	2023年6月13日	详见2023年6月13日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-096)
第八届董事会第三十八次会议	2023年8月25日	2023年8月31日	审议通过了2023年半年度报告及财务报告,详见2023年8月31日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-131)
第八届董事会第三十九次会议	2023年9月27日	2023年9月28日	详见2023年9月28日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-160)
第八届董事会第四十次会议	2023年9月11日	2023年9月12日	详见2023年9月12日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-136)
第九届董事会第一次会议	2023年9月27日	2023年9月28日	详见2023年9月12日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-144)
第九届董事会第二次会议	2023年10月27日	2023年10月31日	审议通过了2023年第三季度报告和财务报表,详见2023年10月31日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-152)
第九届董事会第三次会议	2023年11月17日	2023年11月18日	详见2023年11月18日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-161)
第九届董事会第四次会议	2023年12月28日	2023年12月29日	详见2023年12月29日刊登于指定媒体的公告(公告编号2023-178)

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参	现场出席董	以通讯方式参	委托出席董	缺席董事	是否连续两次未亲	出席股东

	加董事会次数	事会次数	加董事会次数	事会次数	会次数	自参加董事会会议	大会次数
陈锦石	13	13	0	0	0	否	5
陈昱含	13	13	0	0	0	否	5
施锦华	13	13	0	0	0	否	4
赵桂香	4	4	0	0	0	否	3
朱挺峰	4	4	0	0	0	否	1
陈金星	4	4	0	0	0	否	1
夏佐波	4	4	0	0	0	否	1
石军	13	13	0	0	0	否	4
王云川	4	4	0	0	0	否	1
张秋敏	4	4	0	0	0	否	1
崔光灿	4	4	0	0	0	否	1
辛琦	9	9	0	1	0	否	2
唐晓东	9	9	0	1	0	否	0
胡红卫	9	9	0	0	0	否	0
曹永忠	9	9	0	0	0	否	1
黄峰	9	9	0	0	0	否	3
曹益堂	9	9	0	0	0	否	4
侯其财	9	9	0	0	0	否	1

3、董事对公司有关事项提出异议的情况:不适用

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议被采纳的说明：各位董事多次就董事会审议的议案及公司发展战略，应对市场挑战措施，内部控制建设等提出意见和建议，公司认真听取并吸收。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况
第八届审计委员会	主任委员黄峰独立董事，委员石军独立董事、辛琦董事	4	2023年2月13日	听取年度审计会计事务所报告 2022 年度财务报告审计及内部控制审计工作安排及相关事项	无	无	无
			2023年4月23日	审议关于 2022 年度计提资产减值准备的议案；审议 2022 年度财务报告；审议关于 2022 年度不现金分红、不派红股、不以资本公积金转增股本的议案；审议 2022 年度内部控制评价报告；审议关于 2023 年度续聘会计师事务所的议案。			
			2023年4月28日	审议 2023 年第一季度财务报表			
			2023年8月25日	审议 2023 年半年度财务报告			
第九届审计委员会	主任委员王云川独立董事，委员石军独立董事、夏佐波董事	1	2023年10月28日	审议 2023 年第三季度财务报表	无	无	无
第八届提名委员会	主任委员曹益堂独立董事，委员陈锦石董事长	1	2023年9月8日	审议关于第九届董事会候选人的议案	无	无	无
第八届薪酬与考核委员会	主任委员黄峰独立董事，委员曹益堂独立董事、陈锦石董事长	1	2023年4月23日	听取 2022 年度薪酬激励制度执行情况汇报，审议关于董事、监事及高级管理人员 2022 年度薪酬的议案	无	无	无
第八届战略委员会	主任委员陈锦石董事长，委员陈昱含董事、唐晓东董事	1	2023年4月23日	审议关于 2022 年度不现金分红、不派红股、不以资本公积金转增股本的议案；审议关于 2023 年度经营授权事项的议案。	无	无	无

八、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

2023 年，公司监事会根据法律法规和《公司章程》等有关规定，勤勉尽责，认真履行职责，维护公司利益和股东利益，促进公司依法规范运作，保障公司持续健康发展。

年内，监事会召开 9 次会议，审议公司定期报告并出具审核意见；审议非公开发行 A 股股票有关议案；审议注销股票期权激励计划未行权期权有关议案；审议选举第九届监事会监事、监事会主席；通过现场走访、调研，了解公司生产经营情况，持续关注公司财务状况；监督董事、高级管理人员认真履职，并对公司财务、内部控制建设等发表专项意见，具体情况如下：

1、监事会会议情况

(1) 2023 年 1 月 5 日第八届监事会召开第十八次会议，审议通过了《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》、《2023 年度非公开发行 A 股股票方案》、《2023 年度非公开发行 A 股股票预案》、《2023 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告》、《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于本次非公开发行股票摊薄即期回报的影响与公司采取填补回报措施及相关主体承诺的议案》、《未来三年（2023-2025 年）股东回报规划》、《关于 2023 年度财务资助有关授权事项的议案》、《关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》和《关于 2023 年度日常关联交易授权事项的议案》。

(2) 2023 年 3 月 10 日第八届监事会召开第十九次会议，审议通过了《关于〈2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告〉的议案》。

(3) 2023 年 4 月 23 日第八届监事会召开第二十次会议，审议通过了《2022 年度监事会报告》、《2022 年度财务报告》、《关于 2022 年度不现金分红、不派红股、不以资本公积金转增股本的议案》、《2022 年度内部控制评价报告》、《关于董事、监事和高级管理人员 2022 年度薪酬的议案》和《2022 年度报告及摘要》。

(4) 2023 年 4 月 28 日第八届监事会召开第二十一次会议，审议通过了《2023 年第一季度报告》。

(5) 2023 年 6 月 12 日第八届监事会召开第二十二次会议，审议通过了《关于注销 2018 年、2019 年股票期权激励计划未行权期权的议案》及《2018 年、2019 年股票期权激励计划拟注销期权涉及的激励对象名单》。

(6) 2023 年 8 月 25 日第八届监事会召开第二十三次会议，审议通过了《2023 年半年度报告及财务报告》。

(7) 2023 年 10 月 28 日第八届监事会召开第二十四次会议，审议通过了《关于第九届监事会候选人的议案》。

(8) 2023 年 9 月 27 日第九届监事会召开第一次会议，审议通过了《关于选举监事会主席的议案》。

(9) 2023 年 10 月 27 日第九届监事会召开第二次会议，审议通过了《2023 年第三季度报告》。

有关会议详细情况请见公司于《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、深圳证券交易所网站和巨潮资讯网公布的有关决议公告。

2、监事会对 2023 年有关事项的意见

(1) 公司依法运作情况

监事会通过列席公司股东大会、董事会会议，以及各项检查和巡视，对董事会、股东大会决议执行情况，董事、高级管理人员履职情况，及公司内部控制制度执行情况等事项进行了监督。监事会认为：公司不断完善治理结构和内部控制制度，严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定规范运作，没有违反法律、法规及相关规定的情况；公司董事和高级管理人员勤勉履职，没有违反法律、法规和《公司章程》等规定的行为。

(2) 审核公司财务情况

监事会依照法律、法规等规定，通过审核各期财务报告，定期检查等方式，对公司财务状况进行监督检查，认为公司财务制度健全，运作规范，编制的财务报告，真实、客观、准确地反映了公司的财务状况和经营成果。致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告客观公正。

(3) 内部控制自我评价报告的审阅情况

监事会认为公司内部控制评价报告客观、真实地反映了公司内部控制体系建设运营的实际状况，同意披露有关报告。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工数	55
主要子公司在职员工数	9393
在职员工合计数	9448
当期领取薪酬员工人数	9448
需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	人数
生产人员	3,602
销售人员	1,189
技术人员	3,333
财务人员	457
行政人员	147
其他管理人员	720
合计	9,448
教育程度	
教育程度类别	人数
博士	1
硕士	305
本科	2,836
大专及以下	6,306
合计	9,448

2、薪酬政策

1、薪酬体系：(1)保持有竞争力的薪酬策略：完善基本工资、各项津贴、绩效奖金、长期激励等多位一体的薪酬体系，对标行业标杆企业的薪资，依据岗位价值差异化进行薪酬定位，并定期结合市场进行回顾调整;(2)打造多层次的激励体系：完善激励体系，加强过程奖罚激励和专项激励，规范评先评优程序，兼顾物质激励与精神激励。

2、福利政策：除法定福利外，搭建公司美好+员工福利体系，围绕健康、爱、陪伴的主题，持续优化商业保险计划、升级健康体检、建立员工关爱基金，全面加大员工关怀。“

3、绩效管理：坚持成果导向、多功多得、奖优罚劣的原则，不断提升效能，包括设定绩效目标、绩效跟踪和辅导、绩效评价及结构反馈等，打造自驱型组织。

4、人才发展：更新公司人才标准，通过培训、文化、工作环节落地人才标准，将人才标准植入到具体管理中;结合员工个人发展计划，提供多种形式的培训课程，完善员工职业发展通道。

3、培训计划

公司建立了完善的培训体系，着力打造高效的人才供应链，主要从几个方面着手：

- 1、提升组织能力：包括认证体系、加速发展体系、专业力提升体系等。
- 2、维护组织健康：包括搭建新人融入体系，加强文化认同，获得战略共识。
- 3、发展子弟兵体系：包括建立南阳生、南埔生的管培体系，制定特色发展计划。
- 4、强化人才发展体系：统一人才评定标准，关注员工职业发展，为员工提供畅通、宽阔的职业发展路径。
- 5、打造支持平台体系:完善培训管理制度，建立内部培训讲师库，搭建线上平台，提升效率。

4、劳务外包情况：不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况：

现金分红政策的专项说明		
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：		是
分红标准和比例是否明确和清晰：		是
相关的决策程序和机制是否完备：		是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：		是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：		是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：		不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案：不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况：公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

1、股权激励

公司 2018 年股票期权激励计划、2019 年股票期权激励计划 2021 年已经实施完毕，2023 年 6 月 12 日公司第八届董事会第三十八次会议和第八届监事会第二十二次会议决议注销 2018 年股票期权激励计划剩余 134,209,450 份未行权期权及 2019 年股票期权激励计划剩余 101,379,702 份未行权期权，已注销完毕。

2、员工持股计划的实施情况：不适用

3、其他员工激励措施：不适用

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司董事会按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

报告期内，公司严格按照法律法规及外部监管要求，结合公司实际情况，健全内部管理、强化信息披露，规范公司运作行为，已经建立了有效的内部控制体系。2023 年度，公司根据业务的发展不断完善和健全公司内控体系，通过加强内控审计部门对内控制度执行情况的监督力度，保证内控制度得到有效执行。

董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的内部控制，公司不存在内部控制重大缺陷、重要缺陷。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况：不适用

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况：不适用

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 4 月 23 日	
内部控制评价报告全文披露索引	指定媒体	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	54.61%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	92.55%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；公司更正已公布的财务报告；注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。	公司违反国家法律法规并受到被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等处罚；公司重大决策未按照法律法规和公司制度履行决策程序；公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；公司内部控制重大或重要缺陷未得到整改；公司中高级管理人员和高级技术人员流失严重。
定量标准	资产潜在错报：	公司非财务报告内部控制缺陷定量标准主要

	<p>重大缺陷错报金额\geq资产总额的 1%； 重要缺陷资产总额的 0.5%\leq错报金额$<$资产总额的 1%； 一般缺陷错报金额$<$资产总额的 0.5%。</p> <p>营业收入潜在错报： 重大缺陷错报金额\geq营业收入总额的 1%； 重要缺陷营业收入总额的 0.5%\leq错报金额$<$营业收入总额的 1%； 一般缺陷错报金额$<$营业收入总额的 0.5%。</p> <p>所有者权益潜在错报： 重大缺陷错报金额\geq所有者权益总额的 3%； 重要缺陷所有者权益总额的 1.5%\leq错报金额$<$所有者权益总额的 3%； 一般缺陷错报金额$<$所有者权益总额的 1.5%。</p> <p>利润总额潜在错报： 重大缺陷错报金额\geq利润总额的 5%； 重要缺陷利润总额的 3%\leq错报金额$<$利润总额的 5%； 一般缺陷错报金额$<$利润总额的 3%。</p>	根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量标准执行。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 4 月 23 日
内部控制审计报告全文披露索引	指定媒体
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见一致。

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况：不适用

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位：否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况：

公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	施工中未采取抑尘措施，未按要求覆盖裸地，建筑垃圾处理违规等	违反相关规定	罚款 5 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，采取扬尘防治措施，规范处置建筑垃圾
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	施工工地出入口通道有泥浆，采取扬尘污染防治措施不符合要求	违反相关规定	罚款 5.5 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，按要求采取扬尘防治措施
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	施工现场裸露堆料未完全覆盖	违反相关规定	罚款 2.9 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，覆盖堆料
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	木制模板切割未正常使用粉尘收集设施	违反相关规定	罚款 1.5 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，使用粉尘收集设施
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	未采取有效防尘降尘措施	违反相关规定	罚款 10 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，采取有效扬尘防治措施
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	未取得证明夜间施工的行为	违反相关规定	罚款 1 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	取得证明后再夜间施工
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	施工现场土方未集中堆放或者未采取覆盖、固化措施	违反相关规定	罚款 2 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，集中堆放土方，并覆盖、固化
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	施工现场土方未集中堆放或者未采取覆盖、固化措施	违反相关规定	罚款 2 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，集中堆放土方，并覆盖、固化
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	未采取有效防尘降尘措施	违反相关规定	罚款 5 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，采取有效扬尘防治措施
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	未采用密闭式防尘网遮盖建筑土方（工程渣土、建筑垃圾）	违反相关规定	罚款 5 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，采用密闭式防尘网遮盖建筑土方
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	未采取有效防尘降尘措施的行为	违反相关规定	罚款 5 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，采取有效扬尘防治措施
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	未采用密闭式防尘网遮盖建筑土方（工程渣土、建筑垃圾）	违反相关规定	罚款 5 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，采用密闭式防尘网遮盖建筑土方
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	露天刷漆，未按照规定安装、使用污染防治设施	违反相关规定	罚款 2 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，按照规定安装、使用污染防治设施
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	未采用密闭式防尘网遮盖建筑土方（工程渣土、建筑垃圾）	违反相关规定	罚款 1 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，采用密闭式防尘网遮盖建筑土方
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	未采取有效防尘降尘措施	违反相关规定	罚款 1 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，采取有效扬尘防治措施
江苏中南建筑产业集团有限责任公司北京分公司	施工车辆未经除泥、冲洗驶出工地	违反相关规定	罚款 1 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，除泥、冲洗将驶出工地的施工车辆

二、社会责任情况

详见《中南建设 2023 年环境、社会及管治报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

乡村振兴是中南践行企业社会责任的重要领域。公司积极响应国家共同富裕的政策方针，结合公司业务和支持地实际情况，开展一系列乡村振兴工作。多年来其总计投入约 8.5 亿元支持江苏省南通市海门区中南村的各项发展。中南村先后被评为全国文明村、全国绿色小康村、江苏省文明村。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

(1) 资产重组时所作承诺

承诺方	中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司、陈锦石
承诺类型	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺
承诺时间	2009年07月15日
承诺期限	长期
承诺内容	<p>一、关于保持上市公司独立性的承诺：为保持上市公司的独立性，中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司、陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：</p> <p>1、保证上市公司人员独立</p> <p>（1）保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于承诺方及承诺方关联公司。</p> <p>（2）上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生；保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作，不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。</p> <p>（3）保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行，承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>2、保证上市公司资产独立完整</p> <p>（1）保证上市公司与承诺方及承诺方的关联人之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，保证上市公司资产的独立完整</p> <p>（2）保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。</p> <p>（3）保证上市公司的住所独立于承诺人。</p> <p>3、保证上市公司的财务独立</p> <p>（1）保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。</p> <p>（2）保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。</p> <p>（3）保证上市公司保持自己独立的银行账户，不与承诺方共用一个银行账户。</p> <p>（4）保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。</p> <p>（5）保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>（6）保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。</p> <p>4、保证上市公司机构独立</p> <p>（1）保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。</p> <p>（2）保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；建立健全的组织机构体系，保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与承诺方职能部门之间的从属关系。</p> <p>（3）保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>5、保证上市公司业务独立</p> <p>（1）保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。</p> <p>（2）保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。</p> <p>（3）保证不与上市公司进行同业竞争。</p> <p>二、关于避免和消除同业竞争的承诺：</p> <p>为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务。承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除上市公司外的其他下属全资、控股子公司不从事与上市公司相同或相似的业务；如果有同时适合于上市公司和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，上市公司享有优先选择权。承诺人承诺并保证给予上市公司与承诺人其他下属全资、</p>

	<p>控股子公司同等待遇，避免损害上市公司及上市公司中小股东的利益。对于上市公司的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。</p> <p>三、关于减少并规范关联交易的承诺：</p> <p>就本次交易完成后中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司、陈锦石可能与上市公司发生的关联交易，中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：在本次交易完成后，承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用其地位损害上市公司的利益。中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会利用其地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。</p>
履行情况	未违反承诺
承诺是否及时履行	是

(2) 首次公开发行或再融资时所作承诺

承诺方	中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司、上市公司董事、监事、高管
承诺类型	其他承诺
承诺时间	2015 年 04 月 15 日
承诺期限	长期
承诺内容	<p>本公司的全部董事、监事、高级管理人员，控股股东中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司，实际控制人陈锦石先生已出具承诺函，承诺内容如下：中南建设已经及时完整地披露了房地产业务用地情况，不存在因用地违法违规被查处的情形；如中南建设因未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司和投资者造成损失的，本人/本公司将依法承担赔偿责任</p>
履行情况	未违反承诺
承诺是否及时履行	是

(3) 其他对公司中小股东所作承诺

承诺方	中南城市建设投资有限公司、陈昱含
承诺类型	其他承诺
承诺时间	2009 年 07 月 15 日
承诺期限	长期
承诺内容	<p>一、关于税务补偿的承诺：</p> <p>中南城市建设投资有限公司和陈昱含（以下合称“承诺人”）目前分别持有江苏中南建筑产业集团有限责任公司（以下简称“中南建筑”）97.36%和 2.64%股权。鉴于中南建筑及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司在 2008 年度及以前年度存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保证公司及其中小股东的利益，承诺人特此承诺：在上市公司本次重大重组经中国证监会批准并实施后，如有权税务部门要求中南建筑及南通市中南建工设备安装有限公司改按查账征收方式缴纳 2007 年度及以前年度所得税，并由此导致中南建筑及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴税款、支付滞纳金罚款或其他款项时，承诺人将在有权税务部门规定的期限内，且最迟不晚于有权税务部门出具书面文件后的一个月内，根据目前对中南建筑的持股比例承担中南建筑及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴的税款、滞纳金、罚款或其他款项。</p> <p>二、关于明确“税务补偿承诺”中责任期限的专项说明：</p> <p>鉴于江苏中南建筑产业集团有限责任公司（以下简称“中南建筑”）及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司（以下简称“中南安装”）存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保障上市公司及其中小股东的利益，中南城市建设投资有限公司和陈昱含（以下合称“承诺人”）就所出具的税务补偿承诺中的责任期限明确如下：中南建筑及中南安装若因资产置换完成日前的经营行为或其他行为，需要补缴企业所得税、支付滞纳金、罚款或其他款项，承诺人将在税务机关规定的期限内，且最迟不晚于税务机关出具书面文件后的一个月内，按持股比例承担；中南建筑及中南安装在资产置换完成日后的应税责任，由上市公司承担。</p>
履行情况	未触发履约条件
承诺是否及时履行	是

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明：不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明：不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

公司董事会同意致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度财务报告出具的带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告，并出具专项说明。公司审慎评估目前及不少于未来 12 个月的流动资金、财务状况、经营状况以及可能的融资来源，鉴于公司 2024 年之后竣工交付规模下降支付需求降低，以及国家金融支持房地产市场平稳健康发展、城市房地产融资协调机制等政策进一步落地，公司新增融资有机会增加，融资性支出将进一步下降，公司认为未来将能够获得足够的运营资金、融资来源以及减少偿债支出，以确保公司未来一年及更长时间内能够持续稳健运营。公司认为采用持续经营基础编制公司财务报告是恰当的。

监事会认为同意董事会有关专项说明，认为相关说明反映了公司情况，将推动公司尽快落实相关应对措施，切实维护公司及全体股东利益。

独立董事为同意有关专项说明，认为相关说明反映了公司情况，将推动公司将尽快落实相关应对措施，切实维护公司及全体股东利益。

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

具体情况参见财务报告附注三、37(1)重要会计政策变更。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

具体情况参见财务报告附注六、在其他主体中的权益。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	790
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9
境内会计师事务所注册会计师姓名	李洋、张博
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4、1

当期是否改聘会计师事务所：否

聘请内部控制审计会计师事务所情况：

公司聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司内部控制审计机构，内控审计费用为 120 万元，包含在上述会计师事务所 790 万元报酬内。

九、年度报告披露后面临退市情况：不适用

十、破产重整相关事项：不适用

十一、重大诉讼、仲裁事项

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
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		
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 亿元	执行中	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		
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	-	-	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	11,433	否	已撤诉	-	-		

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

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	30,000	否	再审中	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	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		

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

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 2023年8月31日	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	-	-		
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	2023年8月31日	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		
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限公司	12,204	是	一审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏龙信置业有限公司、南通市海门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、长沙长夏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、上海筑达置业有限责任公司、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责任公司	28,263	否	已判决	判决支付对方2.8亿元及相应其他金额	执行中		
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昱建材有限公司、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	2024年4月23日	刊登于指定媒体的《2023年度报告》

无锡联信资产管理有限公司诉南通中昱建材有限公司、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
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责任公司、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。

十二、处罚及整改情况：不适用

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

公司控股股东因股票质押业务纠纷等原因诉讼增加。

十四、重大关联交易

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易：不适用

3、共同对外投资的关联交易：不适用

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易类型	关联人	交易内容	定价原则	关联交易金额 (万元)	发生额占同类业 务比例 (%)	交易额 (万元)	关联交易结 算方式	可获得的同 类交易市价	是否超额	披露日期及索引
接受关联人提 供的物业、工 程施工服务、 劳务、商品等	江苏中南建设装饰有限公司	提供物业、工 程施工服务、 劳务、商品等	公开招标，市场 定价	10,989	19%	90,000	签署协议， 支付相关款 项	-	否	2023 年 12 月 29 日刊 登于指定媒体的《关于 2024 年度日常关联交 易授权事项的公告》 (公告编号：2023- 180)
	金丰环球装饰工程（天津）有限公司			136	0%	10,000		-	否	
	北京城建中南土木工程集团有限公司及其下 属子公司			1,688	3%	90,000		-	否	
	南通中南商业发展有限公司及其下属子公司			938	2%	20,000		-	否	
	南通中南工业投资有限责任公司及其子公司			8,826	15%	30,000		-	否	
	中南昱购（上海）供应链科技有限公司			385	1%	80,000		-	否	
	中南服务及其下属子公司			10,853	19%	50,000		-	否	
	上述主体之外中南控股的关联方			6,790	12%	20,000		-	否	
	中南控股			接受担保	费率不超过 1.5%	17,523		30%	15,000	
	合计	—	—	58,126	100%	405,000	-	否		
向关联人销售 商品、提供工 程服务、劳务 等	上海中南金石实业（集团）有限公司及其下 属子公司	销售商品、提 供工程服务、 劳务等	公开招标，市场 定价	28,979	68%	140,000	签署协议，支 付相关款项	-	否	
	苏州中合置地有限公司（原苏州中南中心投 资建设有限公司）			736	2%	30,000		-	否	
	上述主体之外中南控股的关联方			12,856	30%	30,000		-	否	
	合计	—	—	42,571	100%	200,000	-	否		
大额销货退回的详细情况				无						
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况				受到行业非良性循环影响，公司业务量下降，各类别关联交易均比预计的金额大幅下降。						
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				无。						

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况：不适用

7、其他重大关联交易：不适用

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

公司报告期不存在租赁情况。

1、重大担保

单位：万元

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	担保额度披露日期	截止12月31日可使用担保额度	担保进展披露日期	截止12月31日担保金额	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	2023/12/4	30,000	2021/7/10	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			2020/11/5 2022/1/28	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	2023/12/4	50,000	2023/5/27	41,145	连带责任担保			36个月	否	否
南宁景信置业有限公司	2023/12/4	50,000	2020/8/7	5,000	连带责任担保			36个月	否	否
南宁景信置业有限公司	2023/12/4	50,000	2021/1/19	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）	2023/12/4	50,000	2021/8/11	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	2023/12/4	15,000	2020/3/11	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	2023/12/4	350,000	2023/2/11	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			2023/4/24	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			2020/9/16	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			2020/6/29	658	连带责任担保			36个月	否	否
西安源恩置业有限公司	2023/12/4	32,000	2020/11/17 2023/11/17	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	2023/12/4	10,000	2021/4/15	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	2023/12/4	20,000	2021/4/29	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	2023/12/4	795	2020/9/24 2023/12/8	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	2023/12/4	60,000	2021/9/29	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			2020/1/8	38,000	连带责任担保		是	132个月	否	否
南京汇雄物资有限公司			2022/9/28	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	2023/12/4	12,000	2021/8/25 2023/9/28	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			2021/2/5	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	2023/12/4	11,000	2022/1/6	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			2020/8/5	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）			2020/10/30	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			2022/6/18	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			2020/8/5	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			2021/1/27	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）			2023/8/30	7,413	连带责任担保			18个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年度报告

太仓锦新企业管理有限公司 (同时为并表公司江苏锦时置业有限责任公司提供担保)												
佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司			2020/9/29 2023/7/22	24,979	连带责任担保			54 个月	否	否		
南宁景信置业有限公司	2023/12/4	50,000	2022/10/27	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			2022/10/27		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	担保额度披露日期	截止 12 月 31 日可使用担保额度	担保进展披露日期	截止 12 月 31 日担保金额	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	2023/11/19	2,919,693 ^{注 1}	2020/4/25 2022/5/9 2023/4/13	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			2020/1/16 2022/12/13 2023/8/7	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			2022/1/25	29,450	连带责任担保				-	否	否
广西唐迪投资有限公司			2021/9/29	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			2013/6/22 2023/4/24	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			2022/4/26	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			2021/1/19	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			2021/4/21	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			2022/6/18	4,250	连带责任担保					否	否
海门中南世纪城 (香港) 有限公司			2022/6/18		连带责任担保					-	否
青岛尚源城市发展有限公司			2021/4/21 2023/12/8	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			2021/4/23	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			2021/7/17	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)			2021/8/11	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			2020/9/24 2023/11/15	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			2021/12/24 2023/11/4	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			2019/11/23 2023/1/14 2023/11/4	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			2020/10/30	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			2019/12/18 2022/9/22 2023/10/11	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			2021/7/17	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			2021/7/28	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			2022/10/28	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		2022/10/28	连带责任担保				36 个月	否	否	
南通海门锦瑞置业有限公司			2020/4/11 2022/9/29 2023/2/23 2023/10/21	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			2019/12/10 2023/2/11	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			2015/7/9	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			2021/3/16	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			2021/4/23	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			2022/3/9	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			2022/3/4 2022/6/3 2023/6/27	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			2019/2/27 2022/3/4 2023/4/13 2023/12/18	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			2021/7/15	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			2020/9/11	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			2021/4/29	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			2021/4/21	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			2019/12/18 2022/12/31 2023/10/11	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			2020/12/17 2022/12/21	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			2020/2/28 2022/12/17 2023/9/16	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			2020/6/29 2022/6/29	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			2021/12/15 2022/12/14	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			2022/7/9	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			2021/4/15	9,795	连带责任担保			264 个月	否	否
西安莱恒置业有限公司			2021/9/29	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			2021/9/29		连带责任担保			24 个月	否	否
西安元凯置业有限公司			2021/7/15 2022/8/13 2023/8/30	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			2021/5/29	7,099	连带责任担保		是	18 个月	否	否
杭州锦昱置业有限公司			2020/5/16 2023/6/29 2023/7/28 2023/12/8	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			2020/11/19 2022/6/3	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			2020/11/26 2022/11/8 2023/11/15	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			2020/5/16	149	连带责任担保			24 个月	否	否
温州锦藤置业有限公司			2023/11/24	78,700	连带责任担保			-	否	否
Haimen Zhongnan Investment Development(International)Co., Ltd.			2019/7/13	10,934	连带责任担保			36 个月	否	否
Haimen Zhongnan Investment Development(International)Co., Ltd.			2021/4/9	170,398	连带责任担保			36 个月	否	否
Haimen Zhongnan Investment Development(International)Co., Ltd.			2021/6/10	10,146	连带责任担保			364 天	否	否
Haimen Zhongnan Investment Development(International)Co., Ltd.			2022/8/30	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			2020/3/11 2022/7/16 2022/7/21	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			2021/2/24	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			2020/6/23	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			2020/7/10	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			2022/7/9	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			2020/3/19	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			2019/12/28	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			2022/8/27	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			2019/11/23	63,261	连带责任担保			264 个月	否	否
宁波中南投资有限公司			2019/12/21	147,000	连带责任担保			144 个月	否	否
宁波中南投资有限公司			2022/9/22	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			2020/2/28	96,575	连带责任担保			120 个月	否	否
荣成中南建投发展有限公司			2020/3/19	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			2019/12/28	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			2022/1/21	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			2020/3/19	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			2019/12/21 2022/2/16	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			2022/5/9	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			2021/9/18	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			2017/4/25	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			2020/4/16 2023/6/29	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			2020/6/29 2023/6/29	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			2021/3/26 2023/4/13	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			2021/6/19 2021/12/24	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			2022/3/5	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			2022/3/12 2023/3/14	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			2023/4/13	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			2022/7/20	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			2022/7/29	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			2023/11/17	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			2022/9/7 2023/8/30	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			2023/3/24 2023/9/23	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			2022/10/19 2023/10/11	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			2021/3/26	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			2020/2/20	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			2021/5/29 2022/4/13	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			2023/4/13	5,000	连带责任担保			12 个月	否	否
南通中昱建材有限公司			2021/3/13 2022/4/13	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			2021/1/19	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			2021/9/11	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			2021/5/13	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			2021/6/8	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			2021/7/28	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			2021/6/22	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			2020/12/9	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			2021/6/19	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			2020/7/31 2022/8/6	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）			2020/10/30	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			2021/5/25	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			2022/4/13	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			2020/5/28	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			2021/1/29 2023/7/28	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)			2023/8/30	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			2023/8/30	500	连带责任担保			18 个月	否	否
江苏锦翠房地产有限公司			2021/12/30	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			2020/6/23	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		2021/4/29	否						否	
广西唐迪投资有限公司		2021/4/29	否						否	
南通鑫恒置业有限公司		2021/4/29	否						否	
温州恒楷置业有限公司		2023/9/28	否						否	
广西锦驰置业有限公司			2022/10/27	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	2022/11/19	977,700 ^{注2}	2020/6/23	5,564	连带责任担保		是	-	否	否
江门嘉缘置业有限公司			2021/1/8	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			2020/9/16	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			2021/4/15	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			2021/4/29	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			2021/5/13	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		2021/10/26	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		2020/4/3	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		2020/3/11	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		2020/12/22 2022/12/17	21,996	连带责任担保			36 个月	否	否
宁波锦实投资有限公司		2019/5/9	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		2019/12/28	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		2020/2/20	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		2020/2/29	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		2020/2/28	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		2021/1/27	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		2022/7/21	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		2022/10/28	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		2021/5/25	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	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				4,008,195			
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)						0.00			
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			

注 1: 资产负债率超过 70% 的子公司可使用担保总额;

注 2: 资产负债率未超过 70% 的子公司可使用担保总额。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明：不适用

十七、公司子公司重大事项：不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

类别	2022年12月30日		本次变动增减(+, -)	2023年12月29日	
	股数	比例		股数	比例
一、有限售条件股份	15,536,084	0.41%	+766,066	16,302,150	0.43%
1、国家持股	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	15,536,084	0.41%	+766,066	16,302,150	0.43%
其中：境内法人持股	0	0	0	0	0
境内自然人持股	15,536,084	0.41%	+766,066	16,302,150	0.43%
4、外资持股	0	0	0	0	0
二、无限售条件股份	3,811,022,817	99.59%	-766,066	3,810,256,751	99.57%
1、人民币普通股	3,811,022,817	99.59%	-766,066	3,810,256,751	99.57%
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0
三、股份总数	3,826,558,901	100.00%	0	3,826,558,901	100.00%

2、限售股份变动情况：适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
赵桂香	106,275	35,425	0	141,700	董事及高级管理人员限售	根据中国证券登记结算有限责任公司有关规定解除限售
辛琦	2,238,675	746,225	0	2,984,900		
唐晓东	174,808	58,269	0	233,077		
梁洁	910,725	0	0	910,725		
胡红卫	885,000	295,000	0	1,180,000		
陈昱含	10,810,498	0	0	10,810,498		
姚可	178,878	0	178,878	0		
柏利忠	231,225	0	231,225	0		
施立新	0	41,250	0	41,250		
合计	15,536,084	1,176,169	410,103	16,302,150	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况：不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明：不适用

3、现存的内部职工股情况：不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

2023 年 12 月末普通股股东总数		110,388		2024 年 3 月末普通股股东总数		112,830		
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股数	持有无限售条件股数	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中南城市建设投资有限公司	境内非国有法人	41.77%	1,598,267,642	-313,996,114		1,598,267,642	质押/冻结	1,504,865,537
香港中央结算有限公司	境外法人	0.76%	29,201,211	-41,581,612		29,201,211	0	0
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	其他	0.46%	17,790,436	17,790,436		17,790,436	0	0
陈昱含	境内自然人	0.38%	14,413,997	0	10,810,498	3,603,499	0	0
陈小敏	境内自然人	0.31%	11,858,100	11,858,100		11,858,100	0	0
陈黄斌	境内自然人	0.29%	11,157,100	11,157,100		11,157,100	0	0
陈智颖	境外自然人	0.29%	10,972,200	500,000		10,972,200	0	0
许福想	境内自然人	0.28%	10,770,200	10,770,200		10,770,200	0	0
诸葛承凤	境内自然人	0.26%	10,000,000	10,000,000		10,000,000	0	0
陈福泉	境外自然人	0.24%	8,994,500	8,994,500		8,994,500	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况			无					
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明			无					
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股数	股份种类						
		种类	数量					
中南城市建设投资有限公司	1,598,267,642	人民币普通股	1,598,267,642					
香港中央结算有限公司	29,201,211	人民币普通股	29,201,211					
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	17,790,436	人民币普通股	17,790,436					
陈小敏	11,858,100	人民币普通股	11,858,100					
陈黄斌	11,157,100	人民币普通股	11,157,100					
陈智颖	10,972,200	人民币普通股	10,972,200					
许福想	10,770,200	人民币普通股	10,770,200					
诸葛承凤	10,000,000	人民币普通股	10,000,000					
陈福泉	8,994,500	人民币普通股	8,994,500					
姜勇军	8,768,200	人民币普通股	8,768,200					
上述股东之间关联关系或一致行动的说明		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。						
上述股东参与融资融券业务情况说明		中南城市建设投资有限公司、陈小敏、陈智颖、陈福泉以及姜勇军参与融资融券业务。						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

前十名股东参与转融通出借股份情况								
股东名称	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	占总股本比例	数量合计	占总股本比例	数量合计	占总股本比例	数量合计	占总股本比例
中南城市建设投资有限公司	1,912,263,756	49.97%	30,000,000	0.78%	1,598,267,642	41.77%	0.00	0.00%

前十名股东较上期发生变化

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称	本报告期变化	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本比例	数量合计	占总股本比例
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	新增				
陈小敏	新增				
陈黄斌	新增				
陈智颖	新增				

许福想	新增				
诸葛承凤	新增				
陈福泉	新增				
上海一村投资管理有限公司一一村基石 15 号私募证券投资基金	退出				
江伟朋	退出				
中国农业银行股份有限公司一中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	退出				
中国工商银行股份有限公司一诺安先锋混合型证券投资基金	退出				
国寿安保基金一中国人寿保险股份有限公司一万能险一国寿股份委托国寿安保红利增长股票组合单一资产管理计划	退出				
光大证券股份有限公司	退出				
渤海银行股份有限公司一诺安优选回报灵活配置混合型证券投资基金	退出				

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中南城市建设投资有限公司	陈锦石	2005 年 02 月 01 日	76987740X	投资
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

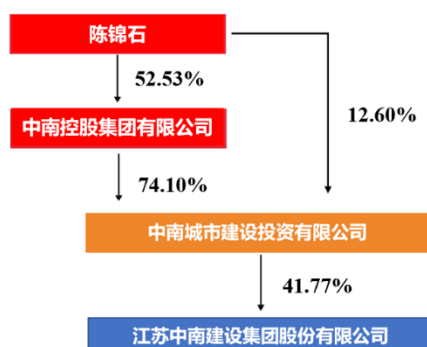
实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
陈锦石	本人	中华人民共和国	否
主要职业及职务	中南控股集团有限公司董事长、中南城市建设投资有限公司董事长、江苏中南建设集团股份有限公司董事长、总经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司：不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%：适用

名称	股东类别	股票质押融资总额（万元）	具体用途	偿还期限（未来一年到期金额）（万元）	还款资金来源	是否存在偿债或平仓风险	是否影响公司控制权稳定
中南城市建设投资有限公司	控股股东	231,436	补充流动资金	166,613	自有资金	是	否

5、其他持股在 10%以上的法人股东：不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况：不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况：不适用

第八节 债券相关情况

一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	19 中南 03	112997.SZ	2019 年 11 月 22 日	2019 年 11 月 22 日	2028 年 11 月 22 日	56,225.90	7.60%	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	深交所
公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二	20 中南 02	149051.SZ	2020 年 3 月 6 日	2020 年 3 月 6 日	2029 年 3 月 6 日	88,000.00	7.40%		
公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	21 中南 01	149391.SZ	2021 年 3 月 17 日	2021 年 3 月 17 日	2029 年 3 月 17 日	949,000.00	7.30%		
投资者适当性安排			仅限合格投资者参与交易						
适用的交易机制			集中竞价交易和综合协议交易						
是否存在终止上市交易的风险和应对措施			否						

逾期未偿还债券：不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

1、20 中南 02

本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及债券持有人回售选择权。公司于本期债券存续的第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

公司 2023 年 2 月 7 日起先后三次发布关于“20 中南 02”公司债券票面利率调整和持有人回售事项的提示性公告，部分债券持有人选择在回售登记期 2023 年 2 月 13 日至 2023 年 2 月 15 日间的交易日内将 8,000,000 张债券进行回售，有效回售数量 200,000 张，并于 2023 年 3 月 6 日完成全部回售事项。“20 中南 01”剩余托管数量为 8,800,000 张，债券余额 88,000 万元。

2、21 中南 01

本期债券的期限为 4 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权及债券持有人回售选择权。公司将于本期债券存续的第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券

份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

公司 2023 年 2 月 20 日起先后三次发布关于“21 中南 01”公司债券票面利率调整和持有人回售事项的提示性公告，部分债券持有人选择在回售登记期 2023 年 2 月 24 日至 2023 年 2 月 28 日间的交易日内将 2,450,490 张债券进行回售，有效回售数量 510,000 张，并于 2023 年 3 月 17 日完成全部回售事项。“20 中南 01”剩余托管数量为 9,490,000 张，债券余额 94,900 万元。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
19 中南 03、20 中南 02、21 中南 01	中山证券有限责任公司	上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 10 楼	曹阳、王娟	雍虢华	021-50801138

报告期内上述机构未发生变化

4、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
19 中南 03	100,000.00	100,000.00	0.00	无	无	是
20 中南 02	90,000.00	90,000.00	0.00	无	无	是
21 中南 01	100,000.00	100,000.00	0.00	无	无	是

募集资金用于建设项目：不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途：不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况：不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况及对债券投资者权益的影响

1、19 中南 03

中山证券有限责任公司于 2023 年 11 月 14 日发出《中山证券有限责任公司关于召开江苏中南建设集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议的公告》并召开了持有人会议，会议审议通过了《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》、《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》。

本期债券的兑付期限调整为自 2023 年 11 月 22 日起 60 个月，具体每期兑付方案如下：

序号	兑付日	“本金兑付金额”兑付比例
第一期本金	2028/2/22	25%
第二期本金	2028/5/22	25%
第三期本金	2028/8/22	25%
第四期本金	2028/11/22	25%

兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 7.6%计息），且每张债券新增利息将以每张债券单价为基数计息（基准日（含）后新增利息不进行资本化）。2022 年 11 月 22 日（含）至 2023 年 11 月 22 日（不含）的应计利息资本化。本期债券自 2023 年 11 月 22 日（含）以后产生的利息不再单独付息，按兑付日随每期本金兑付金额同时支付，利随本清。

兑付日调整期间，中南建设可以提前偿付本期债券新增利息。

期后事项：

1、20 中南 02

中山证券有限责任公司于 2023 年 2 月 27 日和 3 月 4 日分别发出《中山证券有限责任公司关于召开江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）（品种二）2024 年第一次债券持有人会

议的公告》和《中山证券有限责任公司关于召开江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议公告补充通知》并于 3 月 4 日召开了持有人会议，会议审议通过了《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》、《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》、《关于豁免本期债券违约责任及解决措施的议案》，《关于同意增加 2 个月宽限期的议案》未通过。

本期债券的兑付期限调整为自 2024 年 3 月 6 日起 60 个月，具体每期兑付方案如下：

序号	兑付日	“本金兑付金额”兑付比例
第一期本金	2028/6/6	25%
第二期本金	2028/9/6	25%
第三期本金	2028/12/6	25%
第四期本金	2029/3/6	25%

兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 7.4%计息），且每张债券新增利息将以每张债券单价为基数计息（基准日（含）后新增利息不进行资本化）。2023 年 3 月 6 日（含）至 2024 年 3 月 6 日（不含）的应计利息资本化。本期债券自 2024 年 3 月 6 日（含）以后产生的利息不再单独付息，按兑付日随每期本金兑付金额同时支付，利随本清。

兑付日调整期间，中南建设可以提前偿付本期债券新增利息。

2、21 中南 01

中山证券有限责任公司于 2023 年 3 月 13 日发出《中山证券有限责任公司关于召开江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2024 年第一次债券持有人会议的公告》并于 3 月 14 日召开了持有人会议，会议审议通过了《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》、《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》、《关于豁免本期债券违约责任及解决措施的议案》，《关于调整本期债券本息兑付安排并支付部分利息的议案》未通过。

本期债券的兑付期限调整为自 2024 年 3 月 17 日起 60 个月，具体每期兑付方案如下：

序号	兑付日	“本金兑付金额”兑付比例
第一期本金	2028/6/17	25%
第二期本金	2028/9/17	25%
第三期本金	2028/12/17	25%
第四期本金	2029/3/17	25%

兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 7.3%计息），且每张债券新增利息将以每张债券单价为基数计息（基准日（含）后新增利息不进行资本化）。2023 年 3 月 17 日（含）至 2024 年 3 月 17 日（不含）的应计利息资本化。本期债券自 2024 年 3 月 17 日（含）以后产生的利息不再单独付息，按兑付日随每期本金兑付金额同时支付，利随本清。

兑付日调整期间，中南建设可以提前偿付本期债券新增利息。

三、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
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 22 日	2024 年 6 月 21 日	93,100.00	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	银行间市场
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	174,650.00	7.20%		
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	100,000.00	6.80%		
投资者适当性安排			仅限合格投资者参与交易						
适用的交易机制			全国银行间债券市场流通转让						
是否存在终止上市交易的风险和应对措施			否						

逾期未偿还债券：不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况：不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
20 中南建设 MTN001、20 中南建设 MTN002、21 中南建设 MTN001	中国民生银行股份有限公司南京分行	南京市洪武北路 20 号民生银行	王娟、曹阳	彭树彬	15651801756

报告期内上述机构未发生变化

4、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

募集资金用于建设项目：不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途：不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况：不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及对债券投资者权益的影响：不适用

四、可转换公司债券：不适用

五、境外子公司美元票据情况

公司全资子公司 Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd. (简称“HZID”) 于 2019 年 6 月 18 日发行的美元优先票据，简称 HMZNN2206，香港联交所证券代码：4585.HK；于 2021 年 4 月 7 日发行的美元优先票据，简称 HMZNN2404，香港联交所证券代码：40638.HK；于 2021 年 6 月 8 日发行的美元优先票据，简称 HMZNN2206B，香港联交所证券代码：40714.HK。

2022 年 5 月，HZID 针对余额分别为 7285 万美元和 1.5 亿美元的 HMZNN2206 和 HMZNN2206B（合称“原票据”）发起交换要约，每 1000 美元原票据，可以选择在兑付 50 美元本金及相应利息，另得 10 美元现金激励的情况下，交换为 950 美元 2023 年 6 月 5 日到期新票据。

截至 2022 年末，5855.8 万美元 HMZNN2206 和 13459.6 万美元 HMZNN2206B 接受交换要约。HZID 新发行 1.835 亿美元 2023 年 6 月 5 日到期的美元优先票据，简称 N20230605，新加坡交易所证券代码：97QB.SG。HMZNN2206 余额变为 1429.2 万美元，HMZNN2206B 余额变为 1540.4 万美元。有关票据已从香港联交所摘牌。

2022 年 11 月，HZID 暂停支付 HMZNN2404 利息，决定财务顾问和法律顾问对全部 4.53 亿美元票据进行重组。有关票据已陆续从相关交易所摘牌。各方与票据持有人进行一对一的沟通与接洽，获得多数票据持有人积极的反馈。截至 2023 年 6 月 23 日，公司境外子公司公布初步重组方案，约 37% 的美元优先票据持有人已签署支持有关方案。按照相关规定，超过 75% 的优先票据持有人加入重组支持协议重组方案即获得通过。

根据公司境外子公司 (Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.) 2023 年 8 月 14 日发布的公告，美元优先票据发行主体已被法院颁布了清盘命令，同时委任了联合清盘人。自 2022 年下半年开始，陆续出现同行业境外筹资公司被下达清盘令的情形，但由于清盘程序、成本费用、宏观经济形势、境内外司法联系及协助等因素，清

盘工作尚无实质性进展。公司一方面积极上诉，申请撤销清盘命令；另一方面，为最大化保障公司和投资人的利益，公司将持续与投资人和联合清盘人沟通，推进债务重组方案。

六、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%：不适用

七、报告期末除债券外的有息债务逾期情况：

具体情况参见财务报告附注五、25(2)。

八、报告期内是否有违反规章制度的情况：不适用

九、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	增减变动
流动比率	0.96	0.99	-2.50%
资产负债率	91.14%	89.81%	1.33 个百分点
速动比率	43.12%	38.17%	4.95 个百分点
项目	本报告期	上年同期	增减变动
扣除非经常性损益后净利润	-462,697.93	-965,603.74	52.08%
EBITDA 全部债务比	-2.77%	-13.98%	11.20 个百分点
利息保障倍数	-0.42	-1.33	68.42%
现金利息保障倍数	1.84	2.45	-24.90%
EBITDA 利息保障倍数	-0.29	-1.23	76.42%
贷款偿还率	53%	80%	-
利息偿付率	32%	88%	-

第九节财务报告

审计报告

致同审字（2024）第 110A013376 号

江苏中南建设集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称中南建设公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中南建设公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中南建设公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，中南建设公司 2023 年归母净亏损为 529,270.02 万元，且于 2023 年 12 月 31 日，中南建设公司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公司相关经营主体和债务主体追偿逾期债务，导致中南建设公司及子公司陷入多起债务诉讼或仲裁。这些事项或情况，连同财务报表附注二所示的其他事项，表明存在可能导致对中南建设公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、27，附注五、48及附注十四。

1、事项描述

中南建设公司于2023年度实现的房地产开发项目的收入为6,392,627.90万元，占营业收入总额的比例为93.34%。由于房地产开发项目的收入对中南建设公司财务报表影响重大，单个房地产开发项目销售收入确认上的小额错报汇总起来可能对影响财务报表使用者对本期经营成果的理解，因此我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认实施的审计程序主要包括：

（1）了解、评价并测试了与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）就本期确认房产销售收入的项目，选取了相应项目的房产标准买卖合同条款检查，以评价中南建设公司有关房地产开发项目的收入确认的具体方法是否符合相关会计准则的要求；

（3）就本期确认房产销售收入的项目，选取了样本，检查了买卖合同备案情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，检查样本回款情况及未回款安排等，以评价相关房产销售收入确认时点是否与收入确认的具体方法一致；

（4）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取了样本，检查了可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

（5）对期末有存量房的项目，在对存量房进行抽盘的基础上结合与销售台账、公开销售信息的对比，以评价相关存量房销售收入是否在恰当的期间确认；

（6）获取销售部门销售台账，检查房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入被完整记录。

（二）存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三、13、36及附注五、8。

1、事项描述

截至 2023 年 12 月 31 日，中南建设公司开发产品、开发成本（以下统称“存货”）的账面余额为 9,990,850.39 万元，已计提的存货跌价准备账面余额为 314,477.57 万元。存货按照成本与可变现净值孰低计量，在确定存货可变现净值过程中，中南建设公司管理层（以下简称管理层）需要估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价。

由于存货占中南建设公司资产比例较高，估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险且涉及重大专业判断和会计估计，因此我们将存货可变现净值的确定识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的确定实施的审计程序主要包括：

（1）了解、评价并测试了管理层与编制和监督预算及预测各存货项目建造成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）选取样本，对存货项目进行实地观察，并向管理层询问项目进度和总开发成本预算；

（3）访谈管理层聘任的评估专家，评价其专业素质、独立性和胜任能力；

（4）由注册会计师的评估专家对管理层及其聘请的评估专家所采用的估值方法进行复核，将关键假设和参数与市场可获取数据和销售预算进行了比较；

（5）将各存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较，并通过比较分析历史同类在产品至完工时仍需发生的成本；

（6）选取样本，就管理层以往年度可变现净值的评估与实际变动的价值进行比较，并评价管理层评估的合理性；

（7）对资产负债表日后已销售的部分开发产品，通过抽样方式对实际售价与预计售价进行比较，对管理层估计的合理性做出判断。

五、其他信息

中南建设公司管理层对其他信息负责。其他信息包括中南建设公司 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

中南建设公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中南建设公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中南建设公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中南建设公司的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中南建设公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在

重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中南建设公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就中南建设公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

中国·北京

二〇二四年 四月二十二日

2023 年度财务报表

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	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	7,504,890,274.41	132,895,425.92	13,746,410,155.17	154,442,961.03
交易性金融资产	五、2	94,485,105.96	134,230.00	1,752,502.20	141,050.00
应收票据	五、3	152,755,904.30		341,825,378.12	
应收账款	五、4	5,840,368,921.38		5,939,224,384.70	
应收款项融资	五、5	610,567.66		14,888,494.68	
预付款项	五、6	3,056,236,575.42	10,546,686.83	3,591,837,295.50	8,848,440.39
其他应收款	五、7	38,081,810,278.69	106,070,878,096.57	40,246,352,456.23	115,232,672,685.79
其中：应收利息					
应收股利		5,500,000.00	1,225,999,468.04	321,466,864.68	3,031,508,410.25
存货	五、8	97,774,013,520.70		150,807,990,918.52	
合同资产	五、9	12,237,528,643.86		17,345,118,017.27	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	五、10	821,064,209.63			
其他流动资产	五、11	11,453,671,610.10	8,229,603.45	13,730,038,770.23	6,133,440.92
流动资产合计		177,017,435,612.11	106,222,684,042.77	245,765,438,372.62	115,402,238,578.13
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款	五、12	1,864,953,132.63			
长期股权投资	五、13	13,912,924,168.43	23,963,143,460.02	21,729,907,755.42	24,824,696,773.21
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	五、14	791,261,390.00	319,170,000.00	454,880,000.00	318,880,000.00
投资性房地产	五、15	8,475,742,500.00		8,953,327,837.84	
固定资产	五、16	3,241,689,149.02	654,609,043.47	3,270,130,068.39	684,950,374.04
在建工程	五、17	96,597,980.04	16,002,199.28	96,033,137.21	14,254,626.46
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、18	419,047,568.28		570,616,094.98	
无形资产	五、19	616,285,522.03	57,532,304.62	652,986,226.90	60,357,846.28
开发支出					
商誉	五、20	4,188,653.58		4,188,653.58	
长期待摊费用	五、21	232,409,175.35		321,447,427.99	
递延所得税资产	五、22	3,681,483,759.24		4,226,440,915.76	
其他非流动资产	五、23	16,552,583,444.88		20,677,035,309.14	
非流动资产合计		49,889,166,443.48	25,010,457,007.39	60,956,993,427.21	25,903,139,619.99
资产总计		226,906,602,055.59	131,233,141,050.16	306,722,431,799.83	141,305,378,198.12

公司法定代表人：陈锦石

主管会计工作的公司负责人：夏佐波

公司会计机构负责人：夏佐波

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	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、25	12,199,517,032.16	1,810,754,541.89	8,556,447,824.30	171,751,780.82
交易性金融负债					
应付票据	五、26	4,423,808,906.37	30,000,100.00	6,962,856,794.78	30,000,100.00
应付账款	五、27	31,916,413,792.23	24,108,197.98	31,730,400,047.78	22,744,095.57
预收款项	五、28	5,837,110.48		16,423,827.57	
合同负债	五、29	65,917,847,973.42		116,419,930,564.47	
应付职工薪酬	五、30	481,468,688.71	10,451,258.99	741,441,681.95	9,148,975.90
应交税费	五、31	9,957,822,095.73	124,831,897.76	8,257,673,807.26	126,839,378.52
其他应付款	五、32	40,468,527,407.13	103,354,444,613.42	49,422,225,540.69	118,817,980,022.38
其中：应付利息		2,172,340,309.06	404,242,812.04	755,711,055.34	171,105,264.79
应付股利		27,019,550.65		16,715,892.76	
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、33	10,651,756,463.20	2,922,171,038.11	14,650,714,482.89	2,606,101,442.58
其他流动负债	五、34	7,736,560,302.63		12,025,928,644.69	
流动负债合计		183,759,559,772.06	108,276,761,648.15	248,784,043,216.38	121,784,565,795.77
非流动负债：					
长期借款	五、35	19,133,797,515.20	100,000,000.00	20,205,650,666.82	100,000,000.00
应付债券	五、36	1,398,175,085.24	3,433,332,623.21	4,141,761,249.61	5,575,571,197.45
租赁负债	五、37	544,398,307.91		518,531,343.88	
长期应付款	五、38	259,600,000.00		259,800,000.00	
预计负债	五、39	840,744,515.34	89,223,663.67	327,942,158.95	19,358,655.16
递延收益	五、40	211,887,539.07	33,492,123.53	204,281,294.75	34,610,182.28
递延所得税负债	五、22	570,031,752.60		991,564,576.27	
其他非流动负债	五、41	80,102,690.32		35,756,200.00	
非流动负债合计		23,038,737,405.68	3,656,048,410.41	26,685,287,490.28	5,729,540,034.89
负债合计		206,798,297,177.74	111,932,810,058.56	275,469,330,706.66	127,514,105,830.66
股本	五、42	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、43	3,265,374,818.33	6,344,069,881.97	3,154,871,200.55	6,344,344,197.55
减：库存股					
其他综合收益	五、44	1,193,526,367.11		1,196,872,426.59	
专项储备	五、45	748,804,631.66		762,638,983.83	
盈余公积	五、46	1,536,934,171.65	1,386,280,504.02	986,000,877.68	835,347,210.05
未分配利润	五、47	-1,344,501,143.02	7,743,421,704.61	4,499,132,312.96	2,785,022,058.86
归属于母公司股东权益合计		9,226,697,746.73	19,300,330,991.60	14,426,074,702.61	13,791,272,367.46
少数股东权益		10,881,607,131.12		16,827,026,390.56	
股东权益合计		20,108,304,877.85	19,300,330,991.60	31,253,101,093.17	13,791,272,367.46
负债和股东权益总计		226,906,602,055.59	131,233,141,050.16	306,722,431,799.83	141,305,378,198.12

公司法定代表人：陈锦石

主管会计工作的公司负责人：夏佐波

公司会计机构负责人：夏佐波

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、48	68,488,019,867.08	6,804,828.27	59,036,308,075.82	46,050,995.01
减：营业成本	五、48	61,795,702,048.35		59,089,396,606.23	
税金及附加	五、49	1,514,231,839.44	8,142,115.76	885,646,497.98	8,209,039.71
销售费用	五、50	1,636,669,114.41	6,816,584.25	1,815,610,887.36	20,370,502.31
管理费用	五、51	1,967,776,673.31	87,987,707.25	2,265,613,003.21	112,394,040.02
研发费用	五、52			3,513,686.09	
财务费用	五、53	1,835,685,499.16	138,366,521.02	2,493,804,801.86	369,300,548.01
其中：利息费用		1,695,278,859.59	1,395,872,884.76	2,042,859,673.46	364,761,615.06
利息收入		84,341,672.15	364,563.46	136,006,158.09	923,025.97
加：其他收益	五、54	-131,186,874.93	27,636,173.92	66,730,011.25	20,926,686.03
投资收益(损失以“-”号填列)	五、55	594,956,393.73	5,864,281,823.75	1,681,514,869.59	2,580,380,419.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,015,815,676.34	-21,353,711.41	1,005,812,834.79	22,875,819.76
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)		125,461,524.43	31,117,525.79	94,705,012.97	57,000,000.00
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、56	54,438,902.36	1,843,180.00	130,418,685.58	-20,563,570.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、57	-856,850,336.38	-80,642,933.66	-943,698,809.57	-56,123,886.66
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、58	-2,163,994,434.49		-2,590,882,942.66	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、59	-15,792,255.30		215,248,385.83	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-2,780,473,912.60	5,578,610,144.00	-8,957,947,206.89	2,060,396,514.10
加：营业外收入	五、60	54,162,750.79	0.55	117,826,430.58	535,187.44
减：营业外支出	五、61	665,718,231.20	69,277,204.83	431,450,346.71	12,235,939.36
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-3,392,029,393.01	5,509,332,939.72	-9,271,571,123.02	2,048,695,762.18
减：所得税费用	五、62	1,471,494,364.70		370,928,390.84	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-4,863,523,757.71	5,509,332,939.72	-9,642,499,513.86	2,048,695,762.18
(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)		-4,863,523,757.71	5,509,332,939.72	-9,642,499,513.86	2,048,695,762.18
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)		-5,292,700,162.01		-9,183,273,202.95	
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		429,176,404.30		-459,226,310.91	
五、其他综合收益的税后净额		-3,349,034.37		12,716,177.86	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-3,346,059.48		11,323,863.61	
(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		-3,346,059.48		11,323,863.61	
1.外币财务报表折算差额		-6,941.42		3,329,105.66	
2.自用房地产或作为存货的房地产		-3,339,118.06		7,994,757.95	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-2,974.89		1,392,314.25	
六、综合收益总额		-4,866,872,792.08	5,509,332,939.72	-9,629,783,336.00	2,048,695,762.18
归属于母公司股东的综合收益总额		-5,296,046,221.49		-9,171,949,339.34	
归属于少数股东的综合收益总额		429,173,429.41		-457,833,996.66	
七、每股收益					
(一) 基本每股收益		-1.3831		-2.3966	
(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：夏佐波

公司会计机构负责人：夏佐波

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		15,459,578,670.20		46,496,234,364.22	48,814,054.71
收到的税费返还		501,459,585.61	21,057.17	115,554,890.00	
收到其他与经营活动有关的现金	五、63	7,371,421,765.89	185,392,548.27	12,967,381,814.22	7,680,102,938.26
经营活动现金流入小计		23,332,460,021.70	185,413,605.44	59,579,171,068.44	7,728,916,992.97
购买商品、接受劳务支付的现金		11,845,584,023.99		28,534,695,599.52	
支付给职工以及为职工支付的现金		1,239,318,614.47	2,329,310.22	5,509,052,512.79	10,004,421.50
支付的各项税费		1,351,822,728.26	57,440.88	3,996,121,554.24	12,345,218.60
支付其他与经营活动有关的现金	五、63	8,768,602,014.48	198,026,846.91	15,285,985,098.75	1,729,113,403.00
经营活动现金流出小计		23,205,327,381.20	200,413,598.01	53,325,854,765.30	1,751,463,043.10
经营活动产生的现金流量净额		127,132,640.50	-14,999,992.57	6,253,316,303.14	5,977,453,949.87
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		508,696,540.22		3,790,989,644.59	19,410,942.58
取得投资收益收到的现金		4,913,276.88		556,296,120.76	165,049,405.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		106,172.97		591,228,171.11	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				594,280,625.75	
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		513,715,990.07		5,532,794,562.21	184,460,347.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,312,857.14		2,093,921,432.97	4,413,561.59
投资支付的现金		509,795,742.73		1,607,223,463.31	3,026,321,699.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,000,000.00			
支付其他与投资活动有关的现金	五、63	142,369,302.42		392,520,570.41	
投资活动现金流出小计		687,477,902.29		4,093,665,466.69	3,030,735,261.30
投资活动产生的现金流量净额		-173,761,912.22		1,439,129,095.52	-2,846,274,913.59
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		119,312,100.00		7,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				7,000,000.00	
取得借款收到的现金		2,385,180,721.44		7,517,734,328.43	162,999,276.60
发行债券收到的现金				1,268,322,456.20	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、63	309,398,995.43		4,593,172,367.89	
筹资活动现金流入小计		2,813,891,816.87		13,386,229,152.52	162,999,276.60
偿还债务支付的现金		4,692,199,464.68		22,047,180,119.53	2,525,992,744.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,322,479,623.81		5,232,499,733.07	1,250,604,537.28
其中：子公司支付少数股东的股利、利润				592,509,053.70	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、63	94,752,412.22		839,025,380.91	41,421,719.11
筹资活动现金流出小计		6,109,431,500.71		28,118,705,233.51	3,818,019,000.95
筹资活动产生的现金流量净额		-3,295,539,683.84		-14,732,476,080.99	-3,655,019,724.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,281,314.05		-3,879,629.66	
五、现金及现金等价物净增加额		-3,343,450,269.61	-14,999,992.57	-7,043,910,311.99	-523,840,688.07
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额		4,147,355,003.63	160,996.16	7,490,805,273.24	15,160,988.73

公司法定代表人：陈锦石

主管会计工作的公司负责人：夏佐波

公司会计机构负责人：夏佐波

5、合并股东权益变动表

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	本期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东（或所有者） 权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	3,826,558,901.00	3,154,871,200.55		1,196,872,426.59	762,638,983.83	986,000,877.68	4,498,998,669.61	16,827,024,216.67	31,252,965,275.93
加：会计政策变更							133,643.35	2,173.89	135,817.24
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	3,826,558,901.00	3,154,871,200.55		1,196,872,426.59	762,638,983.83	986,000,877.68	4,499,132,312.96	16,827,026,390.56	31,253,101,093.17
三、本年增减变动金额（减少以		110,503,617.78		-3,346,059.48	-13,834,352.17	550,933,293.97	-5,843,633,455.98	-5,945,419,259.44	-11,144,796,215.32
（一）综合收益总额				-3,346,059.48			-5,292,700,162.01	429,173,429.41	-4,866,872,792.08
（二）股东投入和减少资本		110,503,617.78						-5,981,755,310.61	-5,871,251,692.83
1. 股东投入的普通股								-5,498,673,324.66	-5,498,673,324.66
2. 股份支付计入股东权益的金额		-229,602.14						-44,713.44	-274,315.58
3. 其他		110,733,219.92						-483,037,272.51	-372,304,052.59
（三）利润分配						550,933,293.97	-550,933,293.97	-392,837,378.24	-392,837,378.24
1. 提取盈余公积						550,933,293.97	-550,933,293.97		
2. 对股东的分配								-392,837,378.24	-392,837,378.24
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他综合收益结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备					-13,834,352.17				-13,834,352.17
1. 本期提取					358,482.28				358,482.28
2. 本期使用（以负号填列）					-14,192,834.45				-14,192,834.45
（六）其他									
四、本年年末余额	3,826,558,901.00	3,265,374,818.33		1,193,526,367.11	748,804,631.66	1,536,934,171.65	-1,344,501,143.02	10,881,607,131.12	20,108,304,877.85

公司法定代表人：陈锦石

主管会计工作的公司负责人：夏佐波

公司会计机构负责人：夏佐波

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	上期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	3,826,558,901.00	3,163,017,839.32		1,185,548,562.98	583,777,666.52	781,131,301.46	13,874,486,304.41	19,379,813,945.53	42,794,334,521.22
加：会计政策变更						-73,334.20	12,862,121.92	-43,994.77	12,744,792.95
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年初余额	3,826,558,901.00	3,163,017,839.32		1,185,548,562.98	583,777,666.52	781,057,967.26	13,887,348,426.33	19,379,769,950.76	42,807,079,314.17
三、本年增减变动金额（减少以		-8,146,638.77		11,323,863.61	178,861,317.31	204,942,910.42	-9,388,216,113.37	-2,552,743,560.20	-11,553,978,221.00
（一）综合收益总额				11,323,863.61			-9,183,273,202.95	-457,833,996.66	-9,629,783,336.00
（二）股东投入和减少资本		-8,146,638.77						-1,502,400,509.84	-1,510,547,148.61
1. 股东投入的普通股								7,000,000.00	7,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额		-29,948.10						-5,832.19	-35,780.29
3. 其他		-8,116,690.67						-1,509,394,677.65	-1,517,511,368.32
（三）利润分配						204,942,910.42	-204,942,910.42	-592,509,053.70	-592,509,053.70
1. 提取盈余公积						204,942,910.42	-204,942,910.42		
2. 对股东的分配								-592,509,053.70	-592,509,053.70
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他综合收益结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备					178,861,317.31				178,861,317.31
1. 本期提取					225,664,668.73				225,664,668.73
2. 本期使用					-46,803,351.42				-46,803,351.42
（六）其他									
四、本年年末余额	3,826,558,901.00	3,154,871,200.55		1,196,872,426.59	762,638,983.83	986,000,877.68	4,499,132,312.96	16,827,026,390.56	31,253,101,093.17

公司法定代表人：陈锦石

主管会计工作的公司负责人：夏佐波

公司会计机构负责人：夏佐波

6、公司股东权益变动表

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	本期金额							股东（或所有者）权益合计
	归属于母公司股东权益							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	3,826,558,901.00	6,344,344,197.55				835,347,210.05	2,785,022,058.86	13,791,272,367.46
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	3,826,558,901.00	6,344,344,197.55				835,347,210.05	2,785,022,058.86	13,791,272,367.46
三、本年增减变动金额（减少以“-”		-274,315.58				550,933,293.97	4,958,399,645.75	5,509,058,624.14
（一）综合收益总额							5,509,332,939.72	5,509,332,939.72
（二）股东（或所有者）投入和减		-274,315.58						-274,315.58
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额		-274,315.58						-274,315.58
3. 其他								
（三）利润分配						550,933,293.97	-550,933,293.97	
1. 提取盈余公积						550,933,293.97	-550,933,293.97	
2. 对股东（或所有者）的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本（或资本）								
2. 盈余公积转增股本（或资本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	3,826,558,901.00	6,344,069,881.97				1,386,280,504.02	7,743,421,704.61	19,300,330,991.60

公司法定代表人：陈锦石

主管会计工作的公司负责人：夏佐波

公司会计机构负责人：夏佐波

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	上期金额							股东（或所有者）权益合计
	归属于母公司股东权益							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	3,826,558,901.00	6,344,379,977.84				630,477,633.83	941,195,872.90	11,742,612,385.57
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	3,826,558,901.00	6,344,379,977.84				630,477,633.83	941,195,872.90	11,742,612,385.57
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-35,780.29				204,869,576.22	1,843,826,185.96	2,048,659,981.89
（一）综合收益总额							2,048,695,762.18	2,048,695,762.18
（二）股东（或所有者）投入和减少资本		-35,780.29						-35,780.29
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额		-35,780.29						-35,780.29
3. 其他								
（三）利润分配						204,869,576.22	-204,869,576.22	
1. 提取盈余公积						204,869,576.22	-204,869,576.22	
2. 对股东（或所有者）的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本（或资本）								
2. 盈余公积转增股本（或资本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	3,826,558,901.00	6,344,344,197.55				835,347,210.05	2,785,022,058.86	13,791,272,367.46

公司法定代表人：陈锦石

主管会计工作的公司负责人：夏佐波

公司会计机构负责人：夏佐波

财务报表附注

一、公司基本情况

江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”）原名为大连金牛股份有限公司（以下简称“大连金牛”），大连金牛为东北特殊钢集团有限责任公司（以下简称“东北特钢集团”）旗下的一家上市公司。经大连市人民政府（1998）58号文件批准，由东北特钢集团、吉林炭素股份有限公司、瓦房店轴承集团有限责任公司、兰州炭素（集团）有限公司、大连华信信托投资股份有限公司和吉林铁合金集团有限责任公司共同发起，于1998年7月28日取得大连市工商局核发的21020011035276-2916号企业法人营业执照，注册资本为人民币17,053.00万元，业经大连会计师事务所于1998年8月8日以大会师内验字（1998）9号验资报告予以审验；经中国证券监督管理委员会“证监发行字（1999）128号”文件核准，于1999年12月8日向社会募集公开发行人民币普通股10,000.00万股，公司注册资本增加为27,053.00万元人民币，业经大连正元会计师事务所于1999年12月22日以大正会内验字（1999）19号验资报告予以审验；2001年度按照大连金牛股份有限公司2000年度股东会决议和中国证券监督管理委员会证监公司字（2001）93号文件批准，以10:3比例向社会公众股股东配售3,000万股普通股，公司注册资本增加为30,053.00万元人民币，业经大连华连会计师事务所于2001年11月7日以华连内验字（2001）30号验资报告予以审验。2006年3月，经辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会《关于大连金牛股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》“辽国资经营[2006]31号”文件批复和公司相关股东会议审议通过，公司非流通股股东以持有公司的4,420万股股票向流通股股东支付对价，流通股股东每持有10股流通股可获得3.4股股票对价，原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股，方案实施后公司的总股本仍为30,053万股。

2009年5月19日，经中国证券监督管理委员会《关于核准大连金牛股份有限公司重大资产重组及向中南房地产业有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]418号）及《关于核准豁免中南房地产业有限公司及一致行动人公告大连金牛股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2009]419号）核准批复，2009年5月31日本公司向东北特钢集团大连特殊钢有限责任公司出售了全部资产、负债。

2009年6月10日，中南房地产业有限公司（已更名为“中南城市建设投资有限公司”）受让东北特钢集团有限责任公司持有的本公司9,000万股，持有公司29.9471%股权，每股转让价格为9.489元，过户手续办理完毕，并取得《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券过户登记确认书》，本次股权转让过户完成后，中南房地产业有限公司成为本公司第一大股东。

本公司向中南房地产业有限公司、陈琳定向发行了47,802.9484万股人民币普通股，用于购买上述特定投资者所持有的南通中南新世界中心开发有限公司、常熟中南世纪城房地产开发有限公司、青岛海湾新城房地产开发有限公司、海门中南世纪城开发有限公司、文昌中南房地产开发有限公司、中南镇江房地产开发有限公司、南京常锦房地产开发有限公司、南通华城中南房地产开发有限公司等8家房地产项目公司100%股权、南通中南世纪城物业管理有限公司80%股权、南通建筑工程总承包有限公司100%股权，本次非公开发行股票价格为7.82元/股，每股面值1元，其中：向中南房地产业有限公司发行

47,449.6845 万股，向陈琳发行 353.2639 万股，本次非公开股份发行完成后中南房地产业有限公司持有 72.5053% 的股份。公司的股本变更为人民币 77,855.9484 万元，并经中和正信会计师事务所于 2009 年 6 月 18 日出具中和正信验字（2009）第 1-020 号《验资报告》予以验证。

重组后公司变更工商注册信息情况如下：

公司中文名称：江苏中南建设集团股份有限公司

公司注册地址：江苏省海门市常乐镇

公司法定代表人：陈锦石

公司注册号：320600000241314

公司注册资本：人民币 77,855.9484 万元

2010 年 3 月 30 日，经本公司 2009 年度股东大会审议通过 2009 年度权益分派方案，决定以公司股本总额 77,855.9484 万股为基数，以资本公积向全体股东以每 10 股转增 5 股，转增后公司股本总额增至 116,783.9226 万股。

2015 年 9 月 1 日，本公司召开 2015 年第六次临时股东大会通过《关于公司非公开发行股票修正案》的议案，并于 2015 年 12 月 14 日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2015〕2851 号）核准，核准本公司非公开发行不超过 320,163,487 股普通股新股。本公司本次非公开发行有限售期普通股 316,076,293 股，发行价格为 14.68 元/股，募集资金总额为 4,639,999,981.24 元。截至 2016 年 3 月 29 日，本次发行普通股募集资金已全部到账，并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了大信验字[2016]第 15-00009 号验资报告予以验证。本次发行后本公司总股本变更为 1,483,915,519.00 元，实收股本人民币 1,483,915,519.00 元。

2016 年 5 月 24 日，经本公司 2015 年度股东大会审议通过，本公司 2016 年度向全体股东以 1,483,915,519 股为基准，每 10 股派发 0.4 元现金股利（含税），共计分配利润 59,356,620.76 元；以资本公积转增股本，每 10 股转增 15 股，分配完毕后，公司总股本增加至 3,709,788,797 股。

2018 年 8 月 13 日本公司第七届董事会第二十七次会议、第七届监事会第九次会议审议通过了《关于向 2018 年股票期权激励计划激励对象首次授予股票期权的议案》，2019 年 8 月 16 日，本公司第七届董事会第五十次会议审议通过了《关于 2018 年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，本公司 2018 年股票期权激励计划首次授予期权的第一个行权期行权条件已经成就，同意 38 名激励对象共计 60,522,000 份期权在第一个行权期行权。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司股权激励对象共行权 47,066,001 份，本公司总股本增加至 3,756,854,798 股。

2019 年 5 月 30 日本公司第七届董事会第四十五次会议、第七届监事会第十四次会议，审议通过了《2019 年股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》，2020 年 7 月 3 日，本

公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于 2019 年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，本公司 2019 年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期行权条件已经成就，同意 336 名激励对象共计 27,598,080 份期权获得了在第一个行权期内行权资格。

2018 年 7 月 17 日本公司第七届董事会第二十四次会议、第七届监事会第八次会议，审议通过了《2018 年股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》，2020 年 8 月 17 日，本公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于 2018 年股票期权激励计划首次授予期权第二个行权期行权事宜的议案》，确认本公司 2018 年股票期权激励计划首次授予期权第二个行权期行权条件已经成就，同意 31 名激励对象共计 50,721,000 份期权在第二个行权期内行权。

2019 年 8 月 5 日第七届董事会第四十九次会议、第七届监事会第十六次会议审议通过了《关于 2018 年股票期权激励计划授予预留股票期权的议案》，2020 年 8 月 17 日，本公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于 2018 年股票期权激励计划预留授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，确认本公司 2018 年股票期权激励计划预留授予期权第一个行权期行权条件已经成就，同意 37 名激励对象共计 4,413,750 份期权在第一个行权期内行权。

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司上述激励计划达到行权条件，激励对象共行权 64,429,505 份，本公司总股本增加至 3,821,284,303 股。

2021 年度，本公司上述达到行权条件的激励计划，激励对象共行权 5,274,598 份，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司总股本增加至 3,826,558,901 股。

本公司注册地址：江苏省海门市常乐镇。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设置地产事业部、建筑事业部、董事会办公室、总裁办公室、法律事务中心、人力资源中心、财务管理中心、审计监察中心、品牌与公共关系中心、融资管理中心等部门。

本公司及其子公司（以下简称“本公司”）业务性质和主要经营范围：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）。

本公司的母公司为中南城市建设投资有限公司，最终母公司为中南控股集团有限公司。本公司实质控制人为陈锦石先生。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第九次会议于 2024 年 4 月 22 日批准。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称：“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

受房地产市场调整和行业下行影响，本公司2023年归母净亏损为529,270.02万元；且于2023年12月31日，本公司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公司相关经营主体和债务主体追偿逾期债务，导致本公司及子公司陷入多起债务诉讼或仲裁。上述情况为本公司带来阶段性流动性压力的可能性。

鉴于上述情况，本公司在评估公司持续经营能力时，已审慎考虑本公司未来流动资金、经营状况、融资资源、管理层过往表现以及政策趋势等。本公司已制订下列计划及措施以减轻运营资金压力及改善财务状况：

1、盘活资源，降本增效，保持经营性现金流为正，实现稳健经营。

(1) 进一步优化销售策略，加强销售力度，加快资金回笼；

(2) 加强与主要供应商的沟通，进一步优化付款安排，合理控制有关款项支付，确保施工有序进行；

(3) 充分利用现有资源，通过盘活合作项目资产、处置非核心资产、追回各类应收款项等多种渠道，化解债务纠纷，快速回收现金；

(4) 抓住政策和市场机遇，评估选取优质项目，充分发挥集团内产业间联动优势，通过轻资产、承接EPC模式的代建项目等多种方式，展开新的业务；

(5) 围绕基建、房建、安装、装饰、劳务、机具料具等经营活动坚定打造建筑全产业链，为客户提供设计施工一体化服务，加强与央国企合作及行业头部企业的合作，争取更多发展机会；

(6) 进一步加强组织管理变革，开展多项降本增效举措，减少非核心必要的营运开支，减少对日常营运资金的需求。

2、借助各类政策支持，合理增加新的融资，与金融机构及各类投资者就原有融资达成新的偿付安排，降低成本，改善负债结构。

(1) 抓住“保交楼、保民生、保稳定”等国家政策机会，充分利用现有项目资源，增加保交付借款和纾困资金；

(2) 借助《关于做好经营性物业贷款管理的通知》及城市房地产融资协调机制(“融资白名单”)等政策支持，积极申请经营性物业贷融资及落地白名单融资；

(3) 利用延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限等机会，持续与各类金融机构及投资者协商，达成更符合实际情况的偿付安排，化解债务风险，降低成本，减少现金偿付压力。

本公司已审慎评估本公司的流动资金、财务状况、经营状况以及可能的融资来源，其涵盖期间自资产负债表日起不少于12个月的期间。鉴于本公司2024年之后竣工交付规模下降支付需求降低以及国家金融支持房地产市场平稳健康发展、融资白名单等有关政策进一步落实等因素，本公司认为将能够获得足够的营运资金、融资来源以及减少偿债支出以确保本公司于2023年12月31日后12个月内能够持续稳健运营。因此，本公司认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的。

尽管如此，本公司管理层能否落实上述计划及措施仍存在重大不确定因素。公司能否持续经营取决于以下计划和措施的顺利达成，包括：

（1）公司能否开发项目并顺利销售，增加销售回款，同时缩减开支，提高经营性现金流；

（2）公司能否顺利挖掘盘活现有资产潜力，顺利追回各类应收款项，回笼各项资金；

（3）公司能否能与金融机构、供应商等债权人沟通协商并达成一致，对逾期债务进行展期降息或者资产化债，最大程度减少公司经营类融资类现金流的流出，优化公司债务结构；

（4）公司能否与债权人协商其不会对公司采取强制措施，行使其权利要求即时支付借款本金及利息，向法院申请公司破产清算。

如本公司未能完成以上措施或计划，无法保持持续经营，则须将本公司资产的账面价值调整为其可回收金额，该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、16、附注三、20、附注三、21 和附注三、27。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
-----	-------

重要的单项计提坏账准备的应收账款及合同资产	单项计提坏账准备的应收账款及合同资产原值大于 1 亿元
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项计提坏账准备的其他应收款原值大于 10 亿元
重要的在建工程	单个项目预算大于 1 亿元
重要的逾期短期借款	金额大于 5 亿元
账龄超过 1 年的重要应付账款	金额大于 1 亿元
重要的逾期应付利息	金额大于 2 亿元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	金额大于 10 亿元
重要的合营企业或联营企业	单个被投资单位按权益法核算的投资收益金额大于 1 亿元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允

价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

现金流量表所有项目均按照系统合理的方法确定的、与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本

公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的商业模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。商业模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的商业模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，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的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本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。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1: 应收政府机关款项
- 应收账款组合 2: 应收合并范围外关联方款项
- 应收账款组合 3: 应收合并范围内关联方款项
- 应收账款组合 4: 应收其他方款项

C、合同资产

- 合同资产组合 1: 在施项目的合同资产
- 合同资产组合 2: 已验收或者已交付未结算的合同资产
- 合同资产组合 3: 未到期的质保金
- 合同资产组合 4: PPP 项目土地及工程款

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。应收账款的账龄自确认之日起计算/逾期天数自信用期满之日起计算。

应收款项融资

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项列报为应收款项融资。对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，本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。

当单项应收款项融资无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司，依据信用风险特征将应收款项融资划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 应收款项融资组合 1: 应收票据
- 应收款项融资组合 2: 应收账款

对划分为组合的应收款项融资，本公司参考历史信用损失经验，结合当地状况以及对未来经济状况的预测，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。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收政府机关款项
- 其他应收款组合 2：应收合作方款项
- 其他应收款组合 3：应收合并范围外关联方款项
- 其他应收款组合 4：应收合并范围内关联方款项
- 其他应收款组合 5：应收保证金、押金款项
- 其他应收款组合 6：应收备用金、代扣代缴款项
- 其他应收款组合 7：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本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。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

长期应收款

本公司的长期应收款包括包括应收融资租赁保证金。

- 长期应收款组合 1：未逾期的长期应收款
- 长期应收款组合 2：逾期的长期应收款

对划分为组合的长期应收款组合，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公

司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日

能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

13、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为房地产存货和非房地产存货两类。房地产存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品。非房地产存货包括原材料、在产品、库存商品、周转材料、消耗性生物资产。

（2）发出存货的计价方法

房地产存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

①开发用土地的核算方法

开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地使用情况计入相应的开发产品成本中。

②公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

③已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

非房地产存货在取得时按实际成本计价，原材料、周转材料等发出时采用加权平均法计价。

（3）存货跌价准备的确定依据和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

建造所用的模板、钢管、扣件和其他周转材料等，按估计经济使用年限，采用直线法摊销。

14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调

整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影

响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）持有待售的权益性投资

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、22。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少的情况下，若有证据表明，本公司首次取得某项非在建投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-30 年	3.00	4.85-3.23
机器设备	8 年	3.00	12.13
运输设备	5 年	3.00	19.40
电子设备	5 年	3.00	19.40
办公设备	5 年	3.00	19.40
其他设备	5 年/15 年	3.00/5.00	19.40/6.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、22。

（4）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

17、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、22。

18、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计

入当期损益。

19、生物资产

（1）生物资产的确定标准

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- ②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- ③该生物资产的成本能够可靠地计量。

（2）生物资产的分类

本公司生物资产包括消耗性生物资产。

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的苗木。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在出售或入库前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在入库后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用个别计价法按账面价值结转成本。

（3）生物资产减值的处理

消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按照可变现净值低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备，并计入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

20、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件、专利权、海域使用权、特许经营权等。无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法
土地使用权	土地使用权存续期间	直线法

类别	使用寿命	摊销方法
软件	5 年	直线法
专利及商标权	10 年	直线法
海域使用权	46 年	直线法
特许经营权	10 年	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、22。

21、研发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

22、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产

的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

23、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

24、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

25、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

26、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负

债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

27、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）具体方法

- ①本公司房地产销售业务收入确认的具体方法如下：

房地产销售以竣工验收合格并签订了销售合同，达到了销售合同约定的交付条件，并取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），在客户取得相关产品控制权时，确认销售收入的实现。

- ②工程施工收入

本公司与客户之间的建筑施工总包合同通常包含建筑施工履约义务，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度，即已经投入的成本占合同预计总成本的比例确定履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

28、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

29、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

30、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

31、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间

内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、32。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

- 房屋建筑物
- 电子设备

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加

的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分

类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（4）转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

32、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、22。

33、安全生产费用及维简费

本公司根据建筑行业有关规定，按工程施工收入的 2% 提取安全生产费用，不提取维简费。

安全生产费用于提取时计入相关产品的成本或当期损益，同时计入“专项储备”科目。

提取的安全生产费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，先通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

34、资产证券化业务

本公司将物业资产证券化（应收款项即“信托财产”），一般将这些资产出售给特定目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。保留权益在本公司的资产负债表内以公允价值入账。证券化的利得或损失取决于所转移金融资产的账面价值，并在终止确认的金融资产与保留权益之间按它们于转让当日的相关公允价值进行分配。证券化的利得或

损失记入当期损益。

在应用证券化金融资产的政策时，本公司已考虑转移至另一实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

①当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将终止确认该金融资产；

②当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将继续确认该金融资产；

③如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司将考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司将终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

35、债务重组

（1）本公司作为债务人

在债务的现时义务解除时终止确认债务，具体而言，在债务重组协议的执行过程和结果不确定性消除时，确认债务重组相关损益。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

（2）本公司作为债权人

在收取债权现金流量的合同权利终止时终止确认债权。具体而言，在债务重组协议的执行过程和结果不确定性消除时，确认债务重组相关损益。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，其中存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状

态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定，确认和计量重组债权。

采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，首先按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

36、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

存货跌价准备

本公司于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。管理层根据对相关物业的可变现净值之估计来评估款项的可回收程度，其中包括对标准及地区具有可比性之物业进行现行市价分析，根据现有资产结构及工料价单对要完成开发所需之建筑成本进行预测。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提土地增值税及所得税等税金时，本公司需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，以预计很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

工程施工合同

本公司工程施工合同按照投入法确定提供服务的履约进度，在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收益。管理层根据总预算成本中所涉实际成本估计建筑工程完工百分比，亦估计有关合同收益。鉴于工程施工合同中所进行活动性质，进行活动之日及活动完成之日通常会归入不同的会计期间。本公司会随着合同进程检讨并修订预算（若实际合同收益小于预计或实际合同成本，则计提合同预计损失准备）中的合同收益及合同成本估计。

房地产开发成本确认及分摊

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转入利润表。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本公司管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本公司的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关之成本记作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。

投资性房地产与存货的划分

本公司建造的物业可能用于出售，也可能用于赚取租金或资本增值。本公司建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建的过程中，建成后用于出售的物业划分为存货-在建开发产品，而建成后用于赚取租金或资本增值的物业划分为在建的投资性房地产。建成后，用于出售的物业转入存货-已完工开发产品，而用于赚取租

金或资本增值的物业转入已完工的投资性房地产。

投资性房地产与固定资产的划分

本公司决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。因此，本公司会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于公司持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者以融资租赁的方式出租，本公司对该部分单独核算。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。另外，本公司单独对相关物业进行判断，对出租的物业提供的辅助服务是否重大，以致该物业不符合投资性房地产的确认条件。

37、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

① 企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2023 年 12 月 31 日)	影响金额
递延所得税资产	188,915.88
非流动资产合计	188,915.88
资产总计	188,915.88
递延所得税负债	

非流动负债合计	
负债总计	
盈余公积	
未分配利润	174,494.52
归属于母公司股东权益合计	174,494.52
少数股东权益	14,421.36
股东权益合计	188,915.88
负债和股东权益总计	188,915.88

续：

合并利润表项目 (2023 年度)	影响金额
所得税费用	-53,098.64
净利润	53,098.64
综合收益总额	53,098.64
归属于母公司股东的综合收益总额	40,851.17
归属于少数股东的综合收益总额	12,247.47

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2022年12月31日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	4,226,305,098.52	135,817.24	4,226,440,915.76
非流动资产合计	60,956,857,609.97	135,817.24	60,956,993,427.21
资产总计	306,722,295,982.59	135,817.24	306,722,431,799.83
递延所得税负债	991,564,576.27		991,564,576.27
非流动负债合计	26,685,287,490.28		26,685,287,490.28
负债总计	275,469,330,706.66		275,469,330,706.66
盈余公积	986,000,877.68		986,000,877.68
未分配利润	4,498,998,669.61	133,643.35	4,499,132,312.96
归属于母公司股东权益合计	14,425,941,059.26	133,643.35	14,426,074,702.61
少数股东权益	16,827,024,216.67	2,173.89	16,827,026,390.56
股东权益合计	31,252,965,275.93	135,817.24	31,253,101,093.17
负债和股东权益总计	306,722,295,982.59	135,817.24	306,722,431,799.83

续：

合并利润表项目 (2022年度)	调整前	调整金额	调整后
所得税费用	358,319,415.13	12,608,975.71	370,928,390.84
净利润	-9,629,890,538.15	-12,608,975.71	-9,642,499,513.86
综合收益总额	-9,617,174,360.29	-12,608,975.71	-9,629,783,336.00
归属于母公司股东的综合收益总额	-9,159,294,194.97	-12,655,144.37	-9,171,949,339.34
归属于少数股东的综合收益总额	-457,880,165.32	46,168.66	-457,833,996.66

执行上述会计政策对 2022 年 1 月 1 日合并资产负债表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2022年1月1日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	3,506,137,408.57	12,744,792.95	3,518,882,201.52
非流动资产合计	67,309,876,729.21	12,744,792.95	67,322,621,522.16
资产总计	367,976,521,814.23	12,744,792.95	367,989,266,607.18
递延所得税负债	888,426,481.52		888,426,481.52
非流动负债合计	41,356,822,585.84		41,356,822,585.84
负债总计	325,182,187,293.01		325,182,187,293.01
盈余公积	781,131,301.46	-73,334.20	781,057,967.26
未分配利润	13,874,486,304.41	12,862,121.92	13,887,348,426.33
归属于母公司股东权益合计	23,414,520,575.69	12,788,787.72	23,427,309,363.41
少数股东权益	19,379,813,945.53	-43,994.77	19,379,769,950.76
股东权益合计	42,794,334,521.22	12,744,792.95	42,807,079,314.17
负债和股东权益总计	367,976,521,814.23	12,744,792.95	367,989,266,607.18

② 本期会计政策变更的累积影响

受影响的项目	本期	上期
期初净资产	135,817.24	12,744,792.95
其中：留存收益	133,643.35	12,788,787.72
净利润	53,098.64	-12,608,975.71
资本公积		
其他综合收益		
专项储备		
期末净资产	188,915.88	135,817.24

受影响的项目	本期	上期
其中：留存收益	174,494.52	133,643.35

（2）重要会计估计变更

本报告期无重要的会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	境内销售，提供加工、修理修配劳务	13、9、6、5、3
消费税	应税收入	5
土地增值税	土地增值额	超率累进税率、预缴税率为预收房款的 1.5-4
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7、5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	1、2
江堤基金	预收房款、营业收入	0.03、0.08、0.1
企业所得税	应纳税所得额	25

本公司控股的境外子公司根据其本国相关法律、法规缴纳相关的税金。

2、税收优惠及批文

本公司之子公司贵州锦荣置业有限公司、西安中南嘉成企业管理咨询有限公司、乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司为西部大开发税收优惠地区企业。根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额 70% 以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按 15% 税率缴纳企业所得税。

根据《财政部税务总局退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕21 号）中的有关规定，本公司招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数，以每人每年 9,000 元的定额标准，依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税。

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）有关规定，本公司之子公司中石洲际设计集团有限公司、江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司及上海筑信房地产经纪有限公司自 2019 年 4 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额。本公司之酒店管理公司作为生活性服务企业，自 2019 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月

31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减增值税应纳税额。

本公司之子公司亳州市中南哈工医疗管理有限公司、洛阳中洛城市建设有限公司等根据《财政部、税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 14 号）规定，全额退还小微企业和制造业等行业纳税人增量 and 存量留抵退税。

五、合并财务报表项目附注

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
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

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
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(%)	
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			计提依据
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
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
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

账龄	期末余额	上年年末余额
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	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 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	账面余额		上年年末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 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	账面余额	期末余额		计提依据
		坏账准备	预期信用损 失率 (%)	
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

名 称	期末余额			计提依据
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	
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			计提依据
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	
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

	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	1,997,757,109.72	99,887,853.51	5.00	2,084,640,371.62	104,232,018.62	5.00
1 至 2 年	615,394,470.07	55,385,502.33	9.00	991,189,973.33	89,207,097.65	9.00
2 至 3 年	621,436,449.50	99,429,838.28	16.00	384,441,503.16	61,510,640.46	16.00
3 至 4 年	288,926,176.91	60,674,497.14	21.00	440,294,382.25	92,461,820.28	21.00
4 至 5 年	360,966,739.04	184,093,036.91	51.00	290,652,840.16	148,232,948.48	51.00
5 年以上	613,345,179.33	613,345,179.33	100.00	512,128,377.47	512,128,377.45	100.00
合 计	4,497,826,124.57	1,112,815,907.50	24.74	4,703,347,447.99	1,007,772,902.94	21.43

(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
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

① 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
合 计	38,076,310,278.69	39,924,885,591.55

② 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

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

③ 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
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

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
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	

④ 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

⑤ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	第三阶段 整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	合计
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	

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)	
--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

⑥ 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

期末存货中的抵押事项详见附注十二、2（2）。

(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

(3) 2023 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	
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	
绍兴诸暨晨光集大	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	

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
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合同资产	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
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			计提依据
	账面余额	减值准备	预期信用损失率(%)	
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	账面余额	上年年末余额		计提依据
		减值准备	预期信用损失率(%)	
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

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	[佣金支出]
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	追加/新增投资	减少投资	本期增减变动					期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额	
					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	追加/新 增投资	减少 投资	权益法下 确认的 投资损益	本期增减变动					期末余额	减值 准备 期末 余额	
					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。

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
(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

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
(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

① 固定资产抵押担保情况详见附注十二、2（2）。

② 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
3.本期减少金额	113,322,180.26

项 目	房屋及建筑物
(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

本公司确认与短期租赁和低价值资产租赁相关的租赁费用见附注五、66。

19、无形资产

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
(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

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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) 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						
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

无形资产抵押担保情况详见附注十二、2（2）。

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
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

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	—
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--未到期的质保金	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

项 目	期 末		受限类型
	账面余额（万元）	账面价值（万元）	
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		受限类型
	账面余额（万元）	账面价值（万元）	
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	--

25、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
单位 4	550,000,000.00	11.00%/年	2022-7-15	0.07%/日
合计	2,874,076,036.64	--	--	--

①截至报告日，逾期借款中的 10,700,000.00 元已签订展期协议。

②截至报告日，逾期借款中的 266,187,360.32 元已归还。

③本公司质押、抵押情况详见附注十二、2（2）。

④短期借款的保证情况详见附注十、5（3）。

26、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。

27、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	--

28、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

29、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
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

项目名称	期末余额	上期年末余额
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
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

30、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

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
---------------------	-----------	--------------	--------------	------------

31、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

32、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	

33、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	
合 计	5,766,649,893.30	12,501,842,470.19

①本公司质押、抵押情况详见附注十二、2（2）。

②长期借款的保证情况详见附注十、5（3）。

(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

34、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

35、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
合 计	19,133,797,515.20	20,205,650,666.82

(1) 长期借款的保证情况详见附注十、5(3)。

(2) 长期借款抵押、质押情况详见附注十二、2(2)。

36、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

(1) 2019 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%。

(2) 2019 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%。

(3) 2020 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。

(4) 2020 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。

(5) 2020 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%。

(6) 2019 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（发改办外资备【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%。

(7) 2021 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%。

(8) 2021 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%。

（9）2022 年 5 月 24 日，本公司向债券简称“Project Ingenuity II”及“Project Ingenuity V”的债券持有者以每 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 万美元债券持有者接受要约，2022 年 7 月 8 日共有 2787.8 万美元债券持有者接受要约，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。

（11）其他变动系本公司内部购买或转让债券导致的变动。

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

37、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。

38、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。

39、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
合 计	840,744,515.34	327,942,158.95

本期未决诉讼情况详见附注十二、2（1）

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

40、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	--

(1) 计入递延收益的政府补助详见附注五、1 政府补助。

(2) 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。

41、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

42、股本（单位：股）

项 目	期初余额	本期增减（+、-）				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	3,826,558,901.00					3,826,558,901.00	

43、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	3,120,832,013.83	110,733,219.92		3,231,565,233.75
其他资本公积	34,039,186.72		229,602.14	33,809,584.58
合 计	3,154,871,200.55	110,733,219.92	229,602.14	3,265,374,818.33

(1) 本公司本期因发生未丧失控制权的股权变动，扣除少数股东的影响，相应调整增加本公司资本公积-股本溢价 110,733,219.92 元。

(2) 本公司本期因实施股权激励，形成股权激励费用，扣除少数股东的影响，相应减少本公司资本公积-其他资本公积 229,602.14 元。

44、其他综合收益

项 目	期初余额	本期所得税前 发生额	本期发生额			期末余额	
			减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司		税后归属于少 数股东
外币财务报表折算差额	13,322,448.03	-9,916.31			-6,941.42	-2,974.89	13,315,506.61
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	1,183,549,978.56	-4,425,098.74		-1,085,980.68	-3,339,118.06		1,180,210,860.50
合 计	1,196,872,426.59	-4,435,015.05		-1,085,980.68	-3,346,059.48	-2,974.89	1,193,526,367.11

其他综合收益的税后净额本期发生额为-3,349,034.37 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-3,346,059.48 元；归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为-2,974.89 元。

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

45、专项储备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	762,638,983.83	358,482.28	14,192,834.45	748,804,631.66

46、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	986,000,877.68	550,933,293.97		1,536,934,171.65

47、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	4,498,998,669.61	13,874,486,304.41	
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	133,643.35	12,862,121.92	
调整后 期初未分配利润	4,499,132,312.96	13,887,348,426.33	
加：本期归属于母公司股东的净利润	-5,292,700,162.01	-9,183,273,202.95	
减：提取法定盈余公积	550,933,293.97	204,942,910.42	10%
应付普通股股利			
期末未分配利润	-1,344,501,143.02	4,499,132,312.96	

48、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	68,272,009,168.22	61,531,023,540.65	58,406,776,697.45	58,745,705,226.46
其他业务	216,010,698.86	264,678,507.70	629,531,378.37	343,691,379.77
合 计	68,488,019,867.08	61,795,702,048.35	59,036,308,075.82	59,089,396,606.23

本公司营业收入和营业成本按行业及地区分析的信息，参见附注十四。

（2）营业收入按商品转让时间划分

项 目	本期发生额
主营业务收入	
其中：在某一时刻确认	64,205,459,500.07
在某一时段确认	4,066,549,668.15
其他业务收入	
其中：在某一时刻确认	43,132,544.54

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额
在某一时段确认	106,399,206.45
租赁收入	66,478,947.87
合 计	68,488,019,867.08

49、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,089,262,535.60	484,840,124.26
城市维护建设税	145,366,681.59	116,795,700.05
土地使用税	55,495,806.75	67,981,967.48
房产税	66,847,143.27	63,683,869.65
教育费附加	73,309,574.51	52,315,195.28
地方教育费附加	49,382,063.94	34,286,094.10
印花税	13,460,125.03	27,053,255.64
营业税		11,895,671.47
江堤河道基金	817,644.07	830,026.07
其他	20,290,264.68	25,964,593.98
合 计	1,514,231,839.44	885,646,497.98

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

50、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工成本及销售佣金	1,090,966,614.32	1,230,882,907.36
广告宣传费	373,395,731.57	305,656,752.06
办公费	57,396,147.07	57,663,836.03
其他	114,910,621.45	221,407,391.91
合 计	1,636,669,114.41	1,815,610,887.36

51、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资及附加	867,255,605.63	1,312,183,898.46
代理及咨询费	321,986,523.57	278,267,155.71
折旧摊销费	242,005,557.94	248,337,647.25
办公费	162,983,393.59	196,692,162.78
业务招待费	67,604,972.32	78,004,075.01
诉讼费	90,457,224.13	47,218,095.23
差旅费	50,187,716.77	28,914,206.20
修理费	17,599,175.27	9,050,695.30

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
水电费	15,383,666.28	10,723,994.85
其他	132,312,837.81	56,221,072.42
合 计	1,967,776,673.31	2,265,613,003.21

52、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
研发费用		3,513,686.09

53、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,189,493,142.91	5,431,194,264.21
减：利息资本化	2,562,442,025.09	3,395,269,055.51
利息收入	84,341,672.15	136,006,158.09
承兑汇票贴息	3,102,116.25	6,934,464.76
汇兑损益	67,854,785.75	269,356,673.00
手续费及其他	222,019,151.49	317,594,613.49
合 计	1,835,685,499.16	2,493,804,801.86

54、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	15,178,768.95	73,966,676.46
债务重组利得	-150,233,744.06	-15,771,326.88
个税返还及进项税加计抵扣	3,868,100.18	8,534,661.67
合 计	-131,186,874.93	66,730,011.25

政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

55、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-483,882,567.51	294,295,070.54
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	2,603,307.44	
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	3,490,356.56	15,347,589.82
权益法核算的长期股权投资收益	1,015,815,676.34	1,005,812,834.79
理财产品投资收益	36,018.52	
处置交易性金融资产取得的投资收益	148,218.18	-4,165,854.30
债权投资持有期间的投资收益	123,602,018.40	267,255,990.52
交易性金融资产持有期间的投资收益		46,491.23

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
处置债权投资取得的投资收益		12,635.27
终止确认以摊余成本计量的金融工具损益	125,461,524.43	94,717,023.85
债务重组利得	-192,558,158.63	8,193,087.87
其他非流动金融资产处置产生的投资收益	240,000.00	
合 计	594,956,393.73	1,681,514,869.59

56、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-623,096.24	98,240.26
其他非流动金融资产	250,930,437.56	-34,027,992.52
按公允价值计量的投资性房地产	-195,868,438.96	164,348,437.84
合 计	54,438,902.36	130,418,685.58

57、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	2,819,957.23	184,547,740.76
应收账款坏账损失	-309,368,321.90	-461,388,517.77
其他应收款坏账损失	-542,219,672.79	-666,858,032.56
长期应收款坏账损失	-8,082,298.92	
合 计	-856,850,336.38	-943,698,809.57

58、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价准备	-1,623,111,254.96	-2,133,122,057.45
合同资产减值损失	-426,164,129.46	-412,519,574.49
合同取得成本减值损失	-114,719,050.07	-45,241,310.72
合 计	-2,163,994,434.49	-2,590,882,942.66

59、资产处置收益（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-18,083,276.26	210,104,273.54
使用权资产处置利得（损失以“-”填列）	111,755.79	5,144,112.29
无形资产处置利得（损失以“-”填列）	2,179,265.17	
合 计	-15,792,255.30	215,248,385.83

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

60、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、违约金、赔偿金收入	32,071,841.30	74,049,434.67	32,071,841.30
废料收入	9,509,414.70	8,085,850.20	9,509,414.70
盘盈利得	4,289.10	451,057.66	4,289.10
政府补助（与日常活动无关）		263,994.92	
其他	12,577,205.69	34,976,093.13	12,577,205.69
合 计	54,162,750.79	117,826,430.58	54,162,750.79

61、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金、赔偿金、罚款支出	335,996,893.43	205,148,127.58	335,996,893.43
对外捐赠	6,270,000.00	44,847,353.20	6,270,000.00
盘亏损失	615,582.62	451,685.75	615,582.62
非流动资产毁损报废损失	116,179.37	378,993.57	116,179.37
预计未决诉讼损失及担保损失	222,978,766.12	136,923,790.52	222,978,766.12
其他	99,740,809.66	43,700,396.09	99,740,809.66
合 计	665,718,231.20	431,450,346.71	665,718,231.20

62、所得税费用

（1）所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,381,946,460.85	985,948,034.88
递延所得税费用	89,547,903.85	-615,019,644.04
合 计	1,471,494,364.70	370,928,390.84

（2）所得税费用与利润总额的关系

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-3,392,029,393.01	-9,271,571,123.02
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	-848,007,348.25	-2,317,892,780.76
某些子公司适用不同税率的影响	-16,624,747.98	66,532,487.81
对以前期间当期所得税的调整	-14,557,210.71	18,504,665.94
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-257,372,170.98	-251,458,425.73
无须纳税的收入（以“-”填列）		
不可抵扣的成本、费用和损失	127,248,733.99	160,136,305.61
税率变动对期初递延所得税余额的影响		4,171,990.60

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-58,256,515.64	19,628,478.46
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	2,522,416,049.84	2,658,696,693.20
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）		
其他	16,647,574.43	12,608,975.71
所得税费用	1,471,494,364.70	370,928,390.84

63、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款	2,644,281,845.42	10,416,080,386.49
政府补助	17,701,839.45	22,378,372.82
利息收入	84,341,672.15	136,006,158.09
营业外收入	54,162,750.79	117,562,435.66
受限资金	4,570,933,658.08	2,275,354,461.16
合 计	7,371,421,765.89	12,967,381,814.22

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款	4,186,121,834.64	7,644,082,816.91
管理费用支出	858,789,825.32	708,640,923.88
销售费用支出	1,168,750,430.05	1,417,633,340.89
营业外支出	442,007,703.09	293,695,876.87
银行手续费	222,019,151.49	317,594,613.49
受限资金	1,890,913,069.89	4,904,337,526.71
合 计	8,768,602,014.48	15,285,985,098.75

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	142,369,302.42	392,520,570.41

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
受限资金	309,398,995.43	4,586,693,467.89
收到交易性金融负债款		6,478,900.00
合 计	309,398,995.43	4,593,172,367.89

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
受限资金	91,349,972.47	340,697,721.07
贷款担保金	1,373,625.00	
收购少数股东股权所支付的现金		28,196,000.00
偿还租赁负债支付的金额	2,028,814.75	470,131,659.84
合 计	94,752,412.22	839,025,380.91

64、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-4,863,523,757.71	-9,642,499,513.86
加：资产减值损失	2,163,994,434.49	2,590,882,942.66
信用减值损失	856,850,336.38	943,698,809.57
固定资产折旧、投资性房地产折旧	242,843,873.61	220,433,777.68
使用权资产折旧	140,643,622.94	147,806,955.39
无形资产摊销	32,878,716.57	35,955,044.32
长期待摊费用摊销	137,676,053.83	147,380,323.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	15,792,255.30	-215,248,385.83
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	116,179.37	378,993.57
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-54,438,902.36	-130,418,685.58
财务费用（收益以“-”号填列）	1,698,008,019.82	2,312,216,346.46
投资损失（收益以“-”号填列）	-594,956,393.73	-1,681,514,869.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	511,080,727.52	-719,679,510.82
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-421,532,823.67	103,138,094.75
存货的减少（增加以“-”号填列）	54,251,018,442.54	42,372,227,922.17
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	7,697,954,810.57	11,019,501,200.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-64,367,019,227.58	-38,621,924,295.65
其他	2,679,746,272.61	-2,629,018,845.84
经营活动产生的现金流量净额	127,132,640.50	6,253,316,303.14
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产	26,711,547.74	2,140,186.35
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,147,355,003.63	7,490,805,273.24

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本期发生额	上期发生额
减：现金的期初余额	7,490,805,273.24	14,534,715,585.23
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,343,450,269.61	-7,043,910,311.99

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：南通邦达环保科技有限公司	
佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司	
珠光集团椒江房地产有限公司	
太仓锦新企业管理有限公司	
太仓锦亿企业管理有限公司	
盐城茗悦房地产开发有限公司	
嘉兴锦乾置业有限公司	
嘉兴锦巧企业管理咨询有限公司	
太仓锦乐企业管理有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	142,353,776.24
其中：南通邦达环保科技有限公司	429,291.29
佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司	113,243,232.38
珠光集团椒江房地产有限公司	28,347,668.15
太仓锦新企业管理有限公司	47,553.14
太仓锦亿企业管理有限公司	47,553.14
盐城茗悦房地产开发有限公司	675.14
嘉兴锦乾置业有限公司	152,845.76
嘉兴锦巧企业管理咨询有限公司	84,957.24
太仓锦乐企业管理有限公司	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-142,353,776.24

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	4,147,355,003.63	7,490,805,273.24
其中：库存现金	2,076,385.89	3,032,567.04
可随时用于支付的银行存款	4,138,306,394.84	7,182,257,037.12
可随时用于支付的其他货币资金	6,972,222.90	305,515,669.08
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	上年年末余额
三、期末现金及现金等价物余额	4,147,355,003.63	7,490,805,273.24
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

65、外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	328,199.31	7.0827	2,324,537.25
澳元	19,685.56	4.8484	95,443.47
港币	248,734.13	0.9062	225,402.87
欧元	0.38	7.8592	2.99
乌吉亚	8,441,615.26	0.0200	168,832.31
林吉特	2,782.80	1.5415	4,289.69
瑞士法郎	0.79	8.4184	6.65
应收账款			
其中：林吉特	2,446,641.29	1.5415	3,771,497.55
其他应收款			
其中：美元	551,602.72	7.0827	3,906,836.58
林吉特	659,214.56	1.5415	1,016,179.24
澳元	2,520,002.31	4.8484	12,217,979.20
应付账款			
其中：林吉特	1,968,481.33	1.5415	3,034,413.97
其他应付款			
其中：林吉特	354,859.34	1.5415	547,015.67
澳元	9,190,878.61	4.8484	44,561,055.85
美元	3,852,311.34	7.0827	27,284,765.53
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	526,928,225.73	7.0827	3,732,074,544.38

66、租赁

作为承租人

项 目	本期发生额
短期租赁费用	2,562,712.20

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额
低价值租赁费用	22,104.00
合 计	2,584,816.20

六、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
中南镇江房地产开发有限公司	27,777.75	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	98.01	0.10	投资设立
南通海门中南世纪城房地产开发有限公司	35,035.00	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00		投资设立
青岛海湾新城房地产开发有限公司	9,000.00	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00		投资设立
南京常锦房地产开发有限公司	8,008.00	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	99.90	0.10	投资设立
南通中南新世界中心开发有限公司	100,100.00	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	99.90	0.10	投资设立
南通华城中南房地产开发有限公司	16,100.00	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00		投资设立
儋州中南城市开发有限公司	10,000.00	海南省儋州市	海南省儋州市	房地产开发	97.00		投资设立
南通中南世纪花城投资有限公司	20,020.00	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00		投资设立
海门中南投资有限公司	10,000.00	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产投资	60.00		投资设立
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	58,882.35	江苏省吴江市	江苏省吴江市	房地产开发	99.90	0.10	投资设立
南通锦益置业有限公司	20,000.00	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	97.22		投资设立
营口中南世纪城房地产开发有限公司	10,000.00	辽宁省营口市	辽宁省营口市	房地产开发	99.90	0.10	投资设立

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
南充世纪城(中南)房地产开发有限责任公司	19,619.62	四川省南充市	四川省南充市	房地产开发	99.90	0.10	投资设立
南通市海门中南房产经纪有限公司	1,000.00	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产销售代理	100.00		投资设立
安徽中盛建设投资有限公司	30,000.00	安徽省安庆市	安徽省安庆市	房地产投资	60.00		投资设立
中南世纪城(沈阳)房地产开发有限公司	22,000.00	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发	99.90	0.10	投资设立
东营中南城市建设投资有限公司	10,000.00	山东省东营市	山东省东营市	房地产开发	95.57		投资设立
大连中南世纪城市发展有限责任公司	10,000.00	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产开发	100.00		投资设立
南京中南新锦城房地产开发有限公司	50,000.00	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	60.00		投资设立
南京中南世纪城房地产开发有限公司	98,050.40	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	96.89		投资设立
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	40,473.00	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	98.83		投资设立
中南云锦(北京)房地产开发有限公司	5,000.00	北京市	北京市	房地产开发	99.90	0.10	投资设立
上海锦冠房地产开发有限公司	38,000.00	上海市	上海市	房地产开发	98.90		投资设立
南京溧水万宸置业投资有限公司	42,042.00	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	99.90	0.10	非同一控制下企业合并
上海锦府房地产开发有限公司	63,063.00	上海市	上海市	房地产开发	99.90	0.10	投资设立
南京中南花城房地产开发有限公司	53,285.00	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	93.84		投资设立

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
南通海门中南房地产开发有限公司	10,000.00	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	94.41		投资设立
南京中南仙邻时代商业管理有限公司	3,003.00	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	99.90	0.10	投资设立
南京中南锦城房地产开发有限公司	22,500.00	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
杭州中南御锦置业有限公司	2,105.30	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	95.00		投资设立
南京中南御锦城房地产开发有限公司	34,561.00	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	95.48		投资设立
天津市富海房地产开发有限公司	3,000.00	天津市	天津市	房地产开发	75.00		非同一控制下 企业合并
深圳中南置业有限公司	1,001.00	广东省深圳市	广东省深圳市	房地产开发	99.90	0.10	投资设立
杭州广明企业管理有限公司	10.53	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理策划服务	94.97		投资设立
烟台仙客居酒店有限公司	15,000.00	山东省烟台市	山东省烟台市	酒店管理	100.00		投资设立
南通锦宏置业有限公司	5,000.00	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	70.00	26.02	投资设立
佛山中武景熙置地有限公司	1,000.00	广东省佛山市	广东省佛山市	房地产开发	48.23		投资设立
南通锦缘体育文化产业有限公司	10,010.00	江苏省南通市	江苏省南通市	体育服务	99.90	0.10	购买资产
南通中南产城发展有限公司	10,010.00	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00		购买资产
上海筑达置业有限责任公司	1,000.00	上海市	上海市	房地产开发	100.00		投资设立
南通中昱建材有限公司	5,000.00	江苏省南通市	江苏省南通市	建材批发	100.00		投资设立
上海中南锦时置业有限责任公司	6,250.00	上海市	上海市	房地产开发	75.00		投资设立
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	20,000.00	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	100.00		投资设立

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
江苏中南锦弘房地产开发有限公司	5,000.00	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	60.00		投资设立
江苏中南园林工程有限公司	1,678.66	江苏省南通市	江苏省南通市	工程施工	83.70		投资设立
南通中南建筑防水工程有限公司	715.78	江苏省南通市	江苏省南通市	工程施工	84.70		投资设立
南通市中南商品混凝土有限公司	3,000.00	江苏省南通市	江苏省南通市	混凝土生产	79.60		投资设立
江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司	1,000.00	江苏省南京市	江苏省南京市	文化旅游产业 投资咨询	51.00		投资设立
大 C&S Group Pty.Ltd		中国香港	中国香港	房地产开发	70.00		投资设立
江苏通州湾中南城市建设开发有限公司	10,010.00	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	80.00		投资设立
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	800,080.00	江苏省南通市	江苏省南通市	建筑工程施工	99.99	0.01	投资设立
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	200,020.00	上海市	上海市	投资管理	99.99	0.01	投资设立
滁州中南运达投资基金合伙企业（有限合伙）	100,000.00	安徽省滁州市	安徽省滁州市	股权投资管理	99.99		投资设立
南通海门中南锦苑房地产开发有限公司	30,000.00	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	40.00	60.00	投资设立
中南建设区块链农业发展（深圳）企业（有限合伙）	30,000.00	广东省深圳市	广东省深圳市	区块链技术开 发	32.67	66.33	投资设立
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	102,000.00	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	48.99	42.76	投资设立
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	82,580.00	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	41.77	58.23	投资设立

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	25,500.00	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	11.53	88.47	投资设立
常熟中南磐锦房地产开发有限公司	20,000.00	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	20.00	77.23	投资设立
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	60,000.00	江苏省泰兴市	江苏省泰兴市	房地产开发	21.00	74.31	投资设立
沛县杨屯中南建设发展有限公司	10,000.00	江苏省沛县杨屯	江苏省沛县杨屯	PPP 项目运作	2.50	90.00	投资设立
南通锦时建筑工程有限责任公司	6,000.00	江苏省南通市	江苏省南通市	建筑工程施工	97.00	3.00	非同一控制下企业合并

(2) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

① 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

子公司名称	变动前持股比例%	变动后持股比例%	股权变动原因
宁波市锦华置业有限公司	85.00	100.00	收购部分股权
重庆锦腾房地产开发有限公司	100.00	89.30	出售部分股权
温州恒岚置业有限公司	51.00	100.00	收购部分股权
诸暨璟恒房地产有限公司	51.00	100.00	收购部分股权
宁波中南锦时置业有限公司	90.00	100.00	收购部分股权

② 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	宁波市锦华置业有限公司	重庆锦腾房地产开发有限公司	温州恒岚置业有限公司	诸暨璟恒房地产有限公司	宁波中南锦时置业有限公司
购买成本/处置对价:					
--现金	7,460,000.00	67,491,900.00	4,900,000.00	4,900,000.00	1,000,000.00
--非现金资产的公允价值					
购买成本/处置对价合计	7,460,000.00	67,491,900.00	4,900,000.00	4,900,000.00	1,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	26,678,427.89	71,934,647.80	10,948,416.36	4,669,523.50	2,601,043.12
差额	-19,218,427.89	-4,442,747.80	-6,048,416.36	230,476.50	-1,601,043.12
其中：调整资本公积	19,218,427.89	4,442,747.80	6,048,416.36	-230,476.50	1,601,043.12
调整盈余公积					
调整未分配利润					

除以上少数股权交易外，本集团引入了与员工风险共担、利益共享的机制，即项目跟投计划，实施项目跟投计划后跟投方成为项目公司少数股东，交易后本集团仍控制各子公司，本期因跟投股权变动增加资本公积共计 79,653,061.25 元。

2、非同一控制下企业合并

(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 (%)	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
威海德发房地产开发有限公司	2023 年 11 月	6,708,065.04	40.00	收购	2023-11-17	取得控制权	5,072,666.59	1,352,779.77
深圳市宝昱投资有限公司	2023 年 3 月	3,920,000.00	30.00	收购	2023-3-2	取得控制权		-239.69

(2) 合并成本及商誉

项 目	威海德发房地产开发有限公司	深圳市宝昱投资有限公司
合并成本：		
现金		3,920,000.00
非现金资产的公允价值	6,708,065.04	
发行或承担的债务的公允价值		
发行的权益性证券的公允价值		
或有对价的公允价值		
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	10,062,097.56	9,146,666.67
合并成本合计	16,770,162.60	13,066,666.67
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	16,770,162.60	13,066,666.67
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	威海德发房地产开发有限公司		深圳市宝昱投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金	28,442,044.25	28,442,044.25	52,300.86	52,300.86
存货	64,923,146.17	64,923,146.17	4,986,127.27	
其他资产汇总	244,264,274.40	244,264,274.40	489,378,374.96	489,378,374.96
负债：				
预收账款	87,769,803.74	87,769,803.74		
其他应付款	137,815,211.46	137,815,211.46	481,350,232.81	481,350,232.81
其他负债汇总	95,274,287.02	95,274,287.02		

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	威海德发房地产开发有限公司		深圳市宝昱投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
净资产	16,770,162.60	16,770,162.60	13,066,570.28	8,080,443.01
减：少数股东权益				
合并取得的净资产	16,770,162.60	16,770,162.60	13,066,570.28	8,080,443.01

(4) 购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量所产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按公允价值重新计量产生的利得/损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
威海德发房地产开发有限公司	10,062,097.56	10,062,097.56			
深圳市宝昱投资有限公司	5,656,310.11	9,146,666.67	3,490,356.56		

3、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	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资所对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
太仓锦乐企业管理有限公司		42.00	出售	2023-4-28	丧失半数以上表决权	220.50	
太仓锦新企业管理有限公司		100.00	出售	2023-7-27	丧失半数以上表决权	2,121,644.26	
太仓锦亿企业管理有限公司		100.00	出售	2023-7-27	丧失半数以上表决权	1,767,992.04	

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资所对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司	158,169,863.01	54.45	出售	2023-8-29	丧失半数以上表决权	9,116,051.71	
盐城茗悦房地产开发有限公司		100.00	出售	2023-9-30	丧失半数以上表决权	30,970,727.57	
嘉兴锦乾置业有限公司		100.00	出售	2023-11-6	丧失半数以上表决权	477,528.08	
嘉兴锦巧企业管理咨询有限公司		100.00	出售	2023-11-15	丧失半数以上表决权	-548,675.22	
珠光集团椒江房地产有限公司		100.00	出售	2023-9-22	丧失半数以上表决权	66,484,943.62	
南通邦达环保科技有限公司		100.00	出售	2023-6-20	丧失半数以上表决权	158,533.35	

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或留存收益的金额
太仓锦乐企业管理有限公司	58.00	-304.50		304.50		
太仓锦新企业管理有限公司						
太仓锦亿企业管理有限公司						
佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司	15.55	42,560,915.69	45,163,918.62	2,603,002.94		
盐城茗悦房地产开发有限公司						
嘉兴锦乾置业有限公司						

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或留存收益的金额
嘉兴锦巧企业管理咨询有限公司						
珠光集团椒江房地产有限公司						
南通邦达环保科技有限公司						

4、其他原因导致的合并范围的变动

(1) 本期新设子公司情况

本期新设立南京辰洲房地产开发有限公司等 11 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
南通锦跃置业有限公司	诸暨璟铭房地产有限公司
诸暨璟石置业有限公司	诸暨璟汇房地产有限公司

(3) 清算子公司

公司名称	公司名称
威海锦展置业有限公司	苏州京智商业发展有限公司
南京市江宁区瑞洲房地产开发有限公司	嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司

(4) 本期注销子公司情况

公司名称	公司名称
------	------

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

厦门盈沛房地产开发有限公司	宁波市锦苗企业管理咨询有限公司
宁波中渊置业有限公司	宁波锦年企业管理咨询有限公司
杭州盐森股权投资合伙企业（有限合伙）	宁波锦业企业管理咨询有限公司
常州俊旭置业有限公司	宁波锦钰企业管理咨询有限公司
盐城辰悦房地产开发有限公司	宁波市锦尉企业管理咨询有限公司
唐山中南锦恩旅行社有限公司	德清锦奕企业管理有限公司
温州恒心置业有限公司	江苏锦灿置业有限公司
温州恒斐置业有限公司	江苏锦睿房地产有限公司
温州恒硕置业有限公司	江苏锦羽咨询管理有限公司
常州佳悦置业有限公司	昆山锦成业企业管理有限公司
常州熙程置业有限公司	上海锦啡企业管理有限公司
泰兴市盛熙房地产有限公司	宁波锦虞企业管理咨询有限公司
宁波锦帙置业有限公司	宁波锦冶置业有限公司
宁波锦芷置业有限公司	重庆锦柯置业有限公司
宁波锦栖置业有限公司	宁波锦隼置业有限公司
宁波市锦俊企业管理咨询有限公司	重庆锦与蓝企业管理有限公司
宁波市锦霞企业管理咨询有限公司	珠海市锦珠置业有限责任公司
宁波市锦阳企业管理咨询有限公司	山东锦学房地产开发有限公司
宁波市锦语置业有限公司	武汉锦邦房地产开发有限公司
宁波市锦乔置业有限公司	武汉锦青房地产开发有限公司
宁波市锦岚置业有限公司	武汉锦宴房地产开发有限公司
宁波锦捷企业管理咨询有限公司	陕西锦宁嘉企业管理有限公司
宁波锦铟企业管理咨询有限公司	宝鸡锦之鸿企业管理有限公司
杭州锦麒置业有限公司	西安锦宁鸿企业管理有限公司

5、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
南通君之地置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发		45.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	南通君之地置业有限公司	
	期末余额	上年年末余额
流动资产	639,233,344.42	1,549,278,061.41
其中：现金和现金等价物	241,840,071.13	434,968,683.65
非流动资产	3,012,727.31	34,731,603.54
资产合计	642,246,071.73	1,584,009,664.95
流动负债	587,537,243.01	1,285,724,080.27
非流动负债		
负债合计	587,537,243.01	1,285,724,080.27
净资产	54,708,828.72	298,285,584.69
其中：少数股东权益		
归属于母公司的所有者权益	54,708,828.72	298,285,584.69
按持股比例计算的净资产份额	24,618,972.92	134,228,513.11
调整事项	17,514,739.54	96,212,920.90
其中：商誉		

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	南通君之地置业有限公司	
	期末余额	上年年末余额
未实现内部交易损益		
减值准备		
其他	17,514,739.54	96,212,920.90
对合营企业权益投资的账面价值	42,133,712.46	230,441,434.01
存在公开报价的权益投资的公允价值		

续:

项 目	南通君之地置业有限公司	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,099,033,474.93	1,557,806,513.79
财务费用	-860,191.51	-2,842,081.53
所得税费用	147,234,414.68	92,089,691.06
净利润	441,703,244.04	275,796,460.74
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	441,703,244.04	275,796,460.74
企业本期收到的来自合营企业的股利	308,376,000.00	

(3) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	9,114,453,319.57	10,109,279,577.84
下列各项按持股比例计算的合计数	650,670,294.91	967,179,305.71

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

净利润	511,868,398.97	2,482,955,147.95
其他综合收益		
综合收益总额	511,868,398.97	2,482,955,147.95
联营企业：		
投资账面价值合计	4,756,337,136.40	11,615,008,867.00
下列各项按持股比例计算的合计数	242,634,139.37	85,028,143.63
净利润	460,278,028.13	135,564,093.91
其他综合收益		
综合收益总额	460,278,028.13	135,564,093.91

（4）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制

本公司合营或联营企业不存在向本公司转移资金的重大限制。

七、政府补助

1、计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	期初余额	本期新增补助 金额	本期结转计入 损益的金额	其他 变动	期末余额	本期结转计 入损益的列 报项目	与资产相关 /与收益相关
总部基地土地出让金补助[注①]	财政拨款	34,610,182.28		1,118,058.75		33,492,123.53	其他收益	与资产相关
烟台磁山风景区开发补贴[注②]	财政拨款	67,761,044.22	12,000,000.00			79,761,044.22	其他收益	与资产/收益相关
NPC 建筑产品项目固定资产投资补助[注③]	财政拨款	4,315,000.00		431,500.00		3,883,500.00	其他收益	与资产相关
土地出让金补助[注④]	财政拨款	9,194,930.64		401,233.32		8,793,697.32	其他收益	与资产相关
政府和社会资本合作资金[注⑤]	财政拨款	1,250,000.00				1,250,000.00	其他收益	与资产相关
中央普惠金融发展专项资金[注⑥]	财政拨款	8,000,000.00				8,000,000.00	其他收益	与资产相关
财政局财政补贴[注⑦]	财政拨款	67,755,900.00				67,755,900.00	其他收益	与资产相关
合计	--	192,887,057.14	12,000,000.00	1,950,792.07		202,936,265.07	--	--

①本集团总部基地二期 45 亩土地于 2013 年 5 月 23 日取得土地使用权证（土地使用权证号：海国用（2013）第 071052 号），根据海门市人民政府（2013）479 号文件，为奖励本集团上市成功，海门市人民政府于 2014 年返还本集团先行以出让形式支付的上述土地出让金 4,472.23 万元，本集团将收到的款项计入递延收益并按照土地剩余摊销期限由递延收益转入当期损益。

②烟台锦尚房地产发展有限公司投资开发的烟台磁山风景区项目属于烟台经济技术开发区管理委员会扶持项目，根据投资开发协议，约定烟台开发区以不限于现金形式对烟台锦尚进行扶持资金等额发函，本期按照烟台锦尚已支付的土地款计算，本期实际收到的现金补偿款为 1,200.00 万元计入递延收益。本期结转至其他收益金额为零。上述烟台磁山风景区开发的另一实施主体烟台仙客居酒店有限公司，根据投资开发协议以同样的方式返还扶持资金，截至 2023 年 12 月 31 日已收到烟台开发区现金补偿款 2,890.00 万元计入递延收益。

③根据 2012 年沈阳市政府批准的《市专项办关于下达 2012 年沈阳市支持重点产业发展专项资金计划（第七批）的请示》（沈专项办[2012]10 号），沈阳市财政局于 2012 年 12 月 31 日拨付本公司之子公司中南建设（沈阳）建筑产业有限公司 863.00 万元，专项用于“NPC 建筑产品项目（建筑产业基地一期工程）”项目固定资产投资补助。

④根据本公司之子公司中南建设（南通）建筑产业有限公司 2013 年与南通滨海园区管委会签署的《南通滨海园区合作开发协议》，为支持中南集团工业园区建设，约定中南 NPC 项目用地实际成交的土地价格超出毛地平均土地价格人民币 6 万元/亩的部分，

由南通滨海园区管委会对参与承建的本公司之子公司中南建设（南通）建筑产业有限公司发放奖励款 1,203.70 万元。

⑤根据《山东省政府和社会资本合作专项资金管理办法》（鲁财金[2017]5号）、济财金指[2017]8号关于下达2017年山东省政府和社会资本合作奖补资金预算指标的通知，拨付给子公司的济宁中南医院管理有限责任公司60.00万元，用于济宁市中西医结合医院任城区老年护养院PPP项目专项资金使用。根据《关于下达环城水系省级政府和社会资本合作落地项目奖励的通知》（东财金[2019]20号），拨付给子公司的东阿县中南建设发展有限责任公司15.00万元，用于PPP示范项目专项资金使用。根据2018年山东省政府和社会资本合作奖补资金预算，日照市住建委对国家级示范项目奖励50.00万元。

⑥根据财政部2018年度《普惠金融发展专项资金管理办法》（财金[2016]85号）日照市跟踪PPP项目以奖代资金支持，给与日照市中南园区运营发展有限公司的日照科技创新中心PPP项目800.00万元专项资金。

⑦根据金湖县党政联席会议纪要，金湖县财政局于2020年12月拨付本公司之子公司金湖中南合信航空发展有限公司6,775.59万元用于航空创意文化基地项目建设。

2、采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	上期计入损益的金额	本期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
结转递延收益政府补助	财政拨款	45,818,829.19	1,950,792.07	其他收益	与资产相关
企业扶持资金	财政拨款	2,257,000.00	10,481,203.00	其他收益	与收益相关
稳岗补贴	财政拨款	2,330,747.99	46,588.02	其他收益	与收益相关
防控补贴款	财政拨款		151,401.31	其他收益	与收益相关
专项科技奖	财政拨款		264,000.00	其他收益	与收益相关
建筑企业奖励款	财政拨款	2,790,000.00		其他收益	与收益相关
高校毕业生技能型人才补贴款	财政拨款	200,000.00		其他收益	与收益相关
省级专项资金养老机构新扩建项目资金	财政拨款	2,174,900.00	421,500.00	其他收益	与收益相关
在岸服务外包补贴款	财政拨款	400,000.00		其他收益	与收益相关
增值税减免	财政拨款	3,934,291.08	41,832.53	其他收益	与收益相关
其他小额政府补助汇总	财政拨款	14,324,903.12	1,821,452.02	其他收益、 营业外收入	与收益相关
合 计		74,230,671.38	15,178,768.95		

八、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、交易性金融资产、其他非流动金融资产、其他非流动资产、长期应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、交易性金融负债、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风

险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还

因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二、2 中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 16.48%（2022 年：16.83%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 12.22%（2022 年：11.46%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：万元）：

项 目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债	4,325,883.75	4,743,018.40
其中：短期借款	1,219,951.70	855,644.78
长期借款	2,490,044.74	3,270,749.31
应付债券	615,887.31	616,624.31
合 计	4,325,883.75	4,743,018.40
浮动利率金融工具		

项 目	本期数	上期数
金融资产	750,489.03	1,374,641.02
其中：货币资金	750,489.03	1,374,641.02
合 计	750,489.03	1,374,641.02

汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易依然存在外汇风险。

期末，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下（单位：人民币元）：

项 目	外币负债		外币资产	
	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额
美元	3,759,359,309.91	3,144,438,416.90	6,231,373.83	1,874,776,010.68
澳元	44,561,055.85	45,281,611.90	12,313,422.67	17,601,938.13
林吉特	3,581,429.64	5,800,150.04	4,791,966.48	5,254,405.11
港币			225,402.87	594,028.20
瑞士法郎			6.65	5.96
乌吉亚			168,832.31	1,899,696.33
欧元			2.99	7,474,862.53
合 计	3,807,501,795.40	3,195,520,178.84	23,731,007.80	1,907,600,946.94

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。期末，本公司的资产负债率为 91.14%（上年年末：89.81%）。

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

期末，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 基金及股票投资	715,114.50			715,114.50
2. 理财产品			93,769,991.46	93,769,991.46
（二）应收款项融资				
1. 应收票据			610,567.66	610,567.66
（三）其他非流动金融资产				
权益工具投资			791,261,390.00	791,261,390.00
（四）投资性房地产				
1. 出租的建筑物			8,475,742,500.00	8,475,742,500.00
持续以公允价值计量的资产总额	715,114.50		9,361,384,449.12	9,362,099,563.62
（五）其他非流动负债				
1. 以公允价值计量的交易性金融负债			2,536,350.00	2,536,350.00
持续以公允价值计量的负债总额			2,536,350.00	2,536,350.00

本年度，本公司的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值。

（2）第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内 容	期末公允价值	估值技术
应收票据	610,567.66	现金流折现法
其他非流动金融资产：		
权益工具投资	317,591,390.00	预计未来现金流量法
	473,670,000.00	市场法
投资性房地产：		
商业房地产及车位	8,475,742,500.00	市场法
其他非流动负债：		

以公允价值计量的交易性金融负债	2,536,350.00	预计未来现金流量法
-----------------	--------------	-----------

（3）不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司持股比例%	母公司对本公 司表决权比例%
中南城市建设投资有限公司	海门市常乐镇 常青路 188 号	商品房开发、 销售；城市建 设投资	163,227.63	41.77	41.77

本公司的母公司情况：

中南城市建设投资有限公司是以对房地产投资、开发、销售等为主的企业，注册地南通市，法定代表人陈锦石。

本公司最终控制方是：陈锦石先生。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注 01。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注 05。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
智聚装配式绿色建筑创新中心南通有限公司	本公司之联营企业
佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司	本公司之联营企业
阜南中南新路投资有限责任公司	本公司之联营企业
东台锦腾置业有限公司	本公司之联营企业
扬州颐诚置业有限公司	本公司之联营企业
常州唐盛房地产有限公司	本公司之联营企业
南通唐盛房地产有限公司	本公司之联营企业
太仓市敏骏房地产开发有限公司	本公司之联营企业
台州卓舜房地产开发有限公司	本公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
常熟冠城宏翔房地产有限公司	本公司之联营企业
佛山雅旭房地产开发有限公司	本公司之联营企业
南通市鼎熹置业有限公司	本公司之联营企业
太仓锦熙房地产有限公司	本公司之联营企业
太仓彤光房地产开发有限公司	本公司之联营企业
芜湖荣众房地产开发有限公司	本公司之联营企业
南通海门锦嘉置业有限公司	本公司之联营企业
重庆南唐府房地产开发有限公司	本公司之合营企业
绍兴锦嘉置业有限公司	本公司之合营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	本公司之合营企业
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	本公司之合营企业
南宁景信置业有限公司	本公司之合营企业
江苏锦泽置业有限公司	本公司之合营企业
西安源恩置业有限公司	本公司之合营企业
南京市启洲房地产开发有限公司	本公司之合营企业
淮安昱成房地产开发有限公司	本公司之合营企业
淮安市锦熙置业有限公司	本公司之合营企业
镇江恒润房地产开发有限公司	本公司之合营企业
徐州锦熙房地产开发有限公司	本公司之合营企业
宁波杭州湾新区海阁置业有限公司	本公司之合营企业
张家港锦裕置地有限公司	本公司之合营企业
温州保祥置业有限公司	本公司之合营企业
南通万鹏房地产有限公司	本公司之合营企业
烟台锦辰房地产开发有限公司	本公司之合营企业
余姚锦好置业有限公司	本公司之合营企业
南充敬恒房地产开发有限公司	本公司之合营企业
沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	本公司之合营企业
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	本公司之合营企业
商丘瑞海置业有限公司	本公司之合营企业
南通海睿置业有限公司	本公司之合营企业
安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司	本公司之合营企业
淄博锦城房地产开发有限公司	本公司之合营企业
苏州开平房地产开发有限公司	本公司之合营企业
张家港当代青禾置业有限公司	本公司之合营企业
南通锦拓置业有限公司	本公司之合营企业
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	本公司之合营企业
成都平大机械有限公司	本公司之合营企业
如东港达置业有限公司	本公司之合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
常熟峰达房地产开发有限公司	本公司之合营企业
南通海门锦邦置业有限公司	本公司之合营企业
南通锦隆置业有限公司	本公司之合营企业
如东港瑞置业有限公司	本公司之合营企业
温州景容置业有限公司	本公司之合营企业
南通海门锦腾置业有限公司	本公司之合营企业
深圳市金中盛投资有限公司	本公司之合营企业

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
中南控股集团有限公司	母公司之母公司
江苏中南建筑装饰集团有限公司	母公司之母公司持股公司
北京城建中南土木工程集团有限公司	母公司之母公司持股公司
南通市中南裕筑模板科技有限公司	母公司之母公司持股公司
中南昱购（上海）供应链科技有限公司	母公司之母公司持股公司
中南城建（北京）机械施工有限公司	母公司之母公司持股公司
上海吾庐建设工程咨询有限公司	母公司之母公司持股公司
江苏中南金属装饰工程有限公司	母公司之母公司持股公司
上海析越建筑设计咨询有限公司	母公司之母公司持股公司
江苏中南木业有限公司	母公司之母公司持股公司
南通锦睿建筑劳务有限公司	母公司之母公司持股公司
江苏中南模板科技有限公司	母公司之母公司持股公司
江苏中南磐石新能源开发股份有限公司	母公司之母公司持股公司
上海锦启科技有限公司	母公司之母公司持股公司
南通锦源租赁有限公司	母公司之母公司持股公司
上海中南汉堃项目管理有限公司	母公司之母公司持股公司
杭州中璟邦达置业有限公司	母公司之母公司持股公司
江苏中南锦程工程咨询有限公司	母公司之母公司持股公司
江苏摩界体育文化传播有限公司	母公司之母公司持股公司
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	母公司之母公司持股公司
上海彤生商业管理有限公司	母公司之母公司持股公司
上海磐捷商业管理有限公司	母公司之母公司持股公司
江苏锦上电力科技有限公司	同一最终控制方
绵阳锦石涪鑫实业有限公司	同一最终控制方
河南闽创实业有限公司	同一最终控制方
绵阳中南金石置业有限公司	同一最终控制方
漳州中南高科产业园管理有限公司	同一最终控制方
昆明锦石运营管理有限公司	同一最终控制方

关联方名称	与本公司关系
三河锦石房地产开发有限公司	同一最终控制方
南通荣石车创汽车科技有限公司	同一最终控制方
佛山市高明区锦实置业有限公司	同一最终控制方
肇庆市端州区泓石置业有限公司	同一最终控制方
固安锦邑房地产开发有限公司	同一最终控制方
沈阳中南金石产业园运营管理有限公司	同一最终控制方
合肥中南高科锦和产业园运营管理有限公司	同一最终控制方
永清县锦富科技发展有限公司	同一最终控制方
株洲市熙石实业发展有限公司	同一最终控制方
南京车创智能科技有限公司	同一最终控制方
重庆锦熠成实业有限公司	同一最终控制方
武汉丝路领航半导体有限公司	同一最终控制方
徐州锦宏科技产业园运营管理有限公司	同一最终控制方
潍坊航石置业有限公司	同一最终控制方
洛阳中南锦石产业园管理有限公司	同一最终控制方
合肥中南锦顺产业园运营管理有限公司	同一最终控制方
句容锦启科创园有限公司	同一最终控制方
慈溪市中南高科锦程产业园管理有限公司	同一最终控制方
淄博中南锦晟产业园建设运营有限公司	同一最终控制方
常州锦麟科技产业园管理有限公司	同一最终控制方
临沂智谷产业园开发有限公司	同一最终控制方
青岛中南锦润产业园区运营管理有限公司	同一最终控制方
中兴园区管理服务南通有限公司	同一最终控制方
南通中南高科产业园管理有限公司	同一最终控制方
金华市中南锦隆产业园开发有限公司	同一最终控制方
扬州中南锦荣运营管理有限公司	同一最终控制方
惠州市荣实投资有限公司	同一最终控制方
上海中南金石实业（集团）有限公司	同一最终控制方
无锡泓石高科发展有限公司	同一最终控制方
常州金坛锦城运营管理有限公司	同一最终控制方
郑州全石产业园管理有限公司	同一最终控制方
合肥中南高科产业园运营管理有限公司	同一最终控制方
西安汇富景泰产业发展有限公司	同一最终控制方
靖江锦麟科技产业园管理有限公司	同一最终控制方
青岛中南产业园区运营管理有限公司	同一最终控制方
江苏中南教育科技有限公司	同一最终控制方
江苏车创汽车科技服务有限公司	同一最终控制方
常州泓石科技产业园管理有限公司	同一最终控制方

关联方名称	与本公司关系
常州锦麒科技产业园运营管理有限公司	同一最终控制方
平湖锦耀企业管理有限公司	同一最终控制方
南通海门锦星建筑产业有限公司	同一最终控制方
青岛中南锦晟产业园区运营管理有限公司	同一最终控制方
杭州中南高科产业园管理有限公司	同一最终控制方
晋中市中南高科实业有限公司	同一最终控制方
华禾康源生物科技河北有限公司	同一最终控制方
上海荣石实业发展有限公司	同一最终控制方
常熟航石企业管理有限公司	同一最终控制方
宜兴中南置业有限公司	同一最终控制方
淮安锦安运营管理有限公司	同一最终控制方
六安中南锦鹏产业园运营管理有限公司	同一最终控制方
马鞍山锦荣产业园发展有限公司	同一最终控制方
南通锦耀科创产业园管理有限公司	同一最终控制方
芜湖中南锦宸产业园运营管理有限公司	同一最终控制方
绍兴康石置业有限公司	同一最终控制方
泰州锦启科技产业园运营管理有限公司	同一最终控制方
太仓源江房地产开发有限公司	同一最终控制方
中山市城锦设备制造有限责任公司	同一最终控制方
苏州中南中心投资建设有限公司	同一最终控制方
徐州梁恒置业有限公司	本公司之联营企业之子公司
余姚金捷房地产发展有限公司	本公司之联营企业之子公司
余姚力铂置业有限公司	本公司之联营企业之子公司
诸暨祥生弘宜置业有限公司	本公司之联营企业之子公司
上海南尚置业有限公司	本公司之联营企业之子公司
宁波奉化花祺置业有限公司	本公司之联营企业之子公司
徐州颐宁置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
常州市宏禾置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
德清鼎晔置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
绍兴驭远置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
温州玉茂置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
诸暨瑞鯉房地产有限公司	本公司之合营企业之子公司
绍兴世茂瑞盈置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
烟台沐源置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
绍兴聚嵘置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
武汉航石置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
南通飞宇电器设备有限公司	本公司关键管理人员持股公司
智链云创（南京）数字科技有限公司	本公司关键管理人员持股公司

关联方名称	与本公司关系
南通昊晟建设工程质量检测有限公司	本公司关键管理人员持股公司
江苏神宇集成房屋有限公司	本公司关键管理人员持股公司
南通利兴华建材有限公司	本公司关键管理人员持股公司
江苏环宇建筑设备制造有限公司	本公司关键管理人员持股公司
南通鸿升达贸易有限公司	本公司关键管理人员持股公司
河北锦铭房地产开发有限公司	本公司关键管理人员持股公司
南通市益浩商务发展有限公司	实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司
上海莘闵物业发展有限公司	实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司

5、关联交易情况

(1) 关联采购与销售情况

① 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏中南建设装饰集团有限公司	购买材料、购买工程劳务、支付服务费	104,990,168.60	262,328,118.34
江苏锦上电力科技有限公司	购买工程劳务	66,823,816.94	71,274,442.17
南通飞宇电器设备有限公司	购买材料、购买工程劳务、购买商品	17,414,335.09	7,977,258.01
南通鸿升达贸易有限公司	购买材料、购买工程劳务、支付服务费	16,742,592.06	
北京城建中南土木工程集团有限公司	购买工程劳务、支付服务费	16,415,743.21	174,128,290.39
江苏中南金属装饰工程有限公司	购买工程劳务	11,234,094.42	7,203,953.56
南通市中南裕筑模板科技有限公司	购买材料	9,628,338.63	38,282,521.42
中南城建（北京）机械施工有限公司	购买工程劳务	461,721.37	22,192,692.98
中南昱购（上海）供应链科技有限公司	购买材料	385,407.86	35,749,921.56
江苏中南物业服务服务有限公司	购买工程劳务、支付物业费、支付服务费		79,009,212.50
南通中南商业发展有限公司	购买工程劳务、支付服务费		68,411,513.10
青岛中南物业管理有限公司	购买工程劳务、支付物业费、支付服务费		11,204,124.55
其他零星关联方交易	支付服务费、购买材料、购买工程劳务	115,289,097.59	98,550,563.83

② 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉航石置业有限公司	提供工程劳务	69,562,698.16	

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京城建中南土木工程集团有限公司	提供工程劳务、销售商品	54,432,200.19	4,162,690.72
合肥中南高科锦和产业园运营管理有限公司	提供工程劳务	44,185,848.31	16,637,975.81
阜南中南新路投资有限责任公司	提供工程劳务	43,904,102.16	90,847,984.80
昆明锦石运营管理有限公司	提供工程劳务	42,139,154.59	66,082,094.17
徐州梁恒置业有限公司	提供工程劳务	36,351,388.64	27,687,789.88
三河锦石房地产开发有限公司	提供工程劳务	31,823,428.65	49,162,034.66
南通海门锦邦置业有限公司	提供工程劳务、提供服务	26,483,547.81	
沈阳中南金石产业园运营管理有限公司	提供工程劳务	22,406,187.39	18,506,890.45
漳州中南高科产业园管理有限公司	提供工程劳务	19,642,085.15	101,679,873.72
绵阳中南金石置业有限公司	提供工程劳务	18,084,463.95	34,231,087.06
绵阳锦石涪鑫实业有限公司	提供工程劳务	16,581,286.31	55,189,764.59
肇庆市端州区泓石置业有限公司	提供工程劳务	12,475,860.60	33,091,980.33
南通荣石车创汽车科技有限公司	提供工程劳务	9,697,123.05	46,658,718.42
佛山市高明区锦实置业有限公司	提供工程劳务	7,031,018.15	40,105,034.76
南京市启洲房地产开发有限公司	提供工程劳务	5,731,663.66	93,440,868.43
西安源恩置业有限公司	提供工程劳务、提供服务	3,372,863.28	109,315,409.56
余姚金捷房地产发展有限公司	提供工程劳务、提供服务	716,208.83	26,867,280.00
东台锦腾置业有限公司	提供工程劳务、提供服务	411,869.60	52,884,632.82
苏州中南中心投资建设有限公司	提供工程劳务		68,650,430.42
河北锦铭房地产开发有限公司	提供工程劳务		23,874,840.21
上海锦启科技有限公司	提供工程劳务		21,840,209.44
其他零星关联方交易	提供工程劳务、销售商品、提供服务、利息收入	250,504,553.46	444,885,821.95

关联交易定价政策为有国家规定定价标准的交易，按照国家规定的定价标准定价；无国家规定标准的，但有行业价格定价标准可参照的交易，依据行业价格标准定价；既无国家标准又无适用的行业标准的交易，采取公开招标或议标方式，按照所在地市场价格确定。

(2) 关联租赁情况

公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期应支付的租赁款项	上期应支付的租赁款项
陈锦石	房屋建筑物		

公司租赁陈锦石先生位于北京市丰台区南四环西路 188 号十二区 46 号楼 1 至 7 层房屋

作为办公场所使用，建筑面积 1,968.30 平方米。上述房屋为无偿使用。

（3）关联担保情况

① 本公司作为担保方（单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
本公司	佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司	24,979.00	2020-09-29	2027-03-24	否
本公司	江苏锦泽置业有限公司	2,700.00	2020-07-27	2026-01-15	否
本公司	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	2,691.00	2021-07-21	2025-07-21	否
本公司	儋州润捷房地产开发有限公司	19,727.00	2020-11-10	2025-08-10	否
本公司	南宁景信置业有限公司	5,000.00	2020-08-14	2026-08-13	否
本公司	南宁景信置业有限公司	48,607.00	2021-02-07	2028-02-04	否
本公司	南宁景信置业有限公司	41,145.00	2023-05-27	2026-04-30	否
本公司	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	13,955.00	2020-01-10	2025-01-10	否
本公司	烟台沐源置业有限公司	40,000.00	2021-08-12	2027-08-12	否
本公司	深圳市金中盛投资有限公司	217,100.00	2023-02-16	2029-02-15	否
本公司	成都昀泽房地产开发有限公司	210.00	2020-12-30	2026-09-02	否
本公司	重庆金南盛唐房地产开发有限公司	657.60	2020-06-24	2026-12-18	否
本公司	西安源恩置业有限公司	27,200.00	2020-11-20	2025-11-08	否
本公司	杭州德全置业有限公司	10,000.00	2021-04-23	2027-04-16	否
本公司	绍兴驭远置业有限公司	18,693.00	2021-05-14	2027-05-26	否
本公司	温州景容置业有限公司	21,404.70	2021-01-15	2026-09-14	否
本公司	温州兆瓯房地产有限公司	30,708.10	2021-09-30	2027-08-03	否
本公司	阜南中南新路投资有限责任公司	37,999.97	2020-01-08	2042-01-08	否
本公司	常熟峰达房地产开发有限公司	16,680.00	2021-08-25	2028-08-25	否
本公司	达州达开房地产开发有限公司	10,300.00	2021-12-30	2027-12-29	否

② 本公司作为被担保方（单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
中南控股集团有限公司	泰安中南城市投资有限责任公司	1,727.05	2019-12-02	2024-12-02	否
厦门大唐房地产集团有限公司	广西唐迪投资有限公司	17,758.00	2021-09-30	2027-09-30	否
中南控股集团有限公司	合肥晟南置业有限公司	9,794.50	2021-04-30	2046-04-30	否
中南控股集团有限公司	中山锦泽置业有限公司	11,611.34	2021-06-25	直至债务清偿结束	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
中南控股集团有 限公司	宁波锦日置业有限公司	2,320.00	2022-01-26	2026-01-25	否
中南控股集团有 限公司	伊宁市锦耀智达房地产开 发有限公司	39,065.90	2021-09-13	2024-12-10	否
中南控股集团有 限公司	太仓锦泰房地产开发有 限公司	12,444.00	2023-02-28	2025-10-10	否
中南控股集团有 限公司	江苏中南建设集团股份有 限公司	3,700.00	2017-12-29	2026-05-21	否
中南控股集团有 限公司	江苏中南建设集团股份有 限公司	3,500.00	2022-06-14	2028-06-08	否
中南控股集团有 限公司	江苏中南建设集团股份有 限公司	6,500.00	2022-10-20	2025-06-08	否
中南控股集团有 限公司	贵州锦盛置业有限公司	46,200.00	2021-04-02	2024-04-02	否
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	27,342.00	2015-07-24	2027-04-26	否
中南控股集团有 限公司	泰兴市逸帆置业有限公司	34,120.00	2022-11-18	2028-11-14	否
中南控股集团有 限公司	南通嘉康置业有限公司	22,500.00	2022-11-18	2028-11-14	否
陈锦石、陆亚行	文昌中南房地产开发有限 公司	4,080.00	2013-06-25	2028-03-25	否
中南控股集团有 限公司、陈小平	平阳县慧房地产有限公司	65,615.28	2021-11-22	2028-05-22	否
中南控股集团有 限公司、陈小平	平阳县慧房地产有限公司	300.00	2021-11-22	2026-05-22	否
江西中奥置业有 限公司、任小军、 任晓冬	湖州奥盛房地产开发有限 公司	15,400.00	2021-06-28	2027-03-15	否
中南城市建设投 资有限公司	江苏中南建筑产业集团有 限责任公司	13,000.00	2021-08-26	2025-08-24	否
中南城市建设投 资有限公司	江苏中南建筑产业集团有 限责任公司	9,000.00	2021-09-18	2025-03-15	否
中南控股集团有 限公司	邯郸中南工程项目管理有 限公司	6,649.12	2020-03-25	2035-03-19	否
中南控股集团有 限公司	亳州市中南哈工医疗管理 有限公司	68,576.92	2020-04-16	2040-04-15	否
中南控股集团有 限公司	兴化市兴中工程项目管理 有限公司	14,500.00	2018-05-15	2033-12-25	否
中南控股集团有 限公司	宁波锦实投资有限公司	91,135.50	2019-05-23	2034-06-20	否
中南控股集团有 限公司	赣州兴中工程项目管理有 限公司	44,598.63	2020-06-24	2036-12-31	否
中南控股集团有 限公司	杭州大江东中南辰锦建设 发展有限公司	28,600.00	2020-07-07	2042-07-07	否
中南控股集团有 限公司	南通市康民全预制构件有 限公司	5,000.00	2021-07-22	2024-07-21	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
中南控股集团有限公司	南通市中南建工设备安装有限公司	2,900.00	2022-06-14	2025-06-08	否
中南城市建设投资有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	26,000.00	2023-11-16	2027-11-16	否
中南城市建设投资有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	45,000.00	2023-06-13	2027-06-08	否
中南控股集团有限公司	南通市中南建工设备安装有限公司	5,000.00	2023-08-08	2024-08-07	否
中南控股集团有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	20,000.00	2023-06-21	2027-06-22	否
中南城市建设投资有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	6,000.00	2023-05-25	2027-05-24	否
中南控股集团有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	45,000.00	2023-06-13	2027-06-13	否
中南控股集团有限公司	南通市康民全预制构件有限公司	800.00	2020-08-26	2027-08-25	否
中南控股集团有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司				
中南控股集团有限公司	南通日禾房地产开发有限公司	40,000.00	2020-04-20	2028-04-20	否
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				
中南控股集团有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	90,000.00	2021-6-22	2023-12-22	否
中南控股集团有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	19,900.00	2020-2-20	2027-11-15	否

③ 集团内关联担保（单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	南通海门中南新锦信房地产开发有限公司	54,028.60	2021-04-16	2025-07-15	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波中璟置业有限公司	148.86	2020-05-28	2024-05-27	否
江苏中南建设集团股份有限公司	徐州鹭荣房地产开发有限公司	21,530.00	2021-04-30	2027-04-20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	徐州鹭和房地产开发有限公司	2,505.00	2021-04-30	2027-04-20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	镇江昱元置业有限公司	28,740.00	2020-12-25	2028-06-12	否
江苏中南建设集团股份有限公司、丹阳中南房地产开发有限公司	镇江锦启和置业有限公司	9,273.49	2020-03-24	2028-04-07	否
江苏中南建设集团股份有限公司	龙港恒骏置业有限公司	31,000.00	2020-11-23	2026-11-13	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	杭州锦昱置业有限公司	2,684.00	2020-08-05	2028-08-27	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通海门锦瑞置业有限公司	4,443.53	2020-01-03	2028-05-24	否
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	38,390.00	2021-02-22	2023-02-21	否
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	南通嘉望置业有限公司	17,850.00	2021-04-29	2028-04-29	否
江苏中南建设集团股份有限公司	淄博锦泉置业有限公司	6,189.83	2019-11-20	2027-04-30	否
江苏中南建设集团股份有限公司	临沂辰悦房地产开发有限公司	42,700.00	2021-01-29	2029-04-28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	潍坊中南悦隼产业发展有限公司	8,210.00	2021-04-30	2025-11-14	否
江苏中南建设集团股份有限公司	青岛尚源城市发展有限公司				
江苏中南建设集团股份有限公司	临沂天启房地产开发有限公司	17,120.00	2022-04-26	2026-10-22	否
烟台锦尚房地产发展有限公司	烟台仙客居酒店有限公司	920.00	2021-09-30	2027-09-24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	广西唐迪投资有限公司	9,056.58	2021-09-30	2027-09-30	否
江苏中南建设集团股份有限公司	文昌中南房地产开发有限公司	4,080.00	2013-06-25	2028-03-25	否
江苏中南建设集团股份有限公司	揭阳吉辰房地产开发有限公司	27,360.00	2020-06-19	2027-04-24	否
江苏中南建设集团股份有限公司、青岛尚源城市发展有限公司	山东普天置业有限公司	51,123.87	2020-09-24	2027-12-10	否
江苏中南建设集团股份有限公司	惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	16,000.00	2020-10-10	2024-10-09	否
常德南雅房地产开发有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	常德长欣房地产开发有限公司	7,900.00	2020-12-24	2025-06-24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	常德长欣房地产开发有限公司	2,450.00	2021-12-14	2026-12-16	否
江苏中南建设集团股份有限公司	西安元凯置业有限公司	5,472.00	2021-08-13	2025-08-13	否
江苏中南建设集团股份有限公司	西安莱恒置业有限公司				否
江苏中南建设集团股份有限公司	西安中南嘉丰置业有限公司	13,500.00	2021-09-30	2026-09-29	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	合肥晟南置业有限公司	9,794.50	2021-04-30	2046-04-30	否
江苏中南建设集团股份有限公司	东台锦玺置业有限公司	24,200.00	2021-07-21	2024-12-15	否
江苏中南建设集团股份有限公司	上海纳铭国际贸易有限公司	769.84	2021-11-05	2024-11-19	否
利辛县锦瀚置业有限公司	宝鸡中昱嘉丰实业有限公司	850.00	2022-09-02	2026-09-02	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中山锦泽置业有限公司	31,000.00	2021-05-24	2027-05-23	否
江苏中南建设集团股份有限公司	嘉兴中南锦瑜置业有限公司	3,751.99	2020-12-25	2025-03-11	否
江苏中南建设集团股份有限公司、太仓市溟鼎房地产开发有限公司	东阳市金色港湾房地产有限公司	10,813.51	2021-05-26	2026-10-31	否
江苏中南建设集团股份有限公司	平阳锦城置业有限公司	31,995.00	2022-08-10	2028-02-05	否
宁波市锦培企业管理咨询有限公司、深圳市阳惠实业有限公司、上海中南锦时置业有限责任公司	平阳县慧房地产有限公司	65,615.28	2021-11-22	2028-05-22	否
江苏瑞晟置业有限公司	宁波锦日置业有限公司	2,320.00	2022-01-26	2026-01-25	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波市锦富置业有限公司	1,088.00	2021-06-30	2025-11-29	否
江苏中南建设集团股份有限公司	湖州奥盛房地产开发有限公司	7,854.00	2021-06-28	2027-03-15	否
上海中南锦时置业有限责任公司、江苏瑞晟置业有限公司	宁波锦闵企业管理咨询有限公司	22,050.00	2020-04-13	2025-11-25	否
上海中南锦时置业有限责任公司	重庆锦仁置业有限公司	2,700.00	2023-04-11	2026-06-02	否
江苏中南建设集团股份有限公司	佛山锦毅置业有限责任公司	41,323.00	2021-07-23	2027-07-22	否
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	2,317.68	2021-06-10	2024-06-09	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南锦弘房地产开发有限公司	47.50	2021-09-17	2024-04-15	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	3,000.00	2022-08-30	2027-08-26	否
江苏中南建设集团股份有限公司	青岛东鸿城市发展有限公司	40,090.00	2021-04-20	2027-04-19	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	6,798.98	2021-06-10	2024-06-24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宿迁茗悦房地产开发有限公司	7,211.14	2022-05-30	2026-05-30	否
江苏中南建设集团股份有限公司	淮安市盛悦置业有限公司	13,617.00	2021-05-14	2027-05-13	否
江苏中南建设集团股份有限公司	常熟中南金锦置地有限公司	14,134.00	2019-09-23	2028-03-05	否
江苏中南建设集团股份有限公司	贵州锦盛置业有限公司	2,268.00	2020-03-02	2027-01-19	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江门嘉缘置业有限公司	15,863.00	2021-01-14	2026-01-13	否
江苏中南建设集团股份有限公司	海生龙湖园(固安)房地产开发有限公司	21,000.00	2020-04-27	2026-04-27	否
江苏中南建设集团股份有限公司	天津中南锦清房地产开发有限公司	9,900.00	2019-02-17	2027-02-28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司				
江苏中南建设集团股份有限公司	唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司				
江苏中南建设集团股份有限公司	广西润琅置业有限公司				
江苏中南建设集团股份有限公司	广西唐迪投资有限公司	71,707.60	2020-06-24	2024-06-24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通鑫恒置业有限公司				
江苏中南建设集团股份有限公司	温州恒楷置业有限公司				
江苏中南建设集团股份有限公司	临沂星悦房地产开发有限公司	10,763.00	2021-03-19	2026-08-26	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00	2021-03-20	2026-03-20	否
南通中南新世界中心开发有限公司、青岛海湾新城房地产开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	50,000.00	2021-05-27	2026-06-03	否
江苏中南建设集团股份有限公司	余姚甲由申置业有限公司	8,721.75	2021-01-27	2027-10-17	否
江苏中南建设集团股份有限公司	乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	5,200.00	2020-05-29	2027-11-28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	乌鲁木齐金瑞盛达房地产开发有限公司	2,720.00	2021-08-26	2027-08-25	否
江苏中南建设集团股份有限公司	乌鲁木齐金瑞盛达房地产开发有限公司	7,150.00	2022-04-19	2028-04-18	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
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	27,342.00	2015-07-24	2027-04-26	否
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	51,500.00	2022-03-09	2030-03-09	否
江苏中南建设集团股份有限公司	西安智晟达置业有限公司	7,099.31	2021-06-04	2025-12-02	否
江苏中南建设集团股份有限公司、淮南市兴南置业有限公司	利辛县锦瀚置业有限公司	11,812.90	2021-05-25	2025-05-24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	东台中南锦悦置业有限公司	29,490.00	2021-07-29	2025-07-29	否
江苏中南建设集团股份有限公司	丹阳中南房地产开发有限公司	1,000.00	2021-07-20	2024-07-20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南充世纪城(中南)房地产开发有限责任公司	18,081.00	2020-06-30	2026-06-29	否
江苏中南建设集团股份有限公司	Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.	10,934.00	2019-06-18	2022-06-17	否
江苏中南建设集团股份有限公司	Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.	170,398.00	2021-04-07	2024-04-07	否
江苏中南建设集团股份有限公司	Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.	10,146.00	2021-06-09	2022-06-08	否
江苏中南建设集团股份有限公司	Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.	130,283.00	2022-06-06	2023-06-05	否
江苏中南建设集团股份有限公司	泰兴市逸帆置业有限公司	56,620.00	2022-11-18	2028-11-14	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通嘉康置业有限公司				
江苏中南建设集团股份有限公司	温州锦藤置业有限公司	78,700.00	2023-11-24	直至债务清偿结束	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中昱建材有限公司	1,300.96	2021-05-31	2026-05-31	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司、江苏中南建设集团股份有限公司	聊城市东昌府区中南建设发展有限公司	63,260.80	2019-11-15	2041-11-14	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司、江苏中南建设集团股份有限公司	三亚海绵城市投资建设有限公司	60,749.42	2018-01-29	2040-01-27	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	20,000.00	2016-10-25	2030-10-20	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建筑产业集团有限责任公司、江苏中南建设集团股份有限公司	荣成市中南建投发展有限公司	69,548.00	2019-01-11	2033-01-11	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司、江苏中南建设集团股份有限公司	滨海中南建设发展有限公司	186,636.25	2019-01-29	2038-01-29	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	日照市中南园区运营发展有限公司	96,574.94	2018-09-27	2030-07-24	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	徐州中南建设发展有限公司	77,339.50	2018-01-26	2033-01-25	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司、江苏中南建设集团股份有限公司	深州中南企业管理有限公司	21,915.00	2018-05-15	2034-12-09	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	兴化中南企业管理有限公司	2,900.00	2022-01-14	2025-01-14	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中昱建材有限公司	20,000.00	2021-03-16	2026-03-15	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司	9,050.00	2019-03-29	2026-03-28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	1,000.00	2021-07-01	2024-06-30	否
江苏中南建设集团股份有限公司	济宁中南医院管理有限公司	41,636.00	2018-01-19	2038-01-19	否
江苏中南建设集团股份有限公司	邯郸中南工程项目管理有限公司	6,649.12	2020-03-25	2035-03-19	否
江苏中南建设集团股份有限公司	郑州经中工程管理有限公司	27,891.00	2021-01-26	2036-01-26	否
江苏中南建设集团股份有限公司	定州锦泰企业管理有限责任公司	20,800.00	2021-02-24	2037-02-24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	赣州兴中工程项目管理有限公司	44,598.63	2020-06-24	2036-12-31	否
江苏中南建设集团股份有限公司	杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司	28,600.00	2020-07-07	2042-07-07	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波锦实投资有限公司	182,271.00	2019-05-23	2034-06-20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	洛阳中洛城市建设有限公司	101,452.00	2020-03-09	2035-03-09	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	滕州共信建设发展有限公司	49,845.00	2020-03-02	2032-03-02	否
江苏中南建设集团股份有限公司	杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司	2,500.00	2023-07-04	2027-07-01	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通市康民全预制构件有限公司	5,000.00	2023-04-18	2027-04-17	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司、江苏中南建设集团股份有限公司	南通市中南建工设备安装有限公司	18,000.00	2022-08-05	2025-06-08	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司、江苏中南建设集团股份有限公司	南通市中南建工设备安装有限公司	6,000.00	2022-11-18	2026-11-17	否
江苏中南建设集团股份有限公司、江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南充中南建设发展有限公司	21,996.00	2020-12-22	2026-12-17	否
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	7,200.00	2022-03-04	2028-05-19	否
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	10,226.00	2021-04-29	2025-07-02	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波中南投资有限公司	147,000.00	2018-02-05	2030-02-05	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波中南投资有限公司	1,800.00	2023-08-31	2028-08-09	否
江苏中南建设集团股份有限公司	青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	4,136.00	2021-07-17	直至债务清偿结束	否
江苏中南建设集团股份有限公司	厦门钧浩房地产开发有限公司	5,564.40	2020-06-23	直至债务清偿结束	否
江苏中南建设集团股份有限公司	厦门中南德誉房地产开发有限公司	29,450.00	2022-01-25	直至债务清偿结束	否
上海中南锦时置业有限责任公司	上海锦俏企业管理有限公司	500.00	2023-08-27	2028-01-26	否
江苏中南建设集团股份有限公司	兴化中南企业管理有限公司	4,890.00	2020-01-20	2028-04-29	否
江苏中南建设集团股份有限公司	兴化中南企业管理有限公司	48,000.00	2018-02-09	2031-02-09	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南城市建设发展（济宁）有限公司	9,104.00	2021-10-27	2026-11-07	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,500.00	2020-06-29	2027-12-27	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司				
江苏中南建设集团股份有限公司	南通日禾房地产开发有限公司	40,000.00	2020-04-20	2028-04-20	否
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				
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,500.00	2017-05-18	2028-04-20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00	2021-04-14	2027-03-22	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	90,000.00	2021-06-22	2023-12-22	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,500.00	2022-03-05	2026-01-20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	22,000.00	2022-03-12	2026-06-22	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00	2023-04-13	2027-04-12	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	9,800.00	2022-07-21	2026-07-20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	23,100.00	2022-08-08	2026-08-12	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	26,000.00	2023-11-17	2027-11-17	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	17,697.00	2022-09-08	2026-09-06	否
中南城市建设投资有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	18,000.00	2023-03-26	2026-09-24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	18,950.00	2022-10-14	2027-05-16	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,473.12	2021-03-26	2024-03-26	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	19,900.00	2020-02-20	2027-11-15	否
江苏中南建设集团股份有限公司、中南城建(北京)机械施工有限公司	江苏锦翠房地产有限公司	4,530.84	2021-12-30	2028-01-14	否
江苏中南建设集团股份有限公司	兴化市兴中工程项目管理有限公司	14,500.00	2022-1-30	2033-12-25	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中昱建材有限公司				
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	50,000.00	2021-5-31	2026-5-31	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

④ 为关联方和非关联方提供共同担保（单位：万元）

担保方	被担保方	与担保方关系	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司	合并范围外关联方	9,000.00	2020-11-03	2024-11-02	否
江苏中南建设集团股份有限公司	上海中南锦时置业有限责任公司	合并范围内关联方				
上海中南锦时置业有限责任公司	太仓锦亿企业管理有限公司	非关联方				
上海中南锦时置业有限责任公司	太仓锦新企业管理有限公司	非关联方	7,413.00	2023-08-27	2028-01-26	否
上海中南锦时置业有限责任公司	江苏锦时置业有限责任公司	合并范围内关联方				
	南宁景信置业有限公司	合并范围外关联方				
	广西润鸿置业有限公司	非关联方				
	平熙（深圳）投资有限公司	合并范围外关联方				
	平熙（深圳）投资有限公司	合并范围外关联方				
	云南亿鸿房地产开发有限公司	非关联方				
	广西润凯置业有限公司	合并范围外关联方				
江苏中南建设集团股份有限公司	广西锦驰置业有限公司	合并范围内关联方	111,048.00	2022-10-27	直至债务清偿结束	否
	南通中南新世界中心开发有限公司	合并范围内关联方				
	成都中南世纪房地产开发有限公司	合并范围内关联方				
	南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	合并范围内关联方				
	贵阳锦腾置业有限公司	合并范围内关联方				
	昆明锦腾置业有限公司	合并范围内关联方				
	南京昱庭房地产开发有限公司	合并范围内关联方				

担保方	被担保方	与担保方关系	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
	南京中南锦城房地产开发有限公司	合并范围内关联方				
	嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司	合并范围内关联方				
	嘉兴市启悦置业有限公司	合并范围内关联方				
	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	合并范围内关联方				
	青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	合并范围内关联方				
	苏州公望建设工程有限公司	合并范围内关联方				
	苏州锦虞置地有限公司	合并范围内关联方				
	重庆南佑房地产开发有限公司	合并范围内关联方				
	重庆锦腾房地产开发有限公司	合并范围内关联方				
	贵州锦荣置业有限公司	合并范围内关联方				
	贵州锦盛置业有限公司	合并范围内关联方				

（4）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 22（含离任人员 7 人）人，上期关键管理人员 15 人，支付薪酬情况见下表：

项 目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	2,801.10	3,074.00

（5）其他关联交易

①担保费用

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中南控股集团有限公司	担保费用	173,085,379.97	159,471,154.48

②本期公司使用非金融资产清偿关联方债务 420,710,745.28 元。

关联交易定价政策为有国家规定定价标准的交易，按照国家规定的定价标准定价；无国家规定标准的，但有行业价格定价标准可参照的交易，依据行业价格标准定价；既无国

家标准又无适用的行业标准的交易，采取公开招标或议标方式，按照所在地市场价格确定。

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应收账款	苏州中南中心投资建设有限公司	89,011,486.14	87,310,456.40
应收账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	60,040,264.22	31,920,036.18
应收账款	阜南中南新路投资有限责任公司	57,846,240.71	237,940,275.74
应收账款	徐州梁恒置业有限公司	44,515,377.75	3,495,982.67
应收账款	淮安昱成房地产开发有限公司	28,614,111.59	
应收账款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	22,388,713.85	
应收账款	淮安市锦熙置业有限公司	16,920,921.95	
应收账款	南通鸿升达贸易有限公司	16,545,382.52	
应收账款	南宁景信置业有限公司	15,953,925.11	24,303,925.11
应收账款	南通海门锦嘉置业有限公司	15,231,412.12	
应收账款	徐州锦熙房地产开发有限公司	8,790,801.17	
应收账款	常熟航石企业管理有限公司	8,552,304.77	
应收账款	江苏中南建筑装饰集团有限公司	8,010,956.94	7,126,480.24
应收账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	7,542,368.84	8,127,368.84
应收账款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	7,188,617.53	8,914,893.00
应收账款	肇庆市端州区泓石置业有限公司	6,332,145.64	7,468,959.26
应收账款	苏州开平房地产开发有限公司	6,320,772.08	6,320,772.08
应收账款	商丘海玥置业有限公司	6,089,834.15	6,089,834.15
应收账款	河南闽创实业有限公司	5,891,470.56	4,415,519.46
应收账款	南通灵源电力设备有限公司	5,408,000.00	5,408,000.00
应收账款	南通海门锦邦置业有限公司	4,951,472.75	4,951,472.75
应收账款	成都昀泽房地产开发有限公司	4,584,935.17	4,584,935.17
应收账款	武汉航石置业有限公司	4,252,389.72	30,626,656.38
应收账款	上海绿地奉瑞置业有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
应收账款	固安锦邑房地产开发有限公司	3,941,281.34	9,273,904.41
应收账款	南充敬恒房地产开发有限公司	3,849,018.53	
应收账款	诸暨瑞鲲房地产有限公司	3,698,652.38	3,559,301.70
应收账款	杭州中璟邦达置业有限公司	3,412,285.80	3,371,663.63

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应收账款	江苏摩界体育文化传播有限公司	3,046,431.49	3,200,000.00
应收账款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	2,805,120.76	
应收账款	芜湖荣众房地产开发有限公司	2,760,600.00	
应收账款	烟台锦辰房地产开发有限公司	2,700,163.76	2,409,273.26
应收账款	绵阳中南金石置业有限公司	2,592,305.76	11,064,553.88
应收账款	宁波杭州湾新区海阁置业有限公司	2,500,000.00	
应收账款	上海芑坤装潢有限公司	2,490,242.06	
应收账款	合肥中南高科锦和产业园运营管理有限公司	2,382,179.93	4,675,091.29
应收账款	南京车创智能科技有限公司	2,320,340.74	2,899,044.14
应收账款	上海锦启科技有限公司	2,180,660.50	3,780,660.54
应收账款	金华锦海置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
应收账款	南通万鹏房地产有限公司	1,330,879.50	4,113,474.67
应收账款	南通荣石车创汽车科技有限公司	301,130.61	2,268,813.15
应收账款	合肥中南锦顺产业园运营管理有限公司	260,489.57	2,086,816.42
应收账款	余姚金捷房地产发展有限公司		18,996,082.95
应收账款	南通嘉意置业有限公司		17,550,819.31
应收账款	东台锦腾置业有限公司		16,967,971.64
应收账款	诸暨璟铭房地产有限公司		15,274,994.09
应收账款	海门锦嘉置业有限公司		5,161,394.98
应收账款	河北锦铭房地产开发有限公司		4,707,653.28
应收账款	绵阳锦石涪鑫实业有限公司		3,637,677.60
应收账款	南通锦拓置业有限公司		3,358,358.30
应收账款	沈阳中南金石产业园运营管理有限公司		3,119,531.82
应收账款	湖州新城亿瑞房地产开发有限公司		2,926,711.65
应收账款	漳州中南高科产业园管理有限公司		2,925,781.09
应收账款	威海德发房地产开发有限公司		2,696,875.00
应收账款	其他关联方零星应收账款	30,836,641.35	49,648,438.49
预付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	603,814,730.51	735,724,992.71
预付账款	江苏中南建筑装饰集团有限公司	142,350,689.99	30,229,847.34
预付账款	中南昱购（上海）供应链科技有限公司	28,675,304.73	
预付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	19,651,190.66	62,152,899.42
预付账款	南通昊晟建设工程质量检测有限公司	16,548,313.60	

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
预付账款	南通鸿升达贸易有限公司	9,149,380.09	
预付账款	深圳市金中盛投资有限公司	7,000,000.00	
预付账款	江苏锦上电力科技有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
预付账款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	4,519,514.05	
预付账款	南通飞宇电器设备有限公司	4,375,700.12	
预付账款	江苏中南物业服务有限公司		20,694,282.79
预付账款	绵阳锦石涪鑫实业有限公司		9,197,037.00
预付账款	海门中南国际置业顾问有限公司		8,973,935.29
预付账款	上海中南汉望项目管理有限公司		6,798,130.00
预付账款	南通海门区中南物业管理有限公司		5,303,458.81
预付账款	其他关联方零星预付账款	7,562,112.03	18,277,047.15
其他应收款	南宁景信置业有限公司	1,319,792,654.34	1,281,772,720.91
其他应收款	烟台鑫元房地产开发有限公司	660,801,144.07	660,801,144.07
其他应收款	温州恒志置业有限公司	646,693,630.42	670,026,930.42
其他应收款	南京锦安中垠房地产开发有限公司	591,506,904.62	609,840,904.62
其他应收款	儋州润捷房地产开发有限公司	513,103,657.92	499,793,274.47
其他应收款	徐州祥恒置业有限公司	497,588,499.03	497,588,499.03
其他应收款	烟台沐源置业有限公司	475,998,795.82	476,141,753.82
其他应收款	成都世纪中南房地产开发有限公司	412,006,703.97	412,006,703.97
其他应收款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	408,736,491.08	678,035,866.98
其他应收款	湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	385,861,009.30	385,861,009.30
其他应收款	佛山市南海区金玖房地产开发有限公司	375,532,000.00	375,532,000.00
其他应收款	甘肃秦地置业有限公司	335,000,000.00	335,000,000.00
其他应收款	武汉金诚企业管理咨询咨询有限公司	334,929,519.33	325,533,633.33
其他应收款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	334,582,548.71	338,117,124.97
其他应收款	重庆南唐府房地产开发有限公司	320,745,311.76	278,930,146.40
其他应收款	海门锦融房地产开发有限公司	310,820,150.00	311,412,650.00
其他应收款	台州卓舜房地产开发有限公司	306,474,300.00	273,474,300.00
其他应收款	广西润凯置业有限公司	303,270,895.99	303,270,895.99
其他应收款	西安杰宁置业有限公司	271,865,644.58	271,456,585.87
其他应收款	华晟地产开发（深圳）有限公司	264,009,875.07	264,009,875.07
其他应收款	江苏太云生态农业发展有限公司	263,860,579.42	263,860,579.42
其他应收款	张家港锦裕置地有限公司	256,980,022.00	276,020,022.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应收款	西安源恩置业有限公司	255,677,820.46	208,380,320.44
其他应收款	温州景容置业有限公司	227,634,165.00	227,634,165.00
其他应收款	阜南中南新路投资有限责任公司	226,990,000.00	
其他应收款	芜湖荣众房地产开发有限公司	224,633,280.00	224,633,280.00
其他应收款	张家港锦昌企业管理有限公司	215,346,025.73	215,346,025.73
其他应收款	沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	203,286,348.64	203,286,348.64
其他应收款	梅州中南昱晟房地产开发有限公司	200,343,873.13	24,831.28
其他应收款	上海绿地奉瑞置业有限公司	180,450,668.29	180,450,668.29
其他应收款	深圳市金中盛投资有限公司	178,447,827.03	178,684,622.75
其他应收款	连云港华玺房地产有限公司	177,217,324.87	177,217,324.87
其他应收款	烟台锦辰房地产开发有限公司	164,137,982.53	136,136,112.95
其他应收款	安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司	159,875,821.93	154,541,119.17
其他应收款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	147,454,998.97	163,739,726.85
其他应收款	江苏通壹置业有限公司	141,959,122.50	141,959,122.50
其他应收款	扬州颐诚置业有限公司	138,704,497.81	138,704,497.81
其他应收款	杭州惠眼投资管理有限公司	136,075,000.00	136,075,000.00
其他应收款	南通海门锦腾置业有限公司	128,313,046.30	
其他应收款	开封晖达中南置业有限公司	126,767,951.28	126,206,859.77
其他应收款	深圳中洲涪达投资有限公司	123,857,098.42	123,857,098.42
其他应收款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	123,476,666.00	1,458,800,766.00
其他应收款	淄博锦城房地产开发有限公司	122,824,584.59	126,719,069.38
其他应收款	许昌市昱恒房地产开发有限公司	104,240,871.90	106,899,730.40
其他应收款	绍兴锦嘉置业有限公司	103,461,806.51	102,984,689.52
其他应收款	南京中南融创置业有限公司	100,364,479.32	113,616,510.86
其他应收款	绍兴锦月置业有限公司	93,071,332.45	107,384,261.64
其他应收款	杭州驭宇置业有限公司	86,183,150.00	86,183,150.00
其他应收款	佛山雅旭房地产开发有限公司	85,265,014.72	85,265,014.72
其他应收款	西安卓益泽置业有限公司	84,183,791.70	121,431,800.00
其他应收款	金华锦海置业有限公司	80,343,474.00	80,343,474.00
其他应收款	淮安世海房地产开发有限公司	80,168,171.00	62,715,871.00
其他应收款	南充嘉梁置业有限公司	68,679,948.25	68,679,948.25
其他应收款	南充敬恒房地产开发有限公司	68,285,410.70	67,803,017.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应收款	惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	58,650,000.00	58,650,000.00
其他应收款	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	58,031,400.00	53,320,469.00
其他应收款	余姚锦好置业有限公司	57,725,312.97	
其他应收款	诸暨祥生弘宜置业有限公司	54,726,500.00	
其他应收款	达州锦华达房地产开发有限责任公司	51,267,033.33	39,297,033.33
其他应收款	宁波市鄞州尚翔企业管理咨询有限公司	51,000,000.00	
其他应收款	上海锦泾置业有限公司	47,077,220.44	47,077,220.44
其他应收款	佛山市顺德区金昇房地产开发有限公司	46,868,000.00	47,148,000.00
其他应收款	太仓锦乐企业管理有限公司	45,984,420.63	
其他应收款	天津骏友房地产信息咨询有限公司	44,612,704.97	44,612,704.97
其他应收款	诸暨瑞鲲房地产有限公司	44,245,587.38	415,522,283.91
其他应收款	平嘉（深圳）投资有限公司	43,655,377.00	41,294,000.00
其他应收款	杭州锦弘企业管理咨询有限公司	42,860,073.04	42,860,073.04
其他应收款	平熙（深圳）投资有限公司	41,421,825.04	37,967,000.00
其他应收款	成都平大机械有限公司	40,366,309.19	67,971,903.33
其他应收款	杭州圆盛企业管理有限责任公司	39,865,500.00	39,865,500.00
其他应收款	海宁鸿翔锦元置业有限公司	39,477,200.00	39,477,200.00
其他应收款	淮南嘉华房地产开发有限公司	38,786,006.62	38,031,847.01
其他应收款	南通卓煜房地产开发有限公司	38,267,756.00	38,265,724.20
其他应收款	昆山蓝溪房产开发有限公司	37,073,280.00	37,073,280.00
其他应收款	江苏锦泽置业有限公司	35,400,791.39	27,323,833.82
其他应收款	达州达开房地产开发有限公司	33,893,047.07	35,530,000.00
其他应收款	上海锦启科技有限公司	32,521,785.29	
其他应收款	镇江恒润房地产开发有限公司	29,394,400.00	34,202,983.00
其他应收款	徐州颐宁置业有限公司	27,681,041.50	32,009,357.19
其他应收款	上海南尚置业有限公司	26,214,971.39	26,214,971.39
其他应收款	杭州德全置业有限公司	24,564,839.27	24,756,683.00
其他应收款	上海爵叙置业有限公司	24,377,997.78	24,377,997.78
其他应收款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	21,987,018.03	169,971,407.85
其他应收款	邹城市锦尚置业有限公司	19,131,624.43	18,578,984.27
其他应收款	邯郸市锦光房地产开发有限公司	18,604,196.06	18,604,196.06

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应收款	张家港全塘置业有限公司	18,150,000.00	
其他应收款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	16,792,396.92	403,104,953.65
其他应收款	商丘育华置业有限公司	14,700,000.00	14,700,000.00
其他应收款	天水锦之跃置业有限公司	14,686,810.41	19,775,035.41
其他应收款	青岛中梁宏置业有限公司	14,000,005.00	
其他应收款	宁波永姚置业有限公司	13,010,612.74	
其他应收款	深圳常兰企业管理合伙企业（有限合伙）	12,428,571.44	12,428,571.44
其他应收款	常州锦麟科技产业园管理有限公司	12,000,000.00	
其他应收款	余姚金捷房地产发展有限公司	10,620,000.00	28,139,570.04
其他应收款	南通唐盛房地产有限公司	10,382,910.73	
其他应收款	南通建秀咨询管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应收款	杭州水胜鑫房地产开发有限公司	6,822,256.00	96,722,256.00
其他应收款	杭州毓城企业管理有限公司	2,466,509.85	39,096,509.85
其他应收款	苏州开平房地产开发有限公司	316,535.00	69,416,535.00
其他应收款	重庆万涪达置业有限公司	111,900.00	26,099,200.00
其他应收款	南通利兴华建材有限公司	9,888.89	107,462,863.48
其他应收款	海门锦腾置业有限公司	573.80	50,649,376.27
其他应收款	深圳市宝昱投资有限公司		481,350,232.81
其他应收款	南京市启洲房地产开发有限公司		321,190,000.00
其他应收款	云南九泽酒店开发管理有限公司		286,820,000.00
其他应收款	西安莱兴置业有限公司		258,229,215.00
其他应收款	诸暨璟铭房地产有限公司		134,982,143.34
其他应收款	盐城港达房地产开发有限公司		130,773,435.61
其他应收款	平湖市鸿正房地产开发有限公司		127,912,000.00
其他应收款	威海德发房地产开发有限公司		102,105,912.00
其他应收款	南通弘晏房地产有限公司		95,370,000.00
其他应收款	嘉兴市锦湖房地产开发有限公司		50,250,000.00
其他应收款	苏州致哲房地产开发有限公司		44,002,352.36
其他应收款	沈阳金辰企业管理有限公司		38,582,513.14
其他应收款	南通中南商业发展有限公司		37,699,093.38
其他应收款	南京梁祥置业有限公司		33,826,844.50
其他应收款	江苏中南物业服务有限公司		32,284,427.81
其他应收款	沈阳中南美域企业管理咨询有限责任公		29,167,120.41

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	司		
其他应收款	杭州嘉正置业有限公司		24,505,666.00
其他应收款	佛山昱辰房地产开发有限公司		21,917,337.76
其他应收款	海门中南国际置业顾问有限公司		13,738,862.36
其他应收款	温州玉茂置业有限公司		11,797,000.00
其他应收款	诸暨璟石置业有限公司		10,523,793.96
其他应收款	其他关联方零星其他应收款	90,810,017.28	119,888,792.95
合同资产	苏州中南中心投资建设有限公司	268,762,470.67	386,689,424.64
合同资产	商丘瑞海置业有限公司	109,734,457.23	110,039,382.77
合同资产	江苏海门中南新农村建设发展有限公司	104,760,827.73	100,616,372.67
合同资产	商丘海玥置业有限公司	96,438,514.67	140,880,545.71
合同资产	南通荣石车创汽车科技有限公司	80,986,892.75	117,208,596.08
合同资产	武汉航石置业有限公司	74,038,243.45	39,344,049.79
合同资产	西安源恩置业有限公司	50,822,567.50	69,242,805.05
合同资产	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	42,033,481.90	51,800,234.45
合同资产	北京城建中南土木工程集团有限公司	36,896,681.49	29,370,808.51
合同资产	南京市启洲房地产开发有限公司	36,243,359.01	56,774,032.93
合同资产	昆明锦石运营管理有限公司	35,942,376.51	40,398,522.81
合同资产	漳州中南高科产业园管理有限公司	35,860,840.48	39,958,102.39
合同资产	徐州梁恒置业有限公司	34,074,868.54	37,556,504.50
合同资产	三河锦石房地产开发有限公司	31,202,563.93	33,663,713.09
合同资产	东台锦腾置业有限公司	30,798,005.67	54,577,235.04
合同资产	海门锦邦置业有限公司	29,814,626.67	
合同资产	苏州开平房地产开发有限公司	29,082,987.14	20,661,597.14
合同资产	淮安市锦熙置业有限公司	25,638,006.92	53,699,298.84
合同资产	固安锦邑房地产开发有限公司	24,555,141.43	11,518,780.50
合同资产	湘潭金石置业有限公司	22,039,029.48	27,828,783.84
合同资产	沈阳中南金石产业园运营管理有限公司	20,582,802.61	
合同资产	合肥中南高科锦和产业园运营管理有限公司	20,440,323.37	6,909,291.93
合同资产	南通锦拓置业有限公司	20,138,171.15	26,732,479.23
合同资产	南通市鼎熹置业有限公司	19,602,928.37	18,874,854.97
合同资产	佛山市高明区锦实置业有限公司	19,115,800.05	29,667,038.93

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
合同资产	永清县锦富科技发展有限公司	18,292,252.96	17,753,779.56
合同资产	南通海门锦腾置业有限公司	15,817,926.89	
合同资产	淮安昱成房地产开发有限公司	15,108,672.04	78,272,328.86
合同资产	上海中南汉堃项目管理有限公司	12,559,295.97	17,734,060.75
合同资产	南充敬恒房地产开发有限公司	10,748,872.13	13,736,382.48
合同资产	徐州锦熙房地产开发有限公司	10,082,656.83	19,414,009.75
合同资产	重庆南唐府房地产开发有限公司	10,078,706.76	13,222,609.54
合同资产	南宁景信置业有限公司	8,762,143.48	16,350,838.29
合同资产	泰州锦启科技产业园运营管理有限公司	8,561,826.70	
合同资产	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	8,548,072.05	8,548,072.05
合同资产	绵阳锦石涪鑫实业有限公司	6,794,343.87	8,272,064.17
合同资产	海门锦腾置业有限公司	5,729,908.26	26,524,335.15
合同资产	南京锦凡置业有限公司	5,292,396.34	9,812,031.10
合同资产	河北锦铭房地产开发有限公司	4,511,085.95	12,934,421.13
合同资产	河南闽创实业有限公司	4,361,871.39	14,762,386.85
合同资产	常熟冠城宏翔房地产有限公司	4,131,202.66	9,009,775.59
合同资产	南通海门锦嘉置业有限公司	4,106,920.86	
合同资产	南通欣和置业有限公司	4,005,001.93	
合同资产	南通海门锦邦置业有限公司	3,954,106.65	7,372,076.06
合同资产	中南控股集团有限公司	3,683,363.51	8,475,544.39
合同资产	肇庆市端州区泓石置业有限公司	3,495,946.64	9,849,651.51
合同资产	余姚金捷房地产发展有限公司	2,983,148.16	5,885,000.00
合同资产	嘉兴市嘉南置业有限公司	1,081,445.00	12,351,960.95
合同资产	杭州中璟邦达置业有限公司	215,030.73	7,804,457.37
合同资产	南通嘉意置业有限公司		39,441,222.10
合同资产	海门锦嘉置业有限公司		28,902,871.00
合同资产	上海锦启科技有限公司		6,743,038.44
合同资产	常熟航石企业管理有限公司		5,896,436.36
合同资产	其他关联方零星合同资产	26,640,096.48	25,318,869.83
应收票据	武汉航石置业有限公司	11,200,000.00	4,130,984.78
应收票据	昆明锦石运营管理有限公司	5,200,000.00	4,814,060.88
应收票据	徐州梁恒置业有限公司	4,946,210.24	3,280,260.50
应收票据	河南闽创实业有限公司	4,400,000.00	

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应收票据	南宁景信置业有限公司	4,172,928.74	4,172,928.74
应收票据	绵阳锦石涪鑫实业有限公司	3,300,000.00	
应收票据	南通鸿升达贸易有限公司	2,985,010.73	
应收票据	漳州中南高科产业园管理有限公司	2,300,000.00	
应收票据	苏州中南中心投资建设有限公司	2,200,000.00	2,200,000.00
应收票据	三河锦石房地产开发有限公司	1,764,900.00	
应收票据	绵阳中南金石置业有限公司	1,350,000.00	200,000.00
应收票据	泰州锦启科技产业园运营管理有限公司	1,326,000.00	
应收票据	南通荣石车创汽车科技有限公司	1,320,000.00	9,010,000.00
应收票据	重庆航石实业有限公司	1,200,000.00	
应收票据	常熟航石企业管理有限公司	1,200,000.00	
应收票据	苏州开平房地产开发有限公司	1,000,000.00	
应收票据	佛山市高明区锦实置业有限公司	500,000.00	1,732,902.00
应收票据	北京城建中南土木工程集团有限公司	350,000.00	2,790,000.00
应收票据	湘潭金石置业有限公司		3,141,696.22
应收票据	徐州锦熙房地产开发有限公司		1,309,556.00
应收票据	其他关联方零星应收票据	9,994,710.23	23,775,438.09
应收股利	常熟志诚房地产开发有限公司	5,500,000.00	
应收股利	南通锦恒置业有限公司		150,000,000.00
应收股利	南通市碧桂园新区置业有限公司		91,800,000.00
应收股利	宁波菩石置业有限公司		47,360,000.00
应收股利	苏州中锐嘉总置业有限公司		18,150,000.00
应收股利	海门锦嘉置业有限公司		14,156,864.68
其他非流动资产	嘉兴市嘉南置业有限公司	8,374,969.24	
其他非流动资产	杭州中璟邦达置业有限公司	7,589,426.64	
其他非流动资产	北京城建中南土木工程集团有限公司	4,339,245.50	
其他非流动资产	青岛中南锦程房地产有限公司	2,498,799.26	
其他非流动资产	其他关联方零星其他非流动资产	107,889.75	

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	193,099,690.19	236,344,370.74
应付账款	江苏中南建筑装饰集团有限公司	104,851,745.39	108,921,256.32
应付账款	江苏锦上电力科技有限公司	85,884,072.10	53,332,562.98
应付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	64,417,518.96	69,594,645.32
应付账款	南通市中南裕筑模板科技有限公司	54,738,318.04	52,314,801.35
应付账款	南通飞宇电器设备有限公司	45,467,648.94	52,191,279.65
应付账款	南通鸿升达贸易有限公司	41,157,393.88	
应付账款	中南昱购（上海）供应链科技有限公司	30,357,540.88	72,328,104.36
应付账款	机施公司泰兴项目部	27,483,475.62	29,984,853.98
应付账款	南通市益浩商务发展有限公司	18,156,152.38	18,376,988.83
应付账款	江苏中南金属装饰工程有限公司	18,012,532.06	22,043,021.64
应付账款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	17,932,982.79	17,858,734.19
应付账款	中南控股集团有限公司	15,111,756.64	12,826,533.49
应付账款	中南城建（北京）机械施工有限公司	12,124,725.07	14,728,405.66
应付账款	江苏神宇集成房屋有限公司	8,414,804.70	8,234,089.43
应付账款	南通昊晟建设工程质量检测有限公司	4,727,277.18	
应付账款	徐州梁恒置业有限公司	4,074,057.20	
应付账款	江苏中南锦程工程咨询有限公司	4,051,385.90	3,795,564.37
应付账款	南通利兴华建材有限公司	4,028,813.55	
应付账款	上海吾庐建设工程咨询有限公司	3,601,951.08	
应付账款	绵阳锦石涪鑫实业有限公司	2,400,000.00	
应付账款	江苏中南物业服务有限公司		124,555,656.86
应付账款	青岛中南物业管理有限公司		18,558,779.63
应付账款	海门中南国际置业顾问有限公司		15,904,318.31
应付账款	南通中南商业发展有限公司		9,237,403.59
应付账款	其他关联方零星应付账款	16,429,139.93	30,567,850.44
其他应付款	南宁景信置业有限公司	1,363,652,912.01	1,363,500,400.86
其他应付款	南通海门锦邦置业有限公司	1,017,780,024.01	1,191,521,427.99
其他应付款	烟台沐源置业有限公司	874,662,291.98	875,060,166.16
其他应付款	西安源恩置业有限公司	724,422,889.58	835,248,676.91
其他应付款	南通海睿置业有限公司	694,257,210.50	695,319,410.50

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	商丘老街坊置业有限公司	652,848,517.68	717,327,500.00
其他应付款	烟台锦辰房地产开发有限公司	502,602,897.11	503,412,154.28
其他应付款	苏州昌尊置业有限公司	468,192,943.18	797,772,763.18
其他应付款	南通华璞置业有限公司	416,283,792.37	441,735,453.61
其他应付款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	389,916,138.29	433,647,173.60
其他应付款	淄博锦城房地产开发有限公司	377,061,638.18	382,343,269.66
其他应付款	福州庆南唐茂房地产开发有限公司	372,960,049.40	372,960,049.40
其他应付款	宁波世茂悦盈置业有限公司	357,618,443.00	357,618,443.00
其他应付款	台州卓舜房地产开发有限公司	355,974,300.00	355,974,300.00
其他应付款	张家港科茂置业有限公司	299,000,000.00	70,000,000.00
其他应付款	太仓彤光房地产开发有限公司	295,544,330.26	295,698,330.26
其他应付款	徐州颐宁置业有限公司	261,930,208.33	271,930,208.33
其他应付款	如皋锦瑞置业有限公司	239,524,186.35	239,524,186.35
其他应付款	常州唐盛房地产有限公司	229,465,140.22	230,674,677.01
其他应付款	徐州锦川房地产开发有限公司	215,525,945.00	215,525,945.00
其他应付款	成都世纪中南房地产开发有限公司	211,413,818.71	211,413,818.71
其他应付款	南通海门锦腾置业有限公司	209,688,556.08	
其他应付款	徐州鑫众房地产开发有限公司	206,112,361.43	206,112,361.43
其他应付款	温州景容置业有限公司	203,822,967.77	201,509,054.90
其他应付款	苏州开平房地产开发有限公司	200,655,934.45	634,182,986.34
其他应付款	成都昀泽房地产开发有限公司	198,409,927.68	198,409,927.68
其他应付款	诸暨瑞鲲房地产有限公司	197,417,056.76	105,913,944.62
其他应付款	张家港智茂置业有限公司	196,860,000.00	186,660,000.00
其他应付款	张家港锦裕置地有限公司	190,103,302.07	68,137,832.28
其他应付款	沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	189,494,818.06	209,753,923.37
其他应付款	杭州腾扬企业管理有限公司	172,884,725.00	172,884,725.00
其他应付款	余姚金捷房地产发展有限公司	167,500,000.00	
其他应付款	徐州骏茂房地产开发有限公司	161,387,419.67	161,387,419.67
其他应付款	邯郸市锦光房地产开发有限公司	160,767,443.30	167,287,207.28
其他应付款	余姚锦好置业有限公司	158,451,599.87	158,451,599.87
其他应付款	开封晖达中南置业有限公司	153,236,681.90	153,164,245.90
其他应付款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	147,731,015.99	147,731,015.99
其他应付款	南通海麓置业有限公司	135,216,011.89	135,216,011.89

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	南通欣和置业有限公司	133,631,014.81	159,733,316.65
其他应付款	淮安市恒淮房地产开发有限公司	128,145,774.24	116,595,774.24
其他应付款	太仓市敏骏房地产开发有限公司	125,087,891.18	120,137,891.18
其他应付款	南通弘晏房地产有限公司	121,873,005.93	217,243,005.93
其他应付款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	119,248,820.21	491,878,094.76
其他应付款	上海励治房地产开发有限公司	111,300,000.00	111,300,000.00
其他应付款	张家港弘甲房地产开发有限公司	110,348,000.00	110,348,000.00
其他应付款	杭州惠眼投资管理有限公司	108,960,528.67	106,920,528.67
其他应付款	镇江虹孚置业有限公司	107,740,000.00	107,740,000.00
其他应付款	绍兴锦嘉置业有限公司	107,734,415.81	289,283,715.39
其他应付款	慈溪星坤置业有限公司	105,608,258.25	105,608,258.25
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	102,136,739.60	109,050,000.00
其他应付款	常熟中南香缇苑房地产有限公司	95,344,007.90	95,344,007.90
其他应付款	淮安世海房地产开发有限公司	94,793,793.66	94,793,793.66
其他应付款	徐州颐居置业有限公司	94,500,000.00	94,500,000.00
其他应付款	淮安市锦熙置业有限公司	93,088,695.00	109,866,995.00
其他应付款	诸暨祥生弘宜置业有限公司	92,724,213.00	57,724,213.00
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	91,662,135.60	347,338,250.00
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	90,775,528.74	90,775,528.74
其他应付款	徐州锦熙房地产开发有限公司	87,887,106.63	198,058,524.00
其他应付款	宁波永姚置业有限公司	84,549,154.63	84,549,154.63
其他应付款	宁波奉化源都企业管理有限公司	79,244,715.02	78,584,715.02
其他应付款	南通港华置业有限公司	78,460,430.25	135,223,805.06
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	72,350,000.00	72,350,000.00
其他应付款	南通君之地置业有限公司	72,086,568.43	326,462,568.43
其他应付款	杭州圆盛企业管理有限责任公司	70,748,694.96	70,748,694.96
其他应付款	温州保祥置业有限公司	69,865,047.50	67,865,047.50
其他应付款	台州璟仑置业有限公司	67,581,819.00	57,946,819.00
其他应付款	北京城建中南土木工程集团有限公司	64,559,951.34	171,219,616.70
其他应付款	海宁鸿翔锦元置业有限公司	62,816,425.00	62,116,425.00
其他应付款	济宁中南英特力置业有限公司	60,760,697.44	60,760,697.44
其他应付款	佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司	56,461,151.75	
其他应付款	太仓辉盛房地产开发有限公司	56,357,000.00	56,357,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	55,574,931.79	325,042,813.43
其他应付款	平度市中南锦宸房地产有限公司	54,832,177.85	55,047,828.53
其他应付款	重庆首铭房地产开发有限公司	54,032,623.15	54,032,623.15
其他应付款	绍兴驭远置业有限公司	54,000,000.00	54,000,000.00
其他应付款	南京市启洲房地产开发有限公司	52,232,767.00	301,788,000.00
其他应付款	淮南嘉华房地产开发有限公司	51,385,911.73	18,500,000.00
其他应付款	南通锦恒置业有限公司	51,211,355.40	201,211,355.40
其他应付款	余姚力铂置业有限公司	50,916,068.61	50,896,600.00
其他应付款	海门锦嘉置业有限公司	49,225,577.80	137,093,807.48
其他应付款	常州市宏禾置业有限公司	49,060,290.18	2,802,720.00
其他应付款	南通市华昌房地产有限公司	48,790,000.00	48,790,000.00
其他应付款	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	48,281,080.86	48,281,080.86
其他应付款	上海莘齐实业有限公司	48,167,800.00	58,167,800.00
其他应付款	杭州驭宇置业有限公司	47,280,000.00	47,280,000.00
其他应付款	青岛长喜股权投资合伙企业（有限合伙）	47,266,470.51	47,266,470.51
其他应付款	扬州颐诚置业有限公司	44,482,294.50	43,582,294.50
其他应付款	常熟峰达房地产开发有限公司	43,754,835.71	44,878,684.00
其他应付款	梅州中南昱晟房地产开发有限公司	43,129,051.87	38,666,700.00
其他应付款	张家港全塘置业有限公司	43,037,600.10	43,037,600.10
其他应付款	邳州珍宝岛房地产有限公司	43,000,000.00	62,500,000.00
其他应付款	中南控股集团有限公司	42,384,779.04	37,397,143.05
其他应付款	云南嘉逊房地产开发有限公司	41,886,259.85	131,886,259.85
其他应付款	如东港达置业有限公司	40,209,164.63	72,865,056.67
其他应付款	东台锦腾置业有限公司	39,467,837.68	76,527,837.68
其他应付款	青岛中梁宏置业有限公司	37,418,957.52	32,656,085.52
其他应付款	宁波杭州湾新区海阁置业有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00
其他应付款	儋州润捷房地产开发有限公司	32,750,000.00	32,750,000.00
其他应付款	重庆金潼达房地产开发有限公司	32,500,000.00	25,500,000.00
其他应付款	天津新友置业有限公司	32,026,500.00	32,026,500.00
其他应付款	镇江颐润中南置业公司	31,961,378.41	31,961,378.41
其他应付款	常熟市共筑房地产有限公司	31,252,534.33	30,000,034.33
其他应付款	邹城市锦尚置业有限公司	30,145,705.96	30,152,605.52

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	如东港瑞置业有限公司	30,015,171.88	64,315,171.88
其他应付款	南通暄玺房地产有限公司	29,500,047.21	25,000,047.21
其他应付款	张家港当代青禾置业有限公司	26,875,986.00	26,875,986.00
其他应付款	安宁中南云璟房地产开发有限公司	25,585,576.13	25,617,900.00
其他应付款	淮安昱成房地产开发有限公司	25,386,036.16	38,598,836.16
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司	25,040,510.00	23,040,510.00
其他应付款	慈溪恒坤置业有限公司	24,331,894.50	
其他应付款	惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司	23,543,958.70	23,543,958.70
其他应付款	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	23,054,280.00	23,054,280.00
其他应付款	南通市益浩商务发展有限公司	22,055,892.97	15,199,576.83
其他应付款	江苏锦泽置业有限公司	21,812,005.53	
其他应付款	淮安市和锦置业有限公司	20,726,784.74	83,436,384.74
其他应付款	南通万鹏房地产有限公司	20,000,000.00	72,136,374.73
其他应付款	北京晨星世纪贸易有限公司	19,370,000.00	
其他应付款	湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	19,030,387.96	
其他应付款	南通锦拓置业有限公司	18,999,999.97	110,162,917.37
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	18,833,587.23	42,466,540.70
其他应付款	宁波盛锐房地产开发有限公司	18,750,000.00	18,750,000.00
其他应付款	青岛中南锦程房地产有限公司	18,148,948.28	34,913,786.23
其他应付款	南通市碧桂园新区置业有限公司	17,656,900.00	109,456,900.00
其他应付款	南京中南融创置业有限公司	16,492,883.70	16,492,883.70
其他应付款	德清鼎晔置业有限公司	15,840,000.00	
其他应付款	邳州锦道房地产开发有限公司	15,229,029.40	47,729,029.40
其他应付款	慈溪市崇桂房地产开发有限公司	14,121,338.71	14,121,338.71
其他应付款	深圳力高鸿业信息咨询有限公司	14,021,318.85	14,021,318.85
其他应付款	温州玉茂置业有限公司	13,667,272.51	
其他应付款	宁波奉化花祺置业有限公司	13,530,000.00	13,530,000.00
其他应付款	南通昊晟建设工程质量检测有限公司	13,465,695.60	11,828,536.08
其他应付款	武汉航石置业有限公司	11,543,153.81	3,407,604.00
其他应付款	上海爵叙置业有限公司	11,500,000.00	11,500,000.00
其他应付款	上海中南金石实业（集团）有限公司	11,006,694.85	
其他应付款	南通锦隆置业有限公司	10,509,941.18	

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	嘉兴荣坤置业有限公司	9,620,000.00	13,990,382.71
其他应付款	嘉兴锦启置业有限公司	9,090,000.00	12,504,260.33
其他应付款	南通市通州区双恒置业有限公司	8,425,200.00	73,248,000.00
其他应付款	南通华越置业有限公司	7,360,700.34	17,690,700.34
其他应付款	南通市锦洲置业有限公司	6,863,193.37	14,690,160.37
其他应付款	南通锦力置业有限公司	3,999,769.87	10,625,648.73
其他应付款	中商投实业（溧阳）有限公司	3,800,000.00	50,000,000.00
其他应付款	南京梁祥置业有限公司	1,971,710.40	29,649,728.50
其他应付款	镇江恒润房地产开发有限公司	1,950,000.00	10,239,320.00
其他应付款	重庆南唐府房地产开发有限公司	1,718,979.78	59,514,320.88
其他应付款	南通弘创置业有限公司	1,649,937.24	14,697,146.90
其他应付款	上海中南善悦企业发展有限公司	22,083.55	204,798,099.16
其他应付款	南通市鼎熹置业有限公司	1.00	27,750,001.00
其他应付款	诸暨璟铭房地产有限公司		388,537,488.96
其他应付款	湖州锦驭置业有限公司		288,000,000.00
其他应付款	海门锦腾置业有限公司		203,722,127.08
其他应付款	威海德发房地产开发有限公司		173,840,454.20
其他应付款	常熟冠城宏翔房地产有限公司		138,271,290.99
其他应付款	诸暨璟汇房地产有限公司		117,810,887.45
其他应付款	成都辰攀置业有限公司		97,416,555.28
其他应付款	嘉兴卓达房地产开发有限公司		92,000,000.00
其他应付款	宁波光凯房地产开发有限公司		86,900,000.00
其他应付款	海门中南国际置业顾问有限公司		55,008,592.73
其他应付款	诸暨璟石置业有限公司		48,103,862.12
其他应付款	南通锦跃置业有限公司		39,868,339.84
其他应付款	嘉兴市嘉南置业有限公司		36,892,537.77
其他应付款	杭州富阳汇臻投资管理合伙企业（有限合伙）		20,000,000.00
其他应付款	南通中南商业发展有限公司		14,030,034.53
其他应付款	沈阳金科骏达房地产开发有限公司		12,054,000.00
其他应付款	江苏中南物业服务有限公司		11,273,114.36
其他应付款	其他关联方零星其他应付款	178,555,039.97	166,945,394.71
预收账款	其他关联方零星预收账款		150,728.33

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
合同负债	淮安昱成房地产开发有限公司	46,164,319.85	
合同负债	徐州梁恒置业有限公司	39,614,602.22	
合同负债	漳州中南高科产业园管理有限公司	19,331,481.70	
合同负债	北京城建中南土木工程集团有限公司	16,008,687.05	33,177,750.35
合同负债	惠州市荣实投资有限公司	8,250,149.61	9,055,864.75
合同负债	南通锦拓置业有限公司	6,584,747.23	6,584,747.23
合同负债	上海锦启科技有限公司	6,100,998.26	
合同负债	绵阳中南金石置业有限公司	5,219,504.68	17,749,140.36
合同负债	上海绿地奉瑞置业有限公司		15,476,294.80
合同负债	昆明锦石运营管理有限公司		9,280,690.67
合同负债	中南控股集团有限公司		6,182,938.95
合同负债	南通灵源电力设备有限公司		5,412,844.04
合同负债	其他关联方零星合同负债	39,141,361.84	35,967,091.45
应付票据	中南昱购（上海）供应链科技有限公司	143,161,066.87	
应付票据	北京城建中南土木工程集团有限公司	88,259,851.27	52,050,098.38
应付票据	南通鸿升达贸易有限公司	80,092,138.37	
应付票据	南通海睿置业有限公司	69,000,000.00	69,000,000.00
应付票据	江苏中南建筑装饰有限公司	29,946,070.45	
应付票据	江苏锦上电力科技有限公司	16,922,998.60	36,785,410.31
应付票据	海门市中南融通农村小额贷款有限公司	10,905,342.47	
应付票据	南通利兴华建材有限公司	6,569,975.88	13,590,610.68
应付票据	江苏中南木业有限公司	5,878,700.93	3,831,713.27
应付票据	南通飞宇电器设备有限公司	3,937,653.90	8,244,777.37
应付票据	南通昊晟建设工程质量检测有限公司	3,310,205.70	
应付票据	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	2,545,382.79	2,559,119.22
应付票据	江苏环宇建筑设备制造有限公司	1,820,500.00	8,146,930.43
应付票据	江苏中南锦程工程咨询有限公司	1,802,337.32	5,293,887.12
应付票据	中南城建（北京）机械施工有限公司	1,790,000.00	
应付票据	江苏中南金属装饰工程有限公司	1,779,278.34	10,862,821.54
应付票据	常熟冠城宏翔房地产有限公司	1,354,005.28	1,354,005.28
应付票据	江苏中南建筑装饰集团有限公司		42,321,428.98
应付票据	江苏中南物业服务有限公司		2,230,120.38
应付票据	其他关联方零星应付票据	660,412.27	9,640,186.99

十一、股份支付

股份支付总体情况

2020 年 11 月本公司与子公司江苏中南园林工程有限公司管理层员工签订股权转让协议，约定在达到当期公司经营指标后，可以免费获受江苏中南园林工程有限公司约定份额股权，并从 2020 年开始在未来 6 年内按约定比例分期解锁。以内在价值计量该权益工具，本期公司未达到当期经营指标，确认激励费用-274,315.58 元计入当期损益。

十二、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1.1) 本公司作为原告的未决诉讼

原告	被告	案由	受理法院	标的额(亿元)	案件进展情况
南通中南新世界中心开发有限公司	马少福、林伟泉、深圳市嘉富科技产业集团有限公司、华晟地产开发(深圳)有限公司、深圳市嘉霖集团有限公司、林伟波	合作开发纠纷	北京仲裁委员会	65,000.00	仲裁
中南云锦(北京)房地产开发有限公司	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	合作开发纠纷	北京市高级人民法院	58,555.13	二审
中南绿洲(唐山)房地产开发有限公司	唐山市自然资源和规划局	国有建设用地使用权出让合同纠纷	唐山市中级人民法院	50,322.01	一审
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	固安县海生房地产开发有限公司、杨海丰、杨海红	合作开发纠纷	北京市高级人民法院	50,000.00	二审
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	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	借贷纠纷	南通市中级人民法院	43,875.50	一审
南通中南新世界中心开发有限公司	唐山市好运房地产开发有限公司、唐山市绿洲游乐有限公司、王秀超、鄢丹、张彦鹏、孙建辉	借贷纠纷	北京市第三中级人民法院	28,286.60	一审
宁波锦跃置业有限公司	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	合同纠纷	宁波市中级人民法院	22,382.30	一审

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

原告	被告	案由	受理法院	标的额(亿元)	案件进展情况
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	民间借贷纠纷	南通市通州区人民法院	22,140.00	一审
广西锦驰置业有限公司	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、南宁景信置业有限公司	合作开发纠纷	南宁市中级人民法院	20,000.00	一审
江苏锦凯置业有限公司	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	合同纠纷	溧阳市人民法院	19,486.31	一审
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	营口经济技术不开发区管理委员会、营口市熊岳城市建设发展有限公司	民间借贷纠纷	营口市中级人民法院	18,870.48	二审
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	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	建设工程施工合同纠纷	成都市中级人民法院	16,038.50	一审
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	河南瀚海港汇置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	开封市中级人民法院	12,900.00	一审
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	深圳市神舟电脑股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	深圳市中级人民法院	11,423.72	一审
江苏中南建设集团股份有限公司	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	合作开发纠纷	佛山市中级人民法院	10,175.91	一审
合 计 (15 项)	--	--	--	449,456.45	

除上表所列示本公司作为原告的诉讼标的金额超过 10000 万元的未决诉讼案件外，仍有 254 项本公司作为原告的诉讼标的金额低于 10000 万元的未决诉讼，标的额共计 130,481.43 万元。

(1.2) 本公司作为被告的未决诉讼

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

原告	被告	案由	受理法院	标的额（亿元）	案件进展情况
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	西安莱恒置业有限公司合同、莱安地产集团有限公司	合同纠纷	西安市中级人民法院	115,986.76	一审
平安信托有限责任公司	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、南通银州房地产开发有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司、广西唐恒投资有限公司、广西锦铮置业有限公司、广西润蓝置业有限公司、广西唐锦投资有限公司、南宁川望置业有限公司、广西梁瑞置业有限公司、江苏中南建设集团股份有点公司、陈锦石、陆亚行	金融借款合同纠纷	广东省高级人民法院	76,166.62	二审
无锡联信资产管理有限公司	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、江苏中南建筑产业集团有限责任公司	合同纠纷	江苏省无锡市中级人民法院	64,174.78	一审
新余瀚宇碧江资产管理有限公司	南通海门中南新锦信房地产开发有限公司、南通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	民间借贷纠纷	广东省高级人民法院	56,491.78	二审
南京地灵建设有限公司	南京中南御锦城房地产开发有限公司	房屋买卖合同纠纷	南京市中级人民法院	53,118.16	一审
南京壹城万基危旧房改造有限公司	南京中南御锦城房地产开发有限公司	房屋买卖合同纠纷	南京市中级人民法院	48,785.00	一审
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	西安莱嘉置业有限公司、莱安地产集团有限公司	合同纠纷	西安市未央区人民法院	47,279.98	一审
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	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	南通市通州区人民法院	37,725.21	二审

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

原告	被告	案由	受理法院	标的额（亿元）	案件进展情况
南京历史城区保护建设集团有限责任公司	南京中南御锦城房地产开发有限公司	房屋买卖合同纠纷	南京市江宁区人民法院	35,929.53	一审
广州市金诺实业发展有限公司	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	合同纠纷	广东省广州市中级人民法院	35,740.00	二审
固安县海生房地产开发有限公司	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	借款合同纠纷	廊坊市中级人民法院	34,600.00	一审
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	西安莱鼎置业有限公司、莱安地产集团有限公司	合同纠纷	西安市未央区人民法院	32,590.67	一审
新余瀚宇碧江资产管理有限公司	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	民间借贷纠纷	广东省佛山市中级人民法院	30,000.00	再审
固安县海生房地产开发有限公司、杨海丰、杨海红	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	合作开发纠纷	北京市高级人民法院	28,595.04	二审
中建投信托股份有限公司	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	金融借款合同纠纷	浙江省高级人民法院	28,012.53	一审
首金致远企业管理(北京)有限公司	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、南京中南世纪城房地产开发有限公司、南京乐澜房产开发合伙企业(有限合伙)、常熟中南世纪城房地产开发有限公司、常熟中南世纪锦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、南京中南御城房地产开发有限公司、南京昱庭房地产开发有限公司	民间借贷纠纷	北京市第二中级人民法院	24,108.03	一审
无锡联信资产管理有限公司	南通中昱建材有限公司、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、江苏中南建筑产业集团有限责任公司、中南控股集团有限公司	借款合同纠纷	无锡市中级人民法院	23,607.84	二审
江苏龙信置业有限公司、南通市海	南通中南新世界中心开发有限公司	损害股东利益责任纠纷	南通市海门区人民法院	19,033.00	二审发回重审

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

原告	被告	案由	受理法院	标的额（亿元）	案件进展情况
门海泰置业有限公司					
西子电梯科技有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司、杭州锦府置业有限公司	民间借贷纠纷	杭州市中级人民法院	18,208.61	一审
北方国际信托股份有限公司	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	金融借款合同纠纷	天津市第二中级人民法院	17,936.81	二审
中建一局集团第三建筑有限公司	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	建设工程施工合同纠纷	泰安市中级人民法院	16,668.19	一审
安徽省中安金融资产管理股份有限公司	上海中南锦时置业有限责任公司、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	合同纠纷	安徽省高级人民法院	16,645.89	一审
南通四建集团有限公司	南通鑫恒置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	南通市通州区人民法院	16,448.08	一审
中建投信托股份有限公司	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	金融借款合同纠纷	浙江省高级人民法院	16,230.19	一审
中建一局集团第三建筑有限公司	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	建设工程合同纠纷	山东省泰安市中级人民法院	15,987.60	一审
广发银行股份有限公司潍坊分行	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	金融借款合同纠纷	潍坊市中级人民法院	14,165.64	一审
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	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	合同纠纷	广东省佛山市中级人民法院	12,425.19	二审
常州第一建筑集团有限公司	镇江锦启和置业有限公司、南京锦昱和房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	镇江市京口区人民法院	12,203.84	一审

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

原告	被告	案由	受理法院	标的额（亿元）	案件进展情况
中天建设集团股份有限公司	镇江昱锦房地产开发有限公司、南京昱庭房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	镇江市中级人民法院	11,000.00	一审
常州第一建筑集团有限公司	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	建设工程施工合同纠纷	丹阳市人民法院	10,880.00	一审
天元建设集团股份有限公司	临沂星悦房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	兰山区人民法院	10,759.49	一审
佳邦建设集团股份有限公司	惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	广东省惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院	10,380.79	二审
中建投信托股份有限公司	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	金融借款合同	杭州市中级人民法院	10,043.72	一审
合计（33项）		--	--	1,001,928.95	--

①除上表所列示本公司作为被告的诉讼标的金额超过 10000 万元的未决诉讼案件外，仍有 5,431 项本公司作为被告的诉讼标的金额低于 10000 万元的未决诉讼，标的额共计 608,797.35 万元。

②截至 2023 年 12 月 31 日，本公司因未决诉讼累计计提预计负债 80,694.22 万元。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①为其他单位提供的担保事项（单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	南京汇雄物资有限公司	800.00	2022-09-28	2026-09-01	否
江苏中南建设集团股份有限公司	珠光集团椒江房地产有限公司	1,686.00	2020-08-07	2026-01-01	否
江苏中南建设集团股份有限公司	珠光集团椒江房地产有限公司	6,900.00	2021-01-28	2027-01-27	否
江苏中南建设集团股份有限公司	威海锦展置业有限公司	7,415.00	2021-02-08	2024-02-08	否
江苏中南建设集团股份有限公司	苏州致哲房地产开发有限公司	3,795.00	2022-07-28	2025-07-28	否

为关联方提供的担保事项、为关联方和非关联方提供共同担保事项详见附注十、5（3）。

②为其他单位提供债务担保形成的抵押或质押

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
南通海门中南新锦信房地产开发有限公司	海门大有境商业房地产	苏(2021)海门区不动产权第 0005710 号	78980.08 平方米	114,296.37
台州盛耀置业有限公司	中南珑悦府项目未售房源			4,210.00
徐州鹭荣房地产开发有限公司	土地使用权	苏（2020）徐州市不动产权第 0118981 号	38631.94 平方米	58,680.00
徐州兴悦房地产开发有限公司	徐州鹭荣房地产开发有限公司 70%股权		70%股权	7,000.00
徐州中南世纪城房地产有限公司	徐州兴悦房地产开发有限公司 100%股权		100%股权	1,000.00
徐州鹭和房地产开发有限公司	土地使用权	苏（2020）徐州市不动产权第 0090651 号	36653.14 平方米	56,000.00
徐州祥悦房地产开发有限公司	徐州鹭和房地产开发有限公司 70%股权		70%股权	7,000.00
徐州中南世纪城房地产有限公司	徐州祥悦房地产开发有限公司 100%股权		100%股权	1,000.00
南京昱庭房地产开发有限公司	镇江昱元置业有限公司 100%股权		100%股权	2,000.00
镇江昱元置业有限公司	土地使用权和上悦诗苑二期部分在建工程	苏(2020)镇江市不动产权第 0083907 号、苏(2020)镇江市不动产权第 0083909 号、苏(2020)镇江市不动产权第 0083910 号、苏(2020)镇江市不动产	43201.22 平方米	53,867.20

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
		权第 0083920 号、苏(2020)镇江市不动产权第 0083921 号、苏(2020)镇江市不动产权第 0083922、苏(2020)镇江市不动产权第 0083924 号、苏(2020)镇江市不动产权第 0083911 号、苏(2020)镇江市不动产权第 0083912 号、苏(2020)镇江市不动产权第 0083914 号、苏(2020)镇江市不动产权第 0083915 号、苏(2020)镇江市不动产权第 0083918 号、苏(2020)镇江市不动产权第 0083919 号		
南通日禾房地产开发有限公司	南通嘉康置业有限公司 1%的股权质押		1%股权	20.00
龙港恒骏置业有限公司	土地使用权	浙(2020)龙港市不动产权第 0024307 号	59844.97 平方米	86,600.00
杭州锦昱置业有限公司	车位使用权	浙(2020)杭州市不动产权 0045504 号	18990 平方米	12,660.00
杭州锦启置业有限公司	杭州茂惠企业管理顾问有限公司 100% 股权	(江)股质登记设字[2020]41 号	100%股权	1,000.00
杭州茂惠企业管理顾问有限公司	杭州锦昱置业有限公司 100%股权	(江)股质登记设字[2020]第 42 号	100%股权	10,000.00
杭州锦启置业有限公司	杭州翰远企业管理咨询有限公司 100% 股权		100%股权	300.00
杭州翰远企业管理咨询有限公司	湖州悦馨置业有限公司 100%股权		100%股权	1,000.00
南通海门锦瑞置业有限公司	土地使用权	苏(2019)海门市不动产权第 0037407 号	29180 平方米	49,057.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
南通中南新世界中心开发有限公司	南通海门锦瑞置业有限公司 100%股权		100%股权	10,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	南通世纪城 42 幢 101 室、桃园路 9 号附 2 号 A-E 区、桃园路 9 号附 3 号 F 区部分商业	苏(2022)南通市不动产权第 0008840 号等	7613.5 平方米	8,014.47
南通鼎嘉置业有限公司	土地使用权	宗地编号 CR20028 号宗地	42430 平方米	91,200.00
南通中南新世界中心开发有限公司	南通鼎嘉置业有限公司 24.5%股权		24.50%股权	14,092.00
南通嘉望置业有限公司	土地使用权	苏(2021)苏锡通不动产权第 0000018 号	28500.32 平方米	43,800.00
南通嘉望置业有限公司	7、9 号楼在建工程抵押	苏(2021)苏锡通不动产权第 0000018 号	14520.48 平方米	18,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	南通嘉望置业有限公司 55%股权		55.00%股权	13,200.00
南通中南新世界中心开发有限公司	商业用房	南通方权证字第 120058567 号	26083.87 平方米	74,718.37
南通中南新世界中心开发有限公司	商业房地产	南通方权证字第 120058565 号、120058566 号	15517.64 平方米	85,347.03
淮安市尚锦置业有限公司	土地使用权	苏(2020)淮阴区不动产权第 0031538 号	39474 平方米	30,375.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
南通市华旭置业有限公司	土地	苏（2020）通州区不动产权第 0016526 号	170430.00 平方米	239,454.00
南通市华旭置业有限公司	在建工程	苏（2021）通州区不动产证明第 0001965 号	111367.78 平方米	165,000.00
泰安中南城市投资有限责任公司	在建商业、物业、土地	鲁（2017）泰安市不动产权第 0008904 号、地字第 370900201700032、地字第 370900201700042 、 建 字 第 3709002019000334 、 建 字 第 370900201811090101	71828.00 平方米	2,600.00
淄博锦泉置业有限公司	土地使用权和 4 号楼、24-25 号楼、29 号楼部分在建工程	鲁（2020）淄博张店区不动产证明第 0004540 号、鲁（2020）淄博张店区不动产证明第 0019972 号、鲁（2020）淄博张店区不动产证明第 0010233 号、鲁（2020）淄博张店区不动产证明第 0019975 号、鲁（2020）淄博张店区不动产证明第 0004539 号、鲁（2020）淄博张店区不动产证明第 0011065 号、鲁（2020）淄博张店区不动产证明第 0004541 号、鲁（2020）淄博张店区不动产证明第 0004542 号、鲁（2020）淄博张店区不动产证明第 0004553 号	119207.00 平方米	56,001.95
临沂天启房地产开发有限公司	59#商铺、2D 车位	鲁（2020）临沂市不动产权第 0084172 号	商铺 20 套、车位 400 个	4,291.16

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
烟台锦尚房地产发展有限公司	烟台市开发区百色大街 2 号中南悠漫里商业园 70 套房产		6542.42 平方米	4,514.25
临沂辰悦房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	鲁（2021）临沂市不动产权第 0005840 号	56089.00 平方米	148,235.63
青岛锦拓房地产开发有限公司	临沂辰悦房地产开发有限公司 100% 股权		100% 股权	20,000.00
潍坊中南悦隼产业发展有限公司	8 号楼 40 套在建工程及其土地使用权		4349.68 平方米	15,245.21
青岛锦拓房地产开发有限公司	潍坊中南悦隼产业发展有限公司 100% 股权		100% 股权	16,250.00
南通中南新世界中心开发有限公司	南通市崇川区桃园路 10 号 1 层（房产）、南通市崇川区桃园路 10 号 1 层（土地使用权）	南通房权证字第 140036958 号、苏通国用 2014 第 01101696 号	7478.25 平方米	48,225.33
青岛锦拓房地产开发有限公司	临沂天启房地产开发有限公司 49% 的股权		49% 股权	68,600.00
南通中南新世界中心开发有限公司	临沂天启房地产开发有限公司 51% 的股权		51% 股权	71,400.00
南通中南新世界中心开发有限公司	南通市崇川区桃园路 10 号地下 1 层	苏(2017)南通市不动产权第 0088434 号	16008.08 平方米	25,052.65
烟台锦尚房地产发展有限公司	开发区百色大街 1 号中南·山海湾小区 69 号楼	鲁 2018 烟台市开不动产权第 0005848 号	2998.05 平方米	2,398.44
广西唐迪投资有限公司	保证金质押			11,852.69
广西唐迪投资有限公司	土地使用权	桂（2021）南宁市不动产第 0088198 号	22040.4 平方米	50,005.26

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
广西唐迪投资有限公司	大唐中南紫云印象 6 号楼(10 套住宅)大唐中南紫云印象地下室(734 个车位)		23940.34 平方米	5,215.55
文昌中南房地产开发有限公司	土地使用权及房产	文昌中南房地产开发有限公司琼(2020)文昌市不动产权第 0009252 号、琼(2022)文昌市不动产权第 0015574 号	83703.77 平方米	42,441.77
汕头中南昱熙置业有限公司	非上市公司股权		100%股权	1,000.00
揭阳吉辰房地产开发有限公司	揭阳市“中南春风南岸”在建工程及土地使用权	粤(2019)揭东区不动产权第 0006532 号、建筑工程施工许可证:445221201911120101、建设用地规划许可证:地字第 445203201908017 号、建设工程规划许可证:建字第 445203201911026 号	建筑: 21912.99 平方米、土地: 5204.9 平方米	9,488.94
惠州锦昱嘉霖置业有限公司	惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司 100%股权		100%股权	900.00
昆明锦腾置业有限公司	昆明新城鸿樾房地产开发有限公司 35.7%股权		35.70%股权	21,420.00
昆明锦腾置业有限公司	云南盛悦房地产开发有限公司 80%股权		80.00%股权	8,000.00
云南盛悦房地产开发有限公司	抵押云南盛悦房地产开发有限公司土地使用权	云(2021)盘龙区不动产权第 0222005 号和云(2021)盘龙区不动产权第 0221981 号	24482.75 平方米	20,307.33

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027944号	165.09平方米	89.15
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027943号	184.86平方米	99.82
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027942号	164.42平方米	88.79
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027937号	191.44平方米	103.38
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027870号	219.64平方米	118.61
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027868号	176.94平方米	95.55
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027849号	219.64平方米	118.61
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027847号	163.79平方米	88.45
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027846号	163.79平方米	88.45
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027842号	163.79平方米	88.45

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027839号	219.64 平方米	118.61
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027836号	163.79 平方米	88.45
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0027832号	163.79 平方米	88.45
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028103号	166.53 平方米	89.93
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028102号	224.82 平方米	121.40
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028101号	112.41 平方米	60.70
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028100号	166.53 平方米	89.93
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028099号	168.62 平方米	91.05
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028098号	246.44 平方米	133.08
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028097号	205.12 平方米	110.76
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028096号	112.41 平方米	60.70

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028095号	251.24 平方米	135.67
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028094号	278.94 平方米	150.63
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028093号	207.52 平方米	112.06
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028092号	207.52 平方米	112.06
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028091号	222.73 平方米	120.27
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028090号	252.53 平方米	136.37
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028089号	166.53 平方米	89.93
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028088号	224.82 平方米	121.40
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028087号	112.41 平方米	60.70
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028086号	166.53 平方米	89.93
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028085号	168.62 平方米	91.05

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028084号	246.44 平方米	133.08
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028083号	166.53 平方米	89.93
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028166号	168.62 平方米	91.05
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028082号	166.53 平方米	89.93
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028081号	224.82 平方米	121.40
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028080号	112.41 平方米	60.70
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028079号	166.53 平方米	89.93
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028078号	168.62 平方米	91.05
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028077号	246.44 平方米	133.08
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028076号	166.53 平方米	89.93
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南（中南拂晓城）商住楼	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第0028165号	168.62 平方米	91.05

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
长沙长厦雅苑房地产开发有限公司	常德南雅房地产开发有限公司 100% 股权		100% 股权	990.00
常德南雅房地产开发有限公司				
西安莱恒置业有限公司	未售公寓及车位	陕（2023）西安市不动产证明第 0113362 号	47102.59 平方米	30,900.00
西安曲江大明宫商置实业发展有限公司	未售商业及车位	陕（2023）西安市不动产证明第 0112860 号	19810.8 平方米	10,680.00
西安莱恒置业有限公司	未售商业及车位	陕（2023）西安市不动产证明第 0285952 号	2796.9 平方米	6,024.00
菏泽中南花成置业有限公司	土地使用权及在建工程	菏泽国用(2015)第 15650 号、鲁(2016) 菏泽市不动产权第 0000002 号	3034.08 平方米	2,622.59
菏泽中南花成置业有限公司	在建工程-商铺		11482.34 平方米	7,766.87
菏泽中南花成置业有限公司	在建工程-住宅		17323.27 平方米	5,530.06
菏泽中南花成置业有限公司	商铺		353.95 平方米	292.75
菏泽中南花成置业有限公司	储藏室		2115.97 平方米	521.99
滁州睿安置业有限公司	国有建设用地使用权	皖（2021）来安县不动产权第 0014154 号、皖（2021）来安县不动产证明第 0008914 号	55925.6 平方米	34,727.85
合肥锦泗置业有限公司	滁州睿安置业有限公司 100% 股权		100% 股权	2,000.00
江阴苏泰房地产有限公司	中山锦泽置业有限公司 100% 股权		100% 股权	1,960.78

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
宁波锦姻企业管理咨询有限公司	张家港锦昌企业管理有限公司 49%股权		49.00%股权	490.00
宁波锦宏置业有限公司	宁波锦姻企业管理咨询有限公司 100%股权		100%股权	1,000.00
平阳锦城置业有限公司	国有建设用地使用权	浙（2020）平阳县不动产权第 0010365 号	59204.00 平方米	85,000.00
宁波锦宏置业有限公司	宁波锦财置业有限公司 100%股权		100%股权	5,000.00
宁波锦财置业有限公司	平阳锦城置业有限公司 100%股权		100%股权	1,000.00
平阳县慧房地产有限公司	国有建设用地使用权	浙（2021）平阳县不动产权第 0009072 号	49724.00 平方米	78,386.00
平阳县慧房地产有限公司	应收账款			44,160.00
深圳市阳惠实业有限公司	平阳县慧房地产有限公司 85%股权		85.00%股权	1,700.00
湖州奥盛房地产开发有限公司	不动产	浙（2021）德清县不动产权第 0007513 号	31913.00 平方米	59,095.50
上海中南锦时置业有限责任公司	宁波锦闵企业管理咨询有限公司 30%股权		30%股权	300.00
中山锦硕置业有限责任公司	佛山锦毅置业有限责任公司 100%股权		100%股权	1,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
佛山锦毅置业有限责任公司	在建工程	建字第 440607202100744 号；粤（2021）佛三不动产权第 0037903 号	26161 平方米	31,268.00
江苏中南锦弘房地产开发有限公司	镇江新区金港房地产开发经营有限公司 100%股权		100%股权	30,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房产及土地使用权	房产：南通房权证字第 71046734 号、土地：苏通国用 2009 第 01101321 号	房产：2318.2 平方米、土地 1065.76 平方米	6,908.24
江苏中南建设集团股份有限公司	土地使用权及房屋	海国用（2015）第 070309-070330 号、海政房权证第 151008094-151008115 号	建筑：81953.45 平方米；土地：5329.98 平方米	21,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	联储证券有限责任公司 3.38% 股权		8700 万股	28,710.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地及房屋	南通房权证字第 71946737 号、南通房权证字第 12114031 号、南通房权证字第 71046735 号；苏通国用（2009）第 01101318 号、苏通国用（2008）第 01102221 号、苏通国用（2008）第 01101317 号	4084.96 平方米	11,031.20
东台中南锦悦置业有限公司	房产	苏（2021）东台市不动产证明第 1417585-1417590 号	71771.82 平方米	65,000.00
青岛东鸿城市发展有限公司	土地使用权	鲁（2020）青岛市即墨区不动产权第 0023546 号	36085.00 平方米	16,247.83
青岛东鸿城市发展有限公司	在建工程及土地使用权	鲁（2020）青岛市即墨区不动产权第 0023544 号	22154.72 平方米	12,847.39

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	青岛东鸿城市发展有限公司 58.444% 股权		58.444% 股权	58,444.00
青岛嘉新泰房地产开发有限公司	青岛东鸿城市发展有限公司 11.556% 股权		11.556% 股权	11,556.00
临沂天启房地产开发有限公司	临沂市兰山区义堂镇中央大街与和谐路交汇处东北角 57# 商业楼土地及在建工程(含占用土地使用权)	鲁(2020)临沂市不动产权第 0084172 号	6782.48 平方米	4,070.00
西安莱嘉置业有限公司	在建工程及土地使用权	陕(2023)西安市不动产证明第 0004744 号	24271.86 平方米	11,431.64
宿迁茗悦房地产开发有限公司	2020(经)C 宿城 04 地块使用权	苏(2021)宿迁市不动产证明第 0079264	77992.00 平方米	63,000.00
徐州茗悦房地产开发有限公司	宿迁茗悦房地产开发有限公司 100% 股权		100% 股权	2,000.00
淮安市盛悦置业有限公司	土地使用权	苏(2021)淮阴区不动产权第 0004121 号	79560.00 平方米	114,726.00
常熟中南金锦置地有限公司	国有建设用地使用权	苏(2023)常熟市不动产证明第 8139455 号	11508.39 平方米	17,262.59
南通中南新世界中心开发有限公司	常熟中南金锦置地有限公司 100% 股权		100% 股权	40,000.00
贵州锦盛置业有限公司	国有建设用地使用权	黔(2022)贵阳市不动产权第 0030413 号	38606.7 平方米	41,077.53
贵州锦盛置业有限公司	67 套, 总面积为 9076.65 平方米的在建工程		9076.65 平方米	
江门嘉缘置业有限公司	在建工程 79 套		46081.82 平方米	48,475.66

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
广州嘉亿房地产开发有限公司	江门嘉缘置业有限公司 90%股权		90%股权	39,137.40
天津中南锦清房地产开发有限公司	在建工程及土地使用权	津（2017）武清区不动产证明第 1054566 号	12228.06 平方米	6,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房地产	盐房权证市区字第 0355021-025 号	57607.02 平方米	34,948.00
广西唐恒投资有限公司	广西唐迪投资有限公司 49%股权		49%股权	49,371.08
广西锦铮置业有限公司	广西唐迪投资有限公司 51%股权		51%股权	51,386.22
广西润蓝置业有限公司	广西润琅置业有限公司 40%股权		40%股权	32,763.65
温州锦藤置业有限公司	温州恒楷置业有限公司 100%股权		100%股权	1,000.00
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	土地使用权	唐湾岛国用(2013)第 0011 号 130218001004GB00011、唐湾岛国用(2013)第 0012 号 130218001004GB00012、冀(2017)唐山湾国际旅游岛不动产权第 0000028 号、冀(2017)唐山湾国际旅游岛不动产权第 0000029 号、	272243.48 平方米	64,586.00
淮南市兴南置业有限公司	土地使用权	皖(2020)淮南市不动产权第 0037088 号、皖(2020)淮南市不动产权第 0037089 号、皖(2020)淮南市不动产权第 0037090 号	88993.26 平方米	26,000.00
合肥锦泗置业有限公司	淮南市兴南置业有限公司 70%股权		70%股权	31,500.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
临沂天启房地产开发有限公司	中南春风南岸大有境项目未售房产（58号楼）			15,752.81
临沂天启房地产开发有限公司	中南春风南岸大有境项目未售房产（58号楼）		30029.98 平方米	9,879.19
临沂星悦房地产开发有限公司	土地使用权	鲁（2020）临沂市不动产权第 0052233 号	49094.00 平方米	61,711.15
青岛锦拓房地产开发有限公司	临沂星悦房地产开发有限公司 70% 股权		70% 股权	21,000.00
烟台仙客居酒店有限公司	房地产 1 号楼	鲁(2022)烟台市开不动产权第 0002913 号	22769.77 平方米	45,000.00
临沂天启房地产开发有限公司	中南春风南岸 59 号楼 154 套商业用房在建工程		10025.74 平方米	14,311.65
南通市华旭置业有限公司	土地使用权	苏（2020）通州区不动产权第 0016526 号	170430.00 平方米	239,454.00
南通市华旭置业有限公司	在建工程	苏（2021）通州区不动产证明第 0001965 号	111367.78 平方米	165,000.00
西安智晟达置业有限公司	在建工程及土地使用权	陕(2021)西咸不动产证明第 0021405 号	33568.35 平方米	31,000.00
西安智晟达置业有限公司	中南·春风南岸 DK1.4.6 土地使用权	陕(2021)长安区不动产权第 0004350 号、陕(2021)长安区不动产权第 0003175 号		360,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
重庆锦腾房地产开发有限公司	重庆南佑房地产开发有限公司 100% 股权		100% 股权	5,000.00
重庆南佑房地产开发有限公司	土地使用权			191,999.70
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	南通产权证字第 140036957 号、南通产权证字第 120058575 号、苏通国用（2014）第 1101697 号、苏通国用（2012）第 0110 号	15633.5 平方米	4,500.00
南通中南新世界中心开发有限公司	桃园路 10 号 3 层，崇川区桃园路 10 号 3 层，桃园路 10 号 4 层，崇川区桃园路 10 号 4 层	南通房权证字第 140036956 号、崇川区桃园路 10 号 3 层、苏通过用（2014）第 01101698 号、桃园路 10 号 4 层、南通房权证字第 140036955 号、崇川区桃园路 10 号 4 层、苏通过用（2014）第 01101699 号	17875.82 平方米	23,000.00
青岛海湾新城房地产开发有限公司	开发区井冈山路 157 号酒店	鲁（2018）青岛市黄岛区不动产权第 0098517 号	90402.28 平方米	58,000.00
宁波锦宏置业有限公司	宁波市锦智置业有限公司 100% 股权		100% 股权	1,000.00
宁波市锦智置业有限公司	余姚甲由申置业有限公司 100% 股权		100% 股权	3,000.00
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	乌鲁木齐市不动产证明第 0052576 号	84573.44 平方米	101,600.00
宁波慧锦置业有限公司	乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司 70% 股权		70.00% 股权	1,400.00
乌鲁木齐金瑞盛达房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	新（2021）乌鲁木齐市不动产证明第 0016394 号	25884.2 平方米	26,300.00
乌鲁木齐新锦置业有限公司	乌鲁木齐金瑞盛达房地产开发有限公司 70% 股权		70% 股权	1,400.00
乌鲁木齐金瑞盛达房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	新（2022）乌鲁木齐市不动产权第 0049286 号	18910.7 平方米	23,500.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
青岛尚源城市发展有限公司	中南紫云集 13 号楼 28 套房		3659.32 平方米	2,140.00
西安伍雄置业有限公司	中南青樾未售车位			2,465.37
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋、土地使用权	南通房权证字第 12114017、12114029 号；苏通国用 2008 第 01102218、01102230 号)、桃园路 7 号附 10 号 301、A38 弄 302 室，房屋建筑面积 2909.48 m ² ，土地面积 1151.89 m ² (产权证号：南通房权证字第 71001419 号；苏通国用 2008 第 01102220 号)、桃园路 9 号附 8 号一层 101 室、102 室、104 室、106 室、109 室-117 室、119 室、122 室-131 室桃园路 9 号附 8 号 108 室，房屋建筑面积 1341.87m ² ，土地面积 992.07m ² (产权证号：南通房权证字第 12113004 号-12113006 号、12113008 号、150016407 号、12113089 号、12113078 号-12113081 号、12113046 号、12113049 号、12113025 号、12113026 号、12113028 号、12113013 号-12113017 号、12113082 号-12113086 号	房屋建筑面积 2348.32 平方米，土地面积 4731.04 平方米	30,000.00
南京中南仙邻时代商业管理有限公司	房地产		房屋建筑面积：2039.05 平方米； 土地面积：10600.19 平方米	7,136.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房地产	苏(2022)南通市不动产权第 0008871 号	房产建筑面积：22583.97 平方米	22,538.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
泰安中南城市投资有限责任公司	鲁（2016）泰安市不动产权第 0001161 号 剔除 3 号楼住宅楼部分	鲁（2016）泰安市不动产权第 0001161 号	土地面积 16024 平方米、建筑面 积 9430.89 平方米	17,599.00
山东普天置业有限公司	中南春风南岸,即墨区流浩河二路 477 号 部分房产		2188.45 平方米	1,945.74

(3) 截至 2023 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人的按揭贷款提供担保的余额为 4,699,469.55 万元。担保金额为贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金及贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起至本公司为商品房承购人办妥房屋抵押登记手续，并将相关的登记文件交付银行收执之日止。

(4) 截至 2023 年 12 月 31 日，未履行完毕的不可撤销保函情况如下：

受益人	保函开立银行	保函金额	保函起始日	保函到期日
中天西北建设投资集团有限公司	中国银行股份有限公司股份有限公司陕西省分行	1,200,000.00	2021-06-07	2024-06-30
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康路支行	1,045,720.50	2018-01-23	2023-01-23
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安清浦区支行	663,027.02	2018-05-31	2023-05-10
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安清浦区支行	330,142.47	2018-09-19	2023-09-19
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安清浦区支行	578,456.13	2018-09-19	2023-09-11
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安清浦区支行	357,223.65	2018-09-19	2023-09-06
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康路支行	328,656.75	2018-12-06	2023-12-06
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康路支行	323,878.88	2018-12-06	2023-12-06
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康路支行	319,079.44	2018-12-06	2023-12-06
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安清浦区支行	1,111,188.00	2019-05-25	2024-05-25
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安清浦区支行	335,776.84	2019-05-25	2024-05-24
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安清浦区支行	954,846.67	2019-06-18	2024-06-18
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安清浦区支行	472,727.60	2019-06-10	2024-06-19
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安清浦区支行	1,126,527.01	2019-06-19	2024-06-19
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安健康路支行	1,424,817.72	2019-12-12	2024-12-27
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安健康路支行	2,609,745.00	2020-04-01	2025-04-01
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安淮阴支行	591,485.30	2022-12-08	2024-12-08

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度报告（除特别注明外，金额单位为人民币元）

受益人	保函开立银行	保函金额	保函起始日	保函到期日
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安淮阴支行	253,493.70	2022-12-08	2027-12-08
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安健康路支行	422,569.62	2018-09-06	2023-09-06
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	807,382.05	2018-12-11	2023-12-06
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	718,275.60	2018-12-11	2023-12-06
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	132,631.29	2018-12-11	2023-12-06
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	155,706.08	2018-12-11	2023-12-06
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安健康路支行	1,391,628.85	2019-07-15	2024-07-15
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安健康路支行	422,288.19	2019-06-19	2024-06-18
淮安生态文化旅游区住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司淮安健康路支行	866,510.11	2019-07-15	2024-07-15
淮安市淮阴区建设工程安全和质量监督站	江苏淮安农村商业银行股份有限公司城南支行	1,769,001.54	2023-12-13	2028-12-13
淮安市淮阴区建设工程安全和质量监督站	江苏淮安农村商业银行股份有限公司城南支行	4,127,670.26	2023-12-13	2025-12-13
南通市商务局	中国建设银行股份有限公司	3,000,000.00	2020-03-18	2022-12-31
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行股份有限公司	12,290,000.00	2021-01-08	2024-04-30
成都名扬美川房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司	10,147,400.00	2021-03-17	2022-06-15
中国路桥工程有限责任公司	中国建设银行股份有限公司	4,090,800.00	2021-07-29	2022-08-30
中交第三航务工程局有限公司	中国建设银行股份有限公司	3,260,000.00	2021-03-25	2022-06-30
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行股份有限公司	800,000.00	2021-10-13	2022-04-26
株洲市熙石实业发展有限公司	中国建设银行股份有限公司	297,200.00	2021-05-11	2022-11-28
遂宁川达房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司	5,480,000.00	2021-01-15	2023-02-28
西安市长安区劳动保障监察大队	中国银行股份有限公司海门支行	1,048,300.00	2017-10-26	收到受益人解责函电
海口市人力资源和社会保障局	中国银行股份有限公司海门支行	3,258,200.00	2018-08-20	转开行解责函（电）
东莞市桥头镇人民政府住房规划建设局	中国银行股份有限公司海门支行	3,000,000.00	2018-08-17	直至转开行确认
海口市秀英区劳动保障监察大队	中国银行股份有限公司海门支行	1,532,400.00	2018-08-20	收到受益人解责函电
四川隆和紫樾房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司海门支行	11,669,700.00	2020-10-29	2023-09-30

受益人	保函开立银行	保函金额	保函起始日	保函到期日
融新建设投资(漳州)有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	6,410,300.00	2020-10-28	2023-09-28
常州市美茂房地产发展有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	997,500.00	2020-12-03	2022-11-30
南通大学附属医院	中国建设银行股份有限公司海门支行	26,525,100.00	2020-12-03	2023-12-31
南通市人力资源保障局	中国银行股份有限公司	800,000.00	2022-10-18	2024-12-31

(5) 截至 2023 年 12 月 31 日，本公司对已逾期但尚未被起诉的借款合同仍按合同原利率计提利息，但考虑借款单位有权对该部分逾期借款对应的罚息、违约金等进行追偿，因此该部分罚息、违约金形成作为或有负债披露，总额为 429,109,857.99 元。

(6) 截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况

2024 年 4 月 22 日，经本公司第九届董事会第九次会议审议，本公司 2023 年度不分红，不以资本公积金转增股本。

2、其他资产负债表日后事项说明

资产负债表日后到期未偿还借款余额合计 2,143,397,356.92 元。

3、截至 2024 年 4 月 22 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

分部报告

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 3 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

- (1) 房地产分部；
- (2) 建筑施工分部；
- (3) 酒店及其他分部。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度报告（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 分部利润或亏损、资产及负债

本期或本期期末	房地产分部	建筑施工分部	酒店及其他分部	抵销	合计
营业收入	63,926,279,024.35	4,614,023,631.25	898,316,999.09	-950,599,787.61	68,488,019,867.08
其中：对外交易 收入	63,926,245,088.97	3,786,092,516.67	775,682,261.44		68,488,019,867.08
分部间交易收入	33,935.38	827,931,114.58	122,634,737.65	-950,599,787.61	
其中：主营业务 收入	63,867,632,860.20	4,513,049,201.31	1,041,048,275.09	-1,149,721,168.38	68,272,009,168.22
营业成本	56,751,972,128.68	5,468,185,765.34	665,206,039.67	-1,089,661,885.34	61,795,702,048.35
其中：主营业务 成本	56,496,223,488.40	5,463,345,418.75	661,116,518.84	-1,089,661,885.34	61,531,023,540.65
营业费用	4,268,125,864.60	1,259,496,330.75	233,726,914.13	-321,217,822.60	5,440,131,286.88
营业利润/(亏损)	590,927,888.38	-2,665,478,442.31	81,374,417.11	-787,297,775.78	-2,780,473,912.60
资产总额	226,382,172,835.72	63,812,506,328.93	8,884,956,568.09	-72,173,033,677.15	226,906,602,055.59
负债总额	202,676,244,164.69	59,483,525,266.94	8,020,025,106.80	-63,381,497,360.69	206,798,297,177.74
补充信息：					
1.资本性支出	8,318,882.82	2,259,978.39	22,733,995.93		33,312,857.14
2.折旧和摊销费 用	296,070,991.76	136,643,810.19	121,327,465.00		554,042,266.95
3.折旧和摊销以 外的非现金费用	-274,315.58				-274,315.58
4.资产减值损失	2,281,802,730.86	782,841,883.54	-43,799,843.53		3,020,844,770.87

续：

上期或上期期末	房地产分部	建筑施工分部	酒店及其他分部	抵销	合计
营业收入	50,257,135,116.62	9,478,084,463.29	1,234,838,836.50	-1,933,750,340.59	59,036,308,075.82
其中：对外交易 收入	50,252,264,813.04	7,891,605,700.13	892,437,562.65		59,036,308,075.82
分部间交易收入	4,870,303.58	1,586,478,763.16	342,401,273.85	-1,933,750,340.59	
其中：主营业务 收入	49,816,514,748.72	9,192,614,329.05	1,198,416,997.99	-1,800,769,378.31	58,406,776,697.45
营业成本	49,583,793,594.77	10,521,154,589.50	912,141,757.09	-1,927,693,335.13	59,089,396,606.23
其中：主营业务 成本	49,319,153,614.75	10,445,533,583.62	907,453,966.90	-1,926,435,938.81	58,745,705,226.46
营业费用	5,063,796,270.40	1,731,136,086.77	271,852,681.28	-488,242,659.93	6,578,542,378.52
营业利润/(亏损)	-3,300,359,655.03	-3,272,364,208.32	98,162,745.73	-2,483,386,089.27	-8,957,947,206.89
资产总额	306,382,161,926.13	71,158,754,064.64	7,308,507,737.79	-78,127,127,745.97	306,722,295,982.59
负债总额	272,339,694,509.57	64,218,849,368.53	6,808,457,326.49	-67,897,670,497.93	275,469,330,706.66
补充信息：					
1.资本性支出	388,181,707.21	967,230,824.48	738,508,901.28		2,093,921,432.97
2.折旧和摊销费 用	244,602,611.28	188,987,695.08	117,985,794.74		551,576,101.10

上期或上期期末	房地产分部	建筑施工分部	酒店及其他分部	抵销	合计
3.折旧和摊销以外的非现金费用	-35,780.29				-35,780.29
4.资产减值损失及信用减值损失	2,790,059,494.71	794,946,823.20	-50,424,565.68		3,534,581,752.23

(2) 其他分部信息

产品和劳务对外交易收入

项 目	本期发生额	上期发生额
房屋销售收入	63,926,245,088.97	50,252,264,813.04
建筑施工收入	3,786,092,516.67	7,891,605,700.13
酒店及其他收入	775,682,261.44	892,437,562.65
合 计	68,488,019,867.08	59,036,308,075.82

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收股利	1,225,999,468.04	3,031,508,410.25
其他应收款	104,844,878,628.53	112,201,164,275.54
合 计	106,070,878,096.57	115,232,672,685.79

(1) 应收股利

项 目	期末余额	上年年末余额
分红款	1,225,999,468.04	3,031,508,410.25

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	8,461,572,655.95	20,950,825,115.51
1 至 2 年	17,889,632,205.10	50,412,380,615.28
2 至 3 年	44,976,547,327.31	22,952,118,070.50
3 至 4 年	17,950,533,322.85	6,609,011,338.87
4 至 5 年	6,513,069,151.17	7,733,237,069.12
5 年以上	9,491,002,704.25	3,900,427,870.70
小 计	105,282,357,366.63	112,558,000,079.98
减：坏账准备	437,478,738.10	356,835,804.44
合 计	104,844,878,628.53	112,201,164,275.54

②按款项性质披露

项 目	期末余额	上年年末余额
保证金、押金款项	339,838,198.50	64,838,198.50
备用金、代扣代缴款项	5,156,895.39	6,355,707.90
合作方款项	15,380,530.01	
政府机关款项	5,210,878.54	5,210,878.54
合并范围内关联方款项	100,550,251,855.47	106,729,181,483.59
合并范围外关联方款项	1,951,851,375.52	3,411,716,649.03
其他款项	2,414,667,633.20	2,340,697,162.42
合 计	105,282,357,366.63	112,558,000,079.98

③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：				
政府机关款项	5,210,878.54	0.30	15,632.64	5,195,245.90
合作方款项	15,380,530.01	0.30	46,141.59	15,334,388.42
合并范围内关联方款项	100,550,251,855.47			100,550,251,855.47
合并范围外关联方款项	1,951,851,375.52	0.30	5,855,554.13	1,945,995,821.39
保证金、押金款项	339,838,198.50	0.30	1,019,514.60	338,818,683.90
备用金、代扣代缴款项	5,156,895.39	0.30	15,470.67	5,141,424.72
其他款项	403,741.38	4.00	16,149.66	387,591.72
合 计	102,868,093,474.81	0.01	6,968,463.29	102,861,125,011.52

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				
单位 1	2,130,809,058.52	9.56	203,629,988.98	1,927,179,069.54
按组合计提坏账准备				
应收其他款项	244,764,833.27	76.89	188,190,285.80	56,574,547.47
合 计	2,375,573,891.79	16.49	391,820,274.78	1,983,753,617.01

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	38,690,000.03	100.00	38,690,000.03	

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：				
政府机关款项	5,210,878.54	0.30	15,632.64	5,195,245.90
合作方款项				
合并范围内关联方款项	106,729,181,483.59			106,729,181,483.59
合并范围外关联方款项	3,411,716,649.03	0.30	10,235,149.95	3,401,481,499.08
保证金、押金款项	64,838,198.50	0.30	194,514.60	64,643,683.90
备用金、代扣代缴款项	6,355,707.90	0.30	19,067.11	6,336,640.79
其他款项	356,146,412.94	4.00	14,245,856.52	341,900,556.42
合计	110,573,449,330.50	0.02	24,710,220.82	110,548,739,109.68

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				
单位 1	1,704,639,738.80	5.45	92,985,339.01	1,611,654,399.79
按组合计提坏账准备				
应收其他款项	241,221,010.65	83.10	200,450,244.58	40,770,766.07
合计	1,945,860,749.45	15.08	293,435,583.59	1,652,425,165.86

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	38,690,000.03	100.00	38,690,000.03	

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	第三阶段 整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	合计
期初余额	24,710,220.82	293,435,583.59	38,690,000.03	356,835,804.44
期初余额在本期				
--转入第二阶段	-1,070,254.49	1,070,254.49		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-16,671,503.04	97,314,436.70		80,642,933.66
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末余额	6,968,463.29	391,820,274.78	38,690,000.03	437,478,738.10

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 34,949,576,723.27 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 33.20%，均为合并范围内关联方款项。

2、长期股权投资

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
对子公司投资	23,257,469,743.06		23,257,469,743.06	23,199,144,058.64		23,199,144,058.64
对合营企业投资	415,762,125.48		415,762,125.48	794,896,545.86		794,896,545.86
对联营企业投资	289,911,591.48		289,911,591.48	830,656,168.71		830,656,168.71
合 计	23,963,143,460.02		23,963,143,460.02	24,824,696,773.21		24,824,696,773.21

(1) 对子公司投资

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
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
对子公司投资	23,199,144,058.64		58,325,684.42				23,257,469,743.06	

(2) 对联营、合营企业投资

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	794,896,545.86			-21,634,420.38					357,500,000.00		415,762,125.48	
②联营企业	830,656,168.71		474,305,286.20	280,708.97					66,720,000.00		289,911,591.48	
合 计	1,625,552,714.57		474,305,286.20	-21,353,711.41					424,220,000.00		705,673,716.96	

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2023 年度报告（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-356,314,911.42	-578,717,433.12
权益法核算的长期股权投资收益	-21,353,711.41	22,875,819.76
处置交易性金融资产取得的投资收益		-28,827,372.00
分红款	6,193,708,108.83	3,000,000,000.00
债权投资持有期间的投资收益	37,834,811.96	108,049,405.13
终止以摊余成本计量的金融资产产生的收益	31,117,525.79	57,000,000.00
债务重组利得	-20,950,000.00	
其他非流动金融资产处置产生的投资收益	240,000.00	
合 计	5,864,281,823.75	2,580,380,419.77

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-499,674,822.81
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	13,227,976.88
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	376,157,083.93
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	123,602,018.40
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	2,603,307.44
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	3,490,356.56
委托他人投资或管理资产的损益	36,018.52
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	64,513,159.73
债务重组损益	-342,791,902.69
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	-195,868,438.96
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-611,555,480.41
非经常性损益总额	-1,066,260,723.41
减：非经常性损益的所得税影响数	-266,565,180.85
非经常性损益净额	-799,695,542.56
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-133,974,655.48
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-665,720,887.07

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 年修订）》，本公司 2022 年度作为非经常性损益列报的政府补助中人民币 45,783,048.90 元会被界定为经常性损益，使得 2022 年度非经常性损益的小计金额减少人民币 45,783,048.90 元，扣除所得税影响和少数股东权益影响后的 2022 年度非经常性损益的合计金额减少人民币 34,337,286.68 元。

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-18.47	-1.3831	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-16.14	-1.2092	

第十节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告的原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

2024 年 4 月 23 日