# 江苏中南建设集团股份有限公司

# 二〇二五年度

# 审计报告

## 致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26FX6D3VQC

# 目　录


| | |
|---|---|
| 审计报告 | 1-4 |
| 合并及公司资产负债表 | 1-2 |
| 合并及公司利润表 | 3 |
| 合并及公司现金流量表 | 4 |
| 合并及公司股东权益变动表 | 5-8 |
| 财务报表附注 | 9-155 |

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

# 审计报告

致同审字（2026）第 110A020087 号

**江苏中南建设集团股份有限公司全体股东：**

## 一、保留意见

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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 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，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

## 二、形成保留意见的基础

如财务报表附注二所述，中南建设公司 2025 年归母净亏损为 213.92 亿元，归属于母公司的股东权益为-215.67 亿元，且于 2025 年 12 月 31 日，中南建设公司流动负债高于流动资产 312.31 亿元，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 129.68 亿元，期末货币资金余额为 13.87 亿元，其中包括受限资金 7.80 亿元。

上述事项和情况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。中南建设公司已在财务报表附注二中披露了可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的主要事项和部分应对措施，但未能充分披露部分尚在论证过程中的对公司持续经营假设合理性有重大影响的改善措施。

如财务报表附注十二、2、或有事项所述，由于金融机构、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，多项资产被查封

冻结，由于与诉讼及担保相关的或有事项和资产查封冻结的复杂性及其结果的不确定性，可能导致中南建设公司经营情况和财务状况受到影响。

如财务报表附注六、4 其他原因导致的合并范围的变动和附注十四、1、终止经营所述，江苏中南建筑产业集团有限责任公司已进入破产重整程序，构成中南建设公司的终止经营事项。截至 2025 年末，已有数十家公司进入破产或重整程序。由于破产或重整存在不确定性，相关方案尚在推进中，可能导致中南建设公司经营情况和财务状况受到影响。

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和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体审计的独立性要求（如适用），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，为发表保留意见提供了基础。

**三、其他信息**

中南建设公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括中南建设公司 2025 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。如上述“形成保留意见的基础”部分所述，财务报表未对持续经营重大不确定性作出充分披露，我们无法就相关事项获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定与该事项相关的其他信息是否存在重大错报。

**四、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。

**五、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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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（包括披露），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 中国注册会计师 曹阳 110000681892

中国注册会计师 中国注册会计师 张博 110101560943

中国·北京

二〇二六年四月二十九日

# 合并及公司资产负债表

2025年12月31日

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 | 期末余额 | | 上年年末余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 合并 | 公司 | 合并 | 公司 |
| 流动资产： | | | | | |
| 货币资金 | 五、1 | 1,387,183,073.74 | 45,307,668.53 | 3,185,354,383.52 | 58,784,300.04 |
| 交易性金融资产 | 五、2 | 3,853,858.62 | 181,660.00 | 3,923,368.23 | 140,120.00 |
| 应收票据 | 五、3 | 88,502,463.58 | | 96,069,393.17 | |
| 应收账款 | 五、4 | 1,021,181,707.70 | | 5,491,071,846.94 | |
| 应收款项融资 | 五、5 | | | 2,151,517.84 | |
| 预付款项 | 五、6 | 577,414,281.51 | 5,026,406.86 | 2,926,364,576.62 | 7,655,362.90 |
| 其他应收款 | 五、7 | 35,871,527,852.86 | 82,488,898,844.00 | 37,798,411,173.00 | 89,792,028,049.15 |
| 其中：应收利息 | | | | | |
| 应收股利 | | 5,500,000.00 | 1,293,259,150.25 | 5,500,000.00 | 1,225,999,468.04 |
| 存货 | 五、8 | 30,579,194,578.26 | | 48,867,840,118.44 | |
| 合同资产 | 五、9 | 65,499,819.67 | | 9,584,598,679.90 | |
| 持有待售资产 | | | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 五、10 | | | 958,662,596.02 | |
| 其他流动资产 | 五、11 | 4,918,504,425.64 | 12,022,090.40 | 8,081,378,192.98 | 10,319,190.32 |
| **流动资产合计** | | **74,512,862,061.58** | **82,551,436,669.79** | **116,995,825,846.66** | **89,868,927,022.41** |
| 非流动资产： | | | | | |
| 债权投资 | | | | | |
| 其他债权投资 | | | | | |
| 长期应收款 | 五、12 | | | 1,799,397,604.38 | |
| 长期股权投资 | 五、13 | 11,276,483,467.55 | 7,380,325,270.84 | 12,489,758,405.99 | 22,823,447,111.00 |
| 其他权益工具投资 | | | | | |
| 其他非流动金融资产 | 五、14 | 382,421,390.00 | 238,580,000.00 | 1,283,765,571.74 | 291,290,000.00 |
| 投资性房地产 | 五、15 | 5,572,734,605.45 | | 8,146,020,200.00 | |
| 固定资产 | 五、16 | 2,526,756,559.20 | 598,334,494.72 | 2,899,508,906.13 | 626,237,404.77 |
| 在建工程 | 五、17 | 8,001,099.64 | 8,001,099.64 | 15,863,777.00 | 16,002,199.28 |
| 生产性生物资产 | | | | | |
| 油气资产 | | | | | |
| 使用权资产 | 五、18 | 212,887,826.34 | | 316,953,942.43 | |
| 无形资产 | 五、19 | 361,068,279.73 | 53,605,968.46 | 590,319,115.03 | 55,569,136.54 |
| 开发支出 | | | | | |
| 商誉 | 五、20 | | | 4,188,653.58 | |
| 长期待摊费用 | 五、21 | 31,687,997.51 | | 193,178,978.52 | |
| 递延所得税资产 | 五、22 | 1,080,910,858.11 | | 3,483,581,782.63 | |
| 其他非流动资产 | 五、23 | 0.00 | | 16,392,690,223.76 | |
| **非流动资产合计** | | **21,452,952,083.53** | **8,278,846,833.66** | **47,615,227,161.19** | **23,812,545,851.59** |
| **资产总计** | | **95,965,814,145.11** | **90,830,283,503.45** | **164,611,053,007.85** | **113,681,472,874.00** |

# 合并及公司资产负债表（续）

2025年12月31日

| 项目 | 附注 | 期末余额 | | 上年年末余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 合并 | 公司 | 合并 | 公司 |
| 流动负债： | | | | | |
| 短期借款 | 五、25 | 5,930,833,851.71 | 52,890,736.33 | 9,951,434,707.44 | 52,614,069.66 |
| 交易性金融负债 | | | | | |
| 应付票据 | 五、26 | 1,916,118,193.18 | 30,000,100.00 | 3,236,475,773.03 | 30,000,100.00 |
| 应付账款 | 五、27 | 19,265,471,461.39 | 305,146,109.38 | 30,729,598,956.60 | 29,140,530.52 |
| 预收款项 | 五、28 | 9,395.54 | | 24,302.71 | |
| 合同负债 | 五、29 | 9,624,136,853.28 | | 23,479,163,105.35 | |
| 应付职工薪酬 | 五、30 | 23,069,885.84 | 10,359,207.95 | 345,102,347.29 | 10,359,207.95 |
| 应交税费 | 五、31 | 10,303,077,632.57 | 123,992,458.92 | 11,269,745,704.51 | 123,992,677.89 |
| 其他应付款 | 五、32 | 50,660,809,904.19 | 79,370,331,756.79 | 42,377,774,467.07 | 85,098,647,231.90 |
| 其中：应付利息 | | 3,390,242,167.90 | 565,726,537.01 | 3,833,343,994.18 | 548,500,471.36 |
| 应付股利 | | 9,350,683.81 | | 18,838,613.81 | |
| 持有待售负债 | | | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 五、33 | 7,041,040,639.39 | 2,225,788,577.72 | 8,379,316,869.07 | 2,509,389,859.82 |
| 其他流动负债 | 五、34 | 979,475,450.60 | | 3,721,020,124.40 | |
| **流动负债合计** | | **105,744,043,267.69** | **82,118,508,947.09** | **133,489,656,357.47** | **87,854,143,677.74** |
| 非流动负债： | | | | | |
| 长期借款 | 五、35 | 3,602,438,419.07 | 1,427,049,182.74 | 18,946,962,531.43 | 1,428,329,182.74 |
| 应付债券 | 五、36 | 1,706,129,943.53 | 2,730,839,943.53 | 1,552,805,210.85 | 2,639,134,118.69 |
| 租赁负债 | 五、37 | 627,864,007.66 | | 553,935,836.41 | |
| 长期应付款 | 五、38 | | | 262,400,900.00 | |
| 预计负债 | 五、39 | 307,525,646.90 | 29,640,106.54 | 633,043,796.35 | 19,978,192.02 |
| 递延收益 | 五、40 | 106,992,152.12 | 31,256,006.03 | 137,887,705.86 | 32,374,064.78 |
| 递延所得税负债 | 五、22 | 488,435,072.95 | | 552,623,769.48 | |
| 其他非流动负债 | 五、41 | | | 107,967,390.32 | |
| **非流动负债合计** | | **6,839,385,242.23** | **4,218,785,238.84** | **22,747,627,140.70** | **4,119,815,558.23** |
| **负债合计** | | **112,583,428,509.92** | **86,337,294,185.93** | **156,237,283,498.17** | **91,973,959,235.97** |
| 股东权益： | | | | | |
| 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 | 3,130,054,866.58 | 6,343,020,326.71 | 3,249,140,676.68 | 6,343,616,664.93 |
| 减：库存股 | | | | | |
| 其他综合收益 | 五、44 | 1,005,499,636.16 | | 1,193,522,023.06 | |
| 专项储备 | 五、45 | | | 746,371,524.76 | |
| 盈余公积 | 五、46 | 1,777,697,758.00 | 1,627,044,090.37 | 1,777,697,758.00 | 1,627,044,090.37 |
| 未分配利润 | 五、47 | -31,307,087,861.10 | -7,303,634,000.56 | -9,914,635,280.29 | 9,910,293,981.73 |
| 归属于母公司股东权益合计 | | -21,567,276,699.36 | 4,492,989,317.52 | 878,655,603.21 | 21,707,513,638.03 |
| 少数股东权益 | | 4,949,662,334.54 | | 7,495,113,906.47 | |
| **股东权益合计** | | **-16,617,614,364.81** | **4,492,989,317.52** | **8,373,769,509.68** | **21,707,513,638.03** |
| **负债和股东权益总计** | | **95,965,814,145.11** | **90,830,283,503.45** | **164,611,053,007.85** | **113,681,472,874.00** |

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

# 合并及公司利润表

2025年度

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 | 13,052,480,135.82 | 1,348,030.86 | 52,228,531,731.03 | 3,068,240.05 |
| 减：营业成本 | 五、48 | 14,928,761,010.52 | | 50,508,366,635.17 | |
| 税金及附加 | 五、49 | 37,931,951.15 | 8,127,436.16 | 1,454,199,102.53 | 8,297,745.84 |
| 销售费用 | 五、50 | 481,200,770.84 | 1,148,187.41 | 1,128,992,207.75 | 11,559,016.72 |
| 管理费用 | 五、51 | 1,425,028,533.76 | 92,394,500.92 | 1,343,347,304.60 | 128,681,382.46 |
| 研发费用 | | | | | |
| 财务费用 | 五、52 | 2,820,319,598.79 | 798,293,721.10 | 1,693,496,087.29 | -5,140,689.29 |
| 其中：利息费用 | | 2,773,852,225.68 | 796,507,374.52 | 1,614,704,196.34 | -5,412,469.90 |
| 利息收入 | | 54,353,357.78 | 37,239.54 | 164,490,170.64 | 201,834.03 |
| 加：其他收益 | 五、53 | -132,732,993.81 | 1,123,526.77 | 158,663,814.10 | 1,210,525.69 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 五、54 | -1,091,544,576.91 | -8,772,979,602.18 | -413,760,499.15 | 2,585,079,277.81 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | -1,216,280,212.06 | 3,371,134.03 | 117,140,860.39 | -11,057,036.86 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | 381,269,832.31 | 60,000.00 | 15,055,068.56 | |
| 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、55 | -1,756,863,698.23 | -52,668,460.00 | -86,367,029.84 | -27,874,110.00 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 五、56 | -4,352,037,420.90 | -936,454,053.38 | -1,229,412,101.07 | -10,430,614.35 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 五、57 | -4,578,993,860.87 | -6,547,751,099.64 | -2,197,034,644.47 | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 五、58 | -90,019,931.94 | | -160,980,205.07 | |
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | | **-18,642,954,211.89** | **-17,207,345,503.16** | **-7,828,760,271.81** | **2,407,655,863.47** |
| 加：营业外收入 | 五、59 | 53,619,358.11 | 0.40 | 68,656,604.66 | |
| 减：营业外支出 | 五、60 | 236,348,720.40 | 6,582,479.53 | 174,698,689.74 | 20,000.00 |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | | **-18,825,683,574.18** | **-17,213,927,982.29** | **-7,934,802,356.89** | **2,407,635,863.47** |
| 减：所得税费用 | 五、61 | 4,038,660,681.34 | | 741,897,350.45 | |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | | -22,864,344,255.52 | -17,213,927,982.29 | -8,676,699,707.34 | 2,407,635,863.47 |
| **（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） | | -23,406,737,610.03 | -17,213,927,982.29 | -5,284,227,996.36 | 2,407,635,863.47 |
| 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 542,393,354.51 | | -3,392,471,710.98 | |
| **（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） | | -21,392,452,580.81 | -17,213,927,982.29 | -8,329,370,550.92 | 2,407,635,863.47 |
| 少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | | -1,471,891,674.71 | | -347,329,156.42 | |
| **五、其他综合收益的税后净额** | | **-18,169.47** | | **-6,205.79** | |
| 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额 | | -16,225.34 | | -4,344.05 | |
| （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 | | -16,225.34 | | -4,344.05 | |
| 1. 外币财务报表折算差额 | | | | -4,344.05 | |
| 2. 自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分 | | -16,225.34 | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | -1,944.13 | | -1,861.74 | |
| **六、综合收益总额** | | **-22,864,362,424.99** | **-17,213,927,982.29** | **-8,676,705,913.13** | **2,407,635,863.47** |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | | -21,392,468,806.15 | | -8,329,374,894.97 | 2,407,635,863.47 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | -1,471,893,618.84 | | -347,331,018.16 | |
| **七、每股收益** | | | | | |
| （一）基本每股收益 | | -5.5905 | | -2.1767 | |
| （二）稀释每股收益 | | | | | |

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

# 合并及公司现金流量表

2025年度

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 | | 2,697,911,671.44 | | 6,461,450,724.59 | |
| 收到的税费返还 | | 70,330,097.03 | | 154,455,638.05 | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 五、62 | 3,556,724,873.97 | 897,916.84 | 4,685,769,527.18 | 76,406,270.29 |
| 经营活动现金流入小计 | | 6,324,966,642.44 | 897,916.84 | 11,301,675,889.82 | 76,406,270.29 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 1,830,884,782.93 | | 4,561,432,427.74 | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 436,868,987.04 | | 869,004,543.87 | |
| 支付的各项税费 | | 199,068,322.40 | | 570,813,584.64 | |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 五、62 | 3,637,101,140.35 | 1,956,225.32 | 6,586,149,315.83 | 74,388,719.81 |
| 经营活动现金流出小计 | | 6,103,923,232.72 | 1,956,225.32 | 12,587,399,872.08 | 74,388,719.81 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | **221,043,409.72** | **-1,058,308.48** | **-1,285,723,982.26** | **2,017,550.48** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 47,091,382.00 | | 106,931,900.22 | |
| 取得投资收益收到的现金 | | 55,682,142.07 | | 9,310,360.16 | 13,815.34 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 4,700.00 | | 1,025,136.00 | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 470,000.00 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 103,248,224.07 | | 117,267,396.38 | 13,815.34 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 50,139.00 | | 2,887,449.34 | |
| 投资支付的现金 | | | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | | 5,547,100.00 | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 五、62 | | | 1,251.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | | 50,139.00 | | 8,435,800.34 | |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | **103,198,085.07** | | **108,831,596.04** | **13,815.34** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 161,839,010.87 | | 59,743,490.00 | |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | | | | |
| 取得借款收到的现金 | | 174,486,910.70 | | 50,070,000.00 | |
| 发行债券收到的现金 | | | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 五、62 | 153,208,300.97 | | 160,372,641.05 | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 489,534,222.54 | | 270,186,131.05 | |
| 偿还债务支付的现金 | | 1,226,992,480.77 | | 1,399,240,227.99 | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 330,591,747.49 | | 403,701,343.76 | |
| 其中：子公司支付少数股东的股利、利润 | | | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 五、62 | 19,017,062.73 | | 67,498,627.51 | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 1,576,601,290.99 | | 1,870,440,199.26 | |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | | **-1,087,067,068.45** | | **-1,600,254,068.21** | |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | | **-76,296.11** | | **-267,043.43** | |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | | **-762,901,869.77** | **-1,058,308.48** | **-2,777,413,497.86** | **2,031,365.82** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 1,369,941,505.77 | 2,192,361.98 | 4,147,355,003.63 | 160,996.16 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | **607,039,636.00** | **1,134,053.50** | **1,369,941,505.77** | **2,192,361.98** |

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：徐波　　公司会计机构负责人：徐波

# 合并股东权益变动表

2025年度

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 | 本年金额 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 3,249,140,676.68 | | 1,193,522,023.06 | 746,371,524.76 | 1,777,697,758.00 | -9,914,635,280.29 | 7,495,113,906.47 | 8,373,769,509.68 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | |
| 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 | 3,249,140,676.68 | | 1,193,522,023.06 | 746,371,524.76 | 1,777,697,758.00 | -9,914,635,280.29 | 7,495,113,906.47 | 8,373,769,509.68 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | | -119,085,810.10 | | -188,022,386.90 | -746,371,524.76 | | -21,392,452,580.81 | -2,545,451,571.93 | -24,991,383,874.49 |
| （一）综合收益总额 | | | | -16,225.34 | | | -21,392,452,580.81 | -1,471,893,618.84 | -22,864,362,424.99 |
| （二）股东（或所有者）投入和减少资本 | | -119,085,810.10 | | -188,006,161.56 | -746,371,524.76 | | | -1,009,240,877.29 | -2,062,704,373.71 |
| 1. 股东投入的普通股 | | | | | | | | -225,157,151.33 | -225,157,151.33 |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额 | | -502,116.78 | | | | | | -94,221.44 | -596,338.22 |
| 3. 其他 | | -118,583,693.32 | | -188,006,161.56 | -746,371,524.76 | | | -783,989,504.52 | -1,836,950,884.16 |
| （三）利润分配 | | | | | | | | -64,317,075.79 | -64,317,075.79 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | |
| 2. 对股东的分配 | | | | | | | | -64,317,075.79 | -64,317,075.79 |
| 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. 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 | 3,130,054,866.58 | | 1,005,499,636.16 | | 1,777,697,758.00 | -31,307,087,861.10 | 4,949,662,334.54 | -16,617,614,364.81 |

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

# 合并股东权益变动表

2025年度

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 | 上年金额 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 3,265,374,818.33 | | 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 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | |
| 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 | 3,265,374,818.33 | | 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 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | | -16,234,141.65 | | -4,344.05 | -2,433,106.90 | 240,763,586.35 | -8,570,134,137.27 | -3,386,493,224.65 | -11,734,535,368.17 |
| （一）综合收益总额 | | | | -4,344.05 | | | -8,329,370,550.92 | -347,329,156.42 | -8,676,704,051.39 |
| （二）股东（或所有者）投入和减少资本 | | -16,234,141.65 | | | | | - | -2,040,170,847.47 | -2,056,404,989.12 |
| 1. 股东投入的普通股 | | | | | | | | -805,368,128.92 | -805,368,128.92 |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额 | | -381,608.74 | | | | | | | -381,608.74 |
| 3. 其他 | | -15,852,532.91 | | | | | | -1,234,802,718.55 | -1,250,655,251.46 |
| （三）利润分配 | | | | | | 240,763,586.35 | -240,763,586.35 | -998,993,220.76 | -998,993,220.76 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | 240,763,586.35 | -240,763,586.35 | | |
| 2. 对股东的分配 | | | | | | | | -998,993,220.76 | -998,993,220.76 |
| 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. 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 | | | | | -2,433,106.90 | | | | -2,433,106.90 |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用（以负号填列） | | | | | -2,433,106.90 | | | | -2,433,106.90 |
| （六）其他 | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 3,826,558,901.00 | 3,249,140,676.68 | | 1,193,522,023.06 | 746,371,524.76 | 1,777,697,758.00 | -9,914,635,280.29 | 7,495,113,906.47 | 8,373,769,509.68 |

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：徐波　　公司会计机构负责人：徐波

# 公司股东权益变动表

2025年度

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 | 本年金额 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 股东权益合计 |
| 一、上年年末余额 | 3,826,558,901.00 | 6,343,616,664.93 | | | | 1,627,044,090.37 | 9,910,293,981.73 | 21,707,513,638.03 |
| 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 | 6,343,616,664.93 | | | | 1,627,044,090.37 | 9,910,293,981.73 | 21,707,513,638.03 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | | -596,338.22 | | | | | -17,213,927,982.29 | -17,214,524,320.51 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | -17,213,927,982.29 | -17,213,927,982.29 |
| （二）股东投入和减少资本 | | -596,338.22 | | | | | | -596,338.22 |
| 1. 股东投入的普通股 | | | | | | | | |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额 | | -596,338.22 | | | | | | -596,338.22 |
| 3. 其他 | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | |
| 2. 对股东的分配 | | | | | | | | |
| 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. 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 | 6,343,020,326.71 | | | | 1,627,044,090.37 | -7,303,634,000.56 | 4,492,989,317.52 |

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

# 公司股东权益变动表

2025年度

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 | 上年金额 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 股东权益合计 |
| 一、上年年末余额 | 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 |
| 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 | 6,344,069,881.97 | | | | 1,386,280,504.02 | 7,743,421,704.61 | 19,300,330,991.60 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | | -453,217.04 | | | | 240,763,586.35 | 2,166,872,277.12 | 2,407,182,646.43 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | 2,407,635,863.47 | 2,407,635,863.47 |
| （二）股东投入和减少资本 | | -453,217.04 | | | | | | -453,217.04 |
| 1. 股东投入的普通股 | | | | | | | | |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额 | | -453,217.04 | | | | | | -453,217.04 |
| 3. 其他 | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | 240,763,586.35 | -240,763,586.35 | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | 240,763,586.35 | -240,763,586.35 | |
| 2. 对股东的分配 | | | | | | | | |
| 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. 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 | 6,343,616,664.93 | | | | 1,627,044,090.37 | 9,910,293,981.73 | 21,707,513,638.03 |

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

# 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”）受让东北特殊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的批复》（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。

2024 年 7 月 11 日，本公司股票从深圳证券交易所摘牌，2024 年 9 月 4 日在全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的两网公司及退市公司板块挂牌。简称“中南 5”，股票代码 400225。

本公司注册地址：江苏省南通市海门区常乐镇。

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二十次会议于 2026 年 4 月 29 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，本公司还结合中国证监会《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2025年归母净亏损为213.92亿元，归属于母公司的股东权益为-215.67亿元，且于2025年12月31日，中南建设公司流动负债高于流动资产312.31亿元，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129.68亿元，期末货币资金余额为13.87亿元，其中包括受限资金7.80亿元。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，多个子公司进入破产或重整程序。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12个月的流动资金、偿债安排、经营恢复及融资空间、政策环境等方面，制订下列计划以减轻运营压力，维持经营稳定:

1、进一步盘活资源，降本增效，保证经营有序

（1）抓住市场机会，优化销售策略，加强销售力度，加快资金回笼;

（2）与各类供应商友好协商支付安排，稳定供应链;

（3）持续处置非核心资产、低效项目与对外投资，回笼资金;

（4）进一步加强应收款专项清收，通过协商及法律工具等最大限度回收现金，缓解经营压力;

（5）抓住政策和市场机遇，加快推进新业务发展;

（6）进一步实施组织管理变革，持续降本增效，进一步压缩开支，降低运营成本。

2、持续推进融资结构优化与债务风险化解

充分利用国家着力稳定市场，积极稳妥化解风险政策机遇，进一步推动展期降息，深化盘活存量资源，优化债务重组和置换方案，加强与金融机构及投资者沟通协商，构建可持续的现金流管理体系。

江苏省南通市海门区人民法院已依法裁定受理公司原子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司重整，公司将积极配合有关工作，维护各方合法权益。

本公司已审慎评估本公司的流动资金、财务状况、经营状况以及债务风险化解可能等情况，评估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2026年之后竣工交付任务大幅减少，支付需求随之将明显降低，同时考虑国家加大逆周期和跨周期调节力度，持续防范化解风险等政策因素，本公司认为将能够获得足够的营运资金、降低债务风险、减少偿债支出，以确保本公司至少于2025年12月31日后12个月内实现持续稳健运营。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诸多不确定因素。公司能否持续经营取决于以下计划和措施的达成情况，包括:

（1）公司经营计划完成情况，是否能增加销售回款，缩减开支，增加经营性现金流入;

（2）公司盘活现有资产潜力情况，各类应收款项清收情况，多大程度实现各项资金及时回笼;

（3)公司债务风险化解情况,多大程度减少债务支出,并保持与债权人关系稳定。

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、无形资产摊销以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、14、附注三、17 和附注三、24。

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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 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 |

| 项　目 | 重要性标准 |
| --- | --- |
| | 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、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。

9、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。

10、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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

**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。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务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业务模式。

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。

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。

（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。

（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、11。

（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。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

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。

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应收融资租赁保证金。

本公司依据信用风险特征将应收融资租赁保证金划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 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。

11、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。

12、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。

13、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

对于企业合并形成的长期股权投资：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、19。

14、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、19。

（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。

15、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、19。

16、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。

17、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 |
| 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、19。

18、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。

19、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、商誉等（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预定用途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。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、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，计入营业外收入支。

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。

27、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。

28、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、29。

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。

29、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、19。

30、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。

31、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。

32、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本报告期无重要的会计政策变更。

（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 |

| 税　种 | 计税依据 | 法定税率% |
| --- | --- | --- |
| 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。

## 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 | 57,608.78 | 448,177.59 |
| 银行存款 | 1,354,573,844.37 | 3,107,160,365.23 |
| 其他货币资金 | 32,551,620.59 | 77,745,840.70 |
| **合　计** | **1,387,183,073.74** | **3,185,354,383.52** |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 1,720,404.96 | 1,996,545.33 |

期末，本公司受到限制的货币资金共计 780,143,437.74 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 | 3,853,858.62 | 3,923,368.23 |
| 其中：基金及股票投资 | 370,329.00 | 479,287.87 |
| 理财产品 | 3,483,529.62 | 3,444,080.36 |
| **合　计** | **3,853,858.62** | **3,923,368.23** |

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 | 5.86 | 181,660.00 |
| 易居（中国）企业控股有限公司股票 | 02048.HK | 2,861,500.00 | 0.07 | 188,669.00 |
| **合　计** | **--** | **--** | **--** | **370,329.00** |

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 | 1,773,668.84 | | 1,773,668.84 | 2,225,157.01 | | 2,225,157.01 |
| 商业承兑汇票 | 87,591,400.09 | 862,605.35 | 86,728,794.74 | 94,792,157.74 | 947,921.58 | 93,844,236.16 |
| **合　计** | **89,365,068.93** | **862,605.35** | **88,502,463.58** | **97,017,314.75** | **947,921.58** | **96,069,393.17** |

（1）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 | 89,365,068.93 | 100.00 | 862,605.35 | 0.97 | 88,502,463.58 |
| 其中: | | | | | |
| 商业承兑汇票 | 87,591,400.09 | 98.02 | 862,605.35 | 0.98 | 86,728,794.74 |
| 银行承兑汇票 | 1,773,668.84 | 1.98 | | | 1,773,668.84 |
| **合　计** | **89,365,068.93** | **100.00** | **862,605.35** | **0.97** | **88,502,463.58** |

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 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 97,017,314.75 | 100.00 | 947,921.58 | 0.98 | 96,069,393.17 |
| 其中: | | | | | |
| 商业承兑汇票 | 94,792,157.74 | 97.71 | 947,921.58 | 1.00 | 93,844,236.16 |
| 银行承兑汇票 | 2,225,157.01 | 2.29 | | | 2,225,157.01 |
| **合　计** | **97,017,314.75** | **100.00** | **947,921.58** | **0.98** | **96,069,393.17** |

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 | 1,773,668.84 | | | 2,225,157.01 | | |

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 | 87,591,400.09 | 862,605.35 | 0.98 | 94,792,157.74 | 947,921.58 | 1.00 |

（2）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 | 947,921.58 |
| 本期计提 | 92,801.70 |
| 本期收回或转回 | 95,073.82 |
| 本期核销 | |
| 本期转销 | |
| 其他 | 83,044.11 |
| 期末余额 | 862,605.35 |

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 | 184,527,041.17 | 3,218,675,578.19 |
| 1 至 2 年 | 109,004,072.63 | 1,935,567,427.85 |
| 2 至 3 年 | 156,773,576.96 | 628,088,457.75 |
| 3 至 4 年 | 268,152,844.84 | 1,303,038,513.46 |
| 4 至 5 年 | 170,697,406.19 | 225,331,829.62 |
| 5 年以上 | 215,000,493.36 | 943,938,188.73 |
| **小　计** | **1,104,155,435.15** | **8,254,639,995.60** |
| 减：坏账准备 | 82,973,727.45 | 2,763,568,148.66 |
| **合　计** | **1,021,181,707.70** | **5,491,071,846.94** |

（2）按坏账计提方法分类披露

| 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 | 330,034,255.73 | 29.89 | 1,319,342.29 | 0.40 | 328,714,913.44 |
| 按组合计提坏账准备 | 774,121,179.42 | 70.11 | 81,654,385.16 | 10.55 | 692,466,794.26 |
| 其中: | | | | | |
| 应收政府机关款项 | 353,578,489.65 | 32.02 | 1,060,735.47 | 0.30 | 352,517,754.18 |
| 应收合并范围外关联方款项 | 61,789,228.60 | 5.60 | 185,367.71 | 0.30 | 61,603,860.89 |
| 应收其他方款项 | 358,753,461.17 | 32.49 | 80,408,281.98 | 22.41 | 278,345,179.19 |
| **合　计** | **1,104,155,435.15** | **100.00** | **82,973,727.45** | **7.51** | **1,021,181,707.70** |

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 | 2,545,557,651.73 | 30.84 | 1,778,153,554.29 | 69.85 | 767,404,097.44 |
| 按组合计提坏账准备 | 5,709,082,343.87 | 69.16 | 985,414,594.37 | 17.26 | 4,723,667,749.50 |
| 其中: | | | | | |
| 应收政府机关款项 | 1,168,190,155.00 | 14.15 | 3,504,570.46 | 0.30 | 1,164,685,584.54 |
| 应收合并范围外关联方款项 | 477,245,194.66 | 5.79 | 1,431,735.62 | 0.30 | 475,813,459.04 |
| 应收其他方款项 | 4,063,646,994.21 | 49.22 | 980,478,288.29 | 24.13 | 3,083,168,705.92 |
| **合　计** | **8,254,639,995.60** | **100.00** | **2,763,568,148.66** | **33.48** | **5,491,071,846.94** |

按单项计提坏账准备的应收账款

| 名　称 | 期末余额 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 预期信用损失率（%） | 计提依据 |
| 信用风险高的客户-应收合并范围外关联方款项 | 250,000.00 | 250,000.00 | 100.00 | 预计未来现金流 |
| 信用风险高的客户-应收其他方款项 | 329,784,255.73 | 1,069,342.29 | 0.32 | 预计未来现金流 |
| **合　计** | 330,034,255.73 | 1,319,342.29 | 0.40 | / |

续:

| 名　称 | 上年年末余额 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 预期信用损失率（%） | 计提依据 |
| 信用风险高的客户-应收合并范围外关联方款项 | 71,032,215.58 | 49,722,550.92 | 70.00 | 预计未来现金流 |
| 信用风险高的客户-应收其他方款项 | 1,635,317,243.19 | 1,141,215,268.26 | 69.79 | 预计未来现金流 |
| 其他客户 | 839,208,192.96 | 587,215,735.11 | 69.97 | 预计未来现金流 |
| **合　计** | **2,545,557,651.73** | **1,778,153,554.29** | **69.85** | **/** |

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 | 142,265,607.20 | 7,113,280.37 | 5.00 | 1,568,418,514.51 | 90,166,201.78 | 5.75 |
| 1 至 2 年 | 93,337,855.84 | 8,400,407.03 | 9.00 | 727,565,705.92 | 65,480,913.57 | 9.00 |
| 2 至 3 年 | 31,821,271.48 | 5,091,403.41 | 16.00 | 334,978,989.40 | 53,596,638.24 | 16.00 |
| 3 至 4 年 | 24,186,431.25 | 5,079,150.58 | 21.00 | 424,121,467.86 | 89,065,508.28 | 21.00 |
| 4 至 5 年 | 25,343,377.15 | 12,925,122.34 | 51.00 | 186,709,732.26 | 95,221,963.48 | 51.00 |
| 5 年以上 | 41,798,918.25 | 41,798,918.25 | 100.00 | 821,852,584.26 | 586,947,062.94 | 71.42 |
| **合　计** | **358,753,461.17** | **80,408,281.98** | **22.41** | **4,063,646,994.21** | **980,478,288.29** | **24.13** |

（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 | 2,763,568,148.66 |
| 本期计提 | 734,769,489.98 |
| 本期收回或转回 | 4,276,306.14 |
| 本期核销 | 343,083.50 |
| 本期转销 | 302,871.01 |
| 其他 | 3,410,441,650.54 |
| **期末余额** | **82,973,727.45** |

（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 | 343,083.50 |

（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 710,793,439.15 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 60.55%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 21,215,891.71 元。

5、应收款项融资

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---|---|---|
| 应收票据 | | 2,151,517.84 |
| 减：其他综合收益-公允价值变动 | | |
| **期末公允价值** | | **2,151,517.84** |

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 | 292,264,177.48 | 50.62 | 1,196,052,915.73 | 40.87 |
| 1 至 2 年 | 113,482,156.76 | 19.65 | 802,021,693.91 | 27.41 |
| 2 至 3 年 | 49,601,308.65 | 8.59 | 318,365,902.83 | 10.88 |
| 3 年以上 | 122,066,638.62 | 21.14 | 609,924,064.15 | 20.84 |
| **合　计** | **577,414,281.51** | **100.00** | **2,926,364,576.62** | **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 129,787,069.61 元，占预付款项期末余额合计数的比例 22.48%。

7、其他应收款

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---|---|---|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | 5,500,000.00 | 5,500,000.00 |
| 其他应收款 | 35,866,027,852.86 | 37,792,911,173.00 |
| **合　计** | **35,871,527,852.86** | **37,798,411,173.00** |

（1）应收股利

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---|---|---|
| 分红款 | 5,500,000.00 | 5,500,000.00 |

（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 | 7,035,157,601.09 | 6,142,565,439.77 |
| 1 至 2 年 | 3,605,747,452.49 | 4,362,680,561.17 |
| 2 至 3 年 | 3,272,868,112.38 | 6,793,073,469.10 |
| 3 至 4 年 | 6,242,513,191.66 | 13,660,548,720.97 |
| 4 至 5 年 | 12,941,931,043.69 | 3,308,748,686.39 |
| 5 年以上 | 8,859,631,138.58 | 5,788,541,664.50 |
| **小　计** | **41,957,848,539.89** | **40,056,158,541.90** |
| 减：坏账准备 | 6,091,820,687.03 | 2,263,247,368.90 |
| **合　计** | **35,866,027,852.86** | **37,792,911,173.00** |

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 | 827,548,276.03 | 1,384,371,802.18 |
| 备用金、代扣代缴款 | 524,141,771.67 | 594,773,703.62 |
| 合作方款项 | 7,410,243,626.20 | 15,515,411,042.47 |
| 应收政府款项 | 1,247,860,152.84 | 1,641,433,899.72 |
| 应收合并范围外关联方款项 | 8,336,426,377.70 | 10,353,217,205.98 |
| 其他款项 | 23,611,628,335.45 | 10,566,950,887.93 |
| **合　计** | **41,957,848,539.89** | **40,056,158,541.90** |

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 | 1,247,860,152.84 | 0.30 | 3,743,580.51 | 1,244,116,572.33 |
| 应收合作方款项 | 7,410,243,626.20 | 0.30 | 22,230,728.68 | 7,388,012,897.52 |
| 应收合并范围外关联方款项 | 8,336,426,377.70 | 0.30 | 25,009,279.10 | 8,311,417,098.60 |
| 应收保证金、押金款项 | 827,548,276.03 | 0.30 | 2,482,644.91 | 825,065,631.12 |
| 应收备用金、代扣代缴款项 | 524,141,771.67 | 0.30 | 1,572,425.47 | 522,569,346.20 |
| 应收其他款项 | 965,465,890.51 | 4.00 | 38,618,635.62 | 926,847,254.89 |
| **合　计** | **19,311,686,094.95** | **0.48** | **93,657,294.29** | **19,218,028,800.66** |

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 | 18,264,416,072.67 | 23.55 | 4,300,592,919.21 | 13,963,823,153.46 |
| 按组合计提坏账准备 | | | | |
| 其中: | | | | |
| 应收其他款项 | 4,330,916,698.14 | 38.02 | 1,646,740,799.40 | 2,684,175,898.74 |
| **合　计** | **22,595,332,770.81** | **26.32** | **5,947,333,718.61** | **16,647,999,052.20** |

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 | 50,829,674.13 | 100.00 | 50,829,674.13 | |

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 | 1,641,433,899.72 | 0.30 | 4,924,301.73 | 1,636,509,597.99 |
| 应收合作方款项 | 15,515,411,042.47 | 0.30 | 46,546,233.06 | 15,468,864,809.41 |
| 应收合并范围外关联方款项 | 10,353,217,205.98 | 0.30 | 31,059,353.53 | 10,322,157,852.45 |
| 应收保证金、押金款项 | 1,384,371,802.18 | 0.30 | 4,000,081.00 | 1,380,371,721.18 |
| 应收备用金、代扣代缴款项 | 594,773,703.62 | 0.30 | 1,784,321.24 | 592,989,382.38 |
| 应收其他款项 | 1,854,685,705.20 | 4.00 | 74,187,428.21 | 1,780,498,276.99 |
| **合　计** | **31,343,893,359.17** | **0.52** | **162,501,718.77** | **31,181,391,640.40** |

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 | 5,322,860,831.40 | 17.64 | 938,734,748.86 | 4,384,126,082.54 |
| 按组合计提坏账准备 | | | | |
| 其中: | | | | |
| 应收其他款项 | 3,247,957,644.96 | 31.42 | 1,020,564,194.90 | 2,227,393,450.06 |
| **合　计** | **8,570,818,476.36** | **22.86** | **1,959,298,943.76** | **6,611,519,532.60** |

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 | 141,446,706.37 | 100.00 | 141,446,706.37 | |

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 | 2,902,480,963.46 | 19.77 | 573,755,636.38 | 预计无法收回 |
| 单位 2 | 1,072,198,102.87 | 20.67 | 221,588,889.17 | 预计无法收回 |
| 单位 3 | 2,123,170,538.93 | 35.19 | 747,075,107.20 | 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 | 162,501,718.77 | 1,959,298,943.76 | 141,446,706.37 | 2,263,247,368.90 |
| 期初余额在本期 | | | | |
| --转入第二阶段 | -38,618,635.62 | 38,618,635.62 | | |
| --转入第三阶段 | | -7,918,362.93 | 7,918,362.93 | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | -30,120,121.06 | 3,752,550,610.13 | -98,535,395.17 | 3,623,895,093.90 |
| 本期转回 | | 2,487,458.22 | | 2,487,458.22 |
| 本期核销 | 105,667.80 | 10,365,850.06 | | 10,471,517.86 |
| 其他变动 | | -217,637,200.31 | | -217,637,200.31 |
| 期末余额 | 93,657,294.29 | 5,947,333,718.61 | 50,829,674.13 | 6,091,820,687.03 |

⑥ 本期实际核销的其他应收款情况

| 项　目 | 核销金额 |
|---|---|
| 实际核销的其他应收款 | 10,471,517.86 |

⑦ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

| 单位名称 | 款项性质 | 其他应收款期末余额 | 账　龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 单位 1 | 其他款项 | 2,902,480,963.46 | 1 年以内/2 至 3 年/3 至 4 年/4 至 5 年 | 6.91 | 573,755,636.38 |
| 单位 2 | 其他款项 | 2,210,173,313.65 | 1 至 5 年/5 年以上 | 5.26 | |
| 单位 3 | 关联款项 | 1,339,567,128.95 | 1 至 5 年/5 年以上 | 3.19 | 4,018,701.38 |
| 单位 4 | 合作方款项 | 1,074,299,344.47 | 1 至 5 年 | 2.56 | 3,222,898.04 |
| 单位 5 | 其他款项 | 1,072,198,102.87 | 3 至 4 年 | 2.55 | 221,588,889.17 |
| **合　计** | | **8,598,718,853.40** | **--** | **20.47** | **802,586,124.97** |

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 | 1,447,659.45 | | 1,447,659.45 | 163,030,917.59 | | 163,030,917.59 |
| 库存商品 | 164,246,143.28 | | 164,246,143.28 | 247,656,123.34 | | 247,656,123.34 |
| 周转材料 | 8,160.95 | | 8,160.95 | 53,200,513.28 | | 53,200,513.28 |
| 合同履约成本 | 217,175,023.08 | | 217,175,023.08 | 239,593,567.35 | | 239,593,567.35 |
| 开发成本 | 19,587,491,389.89 | 2,717,845,162.02 | 16,869,646,227.87 | 30,827,110,500.20 | 2,040,688,238.43 | 28,786,422,261.77 |
| 开发产品 | 17,794,523,299.23 | 4,493,261,140.83 | 13,301,262,158.40 | 21,123,111,886.45 | 1,770,466,236.77 | 19,352,645,649.68 |
| 消耗性生物资产 | 25,409,205.23 | | 25,409,205.23 | 25,291,085.43 | | 25,291,085.43 |
| **合　计** | **37,790,300,881.11** | **7,211,106,302.85** | **30,579,194,578.26** | **52,678,994,593.64** | **3,811,154,475.20** | **48,867,840,118.44** |

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 | |
| 库存商品 | | 6,238,399.71 | | | 6,238,399.71 | |
| 开发成本 | 2,040,688,238.43 | 1,379,764,448.16 | 35,582,606.49 | 588,920,477.92 | 149,269,653.14 | 2,717,845,162.02 |
| 开发产品 | 1,770,466,236.77 | 2,516,105,931.01 | 344,482,234.46 | 137,793,261.41 | | 4,493,261,140.83 |
| **合　计** | **3,811,154,475.20** | **3,902,108,778.88** | **380,064,840.95** | **726,713,739.33** | **155,508,052.85** | **7,211,106,302.85** |

（3）2025 年期末存货余额中含有借款费用资本化金额为 3,557,235,495.74 元。本期计入存货的借款费用资本化金额为 176,890,619.36 元，本期资本化率为 1.35%。

（4）本期由存货转入投资性房地产金额为 162,261,730.04 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 | 2021-5-31 | 2030-12-31 | 6,000,000,000.00 | 3,494,764,713.38 | 3,380,119,761.26 | 415,190,213.38 |
| 重庆上悦城 | 2020-8-31 | 2027-7-31 | 3,988,330,000.00 | 861,357,451.76 | 847,564,335.20 | 286,274,614.91 |
| 西安未央上悦城 | 2018-9-17 | 2027-9-30 | 4,500,000,000.00 | 810,863,558.65 | 742,333,788.76 | 17,824,766.63 |
| 拉唯那项目（1-2 地块） | 2017-10-1 | 2027-6-30 | 1,545,303,128.33 | 684,357,549.42 | 413,851,399.19 | 34,796,849.42 |
| 泰安财源门 | 2015-9-13 | 2027-12-31 | 3,200,000,000.00 | 597,408,682.46 | 1,050,875,742.30 | |
| 镇江中南·上悦诗苑 | 2022-2-28 | 2027-11-31 | 1,508,226,196.31 | 568,646,481.48 | 511,510,807.85 | 270,373,592.22 |
| 南通如皋时光映花园 | 2021-4-6 | 2027-12-30 | 1,650,000,000.00 | 566,114,858.20 | 595,655,295.99 | 167,621,295.99 |
| 江门新会春风里花苑 | 2020-9-4 | 2027-9-15 | 1,069,603,109.90 | 532,378,538.26 | 531,857,457.99 | 99,133,456.93 |
| 南通海门筑梦足球俱乐部 | 2019-7-1 | 2026-1-31 | 500,000,000.00 | 443,390,625.93 | 400,012,836.03 | |
| 上海奉贤 HI-PARK | 2017-12-1 | 2026-12-31 | 453,179,772.43 | 420,975,463.56 | 398,665,080.18 | |
| 其他 | -- | -- | 254,642,942,496.25 | 10,607,233,466.79 | 21,954,663,995.45 | 1,426,630,372.54 |
| **合　计** | **--** | **--** | **279,057,584,703.22** | **19,587,491,389.89** | **30,827,110,500.20** | **2,717,845,162.02** |

（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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 南通东时花园 | 2024-10-30 | 817,381,189.83 | 44,276,710.00 | 153,217,233.34 | 708,440,666.49 | 229,624,219.91 |
| 泰州海陵君启 | 2024-4-19 | 731,310,885.65 | 7,179,936.25 | 59,011,357.98 | 679,479,463.92 | 130,314,021.91 |
| 海门世纪城 | 2016-6-30 | 879,355,982.80 | 13,466,029.32 | 254,650,851.93 | 638,171,160.19 | 630,663,227.29 |
| 营口中南世纪城 | 2023-12-30 | 509,118,834.90 | 139,484,267.25 | 30,151,513.80 | 618,451,588.35 | 421,843,214.23 |
| 重庆大渡口上悦城 | 2023-7-31 | 893,708,663.04 | | 341,068,130.62 | 552,640,532.42 | 32,114,458.90 |
| 佛山高明武菱汇苑 | 2022-1-10 | 524,236,091.93 | 12,819,605.61 | | 537,055,697.54 | |
| 淮安春风南岸 | 2025-8-31 | 317,571,965.46 | 499,657,997.99 | 328,914,489.28 | 488,315,474.17 | |
| 贵阳春风南岸 | 2025-8-30 | 254,926,247.39 | 743,082,175.16 | 621,254,874.55 | 376,753,548.00 | 122,798,692.02 |
| 镇江丹阳君悦府熙悦 | 2025-12-23 | 275,129,253.91 | 456,388,658.05 | 394,683,561.68 | 336,834,350.28 | 159,720,145.13 |
| 宿迁紫云集花苑 | 2024-5-30 | 383,196,658.52 | 19,984,637.33 | 73,178,405.20 | 330,002,890.65 | |
| 其他 | -- | 15,537,176,113.02 | 10,933,779,823.29 | 13,942,578,009.09 | 12,528,377,927.22 | 2,766,183,161.44 |
| **合　计** | **--** | **21,123,111,886.45** | **12,870,119,840.25** | **16,198,708,427.47** | **17,794,523,299.23** | **4,493,261,140.83** |

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 | 5,874,245.80 | 29,371.23 | 5,844,874.57 | 2,806,367,706.47 | 281,292,849.55 | 2,525,074,856.92 |
| 已验收或者已交付未结算的合同资产 | 63,847,643.07 | 4,192,697.97 | 59,654,945.10 | 8,576,429,400.74 | 1,882,381,721.01 | 6,694,047,679.73 |
| 未到期的质保金 | | | | 595,183,113.95 | 123,793,716.19 | 471,389,397.76 |
| 合同资产--PPP 项目土地及工程款 | | | | 16,303,145,407.69 | 16,368,438.44 | 16,286,776,969.25 |
| **小　计** | **69,721,888.87** | **4,222,069.20** | **65,499,819.67** | **28,281,125,628.85** | **2,303,836,725.19** | **25,977,288,903.66** |
| 减：列示于其他非流动资产的合同资产 | | | | 16,488,667,295.78 | 95,977,072.02 | 16,392,690,223.76 |
| **合　计** | **69,721,888.87** | **4,222,069.20** | **65,499,819.67** | **11,792,458,333.07** | **2,207,859,653.17** | **9,584,598,679.90** |

（1）按单项计提减值准备

| 名　称 | 上年年末余额 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 减值准备 | 预期信用损失率(%) | 计提依据 |
| 信用风险高的客户-应收其他方款项 | 93,997,380.61 | 93,997,380.61 | 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 | 96,310,089.12 | 67,417,062.38 | 70.00 | 预计未来现金流 |
| 信用风险高的客户-应收其他方款项 | 945,921,981.57 | 930,292,914.42 | 98.35 | 预计未来现金流 |
| **合　计** | **1,136,229,451.30** | **1,091,707,357.41** | **96.08** | **/** |

（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 | 2,303,836,725.19 |
| 本期计提 | 666,166,129.15 |
| 本期收回或转回 | 1,524,695.67 |
| 其他 | 2,964,256,089.47 |
| **期末减值准备金额** | **4,222,069.20** |

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 | | 958,662,596.02 |

11、其他流动资产

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- |
| 预缴所得税 | 110,216,956.25 | 1,415,615,243.12 |
| 预缴其他税费 | 1,954,330,418.32 | 2,792,402,689.42 |
| 进项税额等 | 2,617,785,534.91 | 2,704,931,860.24 |
| 合同取得成本 | 232,736,100.72 | 353,715,395.18 |
| 待抵出资产 | 3,435,415.44 | 577,231,797.88 |
| 其他 | | 237,481,207.14 |
| **合　计** | **4,918,504,425.64** | **8,081,378,192.98** |

合同取得成本

| | 佣金支出 |
| --- | --- |
| 期初余额 | 353,715,395.18 |
| 本年增加 | 98,831,800.41 |
| 本年摊销 | 215,568,546.00 |
| 本年计提减值损失 | 4,242,548.87 |
| 期末余额 | 232,736,100.72 |

12、长期应收款

长期应收款按性质披露

| 项　目 | 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 |
| PPP 项目款 | | | | 2,766,359,278.23 | 8,299,077.83 | 2,758,060,200.40 |
| 减：1 年内到期的长期应收款 | | | | 961,547,237.73 | 2,884,641.71 | 958,662,596.02 |
| **合　计** | | | | **1,804,812,040.50** | **5,414,436.12** | **1,799,397,604.38** |

13、长期股权投资

| 被投资单位 | 期初余额（账面价值） | 减值准备期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额(账面价值) | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 追加/新增投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| ①合营企业 | 8,363,484,838.81 | | 181,585,799.07 | 163,122,225.04 | -1,253,665,707.31 | | | 67,697,200.00 | | 714,557,444.21 | 7,775,142,949.74 | |
| ②联营企业 | 4,126,273,567.18 | | | 566,917,767.10 | 37,248,046.00 | | | 95,263,328.27 | | | 3,501,340,517.81 | |
| **合　计** | **12,489,758,405.99** | | **181,585,799.07** | **730,039,992.14** | **-1,216,417,661.31** | | | **162,960,528.27** | | **714,557,444.21** | **11,276,483,467.55** | |

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 | 382,421,390.00 | 1,283,765,571.74 |

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 | 8,146,020,200.00 |
| 二、本期变动 | -2,573,285,594.55 |
| 加：外购 | |
| 存货转入 | 162,261,730.04 |
| 企业合并增加 | |
| 减：处置 | 918,511,192.99 |
| 其他转出 | 995,975,200.00 |
| 公允价值变动 | -821,060,931.60 |
| 三、期末余额 | 5,572,734,605.45 |

16、固定资产

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- |
| 固定资产 | 2,526,756,559.20 | 2,899,508,906.13 |
| 固定资产清理 | | |
| **合　计** | **2,526,756,559.20** | **2,899,508,906.13** |

（1）固定资产

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 | 4,008,176,651.84 | 353,321,609.28 | 75,354,651.55 | 109,540,981.95 | 59,844,250.93 | 40,689,033.57 | 4,646,927,179.12 |
| 2.本期增加金额 | 1,709,287.06 | 158,369.53 | 189,261.08 | 160,556.57 | 300,837.62 | 41,847.40 | 2,560,159.26 |
| （1）购置 | | 101,343.43 | 14,653.47 | 124,956.24 | 298,754.04 | 13,816.91 | 553,524.09 |
| （2）在建工程转入 | | | | | | | |
| （3）企业合并增加 | | | | | | | |
| （4）其他增加 | 1,709,287.06 | 57,026.10 | 174,607.61 | 35,600.33 | 2,083.58 | 28,030.49 | 2,006,635.17 |
| 3.本期减少金额 | 257,396,677.62 | 340,889,807.90 | 32,191,462.61 | 55,595,461.31 | 9,140,025.59 | 29,281,315.36 | 724,494,750.39 |
| （1）处置或报废 | 2,310,424.00 | 2,687,368.90 | 4,743,248.45 | 16,016,133.64 | 1,379,093.32 | 1,634,811.71 | 28,771,080.02 |
| （2）其他减少 | 255,086,253.62 | 338,202,439.00 | 27,448,214.16 | 39,579,327.67 | 7,760,932.27 | 27,646,503.65 | 695,723,670.37 |
| 4.期末余额 | 3,752,489,261.28 | 12,590,170.91 | 43,352,450.02 | 54,106,077.21 | 51,005,062.96 | 11,449,565.61 | 3,924,992,587.99 |
| 二、累计折旧 | | | | | | | |
| 1.期初余额 | 1,179,808,960.70 | 300,032,706.04 | 72,577,795.68 | 103,200,425.78 | 56,908,873.37 | 34,889,511.42 | 1,747,418,272.99 |
| 2.本期增加金额 | 157,505,660.61 | 9,424,034.26 | 1,863,067.71 | 1,874,287.77 | 1,070,643.56 | 696,135.45 | 172,433,829.36 |
| （1）计提 | 157,316,762.37 | 9,421,459.23 | 1,862,817.15 | 1,865,384.85 | 1,057,935.61 | 696,135.45 | 172,220,494.66 |
| （2）企业合并增加 | | | | | 12,707.95 | | 12,707.95 |
| （3）其他增加 | 188,898.24 | 2,575.03 | 250.56 | 8,902.92 | | | 200,626.75 |
| 3.本期减少金额 | 103,719,718.76 | 298,545,707.84 | 31,282,201.10 | 52,935,061.51 | 8,966,188.32 | 26,167,196.03 | 521,616,073.56 |
| （1）处置或报废 | 659,874.40 | 2,316,586.11 | 3,833,986.94 | 15,372,372.60 | 1,205,256.05 | 785,861.79 | 24,173,937.89 |
| （2）其他减少 | 103,059,844.36 | 296,229,121.73 | 27,448,214.16 | 37,562,688.91 | 7,760,932.27 | 25,381,334.24 | 497,442,135.67 |
| 4.期末余额 | 1,233,594,902.55 | 10,911,032.46 | 43,158,662.29 | 52,139,652.04 | 49,013,328.61 | 9,418,450.84 | 1,398,236,028.79 |
| 三、减值准备 | | | | | | | |

| 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.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 | 2,518,894,358.73 | 1,679,138.45 | 193,787.73 | 1,966,425.17 | 1,991,734.35 | 2,031,114.77 | 2,526,756,559.20 |
| 2.期初账面价值 | 2,828,367,691.14 | 53,288,903.24 | 2,776,855.87 | 6,340,556.17 | 2,935,377.56 | 5,799,522.15 | 2,899,508,906.13 |

② 固定资产抵押担保情况详见附注十二、2（2）。

（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 | 1,052,086,321.12 | 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 | 8,001,099.64 | 15,863,777.00 |

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 | 16,002,199.28 | 8,001,099.64 | 8,001,099.64 | 15,863,777.00 | | 15,863,777.00 |

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 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 中南新总部综合配套项目 | 15,863,777.00 | 138,422.28 | | | | | | 16,002,199.28 |

③ 在建工程减值准备情况

| 项　目 | 期初余额 | 本期计提 | 本期减少 | 期末余额 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 中南新总部综合配套项目 | | 8,001,099.64 | | 8,001,099.64 |

18、使用权资产

| 项　目 | 房屋及建筑物 | 其他 | 合　计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 一、账面原值: | | | |
| 1.期初余额 | 745,572,179.38 | 579,919.76 | 746,152,099.14 |
| 2.本期增加金额 | 9,538,216.13 | | 9,538,216.13 |
| （1）租入 | 9,538,216.13 | | 9,538,216.13 |
| （2）租赁负债调整 | | | |
| （3）其他增加 | | | |
| 3.本期减少金额 | 299,903,878.44 | 579,919.76 | 300,483,798.20 |
| （1）租赁到期 | 256,082,054.60 | | 256,082,054.60 |
| （2）其他减少 | 43,821,823.84 | 579,919.76 | 44,401,743.60 |
| 4. 期末余额 | 455,206,517.07 | | 455,206,517.07 |
| 二、累计折旧 | | | |
| 1.期初余额 | 428,796,361.69 | 401,795.02 | 429,198,156.71 |
| 2.本期增加金额 | 99,514,427.72 | | 99,514,427.72 |
| （1）计提 | 99,514,427.72 | | 99,514,427.72 |
| （2）其他增加 | | | |
| 3.本期减少金额 | 285,992,098.68 | 401,795.02 | 286,393,893.70 |
| （1）租赁到期 | 250,360,058.83 | | 250,360,058.83 |

| 项　目 | 房屋及建筑物 | 其他 | 合　计 |
|---|---|---|---|
| （2）其他减少 | 35,632,039.85 | 401,795.02 | 36,033,834.87 |
| 4. 期末余额 | 242,318,690.73 | | 242,318,690.73 |
| 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 | 212,887,826.34 | | 212,887,826.34 |
| 2. 期初账面价值 | 316,775,817.69 | 178,124.74 | 316,953,942.43 |

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、65。

19、无形资产

| 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 | 165,449,200.91 | 92,671,939.88 | 315,134.65 | 406,981,800.00 | 241,646,765.69 | 907,064,841.13 |
| 2.本期增加金额 | | 43,185.84 | | | | 43,185.84 |
| （1）购置 | | 43,185.84 | | | | 43,185.84 |
| （2）内部研发 | | | | | | |
| （3）企业合并增加 | | | | | | |
| （4）其他增加 | | | | | | |
| 3.本期减少金额 | 84,239,021.74 | 19,244,560.20 | 256,634.65 | | 241,646,765.69 | 345,386,982.28 |
| （1）处置 | | 1,527,259.28 | | | | 1,527,259.28 |
| （2）失效且终止确认的部分 | | | | | | |
| （3）其他减少 | 84,239,021.74 | 17,717,300.92 | 256,634.65 | | 241,646,765.69 | 343,859,723.00 |
| 4.期末余额 | 81,210,179.17 | 73,470,565.52 | 58,500.00 | 406,981,800.00 | | 561,721,044.69 |
| 二、累计摊销 | | | | | | |
| 1. 期初余额 | 50,750,502.79 | 83,689,213.66 | 311,846.11 | 98,995,572.99 | 82,998,590.55 | 316,745,726.10 |
| 2.本期增加金额 | 4,181,933.73 | 2,052,384.82 | | 8,799,606.49 | 8,782,338.28 | 23,816,263.32 |
| （1）计提 | 4,181,933.73 | 2,052,384.82 | | 8,799,606.49 | 8,782,338.28 | 23,816,263.32 |
| （2）其他增加 | | | | | | |
| 3.本期减少金额 | 29,455,001.96 | 18,419,947.56 | 253,346.11 | | 91,780,928.83 | 139,909,224.46 |
| （1）处置 | | 1,509,687.03 | | | | 1,509,687.03 |
| （2）其他减少 | 29,455,001.96 | 16,910,260.53 | 253,346.11 | | 91,780,928.83 | 138,399,537.43 |
| 4. 期末余额 | 25,477,434.56 | 67,321,650.92 | 58,500.00 | 107,795,179.48 | | 200,652,764.96 |
| 三、减值准备 | | | | | | |

| 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. 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 | 55,732,744.61 | 6,148,914.60 | | 299,186,620.52 | | 361,068,279.73 |
| 2. 期初账面价值 | 114,698,698.12 | 8,982,726.22 | 3,288.54 | 307,986,227.01 | 158,648,175.14 | 590,319,115.03 |

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 | 处置 | |
| 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 | 41,774,563.39 | 10,441,106.20 | 13,303,628.39 | 11,885,723.84 | 27,026,317.36 |
| 临时设施及其他 | 151,404,415.13 | 18,229,716.49 | 126,184,715.84 | 38,787,735.63 | 4,661,680.15 |
| **合　计** | **193,178,978.52** | **28,670,822.69** | **139,488,344.23** | **50,673,459.47** | **31,687,997.51** |

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 | 3,355,511,751.28 | 837,928,200.67 | 5,210,423,248.48 | 1,302,180,461.56 |
| 可抵扣亏损 | 703,756,132.92 | 175,842,206.92 | 9,048,979,093.98 | 2,262,611,967.21 |
| 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 | 73,305,395.04 | 18,326,348.76 | 79,761,044.22 | 20,164,177.08 |
| 内部交易未实现利润 | 120,714,198.00 | 30,178,549.50 | 509,607,618.68 | 127,401,904.67 |
| 投资性房地产公允价值变动 | 92,124,809.91 | 23,031,202.48 | 78,494,613.04 | 19,623,653.26 |
| 预计负债 | 35,050,624.86 | 8,762,656.21 | 437,630,620.13 | 109,407,655.04 |
| 租赁负债 | 228,970,108.07 | 57,242,527.02 | 309,461,891.86 | 77,365,472.97 |
| **小　计** | **5,140,391,277.53** | **1,284,051,255.92** | **16,205,316,387.84** | **4,051,494,856.15** |
| **递延所得税负债:** | | | | |
| 投资性房地产公允价值变动 | 2,527,951,888.92 | 631,987,972.23 | 4,107,948,413.80 | 1,026,987,103.45 |
| 金融工具公允价值 | | | 48,629,146.00 | 12,157,286.50 |
| 使用权资产 | 238,349,994.15 | 59,587,498.54 | 325,569,812.24 | 81,392,453.06 |
| **小　计** | **2,766,301,883.07** | **691,575,470.77** | **4,482,147,372.04** | **1,120,536,843.01** |

（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 | 203,140,397.81 | 1,080,910,858.11 | 567,913,073.53 | 3,483,581,782.63 |
| 递延所得税负债 | 203,140,397.82 | 488,435,072.95 | 567,913,073.52 | 552,623,769.48 |

（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 | 5,715,781,217.87 | 5,611,591,138.79 |
| 可抵扣亏损 | 35,950,449,974.52 | 26,016,957,100.67 |
| **合　计** | **41,666,231,192.39** | **31,628,548,239.46** |

（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 | 备注 |
|---|---|---|---|
| 2025 年 | —— | 1,016,555,327.45 | |
| 2026 年 | 2,725,827,376.63 | 1,857,159,223.18 | |
| 2027 年 | 4,467,235,141.82 | 8,178,889,396.99 | |

| 年　份 | 期末余额 | 上年年末余额 | 备注 |
|---|---|---|---|
| 2028 年 | 5,577,122,879.06 | 7,848,612,908.49 | |
| 2029 年 | 4,922,240,494.98 | 6,559,151,009.40 | |
| 2030 年 | 17,701,238,294.22 | —— | |
| 无限期 | 556,785,787.81 | 556,589,135.16 | |
| **合　计** | **35,950,449,974.52** | **26,016,957,000.67** | |

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 | | | | 254,221,491.86 | 79,608,633.58 | 174,612,858.28 |
| 合同资产--PPP 项目土地及工程款 | | | | 16,234,445,803.92 | 16,368,438.44 | 16,218,077,365.48 |
| **合　计** | | | | **16,488,667,295.78** | **95,977,072.02** | **16,392,690,223.76** |

24、所有权或使用权受到限制的资产

| 项　目 | 期末 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额（万元） | 账面价值（万元） | 受限类型 |
| 货币资金 | 78,014.34 | 78,014.34 | 司法冻结、房地产开发项目货币资本金、保证金存款等 |
| 股权 | 1,959,529.25 | 1,959,529.25 | 抵押担保、质押担保及司法冻结 |
| 存货 | 1,019,017.71 | 1,007,305.06 | 司法冻结 |
| 其他非流动金融资产 | 38,242.14 | 38,242.14 | 司法冻结 |
| 投资性房地产 | 302,313.98 | 302,313.98 | 司法冻结 |
| 固定资产 | 69,160.54 | 69,160.54 | 司法冻结 |
| **合　计** | **3,466,277.97** | **3,454,565.32** | **--** |

续:

| 项　目 | 上年年末 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额（万元） | 账面价值（万元） | 受限类型 |
| 货币资金 | 181,541.29 | 181,541.29 | 司法冻结、房地产开发项目货币资本金、保证金存款等 |
| 股权 | 3,170,042.04 | 3,170,042.04 | 抵押担保、质押担保及司法冻结 |
| 应收账款 | 32,479.57 | 32,479.57 | 应收账款保理 |
| 存货 | 937,040.81 | 937,040.81 | 司法冻结 |
| 其他非流动金融资产 | 11,637.69 | 11,637.69 | 司法冻结 |
| 投资性房地产 | 466,695.61 | 466,695.61 | 司法冻结 |
| 固定资产 | 82,753.48 | 82,753.48 | 司法冻结 |
| 长期应收款 | 180,481.20 | 179,939.76 | 抵押担保、质押担保 |

| 项　目 | 上年年末 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额（万元） | 账面价值（万元） | 受限类型 |
| 一年内到期的长期应收款 | 96,154.72 | 95,866.26 | 抵押担保、质押担保 |
| 其他非流动资产 | 1,551,803.65 | 1,551,803.65 | 抵押担保、质押担保 |
| **合　计** | **6,710,630.08** | **6,709,800.17** | **--** |

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 | 3,815,134,240.54 | 6,174,231,752.72 |
| 保证借款 | 915,074,020.17 | 2,112,786,224.41 |
| 质押借款 | 1,012,815,853.93 | 1,130,075,811.16 |
| 信用借款 | 187,809,737.07 | 509,340,919.15 |
| 保理借款 | | 25,000,000.00 |
| **合　计** | **5,930,833,851.71** | **9,951,434,707.44** |

（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 5,856,283,851.71 元，包括由长期借款转入金额 2,989,200,614.14 元。

重要的逾期借款情况

| 借款单位 | 期末余额 | 借款利率/年 | 逾期时间 | 逾期利率 |
|---|---|---|---|---|
| 单位 1 | 779,116,094.86 | 10.50%、10.00% | 2022/6/24、2025/8/28 | 24%/年、18%/年 |

① 本公司质押、抵押情况详见附注十二、2（2）。

② 短期借款的保证情况详见附注十、5（2）。

26、应付票据

| 种　类 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---|---|---|
| 商业承兑汇票 | 1,916,118,193.18 | 3,217,475,773.03 |
| 银行承兑汇票 | | 19,000,000.00 |
| **合　计** | **1,916,118,193.18** | **3,236,475,773.03** |

本期末已到期未支付的应付票据总额为 1,916,099,965.90 元。

27、应付账款

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---|---|---|
| 工程货款 | 18,830,405,529.16 | 29,999,182,645.41 |
| 其他服务费 | 435,065,932.23 | 730,416,311.19 |
| **合　计** | **19,265,471,461.39** | **30,729,598,956.60** |

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 | 1,958,494,042.05 | 未履行结算手续 |
| 单位 2 | 231,885,596.52 | 未履行结算手续 |
| 单位 3 | 194,190,398.32 | 未履行结算手续 |
| 单位 4 | 192,748,234.36 | 未履行结算手续 |
| 单位 5 | 130,015,825.68 | 未履行结算手续 |
| **合　计** | **2,707,334,096.93** | **--** |

28、预收款项

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---|---|---|
| 其　他 | 9,395.54 | 24,302.71 |

29、合同负债

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---|---|---|
| 房款 | 9,521,133,933.89 | 19,458,323,411.44 |
| 工程款 | 13,670,223.67 | 828,366,001.80 |
| 已结算尚未完工款 | | 3,182,093,226.92 |
| 其他 | 89,332,695.72 | 10,380,465.19 |
| 减：计入其他非流动负债的合同负债 | | |
| **合　计** | **9,624,136,853.28** | **23,479,163,105.35** |

合同负债中预售房产收款

| 项目名称 | 期末余额 | 上期期末余额 |
|---|---|---|
| 宝鸡眉县無山居 | 605,050,191.13 | 1,057,964,220.19 |
| 南通崇川中央商务区 | 578,659,886.96 | 611,491,758.48 |
| 泰安岱岳紫云集 | 260,034,408.35 | 260,756,778.99 |
| 温州瑞安紫云集 | 213,753,011.18 | 953,141,812.63 |
| 即墨樾府 | 202,513,554.13 | 408,337,200.92 |
| 泰安泰山财源门 | 129,475,381.65 | 260,092,007.34 |
| 南京江宁缇香漫 | 80,929,610.24 | 1,392,363,881.41 |
| 潍坊潍城林清月 | 36,187,215.60 | 281,219,066.98 |
| 贵阳南明春风南岸 | 28,644,821.10 | 292,798,518.00 |
| 徐州云龙和平君启 7# | 14,450,619.97 | 712,445,031.20 |
| 春江景苑 | 4,360,786.24 | 370,695,570.81 |
| 中南铂悦府一期 | | 1,234,610,570.83 |
| 上悦城商住小区一期 | | 1,047,295,663.85 |
| 春风南岸 | | 987,430,442.21 |
| 中南上悦城 | | 914,799,285.88 |

| 项目名称 | 期末余额 | 上期期末余额 |
| --- | --- | --- |
| 中南水樾云锦一期 | | 532,220,949.29 |
| 中南花城 | | 392,776,042.63 |
| 中南林清月雅苑 | | 304,154,649.20 |
| 中南春江云锦 | | 281,872,806.79 |
| 西安未央君启 DK1 | | 259,536,790.17 |
| 其他 | 7,367,074,447.34 | 6,902,320,363.64 |
| **合　计** | **9,521,133,933.89** | **19,458,323,411.44** |

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 | 343,920,740.56 | 1,478,773,129.13 | 1,800,257,659.85 | 22,436,209.84 |
| 离职后福利-设定提存计划 | 1,034,505.61 | 60,239,445.87 | 61,220,768.05 | 53,183.43 |
| 辞退福利 | 147,101.12 | 14,738,970.62 | 14,305,579.17 | 580,492.57 |
| **合　计** | **345,102,347.29** | **1,553,751,545.62** | **1,875,784,007.07** | **23,069,885.84** |

（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 | 306,078,529.11 | 1,428,328,416.93 | 1,712,549,562.83 | 21,857,383.21 |
| 职工福利费 | 1,467,965.37 | 8,235,559.14 | 9,509,600.12 | 193,924.39 |
| 社会保险费 | 377,309.66 | 22,409,485.29 | 22,731,441.63 | 55,353.32 |
| 其中：1. 医疗保险费 | 257,229.09 | 20,702,286.88 | 20,909,956.55 | 49,559.42 |
| 2. 工伤保险费 | 120,080.57 | 1,707,198.41 | 1,821,485.08 | 5,793.90 |
| 住房公积金 | 792,388.29 | 18,678,589.33 | 19,381,900.32 | 89,077.30 |
| 工会经费和职工教育经费 | 35,204,548.13 | 1,121,078.44 | 36,085,154.95 | 240,471.62 |
| **合　计** | **343,920,740.56** | **1,478,773,129.13** | **1,800,257,659.85** | **22,436,209.84** |

（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 | 1,034,505.61 | 60,239,445.87 | 61,220,768.05 | 53,183.43 |
| 其中：基本养老保险费 | 1,002,316.51 | 59,027,535.57 | 59,991,131.16 | 38,720.92 |
| 失业保险费 | 32,189.10 | 1,211,910.30 | 1,229,636.89 | 14,462.51 |
| **合　计** | **1,034,505.61** | **60,239,445.87** | **61,220,768.05** | **53,183.43** |

（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 | 147,101.12 | 14,738,970.62 | 14,305,579.17 | 580,492.57 |
| 其中：因解除劳动关系给予的补偿 | 147,101.12 | 14,738,970.62 | 14,305,579.17 | 580,492.57 |

31、应交税费

| 税　项 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---|---|---|
| 增值税 | 2,149,301,889.47 | 2,402,865,070.32 |
| 企业所得税 | 3,193,225,974.57 | 3,691,986,624.05 |
| 土地增值税 | 4,572,063,468.92 | 4,711,240,574.64 |
| 个人所得税 | 126,869,326.66 | 147,125,954.76 |
| 城市维护建设税 | 77,110,168.41 | 101,286,591.34 |
| 教育费附加 | 37,459,307.71 | 49,578,283.15 |
| 地方教育费附加 | 26,600,157.00 | 34,207,563.10 |
| 房产税 | 34,099,702.86 | 38,441,130.12 |
| 土地使用税 | 27,168,130.40 | 44,017,730.81 |
| 印花税 | 1,404,184.47 | 1,467,175.64 |
| 契税 | 1,196,954.86 | 673,827.03 |
| 其他税费 | 56,578,367.24 | 46,855,179.55 |
| **合　计** | **10,303,077,632.57** | **11,269,745,704.51** |

32、其他应付款

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---|---|---|
| 应付利息 | 3,390,242,167.90 | 3,833,343,994.18 |
| 应付股利 | 9,350,683.81 | 18,838,613.81 |
| 其他应付款 | 47,261,217,052.48 | 38,525,591,859.08 |
| **合　计** | **50,660,809,904.19** | **42,377,774,467.07** |

（1）应付利息

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---|---|---|
| 应付债券利息 | 1,008,417,651.64 | 921,376,588.97 |
| 短期借款应付利息 | 893,187,709.90 | 1,428,805,297.60 |
| 长期借款应付利息 | 1,488,636,806.36 | 1,483,162,107.61 |
| **合　计** | **3,390,242,167.90** | **3,833,343,994.18** |

重要的逾期未付利息

| 借款单位 | 逾期金额 |
|---|---|
| 单位 1 | 315,780,642.48 |

（2）应付股利

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---|---|---|
| 普通股股利 | 9,350,683.81 | 18,838,613.81 |

（3）其他应付款

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- |
| 往来款 | 43,190,259,271.66 | 32,339,405,158.19 |
| 保证金、定金、押金 | 1,631,276,926.03 | 2,477,033,309.14 |
| 代收代缴款 | 682,378,346.66 | 927,415,104.77 |
| 其他 | 1,757,302,508.13 | 2,781,738,286.98 |
| **合　计** | **47,261,217,052.48** | **38,525,591,859.08** |

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

| 项　目 | 金额 | 未偿还或未结转的原因 |
| --- | --- | --- |
| 单位 1 | 7,238,712,009.84 | 未履行结算手续 |
| 单位 2 | 1,689,150,139.90 | 未履行结算手续 |
| 单位 3 | 1,585,521,634.86 | 未履行结算手续 |
| 单位 4 | 1,244,201,943.89 | 未履行结算手续 |
| 单位 5 | 1,241,836,740.76 | 未履行结算手续 |
| **合　计** | **12,999,422,469.25** | **--** |

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 | 2,497,782,597.86 | 3,896,555,678.72 |
| 一年内到期的应付债券 | 4,539,134,966.56 | 4,376,746,068.94 |
| 一年内到期的租赁负债 | 4,123,074.97 | 106,015,121.41 |
| **合　计** | **7,041,040,639.39** | **8,379,316,869.07** |

（1）一年内到期的长期借款

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- |
| 质押借款 | 274,477,636.07 | 1,628,260,693.49 |
| 抵押借款 | 2,185,175,049.85 | 2,192,964,517.43 |
| 保证借款 | 38,129,911.94 | 62,330,467.80 |
| 信用借款 | | 13,000,000.00 |
| **合　计** | **2,497,782,597.86** | **3,896,555,678.72** |

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（2）。

（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 |
| --- | --- | --- |
| 20 中南建设 MTN002 | 1,048,590,351.11 | 873,122,930.14 |
| 20 中南建设 MTN001 | 346,265,057.21 | 287,947,749.48 |

| 债券名称 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- |
| Project Ingenuity V | 108,271,635.20 | 110,730,113.60 |
| Project Ingenuity II | 100,455,609.60 | 102,736,612.80 |
| Project Ingenuity IV | 1,665,825,600.00 | 1,703,650,800.00 |
| Project Flash | 1,269,726,713.44 | 1,298,557,862.92 |
| **合　计** | **4,539,134,966.56** | **4,376,746,068.94** |

本期末已逾期未支付的应付债券余款合计 3,144,279,558.24 元。

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 | 979,475,450.60 | 3,720,406,396.26 |
| 其他 | | 613,728.14 |
| **合　计** | **979,475,450.60** | **3,721,020,124.40** |

35、长期借款

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- |
| 信用借款 | | 19,000,000.00 |
| 质押借款 | 639,624,195.88 | 14,492,346,665.09 |
| 抵押借款 | 4,775,976,933.17 | 8,142,941,101.32 |
| 保证借款 | 684,619,887.88 | 189,230,443.74 |
| **小　计** | **6,100,221,016.93** | **22,843,518,210.15** |
| 减：一年内到期的长期借款 | 2,497,782,597.86 | 3,896,555,678.72 |
| **合　计** | **3,602,438,419.07** | **18,946,962,531.43** |

（1）长期借款的保证情况详见附注十、5（2）。

（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 | 1,706,129,943.53 | 1,552,805,210.85 |

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 |

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 450,155,061.47 | | 45,680,809.58 | -2,299,724.72 | | -13,170,658.01 | 480,365,488.32 |
| 20 中南 02 | 879,475,408.58 | | 69,952,156.41 | -4,881,519.56 | | 7,072,261.18 | 951,618,306.61 |
| 20 中南建设 MTN002 | 873,122,930.14 | | 119,277,886.90 | | | 56,189,534.07 | 1,048,590,351.11 |
| 20 中南建设 MTN001 | 287,947,749.48 | | 33,304,319.18 | | | 25,012,988.55 | 346,265,057.21 |
| 21 中南 01 | 223,174,740.80 | | 77,197,603.24 | -5,159,654.95 | | -21,066,540.49 | 274,146,148.60 |
| Project Ingenuity V | 110,730,113.60 | | | | | -2,458,478.40 | 108,271,635.20 |
| Project Ingenuity II | 102,736,612.80 | | | | | -2,281,003.20 | 100,455,609.60 |
| Project Ingenuity IV | 1,703,650,800.00 | | | | | -37,825,200.00 | 1,665,825,600.00 |
| Project Flash | 1,298,557,862.92 | | | | | -28,831,149.48 | 1,269,726,713.44 |
| **小　计** | **5,929,551,279.79** | | **345,412,775.31** | **-12,340,899.23** | | **469,141,754.22** | **6,245,264,910.09** |
| 减：一年内到期的应付债券 | 4,376,746,068.94 | -- | -- | -- | -- | -- | 4,539,134,966.56 |
| **合　计** | **1,552,805,210.85** | **--** | **--** | **--** | **--** | **--** | **1,706,129,943.53** |

（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%。2024 年 3 月 4 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 2024 年 3 月 6 日起 60 个月，2028 年 6 月 6 日开始分 4 次兑付，利随本清；债券剩余未偿还债券本金截至 2024 年 3 月 6 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 7.4%。

（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。2025 年 3 月 14 日，本公司与债券持有人达成展期约定，自 2025 年

3 月 23 日起 12 个月。本期债券剩余未偿还债券本金截至 2025 年 3 月 23 日的应计未付利息计入每张债券单价，不单独派发利息。2026 年 3 月 23 日为新的派息/兑付日。兑付日调整期间，本期债券原有票面利率维持不变按照 7.2%计息，自 2025 年 3 月 24 日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。

（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。2025 年 8 月 26 日，本公司与债券持有人达成展期约定，本期债券的兑付期限调整为自 2025 年 8 月 27 日起 6 个月。本期债券剩余未偿还债券本金截至 2025 年 8 月 27 日的应计未付利息计入每张债券单价，不单独派发利息。兑付日调整期间，本期债券原有票面利率维持不变（按照 7.2%计息），且每张债券新增利息将以每张债券单价为基数计息。2023 年 8 月 27 日（含）至 2025 年 8 月 27 日（不含）的应计利息资本化。本期债券自 2025 年 8 月 27 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。

（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%。2024 年 3 月 14 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 2024 年 3 月 17 日起 60 个月，2028 年 6 月 17 日开始分 4 次兑付，利随本清；债券剩余未偿还债券本金截至 2024 年 3 月 16 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 7.3%。

（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”的债券持有者发起以每 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 万美元债券持有者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，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、债券 Project Ingenuity IV、债券 Project Flash 分别于 2022 年 6 月 8 日、2022 年 6 月 18 日 2024 年 4 月 7 日、2023 年 6 月 5 日到期，截至 2025 年 12 月 31 日，剩余面值 15,404,000.00 美元、14,292,000.00 美元、240,000,000.00 美元、157,012,200.00 美元未展期也未兑付。

（11）其他变动系本公司内部购买、债券展期或汇率的变动。

37、租赁负债

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- |
| 租赁负债 | 631,987,082.63 | 659,950,957.82 |
| 减：一年内到期的租赁负债 | 4,123,074.97 | 106,015,121.41 |
| **合　计** | **627,864,007.66** | **553,935,836.41** |

2025 年计提的租赁负债利息费用金额为 507.45 万元，计入财务费用中。

38、长期应付款

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- |
| 长期应付款 | | 93,200,900.00 |
| 专项应付款 | | 169,200,000.00 |
| **合　计** | | **262,400,900.00** |

长期应付款

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- |
| PPP 项目款 | | 93,200,900.00 |
| 减：一年内到期长期应付款 | | |
| **合　计** | | **93,200,900.00** |

39、预计负债

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- |
| 未决诉讼及担保 | 274,307,742.88 | 550,879,546.90 |
| 待执行的亏损合同 | 33,088,230.00 | 82,164,249.45 |
| 其他 | 129,674.02 | |
| **合　计** | **307,525,646.90** | **633,043,796.35** |

本期未决诉讼情况详见附注十二、2（1）

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 | 133,661,073.00 | 503,642.20 | 31,261,746.69 | 102,902,968.51 | 详见说明 |
| 合联营内部交易未实现收益 | 4,226,632.86 | | 137,449.25 | 4,089,183.61 | 详见说明 |
| **合　计** | **137,887,705.86** | **503,642.20** | **31,399,195.94** | **106,992,152.12** | **--** |

（1）计入递延收益的政府补助详见附注七、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 | | 1,123,750.00 |
| 待抵扣的长期应收款 | | 106,843,640.32 |
| **合　计** | | **107,967,390.32** |

42、股本（单位：万股）

| 项　目 | 期初余额 | 本期增减（+、-） | | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | |
| 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 | 3,215,712,700.84 | | 118,583,693.32 | 3,097,129,007.52 |
| 其他资本公积 | 33,427,975.84 | | 502,116.78 | 32,925,859.06 |
| **合　计** | **3,249,140,676.68** | | **119,085,810.10** | **3,130,054,866.58** |

（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，相应调减本公司资本公积-股本溢价-118,583,693.32 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 502,116.78 元。

44、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益:

| 项　目 | 期初余额 | 本期发生金额 | | | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 本期所得税前发生额 | 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 | 其他变动 | |
| 外币财务报表折算差额 | 13,311,162.56 | | | | | | -13,311,162.56 | |
| 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 | 1,180,210,860.50 | | 18,169.47 | | -16,225.34 | -1,944.13 | -174,694,999.00 | 1,005,499,636.16 |
| **合　计** | **1,193,522,023.06** | | **18,169.47** | | **-16,225.34** | **-1,944.13** | **-188,006,161.56** | **1,005,499,636.16** |

说明：其他综合收益的前期计入其他综合收益当期转入损益为 18,169.47 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-16,225.34 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-1,944.13 元，其他变动系本期处置公司合并范围内公司导致减少-188,006,161.56 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 | 746,371,524.76 | | 746,371,524.76 | |

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 | 1,777,697,758.00 | | | 1,777,697,758.00 |

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 | -9,914,635,280.29 | -1,344,501,143.02 | |
| 调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-） | | | |
| 调整后 期初未分配利润 | -9,914,635,280.29 | -1,344,501,143.02 | |
| 加：本期归属于母公司股东的净利润 | -21,392,452,580.81 | -8,329,370,550.92 | |
| 减：提取法定盈余公积 | | 240,763,586.35 | 10% |
| 期末未分配利润 | -31,307,087,861.10 | -9,914,635,280.29 | |

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 | 12,859,490,300.18 | 14,771,745,378.97 | 51,861,416,685.50 | 49,973,318,092.47 |
| 其他业务 | 192,989,835.64 | 157,015,631.55 | 367,115,045.53 | 535,048,542.70 |
| **合　计** | **13,052,480,135.82** | **14,928,761,010.52** | **52,228,531,731.03** | **50,508,366,635.17** |

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、营业成本按商品转让时间划分

| 项　目 | 本期发生额 |
|---|---|
| 主营业务 | |
| 其中：在某一时点确认 | 13,364,148,869.93 |
| 在某一时段确认 | -506,855,091.59 |
| 租赁收入 | 2,196,521.84 |
| 其他业务 | |
| 其中：在某一时点确认 | 69,449,953.70 |
| 在某一时段确认 | 56,239,019.01 |
| 租赁收入 | 67,300,862.93 |
| **合　计** | **13,052,480,135.82** |

49、税金及附加

| 项　目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 房产税 | 51,834,659.41 | 54,573,249.03 |
| 城市维护建设税 | 28,681,977.43 | 102,461,341.05 |
| 土地使用税 | 22,157,716.87 | 25,458,513.68 |
| 教育费附加 | 10,109,707.61 | 47,088,529.35 |
| 地方教育费附加 | 6,743,777.54 | 30,357,856.20 |
| 印花税 | 4,586,625.08 | 7,487,038.65 |
| 江堤河道基金 | 2,802,655.08 | 1,741,173.63 |
| 土地增值税 | -95,242,938.68 | 1,175,178,418.86 |
| 其他 | 6,257,770.81 | 9,852,982.08 |
| **合　计** | **37,931,951.15** | **1,454,199,102.53** |

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 | 388,141,144.11 | 942,104,626.89 |
| 广告宣传费 | 52,948,704.57 | 115,841,837.16 |
| 办公费 | 8,676,611.56 | 32,484,485.24 |
| 其他 | 31,434,310.60 | 38,561,258.46 |
| **合　计** | **481,200,770.84** | **1,128,992,207.75** |

51、管理费用

| 项　目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 工资及附加 | 779,259,615.43 | 646,642,811.07 |
| 折旧摊销费 | 180,699,034.94 | 234,450,918.03 |
| 代理及咨询费 | 112,230,865.61 | 103,697,611.84 |
| 办公费 | 96,878,576.17 | 99,234,829.15 |
| 业务招待费 | 46,478,481.99 | 55,713,567.18 |
| 诉讼费 | 46,445,017.07 | 15,934,516.71 |
| 差旅费 | 30,795,364.02 | 38,380,363.49 |
| 修理费 | 20,440,312.81 | 13,450,268.96 |
| 水电费 | 9,129,955.64 | 11,253,257.18 |
| 其他 | 102,671,310.08 | 124,589,160.99 |
| **合　计** | **1,425,028,533.76** | **1,343,347,304.60** |

52、财务费用

| 项　目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 利息支出 | 2,999,363,473.30 | 3,355,746,966.73 |
| 减：利息资本化 | 176,890,619.36 | 1,874,193,462.61 |
| 　　利息收入 | 54,353,357.78 | 164,490,170.64 |
| 承兑汇票贴息 | 4,137,698.43 | 5,690,578.77 |
| 汇兑损益 | -48,620,628.26 | 133,150,692.22 |
| 手续费及其他 | 96,683,032.46 | 237,591,482.82 |
| **合　计** | **2,820,319,598.79** | **1,693,496,087.29** |

53、其他收益

| 项　目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 政府补助 | 13,180,824.30 | 41,952,027.72 |
| 债务重组利得 | -146,717,602.17 | 115,483,228.32 |
| 个税返还及进项税加计抵扣 | 803,784.06 | 1,228,558.06 |
| **合　计** | **-132,732,993.81** | **158,663,814.10** |

政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

54、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 | -211,895,559.35 | -549,965,647.29 |
| 取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得 | 7,626,384.15 | 7,000,000.00 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -1,216,280,212.06 | 117,140,860.39 |
| 理财产品投资收益 | 704,847.34 | 70,663.69 |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | -7,015,057.93 | |
| 债权投资持有期间的投资收益 | -115,580,535.09 | 43,360,510.84 |
| 终止确认以摊余成本计量的金融工具损益 | 381,269,832.31 | 15,055,068.56 |
| 债务重组利得 | 89,971,392.08 | 3,578,044.66 |
| 其他非流动金融资产处置产生的投资收益 | -20,368,315.10 | -50,000,000.00 |
| 交易性金融资产持有期间的投资收益 | 22,646.74 | |
| **合　计** | **-1,091,544,576.91** | **-413,760,499.15** |

55、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 | -5,935,516.91 | 77,226.50 |
| 其他非流动金融资产 | -929,867,249.72 | -33,750,854.00 |
| 按公允价值计量的投资性房地产 | -821,060,931.60 | -52,693,402.34 |
| **合　计** | **-1,756,863,698.23** | **-86,367,029.84** |

56、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 | 2,272.12 | 605,920.96 |
| 应收账款坏账损失 | -730,493,183.84 | -804,699,799.40 |
| 其他应收款坏账损失 | -3,621,407,635.68 | -425,101,443.72 |
| 长期应收款坏账损失 | -138,873.50 | -216,778.91 |
| **合　计** | **-4,352,037,420.90** | **-1,229,412,101.07** |

57、资产减值损失（损失以“—”号填列）

| 项　目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 在建工程减值损失 | -8,001,099.64 | |
| 合同资产减值损失 | -664,641,433.48 | -604,943,474.75 |
| 存货跌价损失 | -3,902,108,778.88 | -1,559,016,627.03 |
| 合同取得成本减值损失 | -4,242,548.87 | -33,074,542.69 |
| **合　计** | **-4,578,993,860.87** | **-2,197,034,644.47** |

58、资产处置收益（损失以“-”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） | -28,146,849.78 | -161,012,820.95 |
| 在建工程处置利得（损失以“-”填列） | -64,647,907.02 | |
| 债务重组中因处置非流动资产产生的利得（损失以“-”填列） | | 15,283.56 |
| 使用权资产处置利得（损失以 “-” 填列） | 2,774,824.86 | 17,332.32 |
| **合　计** | **-90,019,931.94** | **-160,980,205.07** |

59、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 | 21,171,622.81 | 34,539,681.36 | 21,171,622.81 |
| 废料收入 | 27,752,273.10 | 12,084,579.43 | 27,752,273.10 |
| 盘盈利得 | 9,545.36 | 8,244,122.05 | 9,545.36 |

| 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 |
|---|---|---|---|
| 其他 | 4,685,916.84 | 13,788,221.82 | 4,685,916.84 |
| **合　计** | **53,619,358.11** | **68,656,604.66** | **53,619,358.11** |

60、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、赔偿金或罚款支出等 | 207,044,105.28 | 141,589,836.34 | 207,044,105.28 |
| 对外捐赠 | 720,000.00 | 3,530,000.00 | 720,000.00 |
| 盘亏损失 | 216,732.44 | 84,103.22 | 216,732.44 |
| 非流动资产毁损报废损失 | 6,636,880.91 | 500,704.18 | 6,636,880.91 |
| 其他 | 21,731,001.77 | 28,994,046.00 | 21,731,001.77 |
| **合　计** | **236,348,720.40** | **174,698,689.74** | **236,348,720.40** |

说明：违约金、赔偿金或罚款支出等包含未决诉讼产生的预计损失。

61、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 | 1,618,284,096.17 | 735,609,672.31 |
| 递延所得税费用 | 2,420,376,585.17 | 6,287,678.14 |
| **合　计** | **4,038,660,681.34** | **741,897,350.45** |

（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 | -18,825,683,574.18 | -7,934,802,356.89 |
| 按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%） | -4,670,352,891.08 | -1,985,249,495.72 |
| 某些子公司适用不同税率的影响 | 36,583,237.47 | -17,186,191.51 |
| 对以前期间当期所得税的调整 | -7,649,052.82 | -21,532,024.17 |
| 权益法核算的合营企业和联营企业损益 | 302,110,957.50 | -28,863,055.10 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失 | 96,070,280.72 | 120,429,283.57 |
| 税率变动对期初递延所得税余额的影响 | | -21,930,883.03 |
| 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） | -7,277,971.15 | 157,822,823.20 |

| 项　目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响 | 8,107,186,957.11 | 2,454,124,739.74 |
| 其他 | 181,989,163.59 | 84,282,153.47 |
| 所得税费用 | 4,038,660,681.34 | 741,897,350.45 |

62、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 | 2,392,343,134.39 | 1,758,259,864.66 |
| 政府补助 | 3,547,450.49 | 50,612,567.71 |
| 利息收入 | 54,353,357.78 | 164,490,170.64 |
| 营业外收入 | 53,619,358.11 | 68,656,604.66 |
| 受限资金 | 1,052,861,573.20 | 2,643,750,319.51 |
| **合　计** | **3,556,724,873.97** | **4,685,769,527.18** |

（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 | 2,415,970,006.81 | 4,102,497,145.38 |
| 管理费用支出 | 465,666,221.61 | 462,706,792.54 |
| 销售费用支出 | 310,487,112.82 | 376,213,450.06 |
| 营业外支出 | 194,008,107.39 | 202,425,921.99 |
| 银行手续费 | 96,683,032.46 | 237,591,482.82 |
| 受限资金 | 154,286,659.26 | 1,204,714,523.04 |
| **合　计** | **3,637,101,140.35** | **6,586,149,315.83** |

（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 |
| --- | --- | --- |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | 1,251.00 |

（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 | 153,208,300.97 | 160,372,641.05 |

（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 | 16,513,774.89 | 57,286,044.50 |
| 偿还租赁负债支付的金额 | 2,503,287.84 | 10,212,583.01 |
| **合　计** | **19,017,062.73** | **67,498,627.51** |

63、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 | -22,864,344,255.52 | -8,676,699,707.34 |
| 加：资产减值损失 | 4,578,993,860.87 | 2,197,034,644.47 |
| 信用减值损失 | 4,352,037,420.90 | 1,229,412,101.07 |
| 固定资产折旧、投资性房地产折旧 | 172,433,829.36 | 230,267,454.73 |
| 使用权资产折旧 | 99,514,427.72 | 118,609,093.18 |
| 无形资产摊销 | 23,816,263.32 | 25,826,624.85 |
| 长期待摊费用摊销 | 139,488,344.23 | 65,125,748.09 |
| 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） | 90,019,931.94 | 160,980,205.07 |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列） | 6,636,880.91 | 500,704.18 |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列） | 1,756,863,698.23 | 86,367,029.84 |
| 财务费用（收益以“－”号填列） | 2,777,989,924.11 | 1,620,394,775.11 |
| 投资损失（收益以“－”号填列） | 1,091,544,576.91 | 413,760,499.15 |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列） | 2,325,557,605.76 | 167,188,967.89 |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列） | 94,818,979.41 | -17,407,983.12 |
| 存货的减少（增加以“－”号填列） | 14,888,693,712.53 | 47,807,243,948.77 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | 11,210,358,803.72 | 937,783,209.10 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | -21,421,359,170.40 | -49,090,765,485.03 |
| 其他 | 897,978,575.72 | 1,438,654,187.73 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 221,043,409.72 | -1,285,723,982.26 |
| **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 | | |
| 当期新增的使用权资产 | 9,538,216.13 | 17,648,618.21 |

| 补充资料 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| **3、现金及现金等价物净变动情况:** | | |
| 现金的期末余额 | 607,039,636.00 | 1,369,941,505.77 |
| 减：现金的期初余额 | 1,369,941,505.77 | 4,147,355,003.63 |
| 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 | -762,901,869.77 | -2,777,413,497.86 |

（2）现金及现金等价物的构成

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
| --- | --- | --- |
| 一、现金 | 607,039,636.00 | 1,369,941,505.77 |
| 其中：库存现金 | 57,608.78 | 448,177.59 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 605,504,542.68 | 1,330,343,958.64 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 1,477,484.54 | 39,149,369.54 |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 607,039,636.00 | 1,369,941,505.77 |

64、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 | 354,914.70 | 7.0288 | 2,494,624.44 |
| 澳元 | 1,372.93 | 4.6892 | 6,437.94 |
| 港币 | 223,041.02 | 0.9032 | 201,450.65 |
| **其他应收款** | | | |
| 其中：美元 | 45,140.34 | 7.0288 | 317,282.42 |
| **一年内到期的非流动负债** | | | |
| 其中：美元 | 450,342,300.00 | 7.0288 | 3,165,365,958.24 |

65、租赁

作为承租人

| 项　目 | 本期发生额 |
| --- | --- |
| 短期租赁费用 | 2,459,238.02 |

## 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 | 99.90 | 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 | 99.90 | 0.10 | 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 | 99.00 | 1.00 | 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 | 99.90 | 0.10 | 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 | 100.00 | | 投资设立 |
| 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 |

| 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 | |
| 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 | 99.00 | 1.00 | 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 | 99.07 | 0.93 | 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 | 1.10 | 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 |
| 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 | 6.16 | 投资设立 |
| 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 | 5.59 | 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 |
| 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 | 4.51 | 投资设立 |
| 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 | 5.03 | 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 | 30.00 | 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 | 99.90 | 0.10 | 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 |

| 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 | |
| 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 | 55.00 | 20.00 | 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 | 84.20 | | 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 | 100.00 | | 投资设立 |
| 江苏通州湾中南城市开发建设有限公司 | 10,010.00 | 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 |
| 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 | 47.30 | 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 |
| 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 | 79.00 | 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 | | 非同一控制下企业合并 |
| 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 |
| 南京尧光物业服务有限公司 | 100.00 | 江苏省南京市 | 江苏省南京市 | 房地产开发经营 | 1.00 | 99.00 | 投资设立 |

说明:

①子公司的持股比例不同于表决权比例情况

| 子公司名称 | 持股比例% | 表决权比例% | 差异原因 |
|---|---|---|---|
| 佛山中武景熙置地有限公司 | 48.23 | 100.00 | 根据股权协议，持股比例不同于表决权比例 |
| 蚌埠赛特中南房地产开发有限公司 | 80.00 | 100.00 | 根据股权协议，持股比例不同于表决权比例 |
| 杭州锦坤企业管理咨询有限公司 | 50.00 | 67.00 | 根据股权协议，持股比例不同于表决权比例 |
| 淮安市尚锦置业有限公司 | 34.00 | 67.00 | 根据股权协议，持股比例不同于表决权比例 |
| 徐州嵘彭房地产开发有限公司 | 50.00 | 51.00 | 根据股权协议，持股比例不同于表决权比例 |
| 南通鑫扬置业有限公司 | 40.00 | 70.00 | 根据股权协议，持股比例不同于表决权比例 |
| 淄博锦汇置业有限公司 | 60.00 | 100.00 | 根据股权协议，持股比例不同于表决权比例 |
| 如皋港华置业有限公司 | 51.00 | 68.00 | 根据股权协议，持股比例不同于表决权比例 |
| 杭州德通置业有限公司 | 50.00 | 67.00 | 根据股权协议，持股比例不同于表决权比例 |

②持有其他主体半数以上表决权但不控制该主体情况

| 项　目 | 表决权比例% | 未纳入合并范围原因 |
|---|---|---|
| 邹城市锦尚置业有限公司 | 51.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 沈阳中南屹盛房地产开发有限公司 | 60.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 潍坊市中南锦城房地产开发有限公司 | 70.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司 | 70.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 烟台锦辰房地产开发有限公司 | 51.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司 | 80.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 徐州锦熙房地产开发有限公司 | 60.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 淮安市锦熙置业有限公司 | 55.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 杭州驭宇置业有限公司 | 66.67 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 成都昀泽房地产开发有限公司 | 60.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 成都平大机械有限公司 | 51.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 武汉金诚企业管理咨询有限公司 | 51.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |

| 项　目 | 表决权比例% | 未纳入合并范围原因 |
| --- | --- | --- |
| 苏州亘茂置业有限公司 | 51.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 甘肃秦地置业有限公司 | 55.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 达州锦华达房地产开发有限责任公司 | 51.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 湖州锦驭置业有限公司 | 60.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 固安县中南兴盛房地产开发有限公司 | 70.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 深圳保南绿榕投资有限公司 | 60.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 张家港锦裕置地有限公司 | 51.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 连云港华玺房地产有限公司 | 65.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 南通海门锦腾置业有限公司 | 75.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 平嘉（深圳）投资有限公司 | 60.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 平熙（深圳）投资有限公司 | 60.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 华晟地产开发（深圳）有限公司 | 51.00 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |

（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 |
| --- | --- | --- | --- |
| 江阴苏泰房地产有限公司 | 55.00 | 100.00 | 收购部分股权 |
| 绍兴中润置业有限公司 | 70.59 | 100.00 | 收购部分股权 |
| 南通嘉望置业有限公司 | 55.00 | 100.00 | 收购部分股权 |
| 南通锦时建筑工程有限责任公司 | 100.00 | 97.00 | 子公司破产清算丧失部分股权 |

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 | 江阴苏泰房地产有限公司 | 绍兴中润置业有限公司 | 南通嘉望置业有限公司 | 南通锦时建筑工程有限责任公司 |
|---|---|---|---|---|
| **购买成本/处置对价:** | | | | |
| --现金 | | | | |
| --非现金资产的公允价值 | 130,050,000.00 | 4,170,000.00 | 108,000,000.00 | |
| **购买成本/处置对价合计** | **130,050,000.00** | **4,170,000.00** | **108,000,000.00** | |
| 减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | 130,943,288.30 | 2,941,180.00 | -10,782,245.24 | 80,192.71 |
| **差额** | **-893,288.30** | **1,228,820.00** | **118,782,245.24** | **-80,192.71** |
| 其中：调整资本公积 | 893,288.30 | -1,228,820.00 | -118,782,245.24 | 80,192.71 |
| 调整盈余公积 | | | | |
| 调整未分配利润 | | | | |

说明：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 677,212.98 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 台州盛耀置业有限公司 | 2025 年 8 月 | 63,940,000.00 | 50.00 | 收购 | 2025/8/1 | 取得控制权 | 104,027,318.47 | 32,824,922.92 |
| 南通君之地置业有限公司 | 2025 年 6 月 | 41,250,000.00 | 55.00 | 收购 | 2025/6/23 | 取得控制权 | 173,106,721.10 | 45,277,800.12 |
| 温州恒志置业有限公司 | 2025 年 2 月 | | 69.00 | 收购 | 2025/2/11 | 取得控制权 | | -721,501,726.23 |

（2）合并成本及商誉

| 项　目 | 台州盛耀置业有限公司 | 南通君之地置业有限公司 | 温州恒志置业有限公司 |
|---|---|---|---|
| 合并成本: | | | |
| 现金 | 63,940,000.00 | 41,250,000.00 | |
| 非现金资产的公允价值 | | | |
| 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 | 63,940,000.00 | 33,750,000.00 | |
| 合并成本合计 | 127,880,000.00 | 75,000,000.00 | |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额 | 127,880,000.00 | 75,000,000.00 | |
| 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 | 台州盛耀置业有限公司 | | 南通君之地置业有限公司 | | 温州恒志置业有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 资产: | | | | | | |
| 货币资金 | 4,527,305.46 | 4,527,305.46 | 15,614,830.34 | 15,614,830.34 | 1,179,227.99 | 1,179,227.99 |
| 存货 | 334,314,641.00 | 334,314,641.00 | 231,582,192.82 | 214,634,672.49 | | |
| 其他资产汇总 | 33,386,779.56 | 33,386,779.56 | 140,379,410.84 | 140,379,410.84 | 1,181,315,000.75 | 1,181,315,000.75 |
| 负债: | | | | | | |
| 预收账款 | | | | | | |
| 其他应付款 | 204,542,900.37 | 204,542,900.37 | 46,762,726.00 | 46,762,726.00 | | |

| 项　目 | 台州盛耀置业有限公司 | | 南通君之地置业有限公司 | | 温州恒志置业有限公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 其他负债汇总 | 27,651,210.39 | 27,651,210.39 | 3,351,758.70 | 3,351,758.70 | 1,182,494,228.74 | 1,182,494,228.74 |
| 净资产 | 12,154,615.26 | 12,154,615.26 | 262,461,949.30 | 262,461,949.30 | | |
| 减：少数股东权益 | 127,880,000.00 | 127,880,000.00 | 75,000,000.00 | 58,052,479.67 | | |
| 合并取得的净资产 | | | | | | |

（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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 台州盛耀置业有限公司 | 63,940,000.00 | 63,940,000.00 | | | |
| 南通君之地置业有限公司 | 26,123,615.85 | 33,750,000.00 | 7,626,384.15 | | |
| 温州恒志置业有限公司 | | | | | |

3、处置子公司

（1）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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 宁波盛朗房地产开发有限公司 | 股权转让 | 98.47% | 出售 | 2025/1/23 | 丧失半数以上表决权 | -2,191,467.18 | |
| 宁波璟耀置业有限公司 | 股权转让 | 27.50% | 出售 | 2025/10/13 | 丧失半数以上表决权 | 37,154,473.88 | |
| 南通海门珂缔缘足球俱乐部有限公司 | 股权转让 | 58.48% | 出售 | 2025/1/9 | 丧失半数以上表决权 | 15,533,960.97 | |
| 常州龙辰置业有限公司 | 股权转让 | 51.00% | 出售 | 2025/6/10 | 丧失半数以上表决权 | -5,482,628.33 | |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 宁波锦渝置业有限公司 | 股权转让 | 100.00% | 出售 | 2025/10/22 | 丧失半数以上表决权 | 211,276,117.24 | |
| Big C&S Group Pty.Ltd | 股权转让 | 70.00% | 出售 | 2025/1/1 | 丧失半数以上表决权 | -5,374,041.32 | |

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 宁波盛朗房地产开发有限公司 | | | | | | |
| 宁波璟耀置业有限公司 | | | | | | |
| 南通海门珂缔缘足球俱乐部有限公司 | | | | | | |
| 常州龙辰置业有限公司 | | | | | | |
| 宁波锦渝置业有限公司 | | | | | | |
| Big C&S Group Pty.Ltd | | | | | | |

说明:

①本期处置的宁波璟耀置业有限公司包含子公司诸暨悦盛房地产有限公司。

②本期处置的宁波锦渝置业有限公司包含子公司甘肃锦仁置业有限公司。

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

本期新设立厦门泰宸达企业管理咨询有限责任公司、西安弘策企业管理咨询有限公司、南通锦鸿滔管理咨询有限公司。

（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 |
| --- | --- |
| 太仓锦亿企业管理有限公司 | 南京乐澜房产开发合伙企业（有限合伙） |
| 太仓锦新企业管理有限公司 | 无锡锦庭企业管理有限公司 |
| 西安嘉坤企业管理咨询有限责任公司 | 无锡览众企业管理合伙企业（有限合伙） |
| 西安旭霖房地产开发合伙企业（有限合伙） | 上海恒澜企业管理合伙企业（有限合伙） |
| 珠海旭霖投资发展合伙企业（有限合伙） | 上海昱善企业管理合伙企业（有限合伙） |
| 无锡枫丹企业管理合伙企业（有限合伙） | 上海锦跃企业管理合伙企业（有限合伙） |
| 徐州市鹭坤企业管理咨询有限公司 | |

（3）因进入破产程序等原因而丧失控制权的子公司

本期因进入破产重整程序而丧失控制权的子公司有盐城中南世纪城房地产投资有限公司、宁波奉化璟辰置业有限公司、江苏中南建筑产业集团有限责任公司等 11 家子公司。

（4）本期注销或吊销子公司情况

| 公司名称 | 公司名称 |
| --- | --- |
| 青岛紫云集贸易有限公司 | 绍兴艺境房地产开发有限公司 |
| 南通新悦锦信息咨询中心（有限合伙） | 南通懿博企业管理中心（有限合伙） |
| 南通博深信息咨询中心（有限合伙） | 厦门向嘉管理咨询合伙企业（有限合伙） |
| 南通锦仁信息咨询中心（有限合伙） | 贵阳致鸿企业管理咨询有限责任公司 |
| 南通昊鼎信息咨询中心（有限合伙） | 杭州秀嘉企业管理咨询有限公司 |
| 南通联拓信息咨询中心（有限合伙） | 天津市锦南房地产信息咨询有限责任公司 |
| 上海鹏翔耘房地产开发合伙企业（有限合伙） | 嘉兴恭茂捌号投资合伙企业（有限合伙） |
| 南通新优源信息咨询中心（有限合伙） | 江苏锦迅咨询管理有限公司 |

5、在合营安排或联营企业中的权益

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 | 7,775,142,949.74 | 8,363,484,838.81 |

| 项　目 | 期末余额/本期发生额 | 上年年末余额/上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | -1,253,665,707.31 | -44,288,696.74 |
| 净利润 | -2,340,525,035.89 | 1,395,669,504.55 |
| 其他综合收益 | | |
| 综合收益总额 | -2,340,525,035.89 | 1,395,669,504.55 |
| **联营企业:** | | |
| 投资账面价值合计 | 3,501,340,517.81 | 4,126,273,567.18 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | 37,248,046.00 | 156,704,915.99 |
| 净利润 | 50,701,093.95 | 508,626,928.41 |
| 其他综合收益 | | |
| 综合收益总额 | 50,701,093.95 | 508,626,928.41 |

## 七、政府补助

1、计入递延收益的政府补助

| 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 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 与资产相关的政府补助: | | | | | | |
| 政府补助 | 133,661,073.00 | 503,642.20 | 10,137,016.01 | 21,124,730.68 | 102,902,968.51 | 其他收益 |

2、采用总额法计入当期损益的政府补助情况

| 种　类 | 本期计入损益的金额 | 上期计入损益的金额 | 计入损益的列报项目 |
| --- | --- | --- | --- |
| 与资产相关的政府补助: | | | |
| 政府补助 | 10,137,016.01 | 1,519,292.07 | 其他收益 |
| **小　计** | **10,137,016.01** | **1,519,292.07** | |
| 与收益相关的政府补助: | | | |
| 政府补助 | 3,043,808.29 | 40,432,735.65 | 其他收益 |
| **小　计** | **3,043,808.29** | **40,432,735.65** | |
| **合　计** | **13,180,824.30** | **41,952,027.72** | |

## 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 61.43%（2024 年：17.47%）；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 20.47%（2024 年：18.63%）。

（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 | 1,827,631.98 | 3,872,450.42 |
| 其中：短期借款 | 593,083.39 | 995,143.47 |
| 长期借款 | 610,022.10 | 2,284,351.82 |
| 应付债券 | 624,526.49 | 592,955.13 |
| **合　计** | **1,827,631.98** | **3,872,450.42** |

| 项　目 | 本期数 | 上期数 |
| --- | --- | --- |
| 浮动利率金融工具 | | |
| 金融资产 | 138,718.31 | 318,535.44 |
| 其中：货币资金 | **138,718.31** | **318,535.44** |
| **合　计** | **138,718.31** | **318,535.44** |

对于资产负债表日持有的、使本公司面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本公司面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

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 | 3,165,365,958.24 | 3,237,240,589.32 | 2,811,906.86 | 2,722,812.09 |
| 澳元 | | 8,282,076.68 | 6,437.94 | 364,375.45 |
| 港币 | | | 201,450.65 | 206,385.20 |
| **合　计** | **3,165,365,958.24** | **3,245,522,666.00** | **3,019,795.45** | **3,293,572.74** |

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 117.32%（上年年末：94.91 %）。

## 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 | 370,329.00 | | | 370,329.00 |
| 2. 理财产品 | | | 3,483,529.62 | 3,483,529.62 |
| （二）应收款项融资 | | | | |
| 1.应收票据 | -- | | 89,365,068.93 | 89,365,068.93 |
| （三）其他非流动金融资产 | | | | |
| 1.权益工具投资 | | | 382,421,390.00 | 382,421,390.00 |
| （四）投资性房地产 | | | | |
| 1.出租的建筑物 | | | 5,572,734,605.45 | 5,572,734,605.45 |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | 370,329.00 | | 6,048,004,594.00 | 6,048,374,923.00 |

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 |
|---|---|---|
| 理财产品 | 3,483,529.62 | 预期收益率法 |
| 应收款项融资: | | 现金流折现法 |
| 应收票据 | 89,365,068.93 | |
| 权益工具投资 | 238,580,000.00 | 预计未来现金流量法数 |
| | 143,841,390.00 | 市场法 |

| 内　容 | 期末公允价值 | 估值技术 |
| --- | --- | --- |
| 投资性房地产: | | |
| 商业房地产及车位 | 5,572,734,605.45 | 市场法 |

（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 | 南通市海门区常乐镇常青路 188 号 | 商品房开发、销售;城市建设投资 | 165,424.25 | 35.73 | 35.73 |

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六、1。

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六、5。

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 |
| --- | --- |
| 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 |
| 常熟市共筑房地产有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 常熟志诚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 |
| 成都世纪中南房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 成都昀泽房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 慈溪星坤置业有限公司 | 本公司之合营企业 |

| 合营或联营企业名称 | 与本公司关系 |
| --- | --- |
| 达州锦华达房地产开发有限责任公司 | 本公司之合营企业 |
| 儋州润捷房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 佛山市南海区金玖房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 福州庆南唐茂房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 甘肃秦地置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 海宁鸿翔锦元置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 邯郸市锦光房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 杭州昌益商务信息咨询有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 杭州惠眼企业管理咨询有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 杭州锦弘企业管理咨询有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 杭州驭宇置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 杭州毓城企业管理有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 杭州圆盛企业管理有限责任公司 | 本公司之合营企业 |
| 华晟地产开发（深圳）有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 淮安市恒淮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 |
| 淮安昱成房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 江苏太云生态农业发展有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 江苏通垚置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 金华锦海置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 开封晖达中南置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 连云港华玺房地产有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 梅州中南昱晟房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南充嘉梁置业有限公司 | 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 |
| 南京国资新城颐锦置业投资有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南京市江宁区瑞洲房地产开发有限公司 | 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 |
| 南京中南融创置业有限公司 | 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 |
| 南通海麓置业有限公司 | 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 |
| 南通海门锦腾置业有限公司 | 本公司之合营企业 |

| 合营或联营企业名称 | 与本公司关系 |
| --- | --- |
| 南通海睿置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通华璞置业有限公司 | 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 |
| 南通万鹏房地产有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通卓煜房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 宁波世茂悦盈置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 平度市中南锦宸房地产有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 平嘉（深圳）投资有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 平熙（深圳）投资有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 青岛长喜股权投资合伙企业（有限合伙） | 本公司之合营企业 |
| 如皋锦瑞置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 商丘老街坊置业有限公司 | 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 |
| 上海苹齐实业有限公司 | 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 |
| 绍兴锦月置业有限公司 | 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 |
| 深圳中洲涪达投资有限公司 | 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 |
| 沈阳中南屹盛房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 台州璟仑置业有限公司 | 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 |
| 天津骏友房地产信息咨询有限公司 | 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 |
| 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司 | 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 |
| 武汉金诚企业管理咨询有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 武汉中南锦悦房地产开发有限公司 | 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 |
| 湘潭长厦锦城房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 兴化中南企业管理有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 徐州锦川房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |

| 合营或联营企业名称 | 与本公司关系 |
| --- | --- |
| 徐州锦熙房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 许昌市昱恒房地产开发有限公司 | 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 |
| 烟台鑫元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 |
| 张家港锦昌企业管理有限公司 | 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 |
| 镇江颐润中南置业公司 | 本公司之合营企业 |
| 重庆南唐府房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 诸暨璟润置业有限责任公司 | 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 |
| 邹城市锦尚置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 安宁中南云璟房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟万中城房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟中南香缇苑房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟中置房地产有限公司 | 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 |
| 广西润凯置业有限公司 | 本报告期上期为本公司之联营企业 |
| 惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 嘉兴市嘉南置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南京锦安中垠房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通港华置业有限公司 | 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 |
| 南通海门锦融房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通弘晏房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通锦恒置业有限公司 | 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 |
| 南通市华昌房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通市华玺房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通欣和置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 宁波奉化源都企业管理有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 邳州珍宝岛房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |

| 合营或联营企业名称 | 与本公司关系 |
| --- | --- |
| 瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 上海励治房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 上海绿地奉瑞置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 苏州昌尊置业有限公司 | 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 |
| 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 |
| 西安杰宁置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 徐州骏茂房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 徐州祥恒置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 徐州鑫众房地产开发有限公司 | 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 |
| 云南嘉逊房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 镇江虹孚置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 重庆首铭房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |

4、本公司的其他关联方情况

| 关联方名称 | 与本公司关系 |
| --- | --- |
| 常州市宏禾置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 达州达开房地产开发有限公司 | 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 |
| 佛山市顺德区金昇房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 南通灵源电力设备有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 宁波吉欣企业管理咨询有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 商丘海玥置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 上海锦泾置业有限公司 | 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 |
| 天津新友置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 温州兆瓯房地产有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 徐州颐居置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 徐州颐宁置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 烟台沐源置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 张家港弘甲房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |

| 关联方名称 | 与本公司关系 |
| --- | --- |
| 张家港科茂置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 张家港智茂置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 重庆金潼达房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 诸暨瑞鲲房地产有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 阜南中南新路投资有限责任公司 | 本公司之联营企业之子公司 |
| 徐州梁恒置业有限公司 | 本报告期上期为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 |
| 江苏环宇建筑设备制造有限公司 | 其他利益相关方 |
| 南通飞宇电器设备有限公司 | 其他利益相关方 |
| 南通鸿升达贸易有限公司 | 其他利益相关方 |
| 南通利兴华建材有限公司 | 其他利益相关方 |
| 苏州中南中心投资建设有限公司 | 本报告期上期为本公司之其他利益相关方 |
| 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 |
| 海门市中南融通农村小额贷款有限公司 | 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 |
| 江苏摩界体育文化传播有限公司 | 母公司之母公司持股公司 |
| 江苏中南建设装饰集团有限公司 | 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 中南控股集团有限公司 | 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 |
| 南通晴舟行商业发展有限公司 | 其他利益相关方 |
| 江苏锦上电力科技有限公司 | 其他利益相关方 |
| 南通市益浩商务发展有限公司 | 其他利益相关方 |
| 上海三山乐商业发展有限公司 | 其他利益相关方 |
| 佛山市高明区锦实置业有限公司 | 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 |

| 关联方名称 | 与本公司关系 |
| --- | --- |
| 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 |
| 河南闽创实业有限公司 | 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 |
| 昆明锦石运营管理有限公司 | 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 |
| 绵阳中南金石置业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南京锦凡置业有限公司 | 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 |
| 南通中南高科产业园管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 三河锦石房地产开发有限公司 | 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 |
| 沈阳中南金石产业园运营管理有限公司 | 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 |
| 武汉航石置业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 湘潭金石置业有限公司 | 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 |
| 漳州中南高科产业园管理有限公司 | 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 |
| 中兴园区管理服务南通有限公司 | 同一最终控制方 |

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 | 195,866,160.24 | 372,062,419.85 |
| 上海三山乐商业发展有限公司 | 支付服务费 | 42,546,248.32 | 66,907,717.77 |
| 江苏锦上电力科技有限公司 | 购买工程劳务 | 24,521,179.74 | 51,478,146.55 |
| 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 支付服务费 | 24,429,404.45 | 6,028,804.46 |
| 南通市益浩商务发展有限公司 | 支付服务费 | 18,248,961.18 | 153,963.84 |
| 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 | 9,925,854.88 | 16,628,097.69 |
| 江苏中南金属装饰工程有限公司 | 购买工程劳务 | 5,881,018.79 | 3,327,194.12 |

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 | 5,651,107.96 | 5,469,257.90 |
| 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 | 864,461.70 | 3,871,616.73 |
| 南通市中南裕筑模板科技有限公司 | 购买材料 | -11,896.28 | 59,338,576.94 |
| 武汉中南锦悦房地产开发有限公司 | 购买商品 | | 110,768,210.93 |
| 中南昱购(上海)供应链科技有限公司 | 购买材料 | | 19,126,429.08 |
| 其他零星关联方交易 | 支付服务费、购买材料、购买工程劳务 | 39,460,415.41 | 46,143,114.21 |

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| 阜南中南新路投资有限责任公司 | 提供工程劳务 | 13,798,768.19 | |
| 南通海门锦邦置业有限公司 | 提供工程劳务、提供服务 | 2,315,611.34 | |
| 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 | 463,561.89 | 5,957,290.93 |
| 三河锦石房地产开发有限公司 | 提供工程劳务 | 318,544.13 | 26,512,828.66 |
| 淮安昱成房地产开发有限公司 | 提供工程劳务、提供服务 | -213,841.55 | 20,631,635.50 |
| 沈阳中南金石产业园运营管理有限公司 | 提供工程劳务 | -1,806,211.34 | 6,956,700.24 |
| 武汉航石置业有限公司 | 提供工程劳务 | -4,672,509.83 | 69,527,768.38 |
| 昆明锦石运营管理有限公司 | 提供工程劳务 | -14,629,563.11 | 9,796,513.49 |
| 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 | -37,815,332.56 | 33,228,611.72 |
| 苏州中南中心投资建设有限公司 | 提供工程劳务 | | 63,463,357.69 |
| 徐州梁恒置业有限公司 | 提供工程劳务 | | 9,936,343.95 |
| 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 | -41,276,669.68 | 107,084,759.29 |

（2）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 | 儋州润捷房地产开发有限公司 | 19,727.43 | 2020/11/10 | 直至债务清偿结束 | 否 |
| 本公司 | 南宁景信置业有限公司 | 5,000.00 | 2020/8/14 | 2026/8/13 | 否 |
| 本公司 | 南宁景信置业有限公司 | 48,607.00 | 2021/2/7 | 2028/2/4 | 否 |
| 本公司 | 南宁景信置业有限公司 | 41,145.00 | 2023/5/27 | 2029/4/30 | 否 |

| 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 | 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司 | 13,955.00 | 2020/1/10 | 直至债务清偿结束 | 否 |
| 本公司 | 深圳市金中盛投资有限公司 | 255,000.00 | 2023/2/16 | 2029/2/15 | 否 |
| 本公司 | 重庆金南盛唐房地产开发有限公司 | 657.30 | 2020/6/24 | 2026/12/18 | 否 |
| 本公司 | 西安源恩置业有限公司 | 19,100.00 | 2020/11/20 | 2027/5/17 | 否 |
| 本公司 | 杭州德全置业有限公司 | 5,681.00 | 2021/4/23 | 2029/4/16 | 否 |
| 本公司 | 绍兴驭远置业有限公司 | 7,113.39 | 2021/5/14 | 2029/5/26 | 否 |
| 本公司 | 温州兆瓯房地产有限公司 | 37,193.62 | 2021/9/30 | 2029/8/21 | 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 |
| 本公司 | 阜南中南新路投资有限责任公司 | 36,835.00 | 2020/1/8 | 2042/1/8 | 否 |
| 本公司 | 兴化中南企业管理有限公司 | 2,900.00 | 2022/4/29 | 2028/4/29 | 否 |
| 本公司 | 兴化中南企业管理有限公司 | 26,750.00 | 2018/2/9 | 2031/2/9 | 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 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 26,689.94 | 2015/6/10 | 2027/4/26 | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司 | 7,070.48 | 2019/2/17 | 2028/8/28 | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 贵州锦盛置业有限公司 | 39,010.00 | 2021/4/2 | 2029/4/2 | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 合肥晟南置业有限公司 | 9,699.00 | 2021/4/30 | 2046/3/25 | 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 | 7,546.00 | 2021/6/28 | 2027/3/15 | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 宁波锦日置业有限公司 | 897.00 | 2022/1/26 | 2026/1/25 | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 中山锦泽置业有限公司 | 26,009.00 | 2021/6/25 | 直至债务清偿结束 | 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 | 25,365.90 | 2021/9/13 | 直到债务清偿结束 | 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 | 3,663.00 | 2021/8/10 | 2032/5/21 | 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 | 2022/10/26 | 2028/6/8 | 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 | 2028/6/8 | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 太仓锦泰房地产开发有限公司 | 10,148.76 | 2023/2/28 | 直至债务清偿结束 | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 4,200.00 | 2021/6/28 | 直到债务清偿结束 | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 5,800.00 | 2020/8/28 | 直到债务清偿结束 | 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 | 海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司 | | | | |
| 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 | 16,778.77 | 2020/4/27 | 2029/4/27 | 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 | 揭阳吉辰房地产开发有限公司 | 19,398.00 | 2020/6/19 | 2028/4/24 | 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 | 24,450.00 | 2022/1/25 | 直至债务清偿结束 | 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 | 15,753.00 | 2021/1/14 | 2027/7/4 | 否 |
| 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 | 10,763.30 | 2020/8/26 | 2026/8/26 | 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 | 42,700.00 | 2021/1/29 | 2029/4/28 | 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 | 青岛东鸿城市发展有限公司 | 31,639.00 | 2021/4/29 | 2029/4/18 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 青岛锦拓房地产开发有限公司 | 734.35 | 2022/4/29 | 直至债务清偿结束 | 否 |
| 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 | 926.18 | 2021/6/10 | 直至债务清偿结束 | 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 | 3,100.00 | 2021/7/17 | 直至债务清偿结束 | 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 | 46,589.18 | 2020/9/24 | 2027/12/10 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 潍坊中南悦隽产业发展有限公司 | 8,210.00 | 2021/5/11 | 2028/5/11 | 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 | | | | |
| 烟台锦尚房地产发展有限公司 | 烟台仙客居酒店有限公司 | 919.00 | 2021/9/30 | 2028/9/19 | 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 | 6,179.83 | 2019/11/20 | 2027/4/30 | 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 | 直至债务清偿结束 | 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 | 2021/7/30 | 直至债务清偿结束 | 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 | 30,000.00 | 2021/7/29 | 直至债务清偿结束 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份 | 南通海门锦瑞置业有限公 | 4,443.53 | 2020/1/3 | 2028/5/24 | 否 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 有限公司 | 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 | 南通嘉望置业有限公司 | 17,650.00 | 2021/4/30 | 2030/4/29 | 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 | 26,689.94 | 2015/6/10 | 2027/4/26 | 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 | 38,390.00 | 2021/2/22 | 2027/12/30 | 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 | 4,692.24 | 2021/4/29 | 直至债务清偿结束 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 51,500.00 | 2022/3/9 | 2030/3/9 | 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 | 7,000.00 | 2022/3/4 | 2028/5/19 | 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 | 7,070.48 | 2019/2/17 | 2028/8/28 | 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 | 117.00 | 2021/7/20 | 直到债务清偿结束 | 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 | 1,405.00 | 2021/4/30 | 2029/4/20 | 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 | 2021/4/30 | 2029/8/20 | 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 | 9,035.20 | 2020/3/24 | 2031/3/30 | 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 | 27,988.16 | 2020/12/25 | 2028/6/12 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司、重庆南佑房地产开发有限公司 | 南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司 | 18,081.00 | 2020/6/30 | 2026/6/29 | 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、常德南雅房地产开发有限公司 | 常德长欣房地产开发有限公司 | 7,900.00 | 2020/12/24 | 直至债务清偿结束 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 合肥晟南置业有限公司 | 9,699.00 | 2021/4/30 | 2046/3/25 | 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 | 2021/8/13 | 直至债务清偿结束 | 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 | 5,452.94 | 2021/6/4 | 2028/1/8 | 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 | 13,500.00 | 2021/9/30 | 直至债务清偿结束 | 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 | | | | |
| 江苏中南建设集团股份有限公司、常熟中南金 | 杭州锦昱置业有限公司 | 1,599.51 | 2020/8/5 | 2028/8/27 | 否 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 锦置地有限公司 | | | | | |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 龙港恒骏置业有限公司 | 1,081.87 | 2020/11/27 | 2027/12/31 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 温州锦藤置业有限公司 | 78,787.00 | 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 | 上海纳铭国际贸易有限公司 | 49.18 | 2021/11/5 | 直至债务清偿结束 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd. | 10,045.56 | 2019/6/18 | 直到债务清偿结束 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd. | 168,691.20 | 2021/4/7 | 直到债务清偿结束 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd. | 10,827.16 | 2021/6/9 | 直到债务清偿结束 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd. | 126,972.67 | 2022/6/6 | 直到债务清偿结束 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司、太仓市溰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 | 2021/5/26 | 2026/10/31 | 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 | 40,319.95 | 2021/7/23 | 2030/1/22 | 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 | 2021/6/28 | 2027/3/15 | 否 |
| 江苏瑞晟置业有限公司 | 宁波锦日置业有限公司 | 897.00 | 2022/1/26 | 2026/1/25 | 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 | 1,067.80 | 2021/6/30 | 直至债务清偿结束 | 否 |
| 江苏瑞晟置业有限公司 | 上海中南锦时置业有限责任公司 | 19,872.20 | 2020/4/13 | 直至债务清偿结束 | 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 | 622.20 | 2020/4/13 | 直至债务清偿结束 | 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 | 2,387.97 | 2022/4/19 | 2028/4/18 | 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 | 25,731.44 | 2021/5/24 | 2029/5/23 | 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 | 2021/3/16 | 2026/4/13 | 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 | 2,027.00 | 2021/1/19 | 直至债务清偿结束 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 南充中南建设发展有限公司 | 30,000.00 | 2020/12/18 | 2026/12/17 | 否 |

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 | 烟台沐源置业有限公司 | 合并范围外关联方 | 46,000.00 | 2021/8/12 | 2027/8/12 | 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 | 合并范围内关联方 | | | | |
| 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 | 合并范围内关联方 | | | | |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 广西润琅置业有限公司 | 非关联方 | | | | |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 广西唐迪投资有限公司 | 非关联方 | 70,841.13 | 2020/6/24 | 直到债务清偿结束 | 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 | 合并范围内关联方 | | | | |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 温州恒楷置业有限公司 | 合并范围内关联方 | | | | |
| 江苏中南建设集团股份有限公司、中南控股集团有限公司、上海筑达置业有限责任公司、青岛海湾新城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 | 南宁景信置业有限公司 | 合并范围外关联方 | 10,108.00 | 2022/10/27 | 直至债务清偿结束 | 否 |
| | 广西润鸿置业有限公司 | 非关联方 | | | | |
| | 平嘉（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 | | | | |
| | 广西锦驰置业有限公司 | 合并范围内关联方 | | | | |
| | 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 | | | | |
| | 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 | 非关联方 | | | | |
| | 嘉兴市启悦置业有限公司 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 盐城中南世纪城房地产投资有限公司 | 非关联方 | | | | |
| | 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 | | | | |
| 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 | 非关联方 | | | | |
| 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 | 合并范围内关联方 | 40,000.00 | 2020/4/20 | 2028/4/20 | 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 | 合并范围内关联方 | | | | |

（3）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 12 人，上期关键管理人员 10 人，支付薪酬情况见下表：

| 项　目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 关键管理人员薪酬 | 537.40 | 1,148.00 |

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 | 江苏摩界体育文化传播有限公司 | 19,200,000.00 | 46,431.49 |
| 应收账款 | 南宁景信置业有限公司 | 6,103,925.11 | 10,153,925.11 |
| 应收账款 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 5,568,819.59 | 62,451,073.09 |
| 应收账款 | 江苏中南建设装饰集团有限公司 | 172,081.10 | 7,611,534.53 |
| 应收账款 | 武汉航石置业有限公司 | 63,669.69 | 28,767,793.99 |
| 应收账款 | 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 14,960.00 | 6,847,646.34 |
| 应收账款 | 商丘瑞海置业有限公司 | | 88,370,854.52 |
| 应收账款 | 苏州中南中心投资建设有限公司 | | 87,303,114.64 |
| 应收账款 | 阜南中南新路投资有限责任公司 | | 39,631,365.71 |
| 应收账款 | 淮安昱成房地产开发有限公司 | | 22,056,591.43 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 应收账款 | 南通鸿升达贸易有限公司 | | 13,760,160.48 |
| 应收账款 | 淮安市锦熙置业有限公司 | | 10,540,216.47 |
| 应收账款 | 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | | 9,598,713.85 |
| 应收账款 | 固安锦邑房地产开发有限公司 | | 9,581,866.99 |
| 应收账款 | 河南闽创实业有限公司 | | 8,144,890.38 |
| 应收账款 | 东台锦腾置业有限公司 | | 7,741,539.89 |
| 应收账款 | 泰州锦启科技产业园运营管理有限公司 | | 6,720,326.23 |
| 应收账款 | 南通锦拓置业有限公司 | | 6,414,203.72 |
| 应收账款 | 上海绿地奉瑞置业有限公司 | | 6,144,010.88 |
| 应收账款 | 商丘海玥置业有限公司 | | 6,089,834.15 |
| 应收账款 | 肇庆市端州区泓石置业有限公司 | | 6,041,355.12 |
| 应收账款 | 南通灵源电力设备有限公司 | | 5,408,000.00 |
| 应收账款 | 其他关联方零星应收账款 | 30,261,871.42 | 98,851,961.23 |
| 预付账款 | 江苏中南建设装饰集团有限公司 | 31,680,170.91 | 238,313,872.17 |
| 预付账款 | 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 14,625,908.24 | 26,441,212.39 |
| 预付账款 | 江苏锦上电力科技有限公司 | 8,826,672.89 | 5,050,000.00 |
| 预付账款 | 南通鸿升达贸易有限公司 | 7,186,573.41 | 7,173,445.06 |
| 预付账款 | 江苏环宇建筑设备制造有限公司 | 1,909,574.74 | 5,002,434.27 |
| 预付账款 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 961,368.31 | 623,522,730.81 |
| 预付账款 | 南通市中南裕筑模板科技有限公司 | 890,638.69 | 11,521,382.88 |
| 预付账款 | 中南昱购（上海）供应链科技有限公司 | | 19,952,048.80 |
| 预付账款 | 其他关联方零星预付账款 | 6,559,923.55 | 8,362,230.37 |
| 其他应收款 | 南宁景信置业有限公司 | 1,339,567,128.95 | 1,365,972,822.80 |
| 其他应收款 | 烟台鑫元房地产开发有限公司 | 660,817,148.07 | 660,801,146.07 |
| 其他应收款 | 南京锦安中垠房地产开发有限公司 | 566,336,904.62 | 566,386,904.62 |
| 其他应收款 | 儋州润捷房地产开发有限公司 | 517,077,164.80 | 517,045,707.66 |
| 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 | 成都世纪中南房地产开发有限公司 | 412,110,301.33 | 412,032,719.97 |
| 其他应收款 | 沈阳中南屹盛房地产开发有限公司 | 411,863,032.20 | 410,893,341.59 |
| 其他应收款 | 湘潭长厦锦城房地产开发有限公司 | 385,928,164.64 | 385,928,154.64 |
| 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 | 温州兆瓯房地产有限公司 | 355,776,957.40 | |
| 其他应收款 | 武汉金诚企业管理咨询有限公司 | 334,929,519.33 | 334,929,519.33 |
| 其他应收款 | 南通海门锦融房地产开发有限公司 | 310,820,150.00 | 310,820,150.00 |
| 其他应收款 | 重庆南唐府房地产开发有限公司 | 307,703,852.13 | 311,984,703.13 |
| 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 | 281,765,821.93 | 281,765,821.93 |
| 其他应收款 | 西安杰宁置业有限公司 | 271,925,748.58 | 271,865,644.58 |
| 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 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 | 204,332,055.64 |
| 其他应收款 | 梅州中南昱晟房地产开发有限公司 | 200,058,402.43 | 200,046,450.32 |
| 其他应收款 | 西安源恩置业有限公司 | 196,612,612.20 | 196,643,658.59 |
| 其他应收款 | 武汉中南锦悦房地产开发有限公司 | 186,472,525.59 | 188,789,145.31 |
| 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 | 178,450,445.90 | 178,447,827.03 |
| 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 | 南京国资新城颐锦置业投资有限公司 | 165,623,178.11 | 165,623,178.11 |
| 其他应收款 | 烟台锦辰房地产开发有限公司 | 163,192,463.73 | 163,299,719.46 |
| 其他应收款 | 芜湖荣众房地产开发有限公司 | 150,605,075.00 | 221,332,480.00 |
| 其他应收款 | 宁波吉欣企业管理咨询有限公司 | 148,520,000.00 | 148,520,000.00 |
| 其他应收款 | 南京市江宁区瑞洲房地产开发有限公司 | 143,231,474.21 | |
| 其他应收款 | 江苏通垚置业有限公司 | 141,959,122.50 | 141,959,122.50 |
| 其他应收款 | 潍坊市中南锦城房地产开发有限公司 | 138,608,647.84 | 136,276,808.47 |
| 其他应收款 | 杭州惠眼企业管理咨询有限公司 | 136,075,000.00 | 136,075,000.00 |
| 其他应收款 | 深圳中洲涪达投资有限公司 | 123,857,098.42 | |
| 其他应收款 | 张家港锦裕置地有限公司 | 119,680,599.88 | 256,980,022.00 |
| 其他应收款 | 开封晖达中南置业有限公司 | 115,206,470.26 | 115,033,654.77 |
| 其他应收款 | 绍兴锦嘉置业有限公司 | 103,242,371.09 | 103,539,575.74 |
| 其他应收款 | 扬州颐诚置业有限公司 | 94,185,203.31 | 138,704,497.81 |
| 其他应收款 | 瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司 | 93,428,689.59 | 93,428,689.59 |
| 其他应收款 | 许昌市昱恒房地产开发有限公司 | 85,413,058.79 | 89,554,471.90 |
| 其他应收款 | 南京中南融创置业有限公司 | 84,005,974.11 | 83,994,840.67 |
| 其他应收款 | 金华锦海置业有限公司 | 80,379,472.87 | 80,387,964.87 |
| 其他应收款 | 温州保祥置业有限公司 | 73,186,150.50 | 73,186,150.50 |
| 其他应收款 | 南充敬恒房地产开发有限公司 | 71,603,460.50 | 68,604,950.11 |
| 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 | 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 | 宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司 | 58,753,808.44 | 58,054,371.00 |
| 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 | 兴化中南企业管理有限公司 | 58,600,688.86 | |
| 其他应收款 | 达州锦华达房地产开发有限责任公司 | 53,267,033.33 | 53,267,033.33 |
| 其他应收款 | 商丘瑞海置业有限公司 | 52,102,056.85 | 52,192,058.85 |
| 其他应收款 | 诸暨璟润置业有限责任公司 | 47,294,420.03 | 47,294,420.03 |
| 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 | 平嘉（深圳）投资有限公司 | 45,815,130.00 | 45,815,130.00 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 其他应收款 | 绍兴锦月置业有限公司 | 45,145,940.05 | 69,118,320.44 |
| 其他应收款 | 南通卓煜房地产开发有限公司 | 44,773,256.00 | 38,247,756.00 |
| 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 | 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 | 41,425,296.04 | 41,425,296.04 |
| 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 | 成都平大机械有限公司 | 37,807,461.85 | 42,708,449.41 |
| 其他应收款 | 邯郸市锦光房地产开发有限公司 | 34,466,971.14 | 32,966,539.14 |
| 其他应收款 | 达州达开房地产开发有限公司 | 33,893,047.07 | 33,894,411.98 |
| 其他应收款 | 杭州毓城企业管理有限公司 | 30,812,209.85 | |
| 其他应收款 | 上海中南金石实业（集团）有限公司 | 24,613,976.71 | 91,304,700.00 |
| 其他应收款 | 佛山市顺德区金昇房地产开发有限公司 | 22,248,000.00 | 33,448,000.00 |
| 其他应收款 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 9,369,968.31 | 51,673,562.10 |
| 其他应收款 | 温州恒志置业有限公司 | | 395,240,116.40 |
| 其他应收款 | 甘肃秦地置业有限公司 | | 335,000,000.00 |
| 其他应收款 | 台州卓舜房地产开发有限公司 | | 306,474,300.00 |
| 其他应收款 | 温州景容置业有限公司 | | 227,643,965.00 |
| 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 | 安吉卓城房地产开发有限公司 | | 198,693,326.67 |
| 其他应收款 | 淮南嘉华房地产开发有限公司 | | 62,780,639.77 |
| 其他应收款 | 无锡览众企业管理合伙企业（有限合伙） | | 56,140,397.02 |
| 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 | 广西润凯置业有限公司 | | 303,270,895.99 |
| 其他应收款 | 其他关联方零星其他应收款 | 447,963,913.81 | 485,659,590.00 |
| 合同资产 | 合肥中南高科锦和产业园运营管理有限公司 | 14,715,207.88 | 15,878,646.52 |
| 合同资产 | 泰州锦启科技产业园运营管理有限公司 | 8,344,662.39 | 7,001,785.69 |
| 合同资产 | 苏州中南中心投资建设有限公司 | | 318,556,301.72 |
| 合同资产 | 商丘海玥置业有限公司 | | 96,310,089.12 |
| 合同资产 | 南通荣石车创汽车科技有限公司 | | 89,831,378.48 |
| 合同资产 | 武汉航石置业有限公司 | | 65,636,770.04 |
| 合同资产 | 南京市启洲房地产开发有限公司 | | 64,197,898.92 |
| 合同资产 | 西安源恩置业有限公司 | | 43,386,560.59 |
| 合同资产 | 徐州梁恒置业有限公司 | | 43,217,345.74 |
| 合同资产 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | | 42,348,080.29 |
| 合同资产 | 三河锦石房地产开发有限公司 | | 33,981,344.34 |
| 合同资产 | 南通海门锦邦置业有限公司 | | 33,697,915.29 |
| 合同资产 | 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司 | | 31,357,705.29 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 合同资产 | 东台锦腾置业有限公司 | | 26,112,270.29 |
| 合同资产 | 昆明锦石运营管理有限公司 | | 25,677,373.06 |
| 合同资产 | 沈阳中南金石产业园运营管理有限公司 | | 24,551,888.16 |
| 合同资产 | 湘潭金石置业有限公司 | | 22,090,271.83 |
| 合同资产 | 南通海门锦腾置业有限公司 | | 21,547,835.15 |
| 合同资产 | 永清县锦富科技发展有限公司 | | 18,742,339.20 |
| 合同资产 | 固安锦邑房地产开发有限公司 | | 16,858,208.63 |
| 合同资产 | 南通锦拓置业有限公司 | | 14,360,786.83 |
| 合同资产 | 南宁景信置业有限公司 | | 14,330,435.88 |
| 合同资产 | 南京锦凡置业有限公司 | | 13,058,451.88 |
| 合同资产 | 上海中南汉堃项目管理有限公司 | | 11,730,264.93 |
| 合同资产 | 漳州中南高科产业园管理有限公司 | | 11,130,616.30 |
| 合同资产 | 南充敬恒房地产开发有限公司 | | 10,748,872.13 |
| 合同资产 | 重庆南唐府房地产开发有限公司 | | 10,278,450.10 |
| 合同资产 | 佛山市高明区锦实置业有限公司 | | 10,038,071.28 |
| 合同资产 | 武汉中南锦悦房地产开发有限公司 | | 8,548,072.05 |
| 合同资产 | 南通市鼎熹置业有限公司 | | 8,167,342.87 |
| 合同资产 | 南通市华玺房地产有限公司 | | 7,235,909.30 |
| 合同资产 | 绵阳锦石涪鑫实业有限公司 | | 6,935,937.29 |
| 合同资产 | 杭州中璟邦达置业有限公司 | | 6,889,641.63 |
| 合同资产 | 徐州锦熙房地产开发有限公司 | | 4,197,364.66 |
| 合同资产 | 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | | 4,136,474.17 |
| 合同资产 | 嘉兴市嘉南置业有限公司 | | 3,732,665.14 |
| 合同资产 | 肇庆市端州区泓石置业有限公司 | | 3,707,807.21 |
| 合同资产 | 中兴园区管理服务南通有限公司 | | 3,229,048.19 |
| 合同资产 | 其他关联方零星合同资产 | | 20,407,459.45 |
| 应收票据 | 南通鸿升达贸易有限公司 | 2,985,010.73 | 2,985,010.73 |
| 应收票据 | 南宁景信置业有限公司 | 2,072,928.74 | 2,072,928.74 |
| 应收票据 | 武汉航石置业有限公司 | 220,672.00 | 4,870,000.00 |
| 应收票据 | 苏州中南中心投资建设有限公司 | | 2,200,000.00 |
| 应收票据 | 泰州锦启科技产业园运营管理有限公司 | | 3,037,640.00 |
| 应收票据 | 合肥中南高科锦和产业园运营管理有限公司 | | 1,200,000.00 |
| 应收票据 | 其他关联方零星应收票据 | 2,163,004.68 | 6,610,195.04 |
| 应收股利 | 常熟志诚房地产开发有限公司 | 5,500,000.00 | 5,500,000.00 |
| 其他非流动资产 | 南通海门锦嘉置业有限公司 | | 4,106,920.86 |
| 其他非流动资产 | 杭州中璟邦达置业有限公司 | | 914,815.74 |
| 其他非流动资产 | 其他关联方零星其他非流动资产 | | 11,783.43 |

（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 | 69,992,452.48 | 182,407,432.04 |
| 应付账款 | 江苏中南建设装饰集团有限公司 | 36,679,709.96 | 111,632,298.87 |
| 应付账款 | 南通鸿升达贸易有限公司 | 24,729,178.80 | 36,231,892.27 |
| 应付账款 | 江苏锦上电力科技有限公司 | 22,012,374.09 | 43,093,860.69 |
| 应付账款 | 南通飞宇电器设备有限公司 | 20,928,901.56 | 48,923,346.82 |
| 应付账款 | 江苏环宇建筑设备制造有限公司 | 17,584,872.71 | 12,859,115.28 |
| 应付账款 | 上海三山乐商业发展有限公司 | 14,498,017.67 | 5,095,376.55 |
| 应付账款 | 江苏中南金属装饰工程有限公司 | 12,405,000.77 | 16,967,502.83 |
| 应付账款 | 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 45,257,255.28 | 63,691,916.55 |
| 应付账款 | 南通市益浩商务发展有限公司 | 9,296,789.21 | 10,296,904.65 |
| 应付账款 | 中南控股集团有限公司 | 601,494.36 | 15,919,607.37 |
| 应付账款 | 中南昱购（上海）供应链科技有限公司 | 214,989.20 | 42,228,785.92 |
| 应付账款 | 南通市中南裕筑模板科技有限公司 | | 29,852,287.65 |
| 应付账款 | 其他关联方零星应付账款 | 24,280,894.94 | 39,186,143.08 |
| 其他应付款 | 南通海门锦邦置业有限公司 | 972,439,175.58 | 1,017,523,383.01 |
| 其他应付款 | 南宁景信置业有限公司 | 938,133,296.78 | 1,313,521,343.86 |
| 其他应付款 | 南通海睿置业有限公司 | 698,620,337.67 | 709,434,762.56 |
| 其他应付款 | 西安源恩置业有限公司 | 647,744,475.56 | 647,682,843.56 |
| 其他应付款 | 商丘老街坊置业有限公司 | 620,648,517.68 | 652,848,517.68 |
| 其他应付款 | 烟台锦辰房地产开发有限公司 | 501,308,591.12 | 501,308,591.12 |
| 其他应付款 | 潍坊市中南锦城房地产开发有限公司 | 388,998,240.19 | 386,000,837.56 |
| 其他应付款 | 福州庆南唐茂房地产开发有限公司 | 384,964,049.40 | 372,960,049.40 |
| 其他应付款 | 烟台沐源置业有限公司 | 380,026,264.23 | 380,026,264.23 |
| 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 | 张家港科茂置业有限公司 | 343,500,000.00 | 339,000,000.00 |
| 其他应付款 | 徐州锦川房地产开发有限公司 | 312,854,511.20 | 223,525,703.70 |
| 其他应付款 | 太仓彤光房地产开发有限公司 | 295,424,330.26 | 295,424,330.26 |
| 其他应付款 | 南通华璞置业有限公司 | 281,710,688.29 | 330,181,486.33 |
| 其他应付款 | 徐州颐宁置业有限公司 | 261,930,208.33 | 261,930,208.33 |
| 其他应付款 | 苏州昌尊置业有限公司 | 258,725,763.18 | 258,225,763.18 |
| 其他应付款 | 如皋锦瑞置业有限公司 | 239,524,186.35 | 239,524,186.35 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 | 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 | 张家港智茂置业有限公司 | 196,860,000.00 | 196,860,000.00 |
| 其他应付款 | 沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司 | 192,958,732.92 | 189,495,198.06 |
| 其他应付款 | 成都昀泽房地产开发有限公司 | 182,644,765.97 | 187,609,927.68 |
| 其他应付款 | 徐州骏茂房地产开发有限公司 | 161,389,984.20 | 161,389,984.20 |
| 其他应付款 | 邯郸市锦光房地产开发有限公司 | 160,767,443.30 | 160,767,443.30 |
| 其他应付款 | 诸暨璟润置业有限责任公司 | 157,335,206.05 | 168,989,034.93 |
| 其他应付款 | 淄博锦城房地产开发有限公司 | 148,182,929.84 | 148,182,929.84 |
| 其他应付款 | 开封晖达中南置业有限公司 | 137,435,953.29 | 137,435,953.29 |
| 其他应付款 | 南通海麓置业有限公司 | 135,216,011.89 | 135,216,011.89 |
| 其他应付款 | 淮安市恒淮房地产开发有限公司 | 128,145,774.24 | 128,145,774.24 |
| 其他应付款 | 南通晴舟行商业发展有限公司 | 121,879,200.41 | |
| 其他应付款 | 南通弘晏房地产有限公司 | 121,873,005.93 | 121,873,005.93 |
| 其他应付款 | 杭州惠眼企业管理咨询有限公司 | 119,778,709.67 | 119,778,709.67 |
| 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 | 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司 | 109,134,849.42 | 110,636,382.42 |
| 其他应付款 | 镇江虹孚置业有限公司 | 108,240,000.00 | 107,740,000.00 |
| 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 | 102,136,739.60 |
| 其他应付款 | 张家港锦裕置地有限公司 | 100,310,400.00 | 198,518,302.07 |
| 其他应付款 | 杭州驭宇置业有限公司 | 99,246,765.00 | 47,280,000.00 |
| 其他应付款 | 常熟中置房地产有限公司 | 91,613,659.01 | 91,613,659.01 |
| 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 | 宁波奉化源都企业管理有限公司 | 88,649,715.02 | 86,999,715.02 |
| 其他应付款 | 南通海门锦腾置业有限公司 | 88,108,799.20 | 88,108,799.20 |
| 其他应付款 | 常州市宏禾置业有限公司 | 84,824,672.99 | 84,032,228.34 |
| 其他应付款 | 南通欣和置业有限公司 | 80,397,946.81 | 80,431,014.81 |
| 其他应付款 | 徐州颐居置业有限公司 | 79,500,000.00 | 79,500,000.00 |
| 其他应付款 | 沈阳中南屹盛房地产开发有限公司 | 78,900,492.25 | 67,909,094.46 |
| 其他应付款 | 徐州锦熙房地产开发有限公司 | 76,406,326.06 | 79,507,030.63 |
| 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 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 其他应付款 | 中南控股集团有限公司 | 72,050,076.04 | 79,721,894.91 |
| 其他应付款 | 南通海门锦嘉置业有限公司 | 70,901,769.23 | 70,909,066.43 |
| 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 | 常熟中南香缇苑房地产有限公司 | 70,036,007.90 | 70,036,007.90 |
| 其他应付款 | 太仓辉盛房地产开发有限公司 | 63,065,722.43 | 56,357,000.00 |
| 其他应付款 | 东台锦腾置业有限公司 | 62,825,053.23 | 60,112,582.23 |
| 其他应付款 | 海宁鸿翔锦元置业有限公司 | 62,816,425.00 | 62,816,425.00 |
| 其他应付款 | 淮安市锦熙置业有限公司 | 62,658,099.31 | 63,881,255.39 |
| 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 | 南通港华置业有限公司 | 53,160,138.25 | 53,140,986.25 |
| 其他应付款 | 南通锦恒置业有限公司 | 51,211,355.40 | 51,211,355.40 |
| 其他应付款 | 余姚力铂置业有限公司 | 50,916,068.61 | 50,916,068.61 |
| 其他应付款 | 南京市启洲房地产开发有限公司 | 50,623,680.00 | 50,723,680.00 |
| 其他应付款 | 平度市中南锦宸房地产有限公司 | 49,919,011.56 | 49,919,000.93 |
| 其他应付款 | 邳州珍宝岛房地产有限公司 | 48,750,000.00 | 48,750,000.00 |
| 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 | 上海苹齐实业有限公司 | 48,167,800.00 | 48,167,800.00 |
| 其他应付款 | 绍兴锦嘉置业有限公司 | 47,313,541.23 | 47,911,196.69 |
| 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 | 德清鼎晔置业有限公司 | 46,280,295.88 | 37,360,521.00 |
| 其他应付款 | 梅州中南昱晟房地产开发有限公司 | 45,666,700.00 | 45,666,700.00 |
| 其他应付款 | 云南嘉逊房地产开发有限公司 | 41,886,259.85 | 41,886,259.85 |
| 其他应付款 | 张家港当代青禾置业有限公司 | 41,201,355.00 | 33,835,986.00 |
| 其他应付款 | 南通市华昌房地产有限公司 | 40,290,000.00 | 40,290,000.00 |
| 其他应付款 | 诸暨瑞鲲房地产有限公司 | 38,273,251.78 | 30,250,074.49 |
| 其他应付款 | 安宁中南云璟房地产开发有限公司 | 35,585,576.13 | 35,585,576.13 |
| 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 | |
| 其他应付款 | 南通万鹏房地产有限公司 | 32,312,215.95 | 20,000,000.00 |
| 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 | 兴化中南企业管理有限公司 | 31,558,850.01 | |
| 其他应付款 | 常熟市共筑房地产有限公司 | 30,686,284.33 | 30,686,284.33 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 其他应付款 | 邹城市锦尚置业有限公司 | 30,131,769.81 | 30,131,769.81 |
| 其他应付款 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 12,957,921.62 | 193,676,449.71 |
| 其他应付款 | 太仓市敏骏房地产开发有限公司 | 10,339,391.18 | 35,987,891.18 |
| 其他应付款 | 台州璟仑置业有限公司 | 9,635,000.00 | 67,581,819.00 |
| 其他应付款 | 台州卓舜房地产开发有限公司 | | 355,974,300.00 |
| 其他应付款 | 温州景容置业有限公司 | | 203,822,967.77 |
| 其他应付款 | 常州唐盛房地产有限公司 | | 202,025,140.22 |
| 其他应付款 | 杭州腾扬企业管理有限公司 | | 172,884,725.00 |
| 其他应付款 | 台州盛耀置业有限公司 | | 155,788,621.42 |
| 其他应付款 | 诸暨祥生弘宜置业有限公司 | | 116,696,550.22 |
| 其他应付款 | 安吉卓城房地产开发有限公司 | | 79,560,330.53 |
| 其他应付款 | 温州恒志置业有限公司 | | 73,723,008.77 |
| 其他应付款 | 南通君之地置业有限公司 | | 72,047,506.63 |
| 其他应付款 | 淮南嘉华房地产开发有限公司 | | 54,835,829.11 |
| 其他应付款 | 绍兴驭远置业有限公司 | | 54,000,000.00 |
| 其他应付款 | 如东港达置业有限公司 | | 40,109,314.65 |
| 其他应付款 | 南通中南高科产业园管理有限公司 | | 292,500,000.00 |
| 其他应付款 | 扬州颐诚置业有限公司 | | 44,482,294.50 |
| 其他应付款 | 其他关联方零星其他应付款 | 739,361,043.87 | 871,574,775.46 |
| 合同负债 | 南京市启洲房地产开发有限公司 | | 35,274,594.70 |
| 合同负债 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | | 22,064,775.58 |
| 合同负债 | 东台锦腾置业有限公司 | | 19,302,362.31 |
| 合同负债 | 南通荣石车创汽车科技有限公司 | | 18,593,004.10 |
| 合同负债 | 徐州梁恒置业有限公司 | | 14,563,109.80 |
| 合同负债 | 绵阳中南金石置业有限公司 | | 10,166,255.89 |
| 合同负债 | 沈阳中南金石产业园运营管理有限公司 | | 9,198,969.66 |
| 合同负债 | 南通锦拓置业有限公司 | | 8,635,117.73 |
| 合同负债 | 惠州市荣实投资有限公司 | | 8,250,149.61 |
| 合同负债 | 其他关联方零星合同负债 | 5,016,073.50 | 43,820,680.43 |
| 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 | 南通鸿升达贸易有限公司 | 32,622,524.46 | 33,885,168.70 |
| 应付票据 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 24,033,610.25 | 85,488,955.98 |
| 应付票据 | 江苏中南建设装饰集团有限公司 | 6,275,801.13 | 8,918,419.28 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 应付票据 | 南通利兴华建材有限公司 | 5,753,211.05 | 5,753,211.05 |
| 应付票据 | 江苏锦上电力科技有限公司 | 4,645,257.39 | 6,005,604.37 |
| 应付票据 | 江苏环宇建筑设备制造有限公司 | 1,820,500.00 | 1,820,500.00 |
| 应付票据 | 江苏中南锦程工程咨询有限公司 | 1,789,931.32 | 1,775,568.32 |
| 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 | 南通飞宇电器设备有限公司 | 1,344,356.32 | 2,173,968.39 |
| 应付票据 | 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 523,714.69 | 1,318,704.69 |
| 应付票据 | 中南昱购（上海）供应链科技有限公司 | | 62,858,812.53 |
| 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 | 中南城建（北京）机械施工有限公司 | | 1,790,000.00 |
| 应付票据 | 其他关联方零星应付票据 | 651,539.27 | 1,037,653.27 |
| 应付股利 | 无锡览众企业管理合伙企业（有限合伙） | | 9,242,620.00 |

## 十一、股份支付

1、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-596,338.22 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 2025 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

| 类　别 | 诉讼标的金额（万元） |
| --- | --- |
| 有息负债纠纷 | 261,756.00 |
| 建筑工程合同纠纷 | 193,638.60 |
| 其他 | 300,205.22 |
| **合　计** | **755,599.82** |

（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 | 广西唐迪投资有限公司 | 9,055.95 | 2021/9/30 | 2029/9/30 | 否 |
| 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 | 2022/4/26 | 2026/10/22 | 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 | 7,703.29 | 2019/3/29 | 2031/3/28 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 温州景容置业有限公司 | 19,630.41 | 2021/1/15 | 2028/9/27 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 日照市中南园区运营发展有限公司等子公司 | 34,584.00 | 2024/5/10 | 直到债务清偿结束 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 常熟峰达房地产开发有限公司 | 16,660.00 | 2021/8/25 | 2030/2/25 | 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 | 2021/9/17 | 直至债务清偿结束 | 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 | 2021/2/8 | 直至债务清偿结束 | 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 | 2,317.69 | 2021/6/10 | 直至债务清偿结束 | 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 | 27,000.00 | 2022/8/10 | 2028/2/5 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司、宁波市锦培企业管理咨询有限公司、上海中南锦时置业有限责任公司 | 平阳阳慧房地产有限公司 | 65,615.00 | 2021/11/22 | 2028/5/22 | 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 | 6,598.00 | 2021/1/27 | 2027/10/17 | 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 | 1,535.00 | 2020/8/7 | 直至债务清偿结束 | 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 | 1,630.00 | 2021/1/28 | 2028/1/27 | 否 |

| 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 | 25,900.00 | 2023/11/21 | 2027/11/15 | 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 | 2022/9/8 | 2026/9/6 | 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 | 1,758.47 | 2021/3/26 | 直到债务清偿结束 | 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 | 2021/4/14 | 2027/4/15 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司、陈锦石 | 江苏中南建筑产业集团有限责任公司 | 90,000.00 | 2021/6/22 | 直至债务清偿结束 | 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 | 2024/3/5 | 2030/6/18 | 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 | 2024/7/12 | 2028/7/11 | 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 | 2022/7/21 | 2026/7/20 | 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 | 2022/8/8 | 2026/8/12 | 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 | 18,000.00 | 2023/3/26 | 2026/9/24 | 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 | 2027/10/17 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 南通市康民全预制构件有限公司 | 4,688.00 | 2024/7/17 | 2028/7/17 | 否 |
| 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 | 2022/8/5 | 2028/6/8 | 否 |
| 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 | 2022/10/17 | 2026/8/30 | 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 | 2,300.00 | 2023/7/4 | 2027/7/1 | 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 | 26,600.00 | 2020/7/7 | 2042/7/6 | 否 |
| 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 | 184,801.00 | 2019/2/2 | 2037/1/2 | 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 | 2021/2/24 | 2039/2/24 | 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 | 37,702.00 | 2020/7/1 | 2037/7/1 | 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 | 5,476.00 | 2020/3/25 | 2037/3/19 | 否 |

| 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 | 济宁中南医院管理有限公司 | 34,413.00 | 2018/1/19 | 2040/1/19 | 否 |
| 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 | 62,398 | 2019/11/15 | 2043/11/14 | 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 | 133,859 | 2020/3/18 | 2036/12/20 | 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 | 139,029 | 2019/5/8 | 2034/6/20 | 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 | 106,500 | 2018/2/5 | 2030/2/5 | 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 | 1,650 | 2023/8/31 | 2028/8/9 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 96,239 | 2018/9/28 | 2030/7/25 | 否 |
| 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 | 69,223 | 2019/1/2 | 2031/6/20 | 否 |
| 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 | 26,037 | 2018/1/29 | 2038/1/28 | 否 |
| 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 | 17,295 | 2018/5/10 | 2034/12/9 | 否 |
| 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 | 49,595 | 2020/3/30 | 2034/3/21 | 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 | 11,000 | 2022/1/30 | 2033/12/25 | 否 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 徐州中南建设发展有限公司 | 68,312 | 2018/1/25 | 2032/12/31 | 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 | 2021/2/10 | 2039/1/27 | 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 | 19,893 | 2020/2/20 | 2030/3/15 | 否 |

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 |

| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 贵州锦盛置业有限公司 | 196 套住宅 | | 23916.68 平方米 | 14,273.00 |
| 贵州锦盛置业有限公司 | 107 套住宅 | | 12274.21 平方米 | 8,031.00 |
| 重庆南佑房地产开发有限公司 | 115 套住宅 | | 11264.35 平方米 | 16,695.53 |
| 重庆南佑房地产开发有限公司 | 46 套住宅宅 | | 4099.19 平方米 | 5,705.94 |
| 重庆南佑房地产开发有限公司 | 大渡口组团 H 分区 H12-6-1 地块 | 渝（2020）大渡口区不动产权第 001212395 号 | 25107.9 平方米 | 27,995.31 |
| 重庆南佑房地产开发有限公司 | 大渡口组团 H 分区 H12-8 地块 | 渝（2020）大渡口区不动产权第 001212093 号 | 34675.6 平方米 | 38,663.29 |
| 西安智晟达置业有限公司 | 西咸新区沣东新城征和九路以南，太安路以西，太平路以东，征和八路以北南美商品贸易中心项目一 | 陕（2023）西咸新区不动产权第 0024090 号、陕（2021）西咸新区不动产权第 0008016 号等 6 个 | 13171.44 平方米 | 8,002.56 |

| 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） |
|---|---|---|---|---|
| | 期 1#-4#楼及车库 359 套 | | | |
| 西安智晟达置业有限公司 | 在建工程 1112 套房间 | 陕（2018）西安市不动产权第 0000419 号 | 48665.18 平方米 | |
| 西安莱恒置业有限公司 | 中南大明宫 DK1 项目土地使用权及在建工程 15、23 幢可抵押房屋共计 1419 套 | 陕（2019）西安市不动产权第 0163807 号、陕（2019）西安市不动产权第 0152409 号，建字第 610142202004300101 号、建字第 610142202005180101 号、建字第 610142202006180101 号、建字第 610142202012290101 号 | 47102.59 平方米 | 30,948.93 |
| 营口中南世纪城房地产开发有限公司 | 中南世纪城 9#楼-1011 等 691 套住宅 | 辽（2024）营口鲅鱼圈不动产权第 0008438 号 | 50610.90 平方米 | 22,792.60 |
| 西安莱嘉置业有限公司 | 中南大明宫 DK1 项目车位 141 个 | 陕（2023）西安市不动产权第 0769793 号 | 141 个 | 1,945.80 |
| 西安莱嘉置业有限公司 | 中南大明宫 DK2 项目车位 157 个 | 陕（2023）西安市不动产权第 0756320 号 | 157 个 | 2,045.00 |
| 西安莱嘉置业有限公司 | 中南大明宫 DK2 在建工程 12、13、15、16、17 幢可抵押房屋共计 582 套 | 陕（2019）西安市不动产权第 0152404 号；建字第 610142201910180201 号、建字第 610142201912120101 号 | 24271.86 平方米 | 11,431.64 |
| 咸阳南沣置业有限公司 | 中南·漫悦湾项目住宅 59 套 | 陕（2024）西咸新区不动产证明第 0022053 号 | 59 套 | 983.00 |
| 西安莱鼎置业有限公司 | 中南大明宫 DK3 土地使用权及在建工程 11、12 幢可抵押房屋共计 638 套 | 陕（2019）西安市不动产权第 0152400 号、建字第 610142202005290101 号、建字第 610142202006220101 号 | 19810.08 平方米 | 10,679.93 |
| 菏泽中南花成置业有限公司 | 土地使用权和现有及将来的在建工程 | 菏泽国用（2015）第 15650 号、鲁（2016）菏泽市不动产权第 0000002 号、鲁（2017）菏泽市不动产权第 0002962 号及建字第 371700201600006-23 号等 | 土地使用权：28082.08 平方米；在建工程：1013.12 平方米 | 14,259.93 |
| 天津中南锦清房地产开发有限公司 | 土地使用权及在建工程 174 套 | 津（2017）武清区不动产证明第 1054566 号 | 12228.06 平方米 | 19,148.00 |

| 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） |
|---|---|---|---|---|
| 揭阳吉辰房地产开发有限公司 | 商业综合体 | 粤（2025）揭东区不动产证明第 0003425 号 | 13354.4 平方米 | 8,969.98 |
| 揭阳吉辰房地产开发有限公司 | 别墅区住宅，车位 | 粤（2025）揭东区不动产证明第 0006013 号-粤（2025）揭东区不动产证明第 0006284 号 | 62 套住宅+92 个车位 | 5,710.41 |
| 汕头中南昱熙置业有限公司 | 揭阳吉辰房地产开发有限公司 100%股权 | | 100%股权 | 1,000.00 |
| 广西锦驰置业有限公司 | 广西锦腾置业有限公司 100%股权 | | 100%股权 | 1,000.00 |
| 广西锦腾置业有限公司 | 儋州润捷房地产开发有限公司 50%股权 | | 50%股权 | 500.00 |
| 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 99.90%股权 | | 99.90%股权 | 2,000.00 |
| 南京昱庭房地产开发有限公司 | 南京中南御城房地产开发有限公司 0.10%股权 | | 0.10%股权 | 2.00 |
| 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 99.90%股权 | | 99.90%股权 | 30,000.00 |
| 江苏中南建设集团股份有限公司 | 南京中南世纪城房地产开发有限公司 96.89%股权 | | 96.89%股权 | 95,000.00 |
| 南京中南世纪城房地产开发有限公司 | 南京雨花台锦苑商业项目 | 苏（2019）宁雨不动产权第 0033079 号 | 10119.08 平方米 | 14,494.00 |
| 南京中南御城房地产开发有限公司 | 南京中南棉花糖商业项目 72 套不动产 | 苏（2020）年宁江不动产权第 0062438 号等 | 10298.82 平方米 | 17,059.00 |
| 常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司 | 常福街道深圳路 36 号中南锦城 13 幢等 188 套商铺 | | 9046.70 平方米 | 11,615.60 |
| 江门嘉缘置业有限公司 | 在建工程 79 套 | 粤（2020）江门市不动产权第 2043452 号等 | 46081.82 平方米 | 48,475.66 |
| 广州嘉亿房地产开 | 江门嘉缘置业有限公司 | | 90%股权 | 39,137.40 |

| 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） |
|---|---|---|---|---|
| 发有限公司 | 90%股权 | | | |
| 文昌中南房地产开发有限公司 | 土地使用权及房产 | 琼（2020）文昌市不动产权第 0009252 号、琼（2022）文昌市不动产权第 0015574 号 | 土地使用权面积：32858.22 平方米；房产面积：50840.65 平方米 | 42,441.77 |
| 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 |
| 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 |
| 临沂星悦房地产开发有限公司 | 中南·紫云集（6 号楼、10 号楼、11 号楼、12 号楼）部分在建工程 | 建字第 371302202000153-157 号、建字第 371302202000194-196 号 | 5484.06 平方米 | 1,003.28 |
| 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 |
| 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 平方米 | 16,247.84 |
| 青岛东鸿城市发展有限公司 | 在建工程及分摊的土地使用权 | 鲁（2020）青岛市即墨区不动产权第 0023544 号、建字第 370201202020066-068 号 | 14242.32 平方米 | 12,847.39 |
| 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 |
| 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 |
| 山东普天置业有限 | 中南春风南岸 16-1-101、13- | | 236.26 平方米 | 234.99 |

| 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） |
|---|---|---|---|---|
| 公司 | 1-901 | | | |
| 潍坊中南悦隽产业发展有限公司 | 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 | 潍坊中南悦隽产业发展有限公司 60%股权 | | 60%股权 | 9,750.00 |
| 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 |
| 淄博锦泉置业有限公司 | 淄博中南紫云集项目土地使用权和 4 号楼、24-25 号楼、29 号楼部分在建工程 | 鲁(2018)淄博张店区不动产权第 0012772 号、建字第 370301-2018-421 号、建字第 370301-2018-441 号、建字第 370301-2018-442 号、建字第 370301-2018-446 号 | 119207.49 平方米 | 56,001.95 |
| 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 90%股权 | | 90%股权 | 900.00 |
| 深圳中南晏熙投资有限公司 | 深圳市宝昱投资有限公司 100%股权 | | 100%股权 | 1,000.00 |
| 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 |
| 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 | 69,981.00 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司 | 东台中南锦悦置业有限公司 13.14%股权 | | 13.14%股权 | 413.75 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司 | 泰兴市逸帆置业有限公司 0.1%股权 | | 0.1%股权 | 1.00 |
| 南通日禾房地产开发有限公司 | 南通嘉康置业有限公司 1%股权 | | 1%股权 | 20.00 |
| 东台中南锦悦置业有限公司 | 商业用房 | 苏(2021)东台市不动产权第 1418179 号/苏(2021)东台市不动产权第 1418139 号/苏(2021)东台市不动产权第 1418174 号/ 苏(2021)东台市不动产权第 1418171 号/苏(2021)东台市不动产权第 1418168 号/苏(2021)东台市不动产权第 1418169 号 | 71771.82 平方米 | 65,000.00 |

| 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 | 4787.60 平方米 | 8,014.47 |
| 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 |
| 南通海门中南新锦信房地产开发有限公司 | 自持商业海门大有境 | 苏（2021）海门区不动产权第 0007833 号 | 78980.08 平方米 | 78,993.18 |
| 南通海门中南世纪城房地产开发有限公司 | 南通海门中南新锦信房地产开发有限公司 99.90%股权 | | 99.90%股权 | 5,000.00 |
| 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 | | 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 | 南通房权证字第 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 | 南通房权证字第 120058565、120058566 号 | 15517.64 平方米 | 85,347.03 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

| 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） |
|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 南京锦昱和房地产开发有限公司 | 镇江锦启和置业有限公司 100%股权 | | 100%股权 | 2,000.00 |
| 镇江锦启和置业有限公司 | 土地使用权 | 苏（2019）镇江市不动产权第 0090280 号、苏（2019）镇江市不动产权第 0090281 号 | 86903.00 平方米 | 78,699.00 |
| 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 | 苏（2020）镇江市不动产权第 0083906-912 号、苏（2020）镇江市不动产权第 0083914-916 号、苏（2020）镇江市不动产权第 0083918-922 号、苏（2020）镇江市不动产权第 0083924 号、苏（2020）镇江市不动产权第 0083928 号 | 64394.49 平方米 | 69,732.90 |
| 镇江昱元置业有限公司 | 土地使用权、在建工程 | 苏（2020）镇江市不动产权第 0083907 号 | 1#土地面积 3709.81 ㎡，在建工程 11026.21 ㎡ | 5,579.40 |
| 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 |

| 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 |

| 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 0027842 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 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 |

| 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 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 |
| 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 |

| 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 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 |
| 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 |

| 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 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 |
| 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 |
| 合肥晟南置业有限公司 | 土地使用权及房产 | 皖（2022）合肥市不动产权第 8007244 号、皖（2022）合肥市不动产权第 8007245 号 | 共有宗地面积：78205.43 平方米；房屋建筑面积：23258.26 平方米 | 11,000.00 |

| 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） |
|---|---|---|---|---|
| 西安中南嘉丰置业有限公司 | 西安元凯置业有限公司9%股权 | | 9%股权 | 90.00 |
| 西安麓川商业运营管理有限公司 | 西安杰宁置业有限公司40%股权 | | 40%股权 | 4,000.00 |
| 西安南兴置业有限公司 | 土地使用权 | 陕（2020）长安区不动产权第 0023341 号 | 8390.17 平方米 | 8,600.00 |
| 西安中南嘉丰置业有限公司 | 西安正琮置业有限公司100%股权 | | 100%股权 | 1,000.00 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司 | 西安智晟达置业有限公司64.31%股权 | | 64.31%股权 | 40,180.00 |
| 西安中南嘉丰置业有限公司 | 西安智晟达置业有限公司15.24%股权 | | 15.24%股权 | 9,520.00 |
| 海门中南世纪城（香港）有限公司 | 西安智晟达置业有限公司10.37%股权 | | 10.37%股权 | 6,478.50 |
| 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 | | 100%股权 | 10,000.00 |
| 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 | | 100%股权 | 1,000.00 |
| 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 | 40,580.93 |
| 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 |
| 龙港恒骏置业有限公司 | 应收账款 | | | 939.00 |

| 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） |
|---|---|---|---|---|
| 龙港恒骏置业有限公司 | 42 套房产 | | 4453.98 平方米 | 8,480.80 |
| 温州恒义置业有限公司 | 温州景容置业有限公司 51%股权 | | 51%股权 | 510.00 |
| 重庆锦洛置业有限公司 | 达州锦华达房地产开发有限责任公司 51%股权 | | 51%股权 | 2,550.00 |
| 宁波锦宏置业有限公司 | 宁波锦廻企业管理咨询有限公司 100%股权 | | 100%股权 | 1,000.00 |
| 宁波锦廻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%股权 | 490.00 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 南通中南新世界中 | 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 | 房产：2318.2 平方 | 6,908.24 |

| 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） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 心开发有限公司 | | 01101321 号 | 米、土地 1065.76 平方米 | |
| 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 |
| 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 层土地使用权及房产 | 土地使用权：苏通国用 2014 第 01101696 号；房产：南通房权证字第 140036958 号 | 7478.25 平方米 | 48,225.33 |
| 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 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司 | 南通市崇川区桃园路 12 号 201 室的不动产及土地 | | 9389.29 平方米 | 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 | 4787.60 平方米 | 8,014.47 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司 | 南通市桃园路 12 号 B101 室 | 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 | 南通市桃园路 12 号 101 室、102 室 | 南通方权证字第 120058565 号、120058566 号 | 15517.64 平方米 | 85,347.03 |
| 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 |
| 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 |

| 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） |
|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 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 | 42355.17 平方米 | 31,268.00 |
| 中山锦泽置业有限公司 | 在建工程 | 粤（2024）中山市不动产权第 0519476 号等 | 23229.1 平方米 | 17,488.70 |
| 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 |
| 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 |
| 贵州锦荣置业有限公司 | 在建工程 | | 1630.81 平方米 | 1,739.00 |
| 南充中南建设发展有限公司 | 应收账款 | 南充市嘉陵区 2017 城乡建设用地增减钩试点项目(二标段)协议书 | | 70,361.34 |

（3）截至 2025 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 2025 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 1,954,830.43 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用。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 2025 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 |
|---|---|---|---|---|
| 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黄河支行 | 2,145,964.38 | 2022-9-20 | 2027-9-20 |
| 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大学城分理处 | 1,769,001.54 | 2023-12-13 | 2028-12-13 |
| 泉州钧尚房地产开发有限公司 | 福建天天中工程履约担保有限公司 | 1,579,241.91 | 2024-6-18 | 2026-6-17 |
| 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黄河支行 | 1,407,905.37 | 2023-8-23 | 2028-8-23 |
| 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大学城分理处 | 1,000,279.80 | 2025-4-24 | 2029-4-24 |
| 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大学城分理处 | 748,798.20 | 2025-12-23 | 2029-12-23 |
| 莆田悦诚房地产开发有限公司 | 临猗县新田村镇银行股份有限公司 | 702,517.67 | 2024-8-30 | 2026-1-28 |
| 莆田悦诚房地产开发有限公司 | 临猗县新田村镇银行股份有限公司 | 498,057.27 | 2024-6-4 | 2026-1-22 |
| 厦门钧联房地产开发有限公司 | 福建天天中工程履约担保有限公司 | 464,044.59 | 2024-6-1 | 2026-8-18 |
| 文昌中南房地产开发有限公司 | 广东省鑫祥工程担保有限公司 | 415,556.00 | 2025-2-8 | 2027-2-10 |
| 莆田逸驰装修工程有限公司 | 招商银行股份有限公司上海分行 | 243,589.70 | 2024-11-18 | 2028-12-30 |
| 莆田逸驰装修工程有限公司 | 招商银行股份有限公司福州分行 | 190,926.39 | 2024-4-11 | 2026-1-30 |
| 泉州钧卓房地产开发有限公司 | 招商银行股份有限公司成都分行 | 112,922.63 | 2023-9-21 | 2026-9-21 |
| 万宁中南城房地产发展有限责任公司 | 四川成都蒲江民富村镇银行有限责任公司 | 97,374.60 | 2026-1-19 | 2027-7-18 |
| 昆明新城鸿樾房地产开发有限公司 | 中国光大银行股份有限公司广州分行 | 73,409.90 | 2024-8-21 | 2026-8-16 |
| 万宁中南城房地产发展有限责任公司 | 宁波银行股份有限公司南京分行 | 35,044.43 | 2024-9-24 | 2026-12-30 |
| 泉州钧哲房地产开发有限公司 | 福建省达龙担保有限公司 | 19,979.41 | 2024-10-17 | 2026-6-30 |
| 莆田悦诚房地产开发有限公司 | 福建恒冠机电设备有限公司 | 16,701.01 | 2024-10-17 | 2026-1-30 |
| 万宁中南城房地产发展有限责任公司 | 中国银行股份有限公司临安支行 | 12,348.10 | 2024-11-8 | 2026-9-30 |
| 泉州钧哲房地产开发有限公司 | 中国银行股份有限公司临安支行 | 4,359.31 | 2024-4-19 | 2026-4-30 |
| 文昌中南房地产开发有限公司 | 浙江南洵农村商业银行股份有限公司 | 1,805.94 | 2024-10-8 | 2026-9-23 |

（5）截至 2025 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、2026 年 4 月 29 日，经本公司第九届董事会第二十次会议审议，本公司 2025 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

截至 2026 年 4 月 29 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

1、终止经营

2025 年 12 月 22 日，江苏省南通市海门区人民法院作出 (2025) 苏 0613 破申 64 号民事裁定，受理南通鸿祥建筑材料有限公司对江苏中南建筑产业集团有限责任公司提出的破产重整申请；同年 12 月 23 日，该院依法指定江苏中南建筑产业集团有限责任公司清算组担任该公司破产管理人。

有关该业务的损益如下:

| 项　目 | 2025 年 | 2024 年 |
|---|---|---|
| 收入 | -691,908,567.44 | 3,610,530,879.98 |
| 成本及费用 | 2,722,123,741.00 | 6,128,870,094.54 |
| 亏损总额 | -4,598,310,615.96 | -3,488,820,424.65 |
| 所得税费用 | 479,555,772.09 | 1,862,675.98 |
| 经营活动净利润 | -5,028,481,383.48 | -3,392,471,710.98 |
| 处置收益总额 | 5,570,874,737.99 | |
| 处置相关所得税费用 | | |
| 处置净利润 | 5,570,874,737.99 | |
| 终止经营净损益 | 542,393,354.51 | -3,392,471,710.98 |
| 其中:归属于母公司股东的终止经营净亏损 | 542,393,354.51 | -3,392,471,710.98 |

有关该业务现金流量如下:

| 项　目 | 2025 年 | 2024 年 |
|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 608,733,266.66 | 478,244,760.23 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 1,100.00 | 1,023,885.00 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -697,696,761.74 | -609,133,229.58 |

2、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 2 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。

本公司本报告期:

（1）房地产分部;

（2）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。

分部利润或亏损、资产及负债

| 本期或本期期末 | 房地产分部 | 酒店及其他分部 | 抵销 | 合　计 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 13,598,895,590.13 | -329,655,203.40 | -216,760,250.91 | 13,052,480,135.82 |
| 营业成本 | 13,588,919,730.28 | 1,420,205,778.00 | -80,364,497.76 | 14,928,761,010.52 |
| 营业利润/(亏损) | -22,293,526,480.31 | -4,922,438,569.19 | 8,573,010,837.62 | -18,642,954,211.89 |
| 资产总额 | 415,293,528,091.96 | 18,487,692,830.58 | -337,815,406,777.43 | 95,965,814,145.11 |
| 负债总额 | 423,045,917,846.59 | 17,670,032,315.58 | -328,132,521,652.25 | 112,583,428,509.92 |

| 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 | 48,381,441,089.08 | 3,739,630,032.96 | 547,088,723.92 | -439,628,114.93 | 52,228,531,731.03 |
| 营业成本 | 45,690,370,286.35 | 4,859,883,249.18 | 327,868,794.72 | -369,755,695.08 | 50,508,366,635.17 |
| 营业利润/(亏损) | -3,364,181,996.19 | -3,532,782,335.28 | -33,844,113.08 | -897,951,827.26 | -7,828,760,271.81 |
| 资产总额 | 161,408,071,731.64 | 57,356,482,933.99 | 17,105,368,040.34 | -71,258,869,698.12 | 164,611,053,007.85 |
| 负债总额 | 142,985,248,770.78 | 56,100,875,702.08 | 15,684,103,371.45 | -58,532,944,346.14 | 156,237,283,498.17 |

## 十五、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 | 1,293,259,150.25 | 1,225,999,468.04 |
| 其他应收款 | 81,195,639,693.75 | 88,566,028,581.11 |
| **合　计** | **82,488,898,844.00** | **89,792,028,049.15** |

（1）应收股利

| 项　目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
| --- | --- | --- |
| 分红款 | 1,293,259,150.25 | 1,225,999,468.04 |

（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 | 1,889,885,906.82 | 12,883,836,719.01 |
| 1 至 2 年 | 10,613,817,400.48 | 5,399,764,416.43 |
| 2 至 3 年 | 5,319,679,032.73 | 13,918,727,314.68 |
| 3 至 4 年 | 13,417,053,331.99 | 36,818,923,873.97 |
| 4 至 5 年 | 33,001,896,730.09 | 10,599,708,784.61 |
| 5 年以上 | 18,337,670,697.47 | 9,392,976,824.86 |
| **小　计** | **82,580,003,099.58** | **89,013,937,933.56** |
| 减：坏账准备 | 1,384,363,405.83 | 447,909,352.45 |
| **合　计** | **81,195,639,693.75** | **88,566,028,581.11** |

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 | 39,838,198.50 | 39,838,198.50 |
| 备用金、代扣代缴款项 | 5,133,587.91 | 5,133,587.91 |
| 合作方款项 | 80,628,325.48 | 532,800,913.32 |
| 政府机关款项 | 72,048,924.89 | 72,693,864.89 |
| 合并范围内关联方款项 | 77,469,791,231.10 | 85,873,806,375.17 |
| 合并范围外关联方款项 | 1,127,310,637.84 | 1,922,422,320.93 |
| 其他款项 | 3,785,252,193.86 | 567,242,672.84 |
| **合　计** | **82,580,003,099.58** | **89,013,937,933.56** |

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 | 72,048,924.89 | 0.30 | 216,146.78 | 71,832,778.11 |
| 应收合作方款项 | 80,628,325.48 | 0.30 | 241,884.94 | 80,386,440.54 |
| 合并范围内关联方款项 | 77,469,791,231.10 | | | 77,469,791,231.10 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|
| 应收合并范围外关联方款项 | 1,127,310,637.84 | 0.30 | 3,381,931.93 | 1,123,928,705.91 |
| 应收保证金、押金款项 | 39,838,198.50 | 0.30 | 119,514.63 | 39,718,683.87 |
| 应收备用金、代扣代缴款项 | 5,133,587.91 | 0.30 | 15,400.75 | 5,118,187.16 |
| 应收其他款项 | 70,000.00 | 4.00 | 2,800.00 | 67,200.00 |
| **合　计** | **78,794,820,905.72** | **0.01** | **3,977,679.03** | **78,790,843,226.69** |

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 | 3,207,328,983.12 | 34.40 | 1,103,233,588.13 | 2,104,095,394.99 |
| 按组合计提坏账准备 | | | | |
| 应收其他款项 | 539,065,628.62 | 44.22 | 238,364,556.55 | 300,701,072.07 |
| **合　计** | **3,746,394,611.74** | **35.81** | **1,341,598,144.68** | **2,404,796,467.06** |

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 | 38,787,582.12 | 100.00 | 38,787,582.12 | |

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 | 72,693,864.89 | 0.30 | 218,081.60 | 72,475,783.29 |
| 应收合作方款项 | 532,800,913.32 | 0.30 | 1,598,402.74 | 531,202,510.58 |
| 应收合并范围内关联方款项 | 84,335,704,433.26 | | | 84,335,704,433.26 |
| 应收合并范围外关联方款项 | 1,538,101,941.91 | 0.30 | 4,614,305.83 | 1,533,487,636.08 |
| 应收保证金、押金款项 | 39,838,198.50 | 0.30 | 119,514.60 | 39,718,683.90 |
| 应收备用金、代扣代缴款项 | 5,133,587.91 | 0.30 | 15,400.75 | 5,118,187.16 |
| 应收其他款项 | 335,661,507.97 | 4.00 | 13,426,460.31 | 322,235,047.66 |
| **合　计** | **86,859,934,447.76** | **0.02** | **19,992,165.83** | **86,839,942,281.93** |

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 | 1,883,634,738.81 | 10.38 | 195,467,131.76 | 1,688,167,607.05 |
| 按组合计提坏账准备 | | | | |
| 应收其他款项 | 231,581,164.87 | 83.63 | 193,662,472.74 | 37,918,692.13 |
| **合　计** | **2,115,215,903.68** | **18.40** | **389,129,604.50** | **1,726,086,299.18** |

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 | 38,787,582.12 | 100.00 | 38,787,582.12 | |

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<br>未来 12 个月预期信用损失 | 第二阶段<br>整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 第三阶段<br>整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 期初余额 | 19,992,165.83 | 389,129,604.50 | 38,787,582.12 | 447,909,352.45 |
| 期初余额在本期 | | | | |
| --转入第二阶段 | -12,089,377.30 | 12,089,377.30 | | |
| --转入第三阶段 | | | | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | -3,925,109.50 | 940,379,162.88 | | 936,454,053.38 |
| 本期转回 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | | | | |
| 期末余额 | **3,977,679.03** | **1,341,598,144.68** | **38,787,582.12** | **1,384,363,405.83** |

按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

| 单位名称 | 款项性质 | 其他应收款期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 单位 1 | 内部往来款 | 16,459,068,473.87 | 1 年以内/1 至 5 年/5 年以上 | 19.93 | |
| 单位 2 | 内部往来款 | 4,977,776,582.55 | 1 至 2 年/2 至 3 年/3 至 4 年 | 6.03 | |

| 单位名称 | 款项性质 | 其他应收款期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 单位 3 | 内部往来款 | 4,169,928,526.07 | 4 至 5 年 | 5.05 | |
| 单位 4 | 内部往来款 | 3,349,335,026.58 | 1 至 2 年/3 至 4 年/4 至 5 年 | 4.06 | |
| 单位 5 | 内部往来款 | 2,880,434,130.98 | 1 年以内/4 至 5 年/5 年以上 | 3.49 | |
| **合　计** | | **31,836,542,740.05** | | **38.55** | |

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 | 13,503,885,945.56 | 6,539,750,000.00 | 6,964,135,945.56 | 22,410,628,919.75 | | 22,410,628,919.75 |
| 对合营企业投资 | 142,409,896.29 | | 142,409,896.29 | 134,809,133.43 | | 134,809,133.43 |
| 对联营企业投资 | 273,779,428.99 | | 273,779,428.99 | 278,009,057.82 | | 278,009,057.82 |
| **合　计** | **13,920,075,270.84** | **6,539,750,000.00** | **7,380,325,270.84** | **22,823,447,111.00** | | **22,823,447,111.00** |

（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 | 22,410,628,919.75 | | | 8,906,742,974.19 | 6,539,750,000.00 | | 6,964,135,945.56 | 6,539,750,000.00 |

（2）对联营、合营企业投资

| 被投资单位 | 期初余额（账面价值） | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额（账面价值） | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 减值准备期初余额 | 追加/新增投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 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 | 134,809,133.43 | | | | 7,600,762.86 | | | | | | 142,409,896.29 | |
| ②联营企业 | 278,009,057.82 | | | | -4,229,628.83 | | | | | | 273,779,428.99 | |
| **合计** | **412,818,191.25** | | | | **3,371,134.03** | | | | | | **416,189,325.28** | |

3、投资收益

| 项　目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| --- | --- | --- |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 3,371,134.03 | -11,057,036.86 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | -8,906,146,635.97 | -152,526,927.72 |
| 债权投资持有期间的投资收益 | | 1,649,540.97 |
| 分红款 | 67,259,682.21 | 2,686,813,515.88 |
| 终止以摊余成本计量的金融资产产生的收益 | 60,000.00 | |
| 债务重组利得 | 62,476,217.55 | 60,200,185.54 |
| **合　计** | **-8,772,979,602.18** | **2,585,079,277.81** |

## 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 | 说明 |
| --- | --- | --- |
| 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 | -301,915,491.29 | |
| 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 | 4,214,712.00 | |
| 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 | -581,893,660.61 | |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | -115,580,535.09 | |
| 丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 | | |
| 取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得 | 7,626,384.15 | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | 704,847.34 | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | 8,288,460.03 | |
| 债务重组损益 | -56,746,210.09 | |
| 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 | -821,060,931.60 | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -182,729,362.29 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | | |
| **非经常性损益总额** | **-2,039,091,787.45** | |
| 减：非经常性损益的所得税影响数 | -509,772,946.86 | |
| **非经常性损益净额** | **-1,529,318,840.59** | |
| 减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后） | -405,526,963.66 | |
| **归属于公司普通股股东的非经常性损益** | **-1,123,791,876.92** | |

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 | 不适用[注] | -5.5905 | |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 不适用[注] | -5.2968 | |

[注]本年公司加权平均净资产为负数，归属于母公司股东的净利润和扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润均为负数，相应净资产收益率指标不适用

江苏中南建设集团股份有限公司

2026 年 4 月 29 日

证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

此件仅供业务报告使用，复印无效

# 营业执照

(副　本)(20-1)

统一社会信用代码

91110105592343655N

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李惠琦

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　5235 万元

成立日期　2011 年 12 月 22 日

主要经营场所　北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2025 年 12 月 08 日

企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制