

江苏中南建设集团股份有限公司
二〇二〇年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-6
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	5-6
财务报表附注	7-197

审计报告

致同审字（2021）第 110A013685 号

江苏中南建设集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称中南建设公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中南建设公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

（一）房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、27、附注五、45 及附注十四。

1、事项描述

房地产开发项目的收入占中南建设公司 2020 年度营业收入总额的 74.52%。由于房地产开发项目的收入对中南建设公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对中南建设公司的利润产生重大影响，因此，我们将中南建设公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认实施的审计程序主要包括：

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

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

（3）就本年确认房产销售收入的项目，选取了样本，检查了买卖合同备案情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，检查样本回款情况及未回款安排等，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认；

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

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

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

（二）存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三、12，附注三、36 及附注五、8。

1、事项描述

截至 2020 年 12 月 31 日，中南建设公司开发产品、开发成本（以下统称“存货”）的账面余额为 18,319,738.23 万元，相应存货跌价准备账面余额为 59,916.83 万元。存货按照成本与可变现净值孰低计量，在确定存货可变现净值过程中，中南建设公司管理层（以下简称管理层）需要估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价。

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

2、审计应对

我们对存货可变现净值的确定实施的审计程序主要包括：

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

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

（3）访谈管理层聘任的评估专家，评价其独立性和胜任能力；

（4）评价管理层及评估专家所采用的估值方法，将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算进行了比较，会计师专家进行复核；

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

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

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

四、其他信息

中南建设公司管理层对其他信息负责。其他信息包括中南建设公司 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、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。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中南建设公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中南建设公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

中国·北京

二〇二一年四月二十五日

合并及公司资产负债表

2020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	2020年12月31日		2019年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	32,860,745,740.82	3,159,780,071.53	25,409,736,687.50	1,066,133,691.46
交易性金融资产	五、2	227,273,855.02	151,280.00	1,521,271,332.24	1,250,380,533.69
应收票据	五、3	2,438,152,560.60		1,387,357,126.67	
应收账款	五、4	7,110,262,209.93		11,732,392,315.46	
应收款项融资	五、5	18,387,826.70		42,395,544.00	
预付款项	五、6	6,665,529,007.18	6,229,013.81	6,015,364,971.25	11,515,404.79
其他应收款	五、7	33,767,601,440.24	133,346,523,453.02	29,842,897,867.03	104,956,602,917.00
其中：应收利息					
应收股利		47,360,000.00	3,017,351,545.57	47,360,000.00	3,017,351,545.57
存货	五、8	184,374,911,160.62		165,586,813,570.85	
合同资产	五、9	18,825,264,366.82			
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	五、10	2,500,000.00	2,500,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
其他流动资产	五、11	13,531,843,508.21	78,146,354.74	10,846,764,318.34	181,965,305.74
流动资产合计		299,822,471,676.14	136,593,330,173.10	252,434,993,733.34	107,516,597,852.68
非流动资产：					
债权投资	五、12				
其他债权投资					
长期应收款	五、13			13,104,703,611.41	2,500,000.00
长期股权投资	五、14	27,054,872,056.89	22,171,363,921.80	13,486,192,849.00	21,751,221,251.59
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	五、15	744,535,448.03	367,013,060.03	473,898,830.00	368,331,771.00
投资性房地产	五、16	6,361,020,900.00		4,419,480,000.00	
固定资产	五、17	3,236,381,506.28	743,892,615.08	3,266,882,504.35	764,926,080.86
在建工程	五、18	120,433,904.04		12,146,322.42	
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、19	633,289,406.85	72,448,851.02	667,424,271.04	80,069,204.82
开发支出					
商誉	五、20	4,188,653.58		4,188,653.58	
长期待摊费用	五、21	636,615,636.64		565,741,455.35	
递延所得税资产	五、22	2,019,438,290.26		2,134,935,595.96	
其他非流动资产	五、23	18,620,205,254.64	30,000,000.00		
非流动资产合计		59,430,981,057.21	23,384,718,447.93	38,135,594,093.11	22,967,048,308.27
资产总计		359,253,452,733.35	159,978,048,621.03	290,570,587,826.45	130,483,646,160.95

合并及公司资产负债表（续）

2020年12月31日

项 目	附注	2020年12月31日		2019年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、24	10,556,646,092.49	1,132,264,943.81	13,082,301,949.63	3,758,886,188.08
交易性金融负债					
应付票据	五、25	10,771,701,674.64	30,491,402.84	10,999,265,923.35	47,610,285.52
应付账款	五、26	31,335,779,458.89	1,444,317.42	23,791,119,530.01	1,812,217.42
预收款项	五、27	19,388,397.48		123,359,236,032.48	
合同负债	五、28	120,291,130,216.05			
应付职工薪酬	五、29	1,631,315,330.70	34,749.35	1,240,142,617.05	1,369,020.80
应交税费	五、30	6,996,711,852.61	111,383,746.07	4,575,771,268.66	34,505,218.28
其他应付款	五、31	46,834,071,519.42	126,738,908,131.43	26,834,129,458.46	95,505,330,521.34
其中：应付利息					
应付股利		8,363,233.97		3,886,630.96	211,969.52
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、32	12,813,972,964.74	6,087,400,307.65	11,132,439,328.17	4,824,521,373.58
其他流动负债	五、33	11,949,929,505.42	2,290,641.51	1,402,261,230.12	
流动负债合计		253,200,647,012.44	134,104,218,240.08	216,416,667,337.93	104,174,034,825.02
非流动负债：					
长期借款	五、34	43,068,640,457.58	664,980,000.00	36,006,261,820.71	2,849,970,000.00
应付债券	五、35	13,462,077,016.54	11,349,977,617.69	10,356,127,886.19	9,546,360,481.49
其中：永续债		849,913,761.10	999,913,761.10	548,417,950.60	998,417,950.60
长期应付款	五、36	252,490,000.00		262,831,028.12	15,131,028.12
预计负债	五、37	6,929,890.13			
递延收益	五、38	201,850,587.58	36,846,299.78	128,379,575.29	37,964,358.53
递延所得税负债	五、22	697,651,807.42		577,713,413.35	
其他非流动负债					
非流动负债合计		57,689,639,759.25	12,051,803,917.47	47,331,313,723.66	12,449,425,868.14
负债合计		310,890,286,771.69	146,156,022,157.55	263,747,981,061.59	116,623,460,693.16
股本	五、39	3,821,284,303.00	3,821,284,303.00	3,756,854,798.00	3,756,854,798.00
资本公积	五、40	3,256,760,778.73	6,336,102,395.99	2,822,937,703.18	5,923,491,020.66
减：库存股					
其他综合收益	五、41	1,199,360,918.32		1,162,050,510.10	
专项储备	五、42	258,567,589.99			
盈余公积	五、43	777,671,252.34	627,017,584.71	723,361,348.55	572,707,680.92
未分配利润	五、44	19,387,466,779.48	3,037,622,179.78	12,974,056,355.67	3,607,131,968.21
归属于母公司股东权益合计		28,701,111,621.86	13,822,026,463.48	21,439,260,715.50	13,860,185,467.79
少数股东权益		19,662,054,339.80		5,383,346,049.36	
股东权益合计		48,363,165,961.66	13,822,026,463.48	26,822,606,764.86	13,860,185,467.79
负债和股东权益总计		359,253,452,733.35	159,978,048,621.03	290,570,587,826.45	130,483,646,160.95

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

2020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、45	78,600,848,306.78	521,225,383.66	71,830,786,061.08	103,496,790.49
减：营业成本	五、45	65,009,285,134.78		59,801,503,631.40	
税金及附加	五、46	1,955,693,255.67	12,611,012.85	1,878,292,023.98	8,871,212.10
销售费用	五、47	1,730,219,683.01	26,747,606.72	1,462,806,748.56	
管理费用	五、48	2,820,566,385.06	299,812,695.66	3,216,234,749.90	252,268,055.34
研发费用	五、49	60,842,722.63		1,283,730.79	
财务费用	五、50	549,521,775.19	246,290,809.69	674,667,964.26	9,261,098.38
其中：利息费用		706,112,451.47	54,723,631.41	752,006,698.91	
利息收入		224,834,399.37	25,529,698.01	212,080,549.16	30,659,066.16
加：其他收益	五、51	143,840,056.65	1,787,019.35	107,808,755.89	13,246,352.27
投资收益(损失以“-”号填列)	五、52	4,289,525,410.75	608,315,186.63	2,091,683,676.53	589,900,832.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,509,226,724.37	306,173,162.99	1,242,242,213.46	105,411,070.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)		31,431,776.39	8,838,440.87	-312,668.68	
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、53	289,418,278.96	-1,360,870.97	50,965,322.75	49,993,318.69
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、54	-46,844,947.39	2,005,854.65	-479,388,698.98	-108,479,165.08
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、55	-498,352,812.02		-266,729,938.72	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、56	14,346,853.66		8,939,574.16	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		10,666,652,191.05	546,510,448.40	6,309,275,903.82	377,757,762.83
加：营业外收入	五、57	73,861,649.03	58,905.86	51,091,056.96	374,731.76
减：营业外支出	五、58	223,769,803.62	3,470,316.38	205,310,069.39	2,946,558.33
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		10,516,744,036.46	543,099,037.88	6,155,056,891.39	375,185,936.26
减：所得税费用	五、59	2,712,677,896.27		1,532,490,071.46	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		7,804,066,140.19	543,099,037.88	4,622,566,819.93	375,185,936.26
(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）		7,804,066,140.19	543,099,037.88	4,622,566,819.93	375,185,936.26
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
(二) 按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		7,077,790,442.07		4,163,085,623.09	
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		726,275,698.12		459,481,196.84	
五、其他综合收益的税后净额		35,236,014.10		689,610.23	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		37,310,408.22		482,727.16	
(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		37,310,408.22		482,727.16	
1、外币财务报表折算差额		-5,019,555.08		482,727.16	
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		42,329,963.30			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-2,074,394.12		206,883.07	
六、综合收益总额		7,839,302,154.29	543,099,037.88	4,623,256,430.16	375,185,936.26
归属于母公司股东的综合收益总额		7,115,100,850.29		4,163,568,350.25	
归属于少数股东的综合收益总额		724,201,304.00		459,688,079.91	
七、每股收益					
(一) 基本每股收益		1.8679		1.1151	
(二) 稀释每股收益		1.8670		1.1151	

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

2020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		88,980,320,415.29	554,789,548.19	78,653,253,469.40	
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、60	40,334,579,375.54	31,930,978,493.60	32,316,802,380.33	17,001,988,343.72
经营活动现金流入小计		129,314,899,790.83	32,485,768,041.79	110,970,055,849.73	17,001,988,343.72
购买商品、接受劳务支付的现金		74,325,177,698.98		61,803,924,357.52	
支付给职工以及为职工支付的现金		7,588,057,987.35	114,646,095.24	6,469,567,009.20	92,805,468.64
支付的各项税费		6,621,686,266.34	11,379,558.88	6,109,881,776.83	10,000,210.83
支付其他与经营活动有关的现金	五、60	32,312,529,002.92	25,463,624,198.00	28,390,351,841.82	5,092,738,600.23
经营活动现金流出小计		120,847,450,955.59	25,589,649,852.12	102,773,724,985.37	5,195,544,279.70
经营活动产生的现金流量净额		8,467,448,835.24	6,896,118,189.67	8,196,330,864.36	11,806,444,064.02
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		1,635,538,700.56	1,250,000,000.00	29,650,272,390.39	29,170,200,000.00
取得投资收益收到的现金		1,748,866,909.99	261,378,423.64	415,877,995.42	337,775,974.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,224,058.24		18,282,175.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		582,681,984.05	250,713,695.55	214,424,944.50	220,250,000.80
收到其他与投资活动有关的现金	五、60			421,390,456.15	
投资活动现金流入小计		3,998,311,652.84	1,762,092,119.19	30,720,247,961.46	29,728,225,975.06
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,195,887,690.62	8,826,939.52	7,851,261,096.31	6,018,949.56
投资支付的现金		12,711,932,130.03	1,018,626,501.03	36,249,510,516.83	32,875,270,826.64
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		17,907,819,820.65	1,027,453,440.55	44,100,771,613.14	32,881,289,776.20
投资活动产生的现金流量净额		-13,909,508,167.81	734,638,678.64	-13,380,523,651.68	-3,153,063,801.14
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		13,769,757,832.27	567,563,630.87	2,760,728,462.41	110,782,487.04
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		13,202,194,201.40		2,649,945,975.09	
取得借款收到的现金		55,974,056,555.28	7,324,604,668.65	52,311,069,200.79	7,556,110,000.00
发行债券收到的现金		12,194,724,700.00	8,800,000,000.00	7,088,200,000.00	4,180,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、60	3,208,906,857.20		1,362,421,878.74	40,000,000.00
筹资活动现金流入小计		85,147,445,944.75	16,692,168,299.52	63,522,419,541.94	11,886,892,487.04
偿还债务支付的现金		59,282,274,128.99	17,796,030,000.00	47,206,208,095.59	14,632,192,004.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,921,113,704.69	4,257,896,617.92	6,989,968,413.73	5,074,690,164.24
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		15,419,852.04			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、60	4,227,249,547.38	176,804,588.84	1,267,626,026.28	511,017,970.92
筹资活动现金流出小计		71,430,637,381.06	22,230,731,206.76	55,463,802,535.60	20,217,900,139.86
筹资活动产生的现金流量净额		13,716,808,563.69	-5,538,562,907.24	8,058,617,006.34	-8,331,007,652.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-28,331,303.64		-17,192,361.63	
五、现金及现金等价物净增加额		8,246,417,927.48	2,092,193,961.07	2,857,231,857.39	322,372,610.06
加：期初现金及现金等价物余额		16,168,294,277.21	1,066,133,691.46	13,311,062,419.82	743,761,081.40
六、期末现金及现金等价物余额		24,414,712,204.69	3,158,327,652.53	16,168,294,277.21	1,066,133,691.46

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

2020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	本期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东 权益	股东权益 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	3,756,854,798.00	2,822,937,703.18		1,162,050,510.10		723,361,348.55	12,974,056,355.67	5,383,346,049.36	26,822,606,764.86
加：会计政策变更							448,228,808.05	99,853,132.81	548,081,940.86
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	3,756,854,798.00	2,822,937,703.18		1,162,050,510.10		723,361,348.55	13,422,285,163.72	5,483,199,182.17	27,370,688,705.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	64,429,505.00	433,823,075.55		37,310,408.22	258,567,589.99	54,309,903.79	5,965,181,615.76	14,178,855,157.63	20,992,477,255.94
（一）综合收益总额				37,310,408.22			7,077,790,442.07	724,201,304.00	7,839,302,154.29
（二）股东投入和减少资本	64,429,505.00	433,823,075.55						13,439,234,001.59	13,937,486,582.14
1. 股东投入的普通股	64,429,505.00	365,575,491.07						13,202,194,201.40	13,632,199,197.47
2. 股份支付计入股东权益的金额		44,729,083.40						-28,200.99	44,700,882.41
3. 其他		23,518,501.08						237,068,001.18	260,586,502.26
（三）利润分配						54,309,903.79	-1,112,608,826.31	15,419,852.04	-1,042,879,070.48
1. 提取盈余公积						54,309,903.79	-54,309,903.79		
2. 对股东的分配							-1,058,298,922.52	15,419,852.04	-1,042,879,070.48
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他综合收益结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备					258,567,589.99				258,567,589.99
1. 本期提取					410,579,586.90				410,579,586.90
2. 本期使用（以负号填列）					-152,011,996.91				-152,011,996.91
（六）其他									
四、本年年末余额	3,821,284,303.00	3,256,760,778.73		1,199,360,918.32	258,567,589.99	777,671,252.34	19,387,466,779.48	19,662,054,339.80	48,363,165,961.66

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

2020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	上期金额							少数股东 权益	股东权益 合计
	归属于母公司股东权益								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	3,709,788,797.00	2,473,948,709.93		1,161,567,782.94		685,842,754.92	9,367,185,488.98	2,195,099,010.96	19,593,432,544.73
加：会计政策变更							-73,521,507.13	-1,044,242.52	-74,565,749.65
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	3,709,788,797.00	2,473,948,709.93		1,161,567,782.94		685,842,754.92	9,293,663,981.85	2,194,054,768.44	19,518,866,795.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	47,066,001.00	348,988,993.25		482,727.16		37,518,593.63	3,680,392,373.82	3,189,291,280.92	7,303,739,969.78
（一）综合收益总额				482,727.16			4,163,085,623.09	459,688,079.91	4,623,256,430.16
（二）股东投入和减少资本	47,066,001.00	348,988,993.25						2,732,113,174.03	3,128,168,168.28
1. 股东投入的普通股	47,066,001.00	245,213,865.49						2,649,945,975.09	2,942,225,841.58
2. 股份支付计入股东权益的金额		131,326,693.67						2,996,597.76	134,323,291.43
3. 其他		-27,551,565.91						79,170,601.18	51,619,035.27
（三）利润分配						37,518,593.63	-482,693,249.27	-2,509,973.02	-447,684,628.66
1. 提取盈余公积						37,518,593.63	-37,518,593.63		
2. 对股东的分配							-445,174,655.64	-2,509,973.02	-447,684,628.66
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他综合收益结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备									
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	3,756,854,798.00	2,822,937,703.18		1,162,050,510.10		723,361,348.55	12,974,056,355.67	5,383,346,049.36	26,822,606,764.86

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

2020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	本期金额							股东权益合计
	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	3,756,854,798.00	5,923,491,020.66				572,707,680.92	3,607,131,968.21	13,860,185,467.79
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	3,756,854,798.00	5,923,491,020.66				572,707,680.92	3,607,131,968.21	13,860,185,467.79
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	64,429,505.00	412,611,375.33				54,309,903.79	-569,509,788.43	-38,159,004.31
（一）综合收益总额							543,099,037.88	543,099,037.88
（二）股东投入和减少资本	64,429,505.00	412,611,375.33						477,040,880.33
1. 股东投入的普通股	64,429,505.00	365,575,491.07						430,004,996.07
2. 股份支付计入股东权益的金额		47,035,884.26						47,035,884.26
3. 其他								
（三）利润分配						54,309,903.79	-1,112,608,826.31	-1,058,298,922.52
1. 提取盈余公积						54,309,903.79	-54,309,903.79	
2. 对股东的分配							-1,058,298,922.52	-1,058,298,922.52
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
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	3,821,284,303.00	6,336,102,395.99				627,017,584.71	3,037,622,179.78	13,822,026,463.48

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

2020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	上期金额							股东权益合计
	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	3,709,788,797.00	5,545,937,621.57				535,189,087.29	3,739,202,815.21	13,530,118,321.07
加：会计政策变更							-24,563,533.99	-24,563,533.99
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	3,709,788,797.00	5,545,937,621.57				535,189,087.29	3,714,639,281.22	13,505,554,787.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	47,066,001.00	377,553,399.09				37,518,593.63	-107,507,313.01	354,630,680.71
（一）综合收益总额							375,185,936.26	375,185,936.26
（二）股东投入和减少资本	47,066,001.00	377,553,399.09						424,619,400.09
1. 股东投入的普通股	47,066,001.00	245,213,865.21						292,279,866.21
2. 股份支付计入股东权益的金额		132,157,116.42						132,157,116.42
3. 其他		182,417.46						182,417.46
（三）利润分配						37,518,593.63	-482,693,249.27	-445,174,655.64
1. 提取盈余公积						37,518,593.63	-37,518,593.63	
2. 对股东的分配							-445,174,655.64	-445,174,655.64
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
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	3,756,854,798.00	5,923,491,020.66				572,707,680.92	3,607,131,968.21	13,860,185,467.79

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

1、公司概况

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

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

2009年6月10日，中南房地产业有限公司（已更名为“中南城市建设投资有限公司”）受让东北特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。

本公司注册地址：江苏省海门市常乐镇。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设置地产事业部、建筑事业部、投资发展中心、信息管理部、法务部、人力资源部、行政部、财务部、审计部、证券部等部门。

本公司及其子公司（以下简称“本集团”）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八届董事会第十五次会议于2021年4月25日批准。

2、合并财务报表范围

本集团本期合并财务报表范围及其变化情况见“附注六、合并范围的变动”、“附注七、在其他主体中的权益”披露。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁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，本集团还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》(2014 年修订)披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本集团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

本集团根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、15、附注三、19、附注三、20 和附注三、27。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度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

本集团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

本集团的营业周期为 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。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、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，除因会计政策不同而进行的调整以外，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

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与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。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，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与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

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资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；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，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收益计划净负债或净资产变动而产生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。

6、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

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。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（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等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

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，是指本集团持有的期限短、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

本集团发生外币业务，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，计入当期损益。

（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

本集团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。本集团（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

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

以摊余成本计量的金融资产

本集团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：

- 本集团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

本集团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：

- 本集团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，本集团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，本集团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，本集团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，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团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。本集团以客观事实为依据、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。

本集团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，本集团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。

仅在本集团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。

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账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本集团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。

如果本集团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集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具

的本集团自身权益工具，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，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

（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

本集团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权投资；
- 《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，是指本集团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。

本集团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，本集团按照未来 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，本集团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，本集团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，本集团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，本集团需考虑的最长期间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）。

本集团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、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，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

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本集团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，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

应收款项融资。

本集团将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项列报为应收款

项融资。对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

- 应收款项融资组合 1：应收票据
- 应收款项融资组合 2：应收账款

对划分为组合的应收款项融资，本集团参考历史信用损失经验，结合当地状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

其他应收款

本集团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，本集团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。

长期应收款

本集团的长期应收款包括应收融资租赁保证金。

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

对划分为组合的长期应收款组合，本集团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，本集团按照投资的性质，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

本集团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，本集团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。本集团考虑的信息包括：

- 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，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团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，本集团可基于共同信用风险特征对金融

已发生信用减值的金融资产

本集团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；
- 本集团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，本集团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，本集团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

如果本集团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集团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，按照本集团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）。

本集团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。

本集团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

当本集团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，同时本集团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。

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。

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。

本集团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，本集团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）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团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，本集团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，本集团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。

本集团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，本集团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

本集团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）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货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。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，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

本集团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

本集团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。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，为本集团的联营企业。

（1）初始投资成本确定

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的

份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团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。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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。

本集团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集团的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本集团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；本集团拥有被投资单位 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、21。

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的建筑物。

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

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

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

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

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

本集团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。

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

本集团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，本集团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
运输工具	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、21。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

当本集团租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本集团。
- ②本集团有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本集团将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本集团在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本集团才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本集团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。

(6) 大修理费用

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

16、在建工程

本集团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、21。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，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

本集团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。

18、生物资产

（1）生物资产的确定标准

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

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

（2）生物资产的分类

本集团生物资产包括消耗性生物资产。

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

消耗性生物资产在收获或出售时，采用个别计价法按账面价值结转成本。

（3）生物资产减值的处理

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

益。

19、无形资产

本集团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	备注
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	

本集团于每年年度终了，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、21。

20、研究开发支出

本集团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。

本集团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。

21、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、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，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团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，本集团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，且不大于本集团确定的报告分部。

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。

22、长期待摊费用

本集团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。

23、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

本集团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。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（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。本集团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，本集团将上述第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

本集团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：本集团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；本集团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

本集团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。

24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （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。本集团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。

25、股份支付及权益工具

（1）股份支付的种类

本集团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

本集团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，本集团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，按照本集团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，在授予日以本集团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，按照本集团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。

本集团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，除非本集团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），本集团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，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

26、优先股、永续债等其他金融工具

（1）金融负债与权益工具的区分

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

（2）优先股、永续债等其他金融工具的会计处理

本集团发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本集团的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本集团发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

27、收入

（1）一般原则

本集团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，本集团在合同开始日，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，本集团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客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
- ③本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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，本集团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，本集团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，本集团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，本集团会考虑下列迹象：

- ①本集团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本集团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本集团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本集团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。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、10（5））。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）主要业务具体方法

①本集团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

本集团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，本集团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。本集团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，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

28、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团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，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、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，本集团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该成本增加了本集团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，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本集团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。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

29、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、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。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

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

属于其他情况的，直接计入当期损益。

30、递延所得税资产及递延所得税负债

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

本集团根据资产、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；

（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，本集团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；

（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。

于资产负债表日，本集团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。

于资产负债表日，本集团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。

31、经营租赁与融资租赁

本集团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。

（1）本集团作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本集团按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各

个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）本集团作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本集团将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

（3）新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本集团与承租人或出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本集团对房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法：

- ①减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- ②减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额；
- ③综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

本集团不评估是否发生租赁变更。

当本集团作为承租人时，对于经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减成本或费用；延期支付租金的，本集团在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。对于融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，冲减资产成本或费用等科目，并相应调整长期应付款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，还应调整未确认融资费用；延期支付租金的，本集团在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

当本集团作为出租人时，对于经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本集团在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。对于融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金减免的，本集团将

减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整长期应收款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，还应调整未实现融资收益；延期收取租金的，本集团在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

32、安全生产费用及维简费

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

安全生产费用于提取时计入相关项目的成本，同时计入“专项储备”科目。

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

33、维修基金

本集团按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售时，向购房人收取，并统一上缴维修基金管理部门。

34、质量保证金

本集团按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

35、资产证券化业务

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

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

①当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团将终止确认该金融资产；

②当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团将继续确认该金融

资产；

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

36、重大会计判断和估计

本集团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

本集团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，本集团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，本集团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。本集团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

集团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

本集团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，本集团需要作出重要估计。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。

本集团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

本集团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。本集团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

本集团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，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团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

本集团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。本集团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

本集团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。本集团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，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于集团持有的其他资产。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，本集团对该部分单独核算。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，本集团单独对相关物业进行判断，对出租的物业提供的辅助服务是否重大，以致该物业不符合投资性房地产的确认条件。

37、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本集团经第七届董事会第六十二次会议批准自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

本集团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。在满足一定条件时，本集团属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时间点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，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。

本集团依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、质量保证、主要责任人和代理人的区分、附有销售退回条款的销售、额外购买选择权、知识产权许可、回购安排、预收款项、无需退回的初始费的处理等。

本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本集团根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本集团 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本集团仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本集团 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2020 年 1 月 1 日)
因执行新收入准则，本集团将与基建建设、部分制造与安装业务及提供劳务相关、不满足无条件收款权的已完工未结算计入合同资产；将与销售商品相关的合同取得成本计入其他流动资产；将与基建建设、部分制造与安装业务相关的已结算未完工、销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债；将待执行的亏损合同计入预计负债。	应收账款	-5,719,468,773.96
	存货	-9,900,777,649.56
	合同资产	15,141,946,436.92
	其他流动资产	746,555,409.88
	长期应收款	-13,102,203,611.41
	递延所得税资产	-135,575,685.99
	其他非流动资产	13,110,036,574.30
	预收款项	-120,865,320,359.37
	合同负债	110,468,759,236.80
	应交税费	116,503,021.19
	其他流动负债	9,872,097,846.56
预计负债	391,014.14	

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影 响如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额 2020 年 12 月 31 日
应收账款	-3,035,298,321.07
存货	-16,491,706,883.34
合同资产	18,825,264,366.82
其他流动资产	1,003,647,787.34
长期应收款	-18,455,326,040.30
递延所得税资产	-251,641,210.65
其他非流动资产	18,590,205,254.64
预收款项	-131,117,331,935.50
合同负债	120,291,130,216.05
应交税费	355,682,881.81
其他流动负债	10,460,340,152.70
预计负债	574,216.66

（续上表）

受影响的利润表项目	影响金额 2020 年年度
营业成本	574,216.66
销售费用	-257,092,377.46
信用减值损失	166,303,135.37
资产减值损失	-166,877,352.03
所得税费用	61,194,522.42
净利润	194,749,421.72
其中：归属于母公司股东权益	182,492,025.53
少数股东权益	12,257,396.19

②企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号）（以下简称“解释第 13 号”）。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营 活 动 或 资 产 的 组 合 是 否 构 成 一 项 业 务 时 ， 引 入 了 “ 集 中 度 测 试 ” 的 方 法 。

解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位（包括母

公司和子公司)的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释第 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，本集团采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第 13 号未对本集团财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

③财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会[2020]10 号)，可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

本集团对于自 2020 年 1 月 1 日起发生的经营租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法（参见附注三、31、(3)），在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。上述简化方法对本期利润的影响金额为 18,307,443.63 元。

本集团对 2020 年 1 月 1 日之前发生的租金减让不适用上述简化处理方法。

(2) 重要会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目	影响金额
根据市场的普遍情况，中端连锁酒店一般在运营 8 年左右进行改造，因此酒店主体装修工程摊销费用摊销年限普遍为 8 年。本集团酒店业务长期摊销费用摊销年限之前为 5 年，考虑本集团酒店业务实际情况和酒店行业的普遍现实，将酒店主体工程的长期待摊费用的摊销年限由 5 年变更为 8 年与租赁期间孰短。	经由 2020 年 10 月 29 日第八届董事会第八次会议审议通过了《关于变更酒店长期摊销费用摊销年限会计估计的议案》	2020 年 7 月 1 日	长期待摊费用	14,543,936.58
			主营业务成本	-14,543,936.58
			净利润	10,907,952.43
			归属于母公司所有者权益	10,907,952.43

(3) 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初合并财务报表相关项目情况（对年初母公司财务报表没有影响）

合并资产负债表

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
应收账款	11,732,392,315.46	6,012,923,541.50	-5,719,468,773.96
存货	165,586,813,570.85	155,686,035,921.29	-9,900,777,649.56
合同资产		15,141,946,436.92	15,141,946,436.92
其他流动资产	10,846,764,318.34	11,593,319,728.22	746,555,409.88
长期应收款	13,104,703,611.41	2,500,000.00	-13,102,203,611.41
递延所得税资产	2,134,935,595.96	1,999,359,909.97	-135,575,685.99

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
其他非流动资产		13,110,036,574.30	13,110,036,574.30
预收款项	123,359,236,032.48	2,493,915,673.11	-
合同负债		110,468,759,236.80	120,865,320,359.37
应交税费	4,575,771,268.66	4,692,274,289.85	110,468,759,236.80
其他流动负债	1,402,261,230.12	11,274,359,076.68	116,503,021.19
预计负债		391,014.14	9,872,097,846.56
未分配利润	12,974,056,355.67	13,422,285,163.72	391,014.14
归属于母公司所有者权 益合计	21,439,260,715.50	21,887,489,523.55	448,228,808.05
少数股东权益	5,383,346,049.36	5,483,199,182.17	448,228,808.05
			99,853,132.81

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	境内销售，提供加工、修理修配劳务	13、9、6、5、3
消费税	应税收入	5
土地增值税	土地增值额	超率累进税率、预缴税率为 预收房款的 1.5-4
城市维护建设税	应纳流转税额	7、5
教育费附加	应交流转税额	3
地方教育费附加	应交流转税额	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

说明：本集团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

本集团之子公司南通腾开酒店管理公司、海门市中南桩基检测有限公司、南通常乐建筑劳务有限公司、南通中南路桥有限责任公司、南通中南建筑工业化发展有限公司、中南（西安）建设投资发展有限公司、江苏中南建筑科技发展有限公司为小微企业。本期根据国家税务总局、财政部《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的有关规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

本集团之子公司贵州锦荣置业有限公司为西部大开发税收优惠地区企业。根据国家税务

总局公告 2012 年第 12 号文，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 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。

本集团根据《中华人民共和国企业所得税法》及实施条例、《财政部、国家税务总局、科技部关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税[2015]119 号）、《财政部税务总局科技部关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税[2018]99 号）享受开发新技术、新产品、新工艺发生的研究开发费用企业所得税税前加计扣除优惠政策。

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

根据《财政部税务总局人力资源社会保障部国务院扶贫办关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》（财税[2019]22 号）中的有关规定，本公司之子公司江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司招用在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）有关规定，本集团之子公司江苏中石建筑设计有限公司及江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。本集团之酒店管理公司作为生活性服务企业，自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减增值税应纳税额。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	2020.12.31	2019.12.31
库存现金	8,644,197.30	8,773,529.54
银行存款	27,240,876,137.61	20,414,035,434.06
其他货币资金	5,611,225,405.91	4,986,927,723.90
合计	32,860,745,740.82	25,409,736,687.50
其中：存放在境外的款项总额	209,464,591.94	1,520,428,483.98

说明：

期末，使用受到限制的货币资金共计 8,446,033,536.13 元。受限资金包括保证金、定期存

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单等。

2、交易性金融资产

项目	2020.12.31	2019.12.31
交易性金融资产	227,273,855.02	1,521,271,332.24
其中：债务工具投资	-	246,820,479.51
基金及股票投资	17,273,855.02	24,263,759.04
银行理财产品	210,000,000.00	1,250,187,093.69
合计	227,273,855.02	1,521,271,332.24

说明：

本集团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	报表日净值	期末公允价值
凯文教育股票	002659.SZ	31,000.00	4.88	151,280.00
易居（中国）企业控股有限公司股票	02048.HK	2,861,500.00	5.98	17,122,575.02
合计	--	--	--	17,273,855.02

3、应收票据

票据种类	2020.12.31			2019.12.31		
	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	12,220,000.00	-	12,220,000.00	-	-	-
商业承兑汇票	2,425,932,560.60	-	2,425,932,560.60	1,387,357,126.67	-	1,387,357,126.67
合计	2,438,152,560.60	-	2,438,152,560.60	1,387,357,126.67	-	1,387,357,126.67

期末本集团已背书或贴现但尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑票据	-	818,550,406.05

4、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2020.12.31	2019.12.31
1年以内	3,595,116,467.31	8,152,581,859.67
1至2年	2,312,608,808.17	2,084,406,980.98

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	2020.12.31	2019.12.31
2 至 3 年	927,431,821.37	1,206,992,596.04
3 至 4 年	367,024,346.69	719,681,062.59
4 至 5 年	286,996,996.55	501,212,541.95
5 年以上	545,769,870.70	290,914,754.41
小 计	8,034,948,310.79	12,955,789,795.64
减：坏账准备	924,686,100.86	1,223,397,480.18
合计	7,110,262,209.93	11,732,392,315.46

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2020.12.31					2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值	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 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	304,424,693.20	3.79	76,272,883.41	25.05	228,151,809.79	360,690,498.42	2.78	64,758,804.26	17.95	295,931,694.16
按组合计提坏账准备	7,730,523,617.59	96.21	848,413,217.45	10.97	6,882,110,400.14	12,595,099,297.22	97.22	1,158,638,675.92	9.20	11,436,460,621.30
其中：										
应收政府机关款项	972,546,658.90	12.10	2,917,639.98	0.30	969,629,018.92	1,598,634,363.66	12.34	4,795,262.55	0.30	1,593,839,101.11
应收合并范围外关联方款项	578,211,326.02	7.20	1,680,512.69	0.29	576,530,813.33	786,651,612.51	6.07	2,360,595.38	0.30	784,291,017.13
应收其他方款项	6,179,765,632.67	76.91	843,815,064.78	13.65	5,335,950,567.89	10,209,813,321.05	78.81	1,151,482,817.99	11.28	9,058,330,503.06
合计	8,034,948,310.79	100.00	924,686,100.86	11.51	7,110,262,209.93	12,955,789,795.64	100.00	1,223,397,480.18	9.44	11,732,392,315.46

按单项计提坏账准备：

名称	2020.12.31			计提理由	2019.12.31			计提理由
	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 (%)	
应收其他方款项	277,424,693.20	49,272,883.41	17.76	预计未来现金流	359,842,683.42	63,910,989.26	17.76	预计未来现金流
应收其他方款项	27,000,000.00	27,000,000.00	100.00	预计未来现金流	847,815.00	847,815.00	100.00	预计未来现金流
合计	304,424,693.20	76,272,883.41	25.05	--	360,690,498.42	64,758,804.26	17.95	--

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收其他方款项

	2020.12.31			2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	3,827,037,036.16	191,404,915.01	5.00	6,466,840,738.63	323,342,036.93	5.00
1 至 2 年	1,030,887,707.59	92,779,893.72	9.00	1,732,154,679.53	156,004,467.23	9.00
2 至 3 年	503,554,730.77	80,568,756.90	16.00	1,014,641,831.17	162,342,692.99	16.00
3 至 4 年	278,613,616.84	58,508,859.54	21.00	467,393,014.60	98,152,533.07	21.00
4 至 5 年	243,101,840.18	123,981,938.48	51.00	239,065,243.57	121,923,274.22	51.00
5 年以上	296,570,701.13	296,570,701.13	100.00	289,717,813.55	289,717,813.55	100.00
合计	6,179,765,632.67	843,815,064.78	--	10,209,813,321.05	1,151,482,817.99	--

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
2019.12.31	1,223,397,480.18
首次执行新收入准则的调整金额	-164,482,084.60
2020.01.01	1,058,915,395.58
本期计提	-
本期收回或转回	58,226,710.29
本期核销	75,951,337.47
企业处置减少	51,246.96
2020.12.31	924,686,100.86

(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	75,951,337.47

(5) 按欠款方归集的应收账款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汇总金额 1,434,104,527.57 元，占应收账款期末余额合计数的比例 17.85%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 139,166,019.72 元。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额

期末，本集团办理应收账款保理业务，取得短期借款 926,469,558.49 元，不满足终止确认条件。

5、应收款项融资

(1) 应收款项融资情况

项目	2020.12.31	2019.12.31
应收票据	18,387,826.70	42,395,544.00
减：其他综合收益-公允价值变动	-	-
期末公允价值	18,387,826.70	42,395,544.00

说明：

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

本集团无单项计提减值准备的银行承兑汇票。于 2020 年 12 月 31 日，本集团认为所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行违约而产生重大损失。

(2) 期末本集团已背书或贴现但尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	133,965,013.65	-

说明：本集团已背书或贴现的银行承兑汇票是由信用等级较高的银行承兑，期末用于背书或贴现的应收票据信用风险和延期付款风险很小，可以判断票据所有权上的主要风险和报酬已经转移，故终止确认。

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账龄	2020.12.31		2019.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	4,963,154,656.19	74.46	2,352,367,866.99	39.11
1至2年	536,621,455.19	8.05	1,951,988,300.35	32.45
2至3年	474,423,544.59	7.12	1,050,305,600.47	17.46
3年以上	691,329,351.21	10.37	660,703,203.44	10.98
合计	6,665,529,007.18	100.00	6,015,364,971.25	100.00

说明：预付款项主要包括预付地价款、工程款等。账龄超过一年的预付款项，主要由于土地未交付、工程未完工导致款项尚未结算所致。

(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 3,081,163,737.36 元，占预付款项期末余额合计数的比例 46.23%。

7、其他应收款

项目	2020.12.31	2019.12.31
应收股利	47,360,000.00	47,360,000.00
其他应收款	33,720,241,440.24	29,795,537,867.03
合计	33,767,601,440.24	29,842,897,867.03

(1) 应收股利

项目	2020.12.31	2019.12.31
分红款	47,360,000.00	47,360,000.00

(2) 其他应收款

①按账龄披露

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	2020.12.31	2019.12.31
1年以内	20,199,636,629.04	16,719,986,772.67
1至2年	5,807,856,699.81	8,013,127,292.95
2至3年	4,172,380,033.32	2,819,046,359.06
3至4年	2,757,260,229.52	2,037,603,193.72
4至5年	1,091,691,666.80	260,955,996.38
5年以上	365,602,748.92	585,150,712.84
小计	34,394,428,007.41	30,435,870,327.62
减：坏账准备	674,186,567.17	640,332,460.59
合计	33,720,241,440.24	29,795,537,867.03

②按款项性质披露

项目	2020.12.31	2019.12.31
政府机关款项	1,741,035,478.71	1,623,869,050.42
合作方款项	6,407,401,860.97	3,211,804,824.75
合并范围外关联方款项	19,388,562,894.80	19,252,554,318.12
保证金、押金款项	2,397,944,808.90	2,999,682,771.05
备用金、代扣代缴款项	509,140,879.11	286,039,717.19
其他款项	3,950,342,084.92	3,061,919,646.09
合计	34,394,428,007.41	30,435,870,327.62

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	1,741,035,478.71	0.30	5,223,106.44	1,735,812,372.27
应收合作方款项	6,407,401,860.97	0.30	19,222,205.59	6,388,179,655.38
应收合并范围外关联方款项	19,388,562,894.80	0.30	58,350,277.61	19,330,212,617.19
应收保证金、押金款项	2,397,944,808.90	0.30	7,193,834.44	2,390,750,974.46
应收备用金、代扣代缴款项	509,140,879.11	0.30	1,527,241.58	507,613,637.53

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应收其他款项	2,124,701,809.81	4.00	84,988,072.39	2,039,713,737.42
合计	32,568,787,732.30	0.54	176,504,738.05	32,392,282,994.25

期末，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率（%）	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
单位 1	886,315,015.42	9.75	86,436,834.25	799,878,181.17
按组合计提坏账准备				
其中：				
应收其他款项	879,186,906.90	39.94	351,106,642.08	528,080,264.82
合计	1,765,501,922.32	24.78	437,543,476.33	1,327,958,445.99

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	60,138,352.79	100.00	60,138,352.79	-

2019 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

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：				
项				
应收政府机关款项	1,623,869,050.42	0.30	4,871,607.15	1,618,997,443.27
应收合作方款项	3,211,804,824.75	0.30	9,635,414.47	3,202,169,410.28
应收合并范围外关联方款	19,252,554,318.12	0.30	57,757,662.95	19,194,796,655.17
项				
应收保证金、押金款项	2,999,682,771.05	0.30	8,999,048.31	2,990,683,722.74
应收备用金、代扣代缴款项	286,039,717.19	0.30	858,119.15	285,181,598.04
应收其他款项	1,392,168,265.44	4.00	55,686,730.62	1,336,481,534.82
合计	28,766,118,946.97	0.48	137,808,582.65	28,628,310,364.32

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期末，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期 的预期信用 损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
单位 1	885,198,787.25	9.76	86,436,834.25	798,761,953.00
按组合计提坏账准备				
其中：				
应收其他款项	734,397,250.02	49.83	365,931,700.31	368,465,549.71
合计	1,619,596,037.27	27.93	452,368,534.56	1,167,227,502.71

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	50,155,343.38	100.00	50,155,343.38	-

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月 预期信用 损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	第三阶段 整个存续期预 期信用损失 （已发生信用 减值）	合计
2020年1月1日余额	137,808,582.65	452,368,534.56	50,155,343.38	640,332,460.59
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-14,368,423.65	14,368,423.65	-	-
--转入第三阶段	-	-46,573,526.92	46,573,526.92	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	53,156,431.10	19,949,169.05	31,966,057.53	105,071,657.68
本期收回或转回（以负数表示）	-	-	-	-
本期核销	62,073.31	334,702.49	68,556,575.04	68,953,350.84
其他变动	-29,778.74	-2,234,421.52	-	-2,264,200.26
2020年12月31日余额	176,504,738.05	437,543,476.33	60,138,352.79	674,186,567.17

⑤本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	68,953,350.84

⑥按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

本期按对象归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 5,104,019,804.95 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 14.84%，主要为关联方款项及合作方款项。

8、存货

(1) 存货分类

项目	2020.12.31			2019.12.31		
	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	账面价值
原材料	883,877,873.63	-	883,877,873.63	936,306,989.09	-	936,306,989.09
在产品	16,138,125.12	-	16,138,125.12	19,470,108.16	-	19,470,108.16
库存商品	272,591,036.80	-	272,591,036.80	164,015,377.95	-	164,015,377.95
合同履约成本	305,023,796.04	-	305,023,796.04	—	—	—
周转材料	264,446,324.01	-	264,446,324.01	223,638,726.77	-	223,638,726.77
开发成本	169,063,534,394.00	448,041,043.04	168,615,493,350.96	146,357,412,478.36	219,755,806.67	146,137,656,671.69
开发产品	14,133,847,934.12	151,127,296.78	13,982,720,637.34	8,236,886,479.03	117,130,091.50	8,119,756,387.53
建造合同形成的已完工未结算资产	—	—	—	9,986,360,323.80	391,014.14	9,985,969,309.66
消耗性生物资产	34,620,016.72	-	34,620,016.72	-	-	-
合计	184,974,079,500.44	599,168,339.82	184,374,911,160.62	165,924,090,483.16	337,276,912.31	165,586,813,570.85

说明：期末存货中的抵押事项详见附注十二、2（3）。

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	2019.12.31	本期增加		本期减少		2020.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	-	1,767,235.00	-	1,767,235.00	-	-
开发成本	219,755,806.67	296,285,236.37	-	68,000,000.00	-	448,041,043.04
开发产品	117,130,091.50	33,997,205.28	-	-	-	151,127,296.78
建造合同形成的已完工未结算资产	391,014.14	-	-	391,014.14	-	—
合计	337,276,912.31	332,049,676.65	-	70,158,249.14	-	599,168,339.82

(3) 期末存货余额中含有借款费用资本化金额为 14,636,625,959.21 元。本期计入存货的借款费用资本化金额为 6,213,989,895.34 元，本期资本化率为 9.40%。

(4) 本期由存货转入投资性房地产金额为 1,602,582,048.92 元。

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(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	2020.12.31	2019.12.31	期末跌价准备
杭州江干棠玥湾项目	2019.07	2022.03	7,084,000,000.00	5,373,344,498.20	4,702,488,581.50	-
南京上悦城项目	2019.04	2021.10	6,325,953,700.00	4,857,455,877.71	4,483,095,500.68	-
常熟林樾香庭项目	2019.07	2021.10	6,104,913,279.22	4,316,524,943.48	4,667,092,861.92	-
成都中南樾府项目	2018.09	2021.04	4,685,762,200.00	4,290,399,526.70	3,954,519,910.07	149,138,926.70
南通 CBD 项目	2019.06	2025.12	16,000,000,000.00	3,373,251,522.81	4,151,489,012.68	-
杭州九乔国际商贸城（春溪集轩）项目	2020.03	2022.05	4,501,620,000.00	3,117,825,221.47	1,266,055,115.06	-
武汉中南拂晓城 108 项目	2019.04	2021.12	3,415,237,609.00	3,028,126,052.87	2,665,324,488.42	-
合肥中南樾府项目	2019.05	2021.04	2,660,000,000.00	2,639,824,292.49	2,309,351,533.51	-
南通东时花园项目	2020.09	2023.10	4,656,363,858.56	2,576,190,331.56	-	-
莆田珑禧台项目	2020.12	2022.06	3,584,740,000.00	2,468,736,404.09	-	-
天津中南君悦府项目	2018.03	2021.06	3,028,996,000.00	2,468,621,534.57	1,859,574,003.23	-
云南中樾花园项目	2018.08	2021.06	3,536,583,300.00	2,347,114,013.31	1,823,172,127.74	-
河北中南熙悦项目	2019.01	2022.03	3,977,732,600.00	2,299,820,008.35	2,093,304,997.24	-
通州世纪之光项目	2020.06	2023.01	5,325,540,000.00	2,274,316,827.79	-	-
苏州春风南岸项目	2020.03	2022.04	2,951,970,212.33	2,226,482,814.64	1,986,892,734.52	-
临沂中南林樾项目	2019.11	2022.08	3,449,220,000.00	2,200,657,414.51	1,852,313,137.79	-
西安中南君启项目	2019.08	2021.07	4,941,250,000.00	2,181,460,520.92	1,291,377,343.40	-
西安中南上悦城项目	2019.11	2023.10	4,956,216,151.08	2,180,382,790.76	1,777,472,810.21	-
重庆中南上悦城项目	2020.08	2022.03	4,000,000,000.00	2,150,845,419.72	-	-
丹阳君悦府熙悦项目	2020.11	2021.08	4,184,678,300.00	2,134,421,825.10	2,185,186,741.96	-
乌鲁木齐上悦城商住小区一期项目	2020.03	2023.12	4,300,000,000.00	2,118,004,863.92	-	-
宁波奉化樾府项目	2019.08	2021.10	2,863,035,500.00	2,060,410,875.74	1,648,354,626.74	-
贵州春风南岸项目	2020.07	2022.11	3,964,460,000.00	2,054,606,827.62	1,769,290,779.83	-
镇江中南锦园/御锦城项目	2017.11	2021.12	5,673,250,600.00	1,967,340,301.60	1,746,803,270.59	-
贵州中南林樾综合体项目	2019.05	2021.05	2,867,807,666.79	1,861,747,586.87	1,530,550,513.52	-

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	最近一批次开工时间	预计下批次竣工时间	预计总投资	2020.12.31	2019.12.31	期末跌价准备
广西中南紫云集项目	2019.06	2021.04	2,959,740,230.26	1,780,606,157.46	1,308,170,759.26	-
温州市茶白片区南湖单元 A-09 地块项目	2019.04	2021.10	1,924,120,000.00	1,775,001,479.58	1,505,783,318.11	-
苏州紫云花苑项目	2019.06	2021.07	2,300,000,000.00	1,774,663,799.35	1,558,161,527.15	-
南通骏园项目	2020.09	2023.12	3,056,716,900.00	1,698,442,786.70	-	-
西安春风南岸项目	2019.12	2023.05	4,200,000,000.00	1,647,548,839.52	46,597,074.43	-
海门世纪城项目	2017.01	2024.12	6,025,462,561.00	1,610,043,163.31	1,599,321,828.05	-
临沂樾府项目	2019.03	2021.09	4,436,804,000.00	1,434,605,479.07	2,294,752,410.73	-
临沂春风南岸项目	2020.06	2022.01	3,957,207,200.00	1,355,772,800.74	-	-
泉州和樾项目	2020.08	2022.01	2,032,254,100.00	1,339,451,318.45	-	-
绍兴君启府项目	2020.06	2022.08	2,008,010,000.00	1,282,060,815.13	-	-
泰安紫云集项目	2020.03	2021.12	2,650,000,000.00	1,249,148,204.07	953,752,852.80	-
常德中南·春溪集项目	2019.12	2021.06	1,517,878,748.00	1,223,788,417.52	743,981,875.86	-
徐州和平府项目	2020.04	2021.12	2,433,230,000.00	1,210,766,114.97	-	-
南宁中南十洲项目	2020.05	2022.12	6,200,000,000.00	1,207,118,279.64	-	-
西安中南君启项目 /DK2	2019.09	2023.03	2,457,770,000.00	1,198,820,101.91	699,660,861.06	-
厦门中南九锦台项目	2020.01	2021.11	1,448,770,000.00	1,195,505,850.26	1,073,844,014.98	-
佛山高明武菱汇苑项目	2019.01	2021.05	2,559,968,500.00	1,186,591,445.85	885,445,863.75	-
唐山湾（拉唯娜）项目	2020.07	2021.07	7,704,830,000.00	1,183,882,016.90	987,876,953.93	-
常熟中南世纪城项目	2013.09	2022.12	7,066,614,700.00	1,182,365,087.45	1,240,326,441.06	-
泰安中央商务区项目	2020.05	2025.06	4,646,330,000.00	1,168,043,008.51	853,088,022.94	-
南京世纪雅苑项目	2017.07	2021.09	5,500,000,000.00	1,165,455,036.58	1,072,229,904.87	-
盐城中南世纪城房地产项目	2019.11	2021.12	12,487,411,408.94	1,148,155,989.09	2,268,071,533.82	-
青岛西海岸漫悦湾项目	2019.01	2021.08	2,122,515,545.54	1,141,555,798.26	1,787,531,143.98	-
广西中南春风南岸项目	2019.11	2021.12	1,515,131,500.00	1,127,111,245.28	831,034,301.88	-
揭阳中南·春风南岸项目	2019.11	2022.12	2,100,000,000.00	1,122,136,585.26	911,250,348.17	-
其他	--	--	204,068,559,145.90	67,086,982,276.34	73,972,821,350.92	298,902,116.34
合计	--	--	418,418,655,516.62	169,063,534,394.00	146,357,412,478.36	448,041,043.04

(6) 开发产品

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	最近一批次竣工时间	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	期末跌价准备
南京御锦城玺香漫项目	2019.03	-	1,532,208,152.33	-	1,532,208,152.33	-
南通 CBD 项目	2020.03	884,370,485.47	1,793,020,989.34	1,499,069,144.05	1,178,322,330.76	-
南通东悦花园项目	2020.12	-	885,705,772.00	-	885,705,772.00	-
中南熙悦、玖熙墅项目	2020.09	30,109,561.16	1,490,297,583.67	635,016,684.63	885,390,460.20	-
营口中南世纪城项目	2020.09	713,933,382.04	282,328,869.08	115,454,407.05	880,807,844.07	51,379,182.04
淄博樾府项目	2020.12	-	525,180,216.56	754,164.53	524,426,052.03	-
青岛中南世纪城项目	2020.08	101,029,756.36	866,856,901.27	527,853,998.19	440,032,659.44	-
嘉兴锦乐嘉乍浦珑泓悦府项目	2020.01	641,896,360.95	122,632,966.88	377,023,660.15	387,505,667.68	-
镇江新锦城项目	2020.12	362,133,802.28	4,291,005.24	-	366,424,807.52	-
武汉中南拂晓城项目	2020.05	119,367,964.32	500,973,226.20	264,298,183.24	356,043,007.28	-
烟台中南山海湾项目	2020.11	60,623,495.28	425,686,563.39	154,515,174.65	331,794,884.02	-
常熟中南世纪锦城项目	2018.06	-	341,727,537.51	11,479,484.33	330,248,053.18	-
泰兴中南世纪城项目	2020.12	123,972,503.30	1,330,383,888.19	1,129,003,929.03	325,352,462.46	-
成都锦腾熙悦项目	2020.08	-	2,287,156,706.71	1,991,025,030.78	296,131,675.93	-
东台熙悦佳园项目	2020.09	-	680,069,752.46	385,043,860.42	295,025,892.04	-
盐城中南世纪城房地产项目	2020.12	305,288,277.48	2,206,653,165.38	2,244,144,976.37	267,796,466.49	-
南京世纪城锦苑项目	2019.09	247,785,821.86	42,154,333.06	41,892,015.76	248,048,139.16	18,167,139.16
青岛海湾新城项目	2016.05	242,808,378.04	2,042,072.42	8,710,600.18	236,139,850.28	24,391,778.04
文昌中南森海湾项目	2017.12	218,684,825.69	-	-	218,684,825.69	-
南充中南世纪城项目	2020.12	118,767,309.80	443,054,760.11	368,139,106.00	193,682,963.91	-
其他	--	4,066,114,555.00	41,370,860,396.77	41,482,898,984.12	3,954,075,967.65	57,189,197.54
合计	--	8,236,886,479.03	57,133,284,858.57	51,236,323,403.48	14,133,847,934.12	151,127,296.78

9、合同资产

项目	2020.12.31			2020.01.01		
	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	16,090,435,657.04	165,590,396.95	15,924,845,260.09	7,687,403,496.15	68,296,032.08	7,619,107,464.07

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2020.12.31			2020.01.01		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已验收或者已交付未结算的合同资产	2,859,349,140.12	119,247,357.64	2,740,101,782.48	6,535,460,895.11	100,416,460.67	6,435,044,434.44
未到期的质保金	341,044,696.07	45,848,157.48	295,196,538.59	1,109,714,554.93	978,239.19	1,108,736,315.74
合同资产--PPP项目土地及工程款	18,473,742,809.97	18,416,769.67	18,455,326,040.30	13,102,203,611.41	13,108,814.44	13,089,094,796.97
小计	37,764,572,303.20	349,102,681.74	37,415,469,621.46	28,434,782,557.60	182,799,546.38	28,251,983,011.22
减：列示于其他非流动资产的合同资产	18,617,686,040.40	27,480,785.76	18,590,205,254.64	13,126,502,102.97	16,465,528.67	13,110,036,574.30
合计	19,146,886,262.80	321,621,895.98	18,825,264,366.82	15,308,280,454.63	166,334,017.71	15,141,946,436.92

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
2019.12.31	—
首次执行新收入准则的调整金额	166,334,017.71
2020.01.01	166,334,017.71
本期计提	155,287,878.27
本期收回或转回	-
本期核销	-
2020.12.31 减值准备金额	321,621,895.98

10、一年内到期的非流动资产

项目	2020.12.31	2019.12.31
1年内到期的长期应收款	2,500,000.00	-
1年到期的债权投资	-	50,000,000.00
合计	2,500,000.00	50,000,000.00

11、其他流动资产

项目	2020.12.31	2019.12.31
预缴所得税	1,608,249,253.25	1,383,354,398.29
预缴其他税费	3,434,580,946.85	2,494,769,497.94
进项税额等	7,376,831,179.11	6,787,149,042.94

合同取得成本	1,003,647,787.34	—
次级资产支持证券	32,500,000.00	-
其他	76,034,341.66	181,491,379.17
合计	13,531,843,508.21	10,846,764,318.34

说明：

(1) 合同取得成本

	佣金支出
2020.01.01	746,555,409.88
本年增加	715,290,335.05
本年摊销	458,197,957.59
本年计提减值损失	-
2020.12.31	1,003,647,787.34

本集团管理层预计，为了取得商品房销售合同而支付给中介机构及员工的增量佣金支出可以收回。因此，本集团将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。2019 年，这些佣金支出在发生时被确认为销售费用。

(2) 次级资产支持证券

根据本公司与中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）签订的《中山证券-建银保理供应链金融 2 号资产支持专项计划之资产支持计划认购协议》、《中山证券-建银保理供应链金融 3 号资产支持专项计划之资产支持计划认购协议》、《中山证券-建银保理供应链金融 4 号资产支持专项计划之资产支持计划认购协议》，约定本公司向中山证券购入次级资产支持证券“建银 3 优 A”、“建银 4 优 A”、“建银 5 优 A”共计 3,250.00 万元，到期日分别为 2021 年 4 月 22 日、2021 年 7 月 9 日、2021 年 12 月 10 日。该次级资产支持证券不能流通，不存在活跃市场。

(3) 其他

期末，其他主要系股权激励行权款暂存中国证券登记结算有限责任公司所致。

12、债权投资

项目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
次级资产支持证券	-	-	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00
小计	-	-	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00
减：一年内到期的债权投资	-	-	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00
合计	-	-	-	-	-	-

13、长期应收款

（1）长期应收款按性质披露

项目	2020.12.31.			2019.12.31			折现率 区间
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值	
融资租赁款保证金	2,500,000.00	-	2,500,000.00	2,500,000.00	-	2,500,000.00	--
PPP 项目款	-	-	-	13,102,203,611.41	-	13,102,203,611.41	--
其中：未实现融 资收益	-	-	-	-	-	-	--
小 计	2,500,000.00	-	2,500,000.00	13,104,703,611.41	-	13,104,703,611.41	--
减：1年内到期的长 期应收款	2,500,000.00	-	2,500,000.00	-	-	-	--
合计	-	-	-	13,104,703,611.41	-	13,104,703,611.41	--

说明：期末融资租赁保证金系本公司与安徽兴泰融资租赁有限责任公司因售后租回形成融资租赁保证金，融资租赁合同期自 2018 年 2 月 13 日至 2021 年 2 月 15 日。

(2) 坏账准备计提情况

类别	2020.12.31					2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值	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(%)	金额		比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：										
未逾期的长期应收款	-	-	-	-	-	13,104,703,611.41	100.00	-	-	13,104,703,611.41
已逾期的长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	13,104,703,611.41	100.00	-	-	13,104,703,611.41

14、长期股权投资

被投资单位	2019.12.31	本期增减变动								2020.12.31	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		
合营企业	6,926,228,954.91	1,947,484,880.33	320,772,700.56	1,618,316,518.75	-	-	-	-	-	10,171,257,653.43	-
联营企业	6,559,963,894.09	9,769,981,803.75	64,766,000.00	890,910,205.62	-	-	272,475,500.00	-	-	16,883,614,403.46	-
合计	13,486,192,849.00	11,717,466,684.08	385,538,700.56	2,509,226,724.37	-	-	272,475,500.00	-	-	27,054,872,056.89	-

其中，重要的合联营企业长期股权投资变动情况：

被投资单位	2020.01.01	本期增减变动								2020.12.31	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
南通锦德置业有限公司	451,139,763.74	-	-	258,141,455.26	-	-	-	-	-	709,281,219.00	-
南通锦慧置业有限公司	465,788,510.74	-	-	227,902,386.20	-	-	-	-	-	693,690,896.94	-
苏州开平房地产开发有限公司	322,539,783.80	-	-	198,663,081.04	-	-	-	-	-	521,202,864.84	-
昆明中樾置业有限公司	-	-	-	250,469,801.18	-	-	-	-	-	250,469,801.18	-
合计	1,239,468,058.28	-	-	935,176,723.68	-	-	-	-	-	2,174,644,781.96	-

15、其他非流动金融资产

种类	2020.12.31	2019.12.31
权益工具投资	481,285,448.03	473,898,830.00
债务工具投资	263,250,000.00	-
合计	744,535,448.03	473,898,830.00

①本集团持有的权益工具投资具体情况如下：

2017 年 4 月本公司与联储证券有限责任公司签订增资认股协议，以 28,710.00 万元认购 8,700.00 万股份，对被投资单位持股比例 3.38%，不具有重大影响，上述股权经评估，于 2020 年 12 月 31 日的公允价值为 36,382.78 万元。

2016 年 10 月本公司与广州美人信息技术有限公司签订增资协议，以 4,000.00 万元认购 169,644.29 股份，对被投资单位持股比例 10.53%，不具有重大影响，上述股权经评估，于 2020 年 12 月 31 日的公允价值为 318.53 万元。

2019 年 8 月本公司之全资子公司江苏中南建设集团上海投资发展有限公司与无锡华云数据库技术服务有限公司签订增资协议，以 5,000.00 万元认购被投资单位新增注册资本 74.1735 万元，持股比例 0.82%；2019 年 10 月通过与被投资单位的股东天津新澜网络科技合伙企业（有限合伙）签订财产份额转让协议，以 5,000.00 万元直接购买天津新澜合伙企业的 100.00% 股权，间接取得了被投资单位 0.88% 股权，两次交易共取得被投资单位股权比例 1.70%，不具有重大影响，上述股权经评估，于 2020 年 12 月 31 日的公允价值为 11,407.24 万元。

2020 年 3 月本公司之全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司与南京崇宁资本管理有限公司、中亿丰建设集团股份有限公司、龙信建设集团有限公司等出资设立江苏建联建筑产业现代化研究院有限公司，认缴出资额 100.00 万元，对被投资单位持股比例 3.3333%，不具有重大影响。截至 2020 年 12 月 31 日实缴出资 20.00 万元，计入其他非流动金融资产。

②本集团持有的债务工具投资具体情况如下：

2020 年 11 月本公司之间接持股公司徐州垆珺房地产开发有限公司与杭州江左投资管理合伙企业（有限合伙）签订合伙协议，本公司认购被投资单位 10.8907% 股权，认缴出资额 36,975.00 万元，协议约定进行债权投资。本公司于 2020 年 12 月 30 日实缴出资 26,325.00 万元，计入其他非流动金融资产。

16、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋、建筑物
一、2019.12.31	4,419,480,000.00
二、本期变动	1,941,540,900.00
加：外购	-
存货转入	1,659,022,000.00
固定资产转入	-
其他增加	-
减：处置	2,370,000.00
其他转出	-
加：公允价值变动	284,888,900.00
三、2020.12.31	6,361,020,900.00

说明：

①投资性房地产由本集团聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为期末公允价值。

②本期存货转入 1,659,022,000.00 元，含评估增值 56,439,951.08 元计入其他综合收益。

(2) 未办妥产权证书的情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	1,895,800,800.00	相关手续正在办理中

17、固定资产

项目	2020.12.31	2019.12.31
固定资产	3,236,381,506.28	3,266,882,504.35
固定资产清理	-	-
合计	3,236,381,506.28	3,266,882,504.35

(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：							
1.2019.12.31	3,952,371,278.85	365,890,355.53	117,539,333.00	119,944,744.90	60,035,926.92	65,345,547.01	4,681,127,186.21
2.本期增加金额	109,060,532.14	54,873,106.15	17,605,379.70	11,018,372.81	8,771,464.81	9,542,921.84	210,871,777.45
(1) 购置	7,413,670.35	49,473,106.15	17,605,379.70	10,710,247.15	8,703,636.06	8,325,616.69	102,231,656.10
(2) 在建工程转入	5,206,696.06	5,400,000.00	-	308,125.66	67,828.75	1,217,305.15	12,199,955.62
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-	-
(4) 其他增加	96,440,165.73	-	-	-	-	-	96,440,165.73
3.本期减少金额	15,543,167.24	11,710,274.75	14,595,696.62	5,873,848.27	3,056,562.49	957,502.06	51,737,051.43
(1) 处置或报废	15,543,167.24	11,710,274.75	14,595,696.62	5,250,282.58	2,419,299.43	957,502.06	50,476,222.68
(2) 其他减少	-	-	-	623,565.69	637,263.06	-	1,260,828.75
4.2020.12.31	4,045,888,643.75	409,053,186.93	120,549,016.08	125,089,269.44	65,750,829.24	73,930,966.79	4,840,261,912.23
二、累计折旧							
1.2019.12.31	881,358,203.57	286,613,590.63	109,822,243.85	81,231,590.10	46,125,820.57	9,093,233.14	1,414,244,681.86
2.本期增加金额	157,266,366.65	23,818,547.89	16,824,495.49	13,920,924.68	4,597,630.87	10,966,621.73	227,394,587.31

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他设备	合计
(1) 计提	157,266,366.65	23,818,547.89	16,824,495.49	13,920,924.68	4,597,630.87	10,966,621.73	227,394,587.31
3.本期减少金额	6,498,778.13	9,763,144.75	13,890,586.07	4,608,415.62	2,076,741.17	921,197.48	37,758,863.22
(1) 处置或报废	6,498,778.13	9,763,144.75	13,890,586.07	4,032,524.23	1,841,504.61	921,197.48	36,947,735.27
(2) 其他减少	-	-	-	575,891.39	235,236.56	-	811,127.95
4.2020.12.31	1,032,125,792.09	300,668,993.77	112,756,153.27	90,544,099.16	48,646,710.27	19,138,657.39	1,603,880,405.95
三、减值准备							
1.2019.12.31	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
4.2020.12.31	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值							
1.2020.12.31 账面价值	3,013,762,851.66	108,384,193.16	7,792,862.81	34,545,170.28	17,104,118.97	54,792,309.40	3,236,381,506.28
2.2019.12.31 账面价值	3,071,013,075.28	79,276,764.90	7,717,089.15	38,713,154.80	13,910,106.35	56,252,313.87	3,266,882,504.35

说明:

①本期固定资产原值其他增加 96,440,165.73 元系存货转入所致。

②固定资产抵押担保情况详见附注十二、2(3)。

(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	235,195,575.58	相关手续正在办理中

18、在建工程

项目	2020.12.31	2019.12.31
在建工程	120,433,904.04	12,146,322.42

(1) 在建工程明细

项目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
金湖中南合信航空产业园	74,621,839.62	-	74,621,839.62	-	-	-
南昌西站格雷精选酒店项目	19,575,111.74	-	19,575,111.74	307,148.58	-	307,148.58
苏州卫星天线大厦精选酒店项目	18,003,046.55	-	18,003,046.55	259,293.90	-	259,293.90
南通市康民全预制构件有限公司生产车间厂房	4,011,460.86	-	4,011,460.86	3,859,678.15	-	3,859,678.15
宁波市常悦酒店有限公司	2,512,526.83	-	2,512,526.83	-	-	-
中南建设（南通）建筑产业有限公司改造土方开挖	1,036,804.77	-	1,036,804.77	195,057.00	-	195,057.00
苏州格雷精选酒店项目	-	-	-	6,018,569.78	-	6,018,569.78
江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司生态乐园项目	-	-	-	772,975.23	-	772,975.23
零星工程	673,113.67	-	673,113.67	733,599.78	-	733,599.78
合计	120,433,904.04	-	120,433,904.04	12,146,322.42	-	12,146,322.42

(2) 重要在建工程项目变动情况

工程名称	期初数	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%	期末数
金湖中南合信航空产业园	-	74,621,839.62	-	-	-	-	-	74,621,839.62
南昌西站格雷精选酒店项目	307,148.58	19,267,963.16	-	-	-	-	-	19,575,111.74
苏州卫星天线大厦精选酒店项目	259,293.90	17,743,752.65	-	-	-	-	-	18,003,046.55
宁波市常悦酒店有限公司	-	2,512,526.83	-	-	-	-	-	2,512,526.83
合计	566,442.48	114,146,082.26	-	-	-	-	-	114,712,524.74

重要在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数	工程累计投入占 预算比例%	工程进度%	资金来源
金湖中南合信航空产业园	919,118,600.00	8.12%	8.12%	自筹资金
南昌西站格雷精选酒店项目	20,857,195.43	93.85%	93.85%	自筹资金
苏州卫星天线大厦精选酒店项目	20,775,307.36	86.66%	86.66%	自筹资金
宁波市常悦酒店有限公司	24,953,600.00	10.07%	10.07%	自筹资金
合计	985,704,702.79	--	--	--

19、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	专利及商标权	海域使用权	特许经营权	合计
一、账面原值						
1.2019.12.31	168,712,714.33	92,381,670.12	315,134.65	406,981,800.00	146,000,000.00	814,391,319.10
2.本期增加金额	-	2,823,292.50	-	-	-	2,823,292.50
(1) 购置	-	2,823,292.50	-	-	-	2,823,292.50
(2) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
(3) 其他增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	2,196,022.99	-	-	-	2,196,022.99
(1) 处置	-	2,196,022.99	-	-	-	2,196,022.99
(2) 其他减少	-	-	-	-	-	-
4.2020.12.31	168,712,714.33	93,008,939.63	315,134.65	406,981,800.00	146,000,000.00	815,018,588.61
二、累计摊销						
1.2019.12.31	29,870,100.89	51,197,141.68	284,424.02	54,997,540.54	10,617,840.93	146,967,048.06
2.本期增加金额	4,235,233.81	12,011,741.17	12,209.86	8,799,606.49	11,344,870.16	36,403,661.49
(1) 计提	4,235,233.81	12,011,741.17	12,209.86	8,799,606.49	11,344,870.16	36,403,661.49
3.本期减少金额	-	1,641,527.79	-	-	-	1,641,527.79
(1) 处置	-	1,641,527.79	-	-	-	1,641,527.79
4. 2020.12.31	34,105,334.70	61,567,355.06	296,633.88	63,797,147.03	21,962,711.09	181,729,181.76
三、减值准备						
1.2019.12.31	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	土地使用权	软件	专利及商标权	海域使用权	特许经营权	合计
4.2020.12.31	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1.2020.12.31 账面价值	134,607,379.63	31,441,584.57	18,500.77	343,184,652.97	124,037,288.91	633,289,406.85
2.2019.12.31 账面价值	138,842,613.44	41,184,528.44	30,710.63	351,984,259.46	135,382,159.07	667,424,271.04

说明：无形资产抵押担保情况详见附注十二、2（3）。

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	2019.12.31	本期增加		本期减少		2020.12.31
		企业合并形成	其他	处置	其他	
江苏中石建筑设计有限公司	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	2019.12.31	本期增加		本期减少		2020.12.31
		计提	其他	处置	其他	
南通常乐建筑劳务有限公司	1,499,300.89	-	-	-	-	1,499,300.89

说明：

①南通常乐建筑劳务有限公司形成的商誉已全额计提减值准备。

②海门市建筑设计院有限公司本期更名为“江苏中石建筑设计有限公司”，江苏中石建筑设计有限公司形成的商誉，本集团按未来现金流量现值来计算确定有关资产组的预计可收回金额，以其账面价值与预计可收回金额之间的差异计算确定，估计现值时所采用的折现率为税前13%。根据减值测试的结果，本期期末商誉未发生减值。

21、长期待摊费用

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少		2020.12.31
			本期摊销	其他减少	
装修费用	378,368,362.67	104,106,388.85	104,785,376.50	3,011,120.10	374,678,254.92
房租	4,119,356.56	18,323,013.71	16,438,570.25	-	6,003,800.02
临时设施及其他	183,253,736.12	309,587,995.85	231,472,258.89	5,435,891.38	255,933,581.70
合计	565,741,455.35	432,017,398.41	352,696,205.64	8,447,011.48	636,615,636.64

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	2020.12.31		2019.12.31	
	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：				
减值准备	1,831,388,283.85	462,339,177.21	1,708,121,345.94	426,973,605.51

项目	2020.12.31		2019.12.31	
	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
可抵扣亏损	5,406,041,322.40	1,347,720,472.63	5,919,830,007.11	1,477,743,655.36
股权激励	111,661,905.17	27,915,476.30	113,330,375.62	28,332,593.91
递延收益	72,822,990.52	18,205,747.63	65,157,086.16	16,289,271.54
内部交易未实现利润	553,473,605.52	138,368,401.38	620,555,830.12	155,138,957.53
投资性房地产公允价值变动	98,981,843.76	24,745,460.94	121,830,048.44	30,457,512.11
预计负债	574,216.66	143,554.17	-	-
小计	8,074,944,167.88	2,019,438,290.26	8,548,824,693.39	2,134,935,595.96
递延所得税负债:				
投资性房地产公允价值变动	2,776,534,841.68	694,133,710.42	2,303,787,034.40	575,946,758.60
金融工具公允价值	14,072,388.00	3,518,097.00	7,066,619.00	1,766,654.75
小计	2,790,607,229.68	697,651,807.42	2,310,853,653.40	577,713,413.35

(2) 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	2020.12.31	2019.12.31
可抵扣暂时性差异	739,553,210.57	102,568,938.09
可抵扣亏损	4,380,406,336.52	2,857,387,560.19
合计	5,119,959,547.09	2,959,956,498.28

(3) 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	2020.12.31	2019.12.31
2020年	--	211,167,887.82
2021年	331,983,154.53	478,755,222.78
2022年	769,491,167.75	879,012,622.97
2023年	513,416,899.42	569,321,469.46
2024年	963,329,991.22	557,836,123.89
2025年	1,653,953,681.83	--
无限期	148,231,441.77	161,294,233.27
合计	4,380,406,336.52	2,857,387,560.19

23、其他非流动资产

项目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
股权投资款	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-	-

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2020.12.31			2019.12.31		
	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	143,943,230.43	9,064,016.09	134,879,214.34	—	—	—
合同资产-PPP项目土地及工程款	18,473,742,809.97	18,416,769.67	18,455,326,040.30	—	—	—
合计	18,647,686,040.40	27,480,785.76	18,620,205,254.64	-	-	-

24、短期借款

项目	2020.12.31	2019.12.31
质押借款	2,401,523,661.21	3,062,742,446.00
抵押借款	4,102,882,688.52	6,054,205,422.23
保证借款	2,721,726,915.00	1,898,521,880.56
信用借款	404,043,269.27	938,614,148.71
保理借款	926,469,558.49	1,128,218,052.13
合计	10,556,646,092.49	13,082,301,949.63

说明：

- (1) 本期不存在已逾期未偿还的短期借款。
- (2) 本集团将持有的未到期应收款项办理保理业务，共取得借款926,469,558.49元。
- (3) 本集团质押、抵押情况详见附注十二、2（3）。
- (4) 短期借款的保证情况详见附注十、5（3）。

25、应付票据

种类	2020.12.31	2019.12.31
商业承兑汇票	7,083,783,190.16	7,534,972,059.33
银行承兑汇票	3,687,918,484.48	3,464,293,864.02
合计	10,771,701,674.64	10,999,265,923.35

26、应付账款

项目	2020.12.31	2019.12.31
工程货款	30,975,630,892.89	23,314,345,431.07
其他服务费	360,148,566.00	476,774,098.94
合计	31,335,779,458.89	23,791,119,530.01

其中，账龄超过1年的重要应付账款

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	金额	未偿还或未结转的原因
单位 1	98,505,857.40	未履行结算手续
单位 2	96,027,771.00	未履行结算手续
单位 3	59,832,428.34	未履行结算手续
单位 4	49,338,754.76	未履行结算手续
单位 5	45,719,622.19	未履行结算手续
合计	349,424,433.69	--

27、预收款项

项目	2020.12.31	2019.12.31
房款	-	119,524,949,926.42
工程款	-	644,692,081.07
建造合同形成的已结算尚未完工款	-	3,152,470,031.93
其他	19,388,397.48	37,123,993.06
合计	19,388,397.48	123,359,236,032.48

28、合同负债

项目	2020.12.31	2019.12.31
房款	116,187,108,115.54	—
工程款	402,295,170.79	—
已结算尚未完工款	3,662,833,348.55	—
其他	38,893,581.17	—
减：计入其他非流动负债的合同负债	-	—
合计	120,291,130,216.05	—

(1) 已结算尚未完工款

项目	期末数
已办理结算的价款	20,520,567,693.89
减：累计已发生成本	16,853,520,825.58
累计已确认毛利	4,213,519.76
加：预计损失	-
已结算尚未完工款	3,662,833,348.55

(2) 合同负债中预售房产收款

项目名称	2020.12.31	2020.01.01
杭州江干棠玥湾	4,373,019,438.71	143,940,085.32
西安中南上悦城	3,420,551,593.64	1,789,476,857.80
天津君悦府	3,138,985,289.01	3,096,935,167.24
武汉中南拂晓城 108 项目	3,108,938,077.73	2,628,071,397.25
临沂中南林樾	2,880,083,659.86	304,734,241.28
广西中南紫云集	2,667,599,882.88	2,423,182,148.62
青岛中南世纪城	2,432,068,853.76	2,695,890,377.33
成都中南樾府	2,401,876,097.91	320,395,209.64
西安春风南岸	2,394,230,049.55	-
海门湖光映月	2,359,304,342.20	385,927,023.85
宁波奉化樾府	2,355,478,357.80	380,942,704.59
西安中南青樾	2,326,241,477.98	2,247,547,410.09
南京上悦城	2,281,327,197.48	1,252,221,200.00
温州市茶白片区南湖单元 A-09 地块	2,263,265,091.40	960,843,622.02
苏州紫云花苑	2,246,160,300.00	2,115,583,666.06
临沂樾府	2,196,605,295.41	3,839,259,537.61
镇江中南锦园/御锦城	2,159,981,539.34	2,154,207,376.63
合肥中南樾府	2,087,466,755.77	1,028,543,007.34
云南中樾花园	3,044,807,733.95	2,663,800,329.36
西安大明宫君启 DK1	1,957,738,395.41	-
其他	64,091,378,685.75	79,224,416,001.66
合计	116,187,108,115.54	109,655,917,363.69

29、应付职工薪酬

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
短期薪酬	1,240,007,776.70	7,834,053,748.43	7,442,916,629.03	1,631,144,896.10
离职后福利-设定提存计划	134,840.35	84,896,002.15	84,860,407.90	170,434.60
辞退福利	-	2,717,819.42	2,717,819.42	-
合计	1,240,142,617.05	7,921,667,570.00	7,530,494,856.35	1,631,315,330.70

(1) 短期薪酬

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	1,204,493,052.92	7,447,552,345.69	7,056,258,470.19	1,595,786,928.42
职工福利费	75,246.12	126,535,094.12	126,580,049.83	30,290.41

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
社会保险费	57,885.41	114,571,639.30	114,549,158.93	80,365.78
其中：1. 医疗保险费	49,428.05	98,513,888.24	98,490,115.71	73,200.58
2. 工伤保险费	3,714.30	12,080,796.75	12,079,960.05	4,551.00
3. 生育保险费	4,743.06	3,976,954.31	3,979,083.17	2,614.20
住房公积金	83,325.27	139,436,711.07	139,516,910.97	3,125.37
工会经费和职工教育经费	35,298,266.98	5,957,958.25	6,012,039.11	35,244,186.12
合计	1,240,007,776.70	7,834,053,748.43	7,442,916,629.03	1,631,144,896.10

(2) 设定提存计划

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
离职后福利	134,840.35	84,896,002.15	84,860,407.90	170,434.60
其中：1. 基本养老保险费	131,654.33	83,484,829.81	83,454,686.64	161,797.50
2. 失业保险费	3,186.02	1,411,172.34	1,405,721.26	8,637.10
合计	134,840.35	84,896,002.15	84,860,407.90	170,434.60

(3) 辞退福利

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
一年内支付的辞退福利及内退补偿	-	2,717,819.42	2,717,819.42	-
其中：因解除劳动关系给予的补偿	-	2,717,819.42	2,717,819.42	-

30、应交税费

税项	2020.12.31	2019.12.31
企业所得税	2,944,466,155.68	2,040,712,425.78
增值税	1,819,516,437.30	1,546,405,117.46
个人所得税	126,052,776.96	65,771,826.54
土地增值税	1,923,239,097.12	785,210,415.44
房产税	17,529,407.50	21,897,173.94
土地使用税	18,655,426.99	15,117,970.55
城市维护建设税	69,267,608.94	39,142,980.45
教育费附加	29,939,102.04	17,024,762.71
地方教育费附加	20,596,124.80	11,602,992.49

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

印花税	3,190,032.74	2,138,848.57
契税	1,342,290.48	1,196,954.86
其他税费	22,917,392.06	29,549,799.87
合计	6,996,711,852.61	4,575,771,268.66

31、其他应付款

项目	2020.12.31	2019.12.31
应付股利	8,363,233.97	3,886,630.96
其他应付款	46,825,708,285.45	26,830,242,827.50
合计	46,834,071,519.42	26,834,129,458.46

(1) 应付股利

项目	2020.12.31	2019.12.31
普通股股利	8,363,233.97	3,886,630.96

(2) 其他应付款

项目	2020.12.31	2019.12.31
往来款	42,698,892,875.19	23,592,885,765.62
保证金、定金、押金	2,773,799,092.18	1,767,025,308.80
代收代缴款	645,064,707.14	1,204,488,513.16
其他	707,951,610.94	265,843,239.92
合计	46,825,708,285.45	26,830,242,827.50

其中，账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末数	未偿还或未结转的原因
单位1	1,241,669,133.63	未履行结算手续
单位2	1,237,357,123.99	未履行结算手续
单位3	811,775,503.18	未履行结算手续
单位4	785,565,620.00	未履行结算手续
单位5	649,763,607.66	未履行结算手续
合计	4,726,130,988.46	--

32、一年内到期的非流动负债

项目	2020.12.31	2019.12.31
一年内到期的长期借款	5,189,310,120.45	8,670,416,636.72

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

一年内到期的应付债券	7,613,595,277.07	2,316,863,012.00
一年内到期的长期应付款	11,067,567.22	145,159,679.45
合计	12,813,972,964.74	11,132,439,328.17

(1) 一年内到期的长期借款

项目	2020.12.31	2019.12.31
质押借款	1,207,141,681.96	7,225,486,347.81
抵押借款	3,776,362,863.49	921,735,888.91
保证借款	205,805,575.00	523,194,400.00
合计	5,189,310,120.45	8,670,416,636.72

说明:

①本集团质押、抵押情况详见附注十二、2（3）。

②长期借款的保证情况详见附注十、5（3）。

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	2020.12.31	2019.12.31
15 中南建设 MTN001	-	776,803,278.69
15 中南建设 MTN002	-	1,205,389,344.26
16 中南 01	1,035,010,999.40	70,683,012.50
16 中南 02	1,169,458,733.44	35,508,833.44
17 中南 01	3,483.61	3,483,606.56
17 中南 02	289,180,032.79	180,032.79
18CFZR0126	1,070,289,005.80	66,164,383.56
18 中南建设 MTN001	53,638,356.16	53,638,356.16
19 中南 02	47,406,904.11	47,154,739.73
20 中南 01	44,712,328.77	-
20 中南 02	54,739,726.03	-
20 中南建设 MTN002	45,093,698.63	-
20 中南建设 SCP001	461,468,287.30	-
20CFZR0898	4,566,485.41	-
Project Ingenuity II	12,636,407.39	14,030,046.08
Project Ingenuity III	1,341,792,710.38	-
16 中筑 01	1,008,785,726.03	11,539,726.03

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

19 中南 03	-	8,120,547.95
19 中南建设 ABN001 优先	940,030,025.78	24,167,104.25
中南 20 优	23,735,492.95	-
20 中南建设 MTN001	11,046,873.09	-
合计	7,613,595,277.07	2,316,863,012.00

(3) 一年内到期的长期应付款

项目	2020.12.31	2019.12.31
应付融资租赁款	11,067,567.22	145,159,679.45

说明：应付融资租赁款详见附注五、36。

33、其他流动负债

项目	2020.12.31	2019.12.31
待转销项税额	11,949,929,505.42	1,402,261,230.12

34、长期借款

项目	2020.12.31	2019.12.31
质押借款	17,873,076,905.64	11,406,433,465.51
抵押借款	28,391,138,097.39	30,487,009,103.01
保证借款	1,788,735,575.00	2,783,235,888.91
信用借款	205,000,000.00	-
小计	48,257,950,578.03	44,676,678,457.43
减：一年内到期的长期借款	5,189,310,120.45	8,670,416,636.72
合计	43,068,640,457.58	36,006,261,820.71

说明：

(1) 长期借款的保证情况详见附注十、5(3)。

(2) 长期借款抵押、质押情况详见附注十二、2(3)。

35、应付债券

项目	2020.12.31	2019.12.31
非公开定向债务融资工具	1,178,743,166.51	135,444,422.62
面向合格投资者公开发行债务融资工具	9,033,200,151.18	6,757,383,058.87
高级无抵押定息美元债券	3,250,133,698.85	3,463,300,404.70
合计	13,462,077,016.54	10,356,127,886.19

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
15 中南建设 MTN001	1,150,000,000.00	2015/6/26	3+2 年	1,150,000,000.00
15 中南建设 MTN002	2,260,000,000.00	2015/8/28	3+2 年	2,260,000,000.00
16 中南 01	964,315,600.00	2016/1/22	3+2 年	964,315,600.00
16 中南 02	1,133,952,800.00	2016/7/27	3+1+1 年	1,133,952,800.00
17 中南 01	1,000,000,000.00	2017/12/14	3+2 年	1,000,000,000.00
17 中南 02	289,000,000.00	2017/12/28	2+2 年	289,000,000.00
18CFZR0126	1,000,000,000.00	2018/2/12	3 年	1,000,000,000.00
18 中南建设 MTN001	1,000,000,000.00	2018/4/24	3+N 年	1,000,000,000.00
19 中南 02	1,180,000,000.00	2019/6/27	2+2 年	1,180,000,000.00
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
16 中筑 01	1,000,000,000.00	2019/11/7	2 年	1,000,000,000.00
19 中南 03	1,000,000,000.00	2019/11/22	2+2 年	1,000,000,000.00
19 中南建设 ABN001 优先	2,000,000,000.00	2019/1/11	2 年	2,000,000,000.00
中南 20 优	2,000,000,000.00	2020/4/27	2 年	2,000,000,000.00
20 中南建设 MTN001	1,200,000,000.00	2020/6/23	2+2 年	1,200,000,000.00
20 中南 01	800,000,000.00	2020/3/6	2+2 年	800,000,000.00
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 SCP001	600,000,000.00	2020/8/25	270 日	600,000,000.00
20CFZR0898	1,500,000,000.00	2020/6/24	365+328 日	1,500,000,000.00
Project Ingenuity III	1,304,980,000.00	2020/8/4	364 日	1,287,093,023.07
小计	27,570,348,400.00	--	--	27,334,556,887.18

应付债券（续）

债券名称	期初余额	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
15 中南建设 MTN001	776,803,278.69	-	41,946,721.31	-	1,236,250,000.00	417,500,000.00	-
15 中南建设 MTN002	1,205,389,344.26	-	111,610,655.74	-	2,429,500,000.00	1,112,500,000.00	-
16 中南 01	1,034,998,612.50	-	75,229,003.70	-	75,216,616.80	-	1,035,010,999.40
16 中南 02	1,169,461,633.44	-	82,778,554.40	-	82,778,554.40	-2,900.00	1,169,458,733.44
17 中南 01	935,483,145.36	-	71,519,877.05	3,000,461.20	1,074,000,000.00	65,000,000.00	1,003,483.61
17 中南 02	65,180,032.79	-	21,964,000.00	-	21,964,000.00	224,000,000.00	289,180,032.79
18CFZR0126	1,064,693,485.23	-	75,205,479.45	5,390,041.12	75,000,000.00	-	1,070,289,005.80
18 中南建设 MTN001	602,056,306.76	-	78,000,000.00	1,495,810.50	78,000,000.00	300,000,000.00	903,552,117.26
19 中南 02	182,599,162.35	-	92,292,164.38	2,412,043.89	92,040,000.00	1,040,886,700.00	1,226,150,070.62
20 中南 01	-	800,000,000.00	44,712,328.77	-2,851,302.02	-	-	841,861,026.75
20 中南 02	-	900,000,000.00	54,739,726.03	-3,917,696.73	-	-100,000,000.00	850,822,029.30
20 中南建设 MTN002	-	1,800,000,000.00	45,093,698.63	-7,469,231.41	-	-328,300,000.00	1,509,324,467.22
20 中南建设 SCP001	-	600,000,000.00	14,413,150.68	-944,863.38	-	-152,000,000.00	461,468,287.30
20CFZR0898	-	1,500,000,000.00	77,522,312.32	-3,283,206.46	73,091,666.66	-	1,501,147,439.20
19 中南 03	331,480,258.19	-	67,879,452.05	3,420,104.70	76,000,000.00	670,000,000.00	996,779,814.94
19 中南建设 ABN001 优先	1,813,508,461.81	-	113,580,822.09	3,384,666.94	1,137,548,885.06	147,104,960.00	940,030,025.78
中南 20 优	-	2,000,000,000.00	93,927,273.77	-4,449,934.85	70,191,780.82	-139,621,000.00	1,879,664,558.10
20 中南建设 MTN001	-	1,200,000,000.00	11,046,873.09	-4,465,213.64	-	-420,000,000.00	786,581,659.45

债券名称	期初余额	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
Project Ingenuity II	3,477,330,450.78	-	354,305,421.84	10,878,974.12	579,744,740.50	-	3,262,770,106.24
Project Ingenuity III	-	1,304,980,000.00	47,622,831.80	-10,810,121.42	-	-	1,341,792,710.38
16 中筑 01	14,006,726.03	-	11,539,726.03	-	11,539,726.03	994,779,000.00	1,008,785,726.03
小计	12,672,990,898.19	10,104,980,000.00	1,586,930,073.13	-8,209,467.44	7,112,865,970.27	3,831,846,760.00	21,075,672,293.61
减：一年内到期的应付债券	2,316,863,012.00	--	--	--	--	--	7,613,595,277.07
合计	10,356,127,886.19	--	--	--	--	--	13,462,077,016.54

(1) 2015 年 5 月 28 日，经中国银行间市场交易商协会核准（中市协注[2015]MTN224 号），同意接受本公司中期票据注册，注册金额为 36 亿元人民币，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效。本公司于 2015 年 6 月 26 日发行 2015 年度第一期中期票据，票据简称“15 中南建设 MTN001”，发行总额为人民币 12 亿元，票据期限 5 年（附债券存续期内的第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 6.99%，2018 年 6 月 11 日，本公司该债券行使回售选择权，票面利率自 2018 年 6 月 26 日调整至 7.50%；第二期于 2015 年 8 月 28 日发行，票据简称“15 中南建设 MTN002”，发行总额为人民币 24 亿元，票据期限 5 年（附债券存续期内的第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 7.00%，2018 年 8 月 14 日，本公司该债券行使回售选择权，票面利率自 2018 年 8 月 28 日调整至 7.50%。

(2) 2015 年 12 月 30 日，经中国证券监督管理委员会核准（证监许可【2015】3169 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 48 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 2016 年 1 月 22 日公开发行第一期债券，债券简称“16 中南 01”，发行总额为人民币 10 亿元，期限 5 年（附债券存续期内的第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 6.50%，2018 年 12 月 21 日，本公司该债券行使回售选择权，票面利率自 2019 年 1 月 22 日调整至 7.80%；第二期于 2016 年 7 月 27 日发行，债券简称“16 中南 02”，发行总额为人民币 12 亿元，期限 5 年（附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 6.00%，2019 年 7 月 1 日，本公司该债券行使回售选择权，票面利率自 2019 年 7 月 27 日调整至 7.30%，附债券存续期内的第 3 年末、第 4 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

(3) 2015 年 12 月 30 日，经中国证券监督管理委员会核准（证监许可【2015】3169 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 48 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 2017 年 12 月 14 日发行第一期债券，债券简称“17 中南 01”，发

行总额为人民币 10 亿元，期限 5 年（附债券存续期内的第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 7.50%。2020 年 12 月 14 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 7.50% 不变。

（4）2015 年 12 月 30 日，经中国证券监督管理委员会核准（证监许可【2015】3169 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 48 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 2017 年 12 月 28 日发行第二期债券，债券简称“17 中南 02”，发行总额为人民币 5 亿元，期限 4 年（附债券存续期内的第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 7.20%，2019 年 12 月 2 日，本公司该债券行使回售选择权，票面利率自 2019 年 12 月 28 日调整至 7.60%。

（5）2017 年 12 月 29 日，经北京金融资产交易所核准（债权融资计划[2017]第 0526 号），同意接受本公司向合格投资者债务融资工具注册，注册金额为 10 亿元人民币，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效。本公司于 2018 年 2 月 12 日发行第一期债券，债券简称“18CFZR0126”，期限 3 年，面值 10 亿元、票面利率 7.5%。

（6）2016 年 4 月 25 日，经中国银行间市场交易商协会核准（中市协注[2016]MTN225 号），同意接受本公司中期票据注册，注册金额为 20 亿元人民币，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效。本公司于 2018 年 4 月 24 日发行 2018 年度第一期中期票据，票据简称“18 中南建设 MTN001”，发行总额为人民币 10 亿元，票据期限 3+N 年（未规定固定到期日且规定了未来赎回初始期限为 3 年后），票面利率 7.80%。

（7）2018 年 8 月 6 日，经中国银行间市场交易商协会核准（中市协注[2018]ABN53 号），同意接受本公司资产支持票据注册，注册金额为 22 亿元人民币，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。本公司于 2019 年 1 月 10 日发行资产支持票据，其中发行“19 中南建设 ABN001 优先”总额为人民币 20 亿元，票据期限 2 年，票面利率 7.50%；自持“19 中南建设 ABN001 次”总额为人民币 2 亿元，票据期限 2 年，不计息。

（8）2018 年 6 月 29 日，本公司申请非公开发行总规模不超过 44.92 亿元人民币（含 40 亿元人民币）公司债券经深圳证券交易所（以下简称“深交所”）核准（深证函【2018】367 号）。本公司于 2019 年 6 月 27 日非公开发行第二期债券，债券简称“19 中南 02”，发行总额为人民币 11.8 亿元，期限 4 年（附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 7.8%。

（9）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%。

(10) 2016 年 8 月 12 日，经中国证券监督管理委员会核准（证监许可【2016】1830 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 17 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 2016 年 11 月 7 日公开发行第一期债券，债券简称“16 中筑 01”，发行总额为人民币 10 亿元，期限 5 年（附债券存续期内的第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 6.48%。2019 年 10 月 10 日，本公司该债券行使回售选择权，经发行人最终确认，2019 年债券注销数量为 0 手，注销金额为 0 元，并对该回购债券进行转售，债券的起止日期为 2019 年 11 月 7 日至 2021 年 11 月 6 日，目前市场上流通的债券金额合计为 1,000,000,000.00 元，票面利率由 6.48% 调整至 7.80%。

(11) 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%。

(12) 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（品种一），债券简称“20 中南 01”，发行总额为人民币 8 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 6.80%。

(13) 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%。

(14) 2019 年 4 月 17 日，经深圳证券交易所核准（深证函【2019】200 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 22 亿元的公司债券，注册额度自核准发行之日起 1 年内有效。本公司于 2020 年 4 月 28 日发行债券，债券简称“中南 20 优”，发行总额为人民币 20 亿元，期限 2 年，票面利率 7.00%。

(15) 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%。

（16）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%。

（17）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】SCP117 号），同意接受本公司超短期融资券注册，注册金额为 30 亿元人民币，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。本公司于 2020 年 8 月 24 日发行第一期超短期融资券，债券简称“20 中南建设 SCP001”，发行总额为人民币 6 亿元，期限 270 日，票面利率 6.85%。

（18）2020 年 4 月 29 日，经北京金融资产交易所核准（债权融资计划[2020]第 0438 号），同意接受本公司向合格投资者债务融资工具注册，注册金额为 15 亿元人民币，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。本公司于 2020 年 6 月 23 日发行第一期债权融资计划，债券简称“20CFZR0898”，期限 693 日，面值 15 亿元、票面利率 9.8%。

（19）本公司于 2020 年 8 月 4 日发行 2 亿美元债券，债券简称“Project Ingenuity III”，发行总额为 2 亿美元，期限 364 天，票面利率 9.00%。

（20）其他变动系本集团内部购买或转让债券导致的变动。

36、长期应付款

项目	2020.12.31	2019.12.31
长期应付款	91,000,000.00	105,131,028.12
专项应付款	161,490,000.00	157,700,000.00
合计	252,490,000.00	262,831,028.12

(1) 长期应付款

项目	2020.12.31	2019.12.31
应付融资租赁款	10,942,348.48	43,226,069.68
减：未确认融资费用	74,781.26	2,479,766.10
小计	10,867,567.22	40,746,303.58
物业权资产证券化	-	119,544,403.99
PPP项目款	91,200,000.00	90,000,000.00
减：一年内到期长期应付款	11,067,567.22	145,159,679.45
合计	91,000,000.00	105,131,028.12

说明：

①本公司与安徽兴泰融资租赁有限责任公司签订售后租回合同，租赁标的物为扣件式钢管脚手架，租赁期限共计36个月，应付租金总额53,865,638.89元，手续费0.00元，租金分12期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币1,000.00元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为2,609,950.00元，未确认融资费用为74,781.26元，长期应付款期末余额为2,535,168.74元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为2,535,168.74元。

②本公司与广发融资租赁（广东）有限公司签订售后租回合同，租赁标的物为中南建设集团总部基地二期二号楼，租赁期限共计24个月，应付租金总额33,329,593.92元，手续费600,000.00元，租金分24期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币100.00元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为8,332,398.48元，未确认融资费用为0.00元，长期应付款期末余额为8,332,398.48元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为8,332,398.48元。

③PPP项目款为政府代付的项目土地款项，项目验收后结算。

(2) 专项应付款

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	形成原因
中央城市管网专项资金	157,700,000.00	3,790,000.00	-	161,490,000.00	财政拨款

说明：中央城市管网专项资金为根据杭州市财政局、杭州市城乡建设委员会杭财投【2020】

27号《关于下达2020年中央城市管网补助资金及调整2019年中央城市管网考核资金的通知》拨付给子公司杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司的专项资金，用于地下综合管廊建设。

37、预计负债

项目	2020.12.31	2019.12.31
未决诉讼	6,355,673.47	-
待执行的亏损合同	574,216.66	-
合计	6,929,890.13	-

38、递延收益

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	形成原因
政府补助	128,379,575.29	116,355,900.00	42,884,887.71	201,850,587.58	详见说明

说明：计入递延收益的政府补助详见附注五、64、政府补助。

39、股本（单位：股）

项目	2019.12.31	本期增减（+、-）				2020.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
股份总数	3,756,854,798.00	-	-	-	64,429,505.00	3,821,284,303.00

说明：

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。

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

40、资本公积

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
股本溢价	2,689,506,072.79	484,570,957.87	3,196,870.27	3,170,880,160.39
其他资本公积	133,431,630.39	44,729,083.40	92,280,095.45	85,880,618.34
合计	2,822,937,703.18	529,300,041.27	95,476,965.72	3,256,760,778.73

说明：

（1）本集团本期因激励对象行权增资，相应调整增加本集团资本公积-股本溢价 455,570,957.87 元，减少本集团资本公积-其他资本公积 89,995,466.80 元。

（2）本集团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，相应增加本集团资本公积-其他资本公积 44,729,083.40 元。

（3）本集团本期因少数股东对子公司溢价增资，相应调整增加本集团资本公积-股本溢价 29,000,000.00 元。

（4）本集团本期因发生未丧失控制权的股权变动，相应调整减少本集团资本公积-股本溢价 3,196,870.27 元。

（5）本集团本期因发生处置子公司股权激励变动，相应调整减少本集团资本公积-其他资本公积 2,284,628.65 元。

41、其他综合收益

项目	期初数	本期发生金额					期末数
		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	
外币财务报表折算差额	29,185,187.26	-7,093,949.20	-	-	-5,019,555.08	-2,074,394.12	24,165,632.18
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	1,132,865,322.84	56,439,951.08	-	14,109,987.78	42,329,963.30	-	1,175,195,286.14
合计	1,162,050,510.10	49,346,001.88	-	14,109,987.78	37,310,408.22	-2,074,394.12	1,199,360,918.32

说明：其他综合收益的税后净额本期发生额为 35,236,014.10 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 37,310,408.22 元；归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为 -2,074,394.12 元。

42、专项储备

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
安全生产费	-	410,579,586.90	152,011,996.91	258,567,589.99

43、盈余公积

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
法定盈余公积	723,361,348.55	54,309,903.79	-	777,671,252.34

说明：根据本公司的净利润提取 10%的法定盈余公积金。

44、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	12,974,056,355.67	9,367,185,488.98	--
调整期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	448,228,808.05	-73,521,507.13	--
调整后期初未分配利润	13,422,285,163.72	9,293,663,981.85	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	7,077,790,442.07	4,163,085,623.09	--
减：提取法定盈余公积	54,309,903.79	37,518,593.63	10%
应付普通股股利	1,058,298,922.52	445,174,655.64	--
期末未分配利润	19,387,466,779.48	12,974,056,355.67	--

45、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	77,698,724,144.37	64,693,863,656.20	71,298,265,147.72	59,503,731,206.57
其他业务	902,124,162.41	315,421,478.58	532,520,913.36	297,772,424.83
合计	78,600,848,306.78	65,009,285,134.78	71,830,786,061.08	59,801,503,631.40

说明：本集团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) 营业收入分解信息

	本期发生额
主营业务收入	77,698,724,144.37
其中：在某一时刻确认	57,934,363,555.57

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

在某一时段确认	19,764,360,588.80
其他业务收入	902,124,162.41
其中：租赁收入	51,944,067.36
合计	78,600,848,306.78

46、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,384,118,959.22	1,289,305,953.10
城市维护建设税	172,218,672.24	163,912,273.95
土地使用税	85,496,635.57	102,236,460.27
教育费附加	76,736,631.01	73,379,077.80
印花税	76,114,645.10	70,365,140.37
房产税	69,170,412.64	63,434,970.51
地方教育费附加	50,929,607.30	49,257,717.66
营业税	14,497,524.82	35,317,244.04
江堤河道基金	3,413,252.81	2,665,309.33
其他	22,996,914.96	28,417,876.95
合计	1,955,693,255.67	1,878,292,023.98

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

47、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	550,128,819.28	498,100,035.57
人工成本及销售佣金	967,356,016.88	723,581,853.86
办公费	75,927,081.27	84,587,004.94
差旅费	12,436,534.67	14,502,539.68
业务招待费	6,390,841.91	3,932,281.29
折旧摊销费	4,369,049.81	66,838,382.62
维修费	-	2,386,769.75
其他	113,611,339.19	68,877,880.85
合计	1,730,219,683.01	1,462,806,748.56

48、管理费用

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额	上期发生额
工资及附加	1,676,927,877.44	1,997,941,579.80
办公费	332,867,135.61	324,038,353.13
代理及咨询费	262,306,785.19	182,717,427.36
折旧摊销费	203,718,952.52	224,381,491.66
差旅费	95,301,168.91	106,374,241.12
业务招待费	89,250,785.60	76,281,624.16
股权激励	44,858,450.76	134,395,883.40
水电费	21,136,178.19	27,854,485.37
交通运输费用	16,832,536.41	9,485,026.12
修理费	11,622,825.78	14,597,202.93
广告设计费	11,479,070.95	30,492,393.70
会务费	9,377,683.10	14,588,662.73
保险费	4,684,022.59	1,984,821.28
低值易耗品摊销	1,517,435.21	4,837,876.19
其他	38,685,476.80	66,263,680.95
合计	2,820,566,385.06	3,216,234,749.90

49、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	60,842,722.63	1,283,730.79

50、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	6,901,853,635.61	6,587,136,428.07
减：利息资本化	6,213,989,895.34	5,873,293,643.89
利息收入	224,834,399.37	212,080,549.16
承兑汇票贴息	18,248,711.20	38,163,914.73
汇兑损益	-300,058,690.46	17,881,971.86
手续费及其他	368,302,413.55	116,859,842.65
合计	549,521,775.19	674,667,964.26

51、其他收益

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补助项目(产生其他收益的来源)	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
政府补助	115,401,777.45	99,092,094.06	与资产/收益相关
个人所得税手续费返还	7,831,654.78	7,860,477.57	--
债务重组利得	14,731,995.98	856,184.26	--
进项税返还及其他税收优惠	5,874,628.44	-	--
合计	143,840,056.65	107,808,755.89	--

说明：政府补助的具体信息，详见附注五、64、政府补助。

52、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	1,258,674,034.20	265,946,184.24
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	-	166,034,936.18
权益法核算的长期股权投资收益	2,509,226,724.37	1,242,242,213.46
理财产品投资收益	63,312,279.17	26,489,377.49
处置交易性金融资产取得的投资收益	53,940,260.83	1,895,015.91
债权投资持有期间的投资收益	364,991,956.30	389,388,617.93
交易性金融资产持有期间的投资收益	7,948,379.49	-
终止确认以摊余成本计量的金融工具损益	31,431,776.39	-312,668.68
合计	4,289,525,410.75	2,091,683,676.53

53、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	-2,657,239.07	-14,828,276.36
其中：债务工具投资	-	6,048,000.00
基金及股票投资	-2,657,239.07	-21,063,370.05
理财产品	-	187,093.69
其他非流动金融资产	7,186,618.03	55,439,934.00
其中：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	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	284,888,900.00	10,353,665.11
合计	289,418,278.96	50,965,322.75

54、信用减值损失（损失以“-”号填列）

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	58,226,710.29	-255,346,324.34
其他应收款坏账损失	-105,071,657.68	-224,042,374.64
合计	-46,844,947.39	-479,388,698.98

55、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-332,049,676.65	-266,729,938.72
合同资产减值损失	-166,303,135.37	—
合计	-498,352,812.02	-266,729,938.72

56、资产处置收益

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）	14,346,853.66	8,939,574.16

57、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	48,386,391.87	41,948,501.20	48,386,391.87
废料收入	9,906,927.01	320,555.96	9,906,927.01
盘盈利得	316,119.73	345,214.71	316,119.73
政府补助（与日常活动无关）	4,583,105.18	-	4,583,105.18
其他	10,669,105.24	8,476,785.09	10,669,105.24
合计	73,861,649.03	51,091,056.96	73,861,649.03

58、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金、赔偿金、罚款支出	151,064,993.14	132,228,178.55	151,064,993.14
对外捐赠	47,372,726.89	59,187,068.95	47,372,726.89
盘亏损失	4,958,013.16	1,582,338.98	4,958,013.16
非流动资产毁损报废损失	25,478.83	694,658.45	25,478.83
预计未决诉讼损失	6,355,673.47	-	6,355,673.47
其他	13,992,918.13	11,617,824.46	13,992,918.13
合计	223,769,803.62	205,310,069.39	223,769,803.62

59、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	2,675,906,692.43	2,046,861,837.31
递延所得税费用	36,771,203.84	-514,371,765.85
合计	2,712,677,896.27	1,532,490,071.46

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	10,516,744,036.46	6,155,056,891.39
按法定税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	2,629,186,009.12	1,538,764,222.85
某些子公司适用不同税率的影响	167,035.06	5,803,176.28
对以前期间当期所得税的调整	1,729,539.95	-4,923,487.76
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-627,262,338.13	-310,560,553.35
无须纳税的收入（以“-”填列）	-1,212,082.26	-12,498,329.67
不可抵扣的成本、费用和损失	110,466,814.95	54,845,455.59
税率变动对期初递延所得税余额的影响	14,524.10	5,407.64
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）	-24,644,464.55	-87,396,661.24
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	621,806,468.14	362,425,918.65
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）	-11,344,753.92	-
其他	13,771,143.81	-13,975,077.53
所得税费用	2,712,677,896.27	1,532,490,071.46

60、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	36,917,042,006.60	31,273,002,495.82
政府补助	207,162,178.14	100,416,865.72
利息收入	224,834,399.37	212,080,549.16
营业外收入	69,278,543.85	50,745,842.25
收到监管资金	2,916,262,247.58	680,556,627.38
合计	40,334,579,375.54	32,316,802,380.33

(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	28,311,004,906.01	22,844,837,812.80
管理费用支出	955,903,826.97	859,515,795.05
销售费用支出	1,170,032,801.26	964,450,867.53
营业外支出	218,786,311.63	203,033,071.96
银行手续费	368,302,413.55	116,859,842.65
预售监管资金	1,288,498,743.50	3,401,654,451.83
合计	32,312,529,002.92	28,390,351,841.82

(3) 收到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	-	421,390,456.15

(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
收到筹资保证金	3,205,116,857.20	1,326,141,878.74
收到融资租赁款	-	10,000,000.00
收到专项应付款	3,790,000.00	26,280,000.00
合计	3,208,906,857.20	1,362,421,878.74

(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
支付筹资保证金	4,037,471,487.12	740,633,817.48
支付融资租赁费	149,223,140.35	481,017,970.92
支付债券发行手续费	38,191,569.91	39,654,104.88
收购少数股东股权所支付的现金	2,363,350.00	6,320,133.00
合计	4,227,249,547.38	1,267,626,026.28

61、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	7,804,066,140.19	4,622,566,819.93

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本期发生额	上期发生额
加：资产减值损失	498,352,812.02	266,729,938.72
信用减值损失	46,844,947.39	479,388,698.98
固定资产折旧、投资性房地产折旧	227,394,587.31	240,789,394.41
无形资产摊销	36,403,661.49	32,935,396.28
长期待摊费用摊销	352,696,205.64	336,477,613.91
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）	-14,346,853.66	-8,939,574.16
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	25,478.83	694,658.45
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-289,418,278.96	-50,965,322.75
财务费用（收益以“-”号填列）	406,053,761.01	769,888,670.77
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,289,525,410.75	-2,091,683,676.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-71,674,341.36	-573,443,972.08
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	119,938,394.07	59,072,206.23
存货的减少（增加以“-”号填列）	-22,632,204,543.47	-29,621,554,542.98
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-19,474,815,094.91	-7,269,006,646.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	44,075,192,983.91	40,869,057,910.21
其他	1,672,464,386.49	134,323,291.43
经营活动产生的现金流量净额	8,467,448,835.24	8,196,330,864.36
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	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	24,414,712,204.69	16,168,294,277.21
减：现金的期初余额	16,168,294,277.21	13,311,062,419.82
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	8,246,417,927.48	2,857,231,857.39

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	712,685,137.00
其中：西安驰翔置业有限公司	30,000,000.00
西安威翔置业有限公司	30,000,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	473,035,137.00
南通中南谷投资管理有限公司	2,000,000.00
南通中南商业发展有限公司	30,050,000.00
郯城中南建设发展有限公司	147,600,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	350,573,302.95
其中：西安驰翔置业有限公司	65,129,413.20
西安威翔置业有限公司	2,010,538.49
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	230,060,296.81
南通中南谷投资管理有限公司	1,904,934.34
南通中南商业发展有限公司	1,520.11
郯城中南建设发展有限公司	51,466,600.00
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	220,570,150.00
其中：苏州中南中心投资建设有限公司	220,570,150.00
处置子公司收到的现金净额	582,681,984.05

(3) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	24,414,712,204.69	16,168,294,277.21
其中：库存现金	8,644,197.30	8,773,529.54
可随时用于支付的银行存款	24,213,141,814.62	15,625,373,628.10
可随时用于支付的其他货币资金	192,926,192.77	534,147,119.57
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	24,414,712,204.69	16,168,294,277.21

62、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	844,603.35	保证金存款、质押借款等
应收款项	92,646.96	保理借款、质押借款
其他非流动资产	1,524,367.57	抵押质押担保

说明：本集团之土地使用权、股权、固定资产、在建工程等所有权受到限制的资产情况详见附注十二、2（3）。

63、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：澳大利亚货币（澳元）	2,447,553.82	5.0163	12,277,664.23
美元	30,320,840.52	6.5249	197,840,452.31
港币	9,606.28	0.8416	8,084.65
瑞士法郎	0.79	7.4006	5.85
乌吉亚	53,637.12	0.1799	9,649.32
沙特里亚尔	508.00	1.7390	883.41
林吉特	395,507.12	1.6173	639,653.67
应收账款			
其中：林吉特	748,265.55	1.6173	1,210,169.87
其中：伊拉克第纳尔	765,550,000.00	0.0045	3,444,975.00
其中：乌吉亚	74,983,125.00	0.1799	13,489,464.19
其中：美元	831,782.00	6.5249	5,427,294.37
其他应收款			
其中：澳大利亚货币（澳元）	3,475,618.47	5.0163	17,434,744.93
其中：阿尔及利亚第纳尔	21,280,000.00	0.0496	1,055,488.00
其中：林吉特	218,178.08	1.6173	352,859.41
其他应付款			
其中：澳大利亚货币（澳元）	592,553.09	5.0163	2,972,424.07
其中：港币	2,229,453,413.05	0.8416	1,876,307,992.42
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	207,578,525.00	6.5249	1,354,429,117.77
应付债券			
其中：美元	498,112,415.34	6.5249	3,250,133,698.85

64、政府补助

（1）计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	2019.12.31	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	2020.12.31	本期结转计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
总部基地土地出让金补助[注①]	财政拨款	37,964,358.53	-	1,118,058.75	-	36,846,299.78	其他收益	与资产相关
NPC 建筑产品项目固定资产投资补助[注②]	财政拨款	5,609,500.00	-	431,500.00	-	5,178,000.00	其他收益	与资产相关
土地出让金补助[注③]	财政拨款	10,398,630.60	-	401,233.32	-	9,997,397.28	其他收益	与资产相关
烟台磁山风景区开发补贴[注④]	财政拨款	65,157,086.16	48,600,000.00	40,934,095.64	-	72,822,990.52	其他收益	与资产/收益相关
政府和社会资本合作资金[注⑤]	财政拨款	1,250,000.00	-	-	-	1,250,000.00	其他收益	与资产相关
中央普惠金融发展专项资金[注⑥]	财政拨款	8,000,000.00	-	-	-	8,000,000.00	其他收益	与资产相关
财政局财政补贴[注⑦]	财政拨款	-	67,755,900.00	-	-	67,755,900.00	其他收益	与资产相关
合计	--	128,379,575.29	116,355,900.00	42,884,887.71	-	201,850,587.58	--	--

说明：

①本公司总部基地二期 45 亩土地于 2013 年 5 月 23 日取得土地使用权证（土地使用权证号：海国用（2013）第 071052 号），根据海门市人民政府（2013）479 号文件，为奖励本公司上市成功，海门市人民政府于 2014 年返还本集团先行以出让形式支付的上述土地出让金 4,472.23 万

元，本公司将收到的款项计入递延收益并按照土地剩余摊销期限由递延收益转入当期损益。

②根据 2012 年沈阳市政府批准的《市专项办关于下达 2012 年沈阳市支持重点产业发展专项资金计划（第七批）的请示》（沈专项办[2012]10 号），沈阳市财政局于 2012 年 12 月 31 日拨付本公司之子公司中南建设（沈阳）建筑产业有限公司 863 万元，专项用于“NPC 建筑产品项目（建筑产业基地一期工程）”项目固定资产投资补助。

③根据本公司之子公司中南建设（南通）建筑产业有限公司 2013 年与南通滨海园区管委会签署的《南通滨海园区合作开发协议》，为支持中南集团工业园区建设，约定中南 NPC 项目用地实际成交的土地价格超出毛地平均土地价格人民币 6 万元/亩的部分，由南通滨海园区管委会对参与承建的本公司之子公司中南建设（南通）建筑产业有限公司发放奖励款 1,203.70 万元。

④烟台锦尚房地产发展有限公司投资开发的烟台磁山风景区项目属于烟台经济技术开发区管理委员会扶持项目，根据投资开发协议，约定烟台开发区以不限于现金形式对烟台锦尚进行扶持资金等额返还，本期按照烟台锦尚已支付的土地款计算，实际收到的现金补偿款为 4,860.00 万元计入递延收益。上述烟台磁山风景区开发的另一实施主体烟台仙客居酒店有限公司，根据投资开发协议以同样的方式返还扶持资金，截至 2020 年 12 月 31 日已收到烟台开发区现金补偿款 2,890.00 万元计入递延收益。

⑤根据《山东省政府和社会资本合作专项资金管理办法》（鲁财金[2017]5 号）、济财金指[2017]8 号关于下达 2017 年山东省政府和社会资本合作奖补资金预算指标的通知，拨付给子公司的济宁中南医院管理有限责任公司 60 万元，用于济宁市中西医结合医院任城区老年护养院 PPP 项目专项资金使用。根据《关于下达环城水系省级政府和社会资本合作落地项目奖励的通知》（东财金[2019]20 号），拨付给子公司的东阿县中南建设发展有限责任公司 15 万元，用于 PPP 示范项目专项资金使用。根据 2018 年山东省政府和社会资本合作奖补资金预算，日照市住建委对国家级示范项目奖励 50 万元。

⑥根据财政部 2018 年度《普惠金融发展专项资金管理办法》（财金[2016]85 号）日照市跟踪 PPP 项目以奖代资金支持，给与日照市中南园区运营发展有限公司的日照科技创新中心 PPP 项目 800 万元专项资金。

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

(2) 采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	上期计入损益的金额	本期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
结转递延收益政府补助	财政拨款	40,185,705.91	42,884,887.71	其他收益	与资产/收益相关
土地补偿款	财政拨款	-	30,450,000.00	其他收益	与收益相关
税收奖励款	财政拨款	40,078,347.57	16,193,351.66	其他收益	与收益相关
财政局补贴款	财政拨款	10,467,636.86	-	其他收益	与收益相关
建筑企业奖励款	财政拨款	-	4,000,000.00	其他收益	与收益相关
长宁区专项扶持款	财政拨款	-	3,491,000.00	其他收益	与收益相关
绿色建筑补贴金	财政拨款	-	2,629,070.00	其他收益	与收益相关
以工代训补贴款	财政拨款	-	2,356,000.00	其他收益	与收益相关
制造业贸易业务回归奖励	财政拨款	-	1,867,000.00	其他收益	与收益相关
高校毕业生技能型人才补贴款	财政拨款	-	1,721,600.00	其他收益	与收益相关
财政局科技创新奖	财政拨款	-	1,250,000.00	其他收益	与收益相关
省级创业示范基地奖补	财政拨款	-	1,024,568.19	其他收益	与收益相关
其他小额政府补助汇总	财政拨款	8,360,403.72	7,534,299.89	其他收益	与资产/收益相关
合计	--	99,092,094.06	115,401,777.45	--	--

六、合并范围的变动

1、处置子公司

单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置价款	股权 处置 比例%	股权 处置 方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权时 点的确定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 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 子公司的 相关的 商誉
西安驰翔置业有限公司	292,697,531.05	85.00	出售	2020.6.15	根据股权转让协议	291,447,366.65	-
西安威翔置业有限公司	313,735,149.83	85.00	出售	2020.6.15	根据股权转让协议	296,114,324.02	-
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	773,253,000.00	100.00	出售	2020.4.16	根据股权转让协议	337,826,557.98	-
郟城中南建设发展有限公司	147,600,000.00	90.00	出售	2020.4.30	根据股权转让协议	284,002.09	-
南通中南谷投资管理有限公司	2,000,000.00	100.00	出售	2020.9.30	根据股权转让协议	1,093,536.99	-
南通中南商业发展有限公司	30,050,000.00	100.00	出售	2020.10.31	根据股权转让协议	-94,061.14	-

续:

子公司名称	丧失控制权 之日剩余股 权的比例	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值	按公允价值重 新计量产生的 利得/损失	丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值的确 定方法及主要 假设	与原子公司股 权投资相关的 其他综合收益 转入投资损益 的金额
西安驰翔置业有限公司	-	-	-	-	--	-
西安威翔置业有限公司	-	-	-	-	--	-

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按公允价值重新计量产生的利得/损失	丧失控制权之日剩余股权的公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	-	-	-	-	--	-
郟城中南建设发展有限公司	-	-	-	-	--	-
南通中南谷投资管理有限公司	-	-	-	-	--	-
南通中南商业发展有限公司	-	-	-	-	--	-

说明：

本期处置的南通中南谷投资管理有限公司同时包含其下属子公司海门中南谷信息科技有限公司、海门中南谷企业孵化器有限公司、南京中南谷企业孵化器有限公司、南京中南谷信息科技有限公司。

2、其他

（1）本期新设子公司情况

本期新设立西安杰霖置业有限公司等 242 家子公司。

（2）本期收购股权但不构成企业合并，从而导致的合并范围变动如下：

公司名称	公司名称
咸阳南洋置业有限公司	徐州枫澜置业有限公司
澜沧齐家投资有限公司	镇江铭城置业有限公司
余姚甲由申置业有限公司	乌鲁木齐金瑞盛达房地产开发有限公司
徐州锦硕房地产开发有限公司	乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司

（3）本期注销子公司情况

公司名称	公司名称
海门链田电子商务有限公司	拉萨锦腾企业管理咨询有限公司
潍坊中南锦颐房地产开发有限公司	杭州棠红企业管理咨询有限公司
文昌中南锦鸿房地产有限公司	文昌中南城市开发有限公司
文昌中南锦星房地产有限公司	太仓锦轩房地产开发有限公司
文昌中南锦阳房地产有限公司	江苏中南世纪城房地产开发有限公司
惠州中南锦德置业有限公司	东方中南房地产开发有限公司
沈阳中南瑞恒房地产开发有限公司	南通中南城购物中心管理有限公司
天津市锦奇房地产开发有限公司	西安硕锦置业有限公司
贵阳中南新世界房地产开发有限公司	台州璟荣置业有限公司
儋州中南土地开发有限公司	台州璟宏置业有限公司
利川通途建设发展有限公司	永嘉锦辰建设发展有限公司
中南兴盛（固安）新型建材有限责任公司	泌阳中南汉堃通途管理有限公司

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团二级子公司的构成

子公司名称	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	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	98.11	-	投资设立
文昌中南房地产开发有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发	100.00	-	投资设立
海门中南世纪城开发有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发	100.00	-	投资设立
青岛海湾新城房地产开发有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南京常锦房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南通中南新世界中心开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南通华城中南房地产开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南通中南世纪花城投资有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00	-	投资设立
海门中南投资有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产投资	60.00	-	投资设立
乐东中南投资有限公司	海南省乐东县	海南省乐东县	房地产开发	97.00	-	投资设立
儋州中南土地开发有限公司	海南省儋州市	海南省儋州市	房地产开发	97.00	-	投资设立
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	江苏省吴江市	江苏省吴江市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南通锦益置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	97.22	-	投资设立
营口中南世纪城房地产开发有限公司	辽宁省营口市	辽宁省营口市	房地产开发	100.00	-	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	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
海门中南国际房产经纪有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	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	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	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发	100.00	-	投资设立
东营中南城市建设投资有限公司	山东省东营市	山东省东营市	房地产开发	95.57	-	投资设立
大连中南世纪城市发展有限责任公司	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南京中南新锦城房地产开发有限公司	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	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	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	98.83	-	投资设立
中南云锦（北京）房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海锦冠房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	98.90	-	投资设立
南京溧水万宸置业投资有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00	-	非同一控制下企业合并
上海锦府房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	99.23	-	投资设立
南京中南花城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	93.84	-	投资设立
海门中南房地产开发有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发	88.83	-	投资设立
南京中南仙邻时代商业管理有限公司	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	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00	-	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
杭州中南御锦置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	95.00	-	投资设立
南京中南御锦城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	95.48	-	投资设立
天津市富海房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	70.16	-	非同一控制 下企业合并
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳中南置业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海玺庄置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
杭州广明企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理策划服务	94.97	-	投资设立
烟台仙客居酒店有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	酒店管理	100.00	-	投资设立
杭州郝客企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	100.00	-	投资设立
杭州码尚企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	100.00	-	投资设立
南通锦宏置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	70.00	26.02	投资设立
佛山中武景熙置地有限公司	广东省佛山市	广东省佛山市	房地产开发	48.63	-	投资设立
中南珂缔缘体育文化产业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	体育服务	100.00	-	购买资产
南通中南产城发展有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00	-	购买资产
长沙南厦土木工程建筑施工有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	工程施工	100.00	-	投资设立
南通中昱建材有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建材批发	100.00	-	投资设立
南通金石世苑酒店有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	酒店管理	100.00	-	投资设立
上海中南锦时置业有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发	75.00	-	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	100.00	-	投资设立
江苏中南锦弘房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	60.00	-	投资设立
江苏中南园林工程有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	工程施工	83.70	-	投资设立
江苏中南建筑防水工程有限公司	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	江苏省南通市	江苏省南通市	混凝土生产	79.60	-	投资设立
江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	文化旅游产业投资咨询	51.00	-	投资设立
大 C&S Group Pty.Ltd	中国香港	中国香港	房地产开发	70.00	-	投资设立
江苏通州湾中南城市建设有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	80.00	-	投资设立
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程施工	100.00	-	投资设立
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
滁州中南运达投资基金合伙企业（有限合伙）	安徽省滁州市	安徽省滁州市	股权投资管理	99.99	-	投资设立
海门中南锦苑房地产开发有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	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）	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	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	48.99	42.76	投资设立
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	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	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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
常熟中南磐锦房地产开发有限公司	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	江苏省泰兴市	江苏省泰兴市	房地产开发	21.00	75.73	投资设立
儋州中南城市开发有限公司	海南省儋州市	海南省儋州市	房地产开发	97.00	-	投资设立
沛县杨屯中南建设发展有限公司	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

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
河北巨力现代城房地产开发有限公司	46.95	100.00	根据股权协议，持股比例不同于表决权比例
佛山中武景熙置地有限公司	48.63	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
宁波璟耀置业有限公司	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
海门锦瑞置业有限公司	50.00	60.00	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
济宁中南英特力置业有限公司	65.00	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
温州景容置业有限公司	51.00	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
深圳市宝昱投资有限公司	70.00	根据股权协议，与合作方共同控制
惠州市平熙投资咨询有限公司	60.00	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
诸暨璟汇房地产有限公司	78.03	根据股权协议，与合作方共同控制
诸暨璟石置业有限公司	64.53	根据股权协议，与合作方共同控制
诸暨璟铭房地产有限公司	85.00	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
昆明中樾置业有限公司	50.60	根据股权协议，对被投资方能够实施重大影响
威海市星樾房地产开发有限公司	75.00	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
德清锦叶置业有限公司	70.00	根据股权协议，与合作方共同控制
珠光集团椒江房地产有限公司	66.50	根据股权协议，与合作方共同控制
太仓锦泰房地产开发有限公司	75.00	根据股权协议，与合作方共同控制
太仓锦业房地产开发有限公司	75.00	根据股权协议，与合作方共同控制
江苏锦泽置业有限公司	70.00	根据股权协议，与合作方共同控制
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
南京锦嵩开发置业有限公司	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
威海德发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
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
郑州锦冠博澳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
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
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

项目	表决权比例%	未纳入合并范围原因
淮南嘉华房地产开发有限公司	51.00	根据股权协议，对被投资方能够实施重大影响
云南亿鸿房地产开发有限公司	57.00	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说明：

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
深圳中南锦德投资有限公司	100.00	85.00	少数股东增资
杭州鹏元投资管理有限公司	100.00	70.00	少数股东增资
宁波璟泰置业有限公司	100.00	70.00	出售部分股权
诸暨璟恒房地产有限公司	100.00	51.00	少数股东增资
宁波奉化璟辰置业有限公司	100.00	70.00	少数股东增资
嘉兴锦浩置业有限公司	100.00	55.00	少数股东增资
杭州锦坤企业管理咨询有限公司	100.00	50.00	少数股东增资
江苏中南园林工程有限公司	85.75	83.70	收购少数股东股权、出售部分股权
江苏中南建筑防水工程有限公司	93.83	84.70	出售部分股权
南通市中南商品混凝土有限公司	85.72	79.60	出售部分股权

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减少资本公积共计 841,230.99 元。

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	深圳中南锦德投资有限公司	杭州鹏元投资管理 有限公司	宁波璟泰置业 有限公司	诸暨璟恒房地产有 限公司	宁波奉化璟辰置业 有限公司
购买成本/处置对价：					
现金	-	-	3,000,000.00	-	-
非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-
购买成本/处置对价合计	-	-	3,000,000.00	-	-
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-842.57	-4,657.61	2,998,470.51	-824.88	-4,109,428.85
差额	842.57	4,657.61	1,529.49	824.88	4,109,428.85
其中：调整资本公积	842.57	4,657.61	1,529.49	824.88	4,109,428.85
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-

续②：

项目	嘉兴锦浩置业有限公司	杭州锦坤企业管理 咨询有限公司	江苏中南园林 工程有限公司	江苏中南建筑防水 工程有限公司	南通市中南商品混 凝土有限公司
购买成本/处置对价：					
现金	-	-	2,363,350.00	1,662,300.00	2,143,350.00
非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-

项目	嘉兴锦浩置业有限公司	杭州锦坤企业管理咨询有限公司	江苏中南园林工程有限公司	江苏中南建筑防水工程有限公司	南通市中南商品混凝土有限公司
购买成本/处置对价合计	-	-	2,363,350.00	1,662,300.00	2,143,350.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-19,480.49	-84,833.67	5,259,645.70	3,452,223.20	3,984,055.31
差额	19,480.49	84,833.67	-2,896,295.70	-1,789,923.20	-1,840,705.31
其中：调整资本公积	19,480.49	84,833.67	-2,896,295.70	-1,789,923.20	-1,840,705.31
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
①合营企业						
南通锦德置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	40.00	权益法
南通锦慧置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	40.00	权益法
苏州开平房地产开发有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	47.72	-	权益法
②联营企业						
昆明中樾置业有限公司	云南省昆明市	云南省昆明市	房地产开发	-	50.60	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	南通锦德置业有限公司		南通锦慧置业有限公司		苏州开平房地产开发有限公司	
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
流动资产	2,312,929,848.53	5,156,505,296.31	2,242,927,665.30	4,715,708,912.69	1,312,506,818.77	2,348,629,529.68
其中：现金和现金等价物	391,073,293.60	210,367,899.18	275,885,077.78	35,408,639.29	223,295,711.67	305,020,696.66
非流动资产	-	450,000,000.00	319,545,522.57	-	52,178.86	177,465.71
资产合计	2,312,929,848.53	5,606,505,296.31	2,562,473,187.87	4,715,708,912.69	1,312,558,997.63	2,348,806,995.39
流动负债	539,726,801.04	4,478,655,886.97	828,245,945.51	3,551,237,635.84	220,348,467.79	1,672,963,009.57
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债合计	539,726,801.04	4,478,655,886.97	828,245,945.51	3,551,237,635.84	220,348,467.79	1,672,963,009.57
净资产	1,773,203,047.49	1,127,849,409.34	1,734,227,242.36	1,164,471,276.85	1,092,210,529.84	675,843,985.82
其中：少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司的所有者权益	1,773,203,047.49	1,127,849,409.34	1,734,227,242.36	1,164,471,276.85	1,092,210,529.84	675,843,985.82
按持股比例计算的净资产份额	709,281,219.00	451,139,763.74	693,690,896.94	465,788,510.74	521,202,864.84	322,512,750.03
调整事项	-	-	-	-	-	-
其中：商誉	-	-	-	-	-	-
未实现内部交易损益	-	-	-	-	-	-
减值准备	-	-	-	-	-	-

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	南通锦德置业有限公司		南通锦慧置业有限公司		苏州开平房地产开发有限公司	
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
其他	-	-	-	-	-	-
对合营企业权益投资的 账面价值	709,281,219.00	451,139,763.74	693,690,896.94	465,788,510.74	521,202,864.84	322,512,750.03
存在公开报价的权益投 资的公允价值	--	--	--	--	--	--

续:

项目	南通锦德置业有限公司		南通锦慧置业有限公司		苏州开平房地产开发有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	3,905,311,020.32	12,916.96	3,915,990,669.58	9,668.63	1,479,590,045.61	557,820,467.70
财务费用	-2,420,087.72	-10,635,745.16	-12,079,426.36	-2,881,292.75	-946,860.37	-1,224,884.86
所得税费用	88,377,053.42	-	115,040,391.30	-	138,887,514.47	60,453,914.14
净利润	645,353,638.15	-25,076,762.00	569,755,965.51	-21,083,125.99	416,366,544.02	167,186,190.78
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	645,353,638.15	-25,076,762.00	569,755,965.51	-21,083,125.99	416,366,544.02	167,186,190.78
企业本期收到的来自合 营企业的股利	--	--	--	--	--	--

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	昆明中樾置业有限公司	
	2020.12.31	2019.12.31
流动资产	1,807,774,101.24	3,095,705,008.91
非流动资产	33,756.46	36,426.12
资产合计	1,807,807,857.70	3,095,741,435.03
流动负债	1,312,808,250.64	3,213,531,462.80
非流动负债	-	-
负债合计	1,312,808,250.64	3,213,531,462.80
净资产	494,999,607.06	-117,790,027.77
其中：少数股东权益	-	-
归属于母公司的所有制权益	494,999,607.06	-117,790,027.77
按持股比例计算的净资产份额	250,469,801.18	-59,601,754.05
调整事项	-	-
其中：商誉	-	-
未实现内部交易损益	-	-
减值准备	-	-
其他	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	250,469,801.18	-59,601,754.05
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--

续：

项目	昆明中樾置业有限公司	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	2,527,959,252.04	561,142.20
净利润	612,789,634.83	-66,129,967.96
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	612,789,634.83	-66,129,967.96
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--

(4) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	8,251,654,976.48	6,926,228,954.91

项目	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
下列各项按持股比例计算的合计数	933,681,900.08	71,649,391.19
净利润	2,418,518,877.56	-201,812,657.40
其他综合收益	-	-
综合收益总额	2,418,518,877.56	-201,812,657.40
联营企业：		
投资账面价值合计	16,687,976,912.73	5,653,067,917.98
下列各项按持股比例计算的合计数	639,487,917.29	271,014,585.29
净利润	2,683,844,255.09	285,412,674.24
其他综合收益	-	-
综合收益总额	2,683,844,255.09	285,412,674.24

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

本公司合营或联营企业不存在向本公司转移资金的重大限制。

八、金融工具风险管理

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、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、其他非流动金融资产、长期应收款、其他非流动资产、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款。本集团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，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团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

本集团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集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团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集团经营活动的改变。本集团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。

本集团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(包括利率风险、汇率风险和商品价格风险/权益工具价格风险)。

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团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。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，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。本集团定期评估市场环境及本集团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。本集团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集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团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集团的审计委员会。

本集团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集团产生财务损失的风险。

本集团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、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

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

对于应收账款、其他应收款、长期应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本集团已采取政策只与信用良好的交易对手方合作并在有必要时获取足够的抵押品，以此缓解因交易对手方未能履行合同义务而产生财务损失的风险。本集团会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团应收款项的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本集团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。

本集团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。本集团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。

本集团应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的 17.85%（2019 年：17.59%）；本集团其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的 14.84%（2019 年：14.00%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本集团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，本集团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，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团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）。

本集团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集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团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。

本集团密切关注利率变动对本集团利率风险的影响。本集团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。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本集团持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项目	本年数	上年数
固定利率金融工具		
金融负债	7,990,113.66	7,059,226.20
其中：短期借款	1,055,664.61	1,308,230.19
长期借款	4,825,795.06	4,467,667.85
应付债券	2,107,567.23	1,267,299.09
长期应付款	1,086.76	16,029.07
合计	7,990,113.66	7,059,226.20
浮动利率金融工具		
金融资产	3,286,074.57	2,540,973.67
其中：货币资金	3,286,074.57	2,540,973.67
合计	3,286,074.57	2,540,973.67

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。

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团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。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团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：

项目	外币负债 期末数	外币资产 期末数
美元	4,604,562,816.62	203,267,746.68
澳大利亚货币（澳元）	2,972,424.07	29,712,409.16
港币	1,876,307,992.42	8,084.65
瑞士法郎	-	5.85
乌吉亚	-	13,499,113.51
沙特里亚尔	-	883.41
林吉特	-	2,202,682.95
伊拉克第纳尔	-	3,444,975.00
阿尔及利亚第纳尔	-	1,055,488.00
合计	6,483,843,233.11	253,191,389.21

本集团密切关注汇率变动对本集团汇率风险的影响。本集团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

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，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，本集团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。

本集团以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2020 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率为 86.54%（2019 年 12 月 31 日：90.77%）。

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

于2020年12月31日，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	17,273,855.02	-	-	17,273,855.02
2.理财产品			210,000,000.00	210,000,000.00
（二）应收款项融资				
1.应收票据	-	-	18,387,826.70	18,387,826.70
（三）其他非流动金融资产				
1.权益工具投资	-	-	481,285,448.03	481,285,448.03
2.债务工具投资	-	-	263,250,000.00	263,250,000.00
（四）投资性房地产				
1.出租的建筑物	-	-	6,361,020,900.00	6,361,020,900.00
持续以公允价值计量的资产总额	17,273,855.02	-	7,333,944,174.73	7,351,218,029.75

本年度，本集团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，本集团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
交易性金融资产：		
理财产品	210,000,000.00	预计未来现金流量法
应收款项融资：		
应收票据	18,387,826.70	现金流折现法
其他非流动金融资产：		
	200,000.00	预计未来现金流量法
权益工具投资	3,185,257.03	成本法
	477,900,191.00	市场法
债务工具投资	263,250,000.00	预计未来现金流量法
投资性房地产：		
商业房地产及车位	6,361,020,900.00	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

本集团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、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款、其他非流动资产、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款等。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司持股比例%	母公司对本公 司表决权比例%
中南城市建设 投资有限公司	海门市常乐镇 常青路 188 号	商品房开发、销 售；城市建设投 资	163,227.63	53.83	53.83

本公司的母公司情况的说明:

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七、1。

3、本集团的合营企业和联营企业情况

本集团的合营企业和联营企业情况详见附注五、14。

重要的合营和联营企业情况详见附注七、2。

4、本集团的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
陈锦石	实际控制人
中南城市建设投资有限公司	本公司之母公司
中南控股集团有限公司	母公司之母公司
江苏神宇集成房屋有限公司	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
上海吾庐建设工程咨询有限公司	母公司之母公司持股公司
上海析越建筑设计咨询有限公司	母公司之母公司持股公司
青岛李东城市建设投资有限责任公司	母公司之母公司持股公司
南通汇源典当有限公司	母公司之母公司持股公司
南京车创智能科技有限公司	母公司之母公司持股公司
青岛中南锦程房地产有限公司	同一最终控制方
江苏中南建筑装饰有限公司	同一最终控制方
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	同一最终控制方
北京城建中南市政工程有限公司	同一最终控制方
北京城建中南土木工程集团有限公司	同一最终控制方
江苏中南金属装饰工程有限公司	同一最终控制方
江苏中南模板科技有限公司	同一最终控制方

关联方名称	与本集团关系
江苏中南木业有限公司	同一最终控制方
江苏中南磐石新能源开发股份有限公司	同一最终控制方
南通中南文化传播有限公司	同一最终控制方
上海锦启科技有限公司	同一最终控制方
中南城建（北京）机械施工有限公司	同一最终控制方
江苏锦启信息科技有限公司	同一最终控制方
海门市锦凡企业管理有限公司	同一最终控制方
杭州同泽信息技术服务有限公司	同一最终控制方
江苏摩界体育文化传播有限公司	同一最终控制方
江苏中南教育科技有限公司	同一最终控制方
南通中南茂创投资有限公司	同一最终控制方
上海中南金石企业管理有限公司	同一最终控制方
上海中南茂创投资有限公司	同一最终控制方
烟台锦德置业有限公司	同一最终控制方
智链云创（南京）数字科技有限公司	同一最终控制方
南通中南文体产业有限公司	同一最终控制方
丹阳市锦宇置业有限公司	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
南通中南工业投资有限责任公司	同一最终控制方
中南控股集团（上海）资产管理有限公司	同一最终控制方
济南中南置业有限公司	同一最终控制方
南京锦凡置业有限公司	同一最终控制方
上海磐取商业管理有限公司	同一最终控制方
扬中市锦安置业有限公司	同一最终控制方
宜兴中南置业有限公司	同一最终控制方
株洲市熙石实业发展有限公司	同一最终控制方
上海中南汉堃项目管理有限公司	同一最终控制方
中南财服（上海）投资管理有限公司	同一最终控制方
南通中南建工装饰装潢有限公司	同一最终控制方
南通市海门区中南锦雅幼儿园有限公司	同一最终控制方
淄博中南锦晟产业园建设运营有限公司	同一最终控制方
江苏中南新材料有限公司	同一最终控制方
深圳中南锦城投资有限公司	同一最终控制方

关联方名称	与本集团关系
苏州中南中心投资建设有限公司	同一最终控制方
南通中南体育会展中心管理有限公司	同一最终控制方
智链万源（北京）数字科技有限公司	同一最终控制方
潍坊市锦房屋建筑工程有限公司	同一最终控制方
江苏中南金属制品科技有限公司	同一最终控制方
南通市海门区中南锦麟研学培训有限公司	同一最终控制方
沧州锦富房地产开发有限公司	同一最终控制方
常熟航石企业管理有限公司	同一最终控制方
常州泓石科技产业园管理有限公司	同一最终控制方
常州锦麟科技产业园管理有限公司	同一最终控制方
佛山市高明区锦实置业有限公司	同一最终控制方
华禾康源生物科技河北有限公司	同一最终控制方
靖江锦麟科技产业园管理有限公司	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
南通荣石车创汽车科技有限公司	同一最终控制方
启东市锦耀科创产业园管理有限公司	同一最终控制方
上海荣石实业发展有限公司	同一最终控制方
唐山锦石房地产开发有限公司	同一最终控制方
湘潭金石置业有限公司	同一最终控制方
扬州中南锦泓产业园发展有限公司	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
江苏海门中南新农村建设发展有限公司	同一最终控制方
三河锦石科技发展有限公司	同一最终控制方
江苏格雷体育文化传播有限公司	同一最终控制方
无锡泓石高科发展有限公司	同一最终控制方
上海锦顶企业管理有限公司	同一最终控制方
江苏建银商业保理有限公司	同一最终控制方
惠州市锦实置业有限公司	同一最终控制方
南通灵源电力设备有限公司	同一最终控制方
内蒙古绿晟新材料科技有限公司	同一最终控制方
滁州中南高科产业园开发管理有限公司	同一最终控制方
佛山市顺德锦荣置业有限公司	同一最终控制方
杭州中南高科产业园管理有限公司	同一最终控制方

关联方名称	与本集团关系
合肥中南高科产业园运营管理有限公司	同一最终控制方
宁波中南高科锦程产业园管理有限公司	同一最终控制方
潍坊荣石置业发展有限公司	同一最终控制方
西安中南隆盛置业有限公司	同一最终控制方
漳州中南高科投资有限公司	同一最终控制方
重庆锦实实业有限公司	同一最终控制方
青岛中南物业管理有限公司	同一最终控制方
江苏中南物业服务服务有限公司	同一最终控制方
海门中南物业管理有限公司	同一最终控制方
海南中南物业服务服务有限公司	同一最终控制方
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	同一最终控制方
镇江世纪城物业管理有限公司	同一最终控制方
宁波奉化花祺置业有限公司	本公司之联营企业之子公司
上海南尚置业有限公司	本公司之联营企业之子公司
余姚力铂置业有限公司	本公司之联营企业之子公司
嘉兴锦启置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
金华骏远置业有限公司	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
杭州嘉正置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
宁波光凯房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
绍兴世茂瑞盈置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
沈阳金科骏达房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
张家港全塘置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
南通西拓房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
商丘瑞海置业有限公司	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
新疆中科中南房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
杭州德全置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司	本公司之合营企业之子公司
太仓锦泰房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
太仓市溟鼎房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
太仓锦盛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	与本集团关系
张家港智茂置业有限公司	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
深圳市金中盛投资有限公司	本公司之合营企业之子公司
德清中南高科开发有限公司	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
乐清昌悦置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
杭州中璟邦达置业有限公司	本公司实际控制人持股公司
文昌假日管理有限公司	本公司实际控制人持股公司
南通飞宇电器设备有限公司	本公司关键管理人员持股公司
北京中南锦城房地产开发有限公司	本公司关键管理人员持股公司
青岛中南置业有限公司	本公司关键管理人员持股公司
南通中南商业发展有限公司	本公司关键管理人员持股公司
陈显含	本公司关键管理人员
西安莱兴置业有限公司	其他利益相关方
江苏环宇建筑设备制造有限公司	实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司
海门中南国际小学	实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司

说明：根据工商登记显示，江苏中南物业服务有限公司（简称“中南物业公司”）及其子公司与本公司原受同一最终控制方控制，于2021年1月4日，中南物业公司完成工商变更登记，变更为本公司关键管理人员、关系密切主要家庭成员所控制公司。

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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	850,616,362.25	1,044,654,843.63
江苏中南建筑装饰有限公司	购买材料、购买工程劳务	741,637,397.71	750,973,998.81
江苏中南物业服务有限公司	购买工程劳务、支付物业费、支付服务费	247,263,432.05	194,835,738.28
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	72,021,993.21	95,436,797.47
江苏中南锦程工程咨询有限公司	购买工程劳务、支付服务费	47,339,348.28	66,062,379.58

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南通市中南裕筑模板科技有限公司	购买材料	41,590,537.74	104,348.40
江苏环宇建筑设备制造有限公司	购买工程劳务	31,801,707.60	87,259,691.50
青岛中南物业管理有限公司	购买工程劳务、支付物业费、支付服务费	30,955,003.04	32,509,632.02
上海吾庐建设工程咨询有限公司	购买工程劳务、支付服务费	28,950,324.89	38,009,680.00
江苏中南模板科技有限公司	购买工程劳务	23,690,829.88	12,606,780.60
中南控股集团有限公司	购买工程劳务、购买材料、支付服务费	20,527,649.41	36,735,564.37
上海析越建筑设计咨询有限公司	购买工程劳务、支付服务费	20,033,752.05	-
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	购买材料、购买工程劳务	17,627,385.93	227,868,476.24
江苏中南金属装饰工程有限公司	购买工程劳务	15,858,856.98	-
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	支付物业费、支付服务费	11,777,042.15	8,288,163.83
海南中南物业服务有限责任公司	支付物业费、支付服务费	10,164,542.49	3,405,611.57
中南城建（北京）机械施工有限公司	购买工程劳务	5,533,786.27	-
上海中南金石企业管理有限公司	支付服务费	3,800,273.39	-
江苏中南木业有限公司	购买工程劳务	3,662,982.34	26,301,850.23
江苏中南金属制品科技有限公司	购买材料	3,251,275.26	-
北京城建中南市政工程有限公司	购买工程劳务	-	51,631,942.50
其他零星关联方交易	支付物业费、支付服务费、购买材料、购买工程劳务	11,823,868.82	25,712,569.56

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
苏州中南中心投资建设有限公司	提供工程劳务	216,536,894.49	-
商丘瑞海置业有限公司	销售商品、提供工程劳务	165,051,945.15	235,493,679.58
徐州锦熙房地产开发有限公司	提供服务、提供工程劳务	160,568,052.11	9,174.31
淮安昱成房地产开发有限公司	提供工程劳务	145,597,813.70	-
佛山市高明区锦实置业有限公司	提供工程劳务	126,275,950.80	-
南京锦凡置业有限公司	提供工程劳务	115,651,585.83	45,298,371.31
商丘海玥置业有限公司	提供工程劳务	114,616,901.88	162,551,346.72
阜南中南新路投资有限责任公司	提供工程劳务	110,192,042.40	-
重庆南唐府房地产开发有限公司	提供工程劳务、提供服务、利息收入	102,544,503.71	-

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
湘潭金石置业有限公司	提供工程劳务	101,970,643.28	-
北京城建中南土木工程集团有限公司	提供工程劳务	89,550,125.85	99,002,070.66
绵阳中南金石置业有限公司	提供工程劳务	88,380,593.24	37,894,314.26
淮安市锦熙置业有限公司	提供工程劳务	85,525,818.39	-
南京锦安中垠房地产开发有限公司	利息收入、提供工程劳务	76,576,113.18	61,378,451.13
肇庆市端州区泓石置业有限公司	提供工程劳务	75,811,166.43	-
苏州开平房地产开发有限公司	提供服务、提供工程劳务	71,014,489.06	7,255,995.68
抚顺盛华邦房地产开发有限公司	利息收入、提供工程劳务	67,587,021.58	-
东台锦腾置业有限公司	提供工程劳务	65,061,708.96	-
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	提供工程劳务、销售商品、利息收入、提供服务	64,423,812.42	634,636.37
海门市鼎熹置业有限公司	提供工程劳务	63,940,315.60	94,472,884.19
丽水市锦侨置业有限公司	提供服务	58,258,706.32	-
南宁景信置业有限公司	提供工程劳务	57,149,033.18	-
南通荣石车创汽车科技有限公司	提供工程劳务	55,518,872.06	-
南通锦拓置业有限公司	提供工程劳务	52,549,775.74	90,826,130.11
佛山雅旭房地产开发有限公司	销售商品、提供服务	51,955,027.53	3,101,935.33
诸暨璟铭房地产有限公司	利息收入	49,861,015.49	10,825.69
南京车创智能科技有限公司	提供工程劳务	53,747,571.40	-
南通市碧桂园城东置业有限公司	提供工程劳务、提供服务	46,344,773.98	79,318,967.65
昆明中樾置业有限公司	提供工程劳务	44,496,296.63	104,155,842.47
南通市华玺房地产有限公司	提供服务、提供工程劳务	38,448,347.78	145,834,740.02
杭州中璟邦达置业有限公司	提供工程劳务	34,885,298.31	-
重庆航石实业有限公司	提供工程劳务	32,728,256.88	-
淮南嘉华房地产开发有限公司	销售商品、提供服务	31,530,167.11	7,547,169.81
海门市海诚置业有限公司	提供工程劳务	23,714,653.31	2,664,505.86
常熟航石企业管理有限公司	提供工程劳务	21,568,073.40	-
淮安亿鸿房地产开发有限公司	提供工程劳务、提供服务	20,959,785.36	11,233,167.93
徐州颐宁置业有限公司	利息收入	17,808,745.81	7,069,791.67
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	销售商品、提供工程劳务	17,536,488.85	31,164,003.74
烟台锦辰房地产开发有限公司	提供工程劳务、销售商品	17,022,273.68	411,401.48
嘉兴蓝城开发建设有限公司	提供工程劳务、提供服务	17,015,806.76	-

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏摩界体育文化传播有限公司	销售商品、提供服务	16,920,877.03	-
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	提供服务、利息收入	16,125,033.63	-
南京市启洲房地产开发有限公司	提供工程劳务	16,096,256.99	-
上海南尚置业有限公司	提供工程劳务	16,000,067.91	17,213,735.09
上海锦启科技有限公司	提供工程劳务	15,257,327.83	182.40
徐州鑫众房地产开发有限公司	提供服务、利息收入	14,942,925.03	2,991,439.57
佛山昱辰房地产开发有限公司	销售商品、提供工程劳务	14,649,300.33	103,782,443.32
淮安世海房地产开发有限公司	提供工程劳务、提供服务、利息收入	13,754,358.82	2,761,384.63
西安源恩置业有限公司	提供工程劳务	13,365,502.33	-
南通锦慧置业有限公司	提供服务	13,207,547.17	14,078,785.71
镇江颐润中南置业公司	提供销售代理、提供服务	12,992,411.84	1,083,962.27
嘉兴市嘉南置业有限公司	提供工程劳务	12,859,420.45	102,983,776.19
海门锦邦置业有限公司	销售商品、提供工程劳务	12,188,317.91	11,586,963.29
南通市华昌房地产有限公司	提供工程劳务	11,855,963.27	15,466,269.14
南通万鹏房地产有限公司	提供工程劳务、提供工程劳务	11,520,158.30	425,080.18
如皋锦瑞置业有限公司	提供服务	11,242,034.73	-
海门市海康置业有限公司	提供服务、提供工程劳务	11,007,187.35	-
青岛中南锦程房地产有限公司	销售商品、提供工程劳务	9,923,189.37	27,658,818.48
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	提供服务	9,741,331.82	6,930,258.70
嘉兴卓达房地产开发有限公司	提供服务	9,427,939.83	-
南通港华置业有限公司	提供服务、提供工程劳务	9,414,184.27	6,286,986.67
宁波世茂悦盈置业有限公司	提供服务	9,405,660.41	1,933,962.27
济宁锦琴房地产开发有限公司	提供工程劳务、销售商品	9,309,638.28	1,905,708.02
诸暨瑞鯤房地产有限公司	利息收入	9,258,996.12	-
徐州锦川房地产开发有限公司	提供服务	9,241,061.85	-
宁波奉化花祺置业有限公司	提供服务	8,766,061.41	-
南通锦德置业有限公司	提供工程劳务、提供服务	8,683,644.72	18,967,924.53
德清锦叶置业有限公司	提供工程劳务	8,579,497.38	-
常熟市南碧房地产开发有限公司	提供服务	8,565,426.18	-
慈溪星坤置业有限公司	提供服务	8,393,566.03	1,741,792.43

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
苏州昌尊置业有限公司	提供服务	8,047,264.16	8,354,731.13
台州卓鑫房地产开发有限公司	提供服务	8,027,322.70	1,886,792.44
海宁鸿翔锦昱置业有限公司	销售商品、提供服务	7,927,280.60	-
滨州市碧桂园房地产开发有限公司	提供服务	7,849,056.57	7,867,924.52
南通西拓房地产开发有限公司	提供服务、利息收入、提供工程劳务	6,975,856.36	2,217,463.21
余姚锦好置业有限公司	提供服务、提供工程劳务	6,461,363.58	-
绍兴锦嘉置业有限公司	提供工程劳务、销售商品、提供服务	6,416,222.97	2,242,691.20
镇江恒润房地产开发有限公司	提供服务	6,113,887.64	604,810.37
如东港达置业有限公司	提供服务	5,900,000.00	7,522.94
南通锦跃置业有限公司	提供服务	5,892,731.64	8,635,623.61
南通华璞置业有限公司	提供服务	5,849,056.60	8,623.85
金华骏远置业有限公司	提供服务	5,834,905.66	-
海门锦嘉置业有限公司	提供服务、提供工程劳务	5,608,342.87	13,106,846.39
江苏中南物业服务有限公司	提供工程劳务、提供服务	5,566,776.06	1,185,016.67
如东港瑞置业有限公司	提供服务	5,405,660.38	2,712,452.83
中南控股集团有限公司	提供工程劳务、销售商品	5,397,433.92	1,842,662.01
台州璟仑置业有限公司	销售商品	5,063,500.41	2,902,933.92
杭州嘉正置业有限公司	提供服务	4,901,509.46	-
宁波永姚置业有限公司	提供服务、提供工程劳务	4,865,710.09	-
绍兴世茂瑞盈置业有限公司	提供服务	4,821,593.00	-
慈溪市金桂置业有限公司	提供服务	4,681,377.36	1,697,924.54
云南嘉卓房地产开发有限公司	提供服务	4,640,001.23	5,424,528.30
江苏中南建设装饰有限公司	提供工程劳务、销售商品、提供服务	3,911,344.91	5,996,130.23
邯郸市锦光房地产开发有限公司	提供服务	3,522,882.21	3,357,968.28
镇江虹孚置业有限公司	提供服务	3,421,085.56	47,856.28
太仓彤光房地产开发有限公司	提供服务	3,337,950.74	-
重庆首铭房地产开发有限公司	提供服务	3,222,481.49	268,668.27
宁波盛锐房地产开发有限公司	提供服务	3,207,547.18	4,909.09
常熟市共筑房地产有限公司	利息收入	3,063,935.35	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	提供服务	2,547,169.81	9,089,935.93
镇江颐发房地产开发有限公司	提供服务	2,432,855.35	8,301,240.29
太仓辉盛房地产开发有限公司	提供服务、提供工程劳务	2,068,751.31	3,464,888.32
扬州颐诚置业有限公司	提供服务	1,519,227.49	47,104,591.75

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南嘉逊房地产开发有限公司	提供服务	1,216,981.13	7,924,528.30
余姚中珉置业有限公司	提供服务	1,075,471.70	9,534,393.28
苏州天宸房地产开发有限公司	提供服务、提供工程劳务	609,951.78	5,165,065.53
常熟冠城宏翔房地产有限公司	提供销售代理、提供服务、提供工程劳务	39,651.21	89,071,098.37
开封晖达中南置业有限公司	销售商品	10,458.72	10,029,153.77
南通市锦洲置业有限公司	提供工程劳务	8,834.91	6,219,463.23
诸暨璟汇房地产有限公司	利息收入	-	27,897,946.51
江苏格雷体育文化传播有限公司	销售商品、提供服务	-	16,583,113.86
南通暄玺房地产有限公司	提供工程劳务、提供服务	-	4,730,072.51
诸暨璟石置业有限公司	利息收入	-	10,336,359.97
太仓中南雅苑房地产开发有限公司	利息收入	-	10,188,679.24
绍兴垄越房地产开发有限公司	利息收入	-	4,793,851.82
上海绿地奉瑞置业有限公司	提供工程劳务	-	18,939,289.02
其他零星关联方交易	提供工程劳务、销售商品、提供服务	51,423,179.38	46,973,449.58

(2) 关联租赁情况

公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
陈锦石	房屋建筑物	-	-

说明：公司租赁陈锦石先生位于北京市丰台区南四环西路 188 号十二区 46 号楼 1 至 7 层房屋作为办公场所使用，建筑面积 1,968.30 平方米。上述房屋为无偿使用。

(3) 关联担保情况

①本集团作为担保方（单位：万元）

担保方	被担保单位名称	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
本集团	成都昀泽房地产开发有限公司	30,000.00	2020/12/30	2026/12/30	否
本集团	湖州锦驭置业有限公司	80,000.00	2020/3/16	2026/3/15	否
本集团	沈阳金科骏达房地产开发有限公司	9,800.00	2018/10/26	2023/10/16	否
本集团	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	60,000.00	2018/7/5	2024/6/10	否
本集团	佛山雅旭房地产开发有限公司	36,300.00	2019/5/16	2024/5/15	否
本集团	梅州中南昱晟房地产开发有限公司	20,000.00	2019/7/17	2024/7/16	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保单位名称	担保金额	担保起 始日	担保终 止日	担保是否 已经履行 完毕
本集团	嘉兴市嘉南置业有限公司	88,000.00	2018/5/31	2023/5/1	否
本集团	南京锦安中垠房地产开发有限公司	19,200.00	2019/10/22	2024/10/11	否
本集团	扬州颐诚置业有限公司	15,000.00	2018/9/7	2023/8/10	否
本集团	镇江恒润房地产开发有限公司	13,000.00	2018/11/28	2023/11/28	否
本集团	镇江颐发房地产开发有限公司	5,610.00	2019/1/31	2023/1/31	否
本集团	淮安市和锦置业有限公司	40,800.00	2019/9/24	2024/9/24	否
本集团	徐州锦熙房地产开发有限公司	36,000.00	2019/7/25	2024/8/16	否
本集团	淮安昱成房地产开发有限公司	15,680.00	2019/11/29	2024/11/29	否
本集团	张家港锦裕置地有限公司	36,720.00	2019/6/25	2024/6/25	否
本集团	余姚锦好置业有限公司	29,000.00	2019/4/11	2024/3/26	否
本集团	海门市海诚置业有限公司	100,000.00	2019/12/30	2022/12/30	否
本集团	如皋锦瑞置业有限公司	31,200.00	2019/12/25	2024/12/24	否
本集团	许昌市昱恒房地产开发有限公司	60,000.00	2019/1/4	2024/4/24	否
本集团	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发 有限公司	12,540.00	2019/8/10	2024/8/10	否
本集团	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发 有限公司	8,019.00	2019/7/12	2024/7/11	否
本集团	绍兴世茂瑞盈置业有限公司	20,000.00	2019/12/9	2024/12/9	否
本集团	绍兴锦嘉置业有限公司	13,693.05	2019/6/20	2023/6/19	否
本集团	台州卓舜房地产开发有限公司	21,450.00	2019/4/22	2024/4/22	否
本集团	台州卓舜房地产开发有限公司	3,300.00	2019/6/26	2024/6/26	否
本集团	台州卓舜房地产开发有限公司	4,851.00	2019/12/26	2024/4/27	否
本集团	太仓彤光房地产开发有限公司	28,000.00	2019/4/22	2025/4/22	否
本集团	重庆金南盛唐房地产开发有限公司	9,000.00	2020/6/24	2025/6/18	否
本集团	重庆南唐府房地产开发有限公司	120,768.00	2020/3/2	2023/9/2	否
本集团	沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	19,000.00	2020/5/7	2026/5/6	否
本集团	杭州德全置业有限公司	15,340.00	2020/10/30	2024/10/29	否
本集团	海宁鸿翔锦昱置业有限公司	23,500.00	2020/6/30	2024/6/29	否
本集团	海宁鸿翔锦元置业有限公司	18,000.00	2020/5/16	2025/5/16	否
本集团	邹城市锦尚置业有限公司	15,000.00	2020/3/27	2026/3/26	否
本集团	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公 司	50,000.00	2020/1/10	2024/1/10	否
本集团	深圳市宝昱投资有限公司	201,240.00	2020/8/12	2025/8/12	否
本集团	深圳市金中盛投资有限公司	201,240.00	2020/8/12	2025/8/12	否
本集团	淮安市锦熙置业有限公司	33,000.00	2020/3/17	2026/2/17	否
本集团	太仓市敏骏房地产开发有限公司	20,048.00	2020/10/27	2027/10/26	否
本集团	连云港华玺房地产有限公司	10,000.00	2020/11/5	2023/11/4	否
本集团	南通唐盛房地产有限公司	30,000.00	2020/8/28	2026/8/27	否
本集团	常州唐盛房地产有限公司	50,000.00	2020/11/26	2025/11/25	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保单位名称	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
本集团	商丘育华置业有限公司	12,250.00	2020/5/29	2025/5/28	否
本集团	西安源恩置业有限公司	50,000.00	2020/11/20	2025/11/8	否
本集团	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	13,200.00	2020/3/6	2025/2/28	否
本集团	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	13,365.00	2020/7/29	2025/7/29	否
本集团	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	16,500.00	2020/8/29	-	否
本集团	诸暨璟铭房地产有限公司	37,000.00	2020/1/10	2024/7/17	否
本集团	宁波奉化花祺置业有限公司	23,100.00	2020/6/28	2026/6/27	否
本集团	余姚力铂置业有限公司	60,000.00	2020/11/27	2025/11/27	否
本集团	太仓彤光房地产开发有限公司	7,200.00	2020/9/22	2023/9/22	否
本集团	德清锦叶置业有限公司	57,200.00	2020/7/29	2024/6/15	否
本集团	南通欣和置业有限公司	14,000.00	2020/4/30	2026/4/30	否
本集团	常州市宏禾置业有限公司	34,300.00	2020/11/19	2026/5/31	否
本集团	阜南中南新路投资有限责任公司	83,000.00	2020/1/8	2042/1/8	否
本集团	儋州润捷房地产开发有限公司	29,072.00	2020/11/10	2023/11/10	否
本集团	江苏锦泽置业有限公司	50,000.00	2020/7/27	2026/7/26	否
本集团	安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司	21,900.00	2020/11/3	2024/11/2	否

②本集团作为被担保方（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	本集团	10,000.00	2020/6/12	2021/6/12	否
中南控股集团有限公司	本集团	30,000.00	2019/11/4	2024/12/2	否
祥生地产集团有限公司	本集团	7,000.00	2020/12/31	2021/12/31	否
中南控股集团有限公司	本集团	10,000.00	2020/7/16	2023/1/25	否
德信地产集团有限公司	本集团	16,500.00	2020/9/20	2025/9/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	4,400.00	2020/6/23	2023/6/22	否
中南城市建设投资有限公司	本集团	5,600.00	2020/6/23	2023/6/22	否
中南控股集团有限公司	本集团	5,600.00	2020/6/23	2023/6/22	否
中南控股集团有限公司	本集团	30,000.00	2020/12/2	2023/12/1	否
中南控股集团有限公司	本集团	25,000.00	2017/12/29	2024/12/21	否
中南控股集团有限公司	本集团	50,000.00	2019/1/30	2023/1/29	否
中南控股集团有限公司	本集团	70,000.00	2015/6/10	2027/4/26	否
中南控股集团有限公司	本集团	13,908.08	2020/10/30	2025/12/31	否
中南控股集团有限公司	本集团	15,000.00	2020/12/25	2026/12/25	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
中南控股集团有限公司	本集团	12,800.00	2020/3/26	2021/10/31	否
中南控股集团有限公司	本集团	90,000.00	2020/7/1	2037/7/1	否
中南控股集团有限公司	本集团	65,000.00	2019/5/17	2021/5/17	否
中南控股集团有限公司	本集团	65,000.00	2020/7/1	2021/6/30	否
中南控股集团有限公司	本集团	4,000.00	2020/1/15	2021/1/15	否
中南控股集团有限公司	本集团	14,000.00	2020/2/28	2021/8/28	否
中南控股集团有限公司	本集团	4,000.00	2019/7/30	2023/7/30	否
中南控股集团有限公司	本集团	61,494.19	2020/12/24	2024/12/31	否
中南控股集团有限公司	本集团	100,738.25	2020/12/24	2024/12/31	否
中南控股集团有限公司	本集团	43,879.00	2020/12/24	2024/12/31	否
中南控股集团有限公司	本集团	101,769.00	2020/12/24	2024/12/31	否
中南控股集团有限公司	本集团	188,370.00	2020/1/11	2024/12/10	否
中南控股集团有限公司	本集团	25,000.00	2020/5/19	2022/5/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	30,000.00	2020/4/30	2021/12/8	否
中南控股集团有限公司	本集团	36,400.00	2020/8/14	2022/8/14	否
中南控股集团有限公司	本集团	800.00	2020/8/26	2021/8/25	否
李希平、日照方迪供应链管理有 限公司	本集团	100,000.00	2018/9/27	2030/7/24	否
中南控股集团有限公司	本集团	73,000.00	2018/11/30	2032/11/28	否
中南控股集团有限公司	本集团	350,000.00	2019/5/23	2034/6/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	90,000.00	2020/6/24	2036/12/31	否
中南控股集团有限公司	本集团	32,000.00	2020/7/7	2042/7/7	否
中南控股集团有限公司	本集团	78,000.00	2020/4/16	2022/4/15	否
中南控股集团有限公司	本集团	54,000.00	2020/3/25	2022/3/24	否
中南控股集团有限公司	本集团	60,000.00	2020/11/13	2023/11/22	否
中联世纪建设集团有限公司	本集团	5,000.00	2020/11/13	2023/11/22	否
中联世纪建设集团有限公司	本集团	4,500.00	2020/9/10	2023/9/8	否
中南城市建设投资有限公司	本集团	18,000.00	2020/11/13	2023/1/20	否
中南城市建设投资有限公司	本集团	30,000.00	2020/2/28	2023/5/27	否
中南控股集团有限公司	本集团	30,000.00	2020/2/28	2023/5/27	否
中南控股集团有限公司	本集团	120,000.00	2020/4/29	2024/11/1	否
南通昊天建筑工程有限公司	本集团	8,000.00	2020/5/11	2024/5/10	否
南通昊天建筑工程有限公司	本集团	8,000.00	2020/7/31	2024/8/6	否
中南控股集团有限公司	本集团	120,000.00	2020/8/7	2024/8/6	否
中南城市建设投资有限公司	本集团	36,000.00	2020/8/20	2024/8/19	否
龙信建设集团有限公司	本集团	6,000.00	2020/2/10	2023/2/10	否
中南控股集团有限公司	本集团	48,000.00	2020/4/15	2026/4/21	否
中南城市建设投资有限公司	本集团	8,000.00	2020/4/28	2024/4/27	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
中南控股集团有限公司	本集团	8,000.00	2020/4/28	2024/4/27	否
中联世纪建设集团有限公司	本集团	11,000.00	2020/4/29	2024/7/30	否
中联世纪建设集团有限公司	本集团	11,000.00	2020/10/20	2024/11/1	否
中联世纪建设集团有限公司	本集团	1,500.00	2020/6/19	2023/6/3	否
中南控股集团有限公司	本集团	6,000.00	2020/9/17	2023/9/16	否
中南控股集团有限公司	本集团	6,400.00	2020/12/1	2024/9/24	否
龙信投资有限公司	本集团	6,400.00	2020/12/1	2024/9/24	否
中南控股集团有限公司	本集团	6,500.00	2020/12/1	2024/9/24	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	新津城南花源置业有限公司	80,000.00	2020/5/28	2026/5/27	否
成都中南世界房地产开发有限公司	云南盛荣房地产开发有限公司	25,000.00	2020/5/22	2023/2/22	否
江苏中南建设集团股份有限公司	成都中南世纪房地产开发有限公司	110,000.00	2018/4/4	2023/3/31	否
江苏中南建设集团股份有限公司	沈阳中南乐加房地产开发有限公司	45,000.00	2018/9/27	2023/9/26	否
江苏中南建设集团股份有限公司	佛山中武景熙置地有限公司	100,000.00	2018/12/3	2023/12/3	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	35,000.00	2020/7/31	2024/1/4	否
江苏中南建设集团股份有限公司	温州锦钰置业有限公司	35,000.00	2020/7/31	2025/7/31	否
江苏中南建设集团股份有限公司	佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司	71,550.00	2020/9/21	2023/9/20	否
南通中南新世界中心开发有限公司	佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司	71,550.00	2020/9/21	2023/9/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	揭阳吉辰房地产开发有限公司	80,000.00	2020/6/19	2025/6/18	否
江苏中南建设集团股份有限公司	梅州市中南辰熙房地产开发有限公司	10,000.00	2020/6/19	2023/12/18	否
江苏中南建设集团股份有限公司	厦门钧浩房地产开发有限公司	50,000.00	2019/10/31	2024/10/30	否
江苏中南建设集团股份有限公司	厦门钧联房地产开发有限公司	20,000.00	2020/4/29	2026/4/28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	泉州钧卓房地产开发有限公司	100,000.00	2020/7/7	2025/7/7	否
江苏中南建设集团股份有限公司	杭州锦启置业有限公司	30,000.00	2019/10/25	2023/5/6	否

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	杭州锦启置业有限公司	30,000.00	2020/12/4	2024/6/4	否
江苏中南建设集团股份有限公司	杭州锦昱置业有限公司	130,000.00	2020/5/21	2023/5/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	泰安中南投资置业有限公司	20,000.00	2019/4/18	2024/4/12	否
江苏中南建设集团股份有限公司	济南锦汇置业有限公司	30,000.00	2019/9/2	2024/9/1	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	30,000.00	2019/11/22	2024/11/19	否
江苏中南建设集团股份有限公司	泰安中南城市投资有限责任公司	9,000.00	2020/12/29	2024/6/29	否
江苏中南建设集团股份有限公司	泰安中南城市投资有限责任公司	19,300.00	2018/9/12	2024/9/5	否
江苏中南建设集团股份有限公司	淄博锦汇置业有限公司	20,000.00	2019/12/4	2023/12/2	否
江苏中南建设集团股份有限公司	泰安市高新区锦和置业有限公司	48,000.00	2019/12/11	2025/12/10	否
江苏中南建设集团股份有限公司	邹城市中翔置业有限公司	20,000.00	2020/3/27	2026/3/26	否
江苏中南建设集团股份有限公司	海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司	30,000.00	2020/4/27	2026/4/27	否
江苏中南建设集团股份有限公司	天津中南锦清房地产开发有限公司	30,000.00	2020/4/27	2026/4/27	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	73,800.00	2020/6/30	2023/6/29	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	20,000.00	2020/11/13	2024/5/19	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	20,000.00	2020/10/10	2022/10/9	否
江苏中南建设集团股份有限公司	蚌埠赛特中南房地产开发有限公司	8,000.00	2019/12/27	2024/12/12	否
江苏中南建设集团股份有限公司	徐州璟悦房地产开发有限公司	90,000.00	2020/5/12	2026/4/30	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宿迁茗悦房地产开发有限公司	63,000.00	2020/9/18	2024/3/17	否
江苏中南建设集团股份有限公司	徐州嵘彭房地产开发有限公司	40,000.00	2020/12/30	2024/12/30	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	170,000.00	2019/9/23	2025/9/26	否
江苏中南建设集团股份有限公司	苏州昱成房地产开发有限公司	85,000.00	2019/6/4	2024/6/4	否
江苏中南建设集团股份有限公司	上海宙衢置业发展有限公司	10,660.00	2019/4/2	2024/3/27	否
江苏中南建设集团股份有限公司	海门锦汇置业有限公司	30,000.00	2020/3/30	2022/3/29	否

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	海门锦瑞置业有限公司	25,000.00	2019/11/25	2024/11/25	否
江苏中南建设集团股份有限公司	泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	50,000.00	2020/7/10	2024/7/10	否
江苏中南建设集团股份有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	50,000.00	2019/10/25	2024/10/24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	20,000.00	2020/8/5	2026/8/5	否
江苏中南建设集团股份有限公司	武汉锦御中南房地产开发有限公司	13,000.00	2019/4/3	2024/4/3	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南宁景信置业有限公司	80,000.00	2020/8/14	2026/8/13	否
江苏中南建设集团股份有限公司	广西荣策房地产开发有限公司	30,000.00	2020/2/27	2025/2/26	否
江苏中南建设集团股份有限公司	文昌中南房地产开发有限公司	20,000.00	2013/6/25	2023/6/24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	云南锦林置业有限公司	44,900.00	2020/7/9	2026/6/23	否
江苏中南建设集团股份有限公司	贵州锦荣置业有限公司	20,000.00	2020/10/23	2024/9/21	否
江苏中南建设集团股份有限公司	贵州锦盛置业有限公司	20,000.00	2020/3/2	2024/12/20	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	12,000.00	2020/12/24	2024/6/24	否
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	12,000.00	2020/12/24	2024/6/24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波杭州湾新区海闻置业有限公司	65,000.00	2019/5/22	2025/5/22	否
江苏中南建设集团股份有限公司	台州盛耀置业有限公司	30,000.00	2020/12/25	2024/6/25	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波中璟置业有限公司	13,818.00	2020/5/28	2022/12/24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波中璟置业有限公司	15,000.00	2020/7/28	2022/7/28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波东程置业有限公司	11,250.00	2020/2/20	2021/2/19	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波中琦置业有限公司	11,200.00	2020/7/29	2023/7/29	否
江苏中南建设集团股份有限公司	诸暨悦盛房地产有限公司	7,000.00	2020/12/31	2021/12/31	否
江苏中南建设集团股份有限公司	龙港恒骏置业有限公司	66,000.00	2020/11/10	2024/11/10	否
温州锦辰置业有限公司	温州锦藤置业有限公司	25,000.00	2020/9/18	2023/6/15	否
温州锦钰置业有限公司	温州锦藤置业有限公司	25,000.00	2020/9/18	2023/6/15	否

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	温州锦藤置业有限公司	25,000.00	2020/9/18	2023/6/15	否
江苏中南建设集团股份有限公司	镇江铭城置业有限公司	30,000.00	2020/9/16	2025/9/16	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波中南锦时置业有限公司	20,000.00	2020/12/4	2024/12/3	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波中南锦时置业有限公司	20,000.00	2019/12/9	2023/4/10	否
江苏中南建设集团股份有限公司	乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	40,000.00	2020/5/29	2026/5/28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	40,000.00	2020/12/3	2025/12/2	否
江苏中南建设集团股份有限公司	东阳市金色港湾房地产有限公司	35,000.00	2020/7/7	2023/3/16	否
上海中南锦时置业有限责任公司	东阳市金色港湾房地产有限公司	920.00	2020/12/31	2021/4/15	否
江苏中南建设集团股份有限公司	东阳市金色港湾房地产有限公司	5,000.00	2020/8/27	2021/8/27	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	142,439.77	2019/6/1	2024/6/10	否
江苏中南建设集团股份有限公司	咸阳南洋置业有限公司	25,000.00	2020/9/18	2024/2/24	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	95,000.00	2020/6/29	2025/6/23	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通锦旅置业有限公司	50,000.00	2019/12/11	2023/5/26	否
江苏中南建设集团股份有限公司	蚌埠中南花苑房地产开发有限公司	63,000.00	2020/9/18	2024/3/18	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	60,000.00	2020/12/25	2026/12/13	否
江苏中南建设集团股份有限公司	镇江锦启和置业有限公司	60,000.00	2020/3/24	2025/12/8	否
江苏中南建设集团股份有限公司	镇江昱锦房地产开发有限公司	40,000.00	2019/8/8	2024/7/30	否
江苏中南建设集团股份有限公司	山东普天置业有限公司	70,000.00	2020/9/24	2026/9/23	否
江苏中南建设集团股份有限公司	烟台仙客居酒店有限公司	3,000.00	2020/9/25	2023/9/24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	绍兴璟虞置业有限公司	50,000.00	2020/10/22	2024/10/22	否
江苏中南建设集团股份有限公司	杭州德通置业有限公司	16,500.00	2020/9/20	2025/9/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	利辛县锦瀚置业有限公司	26,000.00	2020/11/24	2024/5/26	否
淮南市兴南置业有限公司	利辛县锦瀚置业有限公司	26,000.00	2020/11/24	2024/5/26	否

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	镇江新区金港房地产开发经营有限公司	15,000.00	2019/7/19	2026/6/30	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	7,600.00	2020/10/30	2023/4/28	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	25,000.00	2020/6/11	2023/11/5	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	20,000.00	2019/12/12	2023/12/12	否
江苏中南建设集团股份有限公司	西安南兴置业有限公司	55,000.00	2020/6/24	2025/6/23	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	5,000.00	2020/11/26	2023/11/25	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中显建材有限公司	120,000.00	2018/9/13	2023/9/14	否
南京中南锦城房地产开发有限公司	南通中显建材有限公司	120,000.00	2018/9/13	2023/9/14	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中显建材有限公司	20,000.00	2019/5/29	2022/12/12	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	45,000.00	2020/10/30	2023/10/30	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	48,900.00	2020/6/30	2024/7/30	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	70,000.00	2020/3/31	2026/3/31	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	10,000.00	2020/9/30	2023/12/30	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	70,000.00	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	50,000.00	2020/6/19	2024/6/19	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中南新世界中心开发有限公司	15,000.00	2020/7/30	2021/7/29	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	50,000.00	2020/12/31	2025/6/30	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	79,903.46	2019/8/27	2024/8/26	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	29,211.00	2019/2/14	2025/2/28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	140,000.00	2020/6/24	2024/6/23	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	180,000.00	2020/6/30	2025/11/30	否
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	180,000.00	2020/6/30	2025/11/30	否
江苏中南建设集团股份有限公司	嘉兴中南锦瑜置业有限公司	50,000.00	2020/12/25	2022/12/25	否

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	江阴苏泰房地产有限公司	80,000.00	2019/12/3	2022/11/15	否
江苏中南建设集团股份有限公司	嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	30,000.00	2020/4/8	2024/4/8	否
江苏中南建设集团股份有限公司	嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	20,000.00	2020/4/15	2023/4/15	否
江苏中南建设集团股份有限公司	嘉兴锦玥房地产开发有限公司	16,000.00	2020/12/11	2024/9/30	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	85,000.00	2020/8/11	2026/8/10	否
江苏中南建设集团股份有限公司	徐州锦硕房地产开发有限公司	35,000.00	2020/9/29	2023/9/29	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	105,000.00	2019/10/31	2025/10/18	否
江苏中南建设集团股份有限公司	兴化中南企业管理有限公司	60,000.00	2018/2/9	2028/2/9	否
江苏中南建设集团股份有限公司	兴化中南企业管理有限公司	2,900.00	2020/1/20	2025/1/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	兴化中南企业管理有限公司	4,900.00	2020/4/29	2025/4/29	否
江苏中南建设集团股份有限公司	丹阳中南房地产开发有限公司	80,000.00	2019/12/24	2024/12/24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏锦滔房地产有限公司	20,000.00	2020/9/25	2021/3/30	否
江苏中南建设集团股份有限公司	上海中南锦时置业有限责任公司	20,000.00	2019/11/8	2023/3/25	否
东阳市金色港湾房地产有限公司	上海中南锦时置业有限责任公司	20,000.00	2019/11/8	2023/3/25	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南京中南锦城房地产开发有限公司	130,800.00	2020/8/12	2024/11/12	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	210,000.00	2018/2/5	2030/2/5	否
江苏中南建设集团股份有限公司	济宁中南医院管理有限公司	45,600.00	2018/1/19	2040/1/19	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	100,000.00	2018/9/27	2030/7/24	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	90,000.00	2020/7/1	2037/7/1	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	3,000.00	2019/7/18	2022/7/1	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	5,000.00	2018/5/15	2034/12/9	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	200,000.00	2019/1/29	2038/1/29	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	90,000.00	2020/6/24	2036/12/31	否

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司	32,000.00	2020/7/7	2042/7/7	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	90,000.00	2019/11/15	2041/11/14	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	350,000.00	2019/5/23	2034/6/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	兴化中南企业管理有限公司	6,000.00	2018/2/9	2030/2/9	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	54,000.00	2020/3/25	2022/3/24	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	2023/12/17	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	5,000.00	2020/1/18	2023/1/17	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	190,000.00	2020/3/9	2035/3/9	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	50,000.00	2020/3/2	2032/3/2	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司	9,750.00	2019/3/29	2026/3/28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	18,000.00	2020/11/13	2023/1/20	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	30,000.00	2020/8/20	2023/7/19	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	15,000.00	2020/5/26	2024/5/25	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	36,000.00	2020/8/20	2024/8/19	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	2020/2/10	2023/2/10	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	48,000.00	2020/4/15	2025/10/21	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	10,468.70	2020/6/11	2023/5/19	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,559.53	2020/4/26	2023/4/24	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	18,000.00	2020/3/16	2023/3/15	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	5,000.00	2020/11/6	2023/11/5	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	2020/2/20	2021/12/19	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	聊城市东昌府区中南建设发展有限公司	90,000.00	2019/11/15	2041/11/14	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	三亚海绵城市建设投资有限公司	193,000.00	2018/1/29	2040/1/27	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	三亚海绵城市投资建设有限公司	42,769.00	2018/1/24	2040/1/24	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	33,000.00	2016/10/25	2030/10/20	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	荣成市中南建投发展有限公司	20,000.00	2019/1/11	2033/1/11	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	荣成市中南建投发展有限公司	60,000.00	2019/1/2	2033/1/2	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	滨海中南建设发展有限公司	240,000.00	2019/1/29	2038/1/29	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	日照市中南园区运营发展有限公司	100,000.00	2018/9/27	2030/7/24	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	徐州中南建设发展有限公司	156,000.00	2018/1/26	2033/1/25	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	深州中南企业管理有限公司	30,000.00	2018/5/15	2034/12/9	否

(4) 关键管理人员薪酬

本集团本期关键管理人员 20 人（含离任人员 5 人），上期关键管理人员 21 人（含离任人员 6 人），支付薪酬情况见下表：

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	8,209.00	6,315.00

(5) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	标的公司	股权比例（%）	交易价款
上海中南茂创投资有限公司	出售股权	南通中南谷投资管理有限公司	100	2,000,000.00
南通朗达商业管理有限公司	出售股权	南通中南商业发展有限公司	100	30,050,000.00
惠州中南锦鑫置业有限公司	收购股权	惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司	97	24,543,958.70
惠州市平熙投资咨询有限公司	出售股权	惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司	50	12,651,525.10

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	2020.12.31	2019.12.31
应收账款	阜南中南新路投资有限责任公司	141,165,961.40	12,431,222.00
应收账款	南通市华玺房地产有限公司	65,610,439.92	55,914,299.69

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
应收账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	28,503,813.95	32,558,956.29
应收账款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	26,657,040.89	46,069,776.61
应收账款	苏州中南中心投资建设有限公司	25,944,617.60	-
应收账款	佛山昱辰房地产开发有限公司	24,036,581.16	38,255,744.73
应收账款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	19,142,763.11	-
应收账款	江苏摩界体育文化传播有限公司	17,500,846.50	-
应收账款	诸暨璟铭房地产有限公司	14,565,742.96	-
应收账款	西安源恩置业有限公司	13,727,363.92	-
应收账款	淮安昱成房地产开发有限公司	13,044,905.54	-
应收账款	青岛中南锦程房地产有限公司	12,950,875.59	19,387,055.55
应收账款	南通锦拓置业有限公司	12,246,924.38	44,826,187.15
应收账款	淮安市锦熙置业有限公司	12,203,156.42	-
应收账款	南京市启洲房地产开发有限公司	11,052,481.72	-
应收账款	徐州锦熙房地产开发有限公司	10,488,479.68	-
应收账款	抚顺盛华邦房地产开发有限公司	10,416,923.00	-
应收账款	南宁景信置业有限公司	8,697,156.53	-
应收账款	南京车创智能科技有限公司	8,593,308.64	-
应收账款	南通市碧桂园城东置业有限公司	8,386,036.59	42,056,212.67
应收账款	江苏中南建设装饰有限公司	7,007,037.37	6,050,479.94
应收账款	苏州开平房地产开发有限公司	6,406,542.40	24,893,398.74
应收账款	嘉兴市嘉南置业有限公司	5,974,459.98	64,914,239.06
应收账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	5,851,040.62	8,764,509.82
应收账款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	5,791,045.88	49,266,249.31
应收账款	海门锦邦置业有限公司	5,137,137.39	20,248,070.06
应收账款	海门锦腾置业有限公司	4,748,056.14	-
应收账款	海门锦嘉置业有限公司	4,673,202.26	25,714,391.99
应收账款	绵阳中南金石置业有限公司	4,176,869.84	16,610,304.29
应收账款	商丘海玥置业有限公司	3,716,357.32	50,076,856.95
应收账款	东台锦腾置业有限公司	3,456,782.42	-
应收账款	杭州中璟邦达置业有限公司	3,432,323.63	-
应收账款	南通锦德置业有限公司	2,324,369.00	-
应收账款	上海锦启科技有限公司	2,180,660.50	-
应收账款	南通万鹏房地产有限公司	2,094,199.72	-
应收账款	邯郸市锦光房地产开发有限公司	2,088,616.48	-
应收账款	金华锦海置业有限公司	2,000,000.00	-
应收账款	上海绿地奉瑞置业有限公司	1,823,705.20	4,320,628.20
应收账款	海门市鼎熹置业有限公司	1,431,288.89	20,955,223.95
应收账款	商丘瑞海置业有限公司	1,132,000.00	66,717,973.72
应收账款	南通市华昌房地产有限公司	1,086,798.02	6,348,055.37

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
应收账款	南通中南高科产业园管理有限公司	928,444.39	8,124,583.28
应收账款	昆明中樾置业有限公司	927,890.56	52,793,328.55
应收账款	苏州天宸房地产开发有限公司	837,064.99	2,298,303.39
应收账款	南京锦凡置业有限公司	702,934.05	39,292,312.70
应收账款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	228,631.15	4,151,609.55
应收账款	中南控股集团有限公司	-	3,910,731.51
应收账款	海门市海诚置业有限公司	-	2,316,000.00
应收账款	其他关联方零星应收账款	13,118,448.32	17,384,907.44
预付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	958,107,887.35	140,726,895.08
预付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	45,792,798.90	7,379,986.44
预付账款	南通飞宇电器设备有限公司	12,701,299.62	6,598,582.54
预付账款	上海中南汉望项目管理有限公司	6,798,130.00	-
预付账款	海门中南物业管理有限公司	5,444,706.21	-
预付账款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	2,741,317.82	-
预付账款	江苏神宇集成房屋有限公司	1,515,306.39	9,590,127.16
预付账款	江苏中南物业服务有限公司	803,458.54	3,188,366.03
预付账款	江苏中南建设装饰有限公司	156,894.19	3,464,706.74
预付账款	江苏建银商业保理有限公司	-	49,393,813.11
预付账款	唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	-	18,937,174.88
预付账款	烟台锦德置业有限公司	-	3,282,071.47
预付账款	其他关联方零星预付账款	1,974,860.64	1,035,933.75
其他应收款	江苏东茂商业发展有限公司	1,684,857,733.00	-
其他应收款	南京锦安中垠房地产开发有限公司	1,041,479,508.82	965,191,659.64
其他应收款	南宁景信置业有限公司	806,347,762.55	-
其他应收款	海门锦融房地产开发有限公司	774,205,000.00	774,205,000.00
其他应收款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	711,722,896.82	711,870,754.82
其他应收款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	561,498,933.68	642,948,654.59
其他应收款	盐城市滨恒置业有限公司	483,596,234.55	-
其他应收款	深圳市宝昱投资有限公司	481,350,232.81	-
其他应收款	昆明中樾置业有限公司	462,063,937.00	462,063,937.00
其他应收款	温州景容置业有限公司	430,104,165.00	-
其他应收款	成都世纪中南房地产开发有限公司	412,006,703.97	507,781,912.53
其他应收款	南京市启洲房地产开发有限公司	411,390,000.00	-
其他应收款	湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	406,858,401.30	240,358,401.30
其他应收款	烟台沐源置业有限公司	397,641,647.49	-
其他应收款	儋州润捷房地产开发有限公司	391,103,334.78	-
其他应收款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	369,110,617.79	115,799,411.15
其他应收款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	367,336,902.24	366,849,127.61
其他应收款	绍兴锦月置业有限公司	364,670,300.00	-

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
其他应收款	台州卓舜房地产开发有限公司	355,974,300.00	355,974,300.00
其他应收款	珠光集团椒江房地产有限公司	292,709,198.60	-
其他应收款	江苏圣杰商业发展有限公司	288,780,947.50	-
其他应收款	张家港锦裕置地有限公司	268,062,189.72	236,442,189.72
其他应收款	华晟地产开发（深圳）有限公司	250,000,000.00	48,623,700.00
其他应收款	太仓锦泰房地产开发有限公司	244,570,000.00	-
其他应收款	诸暨璟铭房地产有限公司	243,600,000.00	218,493,650.52
其他应收款	烟台鑫元房地产开发有限公司	238,029,270.00	-
其他应收款	沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	230,661,344.64	67,581,683.39
其他应收款	太仓锦业房地产开发有限公司	216,286,500.00	-
其他应收款	云南亿鸿房地产开发有限公司	214,032,232.00	-
其他应收款	福州庆南唐茂房地产开发有限公司	204,401,771.26	-
其他应收款	梅州中南昱晟房地产开发有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
其他应收款	宿州碧盈房地产开发有限公司	197,436,279.25	281,085,406.04
其他应收款	盐城港达房地产开发有限公司	191,967,416.38	-
其他应收款	台州卓鑫房地产开发有限公司	191,143,160.19	191,143,160.19
其他应收款	上海绿地奉瑞置业有限公司	180,617,735.29	180,617,735.29
其他应收款	余姚金捷房地产发展有限公司	176,720,814.80	-
其他应收款	佛山昱辰房地产开发有限公司	176,200,000.00	279,200,000.00
其他应收款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	175,874,288.24	198,567,482.32
其他应收款	徐州祥恒置业有限公司	174,108,752.45	-
其他应收款	扬州颐诚置业有限公司	167,167,497.81	155,167,497.81
其他应收款	连云港华玺房地产有限公司	163,334,665.46	303,332,205.46
其他应收款	新疆天宇盛世房地产开发有限公司	156,679,296.21	27,700,000.00
其他应收款	诸暨瑞鲲房地产有限公司	155,562,532.21	-
其他应收款	杭州惠眼投资管理有限公司	136,075,000.00	136,254,471.33
其他应收款	南京中南融创置业有限公司	133,616,510.86	173,616,510.86
其他应收款	开封晖达中南置业有限公司	132,132,506.85	284,942,506.85
其他应收款	常熟市南碧房地产开发有限公司	129,488,748.50	354,488,748.50
其他应收款	江苏锦泽置业有限公司	126,990,000.00	-
其他应收款	深圳中洲涪达投资有限公司	121,585,883.33	-
其他应收款	绍兴锦嘉置业有限公司	117,395,788.81	198,780,172.07
其他应收款	淄博锦城房地产开发有限公司	104,364,800.00	104,364,800.00
其他应收款	杭州水胜鑫房地产开发有限公司	96,722,256.00	96,722,256.00
其他应收款	成都辰攀置业有限公司	94,883,444.72	-
其他应收款	济宁锦琴房地产开发有限公司	91,631,654.67	242,470,340.73
其他应收款	佛山雅旭房地产开发有限公司	85,476,548.11	329,822,838.12
其他应收款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	82,300,000.00	82,300,000.00
其他应收款	抚顺盛华邦房地产开发有限公司	79,556,294.44	95,761,022.73

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
其他应收款	沈阳金辰企业管理有限公司	77,782,513.14	77,782,513.14
其他应收款	太仓市溟鼎房地产开发有限公司	75,000,000.00	-
其他应收款	重庆南唐府房地产开发有限公司（商业）	70,705,538.60	-
其他应收款	西安源恩置业有限公司	69,760,000.00	-
其他应收款	苏州开平房地产开发有限公司	69,286,208.00	-
其他应收款	许昌市昱恒房地产开发有限公司	65,373,244.75	39,175,244.75
其他应收款	广西润凯置业有限公司	60,676,816.00	-
其他应收款	太仓锦盛房地产开发有限公司	60,640,000.00	-
其他应收款	金华锦海置业有限公司	60,343,474.00	296,712,100.64
其他应收款	惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	59,525,840.00	-
其他应收款	淮安世海房地产开发有限公司	59,500,000.00	59,500,000.00
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	58,650,000.00	58,650,000.00
其他应收款	南通海沁置业有限公司	52,564,203.90	-
其他应收款	镇江恒润房地产开发有限公司	52,152,983.00	99,247,376.00
其他应收款	丽水缙溪置业有限公司	49,150,500.00	50,013,000.00
其他应收款	嘉兴荣坤置业有限公司	48,303,823.65	65,413,328.81
其他应收款	如东港瑞置业有限公司	47,493,314.15	261,119,924.95
其他应收款	诸暨璟润置业有限责任公司	45,002,811.00	-
其他应收款	南通锦力置业有限公司	44,792,043.14	108,252,043.14
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	-
其他应收款	平嘉（深圳）投资有限公司	41,144,000.00	36,000,000.00
其他应收款	杭州嘉正置业有限公司	40,505,666.00	233,888,066.00
其他应收款	海宁鸿翔锦元置业有限公司	40,477,200.00	52,190,775.00
其他应收款	杭州圆盛企业管理有限责任公司	39,865,500.00	29,251,305.04
其他应收款	余姚力铂置业有限公司	38,778,681.15	-
其他应收款	平熙（深圳）投资有限公司	37,967,000.00	36,000,000.00
其他应收款	昆山蓝溪房产开发有限公司	37,073,280.00	37,073,280.00
其他应收款	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	30,656,471.00	-
其他应收款	上海爵叙置业有限公司	29,577,997.78	102,742,320.00
其他应收款	上海南尚置业有限公司	26,214,971.39	40,585,357.67
其他应收款	中南（深圳）房地产开发有限公司	25,792,545.91	4,807,121.11
其他应收款	邹城市锦尚置业有限公司	24,810,699.98	90,101,839.00
其他应收款	无锡唐美房地产有限公司	22,791,341.10	-
其他应收款	徐州颐宁置业有限公司	22,014,155.35	141,054,328.15
其他应收款	德清锦叶置业有限公司	19,834,145.58	-
其他应收款	郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	16,474,452.77	16,474,452.77
其他应收款	威海市星樾房地产开发有限公司	14,836,500.00	1,875,000.00
其他应收款	淮南嘉华房地产开发有限公司	14,011,344.74	8,000,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
其他应收款	重庆西联锦房地产开发有限公司	13,193,846.80	20,887,631.94
其他应收款	惠州市平熙投资咨询有限公司	12,662,688.00	-
其他应收款	镇江颐润中南置业公司	12,385,356.56	-
其他应收款	宁波盛朗房地产开发有限公司	10,401,880.00	10,401,880.00
其他应收款	台州唐顺置业有限公司	10,200,000.00	-
其他应收款	宿迁中南新世界房地产开发有限公司	10,102,379.10	56,449,174.98
其他应收款	南通建秀咨询管理有限公司	10,000,000.00	-
其他应收款	嘉兴市嘉南置业有限公司	6,649,209.34	54,517,175.50
其他应收款	邳州锦道房地产开发有限公司	1,799,222.50	81,320,342.50
其他应收款	淮安市锦熙置业有限公司	800,000.00	304,054,990.25
其他应收款	嘉兴蓝城开发建设有限公司	483,894.70	33,351,342.00
其他应收款	江苏中南物业服务服务有限公司	420,490.09	11,556,494.89
其他应收款	南通卓煜房地产开发有限公司	320,000.00	-
其他应收款	海门锦腾置业有限公司	299,609.89	106,536,279.23
其他应收款	如皋锦瑞置业有限公司	202,372.50	392,790,948.80
其他应收款	南通欣和置业有限公司	200,000.00	117,258,837.65
其他应收款	淮安昱成房地产开发有限公司	200,000.00	56,097,163.84
其他应收款	海宁鸿翔锦昱置业有限公司	123,439.10	225,715,000.00
其他应收款	南通市腾龙置业有限公司	102,004.00	-
其他应收款	海门市海康置业有限公司	100,000.00	79,227,573.22
其他应收款	如东港达置业有限公司	45,938.40	146,977,943.33
其他应收款	南通君之地置业有限公司	44,979.60	126,616,019.34
其他应收款	湖州锦驭置业有限公司	20,000.00	239,283,000.00
其他应收款	邳州珍宝岛房地产有限公司	7,680.00	18,375,156.50
其他应收款	海门市海诚置业有限公司	2,230.00	379,597,909.13
其他应收款	南通华璞置业有限公司	1,317.00	805,049,100.00
其他应收款	云南嘉卓房地产开发有限公司	-	765,493,828.23
其他应收款	徐州璟悦房地产开发有限公司	-	625,513,969.16
其他应收款	北京城建中南土木工程集团有限公司	-	473,947,089.93
其他应收款	重庆金南盛唐房地产开发有限公司	-	349,648,866.59
其他应收款	丽水市锦侨置业有限公司	-	326,090,000.00
其他应收款	苏州中南中心投资建设有限公司	-	305,149,354.28
其他应收款	嘉兴卓达房地产开发有限公司	-	261,998,604.42
其他应收款	上海锦顶企业管理有限公司	-	220,447,304.84
其他应收款	淮安市和锦置业有限公司	-	143,449,615.22
其他应收款	宁波杭州湾新区海阁置业有限公司	-	141,574,331.17
其他应收款	慈溪星坤置业有限公司	-	87,771,741.75
其他应收款	张家港智茂置业有限公司	-	79,518,996.00
其他应收款	宁波永姚置业有限公司	-	72,814,963.50

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
其他应收款	滨州市碧桂园房地产开发有限公司	-	69,186,465.75
其他应收款	中南控股集团有限公司	-	66,106,807.03
其他应收款	慈溪市金桂置业有限公司	-	63,212,921.30
其他应收款	宁波盛锐房地产开发有限公司	-	47,176,494.00
其他应收款	南通弘创置业有限公司	-	43,523,223.74
其他应收款	徐州颐居置业有限公司	-	37,429,314.23
其他应收款	文昌假日管理有限公司	-	26,065,670.27
其他应收款	中南控股集团（上海）资产管理有限公司	-	20,003,536.41
其他应收款	镇江虹孚置业有限公司	-	18,875,000.00
其他应收款	滁州中南运达投资基金合伙企业（有限合伙）	-	15,000,000.00
其他应收款	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	-	11,445,720.00
其他应收款	南通中南体育会展中心管理有限公司	-	10,774,925.12
其他应收款	其他关联方零星其他应收款	117,308,373.03	83,227,994.37
合同资产	商丘海玥置业有限公司	156,023,705.70	-
合同资产	商丘瑞海置业有限公司	146,869,208.97	-
合同资产	苏州中南中心投资建设有限公司	101,269,080.21	-
合同资产	北京城建中南土木工程集团有限公司	73,952,926.85	-
合同资产	佛山市高明区锦实置业有限公司	67,546,580.12	-
合同资产	昆明中樾置业有限公司	66,359,506.33	-
合同资产	淮安昱成房地产开发有限公司	65,186,483.64	-
合同资产	嘉兴市嘉南置业有限公司	61,414,858.03	-
合同资产	南通锦拓置业有限公司	56,154,943.91	-
合同资产	湘潭金石置业有限公司	52,205,410.18	-
合同资产	南通市碧桂园城东置业有限公司	51,635,313.72	-
合同资产	徐州锦熙房地产开发有限公司	41,209,922.98	-
合同资产	常熟冠城宏翔房地产有限公司	40,035,641.46	-
合同资产	南通市华玺房地产有限公司	39,638,423.18	-
合同资产	杭州中璟邦达置业有限公司	38,907,879.08	-
合同资产	南京锦凡置业有限公司	37,200,354.05	-
合同资产	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	36,718,870.97	-
合同资产	苏州开平房地产开发有限公司	35,985,370.36	-
合同资产	南通荣石车创汽车科技有限公司	33,436,804.06	-
合同资产	淮安市锦熙置业有限公司	31,544,790.63	-
合同资产	东台锦腾置业有限公司	31,385,035.11	-
合同资产	绵阳中南金石置业有限公司	31,027,640.24	-
合同资产	海门市鼎熹置业有限公司	29,454,260.16	-
合同资产	海门锦邦置业有限公司	27,604,654.10	-
合同资产	海门锦腾置业有限公司	22,477,183.87	-
合同资产	南京车创智能科技有限公司	22,085,983.96	-

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
合同资产	抚顺盛华邦房地产开发有限公司	20,784,307.34	-
合同资产	南宁景信置业有限公司	20,084,318.52	-
合同资产	佛山昱辰房地产开发有限公司	18,554,390.80	-
合同资产	肇庆市端州区泓石置业有限公司	17,769,266.90	-
合同资产	青岛中南锦程房地产有限公司	12,110,354.64	-
合同资产	常熟航石企业管理有限公司	12,024,937.08	-
合同资产	上海锦启科技有限公司	11,733,588.10	-
合同资产	海门锦嘉置业有限公司	11,002,278.49	-
合同资产	中南控股集团有限公司	8,759,449.24	-
合同资产	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	7,708,527.48	-
合同资产	南京市启洲房地产开发有限公司	6,111,779.98	-
合同资产	德清锦叶置业有限公司	4,252,961.41	-
合同资产	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	3,394,062.46	-
合同资产	南通卓煜房地产开发有限公司	3,355,590.14	-
合同资产	其他关联方零星合同资产	10,235,012.37	-

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
应付账款	江苏中南建设装饰有限公司	434,588,395.11	106,147,439.30
应付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	350,162,647.26	311,437,841.24
应付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	150,792,385.81	51,129,430.05
应付账款	江苏中南物业服务有限公司	105,055,148.15	53,552,533.04
应付账款	南通飞宇电器设备有限公司	64,017,614.26	55,744,444.71
应付账款	机施公司泰兴项目部	39,950,528.26	-
应付账款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	27,469,077.39	32,121,425.64
应付账款	青岛中南物业管理有限公司	26,039,527.84	18,017,771.38
应付账款	南通市中南裕筑模板科技有限公司	20,465,838.42	-
应付账款	江苏中南模板科技有限公司	13,399,367.28	10,975,077.82
应付账款	中南控股集团有限公司	13,002,253.20	11,601,528.93
应付账款	江苏中南金属装饰工程有限公司	11,916,722.63	-
应付账款	南通中南商业发展有限公司	9,503,615.38	-
应付账款	江苏神宇集成房屋有限公司	9,093,815.79	2,204,965.68
应付账款	海南中南物业服务有限公司	9,083,477.92	3,523,488.74
应付账款	江苏中南锦程工程咨询有限公司	8,477,902.56	5,450,916.31
应付账款	机施公司金乡项目部	5,416,497.32	-
应付账款	智链万源（北京）数字科技有限公司	5,120,000.00	-
应付账款	南通中南工业投资有限责任公司	5,020,940.04	5,020,940.04
应付账款	唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	4,769,681.27	-

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
应付账款	上海析越建筑设计咨询有限公司	4,050,831.24	-
应付账款	上海吾庐建设工程咨询有限公司	2,669,396.66	2,320,451.32
应付账款	江苏中南金属制品科技有限公司	2,461,851.05	-
应付账款	上海锦启科技有限公司	1,036,787.77	2,136,963.12
应付账款	北京城建中南市政工程有限公司	352,971.98	4,106,908.42
应付账款	江苏建银商业保理有限公司	-	576,967,578.67
应付账款	徐州锦熙房地产开发有限公司	-	27,594,247.21
应付账款	其他关联方零星应付账款	3,603,259.71	4,449,751.05
预收账款	南通灵源电力设备有限公司	-	8,600,000.00
预收账款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	-	3,973,385.13
预收账款	淮安昱成房地产开发有限公司	-	3,220,107.86
预收账款	南通港华置业有限公司	-	2,030,350.36
预收账款	其他关联方零星预收账款	154,128.33	4,718,226.75
其他应付款	海门锦邦置业有限公司	1,340,687,680.39	1,342,020,880.39
其他应付款	南宁景信置业有限公司	1,151,027,624.75	-
其他应付款	海门市海诚置业有限公司	1,040,000,000.00	-
其他应付款	苏州昌尊置业有限公司	852,957,703.18	970,305,603.18
其他应付款	云南嘉卓房地产开发有限公司	817,516,171.77	-
其他应付款	昆明中樾置业有限公司	812,963,607.66	649,763,607.66
其他应付款	南通锦慧置业有限公司	675,856,929.64	659,785,253.61
其他应付款	南通锦德置业有限公司	618,761,398.85	618,879,609.45
其他应付款	苏州开平房地产开发有限公司	554,774,309.24	668,143,809.24
其他应付款	烟台锦辰房地产开发有限公司	502,951,363.70	190,607,632.65
其他应付款	海门锦融房地产开发有限公司	467,532,350.00	733,910,000.00
其他应付款	太仓彤光房地产开发有限公司	465,930,669.72	374,114,107.76
其他应付款	商丘老街坊置业有限公司	452,727,500.00	288,607,500.00
其他应付款	徐州锦熙房地产开发有限公司	430,487,254.95	153,000,000.00
其他应付款	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	413,240,011.20	172,592,267.20
其他应付款	西安源恩置业有限公司	402,610,076.71	-
其他应付款	宁波世茂悦盈置业有限公司	395,618,443.00	353,118,443.00
其他应付款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	382,898,207.31	7,201,952.66
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	347,758,250.00	352,858,250.00
其他应付款	南京市启洲房地产开发有限公司	345,450,000.00	-
其他应付款	台州卓舜房地产开发有限公司	331,287,000.00	231,000,000.00
其他应付款	德清裕锦房地产开发有限公司	328,636,274.51	-
其他应付款	南通市腾龙置业有限公司	327,432,463.28	202,432,463.28
其他应付款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	294,742,584.47	283,243,904.38
其他应付款	海门锦腾置业有限公司	255,565,035.82	-

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
其他应付款	成都世纪中南房地产开发有限公司	252,904,788.50	-
其他应付款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	247,414,071.52	335,709,343.28
其他应付款	南通锦恒置业有限公司	238,111,355.40	281,011,355.40
其他应付款	南通弘晏房地产有限公司	235,225,005.93	324,142,130.41
其他应付款	太仓锦泰房地产开发有限公司	221,050,000.00	-
其他应付款	徐州锦川房地产开发有限公司	215,509,245.00	376,159,245.00
其他应付款	徐州鑫众房地产开发有限公司	206,096,580.00	169,225,680.00
其他应付款	抚顺盛华邦房地产开发有限公司	204,015,922.07	184,482,666.67
其他应付款	南通港华置业有限公司	194,270,373.48	72,309,323.48
其他应付款	海门市海康置业有限公司	190,686,184.18	-
其他应付款	南通市碧桂园城东置业有限公司	186,970,239.10	444,644,998.67
其他应付款	张家港智茂置业有限公司	183,600,000.00	-
其他应付款	珠光集团椒江房地产有限公司	175,200,000.00	-
其他应付款	镇江颐润中南置业公司	173,030,084.41	149,405,629.17
其他应付款	台州卓鑫房地产开发有限公司	166,050,000.00	125,550,000.00
其他应付款	徐州骏茂房地产开发有限公司	161,387,419.67	161,387,419.67
其他应付款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	160,991,015.99	171,933,323.30
其他应付款	南通华璞置业有限公司	158,296,686.29	-
其他应付款	深圳市金中盛投资有限公司	158,182,077.70	-
其他应付款	温州景容置业有限公司	158,100,000.00	-
其他应付款	济宁锦琴房地产开发有限公司	153,000,000.00	268,657,540.94
其他应付款	宿州碧盈房地产开发有限公司	152,284,617.41	-
其他应付款	淄博锦城房地产开发有限公司	151,869,101.25	84,000,000.00
其他应付款	威海市星樾房地产开发有限公司	149,789,298.40	120,286,565.60
其他应付款	上海励治房地产开发有限公司	146,100,000.00	428,020,000.00
其他应付款	邯郸市锦光房地产开发有限公司	141,079,093.57	10,900,000.00
其他应付款	海门锦嘉置业有限公司	139,053,807.48	218,787,059.59
其他应付款	开封晖达中南置业有限公司	137,429,016.69	137,429,016.69
其他应付款	余姚锦好置业有限公司	135,267,033.81	-
其他应付款	云南嘉逊房地产开发有限公司	131,886,259.85	129,436,259.85
其他应付款	常熟中南香缇苑房地产有限公司	124,644,007.90	286,759,007.90
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	117,075,528.74	117,075,528.74
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	116,550,000.00	116,550,000.00
其他应付款	郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	112,026,409.60	112,026,409.60
其他应付款	商丘瑞海置业有限公司	110,000,000.00	32,000,000.00
其他应付款	南通市碧桂园新区置业有限公司	109,456,900.00	84,456,900.00
其他应付款	诸暨璟汇房地产有限公司	107,866,117.97	187,101,842.14
其他应付款	南通市华昌房地产有限公司	106,640,000.00	119,000,000.00
其他应付款	杭州腾扬企业管理有限公司	105,725,000.00	-

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
其他应付款	济宁中南英特力置业有限公司	99,703,416.44	62,703,416.44
其他应付款	南通欣和置业有限公司	94,760,000.00	-
其他应付款	南通锦拓置业有限公司	92,162,917.37	64,162,917.37
其他应付款	重庆南唐府房地产开发有限公司	87,309,957.51	-
其他应付款	淮安世海房地产开发有限公司	84,063,793.66	99,822,452.03
其他应付款	南通暄玺房地产有限公司	83,859,558.44	25,000,047.21
其他应付款	如皋锦瑞置业有限公司	83,715,768.90	-
其他应付款	北京城建中南土木工程集团有限公司	81,714,934.05	79,577,995.25
其他应付款	慈溪星坤置业有限公司	80,528,258.25	-
其他应付款	杭州惠眼投资管理有限公司	75,300,528.67	-
其他应付款	太仓锦业房地产开发有限公司	74,700,000.00	-
其他应付款	太仓中南雅苑房地产开发有限公司	74,388,211.00	134,388,211.00
其他应付款	南通市通州区双恒置业有限公司	73,248,000.00	79,108,634.21
其他应付款	淮安市锦熙置业有限公司	71,500,000.00	-
其他应付款	杭州圆盛企业管理有限责任公司	70,748,694.96	-
其他应付款	南通万鹏房地产有限公司	70,136,374.73	50,136,374.73
其他应付款	沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	69,490,000.00	-
其他应付款	宁波奉化源都企业管理有限公司	68,354,715.02	-
其他应付款	宁波永姚置业有限公司	66,549,154.63	-
其他应付款	徐州颐居置业有限公司	65,000,000.00	-
其他应付款	湖州锦驭置业有限公司	60,020,000.00	-
其他应付款	南通中南商业发展有限公司	60,014,381.58	-
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	58,950,000.00	58,950,000.00
其他应付款	宁波光凯房地产开发有限公司	58,700,000.00	68,700,000.00
其他应付款	余姚荣恒置业有限公司	58,065,000.00	-
其他应付款	成都昀泽房地产开发有限公司	55,071,165.32	-
其他应付款	海门中南国际置业顾问有限公司	55,008,592.73	-
其他应付款	上海莘齐实业有限公司	53,767,800.00	47,167,800.00
其他应付款	常熟市碧桂园房地产开发有限公司	53,300,000.00	53,300,000.00
其他应付款	佛山昱辰房地产开发有限公司	52,325,600.18	52,800,429.77
其他应付款	诸暨璟铭房地产有限公司	52,052,405.78	-
其他应付款	平度市中南锦宸房地产有限公司	51,047,828.53	51,058,330.45
其他应付款	嘉兴卓达房地产开发有限公司	49,912,318.26	-
其他应付款	滨州市碧桂园房地产开发有限公司	47,730,000.00	-
其他应付款	上海中南汉堃项目管理有限公司	46,456,221.73	3,716,850.85
其他应付款	淮安昱成房地产开发有限公司	46,238,836.16	-
其他应付款	镇江虹孚置业有限公司	46,125,000.00	-
其他应付款	沈阳金科骏达房地产开发有限公司	45,864,000.00	45,864,000.00
其他应付款	诸暨璟石置业有限公司	45,770,971.71	116,205,458.09

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
其他应付款	定州锦泰企业管理有限责任公司	45,000,000.00	-
其他应付款	宿迁中南新世界房地产开发有限公司	43,355,433.37	-
其他应付款	张家港全塘置业有限公司	43,037,600.10	83,957,600.10
其他应付款	南通华越置业有限公司	41,380,700.34	18,380,700.34
其他应付款	江苏中南物业服务有限公司	40,426,051.05	4,429,744.13
其他应付款	如东港达置业有限公司	38,565,056.67	-
其他应付款	太仓市敏骏房地产开发有限公司	36,538,500.00	-
其他应付款	宁波合迪投资管理有限公司	35,974,396.00	35,182,396.00
其他应付款	余姚荣耀置业有限公司	34,300,000.00	-
其他应付款	南通市锦洲置业有限公司	33,610,160.37	102,023,190.53
其他应付款	儋州润捷房地产开发有限公司	32,750,000.00	-
其他应付款	南通君之地置业有限公司	32,385,431.25	-
其他应付款	慈溪合翔置业有限公司	32,106,500.00	31,400,000.00
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	32,033,587.23	70,908,587.23
其他应付款	嘉兴市嘉南置业有限公司	31,555,479.77	-
其他应付款	太仓辉盛房地产开发有限公司	30,530,000.00	42,848,750.00
其他应付款	余姚中珉置业有限公司	30,293,543.12	20,833,543.12
其他应付款	邳州珍宝岛房地产有限公司	29,840,342.50	-
其他应付款	南通锦跃置业有限公司	29,531,639.84	32,868,339.84
其他应付款	常熟市共筑房地产有限公司	27,886,362.86	33,800,000.00
其他应付款	南通锦隆置业有限公司	27,476,393.52	17,476,393.52
其他应付款	安宁中南云璟房地产开发有限公司	25,617,900.00	25,617,900.00
其他应付款	江苏中南建筑装饰有限公司	25,002,642.72	25,876,824.80
其他应付款	台州璟仑置业有限公司	25,000,000.00	-
其他应付款	宁波杭州湾新区海阁置业有限公司	25,000,000.00	-
其他应付款	南京锦安中垠房地产开发有限公司	24,579,007.00	-
其他应付款	天津新友置业有限公司	24,420,000.00	9,570,000.00
其他应付款	海宁鸿翔锦昱置业有限公司	24,084,419.77	-
其他应付款	海门市鼎熹置业有限公司	23,750,001.00	16,250,001.00
其他应付款	惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司	23,543,958.70	-
其他应付款	徐州颐宁置业有限公司	22,930,208.33	-
其他应付款	重庆首铭房地产开发有限公司	21,923,915.62	22,022,623.15
其他应付款	威海德发房地产开发有限公司	21,817,664.70	-
其他应付款	慈溪市崇桂房地产开发有限公司	20,187,138.71	20,187,138.71
其他应付款	苏州天宸房地产开发有限公司	18,600,000.00	14,100,000.00
其他应付款	中南控股集团有限公司	18,482,986.05	48,123,032.17
其他应付款	张家港当代青禾置业有限公司	16,875,986.00	86,436,580.00
其他应付款	慈溪市金桂置业有限公司	16,800,000.00	-
其他应付款	南京中南融创置业有限公司	16,492,883.70	16,492,883.70

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
其他应付款	深圳中南锦城投资有限公司	15,375,000.00	11,100,000.00
其他应付款	慈溪恒坤置业有限公司	15,331,894.50	3,031,894.50
其他应付款	淮安市和锦置业有限公司	14,990,384.78	-
其他应付款	青岛中梁宏置业有限公司	14,282,085.52	6,624,596.97
其他应付款	梅州中南昱晟房地产开发有限公司	12,000,000.00	86,000,000.00
其他应付款	海宁鸿翔锦元置业有限公司	10,150,000.00	-
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司	10,040,510.00	6,040,510.00
其他应付款	南通市华玺房地产有限公司	6,667,770.61	35,920,770.61
其他应付款	南通卓煜房地产开发有限公司	5,004,531.80	12,502,500.00
其他应付款	镇江恒润房地产开发有限公司	1,602,386.00	36,920,000.00
其他应付款	青岛中南置业有限公司	396,622.44	17,782,354.46
其他应付款	丽水市锦侨置业有限公司	-	652,112,529.17
其他应付款	上海中南菩悦企业发展有限公司	-	168,000,000.00
其他应付款	佛山雅旭房地产开发有限公司	-	139,625,433.88
其他应付款	嘉兴荣坤置业有限公司	-	44,250,000.00
其他应付款	重庆福奥房地产开发有限公司	-	16,494,999.41
其他应付款	商丘育华置业有限公司	-	15,000,000.00
其他应付款	江苏格雷斯体育文化传播有限公司	-	10,487,507.00
其他应付款	其他关联方零星其他应付款	60,486,617.00	32,867,423.48
合同负债	上海中南汉堃项目管理有限公司	19,724,770.64	-
合同负债	徐州锦熙房地产开发有限公司	10,231,055.22	-
合同负债	其他关联方零星合同负债	10,959,296.54	-

十一、股份支付

（一）股份支付基本情况

1、2018 年股票期权激励计划首次授予基本情况

本公司 2018 年 7 月 17 日召开了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》、《2018 年股票期权激励计划实施考核管理办法的议案》和《核查公司 2018 年股票期权激励计划（草案）激励对象名单的议案》，于 2018 年 7 月 24 日召开了第七届董事会第二十六次会议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案》，于 2018 年 8 月 9 日 2018 年第七次临时股东大会审议通过了《2018 年股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》、《2018 年股票期权激励计划实施考核管理办法的议案》及《关于提请股东大会授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案》，于 2018 年 8 月 13 日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》，实际向董事会和监事会认为符合授权条件的 49 名激励对象授予 21,580 万份股票期权，行权价格为 6.33 元/股，授予日 2018 年 8 月 13 日。本公司于 2019 年 7 月 18 日第七届董事会第四十八次会议审议通过了

《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的议案》，董事会同意根据分红派息方案调整上述股票期权行权价格为6.21元/股。本公司于2020年8月17日第八届董事会第五次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划期权行权价格的议案》，董事会同意根据分红派息方案调整上述股票期权行权价格为5.93元/股。

本次授予股票期权的有效期为4年，自股票期权授予之日起计算；本次授予股票期权的等待期自2018年8月13日始，根据第一、第二、第三个行权期的差异，相应期权的等待期结束日分别为2019年8月12日、2020年8月12日和2021年8月12日。

本次授予股票期权的行权安排如下所示：

- 1、第一次解锁期/行权期为自授予日起12个月后的首个交易日起至授予日起24个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的33%；
- 2、第二次解锁期/行权期为自授予日起24个月后的首个交易日起至授予日起36个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的33%；
- 3、第三次解锁期/行权期为自授予日起36个月后的首个交易日起至授予日起48个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的34%；

本计划授予的股票期权，在解锁期/等待期的各会计年度中，分年度进行绩效考核并解锁/行权，以达到绩效考核目标作为激励对象的解锁/行权条件。若当期解锁/行权条件达成，则激励对象获授的股票期权按照本计划规定解锁/行权。若当期解锁/行权条件未达成，本公司将终止其参与本激励计划的权利，该激励对象根据本激励计划已获授但尚未行权的股票期权应当由公司注销。

授予股票期权的各年度绩效考核目标为：（1）以2017年业绩为基础，2018年经审计合并报表归属于上市公司股东的净利润较2017年增长率不低于240%；（2）以2017年业绩为基础，2019年经审计合并报表归属于上市公司股东的净利润较2017年增长率不低于560%；（3）以2017年业绩为基础，2020年经审计合并报表归属于上市公司股东的净利润较2017年增长率不低于1060%。

激励对象每次申请股票期权解锁需要满足：

公司层面会对激励对象进行考核评价，结果划分为A、B、C和D四个档次，在行权期内激励对象年度考核等级为A、B或C，则可100%行使当期全部份额，若行权期内激励对象年度考核等级为D，则无法行使当期份额。未能行权的份额由公司安排统一注销。

2、2019年股票期权激励计划首次授予基本情况

本公司2019年5月30日召开了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》、《2019年股票期权激励计划实施考核办法的议案》和《关于提请股东大会授权董事会办理公司股票期

权激励计划相关事宜的议案》，于2019年6月19日2019年第七次临时股东大会审议通过了《2019年股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》、《2019年股票期权激励计划实施考核办法的议案》及《关于授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案》，于2019年7月2日第七届董事会第四十七次会议、第七届监事会第十五次会议审议通过了《关于向2019年股票期权激励计划首次授予股票期权的议案》，实际向董事会和监事会认为符合授权条件的486名激励对象授予11,209万份股票期权，行权价格为8.49元/股，授予日2019年7月2日。本公司于2019年7月18日第七届董事会第四十八次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的议案》，董事会同意根据分红派息方案调整上述股票期权行权价格为8.37元/股。本公司于2020年8月17日第八届董事会第五次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划期权行权价格的议案》，董事会同意根据分红派息方案调整上述股票期权行权价格为8.09元/股

本次授予股票期权的有效期为4年，自股票期权授予之日起计算；本次授予股票期权的等待期自2019年7月2日始，根据第一、第二、第三个行权期的差异，相应期权的等待期结束日分别为2020年7月1日、2021年7月1日和2022年7月1日。

本次授予股票期权的行权安排如下所示：

- 1、第一次解锁期/行权期为自授予日起12个月后的首个交易日起至授予日起24个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的33%；
- 2、第二次解锁期/行权期为自授予日起24个月后的首个交易日起至授予日起36个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的33%；
- 3、第三次解锁期/行权期为自授予日起36个月后的首个交易日起至授予日起48个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的34%；

本计划授予的股票期权，在解锁期/等待期的各会计年度中，分年度进行绩效考核并解锁/行权，以达到绩效考核目标作为激励对象的解锁/行权条件。若当期解锁/行权条件达成，则激励对象获授的股票期权按照本计划规定解锁/行权。若当期解锁/行权条件未达成，公司将终止其参与本激励计划的权利，该激励对象根据本激励计划已获授但尚未行权的股票期权应当由公司注销。

授予股票期权的各年度绩效考核目标为：（1）以2017年业绩为基础，2019年经审计净利润较2017年增长率不低于560%；（2）以2017年业绩为基础，2020年经审计净利润较2017年增长率不低于1060%；（3）以2017年业绩为基础，2021年经审计净利润较2017年增长率不低于1408%（净利润指扣除投资性房地产应用公允价值计量模式影响后的公司合并报表归属于上市公司股东的净利润，公司2017年度扣除投资性房地产应用公允价值计量模式影响后的公司合并报表归属上市公司股东的净利润为6.03亿元）。

激励对象每次申请股票期权解锁需要满足：

公司层面会对激励对象进行考核评价，在行权期内激励对象年度考核结果达标，则可100%

行使当期全部份额，若行权期内激励对象年度考核结果不达标，则无法行使当期份额。

3、2018年股票期权激励计划预留授予基本情况

本公司于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》，实际向董事会和监事会认为符合授权条件的53名激励对象授予1,680万份股票期权，行权价格为8.54元/股，授予日2019年8月5日。本公司于2020年8月17日第八届董事会第五次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划期权行权价格的议案》，董事会同意根据分红派息方案调整上述股票期权行权价格为8.26元/股。

本次授予股票期权的有效期为4年，自股票期权授予之日起计算；本次授予股票期权的等待期自2019年8月5日始，根据第一、第二、第三个行权期的差异，相应期权的等待期结束日分别为2020年8月4日、2021年8月4日和2022年8月4日。

本次授予股票期权的行权安排如下所示：

- 1、第一次解锁期/行权期为自授予日起12个月后的首个交易日起至授予日起24个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的33%；
- 2、第二次解锁期/行权期为自授予日起24个月后的首个交易日起至授予日起36个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的33%；
- 3、第三次解锁期/行权期为自授予日起36个月后的首个交易日起至授予日起48个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的34%；

本计划授予的股票期权，在解锁期/等待期的各会计年度中，分年度进行绩效考核并解锁/行权，以达到绩效考核目标作为激励对象的解锁/行权条件。若当期解锁/行权条件达成，则激励对象获授的股票期权按照本计划规定解锁/行权。若当期解锁/行权条件未达成，公司将终止其参与本激励计划的权利，该激励对象根据本激励计划已获授但尚未行权的股票期权应当由公司注销。

授予股票期权的各年度绩效考核目标为：（1）以2017年业绩为基础，2018年经审计合并报表归属于上市公司股东的净利润较2017年增长率不低于240%；（2）以2017年业绩为基础，2019年经审计合并报表归属于上市公司股东的净利润较2017年增长率不低于560%；（3）以2017年业绩为基础，2020年经审计合并报表归属于上市公司股东的净利润较2017年增长率不低于1060%。

激励对象每次申请股票期权解锁需要满足：

公司层面会对激励对象进行考核评价，结果划分为A、B、C和D四个档次，在行权期内激励对象年度考核等级为A、B或C，则可100%行使当期全部份额，若行权期内激励对象年度考核等级为D，则无法行使当期份额。未能行权的份额由公司安排统一注销。

4、2019年股票期权激励计划部分预留授予基本情况

本公司于2020年1月20日召开第七届董事会第五十八次会议、第七届监事会第二十次会议，审议通过了《关于2019年股票期权激励计划授予预留期权的议案》，决议以2020年1月20日为授予日，向89名激励对象授予 20,889,400份股票期权，行权价格为9.83元/股。本公司于2020年8月17日第八届董事会第五次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划期权行权价格的议案》，董事会同意根据分红派息方案调整上述股票期权行权价格为9.55元/股。

本次授予股票期权的有效期为4年，自股票期权授予之日起计算；本次授予股票期权的等待期自2020年1月20日始，根据第一、第二、第三个行权期的差异，相应期权的等待期结束日分别为2021年1月19日、2022年1月19日和2023年1月19日。

本次授予股票期权的行权安排如下所示：

- 1、第一次解锁期/行权期为自授予日起12个月后的首个交易日起至授予日起24个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的33%；
- 2、第二次解锁期/行权期为自授予日起24个月后的首个交易日起至授予日起36个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的33%；
- 3、第三次解锁期/行权期为自授予日起36个月后的首个交易日起至授予日起48个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的34%；

授予股票期权的各年度绩效考核目标为：（1）以2017年业绩为基础，2019年经审计净利润较2017年增长率不低于560%；（2）以2017年业绩为基础，2020年经审计净利润较2017年增长率不低于1060%；（3）以2017年业绩为基础，2021年经审计净利润较2017年增长率不低于1408%（净利润指扣除投资性房地产应用公允价值计量模式影响后的公司合并报表归属于上市公司股东的净利润，公司2017年度扣除投资性房地产应用公允价值计量模式影响后的公司合并报表归属上市公司股东的净利润为6.03亿元）。

激励对象每次申请股票期权解锁需要满足：

公司层面会对激励对象进行考核评价，在行权期内激励对象年度考核结果达标，则可100%行使当期全部份额，若行权期内激励对象年度考核结果不达标，则无法行使当期份额。

5、2019年股票期权激励计划剩余预留授予基本情况

本公司于2020年5月30日召开第七届董事会第六十五次会议、第七届监事会第二十三次会议，审议通过了《关于2019年股票期权激励计划授予剩余预留期权的议案》，决议以2020年6月1日为授予日，向8名激励对象授予539万份股票期权，行权价格为7.91元/股。本公司于2020年8月17日第八届董事会第五次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划期权行权价格的议案》，董事会同意根据分红派息方案调整上述股票期权行权价格为7.63元/股。

本次授予股票期权的有效期为4年，自股票期权授予之日起计算；本次授予股票期权的等待期自2020年6月1日始，根据第一、第二、第三个行权期的差异，相应期权的等待期结束日分别为2021年5月31日、2022年5月31日和2023年5月31日。

本次授予股票期权的行权安排如下所示：

- 1、第一次解锁期/行权期为自授予日起 12 个月后的首个交易日起至授予日起 24 个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的 33%；
- 2、第二次解锁期/行权期为自授予日起 24 个月后的首个交易日起至授予日起 36 个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的 33%；
- 3、第三次解锁期/行权期为自授予日起 36 个月后的首个交易日起至授予日起 48 个月内的最后一个交易日当日止，解锁数量是获授标的股票总数的 34%；

授予股票期权的各年度绩效考核目标为：（1）以 2017 年业绩为基础，2019 年净利润较 2017 年增长率不低于 560%；（2）以 2017 年业绩为基础，2020 年净利润较 2017 年增长率不低于 1060%；（3）以 2017 年业绩为基础，2021 年净利润较 2017 年增长率不低于 1408%（净利润指扣除投资性房地产应用公允价值计量模式影响后的公司合并报表归属于上市公司股东的净利润，公司 2017 年度扣除投资性房地产应用公允价值计量模式影响后的公司合并报表归属上市公司股东的净利润为 6.03 亿元）。

激励对象每次申请股票期权解锁需要满足：

公司层面会对激励对象进行考核评价，在行权期内激励对象年度考核结果达标，则可 100% 行使当期全部份额，若行权期内激励对象年度考核结果不达标，则无法行使当期份额。

（二）股份支付相关数据

1、股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	①2019 年激励计划部分预留授予 2,088.94 万份 ②2019 年激励计划剩余预留授予 539 万份
公司本期行权的各项权益工具总额	2018 年首次授予 45,351,101 份 2018 年预留授予 1,597,850 份 2019 年首次授予 17,480,554 份
公司本期失效的各项权益工具总额	10,319.21 万份
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	①2018 年激励计划首次授予行权价格为 5.93 元，合同剩余期限为 1 年 7 个月 ②2019 年激励计划首次授予行权价格为 8.09 元，合同剩余期限为 2 年 6 个月 ③2018 年激励计划预留授予行权价格为 8.26 元，合同剩余期限为 2 年 7 个月 ④2019 年激励计划部分预留授予行权价格为 9.55 元，合同剩余期限为 3 年 1 个月 ⑤2019 年激励计划剩余预留授予行权价格为 7.63 元，合同剩余期限为 3 年 5 个月

公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无
--------------------------	---

2、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	Black-Scholes 模型
可行权权益工具数量的确定依据	预计可以达到行权条件，被授予对象均可行权
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	229,662,459.94 元
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	43,820,822.26 元

3、股份支付的修改、终止情况

股份支付的修改情况	无
股份支付的终止情况	无

4、其他股份支付情况

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，确认激励费用 1,037,628.50 元计入当期损益。

十二、承诺及或有事项

1、截至 2020 年 12 月 31 日，本集团不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1.1) 本集团作为原告的未决诉讼

原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进展情况
中南云锦（北京）房地产开发有限公司	北京密云经济开发区总公司、北京中智房地产开发有限公司、国邦京基（北京）房地产开发有限公司	合同纠纷	北京市第三中级人民法院	58,579.87	一审
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	北京天洋基业投资有限公司	建设工程施工合同纠纷	北京市第二中级人民法院	31,188.00	一审
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	郑州绿基置业有限公司、郑州绿都地产集团股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	郑州市中院	5,800.00	一审

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进展 情况
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	上海禾启地产、福建中维地产、福州泰禾地产、泰禾集团	建筑施工合同纠纷	上海青浦法院	1,970.00	一审
青岛中南新世纪房地产有限公司	山东阜丰置业有限公司	合作纠纷	临沂市中级人民法院	5,000.00	二审
南通中南新世界中心开发有限公司	当代君合投资有限公司、张家港青禾置业有限公司	合同纠纷	张家港市人民法院	4,143.74	一审
瑞安景畅置业有限公司	瑞安市莘塍街道下村村股份经济合作社	委托代建合同纠纷	瑞安市人民法院	3,527.05	二审
南京中南仙邻时代商业管理有限公司	南京友勋房地产经纪有限公司	服务代理合同纠纷	南京玄武法院	3,183.51	一审
青岛中南新世纪房地产有限公司	山东阜丰置业有限公司	合作纠纷	临沂市中级人民法院	3,000.00	二审
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通中商置业有限公司、中商盛华（北京）投资有限公司	建设工程施工合同纠纷	海门法院	1,101.00	立案
青岛中南新世纪房地产有限公司	临沂锦拓房地产开发有限公司	合作、合资开发房地产纠纷	临沂高新技术产业开发区人民法院	1,300.00	一审
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	陈江潮、陈祥福、包小燕、王福源、曹静红、严英淑等	建设工程施工合同纠纷	河北省三河市人民法院	1,100.00	一审
合计（12 项）	--	--	--	119,893.17	--

说明：截至本报告公告日，除上表所列示本集团作为原告的诉讼标的金额超过 1,000 万元的未决诉讼案件外，仍有 47 项本集团作为原告的诉讼标的金额低于 1,000 万元的未决诉讼，标的额共计 6,826.09 万元。

(1.2) 本集团作为被告的未决诉讼

原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进展 情况
陈卫	海门中南世纪城开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	海门区人民法院	5,984.52	一审
山东阜丰置业有限公司	青岛中南新世纪房地产有限公司	合资、合资开发房地产纠纷	临沂市中级人民法院	5,000.00	一审
贺凤岐	儋州中南房地产开发有限公司；江西建工第二建筑有限责任公司	建设工程施工合同纠纷	海南省第二中级人民法院	4,515.34	一审
张文华	海门中南世纪城开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	海门市人民法院	4,292.85	重审 一审
成都建工第四建筑工程有限公司	南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司、江苏中南建设集团股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	四川省南充市中级人民法院	3,491.83	一审

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进展情况
南通一建集团有限公司	常熟中南锦苑房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	南通市崇川区人民法院	3,035.99	一审
中国核工业第二建设有限公司	王吉长	建设工程纠纷	海南省第二中级人民法院	2,556.63	一审
南京友勋房地产经纪有限公司	南京中南仙邻时代商业管理有限公司	代理销售合同纠纷	南京市玄武区人民法院	2,231.03	一审
张文华	江苏中南建筑产业集团有限公司、海门中南世纪城开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	海门法院	2,000.00	重审
吉林省蓝田机械化凿岩工程公司	江苏中南建筑产业集团有限公司	建筑合同纠纷	天津市北辰法院	1,974.47	一审
陈卫	常熟中南锦苑房地产开发有限公司	建筑施工合同纠纷	常熟市人民法院	1,618.15	一审
经纬置地有限公司	江苏中南建筑产业集团有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	建设工程分包合同纠纷	上海宝山法院	1,564.98	一审
温州加速度商业服务有限公司	武汉锦苑中南房地产开发有限公司	合同纠纷	武汉市黄陂区人民法院	1,277.09	一审
江苏微石青禾置业管理有限公司	南京中南新锦城房地产开发有限公司	租赁合同纠纷	南京栖霞法院栖霞法庭	1,000.00	一审
南通一建集团有限公司	太仓中南世纪城房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	南通市崇川区人民法院	1,000.00	一审
合计（15 项）	--	--	--	41,542.88	--

说明：截至本报告公告日，除上表所列示本集团作为被告的诉讼标的金额超过 1,000 万元的未决诉讼案件外，仍有 799 项本集团作为被告的诉讼标的金额低于 1,000 万元的未决诉讼，标的额共计 33,068.76 万元。

(2) 为关联方提供的担保事项详见附注十、5 (3)

(3) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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）
新津城南花源置业有限公司	土地使用权	川（2019）新津县不动产权第0011538号	69377.4平方米	84,917.94
成都中南世纪房地产开发有限公司	土地使用权	川（2017）成都市不动产权第0292392号	127826.38平方米	298,312.47
南充中南锦成房地产开发有限公司	土地使用权	川（2020）南充市不动产证明第0014298号	45602平方米	45,510.00
重庆南佑房地产开发有限公司	土地使用权	渝（2020）大渡口区不动产证明第00729026；渝（2020）大渡口区不动产证明第002667523号	172197平方米	191,999.70
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
成都中南新世界房地产开发有限公司	成都昀泽房地产开发有限公司60%股权	--	60%股权	15,000.00
海门中南世纪城开发有限公司	新津城南花源置业有限公司66%股权	--	66%股权	3,300.00
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	在建工程	辽（2020）沈阳市不动产证明第0308400号	14419.5平方米	34,172.46
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	土地使用权及在建工程	辽（2018）沈阳市不动产权第9000138号	50060.76平方米	59,174.09
佛山中武景熙置地有限公司	在建工程	粤（2018）佛高不动产权第0026312号	49437.33平方米	11,063.22
江门嘉缘置业有限公司	土地使用权	粤（2020）江门市不动产权第2043452号	34803平方米	43,486.00
广州嘉亿房地产开发有限公司	江门嘉缘置业有限公司90%股权	--	90%股权	39,137.40
佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司	土地使用权	粤（2020）佛顺不动产权第0140304号	22745.05平方米	60,289.00

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）
梅州市中南辰熙房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	粤（2018）梅州市梅县区不动产权第 0030055 号	13000 平方米	10,000.00
深圳中南晏熙投资有限公司	梅州市中南辰熙房地产开发有限公司 100% 股权	--	100% 股权	1,960.00
厦门钧浩房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	闽（2019）厦门市不动产权第 0048403 号	17514.413 平方米	92,000.00
厦门钧联房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	闽（2020）厦门市不动产权第 0005373 号	6947.981 平方米	27,000.00
泉州钧卓房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	闽（2020）晋江市不动产权第 0017525 号	56977 平方米	115,000.00
莆田悦诚房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	闽（2020）莆田市不动产权第 CX031083、CX031084 号	43645.95 平方米	232,000.00
厦门中南德誉房地产开发有限公司	莆田悦诚房地产开发有限公司 100% 股权	--	100% 股权	5,000.00
嘉兴锦善置业有限公司	上海宙衢置业发展有限公司股权 100% 股权	--	100% 股权	5,000.00
杭州锦启置业有限公司	债权	--	--	5,000.00
杭州秀都企业管理咨询有限公司	杭州秀坤企业管理咨询有限公司 100% 股权	--	100% 股权	1,000.00
上海玺庄置业有限公司	嘉兴锦域置业有限公司 100% 股权	--	100% 股权	1,000.00
嘉兴锦域置业有限公司	在建工程	浙（2019）平湖市不动产证明第 0019371 号	土地及取得预售许可证全部内容（288 套）	14,000.00
杭州锦昱置业有限公司	土地使用权	浙（2020）杭州市不动产权第 0045504 号	63906 平方米	290,896.00
杭州锦启置业有限公司	子公司--杭州浦顺投资管理有限公司 100% 股权	--	100% 股权	1,000.00
杭州浦顺投资管理有限公司	子公司--湖州锦驭置业有限公司 60% 股权	--	60% 股权	6,000.00

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	土地使用权及在建工程	鲁（2018）泰安市不动产权第0003328号	51834 平方米	32,200.00
泰安中南城市投资有限责任公司	土地使用权及在建工程	鲁（2017）泰安市不动产权第0008904号	35914 平方米	60,000.00
泰安中南城市投资有限责任公司	土地使用权	鲁（2016）泰安市不动产权第0001161号	16024 平方米	13,344.00
泰安中南投资置业有限公司	土地使用权	鲁（2018）泰安市不动产权第0034681号	18301 平方米	15,160.00
济南锦汇置业有限公司	土地使用权及在建工程	鲁（2019）济南市不动产权第0100985号	17916 平方米	51,000.00
济南锦汇置业有限公司	土地使用权及在建工程	鲁（2019）济南市不动产权第0099188号	10932 平方米	16,000.00
淄博锦泉置业有限公司	土地使用权及在建工程	鲁（2018）淄博张店区不动产权第0012772号	119207 平方米	56,000.00
济南鸿义置业有限公司	土地使用权	鲁（2020）济南市不动产权第0136861号	9382 平方米	20,266.00
济南鸿义置业有限公司	土地使用权	鲁（2020）济南市不动产权第0124922号	12055 平方米	30,738.00
济南鸿义置业有限公司	土地使用权	鲁（2020）济南市不动产权第0173825号	23155 平方米	57,678.00
南通中南新世界中心开发有限公司	济南鸿义置业有限公司 36%股权	--	36%股权	39,600.00
淄博锦汇置业有限公司	土地使用权及在建工程	鲁（2019）淄博张店区不动产权第0009023号	41802 平方米	25,083.00
泰安市高新区锦和置业有限公司	土地使用权及在建工程	鲁（2019）泰安市不动产权第0033259号	129837 平方米	101,272.00
邹城市中翔置业有限公司	土地使用权及在建工程	鲁（2018）邹城市不动产权第0008975号	66669 平方米	32,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
泰安中南城市投资有限责任公司	邹城市中翔置业有限公司 51%股权	--	51%股权	510.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房产	盐房权证市区字第 0355021-025 号	57607 平方米	41,440.00
天津中南锦清房地产开发有限公司	土地使用权	津（2017）武清区不动产权第 1054566 号	19125 平方米	19,148.00
南通中南新世界中心开发有限公司	华晟地产开发（深圳）有限公司 51%股权	--	51%股权	2,550.00
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 0003728 号	36085 平方米	20,442.79
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 0005037 号	79785 平方米	45,199.62
青岛尚源城市发展有限公司	土地使用权	鲁（2020）青岛市即墨区不动产权第 0003733 号	55758 平方米	31,587.90
青岛尚源城市发展有限公司	土地使用权	鲁（2020）青岛市即墨区不动产权第 0007228 号	15480 平方米	8,769.69
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	土地使用权	鲁（2018）青岛市不动产权第 0090657 号	53849.4 平方米	75,000.00
惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司 100%股权	--	100 万股	100.00
蚌埠赛特中南房地产开发有限公司	土地使用权	皖（2019）怀远县不动产权第 0012146 号	64197.53 平方米	14,600.00
徐州璟悦房地产开发有限公司	土地使用权	苏（2019）徐州市不动产权第 0132909 号；苏（2019）徐州市不动产权第 0132916 号	85287.78 平方米	90,000.00
徐州鹭和房地产开发有限公司	土地使用权	苏（2020）徐州市不动产权第 0090651 号	36653.14 平方米	55,200.00
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 100%股权	--	100%股权	2,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
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	58,480.00
徐州兴悦房地产开发有限公司	徐州鹭荣房地产开发有限公司 70% 股权	--	70% 股权	7,000.00
徐州茗悦房地产开发有限公司	徐州茗悦房地产开发有限公司 100% 股权	--	100% 股权	2,000.00
宿迁茗悦房地产开发有限公司	土地使用权	苏（2020）宿迁市不动产权第 006378 号	77992 平方米	105,055.22
常熟中南金锦置地有限公司	常熟中南金锦置地有限公司国有建设用地使用权	苏（2019）常熟市不动产权第 8122055 号 苏（2019）常熟市不动产权第 8122053 号	51641 平方米	207,152.83
南通中南新世界中心开发有限公司	常熟中南金锦置地有限公司 100% 股权	--	100% 股权	40,000.00
苏州昱成房地产开发有限公司	土地使用权	苏（2019）苏州市吴江区不动产权第 9006060 号	62524.09 平方米	130,022.00
苏州锦虞置地有限公司	苏州昱成房地产开发有限公司 100% 股权	--	100% 股权	85,000.00
上海宙衢置业发展有限公司	土地使用权	沪（2019）奉字不动产证明第 15005272 号	20174.7 平方米	16,400.00
海门锦汇置业有限公司	土地使用权	苏（2019）海门市不动产权第 0038867 号	42567 平方米	67,175.00
海门锦瑞置业有限公司	土地使用权	苏（2019）不动产权第 0037407 号	29180 平方米	49,057.00
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（南通中南城）	公担抵字第 DB1500000071239 号	15517.64 平方米	62,230.00
南通中南新世界中心开发有限公司	中南世纪城 50#B201、101-601、35-40、42-57 层（金石国际大酒店）	苏通他项（2013）第 0110003 号	4896.82 平方米	56,210.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	城南国用（2013）第 600306 号	54336 平方米	74,369.00
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	中南拂晓城 109 项目在建工程	--	--	23,766.87

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
江苏中南建设集团股份有限公司	武汉锦苑中南房地产开发有限公司 100% 股权	--	100% 股权	5,000.00
淮南市兴南置业有限公司	国有建设用地使用权	皖（2020）淮南市不动产证明第 0032150 号、皖（2020）淮南市不动产证明第 0032151 号、皖（2020）淮南市不动产证明第 0032153 号	88993.26 平方米	40,580.93
合肥市振南置业有限公司	合肥丰庆置业有限公司 100% 股权	--	100% 股权	10,000.00
合肥丰庆置业有限公司	合肥长丰县双墩镇庄周路以南、章华台路以西 CF202015 地块	皖（2021）长丰县不动产证明第 0002413 号	63189.81 平米	69,571.97
南通中南新世界中心开发有限公司	合肥市振南置业有限公司 51% 股权	--	51% 股权	5,100.00
西安智晟达置业有限公司	土地使用权及在建工程	陕（2018）西安市不动产权第 0000417 号；陕（2018）西安市不动产权第 0000418 号	107076.24 平方米	124,358.00
西安崇丰置业有限公司	西安智晟达置业有限公司 37% 股权	--	37% 股权	20,720.00
西安南兴置业有限公司	中南春风南岸 DK2 和 DK3 在建工程	陕（2020）长安区不动产证明第 0010418 号、陕（2020）长安区不动产证明第 0010419 号	73806 平方米	50,000.00
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	土地使用权	桂（2018）南宁市不动产权第 0246040 号	41558.66 平方米	50,805.46
广西荣策房地产开发有限公司	土地使用权	桂（2019）南宁市不动产权第 0310811 号	59631.1 平方米	74,509.06
广西荣策房地产开发有限公司	固定资产贷款保证金	20015162600000172	--	50,000.00
文昌中南房地产开发有限公司	土地使用权	琼（2020）文昌市不动产权第 0009252 号、琼（2020）文昌市不动产权第 0009253 号	32858.22 平方米	7,055.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
云南盛荣房地产开发有限公司	云南锦林置业有限公司 100%股权	--	100%股权	1,000.00
成都中南世界房地产开发有限公司	云南盛荣房地产开发有限公司 27.5%股权	--	27.5%股权	275.00
贵州锦荣置业有限公司	土地使用权及在建工程	黔（2019）南明区不动产权第 0002407 号	占地面积 96816.2 平方米；建筑面积 58259.17 平方米	75,357.40
长沙长厦雅苑房地产开发有限公司	常德南雅房地产开发有限公司 100%股权	--	100%股权	990.00
常德南雅房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	湘（2020）常德市不动产权第 0034596 号	28984.12 平方米	18,150.00
宁波杭州湾新区海闻置业有限公司	土地使用权	浙（2016）杭州湾新区不动产权第 0003640 号	68025 平方米	65,000.00
诸暨市璟立房地产有限公司	宁波杭州湾新区海闻置业有限公司 100% 股权	--	100%股权	3,000.00
台州盛耀置业有限公司	土地使用权	浙（2020）临海市不动产权第 0044384 号	70248 平方米	23,800.00
宁波中沐置业有限公司	台州盛耀置业有限公司 70%股权	--	70%股权	18,000.00
宁波中璟置业有限公司	宁波璟耀置业有限公司 49%股权	--	49%股权	28,420.00
宁波璟耀置业有限公司	诸暨悦盛房地产有限公司 100%股权	--	100%股权	58,000.00
江阴苏泰房地产有限公司	土地使用权	苏（2019）江阴市不动产权第 0007586 号	84246.2 平方米	50,000.00
江阴苏泰房地产有限公司	国有建设用地使用权	敌越花园南园	12508.30 平方米	36,758.78
江阴苏泰房地产有限公司	土地使用权	澄土国用（2010）第 26232 号	6767.5 平方米	12,833.00
上海中南锦时置业有限责任公司	江阴苏泰房地产有限公司 55%股权	--	55%股权	3,960.00
镇江铭城置业有限公司	土地使用权	苏（2020）镇江市不动产权第 0060776 号	7837.72 平方米	3,355.96

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）
镇江铭城置业有限公司	土地使用权	苏（2020）镇江市不动产权第0060779号	4425.24 平方米	1,875.59
镇江铭城置业有限公司	土地使用权	苏（2020）镇江市不动产权第0060780号	6512.09 平方米	1,322.26
镇江铭城置业有限公司	土地使用权	苏（2020）镇江市不动产权第0060809号	9084.55 平方米	1,862.27
镇江铭城置业有限公司	土地使用权	苏（2020）镇江市不动产权第0060790号	7739.61 平方米	2,562.09
镇江铭城置业有限公司	土地使用权	苏（2020）镇江市不动产权第0060759号	7380.09 平方米	2,686.91
镇江铭城置业有限公司	土地使用权	苏（2020）镇江市不动产权第0060745号	5364.25 平方米	3,153.82
镇江铭城置业有限公司	土地使用权	苏（2020）镇江市不动产权第0060795号	5402.61 平方米	2,260.76
镇江铭城置业有限公司	土地使用权	苏（2020）镇江市不动产权第0060785号	3808.76 平方米	2,720.96
镇江铭城置业有限公司	土地使用权	苏（2020）镇江市不动产权第0060807号	9666.8 平方米	1,536.28
镇江铭城置业有限公司	在建工程	苏（2019）镇江市不动产权第0079717号	4050.68 平方米	6,663.11
江苏锦娟房地产有限公司	镇江铭城置业有限公司 100%股权	--	100%股权	2,000.00
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	土地使用权	乌鲁木齐市不动产证明第0052576号	84573.44 平方米	101,600.00
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	土地使用权	乌鲁木齐市不动产证明第0130233号	65685.63 平方米	67,801.48
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 100%股权	--	100%股权	4,400.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
东阳市金色港湾房地产有限公司	土地使用权及在建工程	浙（2019）东阳市不动产权第0022863号	41353 平方米	38,200.00
余姚甲由申置业有限公司	土地使用权	浙（2020）余姚市不动产权第0019785号	47595 平方米	15,350.00
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
镇江新区金港房地产开发经营有限公司	土地使用权	镇国用（2013）第 12181 号	29495.5 平方米	25,067.00
威海弘润置业有限公司	土地使用权	鲁（2020）威海市不动产权第0060248号	72659 平方米	14,168.70
威海锦展置业有限公司	威海弘润置业有限公司 30%股权	--	600 万股	600.00
威海锦展置业有限公司	在建工程	鲁（2019）威海市不动产权第0075413号	28002.89 平方米	8,659.51
镇江新区金港房地产开发经营有限公司	威海锦展置业有限公司 100%股权	--	16000 万股	16,000.00
南通中显建材有限公司	定期存单	NO.10-161235337	--	19,600.00
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	定期存单	NO.0188293	--	8,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	定期存单	NO.00034557	--	10,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	定期存单	NO.00077146	--	30,000.00
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	定期存单	NO.0186441	--	15,000.00
南通中显建材有限公司	保证金	--	--	1,000.00
西安莱嘉置业有限公司	土地使用权	陕（2019）西安市不动产权第0152404号	37240.43 平方米	100,459.97
西安莱嘉置业有限公司	土地使用权	陕（2019）西安市不动产权第0152400号	25673.07 平方米	69,346.89
西安中南嘉丰置业有限公司	西安莱嘉置业有限公司 90%股权	--	90%股权	1,800.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
西安中南嘉丰置业有限公司	西安莱鼎置业有限公司 90%股权	--	90%股权	1,800.00
西安中南嘉丰置业有限公司	咸阳南洋置业 51%股权	--	51%股权	510.00
咸阳南洋置业有限公司	土地使用权	陕（2019）咸阳市不动产权第 0071561 号	33333 平方米	61,582.00
西安莱恒置业有限公司	中南君启 DK1 在建工程	陕（2019）西安市不动产权第 0152409 号；陕（2019）西安市不动产权第 0163807 号	74623.8 平方米	186,142.11
南通锦旅置业有限公司	土地使用权及在建工程	苏（2019）海门市不动产证明 0042560 号	105380 平方米	79,500.00
南通中南新世界中心开发有限公司	南通锦旅置业有限公司 100%股权	--	100%股权	2,000.00
贵州锦盛置业有限公司	国有建设用地使用权	黔（2019）南明区不动产权第 0023664 号	38606.7 平方米	41,077.53
镇江昱元置业有限公司	土地使用权	苏（2019）镇江市不动产权第 0105217 号	68696 平方米	60,000.00
南京昱庭房地产开发有限公司	镇江昱元置业有限公司 100%股权	--	100%股权	2,000.00
镇江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 平方米	78,699.00
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
镇江昱锦房地产开发有限公司	土地使用权	苏（2019）镇江市不动产权第 0056286 号	55539.28 平方米	57,983.00
南京昱庭房地产开发有限公司	镇江昱锦房地产开发有限公司 100%股权	--	100%股权	2,000.00
绍兴璟虞置业有限公司	土地使用权	浙（2020）绍兴市上虞区不动产权第 0025322 号	50142.6 平方米	109,200.00
温州锦藤置业有限公司	温州景利置业有限公司 171 万元注册资本	--	171 万	171.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
温州锦藤置业有限公司	温州景利置业有限公司 129 万元注册资本	--	129 万	129.00
温州锦藤置业有限公司	温州锦鹏置业有限公司 30% 股权	--	30% 股权	300.00
温州锦藤置业有限公司	温州锦帆置业有限公司 30% 股权	--	30% 股权	300.00
温州景利置业有限公司	瑞安景畅置业有限公司 570 万元注册资本	--	570 万	570.00
温州景利置业有限公司	瑞安景畅置业有限公司 430 万元注册资本	--	430 万	430.00
杭州德通置业有限公司	国有建设用地使用权	浙（2020）建德市不动产权第 0019717 号	30175 平方米	37,675.00
杭州锦坤企业管理咨询有限公司	杭州德通置业有限公司 100% 股权	--	100% 股权	33,000.00
合肥锦泗置业有限公司	淮南市兴南置业有限公司 70% 股权	--	70% 股权	31,500.00
南通市中南新海湾开发有限公司	土地使用权	苏（2018）通州湾不动产权第 0000533 号	45862.59 平方米	7,338.01
海门中南世纪城（香港）有限公司	保证金	--	--	16,312.25
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权及房屋	南通房权证字第 120058565 号、南通房权证字第 120058566 号、南通房权证字第 120058567 号；苏通国用（2012）第 01102612 号、苏通国用（2012）第 01102613 号、苏通国用（2012）第 01102614 号	11319.27 平方米、 4198.37 平方米、 260833.87 平方米； 4795.26 平方米、 2080.93 平方米、 771.83 平方米	210,200.14
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权及房屋	南通房权证字第 120052953 号、南通房权证字第 120052954 号、南通房权证字第 120052955 号	63241.89 平方米、 1488.81 平方米、 279.01 平方米、 4896.82 平方米	222,346.57

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
江苏中南建设集团股份有限公司	联储证券有限责任公司股权 3.38% 股权	号；苏通国用（2013）第 01100009 号 --	3.38% 股权	28,710.00
江苏中南建设集团股份有限公司	土地使用权及房屋	海国用（2015）第 070309 号等、海证放权证第 151008115 号等	建筑面积共 81953.45 平方米， 土地使用权面积共 5329.98 平方米	21,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用（20012）第 01102617 号、苏通国用（20012）第 01102619 号	8939.47 平方米、 9042.82 平方米	50,026.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏（2017）南通市不动产权第 0088434 号	16008.08 平方米	30,010.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权及房屋	苏通国用（2014）第 01101696 号；南通房权证字第 140036958 号	826.48 平方米、 6651.77 平方米	61,200.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋所有权	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	土地使用权及房屋	南通房权证字第 120058562 号（对应土地证：苏通国用（2012）第 01102615 号）、南通房权证字第 120058563 号（对应土地证：苏通国用（2012）第 01102616 号）、南通房权证字第 120058560 号	房屋面积 18793.30 平方米，土地面积 3454.96 平方米	61,090.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
		(对应土地证: 苏通国用 (2012)第 01102618 号)		
海门中南世纪城(香港)有限公司	保证金	--	--	65,249.00
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 100% 股权	--	100% 股权	100,000.00
南通市华旭置业有限公司	土地使用权	苏(2020)通州区不动产权第 0016526 号	170430 平方米	239,454.15
南通中南新世界中心开发有限公司	南通市华旭置业有限公司 100% 股权	--	100% 股权	19,200.00
上海锦顶企业管理有限公司	苏州中南中心投资建设有限公司 100% 股权	--	100% 股权	30,000.00
南通鑫恒置业有限公司	土地使用权	苏(2020)通州区不动产权第 0014094 号	219190 平方米	199,462.89
南通中南新世界中心开发有限公司	南通鑫恒置业有限公司 51% 股权	--	51% 股权	61,200.00
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	土地使用权	冀(2017)唐山湾国际旅游岛 不动产权第 0000029 号	84971 平方米	13,468.67
江苏中南建设集团股份有限公司	嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司与 江苏中南建设集团股份有限公司应收账款 质押	--	--	2,000.00
宁波中南锦时置业有限公司	中南建设/预售房款收益质押	201911-ZCP-ZNJS-ZYHT01	--	5,054.50
宁波中南锦时置业有限公司	上海中南锦时应收款权益质押	LHXY-JRXX-NBZN-001、LHXY- JRXX-NBZN-002、LHXY-JRXX- NBZN-003、LHXY-JRXX-NBZN- 004	--	20,000.00
嘉兴锦玥房地产开发有限公司	土地使用权及在建工程	浙(2020)平湖市不动产权第 0053551 号	32036.8 平方米	27,768.00
平阳锦城置业有限公司	土地使用权	浙(2020)平阳县不动产证明 第 0020624 号	59204 平方米	85,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
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	12,800.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	应收账款	--	--	20,000.00
南京中南锦城房地产开发有限公司	土地使用权	苏（2016）宁江不动产权第 0028525 号	75793.81 平方米	367,628.00
江苏中南建设集团股份有限公司	南京中南锦城房地产开发有限公司 60% 股权	--	60% 股权	13,500.00
中南建设（南通）建筑产业有限公司	土地使用权	苏（2018）通州湾不动产权第 0000013 号	95530.55 平方米	3,009.21
日照市中南园区运营发展有限公司	土地使用权及在建工程	鲁（2018）日照市不动产权第 0028246 号	102,545.7 平方米	88,030.87
江苏中南建筑产业集团霍山投资有限公司	其他非流动资产	--	--	117,449.12
济宁中南医院管理有限公司	其他非流动资产	--	--	96,114.80
宁波中南投资有限公司	其他非流动资产	--	--	253,348.83
徐州中南建设发展有限公司	其他非流动资产	--	--	224,544.00
深州中南企业管理有限公司	其他非流动资产	--	--	60,975.00
荣成市中南建投发展有限公司	其他非流动资产	--	--	80,000.00
三亚海绵城市投资建设有限公司	其他非流动资产	--	--	193,000.00
三亚海绵城市投资建设有限公司	其他非流动资产	--	--	388,828.00
滨海中南建设发展有限公司	其他非流动资产	--	--	390,216.00
兴化市兴中工程项目管理有限公司	其他非流动资产	--	--	73,000.00
聊城市东昌府区中南建设发展有限公司	其他非流动资产	--	--	275,880.03
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	聊城市东昌府区中南建设发展有限公司 95% 股权	--	95% 股权	22,895.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
宁波锦实投资有限公司	其他非流动资产	--	--	726,326.22
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	定期存单	NO.0188271	--	43,000.00
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	定期存单	NO.0188273	--	10,000.00
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	定期存单	NO.0186439	--	11,000.00
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	定期存单	NO.8810003	--	1,000.00
亳州市中南哈工医疗管理有限公司	其他非流动资产	--	--	118,631.00
邯郸中南工程项目管理有限公司	其他非流动资产	--	--	109,120.40
南充中南建设发展有限公司	其他非流动资产	--	--	70,361.34
南充中南建设发展有限公司	其他非流动资产	--	--	33,735.00
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	滕州共信建设发展有限公司 87.3% 股权	--	87.3% 股权	11,696.64
洛阳中洛城市建设有限公司	其他非流动资产	--	--	378,051.61
杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司	其他非流动资产	--	--	73,323.00
赣州兴中工程项目管理有限公司	其他非流动资产	--	--	193,356.78
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用（2011）字第 0110007 号	11144.38 平方米	65,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房产、土地使用权	南通房权证字第 71046738 号、苏通国用（2009）第 01101319 号	房产 3042.71 平方米、土地使用权 1476.32 平方米	60,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	商铺及土地使用权	南通房权证字第 71001417 号、苏通国用（2008）第 01102229 号	商铺 4475.69 平方米、土地使用权 1771.97 平方米	5,026.20

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
南通中南新世界中心开发有限公司	房地产	南通房权证字第 71046736 号、南通国用（2009）第 0110300 号	房屋：1524.3 平方米；土地：739.59 平方米	1,500.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房地产	苏通国用（2012）第 01102623 号、南通房权证字第 120058576 号	建筑：5671.32 平方米；土地：1042.62 平方米	20,983.88
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	商用房地产	盐房权证市区第 0355019 号、城南国用（2015）第 609257 号	房屋：13746.53 平方米、土地：624.9 平方米	23,976.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	商用房地产	盐房权证市区第 0355020 号、城南国用（2015）第 609258 号	房屋：15304.15 平方米；土地：695.7 平方米	24,024.00
烟台锦尚房地产发展有限公司	商务金融用地	鲁（2018）烟台市开不动产权第 0005848 号	2998.05 平方米	2,559.53
江苏中南建设集团股份有限公司	土地及房屋	海政房权证第 151008094 号-151008116 号 海国用（2015）第 070309 号-070330 号	房屋：81953.45 平方米；土地：5329.98 平方米	69,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	商业地产、土地使用权	南通房权证字第 140036954 号、苏通国用（2014）01101700 号	商业地产 7767.45 平方米、土地使用权 965.11 平方米	15,534.90
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	商用房地产	盐房权证军区第 0355018 号	28435.96 平方米	24,170.57
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	商用房地产	城南国用（2015）第 609260 号	1292.5 平方米	24,170.57
南通中南新世界中心开发有限公司	不动产	南通房权证字第 12113018-12113024 号、12113029-12113045 号、12113047 号、12113048 号、12113050-12113073 号、12113075-	房屋：5948.97 平方米；土地：4743 平方米；	10,180.87

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额（万元）
南通中南新世界中心开发有限公司	不动产（房屋、土地）	12113077 号、12113087 号、 12113088 号、12113414 号、 12113415 号；土地证号：苏通 国用（2007）第 01102369- 01102375 号、01102406- 01102453 号，苏通国用 （2008）第 01100394 号、 01100395 号 房产所有权证号：南通房权证 字第 71046737 号、南通房权证 字第 12114031 号、南通房权证 字第 71046735 号；土地使用权 证号：苏通国用（2009）第 01101318 号、苏通国用 （2008）第 01102221 号、苏通 国用（2009）第 01101317 号	房屋：2757.8 平方 米；土地：1327.16 平方米	11,031.20
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司 80%股权	--	80%股权	10,000.00
江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司	应收账款	--	--	12.11

(4)截至 2020 年 12 月 31 日,本集团为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下:

本集团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 2020 年 12 月 31 日,本集团为商品房承购人的按揭贷款提供担保的余额为 5,902,330.51 万元。担保金额为贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金及贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起至本集团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。

(5)截至 2020 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
滕州市住房和城乡建设局	兴业银行股份有限公司南通分行	30,000,000.00	2020/3/17	2021/1/10
北京畅韬房地产开发有限公司白沟新城分公司	兴业银行股份有限公司南通分行	11,594,500.00	2020/7/15	2021/6/30
东台锦腾置业有限公司	兴业银行股份有限公司南通分行	13,204,997.57	2020/8/10	2021/7/20
西安市长安区劳动保障监察大队	中国银行股份有限公司海门支行	1,048,300.00	2017/10/26	收到受益人解责函电
海口市人力资源和社会保障局	中国银行股份有限公司海门支行	3,258,206.08	2018/8/20	转开行解责函(电)
东莞市桥头镇人民政府住房规划建设局	中国银行股份有限公司海门支行	3,000,000.00	2018/8/17	直至转开行确认
海口市秀英区劳动保障监察大队	中国银行股份有限公司海门支行	1,532,368.36	2018/8/20	收到受益人解责函电
渭南市宝能置业有限公司	中国银行股份有限公司海门支行	3,279,552.50	2019/7/15	2022/3/1
雌溪县人力资源和社会保障局	中国银行股份有限公司南通分行	8,577,000.00	2020/3/11	2021/4/11
中山市住房和城乡建设局、中山市人力资源和社会保障局	中国银行股份有限公司南通分行	3,000,000.00	2020/4/14	2021/4/19
阜南县劳动保障监察综合执法大队	中国银行股份有限公司南通分行	2,000,000.00	2020/8/12	2022/9/30
北海市人力资源和社会保障局	中国银行股份有限公司南通分行	800,000.00	2020/9/22	2022/4/29
四川隆和紫樾房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司海门支行	11,669,724.06	2020/10/29	2023/9/30
义务聚厉房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司海门支行	960,478.80	2020/12/8	2021/5/7
慈溪市新城河建设办公室	中信银行南通分行	100,000,000.00	2018/12/11	2021/12/11
商务部国际经济合作事务局	江苏银行股份有限公司南通分行	800,000.00	2020/7/22	2021/2/16
上海宝展房地产开发有限公司	江苏银行股份有限公司南通分行	10,000,000.00	2020/7/22	2021/5/25
商务部国际经济合作事务局	江苏银行股份有限公司南通分行	800,000.00	2020/7/7	2021/1/19

受益人	保函开立银行	保函金额	保函起始日	保函到期日
仁寿县住房和城乡建设局	中国工商银行股份有限公司海门支行	7,570,000.00	2019/8/28	2021/2/1
南通市商务局	中国工商银行股份有限公司海门支行	3,000,000.00	2020/1/15	2022/12/31
上海建工集团股份有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,923,977.00	2020/3/13	2021/1/7
中交一公局第五工程有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	54,504,607.61	2020/8/27	2021/12/31
郑州经开投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	5,000,000.00	2020/8/27	2021/6/30
天津湖滨广场置业发展有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,284,924.14	2020/9/12	2021/4/30
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行股份有限公司海门支行	800,000.00	2020/9/16	2021/3/30
中交第三航务工程局有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	2,010,000.00	2020/9/27	2021/9/8
南通港华置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	568,010.14	2020/9/30	2021/12/31
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行股份有限公司海门支行	800,000.00	2020/10/28	2021/5/11
融新建设投资（漳州）有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	6,410,312.70	2020/10/28	2023/9/28
台州星耀房地产发展有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	26,551,305.00	2020/11/5	2021/6/30
常州市美茂房地产发展有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	997,500.00	2020/12/3	2022/11/30
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行股份有限公司海门支行	800,000.00	2020/12/3	2021/6/15
南通大学附属医院	中国建设银行股份有限公司海门支行	26,525,067.00	2020/12/3	2023/12/31
安徽三建工程有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	3,300,000.00	2020/12/24	2021/12/20
宁波珠江开发投资有限公司	兴业银行股份有限公司南通分行	704,001.00	2020/10/30	2021/1/24
临沂市兰山区人民政府	北京银行股份有限公司青岛分行	100,000,000.00	2020/6/24	2022/12/24

（6）截至 2020 年 12 月 31 日，本集团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、重要的资产负债表日后事项说明

（1）2019 年股票期权激励计划部分预留期权第一个行权期开始行权

2021 年 1 月 28 日本公司第八届董事会第十二次会议审议通过了《关于 2019 年股票期权激励计划部分预留授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，确认 2019 年股票期权激励计划（简称“2019 年计划”）部分预留授予期权第一个行权期行权条件已经成就，同意 70 名激励对象合计 6,118,002 份期权在第一个行权期内行权。经深圳证券交易所及中国证券

登记结算有限责任公司深圳分公司审核，有关期权自 2021 年 2 月 10 日开始将可以在可行权日以自主行权模式行权。

（2）2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）基本情况

2021年3月12日本公司发布《2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》，计划面向专业机构投资者公开发行不超过10亿元公司债券。债券发行价格每张100元，分为两个品种：品种一期限为4年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权；品种二期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。债券采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式发行，发行时间2021年3月17日。其中品种一实际发行10亿元，票面利率7.30%/年；品种二未发行。

（3）2019 年发行部分美元债券并行交换并发行新美元债券基本情况

2019年本公司之境外全资子公司Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.（简称“HZID”）分别发行3.5亿美元、0.5亿美元和1亿美元2022年6月18日到期，票面利率10.875%的高级无抵押定息债券，并合并构成单一类别在香港联合交易所有限公司（简称“联交所”）上市。2021年3月，HZID向上述债券的持有者，发起以每1000美元支付20美元，并转换为2024年4月到期、票面利率不低于11.5%的新债券的交换要约。根据要约的实施结果，共有持有19,025万美元上述债券的持有者接受要约，交换完成的19,025万美元新债券的票面利率确定为11.5%。同时HZID另外发行5,975万美元2024年4月到期，票面利率11.5%的债券，与转换完的债券构成单一类别在联交所上市，证券代码：40638.HK。

（4）为了促进本公司之子公司西安春风南岸项目发展，本公司与百瑞信托有限责任公司签署协议，百瑞信托有限责任公司拟发行总规模不超过 17 亿元的集合信托计划，分期对本公司进行可续期债权投资。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2021 年 4 月 25 日，经本公司第八届董事会第十五次会议审议，本公司 2020 年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以本公司分红派息股权登记日股份数为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.56 元（含税），不送股，不转增股本。

3、其他资产负债表日后事项说明

截至 2021 年 4 月 25 日，本集团不存在应披露的其他资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

分部报告

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 3 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本集团报告分部包括：

(1) 房地产分部；

(2) 建筑施工分部；

(3) 酒店及其他分部。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

(1) 分部利润或亏损、资产及负债

本期或本期期末	房地产分部	建筑施工分部	酒店及其他分部	抵销	合计
营业收入	58,570,222,596.54	22,197,061,434.54	1,955,769,910.58	-4,122,205,634.88	78,600,848,306.78
其中：对外交易收入	58,570,222,596.54	19,081,767,038.29	948,858,671.95	-	78,600,848,306.78
分部间交易收入	-	3,115,294,396.25	1,006,911,238.63	-4,122,205,634.88	-
其中：主营业务收入	57,711,845,634.33	22,142,948,598.25	1,914,033,908.72	-4,070,103,996.93	77,698,724,144.37
营业成本	47,357,346,128.52	20,277,886,545.82	1,242,786,076.65	-3,868,733,616.21	65,009,285,134.78
其中：主营业务成本	47,076,666,717.69	20,267,377,858.24	1,218,552,696.48	-3,868,733,616.21	64,693,863,656.20
营业费用	3,642,985,100.75	1,364,307,397.83	687,453,719.93	-533,595,652.62	5,161,150,565.89
营业利润/(亏损)	10,373,893,789.11	579,543,986.57	80,400,659.65	-367,186,244.28	10,666,652,191.05
资产总额	327,842,774,008.99	76,308,293,480.78	14,555,033,183.08	-59,452,647,939.50	359,253,452,733.35
负债总额	283,473,427,228.28	65,473,513,603.93	13,637,374,754.52	-51,694,028,815.04	310,890,286,771.69
补充信息：					
1.资本性支出	1,755,123,583.53	2,999,440,803.88	441,323,303.21	-	5,195,887,690.62
2.折旧和摊销费用	164,504,146.14	297,323,019.44	154,667,288.86	-	616,494,454.44
3.折旧和摊销以外的非现金费用	34,458,175.31	9,490,907.68	909,367.77	-	44,858,450.76
4.资产减值损失及信用减值损失	390,247,284.59	128,302,765.58	26,647,709.24	-	545,197,759.41

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	51,586,576,589.98	22,177,499,936.63	2,070,042,883.33	-4,003,333,348.86	71,830,786,061.08
其中：对外交易收入	51,586,576,589.98	19,063,126,838.09	1,181,082,633.01	-	71,830,786,061.08
分部间交易收入	-	3,114,373,098.54	888,960,250.32	-4,003,333,348.86	-
其中：主营业务收入	51,127,341,868.04	22,160,959,697.89	2,013,296,930.65	-4,003,333,348.86	71,298,265,147.72
营业成本	42,337,684,026.12	20,180,170,366.27	936,026,113.65	-3,652,376,874.64	59,801,503,631.40
其中：主营业务成本	42,077,015,615.61	20,172,283,224.68	906,809,240.92	-3,652,376,874.64	59,503,731,206.57
营业费用	3,392,141,450.38	1,205,653,764.69	1,242,188,865.18	-484,990,886.74	5,354,993,193.51
营业利润/(亏损)	5,892,484,538.09	662,699,867.47	-104,760,817.94	-141,147,683.80	6,309,275,903.82
资产总额	253,730,056,565.12	58,177,085,811.22	23,600,835,082.80	-44,937,389,632.69	290,570,587,826.45

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2020 年度报告（除特别注明外，金额单位为人民币元）

负债总额	230,810,175,506.65	47,989,811,305.25	22,710,520,473.83	-37,762,526,224.14	263,747,981,061.59
补充信息:					
1.资本性支出	209,036,802.78	7,099,664,747.90	542,559,545.63	-	7,851,261,096.31
2.折旧和摊销费用	217,530,884.68	159,211,147.69	233,460,372.23	-	610,202,404.60
3.折旧和摊销以外的非现金费用	54,143,377.39	13,572,986.69	66,679,519.32	-	134,395,883.40
4.资产减值损失及信用减值损失	481,842,940.20	270,899,882.35	-6,624,184.85	-	746,118,637.70

(2) 其他分部信息

项目	本期发生额	上期发生额
房屋销售收入	58,570,222,596.54	51,586,576,589.98
建筑施工收入	19,081,767,038.29	19,063,126,838.09
酒店及其他收入	948,858,671.95	1,181,082,633.01
合计	78,600,848,306.78	71,830,786,061.08

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	2020.12.31	2019.12.31
应收股利	3,017,351,545.57	3,017,351,545.57
其他应收款	130,329,171,907.45	101,939,251,371.43
合计	133,346,523,453.02	104,956,602,917.00

(1) 应收股利

项目	2020.12.31	2019.12.31
分红款	3,017,351,545.57	3,017,351,545.57

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2020.12.31	2019.12.31
1 年以内	97,734,646,553.76	68,100,132,385.45
1 至 2 年	14,661,306,275.19	24,801,753,826.02
2 至 3 年	12,214,986,486.35	6,549,961,630.29
3 至 4 年	4,598,724,561.34	2,372,195,346.97
4 至 5 年	1,125,459,229.91	80,980,513.88

5 年以上	271,723,520.84	313,908,243.41
小 计	130,606,846,627.39	102,218,931,946.02
减：坏账准备	277,674,719.94	279,680,574.59
合计	130,329,171,907.45	101,939,251,371.43

②按款项性质披露

项目	2020.12.31	2019.12.31
保证金、押金款项	78,338,198.50	85,988,857.53
备用金、代扣代缴款项	5,697,687.91	8,388,437.46
合作方款项	205,223,215.90	39,027,396.30
政府机关款项	4,548,938.54	98,938.54
合并范围内关联方款项	124,170,465,338.48	96,601,123,444.82
合并范围外关联方款项	5,801,689,675.49	5,147,262,071.64
其他款项	340,883,572.57	337,042,799.73
合计	130,606,846,627.39	102,218,931,946.02

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信 用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备				
其中：				
政府机关款项	4,548,938.54	0.30	13,646.82	4,535,291.72
合作方款项	205,223,215.90	0.30	615,669.65	204,607,546.25
合并范围内关联方 款项	124,170,465,338.48	-	-	124,170,465,338.48
合并范围外关联方 款项	5,801,689,675.49	0.30	17,405,069.03	5,784,284,606.46
保证金、押金款项	78,338,198.50	0.30	235,014.60	78,103,183.90
备用金、代扣代缴 款项	5,697,687.91	0.30	17,093.06	5,680,594.85
其他款项	68,114,336.92	4.00	2,724,573.48	65,389,763.44
合计	130,334,077,391.74	0.02	21,011,066.64	130,313,066,325.10

期末，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备				
其中：				
应收其他款项	218,457,235.74	92.63	202,351,653.39	16,105,582.35

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	54,311,999.91	100.00	54,311,999.91	-

2019 年 12 月 31 日，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	98,938.54	0.30	296.82	98,641.72
应收合作方款项	39,027,396.30	0.30	117,082.19	38,910,314.11
应收合并范围内关联方款项	96,601,123,444.82	-	-	96,601,123,444.82
应收合并范围外关联方款项	5,147,262,071.64	0.30	15,441,786.21	5,131,820,285.43
应收保证金、押金款项	85,988,857.53	0.30	257,966.57	85,730,890.96
应收备用金、代扣代缴款项	8,388,437.46	0.30	25,165.31	8,363,272.15
应收其他款项	61,164,011.94	4.00	2,446,560.48	58,717,451.46
合计	101,943,053,158.23	0.02	18,288,857.58	101,924,764,300.65

期末，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备				
其中：				
应收其他款项	221,566,787.88	93.46	207,079,717.10	14,487,070.78
合计	221,566,787.88	93.46	207,079,717.10	14,487,070.78

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	54,311,999.91	100.00	54,311,999.91	-

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	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 12 月 31 日余额	18,288,857.58	207,079,717.10	54,311,999.91	279,680,574.59
2019 年 12 月 31 日余额在本期				
--转入第二阶段	-254,047.08	254,047.08	-	-
--转入第三阶段			-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	2,976,256.14	-4,982,110.79	-	-2,005,854.65
本期收回或转回	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2020 年 12 月 31 日余额	21,011,066.64	202,351,653.39	54,311,999.91	277,674,719.94

⑤按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

本期按对象归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 51,171,670,797.75 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 39.18%，均为合并范围内关联方款项。

2、长期股权投资

项目	2020.12.31			2019.12.31		
	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	20,650,926,438.40	2,000,000.00	20,648,926,438.40	20,660,397,822.18	22,000,000.00	20,638,397,822.18
对合营企业投资	719,547,655.39	-	719,547,655.39	427,744,062.07	-	427,744,062.07
对联营企业投资	802,889,828.01	-	802,889,828.01	685,079,367.34	-	685,079,367.34
合计	22,173,363,921.80	2,000,000.00	22,171,363,921.80	21,773,221,251.59	22,000,000.00	21,751,221,251.59

(1) 对子公司投资

被投资单位	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
对子公司投资	20,660,397,822.18	452,182,140.97	461,653,524.75	20,650,926,438.40	-	2,000,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	2019.12.31	本期增减变动								2020.12.31	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		
合营企业	427,744,062.07	-	-	291,803,593.32	-	-	-	-	-	719,547,655.39	-
联营企业	685,079,367.34	168,140,891.00	64,700,000.00	14,369,569.67	-	-	-	-	-	802,889,828.01	-
合计	1,112,823,429.41	168,140,891.00	64,700,000.00	306,173,162.99	-	-	-	-	-	1,522,437,483.40	-

3、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	15,690,817.10	146,764,053.05
权益法核算的长期股权投资收益	306,173,162.99	105,411,070.82
理财产品投资收益	63,310,033.09	24,796,538.06
分红款	40,763,600.00	18,212,000.00
收取资金占用费取得的投资收益	173,539,132.58	294,717,170.35
终止确认以摊余成本计量的金融工具损益	8,838,440.87	-
合计	608,315,186.63	589,900,832.28

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额
非流动性资产处置损益	1,272,995,409.03
计入当期损益的政府补助	119,984,882.63
委托他人投资或管理资产的损益（理财产品收益等）	63,312,279.17
债务重组损益	14,731,995.98
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	97,849,795.67
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	364,991,956.30
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	284,888,900.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-154,465,780.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,796,723.30
非经常性损益总额	2,067,086,161.14
减：非经常性损益的所得税影响数	516,964,017.91
非经常性损益净额	1,550,122,143.23
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	116,886,717.42
归属于公司普通股股东的非经常性损益	1,433,235,425.81

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	28.18	1.8679	1.8670
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.42	1.4861	1.4853

江苏中南建设集团股份有限公司

2021 年 4 月 25 日