

2023

Environmental, Social & Governance Report

环境、社会及管治报告

股票代码：000961.SZ



目录

关于本报告	01
管理层致辞	02

01 战略先行 深耕可持续发展

ESG战略与工作机制	05
利益相关方沟通及重大性议题	08

02 精益治理 推动企业稳健前行

合规立企	14
责任经营	15
风险管控	23
反廉洁	24
特色党建	27

03 绿色低碳 共筑生态宜居未来

绿色开发	33
绿色设计	36
绿色施工	47
绿色运营	52

04 品质为本 持续构建健康生活

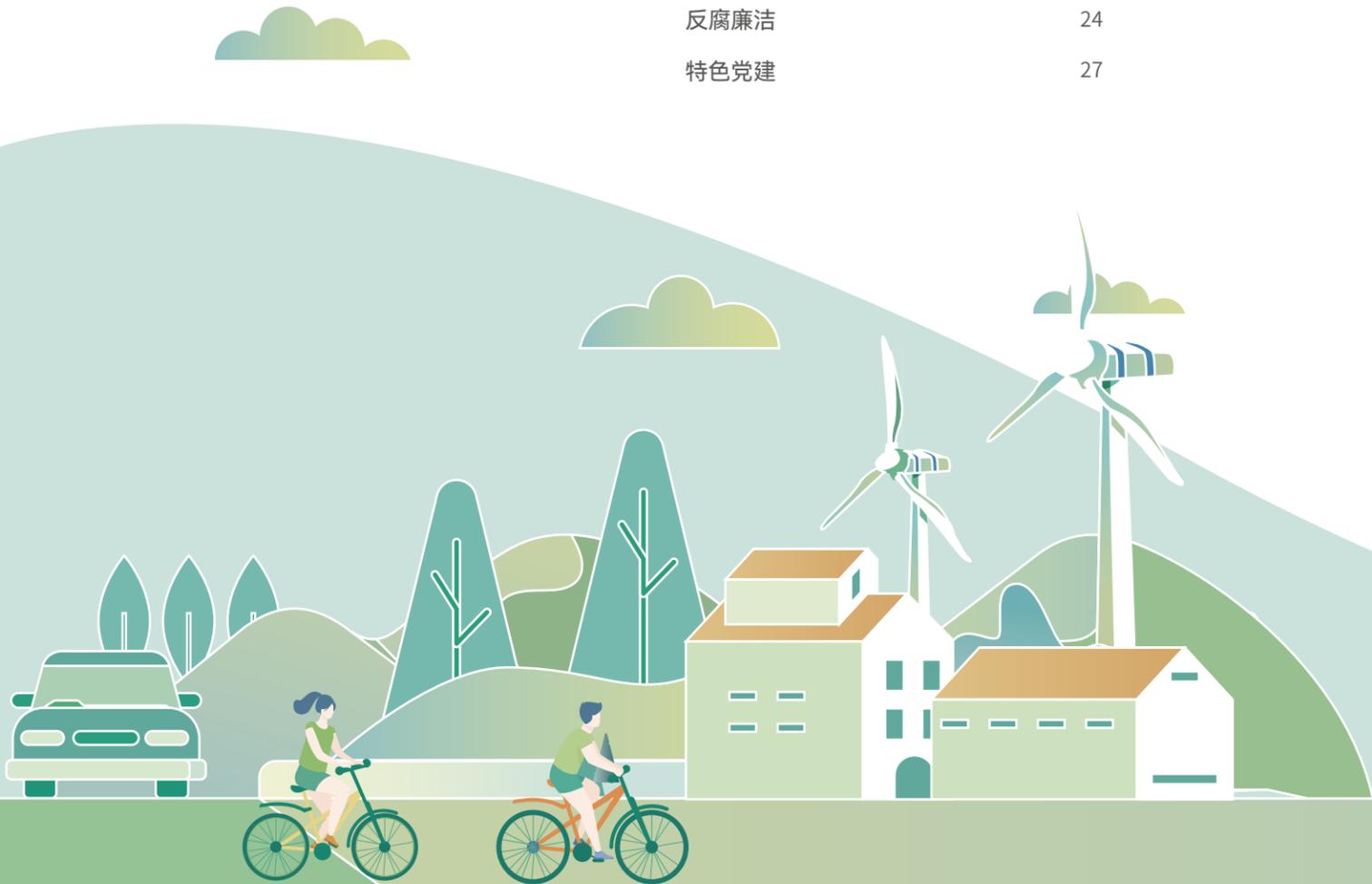
全体系创新发展	57
全产业链智能化管理体系	58
全周期质量保障	61
全方位客户服务	69

05 以人为本 携手伙伴共赢未来

招聘与雇佣	77
沟通与关怀	79
培训与发展	83
健康与安全	86

06 携手共进 共绘城乡繁荣画卷

供应商管理	91
社会责任	94
附录一 奖项荣誉	101
附录二 意见反馈方式	102



关于本报告

概览

本报告是江苏中南建设集团股份有限公司（“中南建设”）发布的第三份《环境、社会及管治报告》，重点披露公司努力推进与环境（Environmental, E）和谐发展、与利益相关方及其他主体构成的社会（Social, S）良性互动及内部治理及管治（Governance, G）方面的思考、实践、结果与展望，本报告后文也称ESG报告。

中南建设2009年在深圳证券交易所（“深交所”）上市（股票代码：000961.SZ）。中南建设的核心业务为房地产开发和建筑施工，在确保企业合规运营的同时，公司整合全产业链优势，紧抓时代机遇，规避运营风险，不断提升企业核心竞争力，与环境和社会共同发展。

报告时间范围

本报告覆盖的周期为2023年1月1日至2023年12月31日（“报告期内”），部分内容追溯以往年份。

报告范围及边界

本报告中的政策、声明、数据等覆盖中南建设及其子公司（“公司”或“我们”）。报告中部分内容涉及中南建设之控股股东中南控股集团有限公司（“控股集团”）的内容已另行说明。若无特殊说明，本报告期内涉及的货币均指人民币。

编制依据

本报告参考中国证监会《上市公司治理准则》、深交所《上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》《上市公司社会责任报告披露要求》及香港交易所有限公司《环境、社会及管治报告指引》等进行编制。

本报告按照识别和排列重要的权益人，以及ESG相关重要议题、决定ESG报告的界限、收集相关材料和数据、根据资料编制报告和对报告中的资料进行检视等步骤进行厘定，以确保报告内容的完整性、实质性、真实性和平衡性。

资料来源及可靠性保证

本报告披露的信息和数据来源于公司统计报告和正式文件，并通过相关部门审核。

报告编制流程

本报告经过工作小组组建、资料收集、利益相关方访谈、利益相关方问卷调查、框架确定、报告编写、报告设计、审核等环节完成编制。

确认及批准

本报告经管理层确认后，于2024年4月22日获董事会通过。

管理层致辞

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年。这一年，对于建筑与地产行业而言，无疑是充满挑战与机遇，突破与重塑并存的一年，政府以“稳预期、防风险、促转型”为主线，推进房地产市场平稳健康发展，这是对民生的深切关怀，也是对社会稳定的责任担当。在这样的大环境下，行业也在进行着自我革新，探索更为可持续的发展路径。中南建设积极融入国家发展大局，紧跟政策步伐，顺势而为，坚持长期主义，以稳健经营的确定性持续探索城乡高质量发展。

坚守信念，奋楫笃行。中南建设始终以“高质量全产业链共创，坚持绿色可持续发展”的战略方向，积极推进企业可持续发展，坚定不移地与中国城乡发展共进，全力落实“保交付、保民生、保稳定”的目标。自2023年以来，公司凭借在可持续发展方面的突出表现，屡获多家国内外知名ESG评级机构认可，国证指数、Wind、MSCI等多家联合国负责任投资倡议（PRI）成员机构给予优于行业平均的ESG评级。

勇立潮头，久远流长。我们恪守对社会的感恩之情，以企业力量助力乡村建设，走出了一条村企共建引领乡村跨越式发展的振兴之路。我们与各利益方共同携手，在乡村振兴、反哺家乡、文化遗产、公益慈善等领域积极践行企业社会责任。在这一年，中南建设连续第13年荣获“中国十大慈善企业”的奖项，以可持续发展理念为牵引，推动行业进步及发展。

助力双碳，建筑向绿。建筑与地产的低碳绿色发展是实现「碳达峰、碳中和」目标的重要支撑。在这一年里，我们积极响应全球气候行动以及双碳目标要求，通过推动绿色开发、绿色设计、绿色施工及绿色运营，推行绿色建筑标准，优化产业结构，力求实现经济效益与环境保护双赢。

夯基筑本，聚势谋远。作为健康住宅先行者与美好生活服务商，我们始终将“赋能健康和谐人居”作为产品与服务的核心主题，通过健康TED社区，不断地拓展和完善社区的生活内涵。我们始终以客户需求为导向，推动全产业链智能化管理体系，积极推进产业技术革新和社区文化建设，为业主创造更多价值。

未来，我们将进一步积极响应国家绿色发展目标，持续提升ESG管理水平，将服务“双碳”目标、助力生态文明建设等社会责任深刻融入日常经营管理，推动公司可持续发展，链接各利益相关方，共创多元价值。

01



战略先行 深耕可持续发展

中南建设坚信，坚实的ESG实践是企业稳健前行的基石。我们持续深化对可持续发展原则的承诺，强化ESG管理体系，致力于提升在环境、社会及公司治理各领域的表现。我们聚焦于那些产生实质影响的关键举措，旨在紧握可持续发展带来的机遇，力求在企业发展、环境保护与社会效益之间寻得更好的均衡，以期实现三者的和谐共生与共同繁荣。

本章涉及议题：利益相关方沟通

• 亮点绩效



实施ESG战略建立**3**级ESG治理架构，
深耕可持续发展



国证指数、MSCI等**8**家机构
给出优于行业平均的ESG评级



报告期内屡获外部荣誉，摘得 ESG
相关奖项共计**25**项



识别出 ESG 年度重大性议题共计
12项

ESG 战略与工作机制

在应对环境压力、社会变迁与经济波动的复杂现实中，中南建设胸怀引领行业走向可持续未来的理想，勇担企业社会责任。在确保业务稳健运营的同时，公司将ESG战略深度嵌入商业模式之中，不断提升公司在ESG治理与管理方面的效能。我们积极地推动各项可持续发展举措落地，与所有利益相关方携手共创一个绿色、可持续的美好未来。

ESG 战略

自首份ESG报告发布以来，中南建设为了持续推进企业ESG相关工作，不断深化战略思考，科学规范地将ESG相关要素融入到企业经营的各个领域。经过三年的实践，公司通过综合分析内外部环境，对标国家政策要求，紧跟市场关注点，公司进一步确认ESG战略，积极构建绿色低碳的全产业链可持续发展生态。



ESG 工作机制

中南建设严格遵守《上市公司信息披露管理办法》《上市公司治理准则》以及深交所《上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等相关要求，以董事会作为ESG最高决策机构，规划与落实ESG相关事项，持续推动ESG战略落地。

中南建设三级式 ESG 治理架构设置



中南建设的ESG实践已经获得了广泛的外部认可。未来，在“高质量全产业链共创，坚持绿色可持续发展”的ESG战略指导下，我们将进一步结合企业的实际运营情况，优化自身的ESG治理水平，加强ESG工作建设，为企业的持续绿色发展夯基固本。

入选荣列2023中国上市房企ESG指数20强

2023年5月，中国上市房地产企业ESG指数(A股)排名发布，中南建设凭借在ESG方面的综合表现，荣列2023中国上市房地产企业ESG指数(A股)NO.20。

此次入选充分反映了社会各界对中南建设在ESG领域工作的肯定。公司在推动企业可持续发展的同时，也将持续迎来新机遇，专注于城乡高质量发展带来更多助力。



累获25项ESG奖项

报告期内，中南建设屡获外部荣誉，摘得ESG相关奖项共计25项。奖项的授予，正是市场对于中南在ESG转型的战略和布局能力上的认可与肯定。



中南建设摘得 ESG 相关奖项

25项

屡获评级机构认可

自发布首份ESG报告后，中南建设的ESG实践亦持续受到市场评级机构密切关注。报告期内，我们屡获多家国内外知名ESG评级机构认可，国证指数、Wind、MSCI等多家联合国负责任投资倡议（PRI）成员机构给予优于行业平均的ESG评级。

评级机构	ESG评级	评级时间
秩鼎	A	2024.01
国证指数	A	2023.09
Wind	BBB	2023.06
商道融绿	B+	2023.12
中诚信	BB	2023.12
华证指数	BB	2024.01
MSCI	B	2024.03
华证碳中和	B	2023.10

信息来源：根据Wind及新浪财经ESG评级中心数据整理

利益相关方沟通及重大性议题

我们注重与利益相关方的沟通与互动，不断与内外部利益相关方密切交流。我们致力于客观、全面地了解各类利益相关方的需求，积极与他们建立更紧密的合作关系以满足期望。

利益相关方沟通

我们持续从不同角度出發，通过多样化的沟通渠道，广泛听取并深入了解投资者、政府机关、客户/业主、供应商、员工、社区与公众等各方对公司环境、社会及管治方面的意见、建议与诉求，不仅以此为公司ESG管理提升工作提供有力方向指导，也可助益公司持续提升可持续发展水平。

利益相关方组别	主要关注议题	沟通渠道/反馈方式
 投资者	<ul style="list-style-type: none"> 经营业绩 企业管治 员工福利 	<ul style="list-style-type: none"> 股东大会 定期报告及ESG报告 投资者见面会 公告 现场调研
 政府机关	<ul style="list-style-type: none"> 环境管理 合规运营 依法纳税 促进经济发展 	<ul style="list-style-type: none"> 实地考察 重大会议 情况汇报 业务办理
 供应商	<ul style="list-style-type: none"> 供应链管理 诚信经营 行业共同发展 	<ul style="list-style-type: none"> 现场调研 供应商考核 中南购平台
 员工	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬福利 员工权益 培训与发展 	<ul style="list-style-type: none"> 员工大会 员工满意度调查 交流培训活动 员工活动
 客户/业主	<ul style="list-style-type: none"> 产品质量 客户服务 客户权益保障 	<ul style="list-style-type: none"> 客户满意度调查 客户服务电话 日常运营/交流
 媒体	<ul style="list-style-type: none"> 公益活动 绿色运营 绿色建筑 	<ul style="list-style-type: none"> 新闻稿/官网公告 采访交流活动 新闻发布会
 当地社区	<ul style="list-style-type: none"> 社区投资 精准扶贫 对周边环境影响 降污减排 	<ul style="list-style-type: none"> 线上推广发布 线下活动 客户服务电话 新闻稿/官网公告

2023年，在非良性循环的环境里，我们持续与政府、金融机构、投资者、分析师等相关方交流，通过电话会议、邮件、会面等方式常态化沟通关系。当有新的重大业务进展时，司会发布公告，并向媒体发布新闻稿或通过电子邮件向相关方发送最新信息，确保相关信息的及时性和透明度，帮助利益相关方更好地了解公司的运营与业务实况。

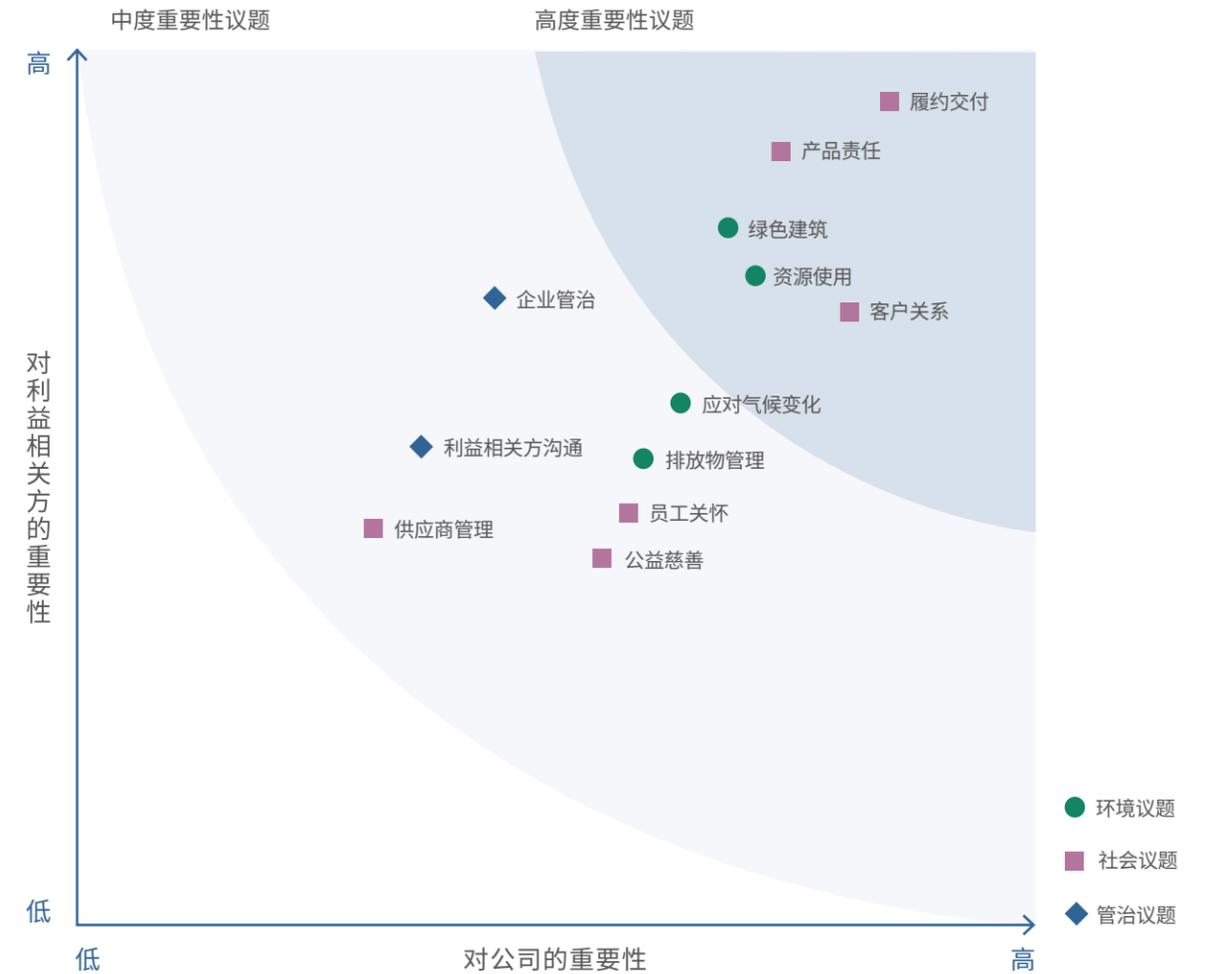
重大性议题

中南建设定期通过外部对标、内部访谈以及问卷调查等方式，对ESG议题进行识别、评估、排序和确认，评估出各利益相关方对相关议题的关注程度，了解其对公司ESG相关方面的期望。2023年，我们共识别出12项重大性议题，其中包括7项高度重要性议题和5项中度重要性议题。

2023年重大性议题判定过程



中南建设 2022 年重大性议题矩阵



类别	议题名称
环境 (E)	绿色建筑
	资源使用
	排放物管理
	应对气候变化
社会 (S)	产品责任
	履约交付
	客户关系
	员工关怀
	公益慈善
管治 (G)	供应商管理
	企业管治
	利益相关方沟通

02



精益治理 推动企业稳健前行

中南建设深刻理解，严谨的公司治理是构筑企业稳健根基的关键。在积极拓展业务疆界的同时，我们坚持不懈地加固内部控制架构，精益求精地改进风险识别与控制体系，以此确保所采取的管治措施稳健而成熟。我们着力将ESG治理理念深深植根于企业战略制定与执行的全过程，旨在显著提升公司在可持续发展方面的管理水平，坚定地践行高品质的绿色可持续发展路径。

本章涉及议题：企业管治、履约交付

亮点绩效



召开股东大会 **5** 次，董事会 **13** 次



房地产板块交付房屋约 **10** 万套



建筑板块履约项目达 **468** 万平米



参加反贪污培训员工人数超 **9800** 人次，
员工反贪污线上学时超过 **32000** 课时



开展党员生活会 **60** 余次，预备党员转正及时率达 **100%**

2023 年经营情况

总体经营情况

总资产	营业收入	年内经营活动产生的现金流净额
2269.1 亿元	684.9 亿元	连续 6 年为正
2023年末有息负债	比2022年末 (475.5亿元) 减少	
432.6 亿元	42.9 亿元	

房地产业务

销售金额：2023年	销售额面积：2023年	2023年竣工面积	比2022年增加
398.8 亿元	333.2 万 m ³	994.4 万平方米	34.3%
全部项目资源总面积	其中一二线城市面积占比	三四线城市面积占比	
1859 万平方米	33%	67%	

建筑业务

建筑业务实现营业收入	建筑业务新承接（中标）项目合同总金额
46.1 亿元	35.5 亿元

合规立企

中南建设注重夯实合规基础，助力业务稳健发展。我们建立了规范化的合规管理体系，有效保障治理水平，构筑了坚实的合规管理防线。

恪守合规治理底线

我们恪守《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律法规，结合公司实际情况，不断提升公司治理水平。

筑牢合规制度保障

我们以《信息披露事务管理制度》《内幕信息及知情人管理制度》等内部合规制度文件为基础，为公司董事、监事、高级管理人员及员工的合规行为规范与合规实践管理提供制度保障和流程指引，持续深化公司合规水准。

坚持合规意识强化

我们面向全体员工持续在集团内广泛开展包括信息上报及审批流程、商业贿赂犯罪、潜在利益冲突申报等主题在内的合规宣贯和培训。通过完善的培训管理与实施体系，健全的内部培训资源库，高效的支持平台，持续深化全员合规意识。

严守合规披露要求

我们认真履行信息披露义务，充分利用电话会议、上门路演、业绩说明会、电话接听、电子邮件、参加券商组织的投资者会议等多种方式、各种渠道，及时有效地与投资者保持沟通与交流。



2023 年，中南建设共召开股东大会 **5** 次，董事会 **13** 次，共发布公告 **271** 份，组织投资者交流会 **2** 场



内幕信息知情人违规买卖公司证券行为 **0** 案例



重大合规问题及违规事件 **0** 案例

责任经营

中南建设持续为利益相关方创造共同价值。随着行业进入深度调整期，我们以明确的战略底线，进一步强化企业经营韧性，以优质交付能力和有序履约能力为切入点，持续磨炼企业可持续发展内功。

稳健经营，铸就持久生命力

在行业竞争加剧与宏观经济环境复杂多变的背景下，中南建设秉持“行稳致远”的经营理念，强化经营韧性，通过多元化策略与审慎的风险防控机制，确保企业在逆境中稳健前行。我们坚守安全经营底线，秉持长远战略视角，应对短期波动，驾驭各类风险挑战。得益于长期以来对有息负债依赖度的严格控制，公司构建起韧性的财务结构，通过精细化的收支管理与合理的经营节奏调整，有效降低了负债规模。在现金流管理层面，我们精准平衡资金需求与风险敞口，确保核心业务运营的安全边界得到充分保障。

稳健前行，恪守匠心诺言

秉持“稳中求进”的战略导向，中南建设坚守匠心精神，专注建筑施工与地产开发主营业务，巩固市场信赖。尽管行业波动与市场不确定性增加，我们始终如一地履行对客户、业主及投资者的庄严承诺，捍卫企业信誉。鉴于行业已步入以“交付力”为核心竞争力的新阶段，我们深刻认识到交付质量、履约能力与品牌影响力及产品优势紧密关联。报告期间，中南建设采取灵活且针对性的项目管理策略，高效整合内外部资源，适时调整施工进度以适应市场变动，推动重大项目如期交付，有力践行“保交付、保民生、保稳定”的社会责任。

吹响品质交付集结号

报告期内，中南建设房地产板块努力构筑多元交付支撑体系，实现从“按时交付”向“品质交付”的进阶。2023年1-12月，中南累计交付183个批次、10万套房屋，项目遍及南京、青岛、重庆、西安等64个城市，多数项目交付满意度高，第三方交付评估水平同比稳中有升，荣获2023年房地产企业品质交付力卓越表现奖。这一切，都来自我们对“以客户为中心”核心价值观的坚守和行动。

全流程管控体系。我们始终将筑立高品质产品置于首要任务，从施工筹备、过程管控和交付准备三个维度，中南建设构建起涵盖原料、工艺、建造和监督等在内的全流程管控体系，通过对工程品质的精细化营造，以及对作业流程的标准化建设，全力守护产品品质和工程效率。从前期开发到后期服务，中南建设通过对产品定位、施工建造、产品销售、产品交付等8大阶段59个管控点的全开发周期梳理，确保了最终的施工质量和交付效果。



全交付周期服务。在交付前225天，我们便开始进行“三轮四次”——即涉及122个部品，1,300项细致检查内容的房屋质量检查工作，持续开展“过程及交付评估”“鹰眼行动”等前置完善类工程质量管控行动。在交付期间，中南建设还将交付经验沉淀为《集中交付SOP手册》，形成串联“场景-触点-流程”的标准化服务，由交付大使全程一对一陪验，高效响应客户需求，赢得了业主广泛肯定。





交付大使一对一陪同看房

长丰中南宸悦：攻坚克难，冲锋陷阵，力保交付

- 项目12-27#交付抢工面临多重压力，项目工程、法务、前期、合约、财务、客服等多职能联动，快速拉通片区、平台及集团，成立保交付专项推进群，不仅撬动22-23号楼复工复产和水电气等单位提前进场穿插施工，在极其困难情况下还完成22-23号楼5个月封顶，甚至在12月中旬连降数天大雪情况下，项目团队室外施工仍在继续奋战，誓保交付目标。



昆明呈贡云樾：目标坚定，争分夺秒，全力以赴

- 项目面对昆明新监管政策变更导致的资金支付遇阻，及合同交付日期临近导致业主们高度关注的内外双重压力，于8月决定通过申请“一楼一策”解决工程账款，并针对各环节可能涉及到的隐藏风险，提前部署、逐一排雷，最终于11月顺利完成“一楼一策”监管协议签订。此后，项目全员“加速”，抢验收、抢交付，从而最终在12月20日取得竣备验收。



温州未来都会：上下一心，坚守信念，攻破难关

- 项目团队践行中南铁军使命必达精神，与时间赛跑，逐一攻破项目卡点、难点。对内，项目每日召开项目工程消项会，积极沟通施工单位并制定解决方案，确保竣备验收无漏项。对外，积极沟通有关部门，有效寻求政府帮助。在全员上下一心的奋战下，项目在14天内就完成了工程验收，并成功提前取得竣备证。



贵阳观山湖紫云集：敢打敢拼，真抓实干，力求突破

- 为保证外立面施工，项目提前半年开始策划外立面分段安装吊篮穿插施工事宜，并和总包做好沟通协调，于8月底完成了非塔吊和施工电梯影响范围内的涂料施工。为尽早完成消防验收，项目提前3个月对接相关工作，多次沟通验收相关部门莅临现场指导工作，并最终成功实现验收会上。国庆伊始，带领所有施工单位即刻复工，日以继日地奋战一线，确保了项目的验收交付。



美好立方，全周期前置预演美好生活

为了让项目的营造过程透明化，提前为业主预演“中南式”美好生活，中南于2021年起推出「美好立方」体系，目前已迭代至2.0版本。「美好立方」体系通过13个场景体验，对装修品质、功能配套、社群生活等立体式预演，提前实景呈现社区生活。

「美好立方」三大核心模块



新家
健康 TED 社区
工地开放体验
房修服务中心
彩虹家



新服务
中南服务
鹿友家 APP
400 客户服务热线



新生活
EVERYDAY
中南美好 We 生活
四大品牌公益

中南「美好立方」焕新升级



截至报告期末，中南「美好立方」已累计落地 **15** 个城市，共打造出 **18** 个标杆项目，涉及项目在建面积约 **346** 万平方米。

「美好立方」2.0，全场景剧透未来新家

● 中南·無山居项目「美好立方」预交付实景体验

2023年4月22日，中南無山居项目举行了一期A区的「美好立方」工地开放活动，约40组业主应邀亲临现场，提前参观了交付实景体验区，感受曾经梦想的山居生活。



● 中南·西安春风南岸项目「美好立方」工地开放体验活动

2023年4月27日-28日，西安中南春风南岸组织开展了“美好立方工地开放”体验活动，上百组业主参与活动，近距离体验约20000m实体景观样板区、美好立方IP、精装交付样板间等，零距离感受项目实景品质。



● 中南·盐城君启「美好立方」工地开放体验日活动

2023年6月3日，盐城君启以中南「美好立方」为依托，为业主提供互动式沉浸体验，全方位展现中南“样板引路、绿色健康、智能营造及精益建造”四大品质营造理念，让业主亲眼见证盐城首座健康TED社区的绿色健康精工品质。

● 南京璞境「美好立方」工地开放体验日活动

2023年9月26日—27日，南京璞境【美好立方】工地开放体验日盛大启幕，通过设置建筑外立面、精装工艺样板间、交付体验样板间等多种场景体验区，将品质全面呈现，让业主倍感安心与放心。



精工品质铸就匠心履约

2023年，中南建设建筑板块克服了行业调整等外部因素带来的影响，承建的多个重大基建工程稳步推进，如期圆满完成重要工程节点。

中南建筑紧密围绕着履约资源保障，全面强化项目履约管控举措，奋力提升履约冲刺“加速度”，在工地上和鸣共奏起真拼实创的交响乐章，不断书写让业主满意的答卷，擦亮项目高质量履约新篇。



众邦MOHO国际项目

众邦MOHO国际项目位于南昌市西站大街以南，新龙岗大道以西。总建筑面积为166245m²。共5栋主楼，4栋高层，分别为1栋2层，1栋17层，均为23层，地下2层，建筑高度分别为2层9.6米，23层97.2米，17层62.7米，框剪结构。



新力平潭金海湾项目

新力平潭金海湾项目位于福建省平潭综合试验区，总建筑面积146661m²，共10栋住宅，地下1层，地上19-33层，建筑高度最高达97.3米，框剪结构。3栋商业配套，地下1层，地上2-4层，2栋设备用房，地下1层，地上2层，框架结构。



特变·中央湖项目

特变·中央湖项目位于天津市武清区滨湖路西侧。总建筑面积约96215m²，共11栋高层，2栋变电站，1栋换热站，建筑高度分别为11层 34.7 米，7 层 24.9 米，10层33米，框剪结构。项目获得天津市建设工程“优质结构评价”工程。



禹洲重庆高新1003项目

禹洲重庆高新 1003 项目位于重庆市高新区大学城红土地，建筑面积84987 m²，共 15 栋，分别为6栋叠拼别墅4层，8栋洋房，其中7栋9层，1栋8层，1栋商业1层，地下1层，建筑高度分别为4层15.4米，4层27.8米，8层24.8米，框剪结构。项目建设过程中，项目部面对施工情况复杂、工期紧、施工条件差等不利因素，合理利用资源、精心部署、精心组织施工，顺利交付。



赣二中文峰路校区新建工程

赣二中文峰路校区新建工程位于江西省赣州市章贡区。本项目总建筑面积 22019 m²，项目建设过程中高标准、严要求、克服外部影响等重重困难，顺利履约，获得业主好评。



成都市双流区75亩地块项目

成都市双流区 75 亩地块项目位于四川省成都市双流区星空路，建筑面积142800 m²，现场共 14 栋主楼，分别为 9 栋 12 层，5 栋 11 层，地下1层，建筑高度分别为 12 层 34.75 米，11 层 32.4 米，剪力墙结构。

作为建筑业排头兵，在稳步推进项目进度的同时，中南建设坚守建精品工程理念，不断加强科技创新，促进建筑行业高质量发展，承建项目屡获建筑行业质量最高荣誉奖，赢得业内认可。

2023年，中南建筑参建的南京地铁宁句城际线工程荣获2022-2023年度鲁班奖，累计荣获鲁班奖增至26座。中南建筑总承包施工的2个项目荣获第十五届“中国钢结构金奖”，中南建筑承建的2个装饰专业项目荣获江苏省优质工程奖“扬子杯”。在城乡高质量发展的奋进征途中，中南建筑用恪守匠心的高品质履约，交上一份保履约的完美答卷，为城乡建设提供更有有力支撑和保障。

房地产：



完成**64**个城市**183**个批次



完成房屋交付
10万套



完成交付前质量指标检查超
12万项



一对一陪验标准化交付服务时长超
9.5万小时

建筑：



履约交付大型项目超**61**个

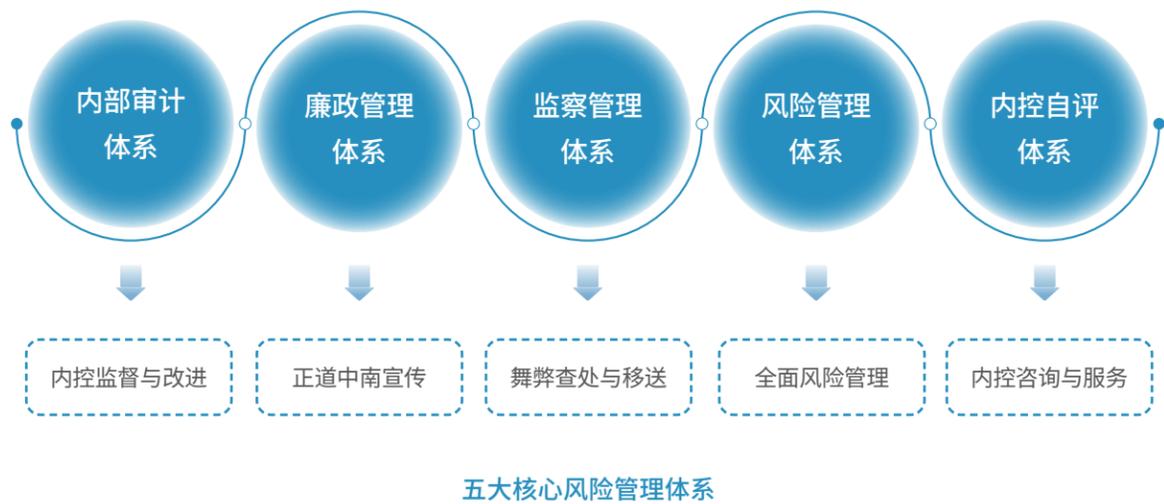


履约交付项目**468**万平方米

风险管控

中南建设以全面和高效的风险管理体系为企业的可持续健康发展提供持续的支持和保障。2023年，中南建设内控审计体系进一步完善，聚焦风险管理和内部控制的体系建设。参照COSO风险管理和内部控制框架搭建公司风险管理体系，确保风险管理体系的有效运行。

在“三道防线”的管控模式下，公司重点管控9大重大风险领域的100个风险点，重大风险均在“三道防线”的监督和保障下运行。风险管控资料保障及监督系统包括五大核心风险管理体系：



在制度建设层面，我们以《底线管理30条》《规范管理十条禁令》《廉政建设管理规定》《容错管理规定》等系列制度，全力保障内部控制与风险管理工作有序开展。报告期内，针对具体风险管理工作，各级员工亦积极建言，提出百余条制度优化与修订建议，帮助公司及时填补潜在管理漏洞，持续推进公司风险管理工作优化。

在机制保障层面，我们依托审计监察中心，同步搭建内控自我评估体系及追责机制，稳步开展包括综合审计，高管离任审计，关键业务审计，举报线索审计等在内的内部审计与监察工作，力求做到防患于未然。此外，我们还常态化地开展利益冲突申报督察工作，一旦发现对利益方不申报、不回避行为，将即进行严肃处理。

在数“智”赋能层面，中南建设建立风险控制的大数据平台审计监督体系，日常运营数据，设置重点风险控制指标，利用风险分析技术，对异常项进行分析控制，及时识别运营过程中的风险，为经营安全筑起“防火墙”。报告期内，有关系系统已全面覆盖从前端投资拿地、中端项目运营、再到后端销售管理等业务全流程，为公司隔绝潜在业务风险与管理隐患提供数字化支持。

反腐败廉洁

中南建设严格把控全产业链各个环节的廉政管理，对任何违反商业道德和营私舞弊的不当行为秉持“零容忍”。我们严格执行《控股集团廉洁举报公告》《举报审计流程》等相关制度，贯彻高标准的反贪腐及商业道德准则，采取多种形式约束经营实践，扎实有效地开展廉政宣传与商业道德培训。

廉政宣贯与培训

我们坚持建设企业廉政生态，合伙合力护航企业健康发展。中南建设严格落实全产业链各环节廉政管理，从反腐败的“认知”“认识”“认可”着手，从潜移默化的日常宣贯出发，让全体中南员工自发成为中南建设廉政生态的共建者。

“正道中南”宣贯系列专题		
宗旨：“走正道、持久道”，建设阳光透明的廉正文化，为企业保驾护航		
目标：实现廉洁文化层面的深化和延伸，形成具有我司特点的廉洁体系		
廉政认知	廉政认识	廉政认可
<ul style="list-style-type: none"> 案例展示：外部真实案例、古今典故宣贯警示； 廉正TV：通过自制视频宣贯警示。 	<ul style="list-style-type: none"> 廉政动态：展示集团内外组织的廉政活动； 廉正案例：对违规的案例，进行通告、警示 	<ul style="list-style-type: none"> 全员廉正学习和考试：员工对法律法规、职务行为准则的学习并线上考试； 廉洁协议：线下签署廉洁与诚信承诺书、利益冲突申报。

中南建设亦采取多种形式，扎实有效地开展系列廉政培训。报告期内，我们在“正道中南”主题下启动了廉政主题月培训活动，持续将廉政理念、廉政意识植入员工日常工作的方方面面，为公司业务发展打造公开透明廉洁的商业环境。同时加强警民合作，让司法机构讲解最新的政策意图，让企业的合规、反腐等活动更有效，进一步提升企业的治理能力。



走正道，持久道：“正道中南”廉政主题月

2023年4月，中南建设“正道中南-廉政主题月”专题活动正式启动。我们具体通过利益冲突申报、案例故事分享、廉洁宣传教育、作风建设以及廉洁合约等专项行动，持续完善“不想腐，不能腐，不敢腐”的廉政体系，强化“正道中南”企业反廉洁文化。此外，我们也邀请广大员工、合作伙伴及社会各界，及时提供线索，共同推进公司廉政建设工作。

“正道中南 - 廉政主题月”系列主题活动

主题宣讲 廉政宣誓 网上学习

问卷调研 征文收集 建议收集



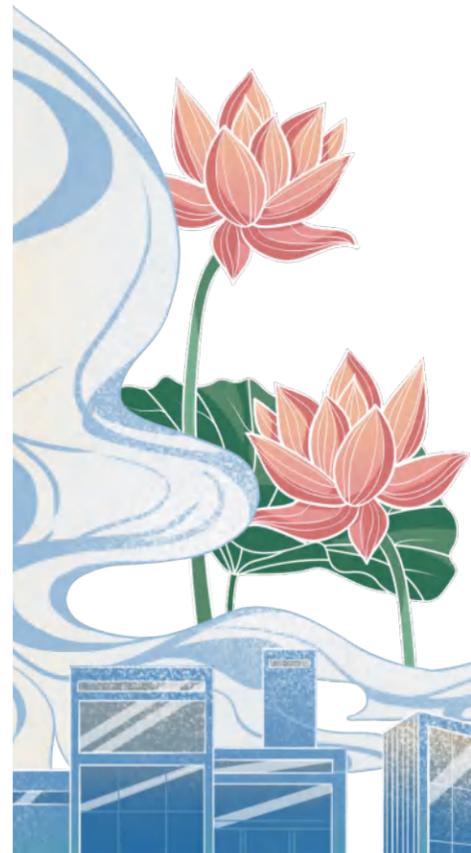
“走正道，持久道”主题海报



守底线 走正道--微电影《重来》



获得“企业反舞弊联盟常务理事单位”的称号



参加中南建设反贪污培训的
董事共计 **45** 人次



参加反贪污培训的员工人数超过
9800 人次



向员工提供的线上及线下反贪污培
训次数超过 **30** 场次



反舞弊培训
100% 覆盖集团总部、
区域公司及合作供应商



员工反贪污线上学时超过
3600 课时



组织开展《中南置地员工职务行为
准则及廉正认证》考试，满分通过
此次考试人数超过 **3,030**
人次，通过率达 **98.2%**

举报制度及保护举措

在不断完善反舞弊机制的同时，中南建设亦注重举报投诉机制。我们提供包括微信平台、举报热线、电子邮件、纸质信件、微信扫码等多种方式的便捷举报途径，并通过海报张贴、问卷推广、沟通宣传、约见面谈、手机短信、办公平台等渠道公示，力求震慑一切腐败违规行为。我们欢迎各方通过电话、邮箱、微信公众号留言等方式反映公司及员工的不当行为，经查属实，我们还会给予举报人相应嘉奖。

举报信息途径

- 微信平台：正道中南公众号
- 举报热线：监事会办公室举报电话：0513-68702612
- 电子邮箱：znjsh@zhongnangroup.cn 5198@zoina.cn (置地板块)
- 信件邮寄地址：江苏省南通市海门区上海路899号中南总部大楼1919室

• 扫码举报：



作为畅通举报渠道的重要环节，中南建设同步制定了完备的举报人保护措施。我们严格遵守《举报管理实施细则》等相关规定，最大程度保护举报人安全与隐私。对于违反规定使举报人受到伤害的行为，我们将进行严肃处理。

对泄密者予以开除

在举报案件受理、查处过程中，对举报人信息、举报内容严格保密，一经发现有泄密，经查实后对泄密者予以开除。

严禁以任何形式打击报复举报人

一经查实有报复行为者，坚决予以开除；构成犯罪的，移交司法机关处理，决不姑息包庇。

监督机制

监事会对举报人、举报信息、举报奖励情况严格履行保密义务，并接受全体员工监督。

特色党建

我们坚信务求实效的党建工作是企业健康可持续发展的重要手段。多年以来，中南建设坚决贯彻党和国家方针政策，紧跟城乡需求以高质量共创城乡发展为己任。我们在党建实践中明确各级党组织核心职能，贯彻落实“三个加强”理念，深入实施“三融三推”工作法，紧紧围绕企业发展战略，以具有中南特色的党建模式，团结凝聚员工和团队，推动党建工作与企业发展融合互促、协同共进。

“中南特色”党建模式

中南集团党委成立于2007年，目前下设3个党总支，32个党支部，拥有专职党（总）支部书记20名，共有在册正式党员812名。中南集团党委紧紧围绕企业发展战略及中南集团，根据公司改革要求，明确党支部七大职能，党建工作，思想政治工作、班子评价工作、廉政监督工作、维稳工作、服务协调工作及工会工作。

中南建设坚持将支部建在项目上，党旗插在工地上，项目开发到哪里，支部就建立到哪里——“脚手架上党旗扬”成为公司施工现场的一道亮丽风景线。

加强组织建设与生产经营相融合，推动企业发展加速。

加强党员管理与员工培养相融合，推动人才资源建设。

加强党建精神与企业文化相融合，推动企业形象升级。

党建党务

思想政治工作

班子评价

廉政监督

维稳工作

服务协调

工会工作

创新“三融三推”工作法

中南建设党组织七大核心职能

扎根一线，勇担责任和使命

一个党员就是一面旗帜，一个支部就是一座堡垒。中南各党支部党员用实际行动诠释着坚守与责任。我们积极组织在职党员服务进社区，让党旗在基层一线高高飘扬。

慰问一线，传递点滴关爱

中南置地各区域公司党支部、综合人力联合各项目负责人到一线进行助力营销、保交付、送清凉等一系列慰问关爱活动，慰问员工约2600人，带去了组织的关怀，员工深受鼓舞。



关爱新业态、新就业群体

2023年8月，中南置地华东区域公司党支部聚集老兵及新业态新就业群体子女，为他们量身打造暑期夏令营活动，托起他们的七彩假期。八一建军节，中南置地华东区域公司党支部联动南通CBD新业态新就业群体子女，上门看望了曾参加过抗美援朝战争的两任九旬老兵，致敬战场英雄。



慰问老人 尊老敬老

2023年1月，中南置地华北区域党支部联合青岛红十字会，开展“慰问老人，温暖社会”春节前走访敬老院活动。在重阳节当日，中南置地沪苏区域公司党支部联合南通公证处党支部开展以“重阳敬老 公证惠民”为主题的公证公益服务宣传活动。



常规党务：

常态化做好党员的转入转出与培育培养工作。全年共计发展党员 **20** 名，全年累计转入党员

36 名，转出党员 **287** 名；

集团层面在册正式党员达 **812** 名，其中预备党员达 **27** 名，预备党员转正及时率达 **100%**；



廉政监督：

落实廉政建设责任，切实履行对各级核心班子的廉政履职调研评价工作。全年共计完成超 **460** 人次调研评价

工作，提报合理化建议 **16** 条；鼓励员工签订廉洁责任书 **2328** 份；



党风建设：

及时了解员工思想动态，增强党组织凝聚力，全年开展党员生活会 **60** 余次；



班子评估：

完成核心班子评估系列工作，推举 **28** 名优秀骨干，为公司选人、用人提供参考。

为了加强党的基层组织建设、思想建设和作风建设，强化党员党性意识、光荣感、使命感，中南建设各地区党支部通过各种类型的党建活动，深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，牢牢把握“学思想、强党性、重实践、建新功”总要求，通过支部带领党员、党员带动群众的学习方式，在全集团范围内掀起一股学习的热潮，提升员工的思想政治素质。

深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育

三会一课，党课大家讲



做保交付硬核共产党员系列活动



党建廉洁月专项宣贯会



党员生活会增强党组织凝聚力



03



绿色低碳 共筑生态宜居未来

中南建设坚定践行绿色低碳路径，携手共筑生态和谐的生活环境。我们致力提升全价值链的环保绩效，积极推动低碳理念在各项业务中的深度渗透与实践。专注于绿色建筑领域的创新与耕耘，我们不断健全和完善内部环境管理体系，确保绿色思维成为企业战略决策与日常运营的核心指导原则，铸就公司未来发展的低碳根基，驱动可持续增长。

本章涉及议题：绿色建筑、资源使用、排放物管理、应对气候变化

• 亮点绩效



累计获得绿色建筑标识 **86** 张，
满足绿色建筑标准的项目
面积累计达 **8418** 万平方米



升级第七代 NPC 技术体系，整体装配
率可达 **90%** 以上



设有江苏省“装配式建筑工程技术研究中心”
等 **4** 大省级科研平台



NPC 生产基地总占地面积达 **1,075** 亩，
在建项目达 **609** 万平方米

绿色开发

在助力美丽中国建设过程中，中南建设不断夯实自身绿色开发能力，我们坚持将绿色开发实践带入地下管廊、河道治理、海绵城市等城乡发展项目中，将业务开发与绿色发展理念融合，切实践行绿色、低碳、环保的可持续理念。



中南建设“四位一体”绿色理念

杭州大江东综合管廊工程，护航杭州亚运会“看不见的生命线”

在杭州亚运会的版图里，一条地下综合管廊系统正在地下空间稳定运行。这条被人称为“地下生命线”的综合管廊，保障着杭州城市的燃气、电力、给水和通信，在建成前是杭州市规划建设体量最大的综合管廊工程。中南建设所承建的杭州市大江东产业集聚区综合管廊工程，位于杭州市大江东产业集聚区，项目起点与杭州市江东一路综合管廊相接，标段设计总长4200米，布置在道路中心线下，采用三舱结构，分别为电力电缆天然气舱及给水通信舱。杭州综合管廊工程建设，解决了反复开挖路面、架空线网密集、管线事故频发等“城市病”问题，降低后续道路、地铁、电力隧道、供水工程的施工成本。



中南建设秉持杭州亚运“智能”的理念，将管廊工程建设成一条数字赋能的综合管廊，设备运行状态、数据分析、报警信息在综合管理中心指挥室里的高清屏幕上，地下综合管廊的各种实时动态被一一展示，有效保障亚运期间杭州城市“后备生命线”的能源供应，致力于成为亚运期间水电气保障的“有力帮手”，更高效地保障水、电、气、网安全输送到城市的各个角落。



作为财政部、住房城乡建设部权威发布的第二批全国地下综合管廊试点城市，杭州的城市综合管廊建设强力推进，与城市发展完美融合，保障城市各类管线运行与维护井然有序，美化城市环境，拓展城市发展空间，为城市注入新的活力。



河清水润洛阳，涧河两岸添新颜：洛阳市“四河同治”工程

作为洛阳市重点PPP（Public—Private—Partnership，即政府和社会资本合作）民生项目工程。项目建成后不仅解决城区污水治理问题，而且还会显著改善洛阳市基础设施状况，将对当地的基础设施建设起到积极促进作用，对当地的经济产生显著影响。目前该项目部分进入运营阶段，正在竣工前的抢工阶段。

“四河同治”工程浩大，不仅需要依靠当地政府的决心与魄力，还需要依靠可观的资金投入和投融资专业人才支持。中南建设积极响应洛阳市委市政府在涧河两岸共建精品生态工程的号召，不仅工程总投资超20亿元，更以自身雄厚的管理、资金、技术、运营等全产业链优势，全力打造政府满意、人民满意的样板工程、示范工程。

打通城市南北交通新动脉

作为洛阳市涧滨南路穿越现有城市主干道的关键控制性工程，此次项目施工地处主城区不仅交通繁忙，地下还含有燃气、热力等十余条错综复杂管道，施工、协调难度巨大。中南建筑高度重视、周密部署，积极协调当地住建局、涧西区政府、涧河治理指挥部、涧西区住建局等政府单位，多次现场协调、确保管线迁改有序推进。与此同时，全体中南建设者充分发挥铁军精神，共同顶烈日冒酷暑，奋战施工一线。



打造城市生态和谐新名片

中南建筑同时深度融入当地生态修复工作，因地制宜谋划项目实施。项目团队具体推进饮水蓄水、河道治理、滩地治理、岸坡绿化、两岸道路治理等优化工作，通过修复水生态、改善水环境、涵养水资源、保障水安全、复兴水文化等多种举措，不仅有效解决了洛阳城区污水治理问题，还缓解了城市热岛效应。配合中南建筑承建的基础设施建设项目，洛阳市“水清、岸绿、路畅、惠民”的统筹治理目标正加速落地实现，城水相依、水绿相融、人水和谐的生态新格局正加速构成。

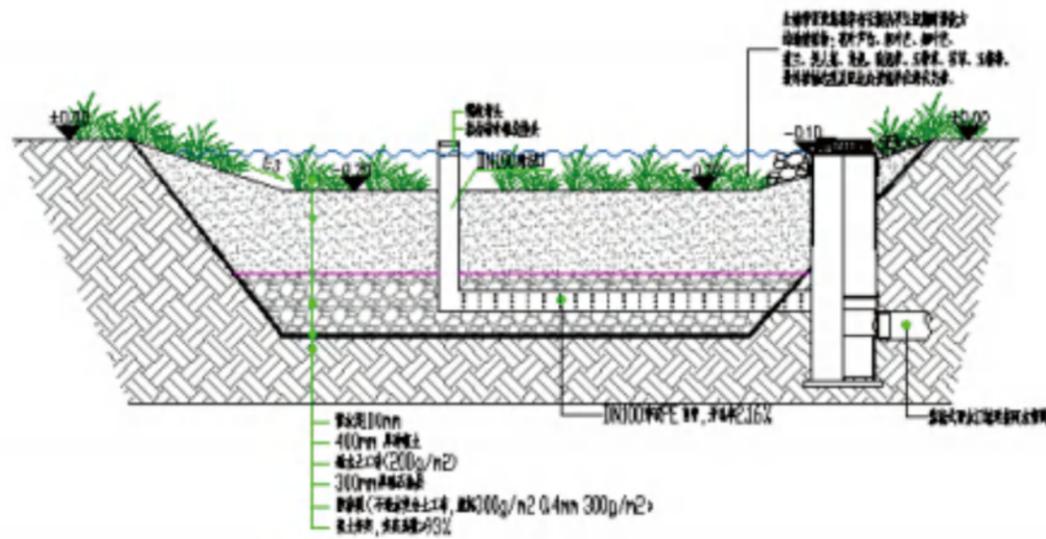


泰州市11-1地块项目，海绵城市改善城市环境治理

中南建设在杭州、宁波、温州、绍兴、泰州等地区的项目严格执行海绵城市政策，通过海绵城市系统雨水回收系统下雨时吸水、蓄水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。在确保城市排水防涝安全前提下，最大限度的实现雨水在城市区域的积存、渗透、和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。

泰州项目位于泰州市海陵区城南板块，东至跃进河，南至海军大道，北至黄河路，西至泰州大道。拟建工程为3幢17层住宅，13幢18层住宅；配套用房，一层地下车库。地块总用地面积为45696平方米，规划总建筑面积约126097.48平方米。周边配套较为完善，是一处宜居之地，本次设计为住宅部分海绵城市设计，设计范围暂不含市政道路，本次设计面积为37920.57平方米。

考虑到本项目硬质铺装比例高、雨水径流量大的特点，兼顾生态效应以及景观效果，项目内的绿地尽量采用下凹绿地、雨水花园等调蓄功能较强的设施。



因此，本项目避开乔灌木及堆坡，将雨水花园设置于建筑周边，通过植草沟引入到LID设施内。原景观方案中，活动场地周边为大面积阳光草坪，可结合海绵理念，调整阳光草坪为整体下凹，或部分下凹，即将阳光草坪改为下凹式绿地。项目有雨水回用需求，需设置雨水调蓄池。因此，本项目低影响开发设施技术确定采用下凹式绿地、雨水花园、雨水蓄水池3种主要设施相结合的方式。



绿色设计

围绕理念深化、标准细化以及项目落地三大维度，公司不断强化公司绿色产品服务生态和推进绿色设计理念落地，持续输出具有代表性的绿色建筑，赋能行业可持续发展。



中南建设绿色设计理念

2023年，我们在中南建设官网、中南置地以及中南建筑新媒体平台，不定期发表多篇围绕公司绿色理念、绿色建筑项目、绿色荣誉等方面的文章，持续向员工及利益相关方宣贯绿色建筑发展情况，以期加强员工绿色创新能力，增进内外部利益相关方对公司绿色理念的深度理解。

在项目设计方面，中南建设持续依照《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019，结合不同项目实际情况，细化各项目绿色要求，持续关注建筑材料的绿色环保属性，优选绿色建材，以全生命周期理念深入绿色低碳实践。



绿色建材

石膏类材料：

我们积极推广石膏类材料，提高建筑质量的同时减少水泥、砂、石等不可再生耗材的使用，顺应了建筑新材料的发展方向并走在了行业的应用前沿。

钢背楞及铝膜体系：

我们要求所有新建项目落实钢背楞支模体系，即模板的加固体系材料使用可重复周转使用的方钢及钢背楞，减少传统木材的使用。

仿石 PC 砖：

仿石PC砖在保证质量及美观的情况下，减少对不可再生能源石材的使用，实现废弃物再利用，有效降低对自然环境的危害。

中南建设从工程设计、施工到交付运营全过程中，将绿色理念贯穿于建筑全寿命周期，承建的多项工程也喜获绿色建筑标识认证。

累计获得绿色建筑三星标识：**4**张

按照绿色二星建造标准建设项目：**115**个

累计获得绿色建筑二星标识：**69**张

按照绿色一星建造标准建设项目：**138**个

累计获得绿色建筑一星标识：**13**个

满足绿色一星标准建设的项目共计：**6230** 万平方米

满足绿色二星标准建设的项目共计：**2129** 万平方米

满足绿色三星标准的项目面积：**66.3** 万平方米

满足绿色建筑标准的面积累计：**8418** 万平方米

中南建设部分绿色建筑项目列表：

项目名称	所属市/区/县	建筑面积 (万m ²)	绿建星级
南通海门熙悦天玺	南通市海门区	24.5	三星
南京璞境	江苏省南京市建邺区	12.31	三星
君启住宅	西安市曲江大明宫片区	70.06	二星
通州春溪集	南通市通州区	37.73	二星
春风南岸	西安市长安区	36.8	二星
淮安春风南岸	江苏省淮安市	30.4	二星
南通海门湖光映月	南通市海门区	30.4	二星
青岛即墨樾府	青岛市即墨区	27.33	二星
中南青樾	西安市莲湖区	26.6	二星
徐州中山府	江苏省徐州市	25.33	二星
南通海门上悦城	南通市海门区	24.8	二星
淮安淮海天辰	江苏省淮安市	24.23	二星

项目名称	所属市/区/县	建筑面积 (万m ²)	绿建星级
上悦城一期	西安市未央区	23.8	二星
上悦城三期	西安市未央区	22.97	二星
徐州邳州74#	江苏省徐州市	21	二星
烟台龙口熙悦	烟台市龙口市	20.77	二星
镇江丹阳文锦苑	江苏省镇江市丹阳市	20.57	二星
烟台莱山林樾	烟台市莱山区	19.15	二星
世纪城5B (1-12#)	盐城市盐都区	18.09	二星
淮安琚悦	江苏省淮安市	18.05	二星
淄博临淄湘江府	淄博市临淄区	17.22	二星
镇江聆江阁	江苏省镇江市	16.88	二星
西安樾府	西安市浐灞生态区	16.8	二星
邯郸御河尚苑	邯郸市邯山区	16.09	二星
镇江上悦诗苑二期	江苏省镇江市润州区	15.57	二星
世纪城6B12-16#.18-20# (居建)	盐城市盐都区	14.75	二星
世纪城4B13-20# (居建)	盐城市盐都区	13.83	二星
镇江上悦诗苑一期	江苏省镇江市润州区	12.94	二星
西安林樾	西安市浐灞生态区	12.5	二星
世纪城6A (1-8#)	盐城市盐都区	11.34	二星
盐城熙悦	盐城市亭湖区	9.75	二星
世纪城1A1-5# (居建)	盐城市盐都区	8.65	二星
淮安樾府	江苏省淮安市	7.16	二星
中南瓯海印象南府	浙江省温州市瓯海区	6	二星
海门科技馆	江苏省南通市海门区	2.24	二星
南通海门春江明月	江苏省南通市海门区	6.1	二星
南通海门春风里	江苏省南通市海门区	8.8	二星
南通海门上悦城	江苏省南通市海门区	24.8	二星
南通海门柳岸春风	江苏省南通市海门区	17.6	二星
南通春江阅	南通市崇川区	10	二星
青岛即墨紫云集	青岛市即墨市	16.73	二星
淮安观淮府	江苏省淮安市	22.78	二星
淮安春风南岸	江苏省淮安市	30.4	二星
镇江丹阳文锦苑	江苏省镇江市丹阳市	20.57	二星
中南春溪集	陕西省西安市泾渭新城	16.7	二星
贵阳林樾	贵阳市南明区	29.2	二星
盐城东台紫云集	盐城市东台市	17.02	二星
盐城东台熙悦	盐城市东台市	30.04	二星
盐城东台春溪集	盐城市东台市	14.45	二星
青岛即墨紫云集	青岛市即墨市	16.73	二星

绿色生态住宅典范：海安春风里项目

海安春风里项目总建筑面积100907.61m²，包括住宅、商业、车库、配套等，是中南置地首进海安的城市封面作品。项目为高端住宅项目，各项定位要求高，通过综合运用BIM技术协调各专业并解决专业交叉产生的各类问题，辅助图纸会审、节点深化，提高图纸质量、助力品质提升、打造精品项目。



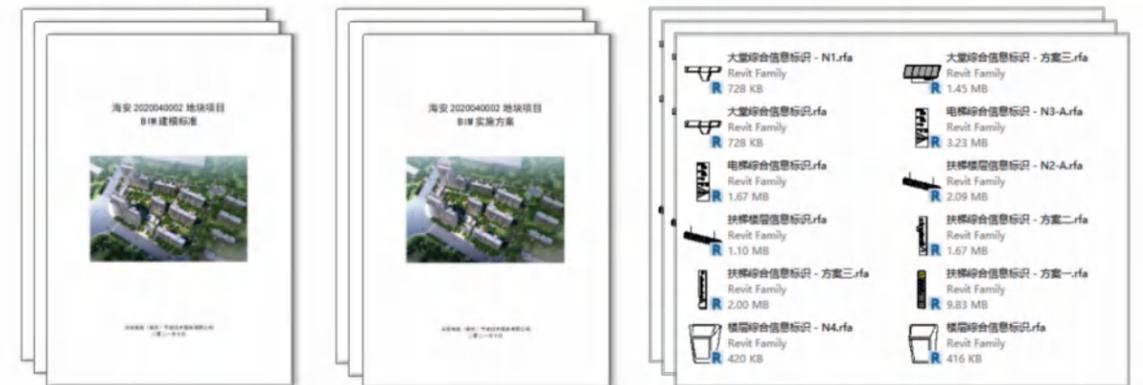
通过BIM技术应用精细化管理，提高了设计阶段各专业之间的协作效率，使得复杂空间内部关系清晰明了，复杂节点做法在出图端优化，节约工时的同时合理优化了建造成本，提升了项目工程品质。

标准文件

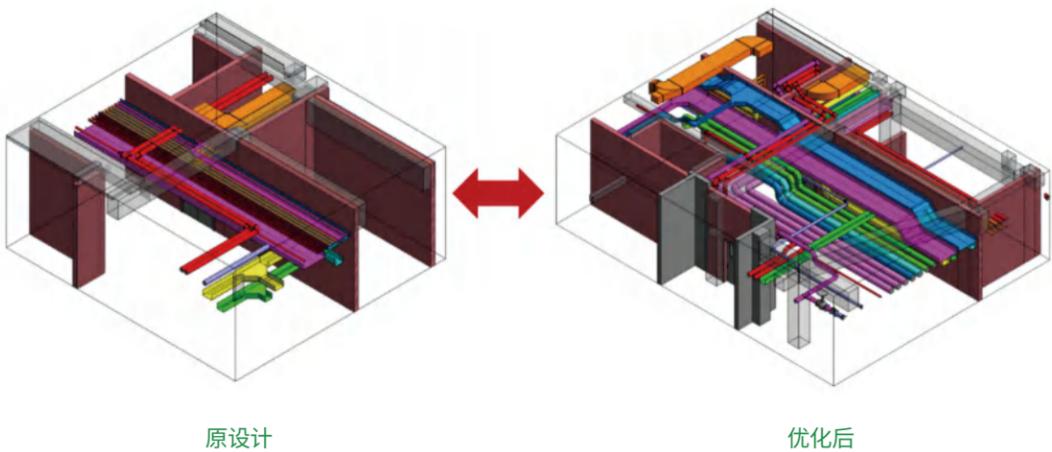
针对本工程BIM实施统一标准、管理办法和管理流程，统一各专业工程的建模标准、实施方案、交付标准、使用的软件等，为项目BIM技术的实施打好基础。

构件库

基于集团公司BIM族库建模标准和企业级质量标准化手册，根据项目具体情况对标准化企业族库进行补充和扩建。



管综排布



优化说明：原设计中，管线不但产生了重叠，且排布分散，没有规律，影响了整体的观感和合理性。经过BIM优化后，同类管线归并，管线与管线之间的间距也合理紧凑，整体更加美观。

净高分析



精装地库净高要求
 车道净高要求2500，车位净高要求2300，落客区净高要求2750。

原因分析
 局部管线密集,排不下;落客区局部梁底净高较低,无法达到精装净高要求。

解决方案
 BIM优化管线密集处,修改给排水水管、桥架路由;将车道上方密集管线调整到车位上方,保证车道上方净空;落客区管线接入主楼路由调整至非精装区域,保证落客区完成面满足精装需求。

绿色生态住宅典范：中南·海门悦园项目

报告期内，海门悦园项目荣获2023年度江苏省优秀工程勘察设计行业奖绿色建筑设计二等奖、第四届江苏省安装行业BIM技术创新大赛二等奖，获取三星级绿色建筑设计及运行标识。

项目建设注重绿色技术的灵活与创新应用。项目采用雨水集蓄利用系统满足绿化喷灌和道路洒水需求，选用保温隔热性能优良的挤塑聚苯板作为围护结构材料，降低建筑能耗。此外，项目还使用多联机空调系统提高能效比，实现降本增效的效果。这些绿色建筑技术的应用不仅提升了住区生态环境，还降低了运营和维护成本，带来显著的经济和环境效益。



作为中南建设精心打造的绿色建筑典范，中南·海门悦园项目展示了公司对绿色建筑的执着追求，彰显了企业在国家节能环保事业中的责任担当，也为绿色生态住宅可持续发展模式提供了宝贵经验，对推动我国资源节约型城乡建设发展产生了积极影响。

绿色设计助益高品质生活：南京璞境园（2#-5#、7#、9#）

南京璞境园项目位于江苏省南京市江心洲岛街道，北邻星岛街，东临中新大道，南至利民路，西至红星街。总建筑面积123781.66平方米，其中地上建筑面积87315.31平方米，地下建筑面积36466.35平方米，总户数549户。经中国城市科学研究会组织预评价，项目设计达到三星级绿色建筑要求。

项目融合绿色建筑与人文建筑理念，自规划阶段开始将节能降耗、绿色健康的建筑理念与建筑技术集成应用，并贯穿建筑的全生命周期，致力于打造绿色可持续的高品质住宅。



南京璞境园项目位于江苏省南京市江心洲岛街道，北邻星岛街，东临中新大道，南至利民路，西至红星街。总建筑面积123781.66平方米，其中地上建筑面积87315.31平方米，地下建筑面积36466.35平方米，总户数549户。经中国城市科学研究会组织预评价，项目设计达到三星级绿色建筑要求。



项目融合绿色建筑与人文建筑理念，自规划阶段开始将节能降耗、绿色健康的建筑理念与建筑技术集成应用，并贯穿建筑的全生命周期，致力于打造绿色可持续的高品质住宅。

1、高保温性围护结构

项目围护结构热工性能比现行国家标准提高20%。围护结构节能原理即采用合理的材料，配合专业技术手段对建筑围护结构热工性能进行改善，确保在夏季能够阻止过高太阳辐射，提高夏季隔热效果。而在冬季则能够避免室内热量传递到室外环境，实现室内保温的目的，将室内温度维持在一个舒适的范围内。通过对围护结构的综合设计，大大提高了供暖制冷系统的能效，在根本上来减少建筑能耗。

2、预制装配式建造技术

项目采用预制装配式建造技术，主要应用于主体水平结构、维护构件、装修部品构配件。三板比例大于80%，预制装配率大于50%。

3、BIM技术

项目应用BIM平行设计，图纸和模型同步交付，建筑性能分析、能耗分析、疏散分析等都将对建筑设计起到重要的设计优化作用，提高了设计阶段各专业之间的协作效率。复杂空间内部关系清晰明了，对工程的量、价、进度、质量进行更有效管控，从而提高工程质量。

装配式建筑

作为中国预制混凝土结构和钢结构装配式建筑最早的探索者和实践者，中南建设积极响应国家《“十四五”建筑业发展规划》与《质量强国建设纲要》，积极构筑绿色低碳的全产业链可持续发展生态。凭借公司的丰厚经验与全产业链优势，公司多年来不断从战略高度持续深耕建筑产业的装配式转型与升级。当前，我们的NPC技术体系中多项核心成果已列入国家和行业标准，由中南建筑承担并完成的省级、国家级重点研发成果也已达先进水平。



中南建筑于2017年评为国家装配式住宅产业化基地，实施的多项工程被评为省级建筑产业现代化示范项目并顺利通过评估。



设有江苏省“装配建筑工程技术研究中心”等4个省级科研平台及1个省级工业化创新基地——新型建筑工业化创新基地。其中，“江苏省博士后创新实践基地”已招收3名博士进站从事博士后科研工作，2023年底已有2名博士后顺利出站。



自主研发的预制装配建筑体系金属波纹管浆锚连接技术，获授权发明专利26项，实用新型专利13项，关键技术获江苏省科学技术奖一等奖



主编江苏省工程建设标准《装配整体式混凝土剪力墙结构技术规程》DGJ32TJ 125-2016；承担并完成江苏省重点研发计划3项，建筑节能和建筑产业现代化研究项目2项，均已顺利通过验收



承担并完成住建部科学技术项目计划 - 研究开发项目2项，参与完成国家十二五科技支撑计划项目2项研究成果均达到国际先进水平



获评国家装配式住宅产业化基地，多项工程正作为建筑产业现代化示范项目为行业创新发展提供创新思路



科研成果《装配式框架耗能型预应力干式连接节点设计与高效施工关键技术研究应用》获得2023年度江苏省科技创新成果二等奖。



《一种全预制边缘构件矩形螺旋箍筋的定型加工装置及方法》获工程建设行业高推广价值专利大赛一等奖

针对当前行业技术水平及工人作业素质制约，钢筋套筒灌浆连接质量问题频发，后浇混凝土量大及钢筋套筒灌浆质量难以控制等行业技术痛点，根据国家住建部《“十四五”国家科学技术普及发展规划》、江苏省住建厅《关于推进江苏省智能建造发展的实施方案（试行）》，结合公司高质量发展需求，中南建筑持续与东南大学、同济大学等知名高校开展产学研合作与协力攻坚。我们加大NPC第七代装配式技术和建筑智能建造领域的研发与投入，不仅创新出了NPC第七代装配式技术——基于波纹管浆锚钢筋对接连接技术的全装配式混凝土剪力墙结构，从实践层面彻底解决行业痛点，还持续推进建筑信息模型（BIM）技术在工程全生命期的集成应用，探索智能建造与新型建筑工业化协同发展，致力实现传统建造产业的全面转型升级。



中南建设NPC技术体系发展历程



NPC 生产基地总占地面积：**1,075** 亩



累计已竣工开发、建设总包项目：**1,350** 万平方米



年设计产能：**45** 万平方米



在建项目：**609** 万平方米

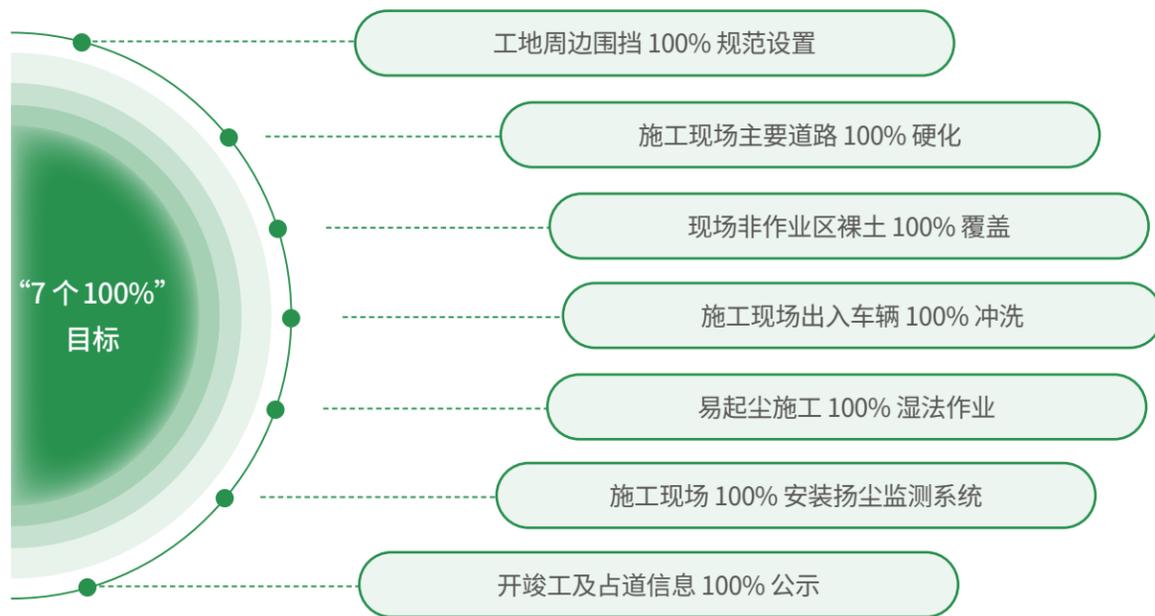
中南装配式建筑屡获省级奖项

2023年7月28日，2023长三角区域智能建造与新型建筑工业化协同发展大会在江苏南京召开。会议表彰了江苏省建筑产业现代化做出贡献的单位和个人，中南建筑荣获“2022年度江苏省建筑产业现代化突出贡献单位”，中南建筑科技集团NPC公司5#车间韩岩庆班组荣获“江苏省工人先锋号”，韩岩庆个人荣获“江苏省五一劳动奖章”。



绿色施工

中南建设遵照《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》等法律法规，制定了《安全文明管理制度》《绿色、文明施工管理制度》等内部管理制度。在严格执行制度的基础上，我们采用动态管理策略，通过系列创新措施，从节能降耗、废弃物管理到扬尘控制等多方面提升绿色施工水平。



绿色施工“7个100%”目标

为加强绿色文明施工管理，我们设立了由绿色施工领导小组统筹，施工项目部负责实施的管理体系。

绿色施工领导小组

- 贯彻国家关于绿色施工的方针、政策，监督各单位检查绿色施工法令、法规的执行情况。
- 审批公司绿色施工发展规划和年度计划。
- 组织审定公司绿色施工规章制度和奖罚办法。
- 定期听取各单位绿色施工工作的汇报，并及时进行检查指导。
- 及时将上级单位、政府监管部门的绿色施工文件、要求及时传达给各单位，各单位组织全体职工认真学习。
- 审核各单位在开工前制定的《绿色、文明施工专项方案》。
- 项目绿色施工领导小组负责绿色施工过程的动态管理及目标实现；每周结合安全例会召开一次会议，汇总本单位的各类绿色施工信息，发现问题及时制定整改措施，并将措施落实到人。

施工项目部

- 建立以项目经理为第一责任人的绿色施工管理体系，由项目经理担任组长。
- 项目经理部总工应在施工组织设计中编制绿色文明施工技术措施或专项施工方案，并确保绿色文明施工费用的有效使用。
- 项目部应依据《建筑工程绿色文明施工专项检查表》定期对绿色文明施工实施情况进行自检，做好检查记录。
- 项目部应组织全体管理人员和相关施工人员进行绿色文明施工教育培训，增强施工人员绿色文明施工意识。
- 在施工现场的办公区和生活区应设置明显的有节水、节能、节约材料等具体内容的警示标识，并按规定设置安全警示标识。
- 与入场的专业分包单位、劳务分包单位等外来施工单位签订《施工现场环境保护管理协议书》。

中南建设持续优化自身环境管理体系，围绕资源管理（包括土地节约、能源管理、节水、材料节约）、排放物管理（水土污染、光污染、废弃物管理）以及扬尘与噪声管理三大方向9个维度，不断改进环境保护实践，努力实现经济、社会、环境的协调发展。我们还与业务分包商签署了《绿色施工管理协议书》，加强对施工全生命周期的环境管理。



绿色施工管理9大维度

报告期内，中南建筑荣获多个省级文明工地称号。



部分荣誉证书

资源管理

土地管理

- 秉承优化土地利用，减少土地资源占用、减少土方开挖量，最大限度地减少对土地的扰动，保护周边自然生态环境理念。
- 施工现场的临时设施建设禁止使用粘土砖。

材料节约

- 高度重视原材料管理和合理利用，积极减少材料浪费。
- 为提高资源利用率并减轻环境压力，我们实行土方合理运用方案，在地基与土方工程设计阶段，考虑土方平衡，以挖废土作回填材料达到挖填均衡，减少弃土产生，降低土地资源浪费和生态破坏。
- 采购预制件，确保材料品质并节约施工时间，提升环保达标率与减少自主生产浪费
- 办公区及宿舍区采用组合式建筑设计，便于改建与重复利用，降低拆建物料产生。我们根据施工进度结合材料库存情况动态监控原材料使用，对严重浪费的情况进行监督与整改，并积极推广节材新工艺，优化材料损耗量。

节能减排

- 严格遵守《中华人民共和国节约能源法》《中华人民共和国清洁生产促进法》等相关法律法规要求。
- 要求施工现场制订节能措施，提高能源利用率，对能源消耗量大的工艺要求制定专项降耗措施。
- 要求临时设施的设计、布置与使用，采取有效的节能降耗措施。
- 要求建设工程施工实行用电量管理，严格控制施工阶段用电量。
- 鼓励施工现场充分利用太阳能，使用太阳能灯、太阳能热水器等。

节水

- 严格遵循《中华人民共和国水法》等相关法律法规要求。
- 要求建设工程施工严格控制施工阶段用水量。其中，施工现场生产、生活用水必须使用节水型生活用水器具，在水源处应设置明显的节约用水标识。
- 因特殊情况需要进行降水的工程，应依据相关规范组织专家论证审查。
- 要求施工现场应充分利用雨水资源，保持水体循环，有条件的宜收集雨水再利用。
- 要求施工现场设置废水回收设施，与车辆冲洗设施、场地洒水设施、施工用水等相结合，对废水进行回收后循环利用。

施工过程节水措施

中南建设秉持珍惜水资源，保护生态环境的价值观，采用创新节水技术，持续提高施工过程节水意识，努力保护地球宝贵的水资源。我们通过设置节水器具回收系统在下雨时进行吸水、蓄水、净水，需要时将储蓄的水资源释放，并用于绿化喷灌、车辆清洗、道路降尘、卫生间冲水等方面。此外，中南建设在杭州、宁波、温州、绍兴等地区的项目严格遵守海绵城市政策，在建筑设计和施工过程中，我们采用透水材料、绿化屋顶、雨水花园等措施，增加城市的雨水渗透和储存能力，实现雨水自然循环，这不仅有助于减轻城市内涝、干旱等问题，还能提高城市环境的舒适度和美观度。

排放物管理

光污染

- 要求施工单位合理安排作业时间，尽量避免夜间施工。
- 必要时的夜间施工，要求合理调整灯光照射方向，在保证现场施工作业面有足够光照的条件下，减少对周围居民生活的干扰。
- 要求在高处进行电焊作业时应采取遮挡措施，避免电弧光外泄。

废水管理

- 严格遵守《中华人民共和国水污染防治法》等法律法规，实施了《建筑工地污水排放标准》等内部管理细则，确保废水的高效处理与回收利用。
- 为提高废水处理效果和水资源再利用率，我们在施工场地中设置专门的废水收集与处理设施。工程废水、生活废水及雨水将经过预处理、沉淀、过滤等多级处理过程，通过水泵打入水箱，实现水资源循环利用。处理后的废水可以用于绿化灌溉、工程消防等用途，实现废水回收利用。

废弃物管理

- 严格遵守《中华人民共和国固体废物污染防治法》等法律法规，并积极在内部推动《建筑垃圾转运及再利用管理办法》。
- 我们要求施工中尽量减少施工固体废弃物的产生。
- 施工现场应按要求设置有明确标识并封闭的简易垃圾站，及时对施工垃圾进行收集、分类、回收利用、清运处理。
- 对于循环利用的固体废弃物，我们优先采取现场再利用的处理方式。对于不可回收的固体废弃物，如建筑垃圾、渣土等存放在封闭的垃圾站内，并委托具有垃圾清运资质的单位送至垃圾消纳厂处理，做到建筑废物合规处理。
- 对于有毒有害不可回收固体废弃物，要求必须执行国家有关法规，利用密闭容器存放，并签订委托处置协议，委托具有当地环保局颁发的经营许可证的单位处置，确保此类废弃物处置符合法律、法规的有关规定。

扬尘及噪声控制

扬尘管理

- 施工现场严格落实六个“100%”的要求：施工工地周边 100% 围挡、物料堆放 100% 覆盖、出入车辆 100% 冲洗、施工现场地面 100% 硬化、土方开挖 100% 湿法作业、渣土车辆 100% 密闭运输。

噪声污染

- 严格遵守国家标准《建筑施工场界噪声测量方法》GB 12523-2011 的要求制定降噪措施，最少每半月一次定期对施工现场场界噪声进行检测和记录，噪声排放不得超过国家标准。
- 在项目施工过程中还优先采用低噪音的工艺与施工方法。当施工作业的噪声可能超过建筑施工现场的噪声限值时，我们严格按照当地政府规定履行申报程序并在核准后进行施工。同时，我们还确保在核实的时间段内进行施工，避免夜间或休息时间噪音扰民。

宣贯与培训

为进一步提高员工对绿色施工的认识和实践能力，我们开展了一系列绿色施工宣贯培训活动。培训内容涵盖绿色施工的基本理念、国家政策与法规、节能减排技术、废弃物处理与回收利用、绿色建材应用等方面。此外，我们还组织了系列现场实践活动，让各类员工亲身参与绿色施工，了解如何在实际操作中将绿色理念融入施工环节，通过具体案例分析和经验分享，使员工更好地理解绿色施工对于环境保护和企业可持续发展的重要性。

绿色运营

中南建设秉持绿色运营理念，积极推行无纸化办公等绿色实践。我们从办公运营场所的精细节能降耗管控以及废弃物合规减量管理着手，竭力在为员工提供环保、健康、舒适的办公空间同时，倡导全体员工积极践行低碳生活方式，将绿色可持续的低碳办公理念与节能降碳氛围融入企业文化。

绿色运营举措

习惯推广

鼓励员工使用公共交通出行，优先选取新能源交通工具，推广绿色出行习惯

意识强化

在日常工作中通过节电、节水、节纸细节工作，持续强化员工绿色办公意识

模式焕新

推广无纸化办公模式，借助电子邮件、内部通讯工具、线上流程审批，文件电子化以及在线会议工具降低办公资源消耗与非必要碳排放

绿色办公系列实践及宣贯海报

按需点餐，杜绝餐饮浪费，践行光盘行动

张贴节电、节水、节约纸张、绿色出行等海报标识，于细微处强化员工绿色办公意识

随手关灯节电，灵活控制办公区空调温度

倡导自带水杯，减少非必要一次性餐具使用

推行文印集采，更新节能打印设备
与正版办公耗材供应商达成战略合作

办公家具调拨复用，提高办公家具使用效率

推进办公废弃物无害化处理 探索办公耗材再生利用新方案

厉行节约勤俭办公专项行动

2023年度，中南建筑开展“厉行节约 勤俭办公”的专项行动，通过统筹做好会议计划管理，鼓励视频会议，并提倡无纸化办公，确需打印的材料优选纸面克数低的纸张并双面使用，行程相近合并安排出行车辆等，全年办公成本可降低10%以上。



我们鼓励每一位员工从我做起、从小事着手、从身边开始，以绿色低碳的办公模式和生活方式支持可持续发展，争做“绿色办公、低碳生活”的先行者、践行者、传播者，与企业一起实现办公运营的绿色生态化，共建绿色低碳的美好人类家园。

04



品质为本 持续构建健康生活

中南建设坚守品质初心，以匠心工艺赋能建筑施工与地产开发核心业务，同时积极寻求产品品质的创新突破与服务体验的持续优化。我们致力于打造集健康、绿色、高品质于一体的居住空间，满足人们对多元、宜居城乡生活的向往，持续为构建健康人居环境注入强劲动力。

本章涉及议题：产品责任、客户关系

• 亮点绩效



累计获得鲁班奖 **26** 项、

詹天佑奖 **18** 项



2 项工程获中国钢结构金奖工程



400客服中心累计响应报事约 **28** 万单

维修报事 **100%** 跟踪处理



报告期内，共计组织社群活动 **297** 场

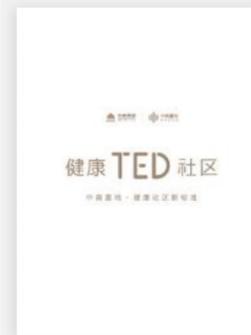
参与活动客户达 **2.88** 万人次

全体系创新发展

中南建设锐意进取，致力于打造高品质产品，满足客户多元需求，并将健康人居理念融入产品研发和产业体系升级过程中，凭借自身全产业链优势努力为客户构筑诗意栖居的当代绿洲。

健康 TED 社区

作为健康住宅先行者与美好生活服务商，中南建设倡导身、心、灵全维度的健康生活方式，推出健康TED社区，适配人们对居住安全、健康、舒适等功能性的关注与需求。



健康 TED 社区核心理念



健康 TED 社区具体内涵



全产业链智能化管理体系

中南建设专注于通过完善的管理体系提升全产业链工作效率，全面推进数字化、智能化与生产运营管理的深度融合。报告期内，我们积极探寻部品化生态系统，利用智能化手段，将开发、设计、施工、运营各环节串联全产业链智能化体系。



开发环节

中南建设积极搭建覆盖投、融、管、退、营各节点的综合化管理平台，不仅实现了业务场景全覆盖，还通过整合项目主数据、投审目标、销售需求、运营计划等打造智能化管理模式，全面提升自身开发能力，持续夯实全产业链智能化管理体系的核心环节。

设计环节

2023年，我们继续以突破产品能力，提高供应链能力以及提升建造能力三大目标为指导，加快打造全产业链智能化管理体系。





突破产品能力

以对、快、好、省为目标

为客户提供物质和精神的双重价值

- 物质层面为客户提供高性价比、优质功能的产品
- 在精神层面为客户打造高颜值、优服务的治愈系产品，提升客户体验



提高供应链能力

以少而精、精而稳、稳而优为目标

为实现大中南供应链生态圈 + 中南定制的模式

- 针对部品供应商建设部品标准，严选优质生产线
- 针对服务供应商整合内部资源，优选外部资源



实现建造能力提效

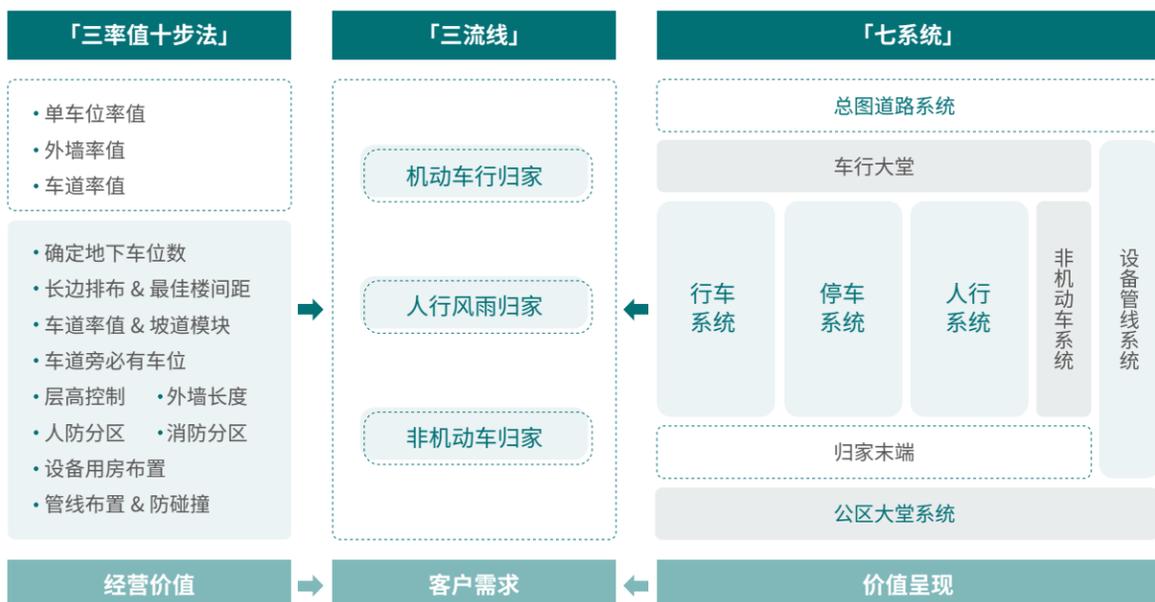
以“两提两减”为目标

推进精细化工程策划体系及革新技术体系建设

落实模块化、数字化与智能化在产品制造过程中的技术应用

得益于中南建设深耕客户、着眼经营的长期产品主义，我们通过对客户归家动线上体验空间的统一梳理，建立了集客户研究、价值定位、区域产品级配、成本配置及操作应用为一体的模块化体系，保证交付后每个空间设计的合理性和客户归家的舒适感。

社区底盘车库模块化体系透视



此外，依托中南将产品模块拆解到部品的全景体系，基于中南成熟的标准化产品线及产品风格，我们形成了“九宫格”式的产品矩阵，并可将其与企业供应链内的部品配置按照产品模块分类进行套系匹配，实现在每个套系内形成语言统一、符合中南产品观的部品组装，完成了产品从标准化到模块化再到部品化组装的智造过程关键环节与流程的创新实践。

建造环节

报告期内，中南建设以项目管理中心为基础，下设运营管理、招标采购、成本管控、工程管理、设计管理、客户管理等各部门开展综合管控，试点实行工程总承包（EPC）管控模式，对少量项目的现场建设管理实行兼岗管控形式，大大提升了项目沟通决策效率。

此外，我们通过视频监控系统对所有项目在建工程情况进行有效监督，并在此基础上打造智能营造管理系统。该系统内包含计划管理、行为管理、巡检管理，进度管理等信息化工具，可进行包含计划达成率情况、质量整改情况、第三方检查情况等各项定量数据的智能化统计，从而高效辅助项目工程管理工作，持续优化项目资源统筹。



通过对全周期设计线上化管理以及项目全周期智慧化管控，中南建设实现了产品管理能力与产品质量的持续优化与提升。



截至报告期末，中南建设的产品设计节点上线率已达 **80%**

全周期质量保障

2023年，在行业整体外部承压的情况下，中南建设坚持保交付、保质量，秉持着“科学管理、技术先进、恪守合同、优质高效”的质量管理方针，将产品安全与质量放在生产第一位，致力于为客户提供健康安全的精工品质。我们通过贯彻“深入推进标准化，提升产品质量”的策略，不断完善生产全链条的质量控制和监督流程，提升产品竞争力。

质量管理制度

中南建设严格遵守《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《房屋建筑工程质量保修办法》等产品、服务质量相关法律法规与标准规范，按照企业内部《大运营管理制度》《工程质量管理制制度》《工程计划管理制度》《工程管理策划书编制作业指引》《快建 2.0 体系操作指引》《全流程工程管理行为指引》等制度规章与作业指引，全方位落实标准化质量管理体系，严控产品与服务质量，确保高品质履约与交付。



质量检查与风险评估

公司依照《工程质量管理制制度》《红线管理制度》《综合运营奖罚管理指引》等内部质量管理制制度，形成了以“上报、预警、处置、监控”为核心的质量监控体系，采取智能营造、可视化监控管理等手段对各类风险点进行预控和管理。为确保全产业链风险评估流程的有效性，我们自上至下地明确了区域、项目、监理、施工单位的职责权限，严格查验风险检查点。

2023年，为保障交付项目进度，中南建设强化了对交付节点的管控和品质管控，组织三次系统性全面培训宣贯。总部全年组织三次全项目覆盖的专项巡检，每个区域公司全年进行不少于四次全项目覆盖的区域巡检。

集团层面质量风险检查动作

第三方过程评估检查

外部评估检查体系聚焦质量缺陷和系统风险，通过每年两轮第三方飞检，使事前预控和事中过程管理得以落地。

集团风险点检查

集团工程进行不定期抽查，建立总部-区域-项目三级项目风险预警机制，助力经营目标顺利达成，设立三个工程风险点：正负零、主体结构封顶、外立面落架。

交付评估

聚焦客户视角，对交付项目在交付前一个月正式进行第三方工程质量交付评估，未达标坚决不允许交付。

材料检查

规范集团各项目对施工材料设备的管理，针对中南置地操盘项目、材料工厂进行每年三轮飞检，预控材料质量风险。

区域层面质量风险检查动作

区域日常巡检

区域将项目巡检作为常态化管理依据，每月进行随机巡检。

区域项目部日常工程检查及验收

区域公司工程对本公司所有在建项目进行月度检查，并提交报告至集团备案。项目部日常工程检查和验收，形成管理闭环

区域专项检查

聚焦重大节假日、冬季施工等特殊时期，进行全覆盖安全施工大检查，制定专项施工方案和应急预案。

项目质量检查体系

2023年，公司继续完善项目质量检查体系，通过覆盖各维度、多频次的质量检查工作，确保为客户交出高品质答卷。

📅 日检

📧 周检

🔍 安全检查

👤 月度巡查

🏠 模拟飞检

🛑 停止点检查

🛡️ 安全拉闸

🔄 过程飞检

📋 交付评估

📅 不定期检查

此外，我们同时开展外立面、景观专项检查和第三方专项评估，通过专业的质量评估体系，完善项目的工程质量管理体系架构。

外立面专项考核 体系构成考核

- 主要围绕实测实量、质量风险、安全管理三个维度，匹配不同权重，对所有供方单位进行考核。
- 其中，根据考核风险结果分为 A、B、C、D 四类风险，实施相应的扣分，以督促供方单位质量提升。

景观园林专项 体系架构考核

- 以项目进度为周期，进行过程专项检查，对软景、硬景、安全文明以及其他倒扣分项按阶段进行评估。

质量管理措施

中南建设秉持“质量第一”的理念，不断探索新的质量管理举措。我们设立“交付标杆奖项”，调动各区域对项目高质量建设的积极性，激励员工关注项目施工和交付水平，推动项目质量持续提升。同时，我们还通过例如风险项目专题会、满意度提升会、飞检总结会等定期和不定期专题会议，总结实践经验，努力精进产品质量。



楼梯定型化防护



烟道洞口定型化防护



屋面定型化防护



屋面定型化防护



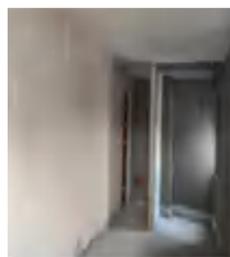
采用石膏砂浆



砼界面剂处理美化



采用石膏砂浆



砼界面剂处理美化

报告期内，我们聚焦“产品力、品质力、营销力、运营力”四力建设，以“Safe+ 体系”为产品观，围绕健康安全、品质安全、社区安全三大安全板块，构建未来生态链地产开发平台。针对传统建筑的开裂、漏水、污染等多种居住痛点及安全隐患，我们不仅提出针对性解决方案，更自底层逻辑开始对施工工艺、材料供应、科学设计进行标准化管理，为业主倾心打造安全、健康、无污染且更经得起时间洗礼的安心住宅。

Safe+ 体系产品观

Safe+ 体系是从“健康安全”“品质安全”“社区安全”三大安全板块入手，通过建筑用材、品质把控、施工工艺全方位升级，并以智能科技归家系统，加持品质生活体验，构筑起居家安全体验持续升级的完整闭环。

Safe+ 体系

Safe+ 体系



打造无污染精装：在三大国际标准、风、光、水、声、热、氧、室内六维循环系统的室内无污染基础上，升级迭代引入无污染归家系统等室外无污染，同时严控精装过程管理保证无污染落地。



从材料、施工入手，首先高要求生产定制环保材料生产线、高门槛认证、高标准运输及存放、高频次检测，严苛的施工管理体系，无污染施工过程监管，保证工程无污染，其次运用铝模爬架+全砼浇筑、结构自防水、材料设备防水等四新工艺（新工艺、新材料、新设备、新智慧）做到工建安全。



主要包括多重安防智慧系统，高空抛物监控、紧急呼叫系统等防意外系统，家用视频社区监控防走失系统，智能门禁、电子周界报警等防盗系统；人车分流、无障碍通行、智慧车库等安全归家系统。

秉承“建筑品”的企业文化，“精益求精，追求卓越”的工匠精神，中南建设以持之以恒、不断创新的态度，坚持以品质换取市场，努力谱写高质量发展新篇章。

截至报告期末，中南建设已累计获得：

鲁班奖 **26** 项

特别鲁班奖 **1** 项

詹天佑奖 **18** 项

钢结构金奖、中国建筑装饰奖等国家级大奖 **80** 余项

扬子杯、长城杯、白玉兰杯、泰山杯等省级优质工程奖 **200** 余项



未来，我们也将与时俱进，持续发力，为城乡建设事业高质量发展继续贡献力量。

部分荣誉证书



精工品质，再获第26座鲁班奖

2023年12月10日，中南建筑土木集团公司参与建设的南京至句容城际轨道交通工程（宁句线）荣获2022-2023年度第二批中国建设工程鲁班奖（国家优质工程），这也是中南集团旗下中南建筑获得的第26座鲁班奖。

鲁班奖创立于1987年，是我国建设工程质量的最高荣誉奖项，是广大工程建设者争创高水平高质量工程项目的重要标杆，在国内外有着重要影响。



宁句线全线贯通仪式现场图



中南建筑历届鲁班奖奖杯合集

宁句线工程起于南京东部综合枢纽马群站，终于句容高铁站，线路全长43.70km，是南京第一条真正意义上的跨市域轨道线。中南建筑土木集团公司负责承建01标段含4座车站（地下站1座、高架站3座），6段区间（高架区间4个、地下区间2个），总长达15.6km，总造价逾20亿元。宁句线于2021年5月31日全线贯通，2021年12月28日正式开通运营，成为江苏省沿江城市群城际轨道交通网最重要线路之一，获得南京地铁集团及宁句两地沿线广大市民的高度赞誉，被誉为长三角一体化、宁镇扬一体化和南京都市圈融合发展的标杆工程。



项目自建梁场



工作中的架桥机



矮塔斜拉桥建设实景

建设中，项目积极对接南京大学等科研单位，依托关键节点工程，开辟新课题、新工法，形成《水源涵养区复杂地层地铁矿山法隧道施工关键技术》、《非对称、变截面预应力刚构连续曲线梁桥施工关键技术》、《国内地铁领域最大跨度斜拉桥施工关键技术》等多项创新性科研成果，出版专著《城市轨道交通工程全过程环境保护管理》，获专利10余项、论文8篇、工法6项，荣获2020年度江苏省城市轨道交通建设学术年会一等奖、2022年度江苏省综合交通运输学会科学技术奖、江苏省岩土力学与工程学会科学技术奖、江苏省土木建筑学会土木建筑科学奖、北京市政工程建设QC小组优秀成果一等奖、全国市政工程优秀质量管理小组三等奖等奖项，为今后城轨工程建设提供了重要的借鉴价值。

绿色钢结构技术，中南建筑两项工程获国家级最高奖项

2023年6月，2023年度全国建筑钢结构行业大会在上海召开。由中南建筑总承包施工的“昆山中南世纪锦城38#楼”荣获“第十五届第一批中国钢结构金奖工程”。“中国钢结构金奖工程”是中国建筑钢结构行业工程质量的最高荣誉奖项，中南建筑两项工程再次获奖代表着行业的肯定与认可。

昆山中南世纪城38#楼采用CFST柱型钢框架+支撑结构体系，建筑结构安全等级二级，设计使用年限50年，抗震设防烈度7度。钢结构主要由箱型钢柱、H型钢梁、箱型支撑组成，总用钢量约2151吨，材质主要为Q345B，部分钢柱和支撑材质为Q390C。CFST箱型柱，从下往上分别内灌C80~C60混凝土，柱截面宽度与墙同厚，长度从800mm~200mm，柱壁厚为20mm~8mm。H型钢梁主要为焊接H型钢，部分采用成品热轧H型钢，钢梁宽度主要为200mm和150mm。楼盖采用型钢梁和钢筋混凝土现浇板、楼梯采用钢筋混凝土预制楼梯，内外墙采用蒸压加气混凝土NALC板。



此外，由中南建筑总承包施工的“萧政储出（2011）46号地块商业金融业、办公项目”（杭州市钱江世纪城H-12地块）荣获第十五届“中国钢结构金奖”。

萧政储出（2011）46号地块商业金融业、办公项目位于杭州市萧山区钱江世纪城H-12地块，整个项目是由1栋59层塔楼，1栋9层裙房组成，以5A级甲级写字办公楼为主，集餐饮及其他设施于一体的超高层建筑。项目用地面积10418m²，总建筑面积169188.98m²，其中地上总建筑面积127170.81m²，地下总建筑面积42018.17m²，主楼地上57层，塔楼建筑高度280m。



BIM研究获荣誉，促进建筑技术转型升级

2023年11月21日，南通市建筑业第五届“江海杯”BIM技术应用大赛发布会暨表彰大会成功召开，中南建筑获南通市建筑业“江海杯”BIM技术应用大赛“成绩突出单位”荣誉。

中南建设于2013年成立了BIM研究中心，以促进建筑技术转型升级为使命，借助中南建筑全产业链优势，不断探索BIM的技术研发、应用创新。近年来，中南建设通过对BIM技术的研发创新、应用发展，已形成贯穿项目设计、施工、交付、数据反馈全流程、多维度的BIM管理组织体系，并将BIM技术实现在土建、安装、钢结构、装饰、市政多方面的应用，取得了丰硕的成果。本次获得“江海杯”BIM技术应用大赛“成绩突出单位”荣誉，是对中南建筑在BIM技术应用取得成绩的肯定与认可。下阶段中南建筑将始终秉承高质量发展原则，为促进建筑业转型升级努力奋斗。



全方位客户服务

我们坚信客户的意见和建议是持续优化产品与服务质量的源动力。我们认真倾听客户心声，搭建起响应迅速、回应高效、接应流畅的客户服务机制，悉心听取客户反馈，妥善跟进客户需求。

客户关系体系



2023年，我们更新了相关制度管理机制，并结合公司组织架构调整了权责关系，以达到责任清晰、流程完善、费用优化、评价合理、有效追责的管理目的。2023年客服体系重点进行四个一致客户风险管理，一户一验交付品质管理，集中交付客户服务管理，交付后日常报事管理。截至报告期末，我们的全年客户风险事项闭环率超过95%以上，维修需求跟进关闭率达90%以上。

满意度管理

中南建设结合客户关注的产品与服务敏感点，致力于从质量、设计、服务等多方面全方位提升客户服务满意度，并将客户满意度纳入考核体系。在客户满意度调查方面，我们进一步优化调查机制，更新调查规则，增加包括交付后节点、社群文化活动相关项目，并将所有使用中南品牌的合作项目纳入考核，积极鼓励更多“沉默”的客户参与调研。报告期内，我们分别对销售端和入住端客户开展满意度调查工作，将客户对产品、服务的建议与需求传递到各工作环节之中，并针对反馈和建议进行工作优化与细节整改，构建差异化的客户服务优势。

开启沉浸式社区体验

极具中南特色的社群生活不仅是我们社区文化营造的重要内容，也是美好立方连接业主与社区的关键环节。围绕着“热爱、共建、公益”三个关键点，以创建邻里友善、互相关爱的“熟人社区”为初心，中南建设通过“中南美好We生活”营造出全周期的社区文化，与业主共同谱写美好生活乐章。

We聚美好新生活

伴随着时代发展，客户与业主对未来社区文化的创新需求不断加强，中南建设也持续探索社群升级之路，期望以全新的社区文化共生模式激发业主参与文化共建，形成共荣共生、共创共享的社区文化氛围，让志趣相投者找到组织，让同梦者成为朋友知己，从而链接起更为友善和谐的社群关系。

社群活动新IP，社区共荣新模式

2023年10月，结合浓厚的节日氛围，华南区域中南十洲项目举办了「那马市集」&「星空露营节」社群专题活动，打造烟火可亲的生活仪式感。精品零售、特色美食、k歌大赛等缤纷摊位为到场客户留下温馨欢乐的记忆。而星空露营节则设置了炭火烧烤、围炉煮茶、潮流音乐趴等充满美好体验感的环节，在葱茏的草坪绿意的围绕下，伴着天籁之音和三五好友或开怀大吃，或品茗闲叙，回归到真正关注自我需求的“悦己”行为，也能够以更好的姿态去经营亲密关系，为年轻态生活人群营造了“爱与自由”的心灵乌托邦，释放情感、表达自我的重要场合。

中南建设紧跟当前社群运营潮流，实现了社群运营从1.0到2.0的迭代升级，探索出We光轻跑团、中南美好夜、We力集结社等社群IP，以沉浸式的社群体验，形成独特的社群文化。



报告期内，中南美好 We 生活：

400客服中心全年共响应报事约 **28** 万单，维修报事 **100%** 跟踪处理
直至维修完成，客户主动表扬达 **633** 次

共组织社群活动 **297** 场

累计参与活动客户达 **2.88** 万人次



诉求响应

中南建设深知在打造一流产品和服务的过程中，充分考虑每一位客户的实际需求至关重要。我们搭建了透明畅通的客户沟通渠道，及时接收客户的咨询、报修、投诉等诉求并及时协调内部资源做出反馈，切实提升客户体验。

中南建设客户沟通渠道

中南客户服务热线
400-188-6161

微信平台
企业微信

客户 APP
鹿友家

隐私安全

中南建设高度重视信息安全管理与客户隐私保护，我们严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》《中华人民共和国网络安全法》等法律法规要求，尊重和保护客户隐私。为进一步提升客户隐私安全保障，我们一方面按照国家最新保护要求调整并优化了网络架构，具体采取分级管理、权限限制等保密措施，对员工不开放客户信息下载端口，并对数据信息的访问机制和权限进行了升级管理；另一方面我们制定了严格的责任处罚机制，从内部管理制度层面强化客户隐私与信息保密规范。报告期内，中南建设未发生任何重大客户隐私泄露事件。

数据权限管理机制

标准岗位授权机制

梳理人员职能与系统、数据的访问关系，建立统一的标准岗位体系，设置不同岗位的访问权限

系统访问安全机制

将各系统均集成在 OA 办公平台上，针对系统各功能模块的访问，进行日志记录
各系统界面设置水印等数据安全措施，充分保障了数据访问安全

数据库安全访问机制

按访问用途将数据库访问账号权限进行拆分，设置查询权限账号、管理权限账号、业务权限账号

定期巡检机制

每 3-6 月对数据库性能和数据安全情况进行巡检，针对数据库密码、内存及数据库资源不足等风险，进行及时分析和改进

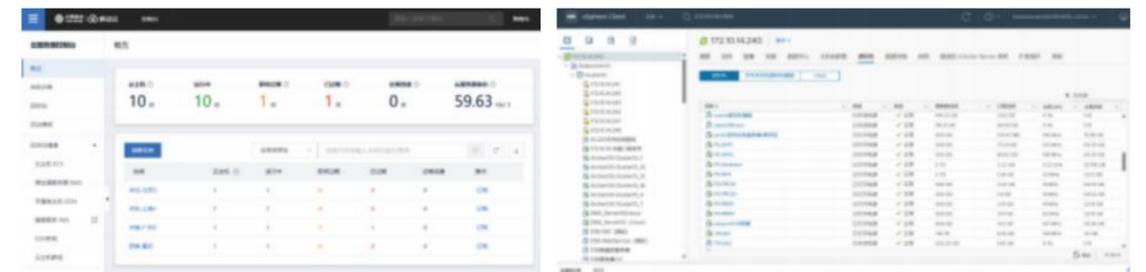
数字化转型，构建业务安全新堡垒

• 中南混合云系统

当前，中南建设的信息化建设全面步入深化应用阶段。在数字化转型深化及内部数字生态建设方面，我们依托中南集团资源，通过与中国移动，华云两家公司的深度合作，充分搭建了属于中南自己的混合云。

混合云能够提供更好的安全性，因为它在同一环境下结合使用公共和私有云服务。业务的所有敏感方面都可以由组织完全控制的私有云系统来处理。在混合云上可以进行端到端监控，使其安全可靠

混合云技术允许公司以最有效的方式分配工作量和任务。根据业务需求，公司可以轻松调整和配置混合云。它允许组织根据不断变化的业务需求在公共和私有云解决方案之间切换资源、基础设施、数据部署和网络。



中南混合云系统概览

数字化转型，构建业务安全新堡垒

• 中南建筑CJS企业管理系统

中南建设CJS企业管理系统紧密围绕“以商务业务财务一体化主数据管理为核心、以项目成本管控为主线的项目综合管理为基础、以满足集团各级管理组织高效运营、有效管控为基本目标”三个基本特征，围绕“接活、干活、算账收钱”为主线，实现以任务流、成本流、资金流贯穿项目全过程管理，平台建设兼顾现有系统投入，通过API总线和主数据解决系统贯通及数据流转问题。

报告期内，为进一步夯实项目经营数据、防范资金风险，CJS系统重点聚焦在成本管理、项目现金流、支付控制等方面进行了迭代完善。经过两年多的迭代优化，目前CJS系统在实现了项目全周期管理的同时，还强化了财务、法务、人力、行政、档案等职能模块的开发，很好地满足了企业管理的需要。

• E建拍

为提升建筑项目管理效率，中南建筑集团从项目建设实际出发，依托互联网技术、围绕智能化、数字化、人性化管理要求，自主创新研发E建拍和劳务通微信小程序软件。两套软件的推广，成功地将CJS企业管理系统搬到了现场，通过“影像采集+数据填报”有效地解决了过去系统数据滞后、数据失真、数据造假等问题。

截至目前，E建拍已完成了30多个应用的上线，涉及生产、技术、质量、材料、料具、安全、商务等多个条线。经历了几年的持续建设和应用深耕，该软件已经实现了土建、安装、土木、园林等多个单位的在建项目的覆盖，累计采集各类数据近300多万条，受到内外部一致好评。

• 指挥中心

为充分提供管理半径大造成的管理效率的降低，中南建设2022年于常乐总部建设新一代指挥中心，各区域公司建设分指挥中心，形成了远程监控、视频会议、电话会议、BI数据中心、审计中心、结算中心等一体的功能性指挥中心，通过互联网技术，将现场、分公司、总部有机统一起来，针对同一个现场、同一个数据分析问题进行决策，极大的降低了交通成本，时间成本，提升了管理效率。

• 三图制

三图制是利用数据仓库技术将分散成不同系统、模块的数据按产业、区域、项目整合成一起，形成统一的全局看板，形成“一脑掌全局”的数据分析平台。有利于我们统一看一个单位的整体数据，避免孤立的看某一方面的数据，实现了系统性评估经营风险。不同管理人员在任何地方都可以同时对同一数据分析经营问题，避免信息不对称的问题。利用数据仓库的数据，极大的提高了系统数据资产的使用率，减少了线下人为统计的工作，大大的提升了工作效率。

通过部署中南混合云，不仅有效保障了中南建设的信息安全与客户的隐私安全，我们还成功淘汰老旧物理

服务器超过 **17** 台，每年节省电费超过 **50** 万元。

E建拍自2019年上线以来已完成 **680** 多次应用迭代，累计采集各类数据近 **300** 多万条。

责任营销

中南建设秉持负责任的营销原则，严格遵守《中华人民共和国广告法》《中华人民共和国消费者权益保护法》等法律法规，切实保障客户合法权益。2023年，公司继续以“四个一致”客户风险管理为重点完善客户服务体系，通过优化市场营销管理制度，更新市场营销人员学习材料，加强人员合规宣贯与考核管理，明确价格管理与市场监测机制，完善渠道报备流程等多方面的模块化提升工作，全力保障对外营销信息的真实性、可靠性。

中南建设“四个一致”



新版市场营销人员学习手册

报告期内，为了实行全面有效的营销管理，中南建设的全部项目在首次开盘销售前均需按照公司标准流程，完成15个节点步骤的客户风险检查。同时，我们明确规定相关合同文本、推广物料、公示资料及销售说辞需进行会签，全力保障对客户告知相关信息以规避后期客户风险。在进入持续销售阶段后，我们的所有项目还需要完成每季度不少于一次的常态化风险检查，保障对客承诺与后期客户获得信息的一致性。

05



以人为本 携手伙伴共赢未来

中南建设视人才为企业最宝贵的资产，是推动企业长远发展的关键引擎。我们不仅广泛吸引各类优秀人才加盟，更通过构建完善的人才激励与培养机制，全力支持员工全面发展，拓宽职业成长路径。我们用心营造一个团结协作、安全健康的工作环境，建立起充满归属感、成就感与幸福感的企业文化氛围，旨在实现企业与员工的共同进步与价值共享。

本章涉及议题：员工管理

亮点绩效



补充商业保险实现员工及其家属

100% 全覆盖



员工关爱基金资金余额超 **57** 万元



员工学习平台上线课程超过 **555** 门



员工自主学习总时长 **14561.4** 小时

招聘与雇佣

中南建设秉持“与同心者为伴，以奋斗者为本”的人才理念，尊重每一位员工的辛勤付出，切实维护员工在雇佣、薪酬、福利、培训、发展等多方面的权益与需求，推动员工与公司共成长、与企业共繁荣。

多元用工

中南建设严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规以及中国人力资源和社会保障部等主管部门要求，并同步配套了完善人力资源相关内部制度，全力保障公司人才管理工作的规范性及公平性。我们坚持以多元化渠道凝聚卓越人才，在招聘过程中绝不以性别、年龄、宗教、民族、家庭与健康状况等因素进行差别对待，严禁雇用童工和强制劳动等情况，努力在实现员工队伍多元化的基础上，持续提升工作场所的包容性和公司发展的可持续性。

报告期内，中南建设悉心打造有温度的包容性职场



公司共拥有 **9448** 名员工



员工雇佣及劳工管理重大违规事件 **0** 案例

在人才招聘环节，中南建设坚持德才兼备、以德为先的基本原则，努力寻找职场“奋斗者”与事业“同路人”，不断探索更加灵活多元的招聘渠道。在校园招聘方面，中南建设倾心打造的“南匠星”“南耀星”“南阳生”等校园招聘项目，吸引了大批优秀毕业生加入。在社会招聘方面，我们则通过“未来领英计划”吸引外部优才加入中南建设的奋斗事业之中。此外，我们灵活应用线上线下渠道，通过电话、短信、微信群等方式加强雇主品牌建设，以空中宣讲、品牌直播、校企合作、职场互动等形式，促进企业与潜力人才之间的交流与互动，帮助更多求职者走近中南。

趁年轻，勇敢拼：2023年管培新生入职宣誓仪式

2023年3月，参加南通工商业联合会组织的“百家商会千家民企进高校”活动，拓宽招聘渠道，鼓励本地大学生留南通就业创业，过程中重视大学生引进质量，在年龄、学历、职业资格、专业素养、管理能力等方面严格把关，招收质量得到提升。



薪酬福利

中南建设感恩每位员工的辛苦付出，不断以实际行动回馈员工。我们具体遵循专业化、差异化与统一化原则，通过《薪酬管理制度》、《绩效管理制度》、《晋升管理制度》、《职级职衔管理制度》、《福利管理制度》为员工提供具有外部竞争力与内部公平性的薪酬福利，还同时为员工提供年度商业保险、年度体检、市内交通补贴等定制化、个性化福利增强员工获得感与幸福感。除了既有的标准员工福利以外，我们在冬夏时令、传统节日、业务攻坚等特定节点，也会贴心为员工带去慰问福利，在工作日常与生活细微之处持续提升员工与企业间的归属感和向心力，与员工同行共进，携手成长。

商业保险全方位覆盖计划

中南建设每年均为包括实习生在内的所有公司员工补充购买包含意外险、疾病险和医疗险等在内的年度商业保险，实现了员工额外商业保险的100%覆盖。报告期内，在员工商业保险之外，公司的商业保险覆盖范围进一步拓展，我们同步为员工家属免费购买商业保险保障，实现了商业保险对员工及其家庭的全方位覆盖。

在具体工作中，我们为每位员工提供了详细的商保沟通海报及保障介绍单页，并为每名员工配置“商保HR小助手”。员工如果有任何商保问题，均可以通过“商保HR小助手”得到快速有效解决。此外，我们还坚持每年对商保方案进行持续回顾与更新迭代，全心保障员工及其家庭幸福。

时令福利关怀

节日暖心问候，传递企业温暖



关心患病员工，募捐善款善资



沟通与关怀

中南建设积极在尊重、包容、和谐的工作氛围基础上，致力于为员工提供更加舒适的工作环境、更加畅通高效的沟通渠道、更加丰富有趣的关爱活动、更加多元包容的文化氛围，让员工可以时刻感受到企业温度，将贴心关怀带入员工心间。

员工沟通

中南建设秉承“以人为本”的人才责任理念，充分尊重员工对工作与生活的期望与诉求，让员工的声音伴随企业的发展与成长。报告期内，我们开展了多种形式的员工沟通活动听取员工心声，努力调配企业资源切实解决员工困难，拉近员工与公司心与心的距离。

全方位员工沟通体系



置地有声：理解、互信、交心



高管面谈：答疑、反馈、解惑



总裁 T-talk：建议、分享、鼓励



文化落地：同心、共信、前行



2023年奋斗日：致敬一起奋斗的岁月

2023年7月中旬，中南建设以“活下去 长期主义”为主题的“2023奋斗日”系列活动圆满举行。我们通过形式多样的交流与沟通活动，集团和区域公司接续联动，共同见证奋斗的高光时刻，开启下一段征程的奋斗使命。



在“奋斗日”系列活动中，中南也迎来了2023届南阳生与南埔生。职场萌新，闪亮登场，许下“以客户为中心”的入职誓言，正式开启职业生涯。

员工关爱

我们心系每一位员工的工作与生活，致力于倡导“崇尚简单、快乐工作；追求幸福、美好生活”的理念。中南建设通过组织开展多样化的员工关爱活动不断提升员工幸福感，增进员工间情感交流，持续强化员工团队凝聚力和企业认同感。报告期内，中南建设为员工提供了更实际的帮扶形式和更多元的关爱活动，让员工切实感受公司温暖。

中南建设始终在关键时刻与员工风雨同舟，患难与共。我们面向困难员工设立了关爱基金，为因罹患重大疾病、遭受人身重大伤害、遭受财产重大损失造成经济困难的员工雪中送炭。



截至报告期末，中南置地员工关爱基金资金余额超 **57** 万元，正由员工关心委员会进行公开透明的妥善管理

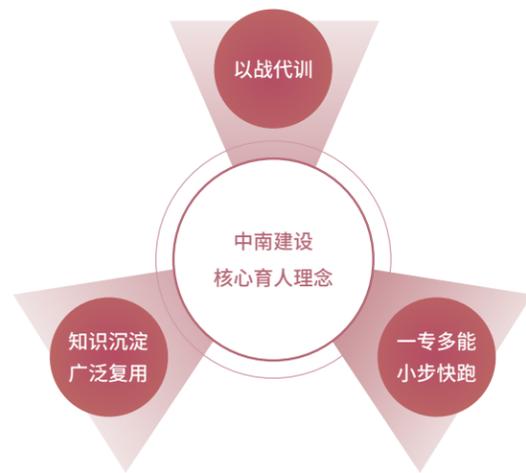
中南建设强调员工工作与生活的平衡，在激励员工不断成长的同时，全方位关注员工的身心健康，努力营造积极向上的企业氛围。在“快乐工作，美好生活”的理念指导下，我们在报告期内组织开展了广受员工好评的系列精彩活动，在持续提升员工综合素质，丰富业余生活的同时，帮助员工平衡生活与工作，促进企业、部门、员工间的互动交流。

培训与发展

优秀人才是企业可持续发展的动力和打造企业核心竞争力的关键。中南建设重视员工个性化成长与多元化发展，秉持与员工共同进步的理念，致力于培养并激励员工不断成长成才。我们为全体员工提供多元化的学习模式与完善的培训机制，全方位满足员工学习提升需求，并期望以此实现员工通用技能和管理技能的融合式发展以及长远职业目标的实现。

赋能成长

我们充分尊重员工的培训与发展需求，并在整合企业内外部学习资源的基础上，针对不同业务条线与岗位职级，为不同员工量身定制了全方位的个性化培养体系和多渠道的学习平台，聚焦员工领导力、战略力、内驱力、协作力和执行力的培养，鼓励员工实现多元化、多方面的个人职业发展。

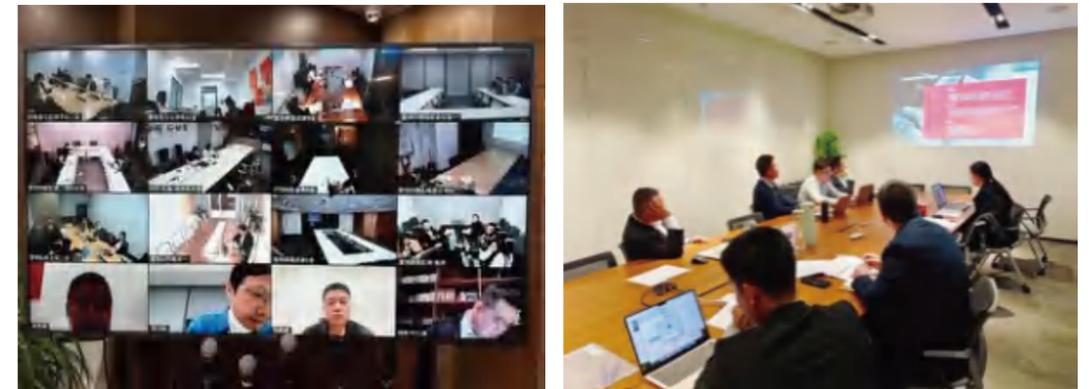


报告期内，中南建设在人才发展工作中，利用加速化和常态化的人才培养项目，助力员工全方面发展。我们在关注管培生培养之外，还重点聚焦年轻管理者的持续培养和梯队建设，不断夯实企业的专业力量与中坚力量。

“中子星”项目加速潜才发展

2023年6月，“中子星”项目启动，46名中子星学员共同开启了2023年中子星学习之旅、一起驶入加速发展快车道。“中子星”项目全年设置共开设21门中南干部体系与素质能力要求入门课、5门管理精进、领导力提升主修课、2次知识自学，知识延展，视野拓展、1场志愿军精神学习，实战攻坚课题研讨工作坊；7个实战课题结营汇报与答辩、2位高管职业发展与管理心得专题分享；全面提升学员管理和实战能力。

截至报告期末，中子星学员中有17名新任管理者，其中5人为受训期间新提拔；其余为R0R1的板凳；截至年底，46名学员中，2023年度晋升32人，占比约70%；6-10月中子星受训过程中，内部新提拔管理者5人，10人顺利通过挂职期考核，通过赋能提升新任干部快速转身和胜任，全力助益员工实现长远职场目标。



2023年，中南建设还上线了以“中南化、专业力、通用力和领导力”四个维度课程为轴的“智地云学堂”线上学习平台，通过对条线中南化基础课程、专业赋能课程、通用课程、领导力课程的内部研发和外部采购，建立起了丰富多维的员工学习及培训课程库。课程分类以专业力、通用力和领导力维度为轴，通过对条线基础课程、专业赋能课程、通用课程、领导力课程的内部研发和外部采购，建立丰富多维的课程库。

截至报告期末，我们的线上学习平台



上线课程超过 **555** 门



1753 名学员上线学习

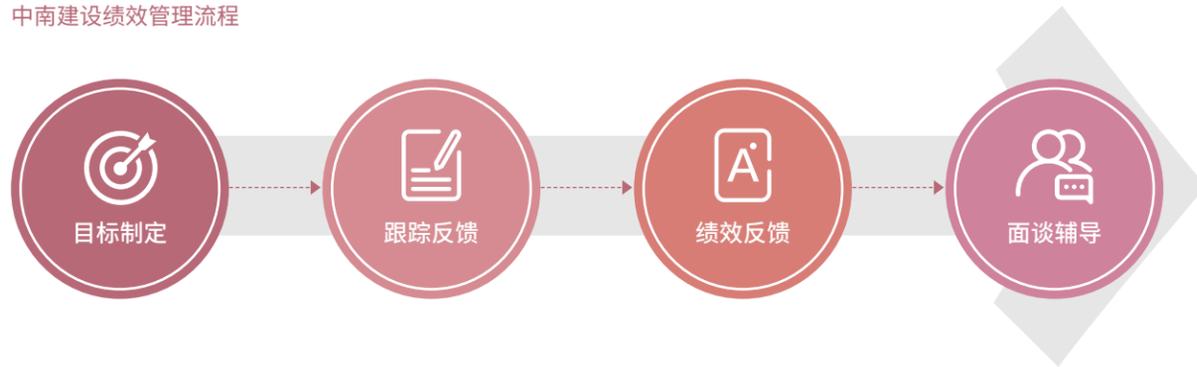


学员自主学习总时长 **14561.4** 小时，人均学习时长超过 **8** 小时

绩效激励

中南建设注重通过绩效激励与管理建立员工与公司可持续发展的紧密纽带。我们通过《绩效管理制度》《晋升管理制度》《评优管理制度》等内部规范性文件，不断完善以绩效为导向的员工激励机制，持续优化绩效管理流程，从而有效厘清员工素质、能力、业绩表现和岗位要求、业务发展、公司战略的匹配情况。

中南建设绩效管理流程



我们建立BSC立体评价的绩效考核体系，兼顾组织绩效及个人绩效，可根据不同员工类别区分承接比例及指标，使得员工与企业责任共担，同时通过绩效指标的传递和牵引，使个人、部门与公司三者目标达成一致，以此提高员工工作效率、职业素质和自驱能力，激发员工的积极性和创造性，促进员工快速成长。

同时，中南建设也为员工制订个性化提升方案，便于员工针对性提升个人绩效和能力。我们将绩效考核结果与员工薪酬挂钩，便于以绩效奖金真实、客观地反映员工工作表现，与员工共同分享发展成果，从而让员工能够在企业获得职业成就感，并愿意长期为企业的发展贡献自身力量。此外，为了充分保障绩效管理机制的公平性与合理性，在绩效评估工作结束后，员工可通过正式申诉途径对绩效结果进行高效沟通与进一步反馈。



³Balanced Score Card, 平衡计分卡

健康与安全

中南建设高度重视员工健康与安全，严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》等健康安全法律法规，持续完善健全安全生产管理体系，切实落实安全生产管理责任，全方位保障员工的健康与安全。



安全生产

我们始终坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的管理方针，通过《工程安全文明管理制度》《文明施工管理制度》等施工安全管理文件，持续推进安全生产管理标准化，并以智慧安全为抓手，以文化安全为核心，同步明确各部门、各岗位的安全生产职责，在“人人讲安全，人人懂安全”的安全生产氛围下，狠抓安全体系管理，创新安全标准化打造，促进各项安全生产管理工作的规范化落实。

中南建设安全管理架构



安全生产的落实也离不开每一位员工的大力参与。报告期内，我们为员工的健康安全设置了多重防线，通过与项目员工签订年度安全生产责任书、向一线员工提供安全保险、严格执行实名制管理等安全管理方案，悉心守护员工的健康与安全。

安全教育

我们高度重视每一位员工安全生产知识与技能的持续提升，积极开展多种形式的安全教育培训宣贯，坚持组织员工参与相关安全培训、竞赛活动和演习演练，持续提高员工安全生产和事故防范意识，促进员工健康安全素质不断提升。

基于安全生产培训计划，我们高效开展了涵盖国家安全生产法规、安全生产方针政策、安全生产规范标准、公司安全管理制度、典型安全事故等在内的各类安全生产培训，并在日常工作中对于公司安全生产标准化、安全防护定型化、特种作业安全管理，脚手架、临时用电、消防管理等专业性知识以及公司安全要求进行持续宣贯，营造全员安全生产的良好氛围。

我们坚持将支部建立在项目上，让党旗飘扬在工地上。在工作中，我们持续推动党的活动与企业生产经营有机结合，发挥党员先锋模范作用，持续开展项目安全生产宣贯强化工作，并有效督促项目安全生产实践，推进党建工作、企业发展、安全生产的互促共融。

安全文明亮点举措



日常安全文明会议

- 定期举行总分包安全会议
- 安全宣传融入日常会议中
- 建立安全风险销项通报制度
- 安全会议后协同走场



安全文明多形式交底

- 重要内容 ppt 会议交底
- 执行内容现场交底检查
- 机具设备日常检查交底
- 拆架划区看守巡检交底



专项安全文明巡检

- 防控安全专项巡检
- 冬季施工巡检预案制定

健康保障

中南建设坚持在公司范围内面向全体员工科普健康的工作与生活方式。我们不仅致力于为员工提供安全健康的工作环境，更鼓励员工追求工作与生活间的平衡。我们与专业医疗机构合作为员工提供年度定期健康体检，让员工可及时了解自身健康状况，排除健康隐患，筛查健康风险。同时，我们配套的员工健康咨询及健康培训讲座，也为员工解答健康疑惑，科普健康生活方式。

此外，我们的员工俱乐部常年开设羽毛球、篮球等兴趣班，并按员工需求定期开展丰富多彩的员工运动活动，方便员工在工作之余强健自身体魄，在保护员工身心健康的同时增添员工自身活力。

员工健康徒步挑战赛

中南建设倡导“健康工作、快乐生活”，各区域引导员工进行个人健康管理、因时制宜开展运动活动。公司开展运动季活动，组织徒步挑战赛，促进员工强身健体、增强团队凝聚力。



06



携手共进 共绘城乡繁荣画卷

中南建设坚守诚信创新、互利共赢的理念，积极与包括供应商在内的各领域合作伙伴建立深度协作关系，携手构建良性互动、可持续发展的产业生态系统，共同推进行业的绿色低碳转型。自成立以来，中南建设始终将社会责任意识融入企业血脉，满怀感恩之情，持续为构建和谐繁荣的社会贡献力量，实现企业与社会共同发展。

本章涉及议题：供应商管理、公益慈善

亮点绩效



合作优质供应商 **10553** 家



合作供应商《廉洁采购协议》**100%**覆盖



连续 **13** 年荣获中国十大慈善企业



联动员工、业主多方共同发展志愿者 **2,763** 人

贡献志愿服务总时数 **23,555** 小时

供应商管理

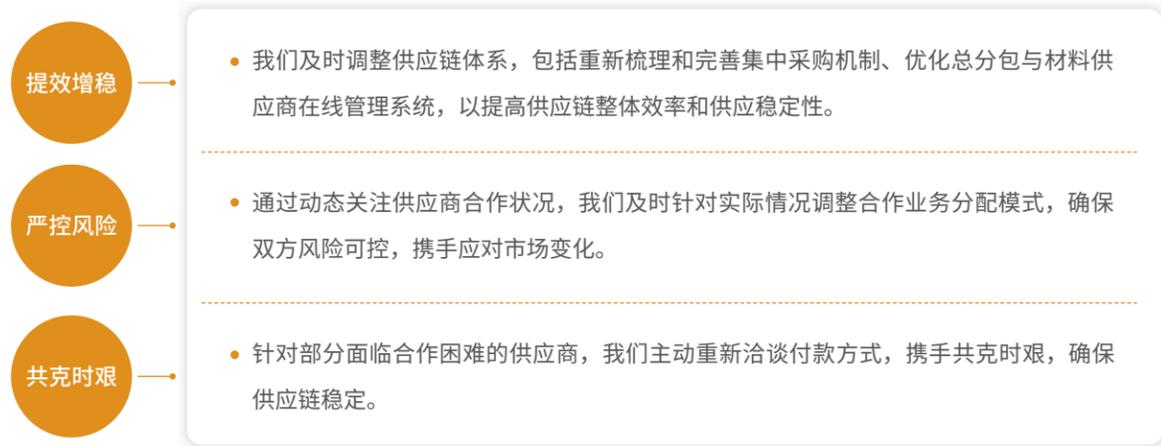
中南建设深知供应链管理对企业可持续发展的重要性，高度重视绿色供应链建设。我们坚持互信共赢的供应商合作理念，依照公平、公开、公正、透明、廉洁的供应商管理原则，积极打造负责的绿色供应链体系。

供应商管理

中南建设在严格遵照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国招标投标法》等相关法律法规，制定了《供应商管理办法》等内部管理细则。按照制度，秉承平等透明的供应商合作宗旨，坚持开放共享的合作原则，我们不断加强供应商管理水平，完善供应链体系建设。同时，依托于中南建设招标采购系统与供应商数据库等线上平台，我们对供应商实施严格、规范的准入、评估、分级、考核、激励等全生命周期管理，确保供应链长期稳定。

报告期内，我们围绕着行业环境变化与业务经营实况，灵活调整供应商管理工作及其配套细则，持续优化供应链管理实践。

供应商管理优化举措



我们完善的供应商管理机制及持续积累的商业信誉吸引了来自全国各地的优秀供应商。报告期内，中南建设主要合作的优质供应商10553家。

在合作过程中，为及时了解及管控供应商履约交付表现，有效把控供应链风险，稳步提升供应质量，我们针对供应商合同履行能力、供应稳定性、安全与文明施工措施、工程质量等多维度进行了包括定期现场审核和不定期巡检工作在内的严谨评估。针对审查和巡检中发现的待改进项及风险点，我们将会协助供应商制定整改计划并监督其执行。报告期内，我们严格基于供应商巡检审查评估结果划分了三类分数区间，并针对不同区间供应商，设立了不同后续处理与跟进举措。



供应商廉洁管理

坚守“诚信为本”的企业价值观，中南建设坚持与供应商携手共建廉洁供应生态。我们不仅在准入和履约评估过程中严格审查包含廉洁表现在内的供应商商业道德表现，更要求供应商签署包含《廉洁采购协议》等在内的廉洁合作协议，在协议书中明确规定中南建设的商业道德与廉洁条款，督促供应商履行相应责任与义务。与此同时，在与供应商合作的各个环节，我们均及时向供应商宣贯公司的合作底线与廉洁红线，一旦发现供应商存在违规行为，我们将立即停止合作。报告期内，中南建设正进一步优化供应链清正廉洁及商业道德层面的管理水平，我们的《廉洁采购协议》已100%覆盖所有合作供应商。

供应链 ESG 管理

中南建设希望与所有商业合作伙伴一起肩负起可持续发展使命，共同打造可持续的绿色供应链。我们将ESG相关要求融入供应商管理的全过程中，对供应商相关责任与表现进行持续关注与追踪，在严格管控供应链各环节ESG风险的情况下，优先选择可持续发展绩效更佳的供应商伙伴建立深度合作关系。

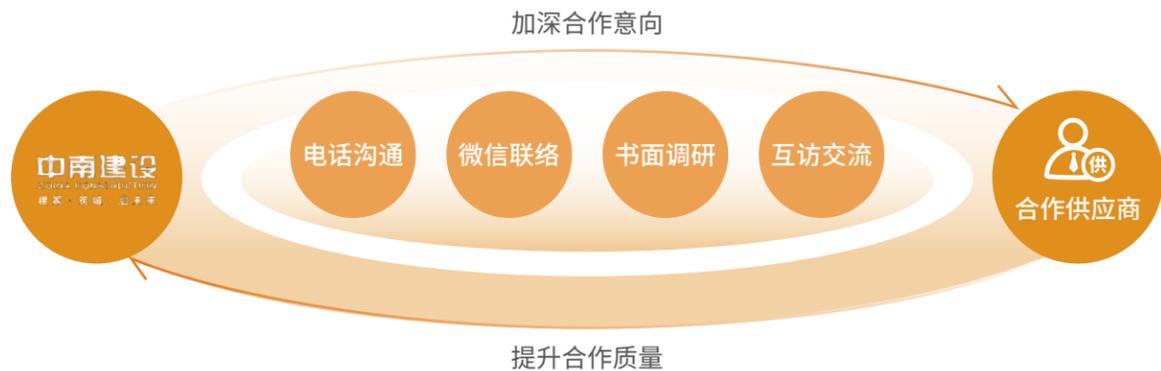
供应商 ESG 考核指标

认证及通用类指标要求	环保类指标要求	社会类指标要求
<ul style="list-style-type: none"> • 供应商 ISO 9001、ISO 14001 及安全生产许可证要求通过情况 • 通用要求中，明确供应商遵守职业健康安全、环保等政策法规要求，并保证产品无有毒有害物质等 	<ul style="list-style-type: none"> • 针对不同品类的原材料，对供应商提出不同的要求，例如： • 对于橱柜、收纳、木地板等供应商，对于主材的环保、绿色性能做出明确要求，要求选择环保油漆及胶粘剂，板材的甲醛释放量需要达到 e1 等标准；对于室内灯具，节能性能需达到国家标准；对于洁具，提出产品的节水要求及材料的放射性核素限量剔除要求 	<ul style="list-style-type: none"> • 针对不同品类的原材料，对供应商提出不同的要求，例如： • 对于游乐设施器材，对使用安全提出要求，例如设计合理、材料环保，安装牢固可靠，5 年内不得出现松动、摇晃、断裂、变形等问题；对于厨房电器，需满足厨电技术标准；合作单位产品质量须有实验室质量认证书

沟通与培训

我们重视与供应商之间形成一致的商业价值观及履约交付标准，不仅关注合作伙伴的供应水平与管理评估表现，也重视与供应商通过持续、稳定且高效的沟通增进合作互信。报告期内，中南建设通过包括电话、微信、书面调研、不定期互访等多元化沟通方式，帮助供应商深入了解中南建设采购具体需求，协助供应商持续提高供应水准。

多元化供应商沟通渠道



社会责任

中南建设秉持饮水思源，奉献繁荣的社会责任观，我们始终胸怀感恩之心，积极响应社会需求，携手利益相关方与合作伙伴，在乡村振兴、文化遗产保护、公益慈善等方面不断创新可持续的履责形式，致力于为社会带来更积极的中南影响力。

以爱躬耕，启乡村新局

乡村振兴是中南建设践行企业社会责任的重要领域。我们积极响应党和国家关于巩固拓展脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接的部署，结合自身业务和帮扶地区实际情况，开展了一系列乡村振兴实践工作，打造绿色、宜居、富饶的新农村，高效改善村容村貌和人居条件，提升乡亲们的生活幸福感。

面对乡村振兴新任务、新需求，中南建设充分发挥资金资源和人才优势，围绕经济繁荣、设施完善、环境优美、文明和谐的社会主义新农村建设目标，以企业力量助力乡村建设，通过加强总体规划，配套项目引导、基础设施投入等措施，大力建设宜居宜业的美好乡村，走出了一条村企共建引领乡村跨越式发展的振兴之路。

村企共建，焕新乡村振兴活力

2023年1月，江苏广电总台聚焦南通海门中南村村企共建，报道了海门中南村党委村企共建打造现代田园新画卷的乡村振兴故事。



作为江苏省新农村建设典型案例以及中南集团与中南村委会定向合作的社会主义新农村共建项目，中南村以村企共建的发展模式，按照村民聚居化、沟河洁净化、道路硬化、环境生态化、农村城镇化思路，依托村企联建红色联盟，探索发展以建筑业为支柱、民营工业为主体、现代农业为基础、特色旅游业为依托的村企共建产业体系，在建设过程中坚持走党建强村、产业富村、民生暖村、文化润村、依法治村的发展之路，积极响应乡村振兴时代主题。近年来，在中南集团的支持下，中南村通过招商引资，多家工业、农业类企业落户，先后引进环宇建机、百卡弗食品等企业，为村民增加就业岗位、解决就业问题，同时持续增收。目前，这些企业共吸纳了200多位村民就业，占就业年龄段村民总数的一半。与此同时，每年净增村集体经济收入60多万元，实现了村企“双盈利”。

反哺家乡，紧跟发展步伐

多年来，中南建设紧跟家乡发展步伐，以严苛的工艺要求、高标准的施工规范，持续打造高品质的亮眼地标与标杆公共设施，不断为城乡高质量发展贡献中南力量。

南通中央商务区，高质量发展获省级荣誉

2023年8月，日前，江苏省现代服务业高质量发展“331”工程综合评价确认名单发布，南通中央商务区获评江苏省现代服务业高质量发展集聚示范区。据了解，“省级现代服务业高质量发展集聚示范区”是落实省委省政府“产业集聚、服务共享、创新驱动、示范引领”服务业发展路径的重要载体，是提升服务业整体发展能级，形成高水平集聚效应，实现现代服务业高质量发展的重要抓手。

在全省数百个参评项目中，南通中央商务区为第二批（每批30家）荣获省现代服务业高质量发展集聚示范区，也是南通新城区的唯一一个获奖单位。



据统计，南通CBD累计入住3476户高品质业主；CBD大有境A、B座年均产生约3000万客流量、约25亿销售额，占据南通商业1/3的江山；商圈内进驻超2750家现代商贸类客户（含11家规模以上服务业企业），总部经济领域初步形成了以金融、外贸、建筑为特色的总部企业集聚地，提供约5500个就业岗位，创造超75.7亿元年度营收，税收贡献总额实现约30350万。

作为都市发展先行者，南通中央商务区规划占地面积约1500亩，规划建筑面积约280万㎡，主导产业为现代商贸，楼宇经济，发展目标为在城市全方位融入上海、苏南时，发展为实现交通一体化、生活同城化，集金融、贸易、商业、居住、服务、文体等为一体的高质量集聚区。南通中央商务区自身的虹吸效应与先达远见在区域内汇聚了多元配套，为企业发展和市民工作生活提供了源源不断的活力能量。

未来，南通中央商务区将持续发挥省级现代服务业高质量发展集聚区示范载体的引领带动作用，以“做强南通中央商务区”为目标指引，紧扣高质量发展和集聚新动能主线，围绕主导区域内的多元业态与支柱产业，积极搭建发展平台，集聚生产要素、延伸产业链条，加快培养和完善现代服务业产业体系，抓住城市快速发展的机遇，全力实现发展再突破。



温暖相伴，传递公益善行力量

中南建设自成立伊始，便坚持向社会传递爱心与温暖，以实际行动持续回馈社会。我们依靠自身资源与专业化组织运作，形成了包含一厘米温暖、黄金四分钟、橙色总动员、安全斑马线等在内的一系列中南特色公益活动。同时依托中南慈善基金会平台，我们在捐资助学、增加就业、灾害援驰、扶贫帮扶等方面不断践行社会责任与担当。三十多年来，我们的公益投入累计总额已超过10亿元；报告期内，中南建设联动员工、业主等共同发展志愿者2,763人，贡献志愿服务总时数23,555小时，获得1个省级及3个市级相关荣誉。

连续第13年荣获“中国十大慈善企业”

多年来，中南集团始终坚持投身慈善事业、向社会传递着爱心和温暖，赢得了社会各界的广泛赞誉，并荣膺诸多奖项。

2023年5月18日，由民政部指导、《公益时报》社举办的第二十届(2023)“中国慈善榜”评选结果在京发布，中南集团凭借多年来在捐资助学、抗灾救灾、扶贫帮困、家乡公益等公益慈善领域的奉献与付出，荣获“年度慈善榜样企业”称号。2011年至2023年，中南集团已连续十三年被评为“中国十大慈善企业”。



2023年11月，“责任100|2023年第七届CSR中国教育榜”奖项正式发布，中南集团及其“同在蓝天下”项目荣获：CSR CHINA TOP100 年度最佳责任企业品牌、CSR CHINA年度最受公众认可项目两个奖项。

CSR中国教育奖创立于2014年，在政府相关机构倡议指导下，由多家行业机构联合发起的中国教育领域唯一官方奖项。此次获奖，不仅是社会各界对中南集团多年来在中国CSR教育领域作出突出贡献的高度认可，也再一次彰显了中南集团积极践行社会责任、助力中国教育播种希望的企业形象。



一厘米温暖

一厘米，是一本书的厚度，亦是我們坚持多年的文化扶持类公益活动。中南“一厘米温暖”以书籍为基础，结合形式多样的文化扶持活动，以始终未变的善意和担当，持续探索更为灵活贴切的公益形式，让书香陪伴孩子们健康成长。

走进距离珠峰最近的小学

2023年4月23日，第28个“世界读书日”，中南建设携手上海享物公益基金会，来到西藏日喀则市定日县的两所小学，向扎西乡完小和定日第一小学定向捐赠了“一厘米温暖”图书馆以及一系列电子设备、办公设备、学习文具等物料，为孩子们探索广阔世界提供更好的物质资源与学习条件。



为云南贫困学校捐建公益食堂

2023年5月，云南省云龙县红十字会为中南集团捐资15万元支持云龙县新星完全小学（简称“新星完小”）打造公益食堂项目颁发荣誉证书。2022年，为解决学校师生就餐问题，应同济大学邀约，中南集团对新星完小进行专项捐赠，定向用于改建学生食堂、餐厅项目。迄今为止，中南建设已陆续在新疆、贵州等地捐助建立了60余座“一厘米温暖”图书馆及图书角，以不变的初心与行动，不间断的温暖与关怀，以一厘米温暖串联起现在与未来的美好。



安全斑马线

中南建设持续携手交通主管部门，联合开展交通安全公益活动，共同传播文明交通理念。我们坚持以潮流有趣的创新公益形式和企业行动，将交通安全体验、学习、宣教融于一体，寓教于乐地面向广大受众呈现交通安全普法宣传，持续提升群众交通安全意识。

连续7年获“上海市交通文明公益联盟合作单位”

2023年12月9日，中南集团连续第七年获得由上海市公安局交通警察总队颁发的“2023年上海市交通文明公益联盟合作单位”，彰显中南践行公益事业的拳拳之心，更是社会各界对中南长期以来为交通安全宣传作出努力的肯定与认可。



交通安全高校行

2023年5月25日，由上海市公安局交通警察总队、上海市公安局文化保卫分局等上海市9家政府单位机构，携手中南集团、同济大学联合主办的“文明守法、平安回家”2023上海市道路交通安全文化建设公益巡展暨“交通安全高校行”宣传活动启动仪式，在同济大学四平路校区顺利启航。这是自2017年至今，中南第七年联合参与到上海交通安全主题宣传活动中，为美好公益宣传贡献力量。



橙色总动员

中南建设始终将消防安全视为社区安全工作的重中之重。在社区消防安全实践中，我们联合各地消防部门举办了“橙色总动员”消防安全系列公益活动，通过消防演习、消防安全宣贯和消防知识教育，筑牢社区消防安全屏障。



附录一 奖项荣誉

2023年，中南建设在不懈耕耘中持续前行。以其卓越的产品服务、优异的治理水平以及积极的社会效益，公司屡获重量级殊荣，赢得了广泛社会认可。

获奖时间	奖项名称	颁奖机构
2023.1	ESG可持续发展企业	中国互联网新闻中心·中国网地产
2023.1	2022中国绿色地产开发竞争力10强	中国房地产报社、CIHAF中国住交会组委会
2023.1	乡村振兴优秀案例—江苏省南通市海门区常乐镇中南村	中国网财经
2023.1	2021-2022年度中国安装工程优质奖（中国安装之星）	中国安装协会
2023.1	2021-2022年度中国安装工程优质奖（中国安装之星）	中国安装协会
2023.1	2022-2023年度第一批国家优质工程奖—青岛市地铁8号线工程北段	中国施工企业管理协会
2023.2	年度最具价值交付力企业	凤凰网财经
2023.2	第七届中国公益年会2022年度公益企业	公益时报社
2023.3	卓越指数·2023房地产卓越企业表现	观点指数研究院
2023.2	卓越指数·2023房地产企业品质交付力卓越表现	观点指数研究院
2023.5	2023中国上市房地产企业ESG指数排名NO.20	中国房地产报
2023.5	2023年中国上市房地产企业综合竞争力A股NO.21	中国房地产报
2023.5	2023年中国上市房地产企业经营稳健性	中国房地产报
2023.5	2023年中国上市房地产企业经营成长性	中国房地产报
2023.5	2023年上海市交通安全公益宣传《文明守法 平安回家》合作伙伴	上海市交通委员会
2023.5	2023“中国慈善榜”年度十大慈善企业	公益时报社
2023.6	第二十届蓝筹年会-2023ESG卓越推动企业	经济观察报
2023.6	第十五届“中国钢结构金奖”	中国建筑金属结构协会
2023.6	第十五届“中国钢结构金奖”	中国建筑金属结构协会
2023.6	第十五届“中国钢结构金奖”	中国建筑金属结构协会
2023.7	2023年《财富》中国500强第271位	《财富》杂志社
2023.8	2023年度影响力地产企业	博鳌风尚企业表现、观点指数研究院
2023.8	2023年度ESG发展影响力企业	博鳌风尚企业表现、观点指数研究院
2023.9	2023中国价值地产总评榜-年度价值ESG企业	每日经济新闻
2023.9	2023中国价值地产总评榜-年度稳健发展企业	每日经济新闻
2023.11	“第十六届时代营销盛典”2023年度公益项目奖	时代周报
2023.11	“第八届时代金融金桔奖”2023年度ESG时代先锋上市公司奖	时代周报
2023.11	第15届金桥奖“2023年度杰出ESG实践企业”	思维财经、投资者网
2023.11	2022-2023年度第二批中国建设工程鲁班奖	中国建筑业协会
2023.12	2023年上海市交通文明公益联盟合作单位	上海市公安局交通警察总队
2023.12	2023-2024年度第一批中国安装工程优质奖（中国安装之星）	中国安装协会
2024.1	上海楼市价值TOP榜单年度评选“年度价值城市运营商”	搜狐焦点
2024.1	2023年度资源价值项目 万宁中南·芭提雅	2024投资者嘉年华活动组委会
2024.1	2023年度优秀ESG企业	华夏时报
2024.1	2023绿色地产开发竞争力20强	中国房地产报社、CIHAF中国住交会组委会

附录二 意见反馈方式

感谢您阅读中南建设《2023年环境、社会及管治报告》，如您对本报告及本公司其他事项有任何意见及建议，欢迎您通过以下方式与我们联系。

关于本报告的意见，请联系

zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn

关于举报渠道，请关注

正道中南公众号

关于投资者关系，请联系

zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn

关于中南控股集团，请关注

<http://www.zhongnangroup.cn/layout/index.html>

关于江苏中南慈善基金会，请关注

江苏中南慈善基金会公众号

关于中南建设年报，请关注

<http://www.zhongnangroup.cn/IR/index.html>

中南建设
ZOINA CONSTRUCTION
建家·筑城·启未来

地址：上海市长宁区天山西路1068号联强国际广场A栋9楼

江苏省海门区上海路899号中南大厦19楼

电话：021-62370389 / 0513-68702747

传真：021-62370389 / 0513-68700051

邮编：200050 / 226100