

# 江苏中南建设集团股份有限公司

## 2019 年半年度报告

2019 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证 2019 年半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司董事长、总经理陈锦石，董事、副总经理、财务总监辛琦声明：保证 2019 年半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

陈显含董事因工作原因未能亲自出席，授权辛琦董事出席会议并行使表决权；陆忠亮董事、张作学董事因工作原因未能亲自出席，授权柳方董事出席会议并行使表决权，其他董事均亲自出席了本次审议 2019 年半年度报告的董事会会议。

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

公司 2019 年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	7
第四节 经营情况讨论与分析.....	8
第五节 重要事项.....	30
第六节 股份变动及股东情况.....	39
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	41
第八节 公司债相关情况.....	42
第九节 财务报告.....	48
第十节 备查文件目录.....	154

## 释义

释义项	指	释义内容
中南建设、本公司、本集团	指	江苏中南建设集团股份有限公司
中南置地	指	本公司房地产业务主体
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《江苏中南建设集团股份有限公司章程》
指定媒体	指	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元
规划建筑面积	指	计算容积率的规划建筑面积
M <sup>2</sup>	指	平方米

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	指定媒体
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 四、主要会计数据和财务指标

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月	增减变动
营业收入（元）	23,320,866,135.81	15,315,977,422.28	52.26%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,312,141,630.44	926,975,271.27	41.55%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,219,408,380.24	901,853,087.73	35.21%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,435,038,512.93	1,460,757,913.17	-1.76%
基本每股收益（元/股）	0.3537	0.2499	41.55%
稀释每股收益（元/股）	0.3537	0.2499	41.55%
加权平均净资产收益率	6.75%	5.25%	+1.50 个百分点
项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	增减变动
总资产（元）	268,009,020,576.65	235,694,087,022.33	13.71%
归属于上市公司股东的净资产（元）	18,769,773,871.79	17,398,333,533.77	7.88%

## 五、境内外会计准则下会计数据差异：不适用

## 六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,522,531.61
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	40,355,518.42
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	86,027,008.11
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	-13,794,056.41
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-48,032,303.12
其他符合非经常性损益定义的损益项目	29,260,151.76
减：所得税影响额	2,605,600.17
少数股东权益影响额（税后）	
<b>合计</b>	<b>92,733,250.20</b>

### 第三节 公司业务概要

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：是。公司需遵守房地产业、土木工程建筑业的披露要求。

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司业务以房地产开发及建筑施工为主。房地产业务聚焦大众主流住宅，构建“美好就现在”的品牌理念，推出健康住宅标准体系，辅之以综合商业物业开发运营及酒店管理等。公司房地产业务目前已进入内地 106 个城市，覆盖全国 400 毫米等降水线以东多数人口密集省份，开发项目主要集中在长三角区域（上海、江苏、浙江、安徽）和山东，在珠三角区域、福建、湖南、河南、京津冀区域以及沈阳、西安、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、南宁等中心城市亦有项目。2019 年 1-6 月公司新增项目 27 个，新进入济南、厦门、揭阳等城市，新获项目规划建筑面积合计约 420 万平方米，公司聚焦长三角、珠三角以及内地核心城市的战略布局进一步完善。2019 年 1-6 月公司合同销售金额 812 亿元，同比增长 24%，销售面积约 645 万平方米，同比增长 24%，继续保持全国房地产开发企业 20 强。

公司建筑业务核心主体江苏中南建筑产业集团有限责任公司是国家首批授予的特一级资质企业，还拥有建筑装饰一级、机电设备安装一级等资质，是全国建筑业 AAA 级信用企业，累计获得国家专利 130 余项。公司注重大型公共建筑及民用建筑的承接，近年来公司业务模式从单一的施工总承包向多元化建筑集团升级。2019 年上半年政府和社会资本合作项目控制更加严格，地产政策也有所变化，公司建筑业务新增合同额 125 亿元，由于去年同期基数较高，同比明显下降。

#### 二、主要资产重大变化情况

##### 1、主要资产重大变化情况：不适用

##### 2、主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模（元）	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
大 C&S 集团	公司设立股权投资	137,855,145.83	澳大利亚墨尔本市	与当地企业共同开发房地产，本公司持股 70%	公司派出人员控制企业运营和财务	投入期，未有收益	0.79%	否

#### 三、核心竞争力分析

（1）战略优势：公司制定了符合公司禀赋特点的清晰战略，房地产业务坚持大众主流住宅产品定位，积极推进快速周转，不断完善聚焦长三角、珠三角以及内地人口密集核心城市布局，适度增加一、二线城市的资源占比，控制中小城市的单项目规模，不断加强公司的运营能力，项目获取到销售的平均周期保持在 7~8 个月，为持续快速增长提供保障。

（2）文化优势：公司以客户为中心，坚持简单透明、正道经营、成果导向、奋斗共享的价值取向，倡导表里如一，言行一致，不作假，不唯上，只唯实，拿结果说话，以扁平化管理来着力打造高效能组织，“赢则一起狂，输则一起扛”，营造“敢拼会玩、简单温暖、健康爱陪伴”的文化氛围，努力建设不断创造历史、令人向往的美好组织。

（3）品牌优势：公司秉承“铸就百年基业”理念，提出“美好就现在”口号，建立健康住宅标准，建设健康TED社区，打造高品质产品，用爱筑就健康丰盛人生。2019年，公司荣获不同机构颁发的中国房地产企业综合实力TOP16、中国房地产企业品牌价值TOP15、年度商业地产杰出运营商、全国优秀施工企业等荣誉，品牌认知度越来越高。

##### （4）业务协同优势

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

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 经营环境分析

2019年上半年国内经济环境面临更多挑战，中央在继续推进打好“三大攻坚战”的战略部署下，坚持稳中求进，以供给侧结构性改革为主线，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持流动性合理充裕，适时适度实施宏观政策逆周期调节，经济运行延续了总体平稳、稳中有进的发展态势。

##### (1) 房地产行业

上半年中央继续坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，推进落实“一城一策、因城施策、城市政府主体责任”的长效调控机制。针对春节之后市场有所回暖，部分城市土地市场相对活跃的局面，国家引导城市政府适时推出针对性措施，引导市场预期。由于财政政策加力提效，宏观流动性保持合理充裕，为了深入推进供给侧结构性改革，在推动高质量发展中防范化解风险，国家采取一系列举措。银保监会开展“巩固治乱象成果，促进合规建设”工作，强调合规和宏观政策执行，其他部委和地方政府也多有跟进，对行业的金融监管有所加强。中央政治局会议也指出不将房地产作为短期刺激经济的手段。

2019年上半年全国商品住宅销售有所放慢，销售面积6.6亿平方米，同比下降1.0%；但销售金额仍保持一定增长，期内实现6.1万亿元，同比增长8.4%。2019年1-6月全国个人住房贷款余额增加2.3万亿元，与全国商品住宅销售金额的比值为38%，高于去年同期的比值34%，也高于去年全年的比值31%。2019年6月全国个人住房贷款加权平均利率为5.53%，比2018年底下降22个基点。

2019年上半年全国商品住宅新开工面积7.8亿平方米，同比增长10.5%，增速比去年全年下降9.2个百分点；商品住宅竣工面积2.3亿平方米，同比下降11.7%，降幅比去年全年增加3.6个百分点。但房地产住宅投资4.5万亿元，同比增长15.8%，增速还较去年全年提高2.4个百分点。不过2019年上半年行业土地购置面积减少27.5%。相信随着政策引导的深入，市场的变化，行业销售、开工、投资的放慢，和竣工的恢复会更加同步。

##### (2) 建筑行业

上半年国家急需统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，面对中美贸易战的环境，深入供给侧结构性改革，促进内需仍是重要的方面，1-6月国家对基础设施持续投入，建筑行业平稳发展，上半年完成总产值10.2万亿元，同比增长7.2%。随着国内外经济环境的变化，中央政治局会议表示未来财政政策还要进一步加力提效，在稳就业、稳投资的导向下，相信建筑行业的机会不会少。

#### (二) 公司整体经营情况回顾

2019年1-6月公司房地产业务结算规模大幅增加，建筑业务完工也明显增长，因此公司营业收入快速增长，上半年实现233.2亿元，同比增长52%。公司归属于上市公司股东的净利润13.1亿元，同比增长42%，基本每股收益0.35元，同比增长42%。

由于结算结构的差异，公司上半年毛利率19.91%，同比下降2.31个百分点，下半年随着更多资源的结算，相信全年毛利率相对去年还将有所提升。由于毛利率下降，上半年公司权益净利润率5.63%，相对去年同期下降0.43个百分点，但高于去年全年5.47%的水平。

由于经营规模的增加，公司的有息负债相对2018年末有所增长，2019年6月末为685.5亿元，但在类似销售规模的公司里仍处于低位。而且有息负债中短期借款和一年内到期的非流动负债仅167.6亿元，比去年年底减少12.5亿元，在全部有息负债的比例由去年年底的31%下降到24%，减少7个百分点。同时公司保有的现金由2018年底的204.2亿元增加到2019年6月末的249.5亿元，增加45.3亿元，公司现金短债比因此由2018年末的1.13提高到报告期末的1.49，风险保障能力进一步提高。

公司保持了良好的经营性现金流状况，上半年经营性现金流入580.1亿元，是一年内到期的各类有息负债的3.3倍。上半年公司经营产生的现金流量净额14.3亿元。

公司的负债结构也得到进一步优化，2019年6月末公司总负债率91.2%，比2018年末下降0.5个百分点。而且公司总体负债里已经收到现金，但在销售的产品没有竣工确认收入前视为负债的预收账款1,283.3亿元，比去年年底增加182.1亿元，占公司全部负债的比例达到52.48%。剔除预收账款之后的负债率，2019年6月末公司仅为43.35%，相对2018年末进一步下降1.62个百分点，在行业中也处于绝对低位。公司负债规模小，偿债能力强，实际经营风险低。

#### 1、房地产业务情况



公司房地产业务销售保持较快的增长，2019 年 1-6 月公司实现合同销售面积 644.6 万平方米，销售金额 811.8 亿元，同比增长 24%。平均销售价格 12594 元/平方米，与去年同期持平，略低去年全年水平。根据城市等级区分位，公司在一、二线城市销售面积占总销售面积的比例为 41%，在一、二线城市销售金额占总销售金额的比例为 46%，也与去年全年差别不大。

由于竣工交付规模增加，2019 年 1-6 月房地产业务结算收入 154.2 亿元，同比增长 47%。因为结算结构差异，结算毛利率 23.40%，相比去年同期下降 0.95 个百分点。报告期末公司合并报表范围还有已经销售还未结算的预收账款 1,283.3 亿元，有关资源的利润水平不高于去年结算资源，预计公司全年的结算毛利率将高于去年全年。2019 年 1-6 月公司新增项目 27 个，规划建筑面积合计 420 万平方米。由于在济南、杭州、厦门、西安等二线城市核心区增加较多资源，新增项目平均地价约 6300 元/平方米，比去年全年 4300 元/平方米的地价水平明显提高。公司新进入济南、厦门、揭阳等城市，聚焦长三角、珠三角以及内地人口密集核心城市的布局更加完善。

截止 2019 年 6 月底，公司共有 325 个项目，在建开发项目规划建筑面积合计 3,214 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计 1,309 万平方米。在全部未来可竣工的 4,523 万平方米项目资源中，一、二线城市面积占比约 39%，三四线城市面积占比约 61%，与去年年底相同。

## 2、建筑业务情况

公司建筑业务 2019 年上半年继续优化职能分工，实施片区治理，改革市场营销责任制，受政府和社会资本合作项目更严格控制，地产政策有针对性调整，以及去年基数较高的影响，2019 年 1-6 月公司新承接（中标）项目预计合同总金额 125.3 亿元，同比下降 47%。其中 3 亿元以上项目 13 个，在新增合同额中占比 44%。预计全年新承接合同金额变化将更加平稳。

由于完工明显增长，公司 2019 年上半年建筑业务营业收入同比增长 38%，达 79.3 亿元。受完工项目结构的影响，上半年综合毛利率 11.94%，较去年同期略微下降 0.89 个百分点。预计全年毛利水平会和 2018 年持平。

### （三）房地产业务具体情况

#### 1、2019 年 1-6 月分城市销售情况表

序号	城市	签约面积（万㎡）	签约金额（亿元）
1	南通	88.5	132.0
2	宁波	70.8	87.1
3	苏州	30.4	57.9
4	昆明	19.7	27.2
5	绍兴	17.4	24.0
6	徐州	20.4	23.9
7	西安	20.6	23.1
8	重庆	19.2	19.6
9	南京	7.6	17.9
10	镇江	15.6	17.8
11	青岛	12.4	16.3
12	临沂	9.5	15.9
13	盐城	14.5	15.2
14	温州	7.2	14.4
15	泉州	14.0	14.4
16	成都	10.1	14.1
17	武汉	12.4	13.8
18	济宁	14.0	13.4
19	南充	16.9	12.8
20	淄博	14.0	12.7

21	南宁	10.5	12.5
22	商丘	12.3	12.1
23	嘉兴	15.9	12.0
24	上海	3.4	11.4
25	潍坊	13.3	10.5
26	泰州	10.4	10.2
27	廊坊	6.4	10.1
28	无锡	5.0	9.5
29	金华	7.1	9.4
30	合肥	4.9	8.9
31	佛山	7.8	8.7
32	杭州	4.2	8.5
33	台州	4.6	7.5
34	泰安	6.6	7.3
35	沈阳	6.2	6.9
36	开封	7.2	6.0
37	福州	3.2	5.7
38	淮南	8.0	5.7
39	扬州	2.7	5.5
40	东营	7.4	5.5
41	保定	5.4	5.5
42	烟台	6.0	5.4
43	贵阳	4.2	5.3
44	滨州	4.2	5.3
45	马鞍山	3.5	5.2
46	宿州	6.0	4.6
47	淮安	4.7	4.5
48	衢州	2.7	3.3
49	许昌	4.0	2.9
50	唐山	1.6	2.5
51	威海	2.0	2.5
52	惠州	2.0	2.3
53	常德	2.5	2.0
54	菏泽	3.3	2.0
55	邯郸	1.6	1.8
56	天津	1.1	1.5
57	亳州	1.8	1.3
58	眉山	1.4	1.1
59	宿迁	1.3	1.1
60	梅州	0.8	0.5
61	潜江	0.4	0.3
62	营口	0.7	0.3
63	蚌埠	0.2	0.3

64	湘潭	0.3	0.2
65	万宁	0.1	0.2
66	儋州	0.02	0.02
67	文昌	0.01	0.01
68	其他	0.8	2.6
合计		644.6	811.8

## 2、2019 年 1-6 月新获取项目情况

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积 (万 M <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万 M <sup>2</sup> )	土地价款 (亿元)
1	淮安	天宸	清河区	34%	8.8	26.4	9.5
2	淮安	铁云路西侧地块	淮安区	32%	5.7	14.1	3.6
3	南通	春风里	海门市	100%	4.3	6.0	6.7
4	南通	桃李名筑	海安市	23%	5.8	15.0	6.1
5	南通	紫云集	如皋市	40%	9.0	21.5	11.2
6	南通	CR1 淮海 9005 地块	海门市	50%	2.9	3.8	4.5
7	苏州	苏地 2019-WG-10 号地块	浒墅关开发区	100%	5.0	11.5	18.4
8	盐城	紫云集	东台市	100%	7.1	12.9	1.9
9	镇江	上悦城	润州区	100%	5.6	10.0	5.8
10	镇江	2019-3-1(R1906)岗子下 3 号地块	润州区	100%	6.9	12.0	7.2
11	镇江	2019-3-2 苏美达地块	京口区	80%	8.7	12.2	7.6
12	杭州	牛田单元 R21-07 地块	江干区	100%	6.6	15.1	41.7
13	嘉兴	城南 19034 号地块	海宁市	50%	5.3	10.5	11.1
14	宁波	龙津实验学校南侧地块	奉化区	100%	6.7	16.0	14.5
15	绍兴	环城东路东侧地块	诸暨市	50%	5.8	11.6	6.9
16	济南	中南樾府	市中区	100%	2.9	5.1	5.5
17	临沂	林樾	兰山区	100%	8.0	20.0	16.6
18	泰安	紫云集	高新技术产业开发区	60%	13.0	32.5	8.1
19	烟台	中南熙悦	龙口市	51%	1.8	3.6	0.3
20	宝鸡	中南無山居	眉县	65%	19.5	22.8	2.2
21	西安	凤城五路以南地块	未央区	100%	15.4	50.4	36.5
22	重庆	巴南区李家沱鱼洞组团 S 分区 S21-1/05、S21-2/05 号宗地	巴南区	30%	6.4	10.1	4.4
23	贵阳	中南春风南岸	南明区	80%	16.0	40.0	15.9
24	泉州	中南滨江铭悦	鲤城区	100%	3.8	9.1	4.6
25	厦门	中南九锦台	翔安区	100%	1.8	3.5	9.2
26	惠州	惠公易大亚湾[2018]028 号地块	大亚湾新区	80%	1.9	5.7	1.3
27	揭阳	JDR2019002 地块	揭东区	100%	9.4	18.7	8.1
合计					193.7	420.1	269.1

## 3、2019 年 6 月末各项目建设情况

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万㎡)	规划建筑面积 (万㎡)	累计竣工面积 (万㎡)	在建面积 (万㎡)	未开工面积 (万㎡)
1	上海	桐南美麓	40%	奉贤区	8.8	15.8	15.8	0.0	0.0
2	上海	锦庭	100%	奉贤区	2.1	4.8	4.8	0.0	0.0
3	上海	灏景湾	34%	奉贤区	2.0	4.5	4.5	0.0	0.0
4	上海	海湾商办项目	100%	奉贤区	2.0	4.0	0.0	0.1	3.9
5	上海	凤鸣美谷	33%	奉贤区	3.5	10.0	0.0	10.0	0.0
6	上海	西虹桥一号	40%	青浦区	3.6	9.1	0.0	9.1	0.0
7	上海	君悦府	100%	青浦区	1.9	3.9	3.9	0.0	0.0
8	上海	江山美宸项目	11%	长兴岛	3.5	4.2	0.0	4.2	0.0
9	常州	红熙台	50%	钟楼区	5.1	11.3	0.0	11.3	0.0
10	淮安	中南锦城	100%	清江浦区	16.6	42.5	42.5	0.0	0.0
11	淮安	中南世纪城	100%	生态新城	41.8	91.9	65.0	26.9	0.0
12	淮安	中南熙悦	34%	淮安区	6.3	15.6	0.0	15.6	0.0
13	淮安	中南珑悦	29%	淮安区	4.3	10.8	0.0	10.8	0.0
14	淮安	淮海西路 200 号地块	34%	清河区	8.8	26.4	0.0	0.0	26.4
15	淮安	铁云路西侧地块	32%	淮安区	5.7	14.1	0.0	0.0	14.1
16	淮安	樾府	100%	清河区	3.1	5.6	0.0	5.4	0.1
17	连云港	上悦城	65%	灌南县	10.2	22.5	0.0	0.0	22.5
18	南京	熙悦	32%	江宁区	9.1	25.0	0.0	11.6	13.4
19	南京	山锦花城	100%	江宁区	8.9	15.2	7.0	8.1	0.0
20	南京	魔力月光	100%	玄武区	1.1	3.2	0.0	3.2	0.0
21	南京	南京锦苑	100%	雨花台区	3.5	10.6	10.6	0.0	0.0
22	南京	上悦城	100%	江宁区	6.9	18.6	0.0	10.9	7.8
23	南京	融创中南御园	50%	高淳区	10.1	15.2	0.0	15.2	0.0
24	南京	中南缙香漫	100%	江宁区	2.5	6.5	6.5	0.0	0.0
25	南京	棉花塘	100%	江宁区	1.4	2.8	2.8	0.0	0.0
26	南京	锦城	100%	溧水区	7.9	15.8	15.8	0.0	0.0

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	在建面积 (万m <sup>2</sup> )	未开工面积 (万m <sup>2</sup> )
27	南通	大都会	30%	通州区	11.6	23.1	15.1	8.0	0.0
28	南通	中南珑悦	100%	通州区	3.3	7.3	0.0	7.3	0.0
29	南通	中南君悦府	100%	通州区	5.5	10.9	5.1	5.8	0.0
30	南通	玖熙墅	33%	通州区	3.7	3.8	0.0	3.8	0.0
31	南通	上悦城	25%	通州区	8.3	19.9	0.0	19.9	0.0
32	南通	玖熙墅	33%	通州区	3.1	3.3	3.3	0.0	0.0
33	南通	铂金时代	21%	通州区	5.0	10.0	0.0	10.0	0.0
34	南通	紫宸府	23%	通州区	6.1	12.2	0.0	12.2	0.0
35	南通	海上传奇	20%	苏通园区	18.1	32.2	0.0	25.3	6.9
36	南通	湖畔堤	35%	苏通园区	3.0	5.4	0.0	5.4	0.0
37	南通	枫丹酩悦	40%	苏通园区	11.6	18.5	0.0	15.4	3.1
38	南通	熙悦	100%	如皋市	10.3	20.6	0.0	20.6	0.0
39	南通	世纪城	100%	如皋市	3.6	10.4	10.4	0.0	0.0
40	南通	上悦城	45%	如皋市	13.3	32.6	0.0	0.0	32.6
41	南通	漫悦湾	55%	如东县	4.2	7.6	0.0	7.6	0.0
42	南通	中央商务区	100%	崇川区	51.6	194.1	149.6	44.5	0.0
43	南通	时代都会	10%	开发区	4.7	10.4	0.0	10.4	0.0
44	南通	中创大都会	20%	开发区	4.8	8.5	0.0	8.5	0.0
45	南通	花城	100%	崇川区	44.9	112.2	105.9	6.3	0.0
46	南通	时代悦城	50%	崇川区	10.9	28.6	0.0	28.6	0.0
47	南通	漫悦湾	100%	崇川区	4.2	9.2	4.5	4.8	0.0
48	南通	珑府	25%	崇川区	12.3	16.4	0.0	8.7	7.7
49	南通	林肯公园	50%	开发区	10.2	20.3	0.0	19.9	0.4
50	南通	佳期漫	33%	崇川区	13.4	20.9	13.5	7.4	0.0
51	南通	春江阅	40%	港闸区	5.0	6.9	0.0	5.3	1.6
52	南通	云樾东方	17%	开发区	8.7	17.3	0.0	17.3	0.0
53	南通	熙悦	100%	开发区	14.6	25.3	0.0	25.3	0.0

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	在建面积 (万m <sup>2</sup> )	未开工面积 (万m <sup>2</sup> )
54	南通	军山半岛	100%	开发区	22.6	28.0	28.0	0.0	0.0
55	南通	春风南岸	40%	开发区	13.3	23.9	0.0	23.9	0.0
56	南通	春风南岸	40%	开发区	13.4	24.2	0.0	24.2	0.0
57	南通	中南碧桂园	35%	海门市	6.3	13.9	0.0	13.9	0.0
58	南通	熙悦天玺	42%	海门市	9.2	18.4	0.0	17.6	0.8
59	南通	熙悦	100%	海门市	11.3	23.8	0.0	23.8	0.0
60	南通	世纪城	100%	海门市	44.0	87.9	87.9	0.0	0.0
61	南通	上悦城	51%	海门市	7.9	17.4	0.0	17.4	0.0
62	南通	漫悦湾	70%	海门市	5.3	10.5	5.0	5.5	0.0
63	南通	锦苑	100%	海门市	8.9	18.6	18.6	0.0	0.0
64	南通	锦尚名苑	100%	海门市	9.9	17.9	17.9	0.0	0.0
65	南通	锦城	100%	海门市	23.4	51.4	48.7	2.7	0.0
66	南通	江海都会	25%	海门市	10.7	19.3	0.0	13.6	5.7
67	南通	翡翠华府	34%	崇川区	7.1	12.1	12.1	0.0	0.0
68	南通	CR19002 地块	100%	海门市	4.3	6.0	0.0	0.0	6.0
69	南通	R2019012 地块	40%	如皋市	9.0	21.5	0.0	0.0	21.5
70	南通	CR19005 地块	50%	海门市	2.9	3.8	0.0	0.0	3.8
71	南通	瀚林首府	23%	海安市	5.8	15.0	0.0	3.3	11.7
72	苏州	中置新城	35%	常熟市	8.2	19.8	19.8	0.0	0.0
73	苏州	万中城	20%	常熟市	3.0	9.1	9.1	0.0	0.0
74	苏州	太湖新城 WJ-J-2018-053 号地块	100%	吴江区	6.3	11.3	0.0	11.3	0.0
75	苏州	湖悦天境花园	35%	张家港市	4.8	7.2	0.0	7.2	0.0
76	苏州	湖悦天境花园	51%	张家港市	5.3	7.9	0.0	5.1	2.8
77	苏州	东望花园	33%	张家港市	2.7	4.7	0.0	4.7	0.0
78	苏州	林樾名邸	100%	张家港市	5.8	9.9	0.0	9.9	0.0
79	苏州	世纪城	100%	吴江区	22.0	51.6	51.6	0.0	0.0
80	苏州	枫丹壹号	50%	吴江区	17.0	31.1	7.2	23.9	0.0

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	在建面积 (万m <sup>2</sup> )	未开工面积 (万m <sup>2</sup> )
81	苏州	君悦阁	100%	太仓市	9.0	17.6	6.8	10.8	0.0
82	苏州	依云水岸苑	14%	太仓市	3.5	7.0	0.0	7.0	0.0
83	苏州	中南世纪城	100%	太仓市	8.3	24.2	24.2	0.0	0.0
84	苏州	漫悦兰庭	50%	太仓市	4.9	7.9	3.7	4.1	0.0
85	苏州	海上时光花园	15%	太仓市	6.9	13.8	0.0	13.8	0.0
86	苏州	雅苑	100%	吴中区	2.6	3.7	3.7	0.0	0.0
87	苏州	锦苑	100%	工业园区	10.1	16.9	16.9	0.0	0.0
88	苏州	中南世纪花园	100%	昆山市	15.5	38.8	38.8	0.0	0.0
89	苏州	中南世纪花园（锦城）	100%	昆山市	16.0	39.9	23.4	16.4	0.0
90	苏州	中南御锦城	100%	常熟市	12.9	29.6	29.6	0.0	0.0
91	苏州	中南雅苑	100%	常熟市	5.5	8.2	8.2	0.0	0.0
92	苏州	熙悦豪庭	30%	常熟市	3.7	6.6	0.0	6.6	0.0
93	苏州	梧桐苑	25%	常熟市	2.8	3.4	0.0	3.4	0.0
94	苏州	中南世纪城	100%	常熟市	59.0	99.7	63.7	0.0	36.0
95	苏州	湖湾天境花园	50%	常熟市	6.0	13.1	0.0	13.1	0.0
96	苏州	珺悦阁	25%	常熟市	3.5	6.3	0.0	6.3	0.0
97	苏州	林樾香庭	100%	常熟市	9.9	21.8	0.0	21.8	0.0
98	苏州	中南锦苑	60%	常熟市	14.1	33.8	33.8	0.0	0.0
99	苏州	中南世纪锦城	100%	常熟市	11.9	23.8	23.8	0.0	0.0
100	苏州	及第阁	33%	常熟市	6.7	14.7	0.0	14.7	0.0
101	苏州	铂郡花园	49%	常熟市	7.0	18.8	0.0	18.8	0.0
102	苏州	宽阅雅苑	30%	浒墅关开发区	8.1	16.9	0.0	16.9	0.0
103	苏州	碧桂园	20%	常熟市	8.7	17.5	17.5	0.0	0.0
104	苏州	苏地 2019-WG-10 号地块	100%	浒墅关开发区	5.0	11.5	0.0	0.0	11.5
105	苏州	翡丽云邸	30%	太仓市	4.4	7.9	0.0	4.7	3.2
106	苏州	中南中心	100%	工业园区	1.7	36.5	0.0	36.5	0.0
107	泰州	中南世纪城	100%	泰兴市	44.9	106.3	45.9	60.2	0.3

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	在建面积 (万m <sup>2</sup> )	未开工面积 (万m <sup>2</sup> )
108	无锡	君悦府	100%	新吴区	8.1	13.8	7.8	6.0	0.0
109	无锡	中南樾府	75%	江阴市	19.6	25.7	0.0	15.8	9.9
110	宿迁	珑悦	50%	宿城新区	3.0	6.7	0.0	6.7	0.0
111	徐州	2018-55 号地块	60%	鼓楼区	8.0	18.9	0.0	7.0	11.9
112	徐州	琅悦锦园	35%	泉山区	5.7	16.1	0.0	13.9	2.1
113	徐州	璟悦小区	23%	云龙区	2.0	4.9	0.0	4.9	0.0
114	徐州	湖畔观澜别院	33%	云龙区	11.9	15.4	0.0	15.1	0.3
115	徐州	熙悦府	25%	邳州市	6.6	16.3	0.0	13.6	2.7
116	徐州	熙悦府	25%	邳州市	6.5	16.2	0.0	4.4	11.8
117	徐州	隐山观湖 B	50%	铜山区	16.5	28.1	0.0	23.8	4.2
118	徐州	隐山观湖 A	48%	铜山区	10.3	17.6	0.0	17.3	0.3
119	盐城	熙悦	100%	东台市	12.3	31.6	0.0	31.6	0.0
120	盐城	中南熙悦府	100%	亭湖区	3.7	6.6	0.0	6.6	0.0
121	盐城	中南世纪城	100%	盐都区	96.9	184.9	136.2	37.6	11.1
122	盐城	翡翠之光	33%	亭湖区	2.9	6.5	0.0	6.5	0.0
123	盐城	紫云集	100%	东台市	7.1	12.9	0.0	0.0	12.9
124	扬州	颐和公馆	30%	西区	13.4	21.5	0.0	7.2	14.3
125	镇江	2018-5-1 项目	100%	京口区	0.5	1.2	0.0	1.2	0.0
126	镇江	中南锦园	100%	京口区	4.2	4.3	4.3	0.0	0.0
127	镇江	合山府	50%	京口区	4.2	9.6	0.0	9.6	0.0
128	镇江	中南御锦城	100%	京口区	30.2	60.7	34.3	26.4	0.0
129	镇江	珑悦府	33%	京口区	7.1	16.6	0.0	16.6	0.0
130	镇江	樾府	13%	润州区	5.6	18.0	0.0	14.0	4.0
131	镇江	翡翠江湾	50%	京口区	6.1	10.2	0.0	6.1	4.1
132	镇江	君悦府	100%	丹阳市	8.2	20.5	0.0	20.2	0.3
133	镇江	文锦苑	100%	丹阳区	15.4	38.5	0.0	7.1	31.4
134	镇江	缙香漫	100%	丹徒区	4.6	6.4	2.9	3.5	0.0



序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	在建面积 (万m <sup>2</sup> )	未开工面积 (万m <sup>2</sup> )
135	镇江	中南世纪城	100%	京口区	46.3	57.8	56.6	1.2	0.0
136	镇江	2019-2-4 岗子下地块	100%	润州区	5.6	10.0	0.0	0.0	10.0
137	镇江	2019-3-19(R1906)岗子下 3 号地块	100%	润州区	6.9	12.0	0.0	0.0	12.0
138	镇江	2019-3-2 苏美达地块	80%	京口区	8.7	12.2	0.0	0.0	12.2
139	杭州	君奥时代	100%	萧山区	4.6	11.5	0.0	11.5	0.0
140	杭州	壹号院	40%	桐庐县	3.5	7.0	0.0	7.0	0.0
141	杭州	漫悦湾	100%	建德市	4.8	10.8	0.0	10.8	0.0
142	杭州	中南樾府	100%	余杭区	4.7	9.4	0.0	9.4	0.0
143	杭州	牛田单元 R21-07 地块	100%	江干区	6.6	15.1	0.0	0.0	15.1
144	嘉兴	春风江南	35%	平湖市	5.2	5.8	0.0	5.8	0.0
145	嘉兴	君悦府	100%	平湖市	8.4	16.8	1.2	15.6	0.0
146	嘉兴	新仓海上明悦	50%	平湖市	3.3	6.0	6.0	0.0	0.0
147	嘉兴	闻荷府	100%	秀洲区	5.8	8.7	0.0	8.7	0.0
148	嘉兴	九龙山漫悦湾项目	37%	平湖市	4.0	5.6	0.0	5.6	0.0
149	嘉兴	凤桥镇 2017 南-041 号地块	35%	南湖区	10.0	17.9	0.0	17.9	0.0
150	嘉兴	独山港新悦府	100%	平湖市	1.1	2.2	0.0	2.2	0.0
151	嘉兴	城南 19034 号地块	50%	海宁市	5.3	10.5	0.0	0.0	10.5
152	嘉兴	中南泷悦府	75%	平湖市	14.4	31.6	0.0	31.6	0.0
153	嘉兴	中南泓悦府	75%	平湖市	8.2	16.5	0.0	16.5	0.0
154	嘉兴	中南锦悦府	56%	平湖市	2.7	6.3	0.0	6.3	0.0
155	金华	海塘壹品	34%	开发区	4.3	8.6	0.0	8.6	0.0
156	金华	樾府	50%	东阳市	6.8	17.8	0.0	17.8	0.0
157	丽水	中南布拉格	41%	莲都区	18.1	23.2	0.0	3.2	20.0
158	宁波	漫悦湾	50%	余姚市	11.1	19.5	0.0	19.5	0.0
159	宁波	漫悦湾	50%	余姚市	5.4	10.8	0.0	10.8	0.0
160	宁波	新悦府	49%	余姚市	3.8	5.7	0.0	5.7	0.0
161	宁波	新悦府	49%	余姚市	5.8	8.7	0.0	8.7	0.0

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	在建面积 (万m <sup>2</sup> )	未开工面积 (万m <sup>2</sup> )
162	宁波	紫宸府	25%	余姚市	3.4	8.5	0.0	8.5	0.0
163	宁波	璀璨云堤	50%	镇海区	4.5	8.1	0.0	8.1	0.0
164	宁波	海上传奇	33%	慈溪市	40.1	81.2	0.0	39.8	41.4
165	宁波	康乐宜居	50%	慈溪市	10.2	13.2	0.0	13.2	0.0
166	宁波	滨海壹号项目	100%	慈溪市	6.8	10.2	0.0	10.2	0.0
167	宁波	青樾府	40%	慈溪市	1.1	1.7	0.0	1.7	0.0
168	宁波	青樾府	25%	慈溪市	5.0	12.4	0.0	12.4	0.0
169	宁波	中南珑悦	100%	慈溪市	3.7	6.6	0.0	6.6	0.0
170	宁波	檀悦府	20%	慈溪市	3.7	5.9	0.0	5.9	0.0
171	宁波	阅江府	33%	慈溪市	4.4	9.7	0.0	9.7	0.0
172	宁波	孙塘北路项目	33%	慈溪市	5.4	9.7	0.0	9.7	0.0
173	宁波	古塘街道界牌 3#地块	16%	慈溪市	11.4	18.2	0.0	18.2	0.0
174	宁波	凤鸣梧桐府	30%	慈溪市	3.8	9.4	0.0	9.4	0.0
175	宁波	云邸华府	16%	慈溪市	3.6	7.3	0.0	7.3	0.0
176	宁波	龙津实验学校南侧地块	100%	奉化区	6.7	16.0	0.0	0.0	16.0
177	宁波	中南锦悦府	68%	北仑区	8.1	17.9	0.0	17.9	0.0
178	宁波	中南漫悦湾	68%	北仑区	4.1	6.6	0.0	6.6	0.0
179	宁波	菩悦花苑	35%	鄞州区	4.2	7.4	7.4	0.0	0.0
180	宁波	海悦湾	50%	慈溪市	7.6	9.9	0.0	9.9	0.0
181	衢州	漫悦湾	100%	常山县	5.6	11.7	0.0	11.7	0.0
182	绍兴	嵊州项目	49%	嵊州市	10.7	27.9	0.0	16.4	11.6
183	绍兴	金艺学府	45%	越城区	10.9	19.5	0.0	19.5	0.0
184	绍兴	樾府	80%	诸暨市	3.4	5.9	0.0	5.9	0.0
185	绍兴	中南新悦府	70%	诸暨市	1.8	4.5	0.0	4.5	0.0
186	绍兴	元垄中南华著	30%	柯桥区	9.8	24.4	0.0	24.4	0.0
187	绍兴	环城东路东侧地块	30%	诸暨市	5.8	11.6	0.0	0.0	11.6
188	台州	章安街道章梓路地块	33%	椒江区	10.3	22.2	0.0	6.4	15.8

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万㎡)	规划建筑面积 (万㎡)	累计竣工面积 (万㎡)	在建面积 (万㎡)	未开工面积 (万㎡)
189	台州	市府大道项目	45%	经济开发区	2.5	5.3	0.0	5.3	0.0
190	台州	樾府	50%	椒江区	3.0	6.6	0.0	6.6	0.0
191	台州	金清府	35%	路桥区	3.6	6.2	0.0	6.2	0.0
192	温州	国瑞府	15%	瑞安市	4.3	12.6	0.0	12.6	0.0
193	温州	都会玖著	11%	乐清市	6.5	13.0	0.0	13.0	0.0
194	温州	梧田新区南湖地段 D-6-11 地块	100%	瓯海区	2.2	6.0	0.0	6.0	0.0
195	温州	茶白片区南湖单元 A-09 地块	100%	瓯海区	3.7	9.9	0.0	3.8	6.1
196	蚌埠	江山府	100%	经开区	5.0	9.9	0.0	8.8	1.1
197	亳州	中南新悦府	100%	利辛县	11.3	22.5	0.0	12.2	10.3
198	阜阳	TH【2017】068#地块	40%	太和县	4.4	12.5	0.0	12.5	0.0
199	合肥	中南樾府	100%	高新区	7.8	15.6	0.0	12.6	3.1
200	淮南	漫悦湾	51%	山南新区	9.9	21.6	0.0	14.4	7.2
201	马鞍山	中南熙悦	100%	雨山区	12.8	20.4	0.0	19.9	0.6
202	宿州	碧桂园中南双玺	49%	埇桥区	8.3	20.7	0.0	13.9	6.8
203	北京	怡水园	100%	密云区	8.9	12.9	0.0	0.0	12.9
204	沈阳	集美尚景	49%	经济开发区	3.0	4.8	0.0	4.8	0.0
205	沈阳	紫云集	100%	铁西区	1.5	3.4	0.0	3.4	0.0
206	沈阳	熙悦	100%	铁西区	3.0	5.3	0.0	5.3	0.0
207	沈阳	中南世纪城	100%	铁西区	15.2	26.6	26.6	0.0	0.0
208	沈阳	玖熙墅	100%	铁西区	5.0	8.5	0.0	8.5	0.0
209	沈阳	中南旭辉和樾	60%	于洪区	10.0	19.9	0.0	15.7	4.3
210	营口	中南世纪城	100%	鲅鱼圈区	17.7	37.1	16.8	11.9	8.5
210	保定	尚熙城	50%	徐水区	10.5	26.3	0.0	13.1	13.2
212	邯郸	御河尚苑	50%	邯山区	6.1	12.2	0.0	5.2	7.0
213	廊坊	中南熙悦	75%	固安县	7.1	22.0	0.0	16.6	5.4
214	唐山	未来海岸	100%	乐亭县	14.9	21.1	10.2	10.9	0.0
215	唐山	拉唯那	100%	乐亭县	54.7	79.2	0.0	30.5	48.7

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	在建面积 (万m <sup>2</sup> )	未开工面积 (万m <sup>2</sup> )
216	天津	新壹街广场	100%	武清区	1.9	4.8	0.0	4.8	0.0
217	天津	六和茗著	17%	静海区	3.6	4.4	0.0	4.4	0.0
218	天津	中南君悦府	75%	静海区	9.1	20.4	0.2	20.2	0.0
219	滨州	翡丽之光	35%	滨城区	9.8	29.5	0.0	25.5	4.0
220	东营	中南雅苑	100%	广饶县	12.0	21.1	0.0	11.7	9.4
221	东营	中南熙悦	100%	广饶县	6.9	9.6	0.0	9.6	0.0
222	东营	中南世纪城	100%	广饶县	39.1	74.3	66.0	8.3	0.0
223	东营	中南世纪锦城	100%	东营区	20.0	47.0	39.7	7.3	0.0
224	菏泽	中南世纪锦城	100%	牡丹区	10.8	26.0	24.8	0.0	1.2
225	菏泽	中南花城	100%	牡丹区	29.5	79.5	5.7	34.0	39.7
226	济南	中南樾府	100%	市中区	2.9	5.1	0.0	0.0	5.1
227	济宁	中南瑞马樾府	50%	任城区	6.3	7.6	0.0	4.8	2.8
228	济宁	中南珑悦	100%	太白湖新区	12.7	21.0	0.0	9.8	11.2
229	济宁	中南樾府	51%	邹城市	7.2	14.3	0.0	14.3	0.0
230	济宁	中南檀月墅	51%	邹城市	6.7	12.0	0.0	12.0	0.0
231	济宁	中南漫悦湾	65%	高新区	4.6	6.9	0.0	6.9	0.0
232	临沂	中南鲁商樾府	55%	兰山区	11.3	28.3	2.9	25.1	0.3
233	临沂	中南鲁商樾府	55%	兰山区	3.5	8.8	0.0	4.7	4.1
234	临沂	2019-029 地块	50%	兰山区	8.0	20.0	0.0	0.0	20.0
235	青岛	中南星汇城	100%	黄岛区	1.4	7.9	0.0	7.9	0.0
236	青岛	中南漫悦湾	100%	黄岛区	7.5	20.9	0.0	20.9	0.0
237	青岛	世纪城	100%	李沧区	42.4	111.4	67.5	32.6	11.4
238	青岛	中南漫悦湾	30%	平度市	6.5	13.0	0.0	13.0	0.0
239	青岛	国宾府	30%	平度市	5.5	10.9	0.0	10.9	0.0
240	青岛	金石广场	100%	黄岛区	9.8	32.0	32.0	0.0	0.0
241	泰安	中南樾府	100%	泰山区	1.8	7.3	0.0	7.1	0.2
242	泰安	中南世纪锦城	100%	泰山区	6.7	16.1	16.1	0.0	0.0

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	在建面积 (万m <sup>2</sup> )	未开工面积 (万m <sup>2</sup> )
243	泰安	中南佳期漫	100%	高新区	5.2	13.5	0.0	13.5	0.0
244	泰安	中南财源门	100%	泰山区	7.4	37.7	5.6	14.6	17.5
245	泰安	紫云集	60%	高新区	13.0	32.5	0.0	0.0	32.5
246	威海	(2018) 7-4 号地块	60%	环翠区	7.5	11.0	0.0	6.8	4.2
247	潍坊	中南世纪城	100%	寿光市	10.8	25.9	25.9	0.0	0.0
248	潍坊	香缇雅苑	100%	寿光市	5.8	12.0	12.0	0.0	0.0
249	潍坊	城市金典	100%	寿光市	6.5	12.7	12.7	0.0	0.0
250	潍坊	中南保利樾府	70%	高新区	12.1	31.7	0.0	17.7	14.0
251	潍坊	中南熙悦	70%	高新区	12.8	31.9	0.0	22.3	9.6
252	潍坊	中南世纪星城	100%	寿光市	74.1	111.9	95.6	16.3	0.0
253	烟台	中南熙悦	100%	开发区	6.7	13.4	0.0	13.4	0.0
254	烟台	中南山海湾	100%	开发区	18.8	18.8	18.8	0.0	0.0
255	烟台	中南熙悦	51%	龙口市	5.9	14.9	0.0	6.1	8.8
256	烟台	风情商业街	100%	开发区	6.1	3.6	0.0	0.0	3.6
257	烟台	玖熙墅	100%	开发区	6.5	7.2	2.8	4.4	0.0
258	烟台	2019-003 地块	51%	龙口市	1.8	3.6	0.0	3.6	0.0
259	淄博	淄江府	40%	临淄区	8.6	12.9	0.0	5.6	7.2
260	淄博	中南樾府	100%	桓台县	6.9	14.2	0.0	13.8	0.4
261	淄博	紫云集	55%	张店区	11.9	19.7	0.0	8.6	11.0
262	开封	中南樾府	100%	龙亭区	4.4	11.5	0.0	11.5	0.0
263	开封	中南林樾	50%	卞西新区	6.8	19.8	0.0	19.8	0.0
264	商丘	绿地城	49%	示范区	10.5	13.6	0.0	13.6	0.0
265	商丘	绿地城六区	49%	示范区	5.6	13.9	0.0	13.9	0.0
266	商丘	绿地城-中央广场	49%	示范区	7.9	27.8	0.0	0.0	27.8
267	商丘	绿地中南漫悦湾	49%	示范区	8.8	22.0	0.0	20.5	1.5
268	许昌	中南金玉堂	34%	建安区	13.9	38.4	0.0	18.3	20.1
269	潜江	中南世纪雅苑	100%	园林办事处	14.7	33.8	25.2	8.6	0.0

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	在建面积 (万m <sup>2</sup> )	未开工面积 (万m <sup>2</sup> )
270	潜江	中南世纪锦城	100%	园林办事处	6.2	14.1	14.1	0.0	0.0
271	潜江	中南世纪城	100%	新城区	11.8	25.9	6.2	0.0	19.6
272	武汉	中南拂晓城	100%	黄陂区	16.3	32.5	0.0	32.5	0.0
273	武汉	中南熙悦	50%	东西湖区	2.7	8.6	0.0	8.6	0.0
274	武汉	拂晓城	100%	黄陂区	8.2	16.3	0.0	16.3	0.0
275	宝鸡	2018-60、61、62、63、64 地块	65%	眉县	19.5	22.8	0.0	0.0	22.8
276	西安	中南紫云集	85%	未央区	6.6	19.9	0.0	19.9	0.0
277	西安	中南上悦城	50%	西咸新区	18.3	41.9	0.0	13.3	28.6
278	西安	中南湖畔堤	51%	西咸新区	3.3	11.7	0.0	0.0	11.7
279	西安	中南青樾	90%	大兴新区	4.4	20.5	0.0	20.5	0.0
280	西安	中南·春溪集	85%	高陵区	11.7	35.3	0.0	35.3	0.0
281	西安	中南樾府	100%	浐灞区	8.7	21.8	0.0	21.8	0.0
282	西安	凤城五路以南地块	100%	未央区	15.4	50.4	0.0	0.0	50.4
283	西安	东望城	35%	西咸新区	4.3	14.9	0.0	14.9	0.0
284	常德	中南·春溪集	100%	武陵区	6.1	17.2	0.0	14.6	2.6
285	湘潭	中南旭辉樾府	50%	岳塘区	6.7	18.6	0.0	7.1	11.5
286	成都	樾府	100%	金牛区	12.8	25.9	0.0	17.3	8.6
287	成都	熙悦	100%	温江区	5.4	13.5	0.0	13.5	0.0
288	成都	澜悦	100%	温江区	2.7	6.5	0.0	6.0	0.5
289	成都	玖华臺项目	50%	成华区	3.0	14.8	0.0	14.8	0.0
290	成都	中南海棠集花园	100%	金牛区	4.2	12.3	0.0	12.3	0.0
291	成都	珑悦	100%	温江区	2.5	6.3	0.0	6.3	0.0
292	眉山	新悦府	100%	仁寿县	5.0	11.0	0.0	11.0	0.0
293	南充	尚景阅	100%	顺庆区	5.5	7.6	0.0	7.4	0.1
294	南充	春江阅	100%	高坪区	7.0	17.5	0.0	16.1	1.4
295	南充	漫悦湾	100%	高坪区	9.7	22.2	0.0	22.2	0.0
296	南充	世纪城	100%	顺庆区	8.6	18.9	18.9	0.0	0.0

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	在建面积 (万m <sup>2</sup> )	未开工面积 (万m <sup>2</sup> )
297	重庆	中南紫云集	30%	江津区	3.6	10.2	0.0	10.2	0.0
298	重庆	西著七里	33%	沙坪坝区	7.5	18.9	0.0	18.9	0.0
299	重庆	玖宸	100%	北碚区	11.4	30.1	0.0	30.1	0.0
300	重庆	万云府	20%	沙坪坝区	5.8	14.3	0.0	14.3	0.0
301	重庆	李家沱鱼洞组团 S 分区 S21-1/05S21-2/05 号宗地项目	30%	巴南区	6.4	10.1	0.0	0.0	10.1
302	昆明	和悦铭著	25%	五华区	3.3	12.7	0.0	12.7	0.0
303	昆明	云境	100%	巫家坝片区	4.9	24.4	0.0	21.4	3.0
304	昆明	中南碧桂园樾府	51%	官渡区	7.6	29.0	0.0	27.4	1.6
305	昆明	天韵	33%	安宁市	1.6	4.7	0.0	4.7	0.0
306	昆明	KCWH2012-33、 KCWH2013-7/8/9/10/11 地块项目	33%	五华区	17.3	63.6	0.0	7.6	56.0
307	贵阳	中南·林樾	80%	南明区	9.7	24.1	0.0	7.4	16.7
308	贵阳	春风南岸	80%	南明区	16.0	40.0	0.0	0.1	39.9
309	佛山	翡翠西江	33%	高明区	8.1	24.3	0.0	13.5	10.8
310	佛山	中南远洋漫悦湾	50%	三水区	5.3	15.9	0.0	15.9	0.0
311	佛山	中南滨江国际	49%	高明区	8.4	33.4	0.0	15.0	18.4
312	惠州	林间漫	90%	大亚湾经济技术 开发区	4.7	14.0	0.0	10.3	3.6
313	惠州	惠公易大亚湾[2018]028 号地块	80%	大亚湾新区	3.0	8.9	0.0	0.0	8.9
314	揭阳	JDR2019002 地块	100%	揭东区	9.4	18.7	0.0	0.0	18.7
315	梅州	中南漫悦湾	100%	梅县区	1.3	3.4	0.0	0.0	3.4
316	梅州	中南雅居乐峰会	50%	梅县区	4.5	11.6	0.0	6.6	5.0
317	南宁	中南紫云集	100%	良庆区	7.9	29.7	0.0	29.7	0.0
318	福州	中南樾庭	100%	长乐区	3.6	7.1	0.0	7.1	0.0
319	泉州	中南漫悦湾	100%	开发区	5.3	17.2	0.0	17.2	0.0
320	泉州	2018-10 号地块	100%	鲤城区	3.8	9.1	0.0	9.1	0.0
321	厦门	X2019P01 地块	100%	翔安区	1.8	3.5	0.0	3.5	0.0
322	昌江	林海间	100%	昌化镇	13.4	8.0	5.2	0.8	2.1

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (万m <sup>2</sup> )	在建面积 (万m <sup>2</sup> )	未开工面积 (万m <sup>2</sup> )
323	儋州	中南西海岸	100%	滨海新区	60.4	60.8	46.4	9.5	4.9
324	万宁	中南芭提雅	100%	兴隆镇	10.6	9.1	4.0	1.0	4.0
325	文昌	森海湾	100%	清澜新区	34.2	59.3	58.4	0.8	0.0
合计					<b>3119.6</b>	<b>6572.7</b>	<b>2049.9</b>	<b>3213.6</b>	<b>1309.1</b>



## 4、项目跟投情况

为了提高组织效能，激发员工主动性，建立公司与员工风险共担、利益共享的机制，公司经股东大会同意设立员工跟投制度。2019年1-6月公司共有27个新项目引入跟投机制，员工跟投本金总额0.9亿元，占跟投资项目资金峰值的3.65%。

2019年1-6月，跟投项目中销售金额最高的5个项目情况：

序号	项目名称	投资主体	权益比例	实际投资金额 (万元)	2019年1~6月 销售金额(亿元)	退出情况	累计开发 成本(万元)
1	南宁紫云集 项目	中南方	99.79%	115,462.00	12.54	离职员工有 退出	104,735.69
		跟投方	0.21%	239.02			
		<b>合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>115,701.02</b>			
2	南通熙悦天 玺项目	中南方	41.56%	61,606.64	10.35	暂无退出	153,032.35
		跟投方	0.24%	358.69			
		合作方	58.20%	86,272.96			
		<b>合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>148,238.29</b>			
3	南通中南珑 悦项目	中南方	99.32%	38,434.98	10.07	离职员工有 退出	60,761.10
		跟投方	0.68%	265.02			
		<b>合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>38,700.00</b>			
4	重庆蔡家坝 项目	中南方	99.41%	85,234.52	9.94	暂无退出情 况	205,348.96
		跟投方	0.59%	509.2			
		<b>合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>85,743.72</b>			
5	南充春江阅 项目	中南方	99.14%	50,469.75	8.66	暂无退出情 况	59,050.83
		跟投方	0.86%	435.25			
		<b>合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>50,905.00</b>			

2019年1-6月公司董事、监事、高级管理人员跟投情况如下：

姓名	职务	跟投资项目数 (个)	跟投资项目本金出资额 (万元)	累计收益 (万元)	收益比例
陈昱含	董事、副总经理	15	61.26	0	0
辛琦	董事、副总经理、财务总监	16	41.2	0	0

截止2019年6月末，公司董事、高级管理人员未有退出跟投资项目情况。

## (三) 建筑业务具体情况

## 1、建筑业务未完工项目情况

单位：亿元

业务模式	合同金额	累计确认收入	未完工部分金额
住宅	577.8	354	210.7
公建	77.3	44.5	18.8
政府和社会资 本合作项目	121.4	49.5	57.7
<b>合计</b>	<b>776.5</b>	<b>448</b>	<b>287.2</b>

## 2、建筑业务已完工项目情况

单位：亿元

类别	合同金额	累计确认收入	已完工未结算部分金额
已完工项目情况	277.2	252.9	24.5

## 二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 1、主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	增减变动	变动原因
长期应收款	9,046,790,690.64	6,508,109,043.20	39.01%	政府与社会资本合作项目应收款项增加
项目	2019年1-6月	2018年1-6月	增减变动	变动原因
营业收入	23,320,866,135.81	15,315,977,422.28	52.26%	房地产业务结算项目增加
营业成本	18,676,781,971.98	11,911,903,683.70	56.79%	房地产业务结算项目增加
销售费用	827,348,927.52	588,619,736.42	40.56%	调控政策增加，前期推广力度加大
管理费用	1,318,645,586.60	996,965,458.15	32.27%	开工项目大幅增加
财务费用	26,300,349.17	12,051,131.85	118.24%	借款规模增加
所得税费用	763,169,676.22	580,767,575.93	31.41%	利润增长
投资活动产生的现金流量净额	-9,757,603,990.32	-2,716,763,055.10	259.16%	地产业务非并表合作项目大量增加
筹资活动产生的现金流量净额	11,500,152,544.35	6,168,496,602.98	86.43%	地产业务项目增加，借款增加

### 2、主营业务构成情况

单位：元

业务类型	营业收入	比上年同期增减	营业成本	比上年同期增减	毛利率	比上年同期增减
房地产开发	15,418,860,713.14	46.64%	11,810,186,272.56	19.37%	23.40%	下降 0.95 个百分点
建筑施工	7,933,209,672.18	37.83%	6,986,208,030.09	109.35%	11.94%	下降 0.89 个百分点
酒店及其他	1,088,662,575.23	6.16%	814,696,497.00	23.35%	25.17%	下降 10.43 个百分点

## 三、非主营业务分析

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	346,230,403.68	15.65%	主要是非并表合作项目的收益确认	是
资产减值	70,132,652.42	3.17%	往来款项减少按账龄计提的减值减少	否
营业外收入	21,538,088.11	0.97%	主要是收到的各项违约赔偿	否
营业外支出	69,570,391.23	3.14%	主要是各项捐赠、赔付等支出	否

## 四、资产及负债状况

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	24,945,248,930.89	9.31%	20,416,915,066.92	8.66%	0.65%	—
应收账款	9,028,451,305.70	3.37%	8,564,563,512.36	3.63%	-0.26%	—
存货	153,246,504,748.52	57.18%	135,002,590,942.43	57.28%	-0.10%	—
投资性房地产	4,206,194,126.97	1.57%	4,210,468,897.66	1.79%	-0.22%	—
长期股权投资	7,905,278,647.48	2.95%	6,893,425,366.83	2.92%	0.03%	—
固定资产	3,092,700,732.46	1.15%	3,068,894,608.28	1.30%	-0.15%	—

在建工程	34,205,487.82	0.01%	46,540,513.07	0.02%	-0.01%	—
短期借款	12,808,927,970.15	4.78%	10,686,892,017.77	4.53%	0.25%	—
长期借款	38,220,100,558.63	14.26%	30,127,057,700.00	12.78%	1.48%	借款增加
长期待摊费用	486,605,900.47	0.18%	346,898,705.56	0.15%	0.03%	—

## 2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
<b>金融资产</b>							
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	45,327,129.09	-13,794,056.41					31,533,072.68
2.衍生金融资产							
3.其他债权投资							
4.其他权益工具投资							
<b>金融资产小计</b>	<b>45,327,129.09</b>	<b>-13,794,056.41</b>					<b>31,533,072.68</b>
投资性房地产	4,210,468,897.66					4,274,770.69	4,206,194,126.97
生产性生物资产							
其他							
<b>上述合计</b>	<b>4,255,796,026.75</b>	<b>-13,794,056.41</b>				<b>4,274,770.69</b>	<b>4,237,727,199.65</b>
<b>金融负债</b>							

## 3、公司融资类型及利率水平

类型	期末金额(亿元)	成本区间(%)	年限
银行贷款	333.38	4.10-10.00	0.5-20年
公司债券、票据等债务融资工具	149.00	6.00-10.88	2-5年
其他借款	203.14	7.90-13.50	0.25-3年
<b>合计</b>	<b>685.52</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	2019年6月30日	受限原因
货币资金	8,456,599,444.11	保证金存款、质押借款等
存货	49,641,355,758.99	抵押借款、质押借款等
固定资产	1,151,701,943.12	抵押借款
<b>合计</b>	<b>59,249,657,146.22</b>	<b>--</b>

## 五、投资状况分析

### 1、长期股权投资、其他非流动金融资产等投资总体情况

2019年1-6月，公司长期股权投资、其他非流动金融资产等投资合计 839,853,280.65 元，相对去年同期下降 78.05%。

2、报告期内获取的重大的股权投资情况：不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况：不适用

#### 4、金融资产投资

##### (1) 证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	002659.SZ	凯文教育	699,740.60	公允价值计量	260,090	7,750	-431,900.60	0	0	7,750	267,840	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	02048.HK	易居中国	25,391,778.44	公允价值计量	42,064,050	-14,375,432.01	2,296,839.55	0	0	-14,375,432.01	27,688,617.99	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资			0	--	0	0	0	0	0	0	0	--	--
<b>合计</b>			<b>26,091,519.04</b>	<b>--</b>	<b>42,324,140</b>	<b>-14,367,682.01</b>	<b>1,864,938.95</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14,367,682.01</b>	<b>27,956,457.99</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
证券投资审批董事会公告披露日期			无										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			无										

##### (2) 衍生品投资情况：不适用

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

公司报告期未出售重大股权。

## 七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	1,551,068,339.03	287,302,948.68	1,487,358,106.37	450,760,276.64	321,299,223.35
南京中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	980,504,000.00	1,677,477,631.94	1,399,888,493.30	672,787,665.87	255,519,141.86	193,753,560.71
海门中南房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,242,062,830.13	592,300,784.79	356,580,873.31	126,513,933.75	95,033,392.66
南京中南新锦城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	3,103,375,622.48	1,041,395,592.77	1,192,375,121.25	342,831,431.27	342,753,898.21
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	4,399,463,836.54	926,689,735.11	665,555,311.18	234,692,940.93	176,452,254.74

报告期内取得和处置子公司的情况：详见财务报告附注合并范围的变动。

## 八、公司控制的结构化主体情况：不适用

## 九、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计：

预计2019年1~9月公司归属母公司净利润相相比2018年同期增加50%以上。

## 十、公司面临的风险和应对措施

### （1）政策风险

树立“房子是用来住的、不是用来炒的”理念是个长期过程，在未来相当长的时间里，国家房地产调控的方向不会变。短期在宏观流动性合理充裕的背景下，虽然是“一城一策、因城施策”，但城市政府的主体责任会加大，企业应对会面临更多挑战。

应对措施：公司将继续坚持自主需求的主流产品定位，坚守战略投资方向，更加关注合规性，及时调整投资和经营节奏，适应宏观环境的变化。

### （2）市场风险

虽然未来相当长时间内房地产行业整体会保持平稳，但短期行业处于调整期，而且在保持流动性合理充裕，深入推进供给侧结构性改革过程中，客户和市场的预期也会随着政策的变化而发生变化，同时“一城一策、因城施策”也会加大各地市场的差异。

应对措施：进一步严格投资纪律，坚决贯彻快速周转、低成本、差异化战略，不断提高产品质量，提高抗风险的能力。

### （3）财务风险

正是因为一段时间国家将保持宏观流动性合理充裕，并持续推进结构性去杠杆，房地产行业的特殊性会使企业融资面临更多地挑战，虽然整体LPR会下降，但地产企业在短期内可能不会受益。

应对措施：坚持战略方向，实现快速周转，保证良好回款；尽快结算收入，增加资产实力，优化资产负债表，提升融资能力；加强各种形式的合作，借助合作伙伴的力量，与合作伙伴共同成长。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	决议披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	55.49%	2019 年 01 月 17 日	2019 年 01 月 18 日	刊登于指定媒体的《2019 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号:2019-028)
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	55.55%	2019 年 01 月 30 日	2019 年 01 月 31 日	刊登于指定媒体的《2019 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号:2019-037)
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	56.61%	2019 年 03 月 28 日	2019 年 03 月 29 日	刊登于指定媒体的《2019 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号:2019-064)
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	56.49%	2019 年 04 月 19 日	2019 年 04 月 20 日	刊登于指定媒体的《2019 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号:2019-076)
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	56.02%	2019 年 05 月 08 日	2019 年 05 月 09 日	刊登于指定媒体的《2019 年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号:2019-093)
2018 年度股东大会	年度股东大会	56.19%	2019 年 05 月 16 日	2019 年 05 月 17 日	刊登于指定媒体的《2018 年度股东大会决议公告》(公告编号:2019-098)
2019 年第六次临时股东大会	临时股东大会	56.30%	2019 年 06 月 05 日	2019 年 06 月 06 日	刊登于指定媒体的《2019 年第六次临时股东大会决议公告》(公告编号:2019-116)
2019 年第七次临时股东大会	临时股东大会	58.91%	2019 年 06 月 19 日	2019 年 06 月 20 日	刊登于指定媒体的《2019 年第七次临时股东大会决议公告》(公告编号:2019-127)

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会：不适用

#### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况：不适用

#### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项：不适用

公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方无在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

无。

#### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明：不适用

#### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明：不适用

#### 七、破产重整相关事项：不适用

#### 八、诉讼事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
大连金广建筑公司因建设工程施工合同纠纷起诉营口中南房地产开发有限公司	3,334.42	否	一审审理中	未有结果	未到执行阶段	2019 年 8 月 27 日	刊登于指定媒体的《2018 年半年度报告》

海口裕华工贸公司因建设工程施工合同纠纷起诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	1,217.97	否	已结案	已将款项退回公司	已履行完毕		
张文华因建设工程施工合同纠纷起诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,000	否	一审重审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏镇江安装集团有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	272.38	否	已调解结案	调解我司支付工程款及看管费用120万元	已履行完毕		
海门中南世纪城开发有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉南通麒麟建筑安装工程有限公司、海门大生建设工程有限公司、沈卫祥	1,990.9	否	一审重审中	未有结果	未到执行阶段		
倪建亭、祖得国、赵琪因建设工程施工合同纠纷起诉江苏中南建筑集团有限责任公司、江苏新华东建筑装饰工程有限公司	800	否	已调解结案	调解我司支付工程款456万	已履行完毕		
陈琳因海门中南国际置业顾问有限公司清算起诉海门中南世纪城房地产开发有限公司	1047.11	是	清算已完成	海门中南世纪城房地产开发有限公司支付陈琳1047.11万	已履行完毕		
中南控股集团有限公司及青岛中南世纪城房地产业投资有限公司起诉青岛市李沧区人民政府、青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会、青岛市李沧区湘潭路街道办事处南岭社区居民委员会	77,091	否	一审审理中	未有结果	未到执行阶段	2018年12月19日	刊登于指定媒体的《关于涉及青岛市李沧区有关诉讼情况的公告》(2018-240)

## 九、处罚及整改情况：不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

报告期内，公司、公司控股股东及其实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划实施情况

### 1、2017年员工持股计划

2017年5月9日公司2017年第五次临时股东大会审议通过了《公司2017年员工持股计划（草案）及其摘要的议案》及其他相关议案，决定设立公司2017年员工持股计划。2017年5月17日公司第七届董事会第一次会议审议通过了《关于公司2017年员工持股计划（修订稿）及其摘要的议案》，决议变更2017年员工持股计划资产管理机构和增设投资顾问等事宜。

2017年11月8日，公司2017年员工持股计划“中海信托-中南建设员工持股计划集合资金信托计划”完成公司股票的购买，该计划通过二级市场累计购入公司股票130,758,148股，占公司总股本的3.52%，成交均价为6.73元/股。该员工持股计划持有公司股票的锁定期为12个月，至2018年11月7日解除限售。

截止2019年3月15日，公司2017年员工持股计划持有的公司股份已按照相关约定出售完毕，已完成相关资产的清算和分配，2017年员工持股计划已终止。

### 2、2018年股票期权激励计划

2018年8月9日公司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》及其他相关议案，决定设立2018年股票期权激励计划。激励计划拟向激励对象授予股票期权23,260万份，其中首次授予21,580万份，预留1,680万份。

本次计划授予的股票期权，激励对象行权需要满足公司业绩考核要求和个人业绩考核要求。对于公司业绩，行权将对分

年度进行绩效考核，考核年度为 2018 年、2019 年和 2020 年，对应业绩考核目标分别为考核年度公司归属上市公司股东净利润相对 2017 年的增长幅度分别不低于 240%、560%和1060%。激励对象只有在年度绩效满足考核要求的前提下，才能行使当期权益。

2018年8月13日公司第七届董事会第二十七次会议及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》，同意公司2018年股票期权激励计划的授予条件已经成就，决定以2018年8月13日为授予日，向49名激励对象授予21,580万份股票期权，期权初始行权价格为6.33元/股。2018年9月26日激励计划首次授予股票期权登记完成。

2019年7月11日公司2018年度分红派息方案实施完成，2019年7月18日公司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》，同意2018年股票期权激励计划首次授予期权的行权价格调整为6.21元/股。

2019年8月5日公司第七届董事会第四十九次会议及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》，同意公司2018年股票期权激励计划补充授予前的授予条件已经成就，决定以2019年8月5日为授予日，向53名激励对象补充授予1,680万份股票期权，期权初始行权价格8.54元/股。

### 3、2019年股票期权激励计划

2019年6月19日公司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》及其他相关议案，决定设立2019年股票期权激励计划。激励计划拟向激励对象授予的股票期权数量为13,837万份，其中首次授予11,209万份，预留2,628万份。

本次授予的股票期权，激励对象行权需要满足公司业绩考核要求和个人业绩考核要求。对于公司业绩，行权将对分年度进行绩效考核，考核年度为2019年、2020年和2021年，对应业绩考核目标分别为考核年度公司归属上市公司股东净利润相对2017年的增长幅度分别不低于560%、1060%和1408%。激励对象只有在年度绩效满足考核要求的前提下，才能行使当期权益。

2019年7月2日公司第七届董事会第四十七次会议及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》，同意公司2019年股票期权激励计划首次授予的条件已经成就，决定以2019年7月2日为授予日，向486名激励对象授予11,209万份股票期权，期权初始行权价格8.49元/股。

2019年7月11日公司2018年度分红派息方案实施完成，2019年7月18日公司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》，同意将2019年股票期权激励计划首次授予期权的行权价格调整为8.37元/股。2019年8月6日激励计划首次授予股票期权登记完成。

## 十二、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
江苏中南建设装饰有限公司	同一控制方	接受关联人提供的工程施工服务、劳务等	提供工程施工服务、劳务等	公开招标，市场定价	市场定价	21,577	39.07%	50,000	否	转账	21,577	2019年04月23日、2019年7月19日	刊登于指定媒体的《关于2019年度关联交易授权事项的公告》、（公告编号：2019-080）《关于增加2019年度日常关联交易额度的公
金丰环球装饰工程（天津）有限公司						8,100	14.67%	24,000	否	转账	8,100		
江苏中南物业服务集团有限公司及其下属子公司						6,898	12.49%	31,000	否	转账	6,898		
北京城建中南土木工程集团有限公司及其下属子公司						18,651	33.77%	48,000	否	转账	18,651		
南通飞宇电器设备有限公司	关联人任职公司	向关联人采购商品	提供商品销售等	公开招标，市场定价	市场定价	731	100%	7,000	否	转账	731		
上述主体之外中南	同一	接受关	提供物			1,133	100%	17,000	否	转账	1,133		



控股集团有限公司的关联方	控制方	联人提供的物业、工程施工服务、劳务、商品等	业管理服务、商品销售等										告》(公告编号: 2019-157)
中南控股集团有限公司及其关联方	同一控制方	向关联人销售商品、提供工程施工服务、劳务	提供工程施工服务、劳务等			4,618	100%	16,000	否	转账		4,618	
<b>合计</b>				--	--	<b>61,708</b>	--	<b>193,000</b>	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				无									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易：不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易：不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来：不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、其他重大关联交易：不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况：不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十四、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况：不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况：不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的承包项目。

#### (3) 租赁情况：不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

## 2、重大担保

## (1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	生效日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	2018-07-06	60,000	2019-04-02	60,000	连带责任担保	36个月	否	否
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	2019-04-19	15,000	2019-05-07	15,000	连带责任担保	12个月	否	否
沈阳金科骏达房地产开发有限公司	2018-10-11	15,116	2019-03-28	9,800	连带责任担保	36个月	否	否
佛山昱辰房地产开发有限公司	2018-04-12	27,800	2019-03-30	50,000	连带责任担保	36个月	否	否
嘉兴市嘉南置业有限公司	2018-06-08	88,000	2018-05-24	88,000	连带责任担保	36个月	否	否
南京锦安中垠房地产开发有限公司	2016-9-26	179,200	2016-08-25	124,800	连带责任担保	24个月	否	否
淄博锦城房地产开发有限公司	2019-01-17	35,000	2019-03-28	35,000	连带责任担保	18个月	否	否
徐州鑫众房地产开发有限公司	2018-04-24	19,800	2018-04-09	19,800	连带责任担保	36个月	否	否
徐州锦川房地产开发有限公司	2018-09-18	28,798	2019-03-30	28,798	连带责任担保	36个月	否	否
太仓中南雅苑房地产开发有限公司	2017-09-12	20,000	2017-10-27	20,000	连带责任担保	36个月	否	否
常熟冠城宏翔房地产有限公司	2017-12-15	66,150	2017-12-01	66,150	连带责任担保	36个月	否	否
常熟志诚房地产开发有限公司	2017-12-15	11,250	2017-12-01	11,250	连带责任担保	36个月	否	否
苏州天宸房地产开发有限公司	2017-12-15	13,500	2017-12-01	13,500	连带责任担保	36个月	否	否
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	2017-12-15	30,000	2017-12-20	30,000	连带责任担保	24个月	否	否
西安智晟达置业有限公司	2018-10-11	80,000	2018-12-27	80,000	连带责任担保	24个月	否	否
诸暨璟石置业有限公司	2018-07-06	25,000	2018-09-01	16,500	连带责任担保	36个月	否	否
慈溪市崇桂房地产开发有限公司	2018-07-06	6,700	2018-09-01	5,500	连带责任担保	24个月	否	否
慈溪恒坤置业有限公司	2018-07-06	14,850	2018-09-01	12,834	连带责任担保	36个月	否	否
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	2018-08-30	25,700	2019-03-28	7,334	连带责任担保	24个月	否	否
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	2018-11-15	43,560	2019-04-18	14,520	连带责任担保	36个月	否	否
宁波光凯房地产开发有限公司	2018-12-28	23,100	2018-12-08	25,000	连带责任担保	12个月	否	否
慈溪星坤置业有限公司	2018-08-30	25,000	2018-10-20	11,220	连带责任担保	12个月	否	否
绍兴锦嘉置业有限公司	2018-10-11	29,400	2019-05-21	45,700	连带责任担保	18个月	否	否
台州卓舜房地产开发有限公司	2018-08-30	21,450	2019-05-09	21,450	连带责任担保	36个月	否	否
开封晖达中南置业有限公司	2018-08-09	43,000	2018-09-01	43,000	连带责任担保	12个月	否	否
商丘瑞海置业有限公司	2019-01-30	24,500	2019-03-12	11,025	连带责任担保	24个月	否	否
太仓彤光房地产开发有限公司	2019-03-28	30,000	2019-06-07	28,000	连带责任担保	36个月	否	否
佛山雅旭房地产开发有限公司	2018-11-15	26,400	2019-01-29	26,400	连带责任担保	13个月	是	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			462,596	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			353,027	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			2,322,152	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			894,181	
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	生效日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
成都中南世纪房地产开发有限公司	2017-08-01	150,000	2017-08-03	150,000	连带责任担保	24个月	否	否

成都中南世纪房地产开发有限公司	2018-03-13	110,000	2018-05-18	110,000	连带责任担保	36个月	否	否
成都中南骏锦房地产开发有限公司	2017-08-01	60,000	2017-08-03	60,000	连带责任担保	24个月	否	否
成都中南骏锦房地产开发有限公司	2017-12-15	60,000	2018-05-18	60,000	连带责任担保	36个月	否	否
成都中南安居房地产开发有限公司	2017-11-14	30,000	2017-12-20	26,700	连带责任担保	48个月	否	否
成都中南锦腾房地产开发有限公司	2019-01-30	100,000	2019-02-27	100,000	连带责任担保	12个月	否	否
成都中鼎嘉和置业有限公司	2018-01-23	45,000	2018-04-22	45,000	连带责任担保	48个月	否	否
重庆锦腾房地产开发有限公司	2018-08-09	120,000	2019-03-12	85,000	连带责任担保	24个月	否	否
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	2018-09-18	70,000	2019-01-19	45,000	连带责任担保	36个月	否	否
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	2018-09-18	70,000	2019-05-07	25,000	连带责任担保	12个月	否	否
沈阳中南恒誉房地产开发有限公司	2018-10-11	20,000	2019-01-19	20,000	连带责任担保	36个月	否	否
沈阳中南恒誉房地产开发有限公司	2019-03-28	10,000	2019-05-07	10,000	连带责任担保	12个月	否	否
贵州锦荣置业有限公司	2018-12-28	120,000	2019-03-12	75,000	连带责任担保	18个月	否	否
万宁中南城房地产发展有限责任公司	2016-11-15	20,000	2016-10-31	20,000	连带责任担保	36个月	否	否
儋州中南房地产开发有限公司	2017-08-01	35,000	2017-08-03	35,000	连带责任担保	36个月	否	否
泉州钧宏房地产开发有限公司	2018-10-11	60,000	2019-03-12	48,000	连带责任担保	36个月	否	否
泉州钧辰房地产开发有限公司	2019-03-28	57,700	2019-04-12	32,100	连带责任担保	12个月	否	否
福州置瑞房地产开发有限公司	2018-12-04	42,500	2019-04-09	25,000	连带责任担保	18个月	否	否
杭州中南锦望置业有限公司	2017-09-12	85,000	2017-10-27	85,000	连带责任担保	36个月	否	否
上海祺照置业有限公司	2018-10-11	155,000	2018-11-29	153,861.65	连带责任担保	30个月	否	否
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	2018-10-11	60,000	2018-12-27	20,000	连带责任担保	24个月	否	否
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	2018-10-11	60,000	2019-02-27	29,211	连带责任担保	36个月	否	否
上海宙衢置业发展有限公司	2019-03-28	30,000	2019-5-23	10,660	连带责任担保	36个月	否	否
泰安中南城市投资有限责任公司	2018-09-18	22,000	2018-10-09	12,000	连带责任担保	12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2018-01-23	13,000						
邹城市锦尚置业有限公司	2018-10-11	35,000	2019-01-09	22,000	连带责任担保	12个月	否	否
邹城市中翔置业有限公司	2018-10-11	30,000	2019-02-01	16,000	连带责任担保	12个月	否	否
泰安中南投资置业有限公司	2018-11-15	50,000	2019-04-18	20,000	连带责任担保	36个月	否	否
文昌中南房地产开发有限公司	2017-06-28	100,000	2017-06-13	100,000	连带责任担保	36个月	否	否
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	2017-08-01	58,000	2017-10-27	55,000	连带责任担保	24个月	否	否
南京中南锦城房地产开发有限公司	2018-10-11	303,500	2018-09-19	303,500	连带责任担保	24个月	否	否
南京昱庭房地产开发有限公司	2019-6-5	63	2019-6-26	63	连带责任担保	18个月	否	否
镇江昱锦房地产开发有限公司	2019-05-08	50,000	2019-05-13	49,937	连带责任担保	18个月	否	否
菏泽中南花成置业有限公司	2018-03-13	24,000	2018-05-18	20,000	连带责任担保	18个月	否	否
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	2018-12-04	140,000	2019-06-24	50,000	连带责任担保	36个月	否	否
青岛中南城房地产有限公司	2017-09-12	70,000	2017-12-20	60,000	连带责任担保	24个月	否	否
青岛中南城房地产有限公司	2018-01-23	90,000	2019-01-19	60,000	连带责任担保	36个月	否	否
临沂锦琴房地产开发有限公司	2018-05-18	46,750	2018-06-08	46,750	连带责任担保	36个月	否	否
东营中南城市建设投资有限公司	2018-08-09	15,000	2019-01-29	5,600	连带责任担保	36个月	否	否
广饶金石房地产开发有限公司	2018-08-09	20,000	2019-01-29	13,000	连带责任担保	36个月	否	否
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	2018-08-09	70,000	2019-01-29	21,000	连带责任担保	36个月	否	否
济宁锦琴房地产开发有限公司	2018-09-18	30,000	2019-01-29	30,000	连带责任担保	24个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	2018-12-04	88,000	2019-03-12	38,000	连带责任担保	36个月	否	否
威海市星樾房地产开发有限公司	2019-01-17	30,000	2019-03-12	28,000	连带责任担保	12个月	否	否

淮安市嘉华置业有限公司	2018-10-11	20,000	2018-12-01	10,000	连带责任担保	24个月	否	否
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	2018-11-15	50,000	2018-12-27	30,000	连带责任担保	12个月	否	否
常熟中南金锦置地有限公司	2017-08-01	210,000	2017-10-27	210,000	连带责任担保	24个月	否	否
无锡中南雅苑置地有限公司	2017-09-12	25,000	2017-10-27	25,000	连带责任担保	24个月	否	否
南通锦益置业有限公司	2017-06-28	150,000	2017-06-13	150,000	连带责任担保	36个月	否	否
如东中南锦辰房地产开发有限公司	2018-01-23	30,000	2018-02-08	30,000	连带责任担保	36个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司	2015-07-28	70,000	2015-07-09	70,000	连带责任担保	120个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司	2018-08-09	100,500	2018-11-06	40,000	连带责任担保	18个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司	2018-08-09	100,500	2019-04-02	5,500	连带责任担保	6个月	否	否
海门中南世纪城（香港）有限公司	2018-4-27	60,665	2018-4-27	60,665	连带责任担保	36个月	否	否
南通市锦洲置业有限公司	2018-09-18	33,880	2019-01-19	33,880	连带责任担保	24个月	否	否
如皋中南锦信置业有限公司	2018-10-11	30,000	2018-10-16	29,000	连带责任担保	12个月	否	否
南通锦跃置业有限公司	2019-01-17	30,000	2019-03-28	20,000	连带责任担保	24个月	否	否
武汉锦御中南房地产开发有限公司	2018-06-08	60,000	2019-03-12	60,000	连带责任担保	24个月	否	否
武汉锦御中南房地产开发有限公司	2018-10-11	167,500	2019-03-12	55,000	连带责任担保	24个月	否	否
武汉锦御中南房地产开发有限公司	2018-10-11	167,500	2019-03-30	13,000	连带责任担保	24个月	否	否
北京长岛新业企业管理有限公司	2017-11-14	60,000	2017-12-20	60,000	连带责任担保	36个月	否	否
西安中南嘉丰置业有限公司	2018-03-13	25,420	2018-04-22	25,420	连带责任担保	36个月	否	否
西安中南嘉丰置业有限公司	2018-08-30	60,000	2019-01-10	60,000	连带责任担保	24个月	否	否
西安中南嘉丰置业有限公司	2019-03-28	243,050	2019-05-23	138,000	连带责任担保	12个月	否	否
西安中南嘉丰置业有限公司	2019-05-08	380,000	2019-06-06	142,439.77	连带责任担保	24个月	否	否
西安驰翔置业有限公司	2018-06-08	30,000	2019-01-10	24,000	连带责任担保	24个月	否	否
西安伍雄置业有限公司	2018-11-15	10,000	2019-05-31	5,000	连带责任担保	6个月	否	否
宁波中璟置业有限公司	2018-04-12	28,560	2019-04-02	11,290	连带责任担保	36个月	否	否
宁波中璟置业有限公司	2018-08-09	60,000	2018-09-28	30,000	连带责任担保	12个月	否	否
慈溪中琅置业有限公司	2018-04-12	35,000	2019-04-12	27,500	连带责任担保	24个月	否	否
温州锦辰置地有限公司	2019-01-17	90,000	2019-05-23	40,000	连带责任担保	24个月	否	否
温州锦钰置业有限公司	2019-01-30	80,000	2019-03-28	77,800	连带责任担保	12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2017-05-16	3,500	2017-04-25	3,500	连带责任担保	无	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2017-09-12	28,000	2017-08-24	28,000	连带责任担保	24个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2017-09-12	101,000	2017-08-10	101,000	连带责任担保	36个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2018-12-04	300,000	2018-12-27	10,000	连带责任担保	12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2018-12-04	300,000	2019-02-27	30,000	连带责任担保	12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2018-12-04	300,000	2019-02-27	10,500	连带责任担保	12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2018-12-04	300,000	2019-04-12	23,000	连带责任担保	8个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2018-12-04	300,000	2019-03-30	40,000	连带责任担保	12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2018-12-04	300,000	2019-04-02	40,000	连带责任担保	12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2018-12-04	300,000	2019-05-29	20,000	连带责任担保	12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2018-12-04	300,000	2019-06-06	50,000	连带责任担保	12个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2018-12-04	300,000	2019-06-26	5,000	连带责任担保	12个月	否	否
南通中显建材有限公司	2018-08-09	162,234	2018-10-25	162,234	连带责任担保	36个月	否	否
南通中显建材有限公司	2019-6-5	20,000	2019-6-27	20,000	连带责任担保	12个月	否	否
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	2018-06-08	100,000	2018-05-24	100,000	连带责任担保	36个月	否	否

江阴苏泰房地产有限公司	2018-10-11	110,000	2018-10-16	65,000	连带责任担保	24 个月	否	否
宁波中南锦时置业有限公司	2018-10-11	45,000	2018-12-19	45,000	连带责任担保	36 个月	否	否
宁波锦骏置业有限公司	2019-05-08	70,000	2019-06-07	70,000	连带责任担保	18 个月	否	否
宁波锦实投资有限公司	2019-05-08	350,000	2019-05-09	350,000	连带责任担保	164 个月	否	否
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	2017-09-12	150,000	2017-12-20	150,000	连带责任担保	25 个月	否	否
云南盛荣房地产开发有限公司	2018-03-13	120,000	2019-02-27	120,000	连带责任担保	24 个月	否	否
泰安中南投资置业有限公司	2018-11-15	50,000	2019-01-02	13,500	连带责任担保	12 个月	是	否
苏州昱成房地产开发有限公司	2019-01-17	90,000	2019-01-29	89,536	连带责任担保	24 个月	是	否
南通中南新世界中心开发有限公司	2018-08-09	100,500	2018-08-22	55,000	连带责任担保	15 个月	是	否
武汉锦御中南房地产开发有限公司	2018-10-11	167,500	2019-03-12	40,000	连带责任担保	12 个月	是	否
西安中南嘉丰置业有限公司	2018-11-15	80,000	2019-01-11	73,050	连带责任担保	3 个月	是	否
西安伍雄置业有限公司	2018-10-11	60,000	2019-01-10	13,000	连带责任担保	3 个月	是	否
温州锦辰置地有限公司	2019-01-17	90,000	2019-01-25	35,000	连带责任担保	12 个月	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			4,845,913	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				2,614,567
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			10,357,891	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				5,148,111
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			5,308,509	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				2,967,594
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			12,680,043	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				6,042,292
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				347.29%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				5,478,612				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				5,172,375				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				5,478,612				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

## (2) 违规对外担保情况: 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、其他重大合同: 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况: 不适用

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

2019 年上半年公司参与多项慈善事业, 组织各类公益活动, 积极履行社会责任, 获得公益时报“十大慈善企业”、公益节“公益集体奖”、江苏人民政府“江苏省慈善之星”等奖项。

(1) 中南置地持续践行公益事业, “一厘米温暖”文化扶持活动、“安全斑马线”交通安全公益活动、“橙色总动员”消防安全公益活动、“黄金四分钟”健康急救活动等公益活动进一步发展。

(2) 在东南大学设立中南圆梦助学金, 帮助学生更好地完成学业。

- (3) 着眼家乡文化和人文的发展，捐助江海博物馆，助力传播文化知识、培养人文意识。
- (4) 关注社会公益，采购高温慰问品，慰问环卫工人，用实际行动，帮助发展环卫事业，体现中南人文关怀。
- (5) 关注孤寡老人，采购春节慰问礼品，给常乐养老院的孤寡老人送上关怀和慰问。
- (6) 呵护贫困儿童成长，采购学习和生活用品，慰问春蕾班的儿童。

#### **十六、其他重大事项的说明：不适用**

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

#### **十七、公司子公司重大事项：不适用**

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	2019年1月1日		增减变动（+，-）	2019年6月30日	
	数量	比例	小计	数量	比例
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>9,950,547</b>	<b>0.27%</b>	<b>5,000</b>	<b>9,955,547</b>	<b>0.27%</b>
1、国家持股					
2、国有法人持股					
3、其他内资持股					
其中：境内法人持股					
境内自然人持股	9,950,547	0.27%	5,000	9,955,547	0.27%
4、外资持股					
其中：境外法人持股					
境外自然人持股					
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>3,699,838,250</b>	<b>99.73%</b>	<b>-5,000</b>	<b>3,699,833,250</b>	<b>99.73%</b>
1、人民币普通股	3,699,838,250	99.73%	-5,000	3,699,833,250	99.73%
2、境内上市的外资股					
3、境外上市的外资股					
4、其他					
<b>三、股份总数</b>	<b>3,709,788,797</b>	<b>100.00%</b>	<b>0</b>	<b>3,709,788,797</b>	<b>100.00%</b>

#### 2、限售股份变动情况：适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
鲁贵卿	15,000	0	5,000	20,000	董事离职限售	2019.11.16
合计	15,000	0	5,000	20,000	--	--

### 二、证券发行与上市情况：不适用

### 三、2019年6月30日公司股东数量及持股情况

单位：股

普通股股东总数		35,613		表决权恢复的优先股股东总数		无		
前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件普通股数量	持有无限售条件普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中南城市建设投资有限公司	境内非国有法人	54.43%	2,019,190,975	0	0	2,019,190,975	质押	1,290,882,110
泰达宏利基金—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司	其他	1.59%	58,983,826	-41,083,112	0	58,983,826		
中国工商银行股份有限公司—	其他	1.38%	51,288,588	15,506,900	0	51,288,588		

东方红产业升级灵活配置混合型证券投资基金								
香港中央结算有限公司	境外法人	1.32%	49,027,036	-9,842,678	0	49,027,036		
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·财富 31 号单一资金信托	其他	1.14%	42,197,021	-20,998,679	0	42,197,021		
建信基金—工商银行—华润深国投信托—增利 5 号集合资金信托计划	其他	1.13%	41,980,437	-54,788,680	0	41,980,437		
全国社保基金一一七组合	其他	1.04%	38,613,577	38,613,577	0	38,613,577		
全国社保基金一一一组合	其他	0.98%	36,460,243	36,460,243	0	36,460,243		
华安未来资产—宁波银行—中国民生信托—中国民生信托·大家风范 002 号单一信托	其他	0.98%	36,201,953	-83,007,854	0	36,201,953		
中国工商银行—汇添富美丽 30 混合型证券投资基金	其他	0.89%	33,018,185	33,018,185	0	33,018,185		
<b>战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况</b>	泰达宏利基金—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司、建信基金—工商银行—华润深国投信托—增利 5 号集合资金信托计划、华安未来资产—宁波银行—中国民生信托—中国民生信托·大家风范 002 号单一信托因认购公司非公开发行股票成为前 10 名普通股股东。上述股票已于 2017 年 4 月 20 日解除限售							
<b>前 10 名无限售条件普通股股东持股情况</b>								
<b>股东名称</b>							<b>股份种类</b>	
							<b>股份种类</b>	<b>数量</b>
中南城市建设投资有限公司						2,019,190,975	人民币普通股	2,019,190,975
泰达宏利基金—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司						58,983,826	人民币普通股	58,983,826
中国工商银行股份有限公司—东方红产业升级灵活配置混合型证券投资基金						51,288,588	人民币普通股	51,288,588
香港中央结算有限公司						49,027,036	人民币普通股	49,027,036
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·财富 31 号单一资金信托						42,197,021	人民币普通股	42,197,021
建信基金—工商银行—华润深国投信托—增利 5 号集合资金信托计划						41,980,437	人民币普通股	41,980,437
全国社保基金一一七组合						38,613,577	人民币普通股	38,613,577
全国社保基金一一一组合						36,460,243	人民币普通股	36,460,243
华安未来资产—宁波银行—中国民生信托—中国民生信托·大家风范 002 号单一信托						36,201,953	人民币普通股	36,201,953
中国工商银行—汇添富美丽 30 混合型证券投资基金						33,018,185	人民币普通股	33,018,185
<b>前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明</b>	未知其上述东之间是否存在关联关系，也未知有关股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人							
<b>前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明</b>	中南城市建设投资有限公司参与融资融券业务							

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

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期内控股股东、实际控制人未发生变更。



## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	2019年1月1日持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	2019年6月30日持股数(股)	截至2018年12月31日被授予的期权数量(份)	本期被授予的期权数量(份)	截至2019年6月30日被授予的期权数量(份)
陈昱含	董事、副总经理	现任	13,247,397	0	0	13,247,397	0	0	0
辛琦	董事、副总经理、财务总监	现任	0	0	0	0	8,000,000	0	8,000,000
刘畋	董事、副总经理	现任	0	0	0	0	4,800,000	0	4,800,000
梁洁	董事会秘书	现任	0	0	0	0	2,400,000	0	2,400,000
鲁贵卿	原董事	离任	20,000	0	0	20,000	0	0	0
孙三友	原董事和财务总监	离任	0	0	0	0	2,400,000	0	0
罗俊	原副总经理	离任	0	0	0	0	8,000,000	0	0
合计			13,267,397	0	0	13,267,397	25,600,000	0	15,200,000

注：1、除上述之外，其他董事、监事和高级管理人员未持有公司股份或期权。

2、2018年8月9日公司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》，根据有关计划公司向原董事、财务总监孙三友和原副总经理罗俊分别授予期权240万份和800万份，报告期内孙三友和罗俊因个人原因辞职，其被授予的期权按规定将作废。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	职务	类型	日期	原因
陆忠亮	董事	被选举	2019年05月16日	新当选
张作学	董事	被选举	2019年05月16日	新当选
柳方	董事	被选举	2019年05月16日	新当选
柏利忠	董事	被选举	2019年05月16日	新当选
辛琦	董事、副总经理、财务总监	聘任	2019年04月22日	新聘任财务总监
鲁贵卿	原董事	离任	2019年05月16日	因工作原因辞职
智刚	原董事	离任	2019年05月16日	因工作原因辞职
李若山	原董事	离任	2019年05月16日	因个人原因辞职
孙三友	原董事	离任	2019年05月16日	因个人原因辞职
	原财务总监	离任	2019年04月22日	因个人原因辞职
罗俊	原副总经理	离任	2019年05月16日	因个人原因辞职
张作学	原董事	离任	2019年08月23日	因个人原因辞职

## 第八节 公司债相关情况

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 中南 01	112325.SZ	2016 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 22 日	96,431.56	7.80%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	16 中南 02	112418.SZ	2016 年 07 月 27 日	2021 年 07 月 27 日	113,395.28	7.30%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 中南 03	118899.SZ	2016 年 09 月 29 日	2021 年 09 月 29 日	70,000	6.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
江苏中南建筑产业集团有限责任公司 2016 年公司债券（第一期）	16 中筑 01	136792.SH	2016 年 11 月 07 日	2021 年 11 月 07 日	100,000	6.48%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	17 中南 01	112619.SZ	2017 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 14 日	100,000	7.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	17 中南 02	112630.SZ	2017 年 12 月 28 日	2021 年 12 月 28 日	50,000	7.20%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）品种一	18 中南 01	114412.SZ	2018 年 12 月 4 日	2021 年 12 月 4 日	200,000	7.99%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）品种二	19 中南 02	114506.SZ	2019 年 6 月 27 日	2023 年 6 月 27 日	118,000	7.80%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所：16 中南 01、16 中南 02、16 中南 03、17 中南 01、17 中南 02、18 中南 01 和 19 中南 02； 上海证券交易所：16 中筑 01。						
投资者适当性安排	仅限合格投资者参与交易。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	16 中南 01：于 2019 年 01 月 22 日完成付息及部分回售兑付工作； 16 中南 02：于 2019 年 7 月 27 日完成 2019 年的付息工作； 16 中南 03：尚未到付息时间； 16 中筑 01：尚未到付息时间； 17 中南 01：尚未到付息时间； 17 中南 02：尚未到付息时间； 18 中南 01：尚未到付息时间； 19 中南 02：尚未到付息时间。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	<b>1、16 中南 01</b> 本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权。公司有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。 报告期内，公司于 2018 年 12 月 21 日发布了“关于‘16 中南 01’公司债券票面利率调整暨债券持						

有人回售实施办法的第一次提示性公告”，决定于本债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率至 7.80%。部分债券持有人选择在回售登记期（2018 年 12 月 21 日至 2018 年 12 月 25 日）内将 356,844 张债券进行回售，并于 2019 年 1 月 22 日完成全部回售事项。本期债券剩余托管数量为 9,643,156 张。

#### **2、16 中南 02**

本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权。公司有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

公司于 2019 年 7 月 1 日发布了“关于‘16 中南 02’公司债券票面利率调整暨债券持有人回售实施办法的第一次提示性公告”，决定于本债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 1 年的票面利率至 7.30%。部分债券持有人选择在回售登记期（2019 年 7 月 1 日至 2019 年 7 月 5 日）内将 660,472 张债券进行回售，并于 2019 年 7 月 29 日完成全部回售事项。本期债券剩余托管数量为 11,339,528 张。

#### **3、16 中南 03**

本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

#### **4、16 中筑 01**

本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若公司决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 3 年全部到期，公司将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。公司将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若公司不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 4、5 年存续。公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率；公司将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。本期债券的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期内不进行申报的，则被视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

#### **5、17 中南 01**

本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅

度的公告之日起 3 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

#### 6、17 中南 02

本期债券的期限为 4 年，附第 2 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权。公司将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

#### 7、18 中南 01

本期债券的期限为 3 年，附第 1 年末及第 2 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。公司将于本期债券第 1 个计息年度付息日及第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 1 个计息年度付息日及第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 1 个计息年度付息日及第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

#### 8、19 中南 02

本期债券的期限为 4 年，附第 2 年末公司调整票面利率选择权及债券持有人回售选择权。公司将于本期债券存续的第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若公司未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

公司将于本期债券存续期的第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于本期债券回售安排的公告（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。投资者有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给公司。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个工作日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：					
序号	债券简称	债券受托管理人	办公地址	联系人	联系人电话
1	18 中南 01 19 中南 02	中山证券有限责任公司	上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 3 楼	陈然	021-50801138
2	16 中南 01 16 中南 02 17 中南 01 17 中南 02	国泰君安证券股份有限公司	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层	陈海	010-59312900

3	16 中南 03	德邦证券股份有限公司	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 17 楼	薛薇芬	021-68761616
4	16 中筑 01	中泰证券股份有限公司	北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦五层	陈咸耿、李越	010-59013951
<b>报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：</b>					
<b>序号</b>	<b>名称</b>		<b>办公地址</b>		
1	东方金诚国际信用评估有限公司		北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层		
2	大公国际资信评估有限公司		北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）				不适用	

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	16 中南 01、16 中南 02、16 中南 03、16 中筑 01，在 2016 年度公司已按照《募集说明书》约定的用途合理、合规使用，并履行了相关的程序。 17 中南 01、17 中南 02，在 2017 年度，公司按照《募集说明书》约定的用途合理、合规使用，并履行了相关的程序。 18 中南 01 在 2018 年 12 月至 2019 年 1 月，公司按照《募集说明书》约定的用途合理、合规使用，并履行了相关的程序。 19 中南 02 在 2019 年 6 月至 2019 年 7 月，公司按照《募集说明书》约定的用途合理、合规使用，并履行了相关的程序。
期末余额（万元）	
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户按照相关约定运作
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

#### 1、16 中南 01、16 中南 02、16 中南 03、17 中南 01、17 中南 02

2019 年 6 月 20 日，东方金诚国际信用评估有限公司对公司及公司已发行的“16 中南 01”、“16 中南 02”、“16 中南 03”、“17 中南 01”和“17 中南 02”的信用状况进行了跟踪评级，出具了《江苏中南建设集团股份有限公司主体及相关债项 2019 年度跟踪信用评级报告》。根据跟踪评级报告，公司主体信用等级维持 AA+，评级展望稳定。“16 中南 01”、“16 中南 02”、“16 中南 03”、“17 中南 01”和“17 中南 02”债券信用等级维持 AA+。

#### 2、16 中筑 01

2019 年 6 月 26 日，大公国际资信评估有限公司对江苏中南建筑产业集团有限责任公司及公司已发行的“16 中筑 01”的信用状况进行了跟踪评级，出具了《江苏中南建筑产业集团有限责任公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告》。根据跟踪评级报告，江苏中南建筑产业集团有限责任公司主体信用等级维持 AA，评级展望维持稳定；“16 中筑 01”债券信用等级维持 AA。

### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，与募集说明书一致。

### 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

2019 年 6 月 13 日公司召开“16 中南 02”2019 年第一次债券持有人会议，审议通过了《关于增加江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）回售申报期的议案》、《关于调整江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）债券回售申报的议案》、《关于增加江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议召开方式的议案》。详见刊登于指定媒体的《关于 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）2019 年第一次债券持有人会议决议公告》（公告编号：2019-124）。

### 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

中山证券有限责任公司作为公司“18 中南 01”和“19 中南 02”的受托管理人、国泰君安证券股份有限公司作为公司“16 中南 01”、“16 中南 02”、“17 中南 01”和“17 中南 02”的受托管理人、德邦证券股份有限公司作为公司“16 中南 03”

的受托管理人、中泰证券股份有限公司作为中南建筑“16 中筑 01”的受托管理人，严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《受托管理协议》等规定，持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，国泰君安证券股份有限公司完成了公司“16 中南 01”、“16 中南 02”、“17 中南 01”和“17 中南 02”2018 年度债券受托管理事务报告、中山证券有限责任公司完成了公司“18 中南 01”2018 年度债券受托管理事务报告、德邦证券股份有限公司完成了公司“16 中南 03”2018 年度债券受托管理事务报告；国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司、德邦证券股份有限公司分别针对公司“2019 年控股股东中南控股及全资子公司青岛世纪城向山东省高级人民法院提交与青岛市李沧区人民政府等机构的民事起诉状，并取得法院受理”、“2019 年收到深交所对公司及相关当事人给予通报批评处分”及“2019 年三分之一以上的董事发生变动”等重大事项分别出具了临时受托管理报告，并披露在巨潮资讯网或交易所网站。

## 八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年 6 月末	2018 年 12 月末	增减变动	说明
流动比率	1.25	1.21	3.31%	现金增加，短期负债减少
速动比率	0.40	0.44	-9.09%	作为存货的在建资源增加
资产负债率	91.23%	91.69%	-0.46 个百分点	少数股东权益增加
项目	2019 年 1~6 月	2018 年 1~6 月	增减变动	说明
EBITDA 利息保障倍数	0.86	1.00	-13.59%	有息负债增加导致利息支出增加
贷款偿还率	100%	100%	-	—
利息偿付率	100%	100%	-	—

## 九、公司逾期未偿还债项：不适用

## 十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况如下：

### 1、公司 2015 年度第一期中期票据

本公司在 2015 年 6 月 26 日发行中期票据 12 亿元（简称：15 中南建设 MTN001），并于 2018 年 6 月 26 日回售 5000 万元。公司于 2019 年 6 月 26 日按时足额支付剩余 11.5 亿元债券 2019 年度利息。

### 2、公司 2015 年度第二期中期票据

本公司在 2015 年 8 月 28 日发行中期票据 24 亿元（简称：15 中南建设 MTN002），并于 2018 年 6 月 26 日回售 14000 万元。于 2019 年 6 月 26 日按时足额支付剩余 22.6 亿元 2019 年度利息。

### 3、华鑫—中南建设物业资产支持专项计划

本公司在 2015 年 12 月发行资产支持证券 5.5 亿元（简称：中南 1 优 1、中南 1 优 2、中南 1 优 3、中南 1 优 4、中南 1 优 5、中南建次）。2019 年公司已经按时足额支付利息，并按时足额兑付 5250 万元“中南 1 优 4”本金。

### 4、公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具

本公司在 2018 年 1 月 17 日发行非公开定向债务融资工具 3 亿元（简称：18 中南建设 PPN001），公司于 2019 年 1 月 17 日按时足额支付 2019 年度利息，并于 2019 年 6 月 28 日提前足额兑付全部 3 亿元本金。

### 5、公司 2018 年度第一期债权融资计划

本公司在 2018 年 2 月 12 日发行债权融资计划 10 亿元（简称：18CFZR0126），公司于 2019 年 2 月 12 日按时足额支付 2019 年度利息。

### 6、公司 2018 年度第一期永续中期票据

本公司在 2018 年 4 月 24 日发行中期票据 10 亿元（简称：18 中南建设 MTN001），公司于 2019 年 4 月 24 日按时足额

支付 2019 年度利息。

7、公司 2019 年度第一期资产支持票据

本公司在 2019 年 1 月 11 日发行资产支持票据 22 亿元（简称：19 中南建设 ABN001），尚未到付息兑付时间。

8、公司高级无抵押美元定息债券

本公司在 2019 年 6 月 18 日、2019 年 6 月 25 日、7 月 11 日分别发行 3.5 亿美元、0.5 亿美元及 1 亿美元境外高级无抵押美元定息债券（简称 HMZN N2208），尚未到付息兑付时间。

## 十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司的资信情况良好，与中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行等各大银行都保持长期合作关系，融资能力较好。

截止报告期末，公司共获得各类银行授信额度 1,387.68 亿元，其中已使用授信额度为 333.38 亿元，剩余授信额度为 1,054.30 亿元。报告期内，公司偿还银行贷款 85.44 亿元。

## 十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关内容，合规使用募集资金，未有损害债券投资者利益的情况发生。

## 十三、报告期内发生的重大事项：不适用

## 十四、公司债券是否存在保证人：否

## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告未经过审计。

### 二、财务报表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

#### 1、合并资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	24,945,248,930.89	20,416,915,066.92
交易性金融资产	31,533,072.68	45,327,129.09
应收票据	1,238,263,448.43	1,091,542,043.50
应收账款	9,028,451,305.70	8,564,563,512.36
预付款项	10,269,944,474.80	8,647,816,626.39
其他应收款	30,814,575,154.57	28,555,595,536.33
其中：应收股利	47,360,000.00	47,360,000.00
存货	153,246,504,748.52	135,002,590,942.43
一年内到期的非流动资产	10,000,000.00	10,000,000.00
其他流动资产	11,059,487,580.45	9,560,666,956.41
<b>流动资产合计</b>	<b>240,644,008,716.04</b>	<b>211,895,017,813.43</b>
<b>非流动资产：</b>		
其他非流动金融资产	377,100,000.00	549,100,000.00
长期应收款	9,046,790,690.64	6,508,109,043.20
长期股权投资	7,905,278,647.48	6,893,425,366.83
投资性房地产	4,206,194,126.97	4,210,468,897.66
固定资产	3,092,700,732.46	3,068,894,608.28
在建工程	34,205,487.82	46,540,513.07
无形资产	629,603,218.59	599,403,276.77
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58
长期待摊费用	486,605,900.47	346,898,705.56
递延所得税资产	1,539,002,265.98	1,528,698,007.33
其他非流动资产	43,342,136.62	43,342,136.62
<b>非流动资产合计</b>	<b>27,365,011,860.61</b>	<b>23,799,069,208.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>268,009,020,576.65</b>	<b>235,694,087,022.33</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	12,808,927,970.15	10,686,892,017.77
应付票据	11,764,637,844.10	9,165,892,973.88
应付账款	12,616,737,336.21	16,004,881,646.03
预收款项	128,328,615,592.12	110,120,236,000.93
应付职工薪酬	262,554,140.97	673,382,757.03
应交税费	3,212,854,744.62	2,977,273,334.76
其他应付款	17,792,506,481.29	17,003,846,472.35
其中：应付利息	375,927,633.52	446,215,105.09
应付股利	760,397.62	211,969.52
一年内到期的非流动负债	3,953,665,756.80	7,326,590,600.61
其他流动负债	1,033,707,215.44	1,157,927,825.51
<b>流动负债合计</b>	<b>191,774,207,081.70</b>	<b>175,116,923,628.87</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	38,220,100,558.63	30,127,057,700.00



应付债券	13,569,425,480.31	9,801,078,582.53
长期应付款	325,800,750.00	402,038,077.88
递延收益	102,058,041.35	134,915,281.20
递延所得税负债	518,487,411.52	518,641,207.12
<b>非流动负债合计</b>	<b>52,735,872,241.81</b>	<b>40,983,730,848.73</b>
<b>负债合计</b>	<b>244,510,079,323.51</b>	<b>216,100,654,477.60</b>
<b>所有者权益：</b>		
股本	3,709,788,797.00	3,709,788,797.00
资本公积	2,536,111,762.31	2,473,948,709.93
其他综合收益	1,158,703,438.14	1,161,567,782.94
盈余公积	685,842,754.92	685,842,754.92
未分配利润	10,679,327,119.42	9,367,185,488.98
归属于母公司所有者权益合计	18,769,773,871.79	17,398,333,533.77
少数股东权益	4,729,167,381.35	2,195,099,010.96
<b>所有者权益合计</b>	<b>23,498,941,253.14</b>	<b>19,593,432,544.73</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>268,009,020,576.65</b>	<b>235,694,087,022.33</b>

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	929,339,304.86	743,761,081.40
交易性金融资产	267,840.00	260,090.00
应收票据	22,110,976.81	
预付款项	26,421,540.96	16,419,343.76
其他应收款	105,583,861,309.27	94,262,424,917.35
其中：应收股利	3,017,351,545.57	3,017,351,545.57
一年内到期的非流动资产	10,000,000.00	10,000,000.00
其他流动资产		650,151,013.60
<b>流动资产合计</b>	<b>106,572,000,971.90</b>	<b>95,683,016,446.11</b>
<b>非流动资产：</b>		
其他非流动金融资产	377,100,000.00	377,100,000.00
长期应收款	2,500,000.00	2,500,000.00
长期股权投资	19,315,534,685.81	19,480,457,928.13
固定资产	774,379,937.56	795,952,148.19
在建工程	242,531.66	
无形资产	78,710,652.73	81,541,911.77
<b>非流动资产合计</b>	<b>20,548,467,807.76</b>	<b>20,737,551,988.09</b>
<b>资产总计</b>	<b>127,120,468,779.66</b>	<b>116,420,568,434.20</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	2,450,700,000.00	2,600,000,000.00
应付账款	2,206,657.41	2,206,657.41
应付职工薪酬	1,401,621.50	1,369,020.80
应交税费	8,946,444.94	14,990,542.31
其他应付款	88,430,591,888.27	78,893,361,657.88
其中：应付利息	185,277,828.43	211,153,391.42
应付股利	211,969.52	211,969.52
一年内到期的非流动负债	2,766,165,756.80	3,911,590,600.61
<b>流动负债合计</b>	<b>93,660,012,368.92</b>	<b>85,423,518,479.01</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	8,353,012,258.63	5,178,600,000.00
应付债券	11,759,198,036.74	12,068,631,138.96
长期应付款		180,618,077.88
递延收益	39,082,417.28	39,082,417.28
<b>非流动负债合计</b>	<b>20,151,292,712.65</b>	<b>17,466,931,634.12</b>
<b>负债合计</b>	<b>113,811,305,081.57</b>	<b>102,890,450,113.13</b>
<b>所有者权益：</b>		
股本	3,709,788,797.00	3,709,788,797.00
资本公积	5,608,100,673.95	5,545,937,621.57
盈余公积	535,189,087.29	535,189,087.29
未分配利润	3,456,085,139.85	3,739,202,815.21
<b>所有者权益合计</b>	<b>13,309,163,698.09</b>	<b>13,530,118,321.07</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>127,120,468,779.66</b>	<b>116,420,568,434.20</b>

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
<b>一、营业收入</b>	<b>23,320,866,135.81</b>	<b>15,315,977,422.28</b>
减：营业成本	18,676,781,971.98	11,911,903,683.70
税金及附加	515,540,286.08	462,364,445.08
销售费用	827,348,927.52	588,619,736.42
管理费用	1,318,645,586.60	996,965,458.15
财务费用	26,300,349.17	12,051,131.85
加：其他收益	40,499,534.08	
投资收益（损失以“-”号填列）	346,230,403.68	259,530,523.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	312,806,116.34	255,912,164.28
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-13,794,056.41	-358,267.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）	70,132,652.42	-10,682,181.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,522,531.61	5,633,146.22
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,260,574,775.00</b>	<b>1,619,560,551.20</b>
加：营业外收入	21,538,088.11	68,505,288.84
减：营业外支出	69,570,391.23	87,971,107.73
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>2,212,542,471.88</b>	<b>1,600,094,732.31</b>
减：所得税费用	763,169,676.22	580,767,575.93
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,449,372,795.66</b>	<b>1,019,327,156.38</b>
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,449,372,795.66	1,019,327,156.38
（二）按所有权归属分类		
<b>1.归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>1,312,141,630.44</b>	<b>926,975,271.27</b>
2.少数股东损益	137,231,165.22	92,351,885.11
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		
（一）将重分类进损益的其他综合收益	-2,864,344.80	
1.外币财务报表折算差额	-2,864,344.80	
<b>六、综合收益总额</b>	<b>1,446,508,450.86</b>	<b>1,019,327,156.38</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,309,277,285.64	926,975,271.27
归属于少数股东的综合收益总额	137,231,165.22	92,351,885.11
<b>七、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益	0.3537	0.2499
（二）稀释每股收益	0.3537	0.2499

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
<b>一、营业收入</b>	<b>111,586,062.71</b>	<b>12,226,732.76</b>
减：营业成本	421,762,491.52	107,388,951.22
税金及附加	2,099,393.01	1,548,069.56
销售费用		1,360.00
管理费用	208,973,279.04	253,693,403.87
财务费用	210,788,104.82	-144,426,632.50
加：其他收益	31,800,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	16,844,272.94	42,536,191.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-98,285.35	-3,427,249.71
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-261,532,155.87</b>	<b>-52,626,026.50</b>
加：营业外收入	372,041.37	4,000.00
减：营业外支出	21,957,560.86	15,449,838.88
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-283,117,675.36</b>	<b>-68,071,865.38</b>
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-283,117,675.36</b>	<b>-68,071,865.38</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>-283,117,675.36</b>	-68,071,865.38
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-283,117,675.36</b>	-68,071,865.38
<b>七、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	36,652,218,041.47	40,895,945,844.88
收取利息、手续费及佣金的现金		55.31
收到的税费返还	14,292,182.13	7,700,121.45
收到其他与经营活动有关的现金	21,344,492,925.89	34,602,841,727.52
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>58,011,003,149.49</b>	<b>75,506,487,693.85</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	30,377,137,235.19	30,379,232,450.46
支付利息、手续费及佣金的现金		5,214.60
支付给职工以及为职工支付的现金	2,374,496,671.23	2,254,374,091.75
支付的各项税费	4,159,528,682.51	3,656,094,358.68
支付其他与经营活动有关的现金	19,664,802,047.63	37,756,028,879.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>56,575,964,636.56</b>	<b>74,045,729,780.68</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,435,038,512.93</b>	<b>1,460,757,913.17</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	188,224,636.46	154,227,000.00
取得投资收益收到的现金	57,310,801.15	68,357,486.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	272,056.61	140,046.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,100,395.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>255,907,889.22</b>	<b>222,724,533.29</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,921,360,610.00	66,881,092.28
投资支付的现金	4,092,151,269.54	2,872,606,496.11
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>10,013,511,879.54</b>	<b>2,939,487,588.39</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-9,757,603,990.32</b>	<b>-2,716,763,055.10</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	354,688,539.00	1,150,781,423.37
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	227,833,300.00	668,837,621.47
取得借款收到的现金	23,512,683,756.31	16,427,278,600.00
发行债券收到的现金	3,925,160,000.00	364,169,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	143,198,223.61	
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>27,935,730,518.92</b>	<b>17,942,229,923.37</b>
偿还债务支付的现金	13,092,051,867.29	11,181,698,079.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,439,126,612.52	515,402,440.72
支付其他与筹资活动有关的现金	904,399,494.76	76,632,800.40
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>16,435,577,974.57</b>	<b>11,773,733,320.39</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>11,500,152,544.35</b>	<b>6,168,496,602.98</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>3,177,587,066.96</b>	<b>4,912,491,461.05</b>
加：期初现金及现金等价物余额	13,311,062,419.82	14,269,939,756.38
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>16,488,649,486.78</b>	<b>19,182,431,217.43</b>

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,159,067.83	12,764,551.34
收到其他与经营活动有关的现金	102,090,708,301.45	74,508,206,042.34
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>102,093,867,369.28</b>	<b>74,520,970,593.68</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	24,237,553.51	163,088,019.62
支付给职工以及为职工支付的现金	57,178,628.21	146,096,354.86
支付的各项税费	13,345,241.90	6,101,078.93
支付其他与经营活动有关的现金	103,266,695,383.60	73,472,112,010.83
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>103,361,456,807.22</b>	<b>73,787,397,464.24</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,267,589,437.94</b>	<b>733,573,129.44</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		1,000,000.00
取得投资收益收到的现金	21,765,565.26	30,834,571.69
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>21,765,565.26</b>	<b>31,834,571.69</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	572,531.64	1,667,833.75
投资支付的现金	15,447,050.00	14,900,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>16,019,581.64</b>	<b>16,567,833.75</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,745,983.62</b>	<b>15,266,737.94</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
取得借款收到的现金	10,166,501,305.00	3,731,062,400.00
发行债券收到的现金	1,175,280,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	10,105,705.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>11,351,887,010.00</b>	<b>3,731,062,400.00</b>
偿还债务支付的现金	9,897,211,968.06	4,180,287,379.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,253,364.16	
支付其他与筹资活动有关的现金		56,950,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>9,904,465,332.22</b>	<b>4,237,237,379.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,447,421,677.78</b>	<b>-506,174,979.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>185,578,223.46</b>	<b>242,664,888.38</b>
加：期初现金及现金等价物余额	743,761,081.40	1,961,408,141.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>929,339,304.86</b>	<b>2,204,073,029.69</b>

## 7、合并所有者权益变动表

2019 年 1-6 月金额

单位：元

项目	2019 年 1-6 月													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	3,709,788,797.00				2,473,948,709.93		1,161,567,782.94		685,842,754.92		9,367,185,488.98	17,398,333,533.77	2,195,099,010.96	19,593,432,544.73
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	3,709,788,797.00				2,473,948,709.93		1,161,567,782.94		685,842,754.92		9,367,185,488.98	17,398,333,533.77	2,195,099,010.96	19,593,432,544.73
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					62,163,052.38		-2,864,344.80				1,312,141,630.44	1,371,440,338.02	2,534,068,370.39	3,905,508,708.41
(一)综合收益总额											1,312,141,630.44	1,312,141,630.44	137,231,165.22	1,449,372,795.66
(二)所有者投入和减少资本					62,163,052.38		-2,864,344.80					59,298,707.58	2,396,837,205.17	2,456,135,912.75
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额					62,163,052.38									
4.其他							-2,864,344.80					-2,864,344.80	2,396,837,205.17	2,393,972,860.37
(三)利润分配														
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配														
4.其他														
(四)所有者权益														

内部结转															
（五）专项储备															
（六）其他															
<b>四、本期期末余额</b>	<b>3,709,788,797.00</b>				<b>2,536,111,762.31</b>		<b>1,158,703,438.14</b>		<b>685,842,754.92</b>		<b>10,679,327,119.42</b>	<b>18,769,773,871.79</b>	<b>4,729,167,381.35</b>	<b>23,498,941,253.14</b>	



2018 年 1-6 月金额

单位：元

项目	2018 年 1-6 月														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	3,709,788,797.00				2,645,840,317.30		47,772,858.44		326,011,063.78		7,322,997,712.76			2,545,843,500.06	16,598,254,249.34
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,709,788,797.00				2,645,840,317.30		47,772,858.44		326,011,063.78		7,322,997,712.76			2,545,843,500.06	16,598,254,249.34
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)			1,000,000,000.00								852,779,495.33			761,189,506.58	2,613,969,001.91
(一)综合收益总额											926,975,271.27			92,351,885.11	1,019,327,156.38
(二)所有者投入和减少资本			1,000,000,000.00											668,837,621.47	1,668,837,621.47
1.所有者投入的普通股														668,837,621.47	668,837,621.47
2.其他权益工具持有者投入资本			1,000,000,000.00												1,000,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配											-74,195,775.94				-74,195,775.94
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-74,195,775.94				-74,195,775.94
4.其他															
(四)所有者权益															

内部结转														
(五) 专项储备														
(六) 其他														
<b>四、本期期末余额</b>	<b>3,709,788,797.00</b>	<b>1,000,000,000.00</b>	<b>2,645,840,317.30</b>		<b>47,772,858.44</b>		<b>326,011,063.78</b>		<b>8,175,777,208.09</b>			<b>3,307,033,006.64</b>	<b>19,212,223,251.25</b>	

## 8、母公司所有者权益变动表

2019 年 1-6 月金额

单位：元

项目	2019 年 1-6 月											
	股本	其他权益工具			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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	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												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,709,788,797.00				5,545,937,621.57				535,189,087.29	3,739,202,815.21		13,530,118,321.07
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					62,163,052.38					-278,666,618.14		-216,503,565.76
(一)综合收益总额										-278,666,618.14		-278,666,618.14
(二)所有者投入和减少资本					62,163,052.38							62,163,052.38
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额					62,163,052.38							62,163,052.38
4.其他												
(三)利润分配												
(四)所有者权益内部结转												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	3,709,788,797.00				5,608,100,673.95				535,189,087.29	3,460,536,197.07		13,313,614,755.31

2018 年 1-6 月金额

单位：元

项目	2018 年 1-6 月											
	股本	其他权益工具			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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,709,788,797.00				5,490,165,279.73				175,357,396.15	574,913,370.92		9,950,224,843.80
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,709,788,797.00				5,490,165,279.73				175,357,396.15	574,913,370.92		9,950,224,843.80
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			1,000,000,000.00							-142,267,641.32		857,732,358.68
(一)综合收益总额										-68,071,865.38		-68,071,865.38
(二)所有者投入和减少资本			1,000,000,000.00									1,000,000,000.00
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本			1,000,000,000.00									1,000,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三)利润分配										-74,195,775.94		-74,195,775.94
1.提取盈余公积												
2.对所有者(或股东)的分配										-74,195,775.94		-74,195,775.94
3.其他												
(四)所有者权益内部结转												
(五)专项储备												
(六)其他												
四、本期期末余额	3,709,788,797.00		1,000,000,000.00		5,490,165,279.73				175,357,396.15	432,645,729.60		10,807,957,202.48

### 三、公司基本情况

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。是经大连市人民政府（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；而后根据中国证券监督管理委员会“证监发行字（1999）128号”文件的核准，于1999年12月8日向社会募集公开发行人民币普通股10,000.00万股，公司注册资本增加为27,053.00万元人民币，业经大连正元会计师事务所于1999年12月22日以大正会内验字（1999）19号验资报告予以审验；2001年度按照大连金牛股份有限公司2000年度股东会决议和中国证券监督管理委员会证监公司字（2001）93号文件批准，以10:3比例向社会公众股股东配售3,000万股普通股，公司注册资本增加为30,053.00万元人民币，业经大连华连会计师事务所于2001年11月7日以华连内验字（2001）30号验资报告予以审验。2006年3月，经辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会《关于大连金牛股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》“辽国资经营[2006]31号”文件批复和公司相关股东会议审议通过，公司非流通股股东以持有公司的4,420万股股票向流通股股东支付对价，流通股股东每持有10股流通股可获得3.4股股票对价，原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股，方案实施后公司的总股本仍为30,053万股。

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

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

本公司向中南房地产业有限公司、陈琳定向发行了47,802.9484万股人民币普通股，用于购买上述特定投资者所持有的南通中南新世界中心开发有限公司、常熟中南世纪城房地产开发有限公司、青岛海湾新城房地产开发有限公司、海门中南世纪城开发有限公司、文昌中南房地产开发有限公司、中南镇江房地产开发有限公司、南京常锦房地产开发有限公司、南通华城中南房地产开发有限公司等8家房地产项目公司100%股权、南通中南世纪城物业管理有限公司80%股权、南通建筑工程总承包有限公司100%股权，本次非公开发行股票价格为7.82元/股，每股面值1元，其中：向中南房地产业有限公司发行47,449.6845万股，向陈琳发行353.2639万股，本次非公开股份发行完成后中南房地产业有限公司持有72.5053%的股份。公司的股本变更为人民币77,855.9484万元，并经中和正信会计师事务所于2009年6月18日出具中和正信验字（2009）第1-020号《验资报告》予以验证。

重组后公司变更工商注册信息情况如下：

公司中文名称：江苏中南建设集团股份有限公司

公司注册地址：江苏省海门市常乐镇

公司法定代表人：陈锦石

公司注册号：320600000241314

公司注册资本：人民币77,855.9484万元

2010年3月30日，经本公司2009年度股东大会审议通过2009年度权益分派方案，决定以公司股本总额77,855.9484万股为基数，以资本公积向全体股东以每10股转增5股，转增后公司股本总额增至116,783.9226万股。本次权益分派股权登记日为2010年5月24日，除权除息日为2010年5月25日，本公司股本增加至人民币116,783.9226万元。

2015年9月1日，本公司召开2015年第六次临时股东大会通过《关于公司非公开发现股票修正案》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。

本公司注册地址：江苏省海门市常乐镇。

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。本公司实际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七届董事会第五十一次会议于 2019 年 8 月 23 日批准。

#### 四、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。

#### 五、重要会计政策及会计估计

## 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 2019 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2019 年半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、合并财务报表的编制方法

### (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、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

### (1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

### (2) 合营企业



合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

本集团的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产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资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。对于此类金融资产，采用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资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

符合以下条件之一，金融资产或金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入损益的金融资产或金融负债：

①该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。

②风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

③该金融资产或金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

#### 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### 应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（附注三、12）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

### （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、其他金融负债。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。

#### 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。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）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本集团衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### （5）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。

#### （6）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

- 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
- 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益；对

单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试；已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

#### 以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

#### （7）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。

#### （8）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。

## 11、应收票据

## 12、应收款项

### （1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额达到 5000 万元（含 5000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

### （2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1-2 年	20.00%	20.00%
2-3 年	15.00%	15.00%
3-4 年	20.00%	20.00%
4-5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

## (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项，债务人出现撤销、破产或死亡
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

### 13、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）、已完工开发产品等。非房地产存货包括建造合同形成的已完工未结算资产、原材料、在产品、库存商品、周转材料等。

#### (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。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分在存货中列示为“建造合同形成的已完工未结算资产”；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分在预收款项中列示为“建造合同形成的已结算尚未完工款”。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

除建造合同外的非房地产存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时，采用加权平均法核算。

#### (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。

## 14、持有待售资产

(1) 公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。除处置组中包含的流动资产以外，其他流动资产不划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

(2) 公司暂无持有代售资产

## 15、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。

## 16、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主要是已出租的房屋建筑物。

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。

## 17、固定资产

### (1) 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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	20-30 年	3.00	3.23-4.85
运输设备	年限平均法	5 年	3.00	19.40
电子设备	年限平均法	5 年	3.00	19.40
办公设备	年限平均法	5 年	3.00	19.40
机器设备	年限平均法	8 年	3.00	12.13
其他设备	年限平均法	5-15 年	3.00-5.00	19.40-6.33

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

## 18、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。



## 19、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。

## 20、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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
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。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

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。

长期待摊费用包括待摊税金，公司房地产业务以预收收入为计税依据预缴增值税、土地增值税等税金计入长期待摊费用，实现收入后与收入匹配的税金由长期待摊费用转入相关损益项目。

## 23、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

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。

### （2）离职后福利的会计处理方法

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。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

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。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

### 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如服务期限条件或非市场的业绩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

公司按照金融工具准则的规定，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，在初始确认时将优先股、永续债等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：

### （一）金融负债。

金融负债，是指企业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。

### （二）权益工具。

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。同时满足下列条件的，发行方应当将发行的金融工具分类为权益工具：

1. 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或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；
2. 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过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结算该金融工具。

## 27、收入

### （1）一般原则

#### ①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### ②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本集团于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

#### ③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本集团确认收入。

#### ④建造合同

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠地估计的，本集团根据完工百分比法确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

合同预计总成本超过合同总收入的，本集团将预计损失确认为当期费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：A、合同总收入能够可靠地计量；B、与合同相关的经济利益很可能流入企业；C、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；D、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

### (2) 收入确认的具体方法

#### ①本集团房地产销售业务收入确认的具体方法如下：

房地产销售除符合商品销售收入确认条件外，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）确认销售收入的实现。

#### ②工程施工收入

本公司根据建造合同准则的规定，依据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定的合同完工进度计算累计施工收入，减去以前确认的部分，确认为当期的工程施工收入。

#### ③本集团租赁业务收入确认的具体方法如下：

按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

#### ④本集团物业管理业务收入确认的具体方法如下：

物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

#### ⑤本集团利息收入确认的具体方法如下

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

#### ⑥本集团使用费收入业务确认的具体方法如下：

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 28、政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。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。

#### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

## 29、递延所得税资产/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。

## 30、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

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

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

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。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

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。

#### (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。

### 31、其他重要的会计政策和会计估计

#### (1) 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。

#### (2) 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。

#### (3) 资产证券化业务

本集团将物业资产证券化，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记入当期损益。

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。

#### (4) 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：

##### 应收账款及其他应收款减值

应收账款及其他应收款的减值乃根据对应收账款及其他应收款的可收回性的评估而作出。确认应收账款及其他应收款减值时，管理层须作出判断及估计。有客观证据显示本集团将无法收回该等款项时，方会计提减值准备。倘实际结果或未来预期与原始估计存在差异，则该等差异将影响于该估计变动期间应收账款及其他应收款的账面价值及坏账准备的计提/转回。

##### 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。

#### 建造合同

本集团根据建筑工程个别合同的完工百分比确认收益。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。鉴于建筑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。

#### 投资性房地产公允价值的确定

本集团在投资性房地产的后续计量使用公允价值模式计量，并采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价，针对不同物业市场交易情况，采用不同的估价方法，会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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。



## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售，提供加工、修理修配劳	13%、9%、6%
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	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	1%、2%
综合基金	预收房款、营业收入	0.1%-0.38%
江堤基金	预收房款、营业收入	0.03%、0.08%、0.1%

### 2、税收优惠

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
库存现金	1,447,665.60	1,416,603.67
银行存款	17,596,370,117.34	13,591,084,693.28
其他货币资金	7,347,431,147.95	6,824,413,769.97
合计	24,945,248,930.89	20,416,915,066.92
其中：存放在境外的款项总额	9,315,972.57	61,900,746.82

其他说明：本期末因抵押、质押借款、保证金存款等使用原因而受到限制的货币资金为 8,456,599,444.11 元。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	31,533,072.68	45,327,129.09
其中：		
凯文教育股票	267,840.00	260,090.00
易居（中国）企业控股有限公司股票	27,688,617.99	42,064,050.00
浦银安盛价值成长混合 A 证券投资基金	2,351,241.60	1,777,616.00
合计	31,533,072.68	45,327,129.09

### 3、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
银行承兑票据	73,190,275.54	9,015,576.66
商业承兑票据	1,165,073,172.89	1,082,526,466.84
合计	1,238,263,448.43	1,091,542,043.50

#### 4、应收账款

##### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	2019年6月30日					2018年12月31日				
	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	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,064,903,686.57	100%	1,036,452,380.87	10.30%	9,028,451,305.7	9,531,379,004.11	100%	966,815,491.75	10.14%	8,564,563,512.36
合计	10,064,903,686.57	100%	1,036,452,380.87	10.30%	9,028,451,305.7	9,531,379,004.11	100%	966,815,491.75	10.14%	8,564,563,512.36

说明：账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

账龄	2019年6月30日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	4,775,209,223.47	238,755,368.92	5.00%
1-2年	2,446,697,099.35	244,669,709.87	10.00%
2-3年	1,208,998,896.67	181,349,834.50	15.00%
3-4年	433,381,975.39	86,676,395.08	20.00%
4-5年	216,118,861.56	108,059,430.82	50.00%
5年以上	173,639,860.83	173,639,860.83	100.00%
合计	9,254,045,917.27	1,033,150,600.02	

##### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：本期计提坏账准备 69,636,889.12 元。

##### (3) 本期实际核销的应收账款情况：不适用

##### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,621,236,139.27 元，占应收账款期末余额合计数的比例 16.11%。

##### (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款：不适用

##### (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：不适用

#### 5、预付款项

##### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内 (含 1 年)	6,346,113,957.66	61.79%	4,616,600,977.11	53.38%
1-2 年 (含 2 年)	3,422,761,038.24	33.33%	1,858,091,208.83	21.49%
2-3 年 (含 3 年)	159,347,563.24	1.55%	512,802,953.56	5.93%
3-4 年 (含 4 年)	208,072,285.83	2.03%	258,047,555.86	2.98%
4-5 年 (含 5 年)	75,688,790.13	0.74%	7,854,426.33	0.09%
5 年以上	57,960,839.70	0.56%	1,394,419,504.70	16.12%
合计	10,269,944,474.80	100%	8,647,816,626.39	100%

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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 3,956,478,086.98 元, 占预付款项期末余额合计数的比例 38.52%。

## 6、其他应收款

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息	0.00	0.00
应收股利	47,360,000.00	47,360,000.00
其他应收款	30,767,215,154.57	28,508,235,536.33
合计	30,814,575,154.57	28,555,595,536.33

### (1) 应收股利

#### 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
分红款	47,360,000.00	47,360,000.00

### (2) 其他应收款

#### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	2019 年 6 月 30 日账面余额	2018 年 12 月 31 日账面余额
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	31,101,904,939.05	28,842,429,557.51
合计	31,101,904,939.05	28,842,429,557.51

按账龄披露

单位：元

账龄	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	370,092,426.64	18,487,948.08	5.00%
1-2 年	185,811,213.14	18,580,621.32	10.00%
2-3 年	55,433,073.26	8,314,960.99	15.00%
3-4 年	50,890,642.97	10,178,128.60	20.00%
4-5 年	67,767,682.62	33,883,841.32	50.00%
5 年以上	109,578,792.86	109,578,792.86	100.00%
合计	839,573,831.49	199,024,293.17	23.71%

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：本期计提坏账准备 495,763.30 元。

## 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	2019年6月30日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
南京锦安中垠房地产开发有限公司	合联营公司往来	1,491,535,972.60	3-4年	4.80%	298,233,291.40
西安智晟达置业有限公司	合联营公司往来	1,148,056,668.00	1年以内	3.69%	57,402,833.40
临沂市财政局	土地竞拍保证金等	994,595,440.00	1-2年	3.20%	49,854,700.3
安徽力瑞房地产开发有限公司	合联营公司往来	980,000,000.00	1年以内	3.15%	49,000,000.00
山东省鲁商置业有限公司	合联营公司往来	926,213,859.58	1年以内	2.98%	46,310,692.98

## 7、存货

是否已执行新收入准则：否

## (1) 存货分类

单位：元

项目	2019年6月30日			2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,260,550,923.67	0.00	7,260,550,923.67	762,921,991.41	0.00	762,921,991.41
在产品	34,343,900.75	0.00	34,343,900.75	24,520,895.83	0.00	24,520,895.83
库存商品	154,721,650.00	0.00	154,721,650.00	165,759,543.90	0.00	165,759,543.90
周转材料	197,947,714.83	0.00	197,947,714.83	218,226,163.57	0.00	218,226,163.57
消耗性生物资产	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
建造合同形成的已完工未结算资产	4,853,775,309.93	1,882,334.58	4,851,892,975.35	7,362,267,285.03	1,882,334.58	7,360,384,950.45
开发成本	134,901,113,910.57	29,509,320.04	134,871,604,590.53	118,978,859,858.93	29,509,320.04	118,949,350,538.89
开发产品	5,914,598,312.36	39,155,318.97	5,875,442,993.39	7,560,582,177.35	39,155,318.97	7,521,426,858.38
合计	153,317,051,722.11	70,546,973.59	153,246,504,748.52	135,073,137,916.02	70,546,973.59	135,002,590,942.43

## (2) 存货跌价准备

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加金额		本期减少金额		2019年6月30日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	29,509,320.04	0.00	0.00	0.00	0.00	29,509,320.04
开发产品	39,155,318.97	0.00	0.00	0.00	0.00	39,155,318.97
建造合同形成的已完工未结算资产	1,882,334.58	0.00	0.00	0.00	0.00	1,882,334.58
合计	70,546,973.59	0.00	0.00	0.00	0.00	70,546,973.59

**(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

期末存货余额中含有借款费用资本化金额为 4,685,359,659.80 元

**(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	66,931,832,731.41
累计已确认毛利	7,318,951,878.43
减：预计损失	1,882,334.58
减：已办理结算的价款	69,397,009,299.91
建造合同形成的已完工尚未结算资产账面价值	4,851,892,975.35

**8、一年内到期的非流动资产**

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00

单位：元

说明：一年内到期的长期应收款为融资租赁款保证金，明细如下：

单位名称	融资租赁合同期	金额
安徽正奇融资租赁有限公司	2016.7.4-2019.7.4	10,000,000.00

**9、其他流动资产**

是否已执行新收入准则：否

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
理财产品	1,743,169,202.86	1,165,100,265.85
预缴所得税	1,551,373,584.92	932,179,525.35
预缴其他税费	2,380,235,764.87	2,588,592,260.54
进项税额等	5,384,709,027.80	4,874,794,904.67
合计	11,059,487,580.45	9,560,666,956.41

**10、其他非流动金融资产****(1) 其他非流动金融资产情况**

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具				172,000,000.00	0.00	172,000,000.00
次级资产支持证券	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00
可供出售权益工具	327,100,000.00	0.00	327,100,000.00	327,100,000.00	0.00	327,100,000.00
其中：按成本计量的	327,100,000.00	0.00	327,100,000.00	327,100,000.00	0.00	327,100,000.00
合计	377,100,000.00	0.00	377,100,000.00	549,100,000.00	0.00	549,100,000.00

## (2) 期末按成本计量的可供出售权益工具

项目	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
联储证券有限责任公司	287,100,000.00	0.00	0.00	287,100,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.38%	0.00
广州美人信息技术有限公司	40,000,000.00	0.00	0.00	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.53%	0.00
合计	327,100,000.00	0.00	0.00	327,100,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况：不适用

## 11、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	2019年6月30日			2018年12月31日			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	12,500,000.00	0.00	12,500,000.00	12,500,000.00	0.00	12,500,000.00	0.00
其中：为实现融资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
分期收款销售商品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
分期收款提供劳务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
政府与社会资本合作项目应收款项	9,044,290,690.64	0.00	9,044,290,690.6	6,505,609,043.20	0.00	6,505,609,043.20	0.00
小计	9,056,790,690.64	0.00	9,056,790,690.6	6,518,109,043.20	0.00	6,518,109,043.20	0.00
减：1年内到期的长期应收款	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	0.00
合计	9,046,790,690.64	0.00	9,046,790,690.6	6,508,109,043.20	0.00	6,508,109,043.20	0.00

期末融资租赁保证金系本公司与安徽正奇融资租赁有限公司、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，具体明细如下：

单位名称	融资租赁同期	金额
安徽正奇融资租赁有限公司	2016.7.4-2019.7.4	10,000,000.00
安徽兴泰融资租赁有限责任公司	2018.2.13-2021.2.15	2,500,000.00

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款：不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：不适用

## 12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	2018年12月31日	本期增减变动							2019年6月30日	减值准备 期末余额	
		追加投资	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
一、合营企业											
上海莘齐实业有限公司	419,244.51			108,596.00						527,840.51	
太仓中南雅苑房地产开发有限公司	121,751,842.16			-4,170,437.60						117,581,404.56	
郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	57,764,028.44			1,206.91						57,765,235.35	
常熟志诚房地产开发有限公司	16,879,918.32			-1,925,791.23						14,954,127.09	
常熟市共筑房地产有限公司	14,490,450.38			-1,158,290.93						13,332,159.45	
张家港当代青禾置业有限公司	13,023,653.78			-2,943,503.14						10,080,150.64	
南通锦隆置业有限公司	1,967,281.31			1,408.88						1,968,690.19	
镇江颐润中南置业公司	18,047,831.61	15,434,850.00		46,613.56						33,529,295.17	
张家港锦裕置地有限公司	28,944,883.30			-67,045.23						28,877,838.07	
海门锦邦置业有限公司	605,106,863.40			-3,454,834.93						601,652,028.47	
南通市锦洲置业有限公司	3,278,259.31			-1,015,790.78						2,262,468.53	
连云港华玺房地产有限公司	12,223,225.77			-957,387.93						11,265,837.84	
杭州惠眼投资管理有限公司	8,323,917.56			-3.58						8,323,913.98	
宿州碧盈房地产开发有限公司	41,722,125.20			2,129,061.95						43,851,187.15	
宿迁中南新世界房地产开发有限公司	19,842,561.19			-5,073,917.80						14,768,643.39	
太仓辉盛房地产开发有限公司	36,531,574.47			-1,746,096.43						34,785,478.04	
南通君之地置业有限公司	237,832,752.80			-10,425,125.40						227,407,627.40	
南通暄玺房地产有限公司	8,145,309.10			-1,730,376.42						6,414,932.68	
苏州中锐嘉总置业有限公司	17,115,266.71			-84.03						17,115,182.68	
佛山昱辰房地产开发有限公司	7,590,800.82			-7,590,800.82						0.00	
常熟市南碧房地产开发有限公司	48,815,349.45			-3,184,842.25						45,630,507.20	
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	20,660,888.10			-1,058,960.47						19,601,927.63	
镇江颐发房地产开发有限公司	11,534,637.98			-3,199,050.94						8,335,587.04	

南通市通州区双恒置业有限公司	49,831,365.79			-709,218.89						49,122,146.90
南通锦德置业有限公司	461,170,468.54			-10,527,598.70						450,642,869.84
南通锦慧置业有限公司	474,221,761.14			-5,121,501.42						469,100,259.72
南通锦拓置业有限公司	10,425,125.40			-10,425,125.40						0.00
国信中南城市开发投资基金管理 (北京) 有限责任公司	9,980,649.35			-2,198.33						9,978,451.02
邹城市锦尚置业有限公司	9,328,262.84			-299,846.55						9,028,416.29
诸暨璟汇房地产有限公司	7,957,498.36		394,000.00	-7,563,498.36						0.00
济宁中南英特力置业有限公司	83,682,711.96			-2,940,380.51						80,742,331.45
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	5,146,457.81			-3,630,282.04						1,516,175.77
沈阳金辰企业管理有限公司	46,296,673.04									46,296,673.04
滨州市碧桂园房地产开发有限公司	5,963,363.48			-3,443,940.08						2,519,423.40
平度市中南锦宸房地产有限公司	480,576.60			-480,576.60						0.00
烟台锦辰房地产开发有限公司	81,100,710.16			-2,250,838.97						78,849,871.19
临沂锦拓房地产开发有限公司	11,816,954.65		11,816,954.65							0.00
淄博锦城房地产开发有限公司	3,890,435.13			-1,549,909.29						2,340,525.84
常山广和置业有限公司	210,568,727.77		210,568,727.80							0.00
徐州锦川房地产开发有限公司	263,919,707.20			-2,580,443.53						261,339,263.67
淮安亿鸿房地产开发有限公司	7,784,156.64			-1,465,305.33						6,318,851.31
诸暨璟石置业有限公司	11,532,364.51			-9,287,853.63						2,244,510.88
宁波世茂悦盈置业有限公司	308,081,543.65			-29,330,152.60						278,751,391.05
余姚荣耀置业有限公司	7,522,233.46			-1,470,680.99						6,051,552.47
嘉兴锦启置业有限公司				14,231,438.42						14,231,438.42
慈溪恒坤置业有限公司	1,258,894.94			-1,258,894.94						0.00
徐州颐居置业有限公司				9,011,631.52						9,011,631.52
慈溪星坤置业有限公司	130,267,251.71			-4,003,173.04						126,264,078.67
绍兴惠中房地产开发有限公司	64,956.98	93,000.00		-529.80						157,427.18
绍兴锦嘉置业有限公司	9,792,450.85			-2,409,446.57						7,383,004.28
天津欣碧房地产开发有限公司	1,598,978.09		1,598,978.09							0.00



许昌市昱恒房地产开发有限公司	167,730,720.32		5,000,000.00	-4,153,188.70					158,577,531.62
金华锦海置业有限公司	100,286,897.62			-2,840,261.59					97,446,636.03
湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	8,566,626.76			-1,124,337.84					7,442,288.92
重庆福奥房地产开发有限公司	7,983,273.60			-2,921,865.39					5,061,408.21
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	36,564.18			-36,564.18					0.00
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司									0.00
梅州中南昱晟房地产开发有限公司	9,088,473.02			-2,102,851.79					6,985,621.23
成都世纪中南房地产开发有限公司	27,576,997.69			18,998,452.81					46,575,450.50
南京中南融创置业有限公司	113,608,160.27			-4,284,727.64					109,323,432.63
苏州开平房地产开发有限公司	241,796,927.44	4,551,000.00		-3,247,057.34					243,100,870.10
上海中南善悦企业发展有限公司	56,226,864.15								56,226,864.15
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	23,074,095.63			-1,171,017.15					21,903,078.48
昆山蓝溪房产开发有限公司	19,210,000.00								19,210,000.00
南京国资新城颐锦置业投资有限公司	42,125,926.47			-79,596.29					42,046,330.18
小计	4,383,008,472.87	20,078,850.00	229,378,660.50	-127,886,793.34					4,045,821,869.02
二、联营企业									
沈阳金科骏达房地产开发有限公司				1,662,927.26					1,662,927.26
苏州天宸房地产开发有限公司	12,535,826.72			-1,076,841.93					11,458,984.79
南通弘创置业有限公司				3,690,025.11					3,690,025.11
徐州鑫众房地产开发有限公司	190,804,811.32			-7,543,499.00					183,261,312.32
南通锦力置业有限公司	777,772.42			-777,772.42					0.00
南通市华昌房地产有限公司	18,508,312.14			-1,695,025.59					16,813,286.55
镇江虹孚置业有限公司	112,481,703.24			-1,008,080.12					111,473,623.12
淮南嘉华房地产开发有限公司	52,040,000.00								52,040,000.00
常熟冠城宏翔房地产有限公司	11,817,107.28	31,094,763.35		-1,980,410.27					40,931,460.36
苏州昌尊置业有限公司	275,169,127.32	819,022,303.20		-2,235,287.71					1,091,956,142.79
扬州颐诚置业有限公司	18,388,243.63			16,842,216.12					35,230,459.75

南通市华玺房地产有限公司	110,684.33			-110,684.33						0.00
中南（深圳）房地产开发有限公司	135,343,275.43			-131,074.86						135,212,200.57
嘉兴蓝城开发建设有限公司		26,923,077.00		-2,606,307.46						24,316,769.54
上海承泰信息科技股份有限公司	189,806,982.27			-410,249.34						189,396,732.93
上海励治房地产开发有限公司				279,520,841.96						279,520,841.96
济宁锦琴房地产开发有限公司	13,095,058.96			-2,859,752.18						10,235,306.78
佛山雅旭房地产开发有限公司	4,747,146.94			-607,599.78						4,139,547.16
邳州锦道房地产开发有限公司	19,729,372.11			-1,401.75						19,727,970.36
邳州珍宝岛房地产有限公司	48,000,349.43			-1,293,610.69						46,706,738.74
余姚荣恒置业有限公司	7,569,078.25			-1,202,903.24						6,366,175.01
余姚中珉置业有限公司	724,697.11			-724,697.11						0.00
慈溪合翔置业有限公司	28,949,675.70			-4,328,710.23						24,620,965.47
宁波盛锐房地产开发有限公司	49,278,749.89			-240,018.93						49,038,730.96
宁波盛朗房地产开发有限公司	11,915,819.27			-12,683.02						11,903,136.25
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	87,224,175.46			-983,311.88						86,240,863.58
云南嘉逊房地产开发有限公司	92,217,371.54			-7,207,717.62						85,009,653.92
嘉兴市嘉南置业有限公司	31,314,078.32			-4,280,246.19						27,033,832.13
嘉兴荣坤置业有限公司	14,186,347.44									14,186,347.44
常熟中置房地产有限公司	333,413,096.07			1,562,943.95						334,976,040.02
常熟万中城房地产有限公司	340,773,576.96			99,138,903.38						439,912,480.34
常熟市碧桂园房地产开发有限公司	39,259,599.42			-242,238.36						39,017,361.06
西安莱兴置业有限公司		49,500,000.00								49,500,000.00
南通锦恒置业有限公司	62,241,739.14			10,951,120.40						73,192,859.54
威海市星樾房地产开发有限公司		15,000,000.00		-2,660,241.61						12,339,758.39
重庆西联锦房地产开发有限公司	6,021,533.41			-1,350,305.32						4,671,228.09
重庆首铭房地产开发有限公司	7,227,337.10			-7,227,337.10						0.00
宁波菩石置业有限公司	27,926,693.78			-1,976,193.75						25,950,500.03
盐城市金碧房地产开发有限公司		6,600,000.00		-1,161,183.82						5,438,816.18

南通市碧桂园城东置业有限公司				27,689.52						27,689.52
南通弘晏房地产有限公司				56,195,338.20						56,195,338.20
南通市碧桂园新区置业有限公司	18,488,890.19			-7,634,149.17						10,854,741.02
山东中南融越股权投资基金管理有限公司		4,500,000.00								4,500,000.00
宁波合迪投资管理有限公司	35,187,270.74			-49.84						35,187,220.90
淮安世海房地产开发有限公司	6,608,803.47			-1,196,488.74						5,412,314.73
慈溪市崇桂房地产开发有限公司	131,335.80			-131,335.80						0.00
西安智晟达置业有限公司	204,779,931.08			-6,294,855.77						198,485,075.31
智聚装配式绿色建筑创新中心南通有限公司	1,621,320.28									1,621,320.28
小计	2,510,416,893.96	952,640,143.53	0.00	396,399,740.97						3,859,456,778.46
合计	6,893,425,366.83	972,718,993.53	229,378,660.51	268,512,947.63						7,905,278,647.48

### 13、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产：不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	4,210,468,897.66			4,210,468,897.66
二、本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置	4,274,770.69			4,274,770.69
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	4,206,194,126.97			4,206,194,126.97

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	910,000,000.00	相关手续正在办理中

### 14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,092,700,732.46	3,068,894,608.28
固定资产清理		
合计	3,092,700,732.46	3,068,894,608.28

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器及办公设备设备	运输设备	电子设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	3,597,228,640.29	418,305,105.98	128,972,656.95	105,400,970.38	39,952,923.87	4,289,860,297.47
2.本期增加金额						
(1) 购置	36,162,157.37	7,196,596.20	7,277,868.63	1,169,447.91	86,441,203.69	138,247,273.80
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废	6,617,310.00	660,173.43		6,929,222.55	2,678,521.66	16,885,227.64
(2) 其他	4,915,386.58	515,448.37	6,917,612.40	81,552.02	39,282.48	12,469,281.85
4.期末余额	3,621,858,101.08	424,326,080.38	129,332,913.18	99,559,643.72	123,676,323.42	4,398,753,061.78
二、累计折旧						
1.期初余额	717,606,110.52	311,580,029.80	117,588,448.72	72,589,503.08	1,601,597.07	1,220,965,689.19
2.本期增加金额						

(1) 计提	74,221,302.17	5,428,288.19	14,252,862.59	2,834,050.49	6,136,332.38	102,872,835.82
(2) 其他	82,110.12	211,346.62	118,386.32	323,250.04	192,705.37	927,798.47
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废	3,314,790.70	614,637.87	6,502,785.77	4,999,372.00	2,567,711.08	17,999,297.42
(2) 其他		366,808.05		126,875.36	221,013.33	714,696.74
4.期末余额	788,594,732.11	316,238,218.69	125,456,911.86	70,620,556.25	5,141,910.41	1,306,052,329.32
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	2,833,263,368.97	108,087,861.69	3,876,001.32	28,939,087.47	118,534,413.01	3,092,700,732.46
2.期初账面价值	2,879,622,529.77	106,725,076.18	11,384,208.23	32,811,467.30	38,351,326.80	3,068,894,608.28

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	383,615,985.07	相关手续正在办理中

## 15、在建工程

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
在建工程	34,205,487.82	46,540,513.07
工程物资		
合计	34,205,487.82	46,540,513.07

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	2019年6月30日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
昆明火车站格雷精选酒店精装修工程	11,584,069.61		11,584,069.61	18,068,905.33		18,068,905.33
通州湾新区会议中心	6,113,073.78		6,113,073.78	6,113,073.78		6,113,073.78
格雷精选酒店（上海国际旅游度假区浦东机场店）装修工程	5,072,868.43		5,072,868.43	7,926,196.15		7,926,196.15
南通金石世苑酒店佛山酒店精装修工程	3,601,925.05		3,601,925.05	5,547,375.77		5,547,375.77
南通金石世苑酒店乌镇分公司精装修工程	2,893,268.56		2,893,268.56	4,579,325.85		4,579,325.85
南通市康民全预制构件有限公司生产车间厂房	3,859,678.15		3,859,678.15	3,252,363.62		3,252,363.62
零星工程	1,080,604.24		1,080,604.24	1,053,272.57		1,053,272.57
合计	34,205,487.82		34,205,487.82	46,540,513.07		46,540,513.07

## 16、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	海域使用权	特许经营权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	168,712,714.33	256,634.65	0.00	78,557,326.96	406,981,800.00	59,012,296.97	713,520,772.91
2.本期增加金额							
(1) 购置				853,290.69		42,861,369.76	43,714,660.45
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额							
(1) 处置				665,938.65			
4.期末余额	168,712,714.33	256,634.65		78,744,679.00	406,981,800.00	101,873,666.73	756,569,494.71
二、累计摊销							
1.期初余额	25,692,158.20	175,070.01		38,885,667.21	46,197,934.05	3,166,666.67	114,117,496.14
2.本期增加金额							
(1) 计提	7,301,869.21	62,482.46		4,061,810.94	613,461.24	1,267,405.97	13,307,029.82
3.本期减少金额							
(1) 处置				458,249.84			
4.期末余额	32,994,027.41	237,552.47		42,489,228.31	46,811,395.29	4,434,072.64	126,966,276.12
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期增加金额							
3.本期减少金额							
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值	135,718,686.92	19,082.18		36,255,450.69	360,170,404.71	97,439,594.09	629,603,218.59
2.期初账面价值	143,020,556.13	81,564.64		39,671,659.75	360,783,865.95	55,845,630.30	599,403,276.77

## 17、商誉

## (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
海门市建筑设计院有限公司	4,188,653.58	0.00	0.00	4,188,653.58
南通常乐建筑劳务有限公司	1,499,300.89	0.00	0.00	1,499,300.89
合计	5,687,954.47	0.00	0.00	5,687,954.47

## (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2018年12月31日	本期增加		本期减少		2018年6月30日
		计提	其他	处置	其他	
南通常乐建筑劳务有限公司	1,499,300.89	0.00	0.00	0.00	0.00	1,499,300.89

## 18、长期待摊费用

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2019年6月30日
装修费用	199,050,610.40	115,145,873.33	53,720,881.41	0.00	260,475,602.32
房租	9,738,812.19	159,036,746.95	97,199,970.08	0.00	71,575,589.06
其他	138,109,282.97	117,824,542.15	101,379,116.03	0.00	154,554,709.09
合计	346,898,705.56	392,007,162.43	252,299,967.52	0.00	486,605,900.47

## 19、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,251,336,551.96	312,834,137.99	1,206,157,509.70	301,522,343.63
工资及福利	82,192,137.08	20,548,034.27	38,425,186.07	9,606,296.55
收入确认	45,214,530.16	11,303,632.54	78,392,000.00	19,598,000.00
预提费用	24,606,518.00	6,151,629.50	24,606,518.00	6,151,629.50
可抵扣亏损	4,347,536,735.32	1,086,884,183.83	4,372,953,211.09	1,093,238,303.16
合并内部利润抵消	405,122,591.40	101,280,647.85	394,325,737.96	98,581,434.49
合计	6,156,009,063.92	1,539,002,265.98	6,114,860,162.82	1,528,698,007.33

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	2,073,949,646.08	518,487,411.52	2,073,949,646.08	518,487,411.52
金融工具公允价值			615,182.40	153,795.60
合计	2,073,949,646.08	518,487,411.52	2,074,564,828.48	518,641,207.12

## (3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
可抵扣暂时性差异	182,439,711.85	182,439,711.85
可抵扣亏损	2,245,544,842.87	2,086,268,830.93
合计	2,427,984,554.72	2,268,708,542.78

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	2019年6月30日	2018年12月31日	备注
2019年		36,960,287.98	
2020年	141,894,688.44	141,894,688.44	
2021年	460,475,603.93	460,475,603.93	
2022年	815,639,495.49	815,639,495.49	
2023年	549,494,219.75	549,494,219.75	
无期限	278,040,835.26	81,804,535.34	
合计	2,245,544,842.87	2,086,268,830.93	

## 20、其他非流动资产

是否已执行新收入准则：否

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
其他	43,342,136.62	43,342,136.62
合计	43,342,136.62	43,342,136.62

说明：其他系海门中南国际置业顾问有限公司已进行清算工作，将享有的净资产 43,342,136.62 元转入其他非流动资产列报。

## 21、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
质押借款	761,152,007.50	2,165,700,000.00
抵押借款	4,558,300,000.00	4,705,250,000.00
保证借款	2,511,933,566.07	1,232,933,531.37
信用借款	4,977,542,396.58	2,583,008,486.40
合计	12,808,927,970.15	10,686,892,017.77

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况：无

## 22、应付票据

单位：元

种类	2019年6月30日	2018年12月31日
商业承兑汇票	6,768,769,913.95	3,283,600,000.00
银行承兑汇票	4,995,867,930.15	5,882,292,973.88
合计	11,764,637,844.10	9,165,892,973.88

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

## 23、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
工程货款	12,327,434,719.62	15,637,888,657.67
其他服务费	289,302,616.59	366,992,988.36
合计	12,616,737,336.21	16,004,881,646.03

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	2019年6月30日	未偿还或结转的原因
青岛市李沧区湘潭路街道办事处南岭社区居民委员会	128,000,974.00	项目进行中
北京冠夏太居科技有限公司	41,075,441.53	项目进行中
通广建工集团有限公司	24,177,184.25	项目进行中
青岛温泉建设集团有限公司	21,676,690.72	项目进行中
青建集团股份公司	21,614,539.32	项目进行中
合计	236,544,829.82	项目进行中



## 24、预收款项

是否已执行新收入准则：否

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
房款	123,964,758,718.13	107,639,004,982.03
工程款	2,004,480,646.91	449,912,173.98
建造合同形成的已结算尚未完工款	1,194,663,666.15	2,005,525,548.94
其他	1,164,712,560.93	25,793,295.98
合计	128,328,615,592.12	110,120,236,000.93

### (2) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	2019年6月30日
已办理结算的价款	20,124,314,579.54
减：累计已发生成本	16,761,081,685.28
累计已确认毛利	2,168,569,228.11
加：预计损失	-
已结算尚未完工款	1,194,663,666.15

## 25、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
短期薪酬	673,091,390.59	1,493,374,298.09	1,904,197,057.72	262,268,630.96
离职后福利-设定提存计划	291,366.44	15,275,205.29	15,281,061.72	285,510.01
辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	673,382,757.03	1,508,649,503.38	1,919,478,119.44	262,554,140.97

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
一、工资、奖金、津贴和补贴	637,115,823.67	1,384,413,860.73	1,795,897,811.20	225,631,873.20
二、职工福利费		19,241,371.46	19,241,371.46	
其中：外商投资企业职工奖福基金				
三、社会保险费	571,049.95	66,040,230.49	65,889,287.56	721,992.88
其中：1、医疗保险费	550,632.85	23,982,937.82	23,963,500.76	570,069.91
2、工伤保险费	9,044.64	5,960,874.24	5,959,405.22	10,513.66
3、生育保险费	11,372.46	3,243,274.72	3,242,230.39	12,416.79
4、其他		32,853,143.71	32,724,151.19	128,992.52
四、住房公积金	69,858.82	22,554,866.05	22,543,309.11	81,415.76
五、工会经费和职工教育经费	35,334,658.15	1,123,969.36	625,278.39	35,833,349.12

六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	673,091,390.59	1,493,374,298.09	1,904,197,057.72	262,268,630.96

**(3) 设定提存计划列示**

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
基本养老保险费	280,839.72	14,752,367.07	14,757,863.54	275,343.25
失业保险	10,526.72	522,838.22	523,198.18	10,166.76
企业年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	291,366.44	15,275,205.29	15,281,061.72	285,510.01

**26、应交税费**

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
增值税	1,040,677,320.03	681,903,329.17
企业所得税	1,493,336,146.76	1,769,129,646.37
个人所得税	32,564,978.57	37,479,477.44
城市维护建设税	20,036,313.12	22,127,743.98
房产税	20,129,440.88	18,093,788.25
土地使用税	10,911,047.96	14,297,394.74
土地增值税	376,749,693.15	385,043,276.18
教育费附加	7,677,420.30	9,498,710.49
其他税费	210,772,383.85	39,699,968.14
合计	3,212,854,744.62	2,977,273,334.76

**27、其他应付款**

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
应付利息	375,927,633.52	446,215,105.09
应付股利	760,397.62	211,969.52
其他应付款	17,415,818,450.15	16,557,419,397.74
合计	17,792,506,481.29	17,003,846,472.35

**(1) 应付利息**

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
应付债券利息	140,348,787.33	149,580,568.15
应付借款利息	235,578,846.19	296,634,536.94
合计	375,927,633.52	446,215,105.09

**(2) 应付股利**

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日

普通股股利	760,397.62	211,969.52
合计	760,397.62	211,969.52

### (3) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
往来款	14,941,739,118.89	13,988,425,115.01
保证金、定金、押金	1,143,477,693.95	1,527,628,002.69
代收代缴款	514,400,848.31	985,712,107.16
其他	816,200,789.00	55,654,172.88
合计	17,415,818,450.15	16,557,419,397.74

#### 2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位：元

项目	2019年6月30日	未偿还或结转的原因
西安智晟达置业有限公司	1,196,739,367.97	联合营公司往来
海门锦融房地产开发有限公司	949,185,000.00	联合营公司往来
苏州开平房地产开发有限公司	715,194,809.24	联合营公司往来
南通市碧桂园城东置业有限公司	498,204,285.88	联合营公司往来
昆明中樾置业有限公司	476,006,607.66	联合营公司往来

## 28、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	2,791,400,000.00	5,975,900,000.00
一年内到期的应付债券	742,500,000.00	890,000,000.00
一年内到期的长期应付款	419,765,756.80	460,690,600.61
一年内到期的其他长期负债	0.00	0.00
合计	3,953,665,756.80	7,326,590,600.61

## 29、其他流动负债

是否已执行新收入准则：否

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
短期应付债券	0.00	0.00
待转销项税额	1,033,707,215.44	1,157,927,825.51
合计	1,033,707,215.44	1,157,927,825.51

## 30、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
质押借款	10,756,084,258.63	6,016,640,000.00
抵押借款	27,475,616,300.00	28,091,317,700.00
保证借款	2,779,800,000.00	1,995,000,000.00
信用借款		0.00
小计	41,011,500,558.63	36,102,957,700.00
减：一年内到期的长期借款	2,791,400,000.00	5,975,900,000.00
合计	38,220,100,558.63	30,127,057,700.00

说明：长期借款利率区间为 5.7%-10.58%。

### 31、应付债券

#### (1) 应付债券

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
非公开定向债务融资工具	2,395,129,912.36	2,163,158,614.58
面向合格投资者公开发行债务融资工具	11,174,295,567.95	7,637,919,967.95
合计	13,569,425,480.31	9,801,078,582.53

#### (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2018 年 12 月 31 日	本期发行	溢折价 摊销	本期偿还	其它变动	2019 年 6 月 30 日
15 中南建设 MTN001	1,150,000,000.00	2015 年 6 月 26 日	3+2 年	1,150,000,000.00	612,500,000.00				130,000,000.00	742,500,000.00
15 中南建设 MTN002	2,260,000,000.00	2015 年 8 月 28 日	3+2 年	2,260,000,000.00	1,162,500,000.00				-304,500,000.00	858,000,000.00
16 中南 01	964,315,600.00	2016 年 1 月 22 日	3+2 年	964,315,600.00	643,628,578.53			35,684,400.00	225,000,000.00	832,944,178.53
16 中南 02	1,200,000,000.00	2016 年 7 月 27 日	3+1+1 年	1,200,000,000.00	1,198,008,500.42					1,198,008,500.42
16 中南 03	700,000,000.00	2016 年 9 月 28 日	3+2 年	700,000,000.00	698,831,786.79					698,831,786.79
17 中南 01	1,000,000,000.00	2017 年 12 月 14 日	3+2 年	1,000,000,000.00	918,954,040.15				10,000,000.00	928,954,040.15
17 中南 02	500,000,000.00	2017 年 12 月 28 日	2+2 年	500,000,000.00	410,373,276.41				32,100,000.00	442,473,276.41
18 中南 PPN001	300,000,000.00	2018 年 1 月 17 日	2+1 年	300,000,000.00	239,028,702.22			239,028,702.22		
18 中南 01	2,000,000,000.00	2018 年 12 月 20 日	1+1+1 年	2,000,000,000.00	1,225,298,125.57				400,000,000.00	1,625,298,125.57
18CFZR0126	1,000,000,000.00	2018 年 2 月 12 日	2+1 年	1,000,000,000.00	998,058,839.36					998,058,839.36
18 中南建设 MTN001	1,000,000,000.00	2018 年 4 月 24 日	3+N 年	1,000,000,000.00	697,249,289.51					697,249,289.51
16 中筑 01	1,000,000,000.00	2016 年 11 月 7 日	3+2 年	1,000,000,000.00	996,647,443.57					996,647,443.57
国泰君安证券股份有限公司-高级无抵押定 息债券	2,406,145,000.00	2019 年 6 月 11 日	3 年	2,406,145,000.00	0.00	2,406,145,000.00				2,406,145,000.00
国泰君安证券股份有限公司-高级无抵押定 息债券	343,735,000.00	2019 年 6 月 20 日	3 年	343,735,000.00	0.00	343,735,000.00				343,735,000.00
19 中南建设 ABN001 优先	2,000,000,000.00	2019 年 1 月 11 日	2 年	2,000,000,000.00	0.00	2,000,000,000.00			-456,920,000.00	1,543,080,000.00
减：一年内到期应付债 券										742,500,000.00
合计					9,801,078,582.53	4,749,880,000.00	0.00	274,713,102.22	35,680,000.00	13,569,425,480.31

## (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：不适用

## 32、长期应付款

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
长期应付款	168,100,750.00	270,618,077.88
专项应付款	157,700,000.00	131,420,000.00
合计	325,800,750.00	402,038,077.88

## (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
应付融资租赁款	300,232,175.56	378,851,309.19
减：未确认融资费用	26,899,250.00	9,614,906.91
小计	273,332,925.56	369,236,402.28
物业权资产证券化	224,533,581.24	272,072,276.21
PPP项目款	90,000,000.00	90,000,000.00
减：一年内到期长期应付款	419,765,756.80	460,690,600.61
合计	168,100,750.00	270,618,077.88

## (2) 专项应付款

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日	形成原因
中央城市管网专项资金	131,420,000.00	0.00	0.00	131,420,000.00	财政拨款
杭州大江东产业集聚区专项补贴	0.00	26,280,000.00	0.00	26,280,000.00	财政拨款
合计	131,420,000.00	26,280,000.00	0.00	157,700,000.00	-

## 33、递延收益

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日	形成原因
政府补助	134,915,281.20	711,685.61	33,568,925.46	102,058,041.35	财政拨款
合计	134,915,281.20	711,685.61	33,568,925.46	102,058,041.35	

## 34、股本

单位：元

	2018年12月31日	本次变动增减(+、-)					2019年6月30日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,709,788,797.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,709,788,797.00

## 35、资本公积

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
资本溢价(股本溢价)	2,437,485,592.48	0.00	0.00	2,437,485,592.48
其他资本公积	36,463,117.45	62,163,052.38	0.00	98,626,169.83
合计	2,473,948,709.93	62,163,052.38	0.00	2,536,111,762.31

## 36、其他综合收益

单位：元

项目	2018年12月31日	本期发生额						2019年6月30日
		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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	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	28,702,460.10	-2,864,344.80		0.00	0.00	0.00	0.00	25,838,115.30
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,132,865,322.84
合计	1,161,567,782.94	-2,864,344.80		0.00	0.00	0.00	0.00	1,158,703,438.14

## 37、盈余公积

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
法定盈余公积	685,842,754.92	0.00	0.00	685,842,754.92
合计	685,842,754.92	0.00	0.00	685,842,754.92

## 38、未分配利润

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年6月30日
调整前上期末未分配利润	9,367,185,488.98	7,322,997,712.76
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	9,367,185,488.98	7,322,997,712.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,312,141,630.44	926,975,271.27
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		74,195,775.94
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	10,679,327,119.42	8,175,777,208.09

## 39、营业收入和营业成本

单位：元

项目	2019年1-6月		2018年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,937,164,323.82	18,541,325,887.04	15,266,775,660.70	11,882,259,830.76
其他业务	383,701,811.99	135,456,084.94	49,201,761.58	29,643,852.94
合计	23,320,866,135.81	18,676,781,971.98	15,315,977,422.28	11,911,903,683.70

是否已执行新收入准则：否

## 40、税金及附加

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月
消费税	0.00	0.00
城市维护建设税	43,582,367.42	41,637,383.58
教育费附加	31,510,885.83	20,467,209.83
资源税	0.00	9,029.95
房产税	24,204,588.87	22,316,678.89
土地使用税	33,564,893.51	28,531,941.19
车船使用税	11,002.64	3,780.00
印花税	27,927,550.43	37,729,006.78
营业税	1,057,394.10	80,144,883.48
土地增值税	340,154,792.52	210,067,559.73
河道管理费	435,597.30	773,478.16
其他	13,091,213.46	20,683,493.49
合计	515,540,286.08	462,364,445.08

## 41、销售费用

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月
广告宣传费	192,828,602.24	221,516,826.38
工资及附加费	334,883,385.58	108,913,167.06
办公费	15,775,743.33	8,939,030.50
水电费	3,440,669.05	4,894,900.10
维修费	673,056.57	215,711.19
差旅费	4,181,226.59	3,068,737.67
业务招待费	1,481,878.63	1,875,193.50
折旧摊销费	28,204,064.97	1,041,987.99
代理佣金	195,276,526.38	92,312,024.64
其他	50,603,774.18	145,842,157.39
合计	827,348,927.52	588,619,736.42

## 42、管理费用

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月
工资及附加	711,577,253.41	565,263,713.58
折旧摊销费	102,544,220.41	104,628,218.82
税费	23,065.62	
办公费	34,309,260.71	40,434,788.67
业务招待费	25,400,464.37	32,412,220.07
代理及咨询费	168,044,125.61	84,295,090.13
差旅费	32,988,833.07	24,750,317.93
交通运输费用	4,298,078.11	2,537,408.82
水电费	17,131,228.14	15,238,047.69



修理费	6,632,439.78	6,440,084.73
保险费	9,767,628.67	1,193,053.50
广告设计费		15,457,396.50
会务费	6,331,789.09	9,720,000.63
低值易耗品摊销	2,361,720.57	623,098.04
股份支付	62,163,052.38	
其他	135,072,426.66	93,972,019.04
合计	1,318,645,586.60	996,965,458.15

#### 43、财务费用

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
利息支出	2,899,568,188.18	1,809,370,742.07
减：利息资本化	2,839,498,525.30	1,692,234,440.29
减：利息收入	81,055,903.65	138,702,166.82
汇兑损益	14,036,375.44	-152,284.26
手续费及其他	33,250,214.50	33,769,281.15
合计	26,300,349.17	12,051,131.85

#### 44、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	2019年1-6月	2018年1-6月
社保局稳岗补贴	16,731.00	0.00
个税手续费返还	127,284.66	0.00
政府补助	40,355,518.42	0.00
合计	40,499,534.08	0.00

#### 45、投资收益

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	268,512,947.63	198,258,247.42
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	51,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	1,706,216.01	
理财产品投资收益	73,553,320.47	10,272,275.97
其他投资收益	2,457,919.57	0.00
合计	346,230,403.68	259,530,523.39

#### 46、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	2019年1-6月	2018年1-6月
交易性金融资产	-13,794,056.41	-358,267.20
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
按公允价值计量的投资性房地产	0.00	0.00
合计	-13,794,056.41	-358,267.20

#### 47、资产减值损失

是否已执行新收入准则：否

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
坏账损失	70,132,652.42	-10,682,181.71
存货跌价损失	0.00	0.00
可供出售金融资产减值损失	0.00	0.00
持有至到期投资减值损失	0.00	0.00
长期股权投资减值损失	0.00	0.00
投资性房地产减值损失	0.00	0.00
固定资产减值损失	0.00	0.00
工程物资减值损失	0.00	0.00
在建工程减值损失	0.00	0.00
生产性生物资产减值损失	0.00	0.00
油气资产减值损失	0.00	0.00
无形资产减值损失	0.00	0.00
商誉减值损失	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	70,132,652.42	-10,682,181.71

#### 48、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	2019年1-6月	2018年1-6月
非流动资产处置收益	1,522,531.61	5,633,146.22

#### 49、营业外收入

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换利得	0.00	0.00	0.00
接受捐赠	0.00	0.00	0.00
政府补助	0.00	56,389,851.83	0.00
罚款、违约金、赔偿金收入	21,208,329.15	8,002,104.59	21,208,329.15
其他	329,758.96	4,113,332.42	329,758.96
合计	21,538,088.11	68,505,288.84	21,538,088.11

#### 50、营业外支出

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换损失	0.00	0.00	0.00
对外捐赠	6,343,216.83	5,060,500.00	6,343,216.83
违约金、赔偿金、罚款支出	28,980,386.92	63,777,286.06	28,980,386.92
其他	34,246,787.48	19,133,321.67	34,246,787.48
合计	69,570,391.23	87,971,107.73	69,570,391.23

## 51、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
当期所得税费用	759,320,928.58	552,027,789.44
递延所得税费用	3,848,747.64	28,739,786.49
合计	763,169,676.22	580,767,575.93

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	2019年1-6月
利润总额	2,212,542,471.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	553,135,617.97
子公司适用不同税率的影响	
权益法核算的合营企业和联营企业损益	268,512,947.63
非应税收入的影响	4,164,135.58
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,518,116.23
适用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-82,321,741.16
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	8,142,597.06
其他	18,002.91
所得税费用	763,169,676.22

## 52、其他综合收益

详见附注。

## 53、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
往来款	20,789,955,621.92	28,390,382,699.03
营业外收入	21,538,088.11	74,171,137.96
利息收入	81,055,903.65	0.00
保证金、押金	319,197,505.89	5,974,197,703.91
其他	132,745,806.32	164,090,131.31
合计	21,344,492,925.89	34,602,841,672.21

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月
往来款	18,449,073,695.91	35,916,550,332.36
管理费用支出	565,412,865.28	996,965,458.15
销售费用支出	393,040,188.82	588,619,736.42
营业外支出	69,570,391.23	88,003,810.63
银行手续费	33,250,214.50	15,710,609.71
其他	154,454,691.89	150,173,717.92
合计	19,664,802,047.63	37,756,023,665.19

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金：不适用

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金：不适用

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月
收回的商票保证金	50,000,000.00	0.00
收回其他受限的货币资金	93,198,223.61	0.00
合计	143,198,223.61	0.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月
支付受限的货币资金	615,686,671.83	3,851,000.00
支付融资租赁费		44,389,634.85
其他	288,712,822.93	28,392,165.55
合计	904,399,494.76	76,632,800.40

## 54、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	1,449,372,795.66	1,019,327,156.38
加：资产减值准备	70,132,652.42	-10,682,181.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	102,872,835.82	117,171,506.76
无形资产摊销	13,307,029.82	11,427,502.10
长期待摊费用摊销	147,826,790.92	66,708,047.01
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）	-1,522,531.61	-5,633,146.22
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,838,095.79	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	13,794,056.41	358,267.20
财务费用（收益以“-”号填列）	60,069,662.88	1,809,370,742.07
投资损失（收益以“-”号填列）	-346,230,403.68	-259,530,523.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-10,304,258.65	42,103,474.20
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-153,795.60	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-18,381,332,334.42	-10,495,073,717.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-13,372,766,690.20	26,353,010,264.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	31,685,134,607.37	-17,187,799,478.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,435,038,512.93	1,460,757,913.17
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	16,488,649,486.78	19,182,431,217.43
减: 现金的期初余额	13,311,062,419.82	14,269,939,756.38
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,177,587,066.96	4,912,491,461.05

**(4) 现金和现金等价物的构成**

单位: 元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 12 月 31 日
一、现金	16,488,649,486.78	13,311,062,419.82
其中: 库存现金	1,447,665.60	1,416,603.67
可随时用于支付的银行存款	14,506,406,463.71	12,795,088,681.75
可随时用于支付的其他货币资金	1,980,795,357.47	514,557,134.40
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	16,488,649,486.78	13,311,062,419.82

**55、所有者权益变动表项目注释: 不适用****56、所有权或使用权受到限制的资产**

单位: 元

项目	2019 年 6 月 30 日	受限原因
货币资金	8,456,599,444.11	保证金存款、质押借款等
存货	49,641,355,758.99	抵押借款、质押借款等
固定资产	1,151,701,943.12	抵押借款
合计	59,249,657,146.22	--

**57、外币货币性项目****(1) 外币货币性项目**

单位: 元

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	--	--	9,315,972.57
其中: 美元	13.83	6.2726	86.75
欧元	28,651.78	7.6142	218,154.86
澳币	1,889,220.65	4.8156	9,097,730.96
应收账款	--	--	12,930,948.85
其中: 乌吉亚币	7,008,065.00	0.184069	1,289,972.01
澳币	2,417,347.13	4.8156	11,640,976.84
长期借款	--	--	150,227,502.55
其中: 澳币	31,167,531.65	4.8156	150,227,502.55

## 58、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
市政配套财政补贴	38,230,518.42	其他收益	38,230,518.42
绿建设计标识补助	1,125,000.00	其他收益	1,125,000.00
财源建设扶持资金	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
合计	40,355,518.42	-	40,355,518.42

### (2) 政府补助退回情况：不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
抚顺盛华邦房地产开发有限公司	2019-1-30	21,799,268.14	20.00%	股权收购	2019-1-30	股权变更	-	-193,433.98
西安莱嘉置业有限公司	2019-3-25	18,000,000.00	90.00%	股权收购	2019-3-25	股权变更	-	-1,363,413.70
西安莱鼎置业有限公司	2019-3-25	18,000,000.00	90.00%	股权收购	2019-3-25	股权变更	-	-1,348,882.68
西安莱恒置业有限公司	2019-3-25	-	80.00%	股权收购	2019-3-25	股权变更	-	-84,514.45

### 2、同一控制下企业合并

### 3、反向购买

### 4、处置子公司

### 5、其他原因的合并范围变动

新设子公司及其相关情况：

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	
济南锦汇置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发		100%	投资设立
沈阳中南瑞恒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%	投资设立
威海市星广房地产开发有限公司	山东省威海市	山东省威海市	房地产开发		100%	投资设立
贵州锦盛置业有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	房地产开发		80%	投资设立
泉州钧辰房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发		100%	投资设立
厦门钧浩房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发		100%	投资设立
杭州锦府置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发		100%	投资设立
南通腾开酒店管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	酒店管理		100%	投资设立
东台中南锦悦置业有限公司中南城购物中心	江苏省东台市	江苏省东台市	商业管理		100%	投资设立
杭州茂惠企业管理顾问有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	企业管理咨询		100%	投资设立
杭州臻宏企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	企业管理咨询		100%	投资设立
温州锦安置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发		51%	投资设立
温州锦澜置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发		100%	投资设立

温州锦钰置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发		100%	投资设立
青岛锦拓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%	投资设立
淄博锦岳津石房地产开发有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发		95%	投资设立
苏州峻熙置地有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发		100%	投资设立
苏州裕全置地有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发		100%	投资设立
东台锦玺置业有限公司	江苏省东台市	江苏省东台市	房地产开发		100%	投资设立
海门锦汇置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发		100%	投资设立
泰安市高新区锦和置业有限公司	山东省泰安市	山东省泰安市	房地产开发		60%	投资设立
淄博锦圣置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发		90%	投资设立
淄博锦碧置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发		60%	投资设立
徐州世纪卓苑房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发		100%	投资设立
海宁鸿翔锦昱置业有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发		49%	投资设立
临沂锦悦房地产开发有限公司	山东省临沂市	山东省临沂市	房地产开发		100%	投资设立
汕头中南昱熙置业有限公司	广东省汕头市	广东省汕头市	房地产开发		100%	投资设立
镇江昱发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		100%	投资设立
镇江昱锦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		100%	投资设立
揭阳吉辰房地产开发有限公司	广东省揭阳市	广东省揭阳市	房地产开发		100%	投资设立

取消合并的公司：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		不合并原因
				直接	间接	
海门中南国际置业顾问有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发		100.00	公司已注销
成都中南瑞辰房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发		100.00	公司已注销
成都云颢房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发		100.00	公司已注销
成都中南锦业房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发		100.00	公司已注销
杭州五献投资管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发		100.00	公司已注销

## 6、其他

### 九、在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的构成

子公司名称	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	100.00	-	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
文昌市堡森发展有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	餐饮服务	-	100.00	投资设立
海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发	-	75.00	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
海门锦新建材贸易有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建材批发零售	-	100.00	投资设立
安庆中盛房地产开发有限公司	安徽省安庆市	安徽省安庆市	房地产开发	-	60.00	投资设立
烟台中南房地产开发有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	房地产开发	-	100.00	投资设立
淮安中南世纪城房地产有限公司	江苏省淮安市	江苏省淮安市	房地产开发	-	100.00	投资设立
潜江中南房地产发展有限公司	湖北省潜江市	湖北省潜江市	房地产开发	-	100.00	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
如皋中南世纪城开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00	投资设立
菏泽中南花成置业有限公司	山东省菏泽市	山东省菏泽市	房地产开发	-	100.00	投资设立
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	江苏省太仓市	江苏省太仓市	房地产开发	-	100.00	投资设立
海门中南世纪城（香港）有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发	-	100.00	投资设立
Rome Max Investment Limited	中国香港	中国香港	投资管理	-	100.00	投资设立
烟台锦尚房地产发展有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
烟台鑫广置业有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	房地产开发	-	100.00	投资设立
东台中南锦悦置业有限公司	江苏省东台市	江苏省东台市	房地产开发	-	100.00	投资设立
菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	山东省菏泽市	山东省菏泽市	房地产开发	-	100.00	投资设立
海门中南新锦信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	-	100.00	投资设立
海门中南锦冠置业有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发	-	70.00	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
黑龙江北大荒区块链数字农业股份有限公司	黑龙江省哈尔滨市	黑龙江省哈尔滨市	批发业	-	80.00	投资设立
海门链田电子商务有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	网上贸易代理	-	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
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	51.01	投资设立
潍坊中南锦颐房地产开发有限公司	山东省潍坊市	山东省潍坊市	房地产开发	-	100.00	投资设立
临沂锦琴房地产开发有限公司	山东省临沂市	山东省临沂市	房地产开发	-	52.95	投资设立
青岛爱居贸易有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	建材批发	-	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
南通中南商业经营有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	服务业	-	100.00	投资设立
寿光中南房地产开发有限公司	山东省寿光市	山东省寿光市	房地产开发	-	100.00	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
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	江苏省盐城市	江苏省盐城市	房地产开发	-	100.00	投资设立
泰安中南城市投资有限责任公司	山东省泰安市	山东省泰安市	房地产开发	-	100.00	投资设立
泰安鸿锦置业有限公司	山东省泰安市	山东省泰安市	房地产开发	-	100.00	投资设立
济宁中南置业有限责任公司	山东省济宁市	山东省济宁市	房地产开发	-	100.00	投资设立
邹城市中翔置业有限公司	山东省邹城市	山东省邹城市	房地产开发	-	51.00	投资设立
淄博锦冠置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	100.00	投资设立
淄博锦泉置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	55.00	投资设立
泰安中南投资置业有限公司	山东省泰安市	山东省泰安市	房地产开发	-	100.00	投资设立
淮安中南锦城房地产有限公司	江苏省淮安市	江苏省淮安市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通市中南新海湾开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00	投资设立
万宁中南城房地产发展有限责任公司	海南省万宁市	海南省万宁市	房地产开发	-	100.00	投资设立
昌江中南房地产开发有限公司	海南省昌江县	海南省昌江县	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市平庆投资管理有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	对外投资	-	100.00	投资设立
儋州中南房地产开发有限公司	海南省儋州市	海南省儋州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
丹阳中南锦腾房地产开发有限公司	江苏省丹阳市	江苏省丹阳市	房地产开发	-	100.00	投资设立



马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市	房地产开发	-	100.00	投资设立
镇江锦南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	-	100.00	投资设立
成都中南安居房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都中鼎嘉和置业有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
常熟合和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	-	100.00	投资设立
丹阳中南房地产开发有限公司	江苏省丹阳市	江苏省丹阳市	房地产开发	-	100.00	投资设立
如东中南锦辰房地产开发有限公司	江苏省如东县	江苏省如东县	房地产开发	-	55.00	投资设立
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	江苏省沈阳市	江苏省沈阳市	房地产开发	-	100.00	投资设立
沈阳中南盛府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
唐山湾国际旅游岛中南文旅房地产有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	房地产开发	-	100.00	投资设立
辛集市中南璞樾房地产开发有限公司	河北省石家庄	河北省石家庄	房地产开发	-	100.00	投资设立
唐山中南拉唯那特色小镇房地产有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安中南嘉丰置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安威翔置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	85.00	非同一控制下企业合并
西安驰翔置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	85.00	非同一控制下企业合并
西安伍雄置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	90.00	非同一控制下企业合并
西安崇丰置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	100.00	投资设立
太原中南锦悦置业有限公司	山西省太原市	山西省太原市	房地产开发	-	100.00	投资设立
山西中南君禾置业有限公司	山西省太原市	山西省太原市	房地产开发	-	90.00	投资设立
眉县中南锦华房地产开发有限公司	陕西省宝鸡市	陕西省宝鸡市	房地产开发	-	65.00	投资设立
青岛中南城房地产有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	-	95.79	投资设立
淄博锦琴房地产有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	100.00	投资设立
济南瑞锦房地产有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	100.00	投资设立
潍坊市中南世纪城房地产开发有限公司	山东省潍坊市	山东省潍坊市	房地产开发	-	100.00	投资设立
盐城中南雅苑房地产开发有限公司	江苏省盐城市	江苏省盐城市	房地产开发	-	100.00	投资设立
盐城中南世纪锦城房地产开发有限公司	江苏省盐城市	江苏省盐城市	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都中南世界房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
云南盛荣房地产开发有限公司	云南省昆明市	云南省昆明市	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
成都中南锦腾房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都中南锦合房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
仁寿中南骏锦房地产开发有限公司	四川省眉山市	四川省眉山市	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都中南新世界房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都益新锐翔房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都中南瑞辰房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都云颢房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都中南锦业房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州同灿投资管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理	-	100.00	投资设立
海门市金新泰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	-	51.00	投资设立
宁波中璟置业有限公司	江苏省宁波市	江苏省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立

慈溪中琅置业有限公司	浙江省慈溪市	浙江省慈溪市	房地产开发	-	90.00	投资设立
台州璟荣置业有限公司	台州市椒江区	台州市椒江区	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波中玮置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波中珮房地产有限责任公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波中玥置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
诸暨市璟立房地产有限公司	浙江省诸暨市	浙江省诸暨市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波杭州湾新区海闻置业有限公司	浙江省慈溪市	浙江省慈溪市	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
宁波中瑄置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波瑄恒置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波璟东置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波东程置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
台州璟宏置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省台州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波宏坤置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波中珩房地产有限责任公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波中珉房地产有限责任公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
淮安中南锦苑房地产有限公司	江苏省淮安市	江苏省淮安市	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都中南锦程房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都中南锦都房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
如皋中南锦信置业有限公司	江苏省如皋市	江苏省如皋市	房地产开发	-	100.00	投资设立
张家港锦熙置地有限公司	江苏省张家港市	江苏省张家港市	房地产开发	-	97.39	投资设立
徐州中南世纪城房地产有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通臻优置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海宙衡置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
杭州海域投资管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理	-	100.00	投资设立
绍兴银沃企业管理咨询有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	管理咨询	-	68.18	投资设立
绍兴艺境房地产开发有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	房地产开发	-	66.00	投资设立
杭州翔英投资管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
江门中南煜熙置业有限公司	广东省江门市	广东省江门市	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉绮风集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
中南绿洲（唐山）房地产开发有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	房地产开发	-	60.00	投资设立
天津市锦正房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	100.00	投资设立
河北巨力现代城房地产开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市	房地产开发	-	50.00	投资设立
邯郸市锦东房地产开发有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市	房地产开发	-	100.00	投资设立
海口锦安置业有限公司	海南省海口市	海南省海口市	房地产开发	-	100.00	投资设立
海南锦澜置业有限公司	海南省海口市	海南省海口市	房地产开发	-	100.00	投资设立
海南锦园置业有限公司	海南省海口市	海南省海口市	房地产开发	-	100.00	投资设立
文昌中南锦鸿房地产有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发	-	100.00	投资设立
文昌中南锦星房地产有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发	-	100.00	投资设立
文昌中南锦阳房地产有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发	-	100.00	投资设立
泰兴市中南锦熙房地产有限公司	江苏省泰兴市	江苏省泰兴市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通臻泽置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00	投资设立

利辛县锦瀚置业有限公司	安徽省亳州市	安徽省亳州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州绣淼投资管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理	-	100.00	投资设立
成都中南锦宏房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
太仓中南锦城房地产开发有限公司	江苏省太仓市	江苏省太仓市	房地产开发	-	98.87	投资设立
杭州百貌投资管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理	-	100.00	投资设立
郑州诚致置业有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
郑州星之火置业有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
徐州中南花苑房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
蚌埠中南花苑房地产开发有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	房地产开发	-	100.00	投资设立
沈阳中南熙悦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
北京长岛新业企业管理有限公司	北京市	北京市	投资管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
西安长岛新业置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	92.71	非同一控制下企业合并
常熟中南金锦置地有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	-	98.50	投资设立
上海祺照置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	投资设立
合肥晟南置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海昀景房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海昀赞置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海崧律房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海崧侯房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通臻恒置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00	投资设立
嘉兴中南锦荣置业有限公司	浙江省平湖市	浙江省平湖市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通臻誉置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉景岸堤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
南京昱庭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
镇江昱安置业有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京锦昱和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
杭州鹏元投资管理有限公司	浙江省建德市	浙江省建德市	投资管理	-	100.00	投资设立
杭州浦顺投资管理有限公司	浙江省建德市	浙江省建德市	投资管理	-	100.00	投资设立
苏州锦虞置地有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
苏州昱成房地产开发有限公司	苏州市吴江区	苏州市吴江区	房地产开发	-	100.00	投资设立
无锡中南锦合置地有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发	-	100.00	投资设立
郑州邦策置业有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
郑州浩仁置业有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳中南晏熙投资有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资兴办实业	-	100.00	投资设立
惠州中南锦德置业有限公司	广东省惠州市	广东省惠州市	房地产开发	-	85.00	投资设立
惠州锦昱嘉霖置业有限公司	广东省惠州市	广东省惠州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	广东省惠州市	广东省惠州市	房地产开发	-	90.00	非同一控制下企业合并
梅州中南辰熙房地产开发有限公司	广东省梅州市	广东省梅州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳中南锦德投资有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资兴办实业	-	100.00	投资设立
肇庆锦石置业有限公司	广东省肇庆市	广东省肇庆市	房地产开发	-	85.00	投资设立

沈阳中南企业管理有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	企业管理	-	100.00	投资设立
沈阳中南恒誉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
大连中南房地产开发有限公司	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产开发	-	100.00	投资设立
天津市锦信房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	100.00	投资设立
青岛中南新世纪房地产有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	-	100.00	投资设立
济宁锦鸿房地产开发有限公司	山东省济宁市	山东省济宁市	房地产开发	-	100.00	投资设立
淄博锦华房地产开发有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	90.00	投资设立
如东锦慧房地产开发有限公司	江苏省如东县	江苏省如东县	房地产开发	-	100.00	投资设立
泰州博雅房地产开发有限公司	江苏省南通市	江苏省泰州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
天津市锦奇房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通市通州区嘉旭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
如皋晟铭房地产开发有限公司	江苏省如皋市	江苏省如皋市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通日禾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
南通源茂置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通锦浩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
贵阳锦腾置业有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	房地产开发	-	100.00	投资设立
贵州锦腾房地产开发有限公司	贵州省遵义市	贵州省遵义市	房地产开发	-	100.00	投资设立
贵州锦荣置业有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	房地产开发	-	80.00	投资设立
厦门中南德誉房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	100.00	投资设立
厦门盈沛房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	100.00	投资设立
厦门呈轩房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	100.00	投资设立
厦门誉锦尚房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	100.00	投资设立
泉州钧宏房地产开发有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
厦门中南锦耀房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	100.00	投资设立
福州置瑞房地产开发有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
淮安市嘉华置业有限公司	江苏省淮安市	江苏省淮安市	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
昆明锦腾置业有限公司	云南省昆明市	云南省昆明市	房地产开发	-	100.00	投资设立
长沙长厦雅苑房地产开发有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	-	100.00	投资设立
长沙远阳房地产开发有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	-	100.00	投资设立
常德南雅房地产开发有限公司	湖南省常德市	湖南省常德市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通市通州区锦煜置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海筑信房产经纪有限公司	上海市	上海市	房地产经纪	-	100.00	投资设立
西安崇达置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	100.00	投资设立
贵阳中南新世界房地产开发有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	房地产开发	-	100.00	投资设立
金华锦拓投资有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	工程项目投资	-	100.00	投资设立
中南德熙（广州）置业有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
温州锦藤置业有限公司	温州市鹿城区	温州市鹿城区	房地产开发	-	100.00	投资设立
温州锦鹏置业有限公司	温州市鹿城区	温州市鹿城区	房地产开发	-	100.00	投资设立
温州锦灏置业有限公司	温州市鹿城区	温州市鹿城区	房地产开发	-	100.00	投资设立
温州锦帆置业有限公司	温州市鹿城区	温州市鹿城区	房地产开发	-	100.00	投资设立
温州锦辰置业有限公司	温州市瓯海区	温州市瓯海区	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州锦启置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	-	100.00	投资设立

济南锦圣置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	100.00	投资设立
广西锦驰置业有限公司	广西省南宁市	广西省南宁市	房地产开发	-	100.00	投资设立
广西锦仟置业有限公司	广西省南宁市	广西省南宁市	房地产开发	-	100.00	投资设立
广西锦铮置业有限公司	广西省南宁市	广西省南宁市	房地产开发	-	100.00	投资设立
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	广西省南宁市	广西省南宁市	房地产开发	-	100.00	投资设立
合肥锦泗置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	-	100.00	投资设立
拉萨锦腾企业管理咨询有限公司	西藏自治区	西藏自治区	企业管理咨询	-	100.00	投资设立
嘉兴中南锦恒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
南京中南御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
郑州锦泽房地产开发有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
开封中南锦程置业有限公司	河南省开封市	河南省开封市	房地产开发	-	100.00	投资设立
常熟中南世纪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	-	100.00	投资设立
常熟中南世纪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	-	100.00	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
昆山中南世纪城房地产发展有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	-	100.00	投资设立
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	-	100.00	投资设立
常熟中南锦苑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	-	60.00	投资设立
苏州中南锦城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	-	100.00	投资设立
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
无锡中南雅苑置地有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	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
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
文昌中南城市开发有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发	100.00	-	投资设立
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
潜江中南雅苑房地产开发有限公司	湖北省潜江市	湖北省潜江市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通锦庭置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00	投资设立
泰兴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	79.00	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	100.00	-	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
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	100.00	-	投资设立
成都中南世纪房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都中南骏锦房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南充中南锦业置业有限公司	四川省南充市	四川省南充市	房地产开发	-	95.22	投资设立
南充中南锦合房地产开发有限公司	四川省南充市	四川省南充市	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆锦腾房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100.00	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
广饶中南房地产有限公司	山东省东营市	山东省东营市	房地产开发	100.00	-	投资设立
广饶金石房地产开发有限公司	山东省广饶县	山东省广饶县	房地产开发	-	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
苏州中南中心投资建设有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00	-	投资设立
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
唐山中南锦恩旅行社有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	旅行社服务	-	100.00	投资设立
唐山中南锦洋旅游开发有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	旅行社服务	-	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	100.00	-	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
天津中南锦清房地产开发有限公司	天津市	天津市	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	100.00	-	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	94.41	-	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	100.00	-	投资设立
上海玺颐置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	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
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
武汉锦御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
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	75.00	-	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
太仓锦轩房地产开发有限公司	江苏省太仓市	江苏省太仓市	房地产开发	100.00	-	投资设立
杭州中南锦望置业有限公司	江苏省太仓市	江苏省太仓市	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
深圳中南展业投资有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	房地产开发	-	67.00	投资设立
深圳中南磐锦投资有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	房地产开发	-	80.00	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
嘉兴锦域置业有限公司	浙江省平湖市	浙江省平湖市	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州广明投资管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理	-	94.97	投资设立
嘉兴锦善置业有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	-	100.00	投资设立
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
杭州郝客投资管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理	100.00	-	投资设立
杭州码尚投资管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理	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	30.00	投资设立
昆山堇雅房地产开发有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	100.00	-	投资设立
杭州五献投资管理有限公司	江苏省杭州市	江苏省杭州市	投资管理	100.00	-	投资设立
杭州锦易置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	-	100.00	投资设立

南京昱行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
南京昱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
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	49.00	-	投资设立
南京昱平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
江苏中南世纪城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
上海纳铭国际贸易有限公司	上海市	上海市	材料销售	-	100.00	投资设立
南通中南商业发展有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	商业管理	100.00	-	投资设立
南通中南城购物中心管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	商业管理	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
南通腾开酒店管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	酒店管理	-	51.00	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
宁波中南锦时置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	90.00	非同一控制下企业合并
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
江阴苏泰房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	55.00	非同一控制下企业合并
嘉兴中南锦瑜置业有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波锦宏置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波锦骏置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通锦誉置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00	投资设立
嘉兴锦发置业有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	-	100.00	投资设立
嘉兴锦翔置业有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波锦意企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	企业管理咨询	-	100.00	投资设立
江苏锦时置业有限责任公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发	-	100.00	投资设立
江苏悦丽房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00	投资设立
江苏锦绢房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00	投资设立
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
常熟市信弘贸易有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	批发与零售	-	100.00	投资设立
威海锦展置业有限公司	山东省威海市	山东省威海市	房地产开发	-	100.00	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	83.90	-	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	93.83	-	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	91.84	-	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
Big 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开发建设有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	80.00	-	投资设立
兴化中南企业管理有限公司	江苏省兴化市	江苏省兴化市	PPP 项目运作	-	90.00	投资设立
南通市中南建工设备安装有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程施工	-	91.15	投资设立
江苏辰锦智能科技有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程施工	-	100.00	投资设立
南通常乐建筑劳务有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑劳务	-	100.00	投资设立
南通市康民全预制构件有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	全预制构件制造	-	100.00	投资设立

			销售			
中南建设（沈阳）建筑产业有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	全预制构件制造销售	-	100.00	投资设立
南通锦秀机械设备安装有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	机械设备安装	-	100.00	投资设立
南通锦宏建筑工程有限责任公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程施工	-	100.00	投资设立
南通建筑工程总承包（毛里塔尼亚）有限公司	毛里塔尼亚努瓦克肖特	毛里塔尼亚努瓦克肖特	建筑工程施工	-	100.00	投资设立
山东锦城钢结构有限责任公司	山东省淄博市	山东省淄博市	钢结构加工	-	82.96	非同一控制下企业合并
海门市建筑设计院有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑设计	-	100.00	非同一控制下企业合并
海门市中南桩基检测有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	桩基检测	-	95.00	投资设立
辽宁中南锦兴建筑工程有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	建筑工程施工	-	100.00	投资设立
中南建设（南通）建筑产业有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	全预制构件制造销售	-	100.00	投资设立
南通中南路桥有限责任公司	江苏省海门市	江苏省海门市	路桥工程施工	-	100.00	投资设立
南通中南永锦建筑工程有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程施工	-	90.65	投资设立
南通中南建筑工业化发展有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程施工	-	100.00	投资设立
江苏中南建筑科技发展有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑科技	-	100.00	投资设立
南通建筑工程总承包（沙特阿拉伯）有限公司	沙特阿拉伯	沙特阿拉伯	建筑工程施工	-	100.00	投资设立
江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	旅游开发服务	-	80.00	投资设立
海门通乐市政工程有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	市政公用工程施工	-	100.00	非同一控制下企业合并
南通中南运达投资基金合伙企业(有限合伙)	江苏省南通市	江苏省南通市	租赁和商务服务业	30.00	69.99	投资设立
江苏中南建筑产业集团（马来西亚）有限责任公司	马来西亚	马来西亚	建筑工程施工	-	100.00	投资设立
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	浙江省温岭市	浙江省温岭市	建筑产业投资	-	100.00	投资设立
杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	建筑工程施工	-	80.00	投资设立
江苏中南建筑产业集团霍山投资有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市	PPP 项目运作	-	90.00	投资设立
济宁中南医院管理有限公司	山东省济宁市	山东省济宁市	PPP 项目运作	-	95.00	投资设立
三亚海绵城市投资建设有限公司	海南省三亚市	海南省三亚市	PPP 项目运作	-	75.00	投资设立
宁波中南投资有限公司	浙江省慈溪市	浙江省慈溪市	PPP 项目运作	-	100.00	投资设立
徐州中南建设发展有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	PPP 项目运作	-	94.00	投资设立
梁山中南建设发展有限公司	山东省济宁市	山东省济宁市	PPP 项目运作	-	98.00	投资设立
东阿县中南建设发展有限责任公司	山东省聊城市	山东省聊城市	PPP 项目运作	-	95.00	投资设立
日照市中南园区运营发展有限公司	山东省日照市	山东省日照市	PPP 项目运作	-	80.00	投资设立
郯城中南建设发展有限公司	山东临沂郯城	山东临沂郯城	PPP 项目运作	-	90.00	投资设立
深州中南企业管理有限公司	河北省衡水市	河北省衡水市	PPP 项目运作	-	98.00	投资设立
荣成市中南建设发展有限公司	山东省荣成市	山东省荣成市	PPP 项目运作	-	95.00	投资设立
界首市中南建设发展有限公司	安徽省界首市	安徽省界首市	PPP 项目运作	-	81.00	投资设立
滨海中南建设发展有限公司	江苏省盐城市	江苏省盐城市	PPP 项目运作	-	95.00	投资设立
巴东通途建设发展有限公司	湖北省巴东县	湖北省巴东县	PPP 项目运作	-	89.00	投资设立
沛县杨屯中南建设发展有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	PPP 项目运作	2.50	90.00	投资设立
临清市鑫中南建设发展有限公司	山东省聊城市	山东省聊城市	PPP 项目运作	-	95.00	投资设立



宁波锦实投资有限公司	浙江省慈溪市	浙江省慈溪市	PPP 项目运作	-	90.00	投资设立
林州中南建设发展有限公司	河南省林州市	河南省林州市	PPP 项目运作	-	99.00	投资设立
兴化市兴中工程项目管理有限公司	江苏省兴化市	江苏省兴化市	PPP 项目运作	-	81.00	投资设立
永嘉锦辰建设发展有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	PPP 项目运作	-	99.00	投资设立
邯郸中南工程项目管理有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市	PPP 项目运作	-	90.00	投资设立
滕州共信建设发展有限公司	山东省枣庄市	山东省枣庄市	PPP 项目运作	-	87.00	投资设立
周口市中南工程项目管理有限公司	河南省周口市	河南省周口市	PPP 项目运作	-	100.00	投资设立
瑞丽市中南建设发展有限公司	云南省德宏州瑞丽市	云南省德宏州瑞丽市	PPP 项目运作	-	89.00	投资设立
遂平建安基础设施建设发展有限公司	河南省遂平县	河南省遂平县	PPP 项目运作	-	90.00	投资设立
安阳县中南生态走廊建设发展有限公司	河南省安阳市	河南省安阳市	PPP 项目运作	-	99.00	投资设立
聊城市东昌府区中南建设发展有限公司	山东省聊城市	山东省聊城市	PPP 项目运作	-	95.00	投资设立
亳州市中南哈工医疗管理有限公司	安徽省亳州市	安徽省亳州市	PPP 项目运作	-	87.02	投资设立
中南兴盛(固安)新型建材有限责任公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	新型建材制造销售	-	70.00	投资设立
宁波锦鲤置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波锦昱置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
嘉兴锦胜置业有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	-	100.00	投资设立
淄博锦洸置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波慧锦置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波锦函置业有限责任公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通中南谷投资管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	对外投资	100.00	-	投资设立
海门中南谷信息科技有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	信息技术开发	-	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
南充中南建设发展有限公司	四川省南充市	四川省南充市	房地产开发	-	100.00	投资设立
平昌中南城乡投资发展有限公司	四川省巴中市	四川省巴中市	投资管理	-	100.00	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
Sun Tower Construction Limited	中国香港	中国香港	建筑工程施工	100.00	-	投资设立
Union Power Construction Engineering Limited	中国香港	中国香港	建筑工程施工	100.00	-	投资设立

## 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	
常熟中置房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发经营；无业务管理；房屋租赁		35.00%	权益法
常熟万中城房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发经营；无业务管理；房屋租赁		40.00%	权益法
苏州开平房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产投资、开发、经营	47.72%		权益法
宁波菩石置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发;物业管理;房地产投资		32.00%	权益法

### (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

#### (1) 常熟中置房地产有限公司

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	1,182,325,689.05	1,182,517,489.87
非流动资产	50,539.12	50,539.12
资产合计	1,182,376,228.17	1,182,568,028.99
流动负债	229,959,183.09	229,959,183.09
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	229,959,183.09	229,959,183.09
归属于母公司股东权益	952,417,045.08	952,608,845.90
按持股比例计算的净资产份额	333,345,965.78	333,413,096.07
对联营企业权益投资的账面价值	333,345,965.78	333,413,096.07
营业收入	23,800,491.70	753,743,249.12
净利润	4,465,554.14	268,227,914.33
综合收益总额	4,465,554.14	268,227,914.33

## (2) 常熟万中城房地产有限公司

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	762,698,271.33	2,061,767,249.54
非流动资产	222,486.42	494,947.33
资产合计	762,920,757.75	2,062,262,196.87
流动负债	331,047,549.05	1,210,328,254.47
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	331,047,549.05	1,210,328,254.47
归属于母公司股东权益	423,040,722.70	851,933,942.40
按持股比例计算的净资产份额	169,216,289.08	340,773,576.96
对联营企业权益投资的账面价值	169,216,289.08	340,773,576.96
营业收入	591,787,535.04	515,451,304.62
净利润	247,847,258.46	386,550,450.79
综合收益总额	247,847,258.46	386,550,450.79

## (3) 苏州开平房地产开发有限公司

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	2,676,025,747.49	2,640,614,405.20
非流动资产	127,316,399.73	127,404,073.91
资产合计	2,803,342,147.22	2,768,018,479.11
流动负债	2,291,513,514.49	2,251,344,542.90
非流动负债	9,974,591.20	9,974,591.20
负债合计	2,301,488,105.69	2,261,319,134.10
归属于母公司股东权益	501,854,041.53	506,699,345.01
按持股比例计算的净资产份额	239,484,748.62	241,796,927.44
对联营企业权益投资的账面价值	239,484,748.62	241,796,927.44
营业收入	31,736,309.80	205,581.12
净利润	-6,803,753.51	-28,999,618.15
综合收益总额	-6,803,753.51	-28,999,618.15

## (4) 宁波菩石置业有限公司

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	363,286,319.50	504,474,615.65
非流动资产	0.00	19,459.00
资产合计	363,286,319.50	504,494,074.65
流动负债	282,191,006.91	417,223,156.60
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	282,191,006.91	417,223,156.60
归属于母公司股东权益	81,095,312.59	87,270,918.05
按持股比例计算的净资产份额	25,950,500.03	27,926,693.78
对联营企业权益投资的账面价值	25,950,500.03	27,926,693.78
营业收入	15,834,635.69	0.00
净利润	-6,175,605.46	-27,035,202.58
综合收益总额	-6,175,605.46	-27,035,202.58

## 十、与金融工具相关的风险

## 十一、公允价值的披露

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中南城市建设投资有限公司	南通市江东广场 2 幢 601 室	商品房开发、销售；城市建设投资	163,227.63	54.43%	54.43%

中南城市建设投资有限公司（以下简称“中南城投公司”）是以对房地产投资、开发、销售等为主的企业，注册地南通市，法人代表人陈锦石。

本企业最终控制方是陈锦石先生。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中南（深圳）房地产开发有限公司	本公司之联营企业
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	本公司之合营企业
南京锦安中垠房地产开发有限公司	本公司之合营企业
上海爵叙置业有限公司	本公司之合营企业
嘉兴锦启置业有限公司	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
海门锦嘉置业有限公司	本公司之联营企业
徐州颐宁置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
苏州开平房地产开发有限公司	本公司之合营企业
南通锦恒置业有限公司	本公司之联营企业
成都世纪中南房地产开发有限公司	本公司之合营企业
海门锦融房地产开发有限公司	本公司之联营企业

上海南尚置业有限公司	本公司之联营企业
宁波菩石置业有限公司	本公司之联营企业
南通市碧桂园城东置业有限公司	本公司之联营企业
威海市星樾房地产开发有限公司	本公司之合营企业
杭州惠眼投资管理有限公司	本公司之合营企业
淮南嘉华房地产开发有限公司	本公司之联营企业
盐城市金碧房地产开发有限公司	本公司之合营企业
南通暄玺房地产有限公司	本公司之合营企业
南通市锦洲置业有限公司	本公司之合营企业
常熟市共筑房地产有限公司	本公司之合营企业
南通锦慧置业有限公司	本公司之合营企业
南通锦德置业有限公司	本公司之合营企业
南通锦力置业有限公司	本公司之联营企业
南通弘创置业有限公司	本公司之联营企业
南通市华玺房地产有限公司	本公司之联营企业
南通万鹏房地产有限公司	本公司之合营企业
南通锦跃置业有限公司	本公司之合营企业
连云港华玺房地产有限公司	本公司之合营企业
南通市华昌房地产有限公司	本公司之联营企业
南通锦拓置业有限公司	本公司之合营企业
南通市腾龙置业有限公司	本公司之合营企业
南通卓煜房地产开发有限公司	本公司之合营企业
海门市鼎熹置业有限公司	本公司之联营企业
南通锦隆置业有限公司	本公司之合营企业
徐州鑫众房地产开发有限公司	本公司之联营企业
海门锦邦置业有限公司	本公司之合营企业
南通市通州区双恒置业有限公司	本公司之合营企业
南通华越置业有限公司	本公司之合营企业
宿迁中南新世界房地产开发有限公司	本公司之合营企业
宿州碧盈房地产开发有限公司	本公司之联营企业
镇江虹孚置业有限公司	本公司之联营企业
上海莘齐实业有限公司	本公司之合营企业
上海锦泾置业有限公司	本公司之合营企业之合营企业
镇江恒润房地产开发有限公司	本公司之合营企业
郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	本公司之合营企业
常熟志诚房地产开发有限公司	本公司之合营企业
镇江颐发房地产开发有限公司	本公司之合营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	本公司之合营企业
宁波永姚置业有限公司	本公司之合营企业
余姚锦好置业有限公司	本公司之合营企业
佛山昱辰房地产开发有限公司	本公司之合营企业
镇江颐润中南置业公司	本公司之合营企业
苏州天宸房地产开发有限公司	本公司之联营企业
苏州昌尊置业有限公司	本公司之联营企业
扬州颐诚置业有限公司	本公司之联营企业
张家港当代青禾置业有限公司	本公司之合营企业
张家港锦裕置地有限公司	本公司之合营企业
张家港全塘置业有限公司	本公司之合营企业之子公司

常熟冠城宏翔房地产有限公司	本公司之联营企业
常熟市南碧房地产开发有限公司	本公司之合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	本公司之合营企业
太仓中南雅苑房地产开发有限公司	本公司之合营企业
邹城市锦尚置业有限公司	本公司之合营企业
济宁中南英特力置业有限公司	本公司之合营企业
上海励治房地产开发有限公司	本公司之联营企业
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	本公司之合营企业
沈阳金辰企业管理有限公司	本公司之合营企业
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
西安智晟达置业有限公司	本公司之联营企业
西安莱兴置业有限公司	本公司之联营企业
青岛中梁宏置业有限公司	本公司之合营企业
平度市中南锦宸房地产有限公司	本公司之合营企业
滨州市碧桂园房地产开发有限公司	本公司之合营企业
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	本公司之合营企业
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	本公司之合营企业
昆明中樾置业有限公司	本公司之联营企业
安宁中南云璟房地产开发有限公司	本公司之联营企业
云南嘉逊房地产开发有限公司	本公司之联营企业
余姚中珉置业有限公司	本公司之联营企业
宁波世茂悦盈置业有限公司	本公司之合营企业
余姚荣恒置业有限公司	本公司之联营企业
余姚荣耀置业有限公司	本公司之合营企业
诸暨璟石置业有限公司	本公司之合营企业
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	本公司之合营企业
诸暨璟汇房地产有限公司	本公司之合营企业
宁波合迪投资管理有限公司	本公司之联营企业
慈溪合翔置业有限公司	本公司之联营企业
宁波杭州湾新区海阁置业有限公司	本公司之联营企业
宁波盛锐房地产开发有限公司	本公司之联营企业
宁波盛朗房地产开发有限公司	本公司之联营企业
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	本公司之联营企业
慈溪恒坤置业有限公司	本公司之合营企业
台州卓鑫房地产开发有限公司	本公司之合营企业
台州卓舜房地产开发有限公司	本公司之合营企业
台州璟仑置业有限公司	本公司之合营企业
慈溪星坤置业有限公司	本公司之合营企业
杭州水胜鑫房地产开发有限公司	本公司之合营企业
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
慈溪市崇桂房地产开发有限公司	本公司之联营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	本公司之合营企业
慈溪市金桂置业有限公司	本公司之联营企业
绍兴惠中房地产开发有限公司	本公司之合营企业
绍兴堇越房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
淮安世海房地产开发有限公司	本公司之联营企业
淮安亿鸿房地产开发有限公司	本公司之合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	本公司之联营企业

邳州珍宝岛房地产有限公司	本公司之联营企业
徐州锦川房地产开发有限公司	本公司之合营企业
徐州骏茂房地产开发有限公司	本公司之联营企业
徐州锦熙房地产开发有限公司	本公司之合营企业
淮安市和锦置业有限公司	本公司之合营企业
梅州中南昱晟房地产开发有限公司	本公司之合营企业
湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	本公司之合营企业
邯郸市锦光房地产开发有限公司	本公司之合营企业
太和县冠南置业有限公司	本公司之联营公司
金华锦海置业有限公司	本公司之合营企业
杭州嘉正置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
许昌市昱恒房地产开发有限公司	本公司之合营企业
嘉兴蓝城开发建设有限公司	本公司之联营企业
佛山雅旭房地产开发有限公司	本公司之联营企业
惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	本公司之合营企业
烟台锦辰房地产开发有限公司	本公司之合营企业
济宁锦琴房地产开发有限公司	本公司之联营企业
淄博锦城房地产开发有限公司	本公司之合营企业
天津锦园房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
天津骏友房地产信息咨询有限公司	本公司之合营企业
天津新友置业有限公司	本公司之合营企业
云南嘉卓房地产开发有限公司	本公司之联营企业
南通君之地置业有限公司	本公司之合营企业
嘉兴市嘉南置业有限公司	本公司之联营企业
绍兴锦嘉置业有限公司	本公司之合营企业
嘉兴荣坤置业有限公司	本公司之联营企业
常熟万中城房地产有限公司	本公司之联营企业
常熟市碧桂园房地产开发有限公司	本公司之联营企业
常熟中置房地产有限公司	本公司之联营企业
南通弘晏房地产有限公司	本公司之联营企业
南通市碧桂园新区置业有限公司	本公司之联营企业
常熟中南香缇苑房地产有限公司	本公司之联营企业
重庆首铭房地产开发有限公司	本公司之联营企业
重庆西联锦房地产开发有限公司	本公司之联营企业
重庆福奥房地产开发有限公司	本公司之合营企业
南京中南融创置业有限公司	本公司之合营企业
开封晖达中南置业有限公司	本公司之合营企业
商丘老街坊置业有限公司	本公司之合营企业
商丘瑞海置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
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
国信锦城融资租赁有限公司	母公司之母公司持股公司
太和县冠南置业有限公司	本公司之联营公司
滁州中南运达投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司之联营公司

南通锦海建筑工程有限公司	本公司之子公司持股公司
西安伍雄置业有限公司	本公司之子公司持股公司
上海中南茂创投资有限公司	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
北京城建中南市政工程有限公司	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
南通中南高科产业园管理有限公司	同一最终控制方
江苏中南物业服务有限公司	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
深圳中南锦城投资有限公司	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
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
青岛中南锦程房地产有限公司	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
金丰环球装饰工程（天津）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
江苏建银商业保理有限公司	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
江苏中南建设装饰有限公司	同一最终控制方
海南中南物业服务有限公司	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
江苏中南木业有限公司	同一最终控制方
北京城建中南岩土工程有限公司	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
江苏磐石新能源开发股份有限公司	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
南充市世纪城物业管理有限公司	同一最终控制方
南通中南产城发展有限公司	同一最终控制方
上海汉堃管理咨询有限公司	同一最终控制方
上海锦启科技有限公司	同一最终控制方
上海中南源地股权投资基金管理有限公司	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
中南控股集团（上海）资产管理有限公司	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
南通中南矿业有限责任公司	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
江苏锦启信息科技有限公司	同一最终控制方
惠州伟光汇通文化旅游开发有限公司	同一最终控制方
南通中南建工装饰装璜有限公司	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
海门义高动力机械有限公司	同一最终控制方
文昌假日管理有限公司	实际控制人持股公司
青岛易辰地产经纪有限公司	本公司员工持股公司
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
青岛中南置业有限公司	本公司关键管理人员持股公司
陈昱含	本公司关键管理人员
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
江苏中南慈善基金会	实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司

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

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的可同类交易市价	披露日期	披露索引
江苏中南建设装饰有限公司	同一控制方	接受关联人提供的工程施工服务、劳务等	提供工程施工服务、劳务等	公开招标, 市场定价	市场定价	21,577	39.07%	50,000	否	转账	21,577	2019年04月23日、2019年7月19日	刊登于指定媒体的《关于2019年度关联交易授权事项的公告》、(公告编号: 2019-080)《关于增加2019年度日常关联交易额度的公告》(公告编号: 2019-157)
金丰环球装饰工程(天津)有限公司						8,100	14.67%	24,000	否	转账	8,100		
江苏中南物业服务有限公司及其下属子公司						6,898	12.49%	31,000	否	转账	6,898		
北京城建中南土木工程有限公司及其下属子公司						18,651	33.77%	48,000	否	转账	18,651		
南通飞宇电器设备有限公司	关联人任职公司	向关联人采购商品	提供商品销售等	公开招标, 市场定价	市场定价	731	100%	7,000	否	转账	731	2019年04月23日、2019年7月19日	刊登于指定媒体的《关于2019年度关联交易授权事项的公告》、(公告编号: 2019-080)《关于增加2019年度日常关联交易额度的公告》(公告编号: 2019-157)
上述主体之外中南控股集团有限公司的关联方	同一控制方	接受关联人提供的物业、工程施工服务、劳务、商品等	提供物业管理服务、商品销售等			1,133	100%	17,000	否	转账	1,133		
中南控股集团有限公司及其关联方	同一控制方	向关联人销售商品、提供工程施工服务、劳务	提供工程施工服务、劳务等			4,618	100%	16,000	否	转账	4,618		
合计				--	--	61,708	--	193,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的, 在报告期内的实际履行情况(如有)				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				无									

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况: 不适用

(3) 关联租赁情况: 不适用

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方: 详见第五节重要事项十四.2.重大担保。

本公司作为被担保方

单位: 元



担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中南控股集团有限公司	100,000.00	2017/11/9	2022/6/23	否
中南控股集团有限公司	100,000.00	2017/12/22	2022/12/22	否
中南控股集团有限公司	24,000.00	2018/3/8	2022/6/20	否
中南控股集团有限公司	48,000.00	2018/12/26	2023/12/26	否
中南控股集团有限公司	12,000.00	2017/8/24	2021/6/30	否
中南控股集团有限公司	120,000.00	2017/6/20	2022/6/20	否
中南控股集团有限公司	6,000.00	2017/11/10	2022/8/9	否
中南控股集团有限公司	70,000.00	2017/3/6	2020/3/6	否
中南控股集团有限公司	50,000.00	2018/2/8	2021/2/7	否
中南控股集团有限公司	20,000.00	2018/4/13	2021/4/14	否
中南控股集团有限公司	30,000.00	2018/6/21	2021/12/21	否
中南控股集团有限公司	20,000.00	2018/7/12	2022/1/13	否
中南控股集团有限公司	70,000.00	2015/6/10	2027/4/26	否
中南控股集团有限公司	150,000.00	2017/6/21	2020/6/30	否
中南控股集团有限公司	2,000.00	2017/11/6	2020/9/22	否
中南控股集团有限公司	30,000.00	2017/11/6	2020/9/22	否
中南控股集团有限公司	10,000.00	2017/11/6	2020/9/22	否
中南控股集团有限公司	10,000.00	2017/9/20	2020/9/6	否
中南控股集团有限公司	10,000.00	2017/11/14	2020/11/14	否
中南控股集团有限公司	10,000.00	2017/8/29	2020/8/29	否
中南城市建设投资有限公司	9,900.00	2017/7/14	2020/7/1	否
中南控股集团有限公司	70,000.00	2017/5/15	2020/5/14	否
中南控股集团有限公司	30,000.00	2017/11/3	2020/11/4	否
中南控股集团有限公司	5,000.00	2017/9/27	2020/9/27	否
中南城市建设投资有限公司	16,000.00	2018/3/16	2021/3/15	否
中南城市建设投资有限公司	3,000.00	2018/3/23	2021/3/22	否
中南城市建设投资有限公司	7,000.00	2018/4/9	2021/4/7	否
中南控股集团有限公司	3,000.00	2018/11/13	2021/11/7	否
中南控股集团有限公司	10,000.00	2018/5/14	2021/5/9	否
中南控股集团有限公司	7,000.00	2018/5/16	2021/5/14	否
中南控股集团有限公司	15,000.00	2018/5/9	2021/5/6	否
中南控股集团有限公司	10,000.00	2018/5/4	2021/4/27	否
中南城市建设投资有限公司	9,900.00	2018/7/26	2021/7/17	否
中南城市建设投资有限公司	8,100.00	2018/7/26	2021/9/17	否
中南控股集团有限公司	5,000.00	2018/11/23	2021/11/19	否
中南控股集团有限公司	4,900.00	2018/1/18	2022/1/17	否
中南控股集团有限公司	5,000.00	2018/1/18	2022/1/17	否
中南控股集团有限公司	3,000.00	2018/2/1	2022/1/31	否
中南控股集团有限公司	5,000.00	2018/5/15	2022/5/14	否
中南控股集团有限公司	5,100.00	2018/5/15	2022/5/14	否
中南控股集团有限公司	6,000.00	2018/7/27	2022/7/26	否
中南控股集团有限公司	4,000.00	2018/10/18	2022/10/17	否

中南控股集团有限公司	4,000.00	2018/12/20	2022/12/19	否
中南控股集团有限公司	10,000.00	2018/5/21	2021/5/20	否
中南控股集团有限公司	10,000.00	2018/11/8	2021/9/27	否
中南控股集团有限公司	7,500.00	2018/12/28	2022/12/27	否
中南控股集团有限公司	73,000.00	2018/11/30	2032/11/28	否
中南控股集团有限公司	6,500.00	2018/12/11	2020/11/30	否
中南控股集团有限公司	4,900.00	2018/9/29	2021/9/25	否
中南控股集团有限公司	6,400.00	2018/12/11	2020/11/30	否
中南控股集团有限公司	50,000	2019/1/30	2020/1/29	否
中南控股集团有限公司	9,900	2019/1/18	2020/1/17	否
中南控股集团有限公司	10,100	2019/4/28	2020/4/27	否
中南控股集团有限公司	7,500	2019/4/28	2020/4/28	否
中南控股集团有限公司	10,000	2019/5/17	2020/2/14	否
中南控股集团有限公司	63,600	2018/12/4	2030/11/30	否
中南控股集团有限公司	100,000	2019/5/23	2032/6/23	否
中南控股集团有限公司	40,000	2019.3.31	2021/5/30	否
中南控股集团有限公司	18,000	2019/3/29	2021/6/10	否

(5) 关联方资金拆借：不适用

(6) 关联方资产转让、债务重组情况：不适用

(7) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,434.83	3,956.62

(8) 其他关联交易：不适用

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	苏州开平房地产开发有限公司	-	55,096,107.78
应收账款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	-	49,920,597.56
应收账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	-	42,459,308.32
应收账款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	-	34,854,450.23
应收账款	海门锦嘉置业有限公司	-	24,136,252.25
应收账款	佛山昱辰房地产开发有限公司	-	24,069,864.87
应收账款	青岛中南锦程房地产有限公司	1,308,620.76	23,870,605.04
应收账款	南通市碧桂园城东置业有限公司	-	23,490,869.63
应收账款	南通市华玺房地产有限公司	-	20,242,811.56
应收账款	南通锦拓置业有限公司	-	14,176,032.26
应收账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	-	13,708,625.56
应收账款	昆明中樾置业有限公司	-	12,343,347.87

应收账款	商丘瑞海置业有限公司	-	11,955,000.00
应收账款	江苏中南建设装饰有限公司	-	10,478,384.04
应收账款	商丘海玥置业有限公司	-	10,335,951.47
应收账款	南通中南高科产业园管理有限公司	9,640.00	7,523,947.01
应收账款	海门锦邦置业有限公司	4,920,657.75	4,920,657.75
应收账款	海门市鼎熹置业有限公司	-	3,955,380.90
应收账款	中南控股集团有限公司	-	3,520,242.37
应收账款	慈溪合翔置业有限公司	-	2,500,000.00
应收账款	慈溪恒坤置业有限公司	-	2,059,200.00
应收账款	金华锦海置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
应收账款	慈溪市崇桂房地产开发有限公司	-	1,551,700.00
应收账款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	1,474,558.98	1,480,493.48
应收账款	宁波世茂悦盈置业有限公司	537,500.00	1,450,000.00
应收账款	慈溪星坤置业有限公司	-	1,158,900.00
应收账款	南通市腾龙置业有限公司	-	1,000,000.00
应收账款	南通市锦洲置业有限公司	984,248.87	984,248.87
应收账款	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	-	960,000.00
应收账款	江苏中南物业服务有限公司	-	859,721.64
应收账款	余姚荣恒置业有限公司	-	825,450.00
应收账款	余姚荣耀置业有限公司	-	825,450.00
应收账款	苏州天宸房地产开发有限公司	-	763,431.50
应收账款	宁波光凯房地产开发有限公司	-	720,800.00
应收账款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	654,522.13	655,318.13
应收账款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	589,378.51	605,922.20
应收账款	其他关联方零星应收账款	-	2,106,695.72
应收账款	台州璟仑置业有限公司	3,077,109.94	-
预付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	116,840,174.11	44,448,488.25
预付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	9,028,765.94	32,613,012.39
预付账款	南通飞宇电器设备有限公司	18,108,097.17	19,213,672.63
预付账款	南通中南文体产业有限公司	1,249,585.46	14,124,422.58
预付账款	江苏神宇集成房屋有限公司	2,997,102.58	12,844,440.64
预付账款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	5,312,378.35	9,105,892.57
预付账款	上海汉堃管理咨询有限公司	-	5,129,800.00
预付账款	青岛中南物业管理有限公司	-	4,553,946.17
预付账款	海门中南物业管理有限公司	3,953,621.21	2,877,220.48
预付账款	海南中南物业服务有限公司	-	2,431,066.83
预付账款	江苏中南慈善基金会	2,510,000.00	2,400,000.00
预付账款	江苏中南物业服务有限公司	-	2,031,680.80
预付账款	江苏建银商业保理有限公司	-	876,000.00
预付账款	南通中南工业投资有限责任公司	-	748,760.41
预付账款	北京城建中南岩土工程有限公司	-	723,553.10
预付账款	其他关联方零星预付账款	-	269,881.97
预付账款	常熟中南香缇苑房地产有限公司	75,956.22	-

其他应收款	南京锦安中垠房地产开发有限公司	1,491,535,972.60	1,491,535,972.60
其他应收款	西安智晟达置业有限公司	1,148,056,668.00	1,002,533,468.00
其他应收款	绍兴惠中房地产开发有限公司	854,780,235.00	854,873,235.00
其他应收款	云南嘉卓房地产开发有限公司	849,257,728.23	841,174,746.34
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	700,151,276.82
其他应收款	南通锦慧置业有限公司	195,991,324.68	692,261,324.67
其他应收款	商丘老街坊置业有限公司	24,992,500.00	531,942,500.00
其他应收款	成都世纪中南房地产开发有限公司	497,781,912.53	527,786,008.93
其他应收款	北京城建中南土木工程集团有限公司	245,969,904.27	103,674,284.86
其他应收款	佛山雅旭房地产开发有限公司	598,547,063.24	519,516,738.12
其他应收款	佛山昱辰房地产开发有限公司	367,643,300.00	472,643,300.00
其他应收款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	565,487,465.13	461,359,701.74
其他应收款	昆明中樾置业有限公司	472,773,937.00	443,731,631.00
其他应收款	金华锦海置业有限公司	322,835,526.11	425,290,547.49
其他应收款	徐州锦熙房地产开发有限公司	635,000,000.00	396,000,000.00
其他应收款	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	96,687,732.84	392,367,732.84
其他应收款	湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	179,358,401.30	392,358,401.30
其他应收款	扬州颐诚置业有限公司	376,595,492.55	376,595,492.55
其他应收款	威海市星樾房地产开发有限公司	304,413,172.00	321,997,800.00
其他应收款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	466,012,449.97	320,372,133.97
其他应收款	邳州锦道房地产开发有限公司	81,320,342.50	313,248,542.50
其他应收款	海门市鼎熹置业有限公司	94,669,093.78	305,169,093.78
其他应收款	丽水市锦侨置业有限公司	-	300,000,000.00
其他应收款	中南控股集团有限公司	258,770,891.64	292,140,219.24
其他应收款	连云港华玺房地产有限公司	292,987,205.46	287,852,205.46
其他应收款	许昌市昱恒房地产开发有限公司	62,845,244.75	281,312,777.39
其他应收款	淮南嘉华房地产开发有限公司	262,048,285.10	262,048,285.10
其他应收款	余姚锦好置业有限公司	263,935,181.44	260,609,434.25
其他应收款	南通卓煜房地产开发有限公司	173,231,499.38	256,033,989.58
其他应收款	开封晖达中南置业有限公司	195,063,008.71	254,031,719.39
其他应收款	济宁锦琴房地产开发有限公司	252,667,645.73	245,897,424.84
其他应收款	常熟市南碧房地产开发有限公司	477,488,748.50	239,188,748.50
其他应收款	张家港锦裕置地有限公司	330,435,189.72	237,048,806.39
其他应收款	杭州嘉正置业有限公司	232,757,666.00	234,757,666.00
其他应收款	宁波杭州湾新区海阁置业有限公司	235,905,336.98	233,129,875.00
其他应收款	淄博锦城房地产开发有限公司	104,432,555.24	224,985,384.96
其他应收款	宿州碧盈房地产开发有限公司	280,331,661.84	224,034,061.84
其他应收款	梅州中南昱晟房地产开发有限公司	233,000,000.00	220,000,000.00
其他应收款	绍兴锦嘉置业有限公司	292,382,740.50	212,817,153.00
其他应收款	苏州昌尊置业有限公司	148,862,865.60	209,536,726.10
其他应收款	杭州惠眼投资管理有限公司	207,654,471.33	207,654,471.33
其他应收款	台州璟仑置业有限公司	62,317,935.67	202,317,935.67

其他应收款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	175,654,209.21	198,475,239.36
其他应收款	嘉兴市嘉南置业有限公司	-	197,220,675.50
其他应收款	邹城市锦尚置业有限公司	110,101,839.00	191,935,419.00
其他应收款	滨州市碧桂园房地产开发有限公司	177,686,465.75	191,686,465.75
其他应收款	台州卓鑫房地产开发有限公司	200,143,160.19	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	189,458,329.00
其他应收款	邯郸市锦光房地产开发有限公司	85,429,697.00	178,848,300.00
其他应收款	常山广和置业有限公司	0.44	157,102,929.89
其他应收款	慈溪市金桂置业有限公司	122,892,921.30	145,292,921.30
其他应收款	南通锦拓置业有限公司	95,837,082.61	144,637,082.61
其他应收款	徐州颐宁置业有限公司	133,120,981.18	139,761,232.76
其他应收款	诸暨璟汇房地产有限公司	-	137,096,111.26
其他应收款	南通君之地置业有限公司	126,616,019.34	126,616,019.34
其他应收款	南通锦力置业有限公司	121,612,043.14	121,612,043.14
其他应收款	余姚荣恒置业有限公司	100,278,120.09	109,098,120.09
其他应收款	盐城市金碧房地产开发有限公司	107,112,173.77	107,112,173.77
其他应收款	宁波永姚置业有限公司	101,814,963.50	101,814,963.50
其他应收款	南通市腾龙置业有限公司	-	98,567,536.72
其他应收款	宁波盛锐房地产开发有限公司	94,676,494.00	90,926,494.00
其他应收款	重庆西联锦房地产开发有限公司	46,439,201.23	90,210,237.83
其他应收款	徐州鑫众房地产开发有限公司	90,944,320.00	88,144,320.00
其他应收款	镇江颐发房地产开发有限公司	80,492,329.50	82,067,329.50
其他应收款	镇江恒润房地产开发有限公司	81,497,376.00	81,497,376.00
其他应收款	南通锦跃置业有限公司	6,331,660.16	80,756,660.16
其他应收款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	82,195,350.00	80,247,688.00
其他应收款	杭州水胜鑫房地产开发有限公司	52,562,256.00	79,062,256.00
其他应收款	沈阳金辰企业管理有限公司	78,096,650.13	78,096,650.13
其他应收款	诸暨璟石置业有限公司	-	76,162,572.68
其他应收款	南通弘创置业有限公司	73,493,223.74	73,493,223.74
其他应收款	青岛中梁宏置业有限公司	2,155,737.99	71,596,825.03
其他应收款	镇江虹孚置业有限公司	68,905,000.00	68,905,000.00
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	108,278,427.84	68,550,000.00
其他应收款	重庆福奥房地产开发有限公司	140,091,713.49	65,891,674.38
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	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	54,943,065.00
其他应收款	北京城建中南市政工程有限公司	3,500,000.00	53,594,284.50
其他应收款	宿迁中南新世界房地产开发有限公司	56,449,174.98	53,449,174.98
其他应收款	重庆首铭房地产开发有限公司	96,707.53	49,502,700.60
其他应收款	南通市锦洲置业有限公司	-	48,290,809.59
其他应收款	上海锦泾置业有限公司	47,080,566.09	47,080,993.35
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	慈溪恒坤置业有限公司	26,001,105.50	43,401,105.50
其他应收款	江苏中南慈善基金会	6,125,137.00	41,045,137.00

其他应收款	邳州珍宝岛房地产有限公司	38,471,847.35	38,375,156.50
其他应收款	徐州颐居置业有限公司	34,763,750.00	34,763,750.00
其他应收款	济宁中南英特力置业有限公司	-	29,125,411.73
其他应收款	南通万鹏房地产有限公司	16,863,625.27	29,023,625.27
其他应收款	文昌假日管理有限公司	26,065,670.27	26,065,670.27
其他应收款	安宁中南云璟房地产开发有限公司	-	25,304,400.00
其他应收款	慈溪星坤置业有限公司	15,171,741.75	25,236,741.75
其他应收款	南京中南融创置业有限公司	3,616,510.86	23,616,510.86
其他应收款	烟台锦辰房地产开发有限公司	937,052.05	23,210,300.00
其他应收款	上海南尚置业有限公司	22,585,357.67	22,585,357.67
其他应收款	镇江颐润中南置业公司	20,084,977.00	20,153,823.09
其他应收款	上海爵叙置业有限公司	17,742,320.00	17,742,320.00
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	云南嘉逊房地产开发有限公司	-	15,848,740.15
其他应收款	江苏格雷体育文化传播有限公司	37,770.60	15,240,000.00
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	慈溪市崇桂房地产开发有限公司	-	14,107,961.29
其他应收款	台州卓舜房地产开发有限公司	362,574,300.00	12,721,500.00
其他应收款	张家港当代青禾置业有限公司	11,964,014.00	11,964,014.00
其他应收款	南通锦隆置业有限公司	5,523,606.48	11,523,606.48
其他应收款	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	11,445,720.00	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	江苏中南物业服务有限公司	7,445,968.53	9,245,617.70
其他应收款	嘉兴锦启置业有限公司	-	8,554,127.34
其他应收款	宁波盛朗房地产开发有限公司	9,601,880.00	8,001,880.00
其他应收款	南通中南高科产业园管理有限公司	6,788,189.37	7,811,998.18
其他应收款	南通飞宇电器设备有限公司	2,959,592.00	6,857,760.00
其他应收款	太和县冠南置业有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
其他应收款	嘉兴荣坤置业有限公司	-	5,404,380.32
其他应收款	南通中南工业投资有限责任公司	-	5,243,491.48
其他应收款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	500.00	3,253,946.50
其他应收款	深圳中南锦城投资有限公司	2,050,000.00	3,242,261.42
其他应收款	宁波光凯房地产开发有限公司	-	3,000,000.00
其他应收款	南通锦海建筑工程有限公司	-	2,851,207.00
其他应收款	青岛中南物业管理有限公司	-	2,271,114.40
其他应收款	上海汉堃管理咨询有限公司	-	2,110,976.65
其他应收款	上海中南金石企业管理有限公司	-	2,017,315.19
其他应收款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	33,978.02	1,702,235.64
其他应收款	南通市碧桂园城东置业有限公司	-	1,628,041.75
其他应收款	唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	1,240,109.68	1,444,173.36
其他应收款	南通华越置业有限公司	59,130,136.65	1,333,200.00
其他应收款	中南（深圳）房地产开发有限公司	1,237,121.11	1,223,919.39
其他应收款	平度市中南锦宸房地产有限公司	1,162,434.96	1,128,808.60

其他应收款	商丘瑞海置业有限公司	3,411.73	1,053,411.73
其他应收款	北京中南锦城房地产开发有限公司	-	854,927.46
其他应收款	海门中南国际小学	-	800,000.00
其他应收款	天津锦园房地产开发有限公司	780,000.00	780,000.00
其他应收款	中南控股集团（上海）资产管理有限公司	19,500,000.00	514,878.97
其他应收款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	88,597,756.89	-
其他应收款	常熟市共筑房地产有限公司	12,930,000.00	-
其他应收款	宁波菩石置业有限公司	39,290,000.00	-
其他应收款	青岛中南置业有限公司	26,302,898.04	-
其他应收款	苏州天宸房地产开发有限公司	4,012,984.82	-
其他应收款	海门锦嘉置业有限公司	3,648.60	-
其他应收款	苏州开平房地产开发有限公司	186,208.00	-
其他应收款	中南城市建设投资有限公司	282,500.00	-
其他应收款	其他关联方零星其他应收款	-	2,006,217.15
其他应收款	南通暄玺房地产有限公司	5,013,587.77	-
其他应收款	常熟志诚房地产开发有限公司	6,000,000.00	-
其他应收款	太仓中南雅苑房地产开发有限公司	15,400,000.00	-
其他应收款	西安莱兴置业有限公司	356,100,000.00	-
其他应收款	余姚中珉置业有限公司	4,166,456.88	-
其他应收款	淮安市和锦置业有限公司	10,479,650.00	-
其他应收款	嘉兴蓝城开发建设有限公司	70,101,342.00	-
其他应收款	惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	34,533,500.00	-
其他应收款	青岛中南锦琴房地产开发合伙企业（有限合伙）	7,122,432.00	-
其他应收款	青岛中南漫悦湾房地产开发合伙企业（有限合伙）	892,000.00	-
其他应收款	苏州中南锦府投资中心（有限合伙）	9,670,161.68	-
其他应收款	苏州中南锦行投资管理中心（有限合伙）	15,294,618.01	-
其他应收款	苏州中南磐锦投资中心（有限合伙）	20,628,160.03	-
其他应收款	无锡锦跃投资合伙企业（有限合伙）	1,566,000.00	-
其他应收款	无锡琴川投资合伙企业（有限合伙）	6,000.00	-

## （2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	43,049,163.90	22,113,346.16
应付账款	江苏中南建设装饰有限公司	65,242,205.49	51,903,008.44
应付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	30,863,105.80	48,234,554.17
应付账款	江苏中南物业服务有限公司	3,049,445.21	30,050,081.90
应付账款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	12,315,192.25	25,450,552.30
应付账款	南通飞宇电器设备有限公司	7,168,495.06	23,390,317.22
应付账款	青岛中南物业管理有限公司	130,270.58	16,721,293.84
应付账款	江苏建银商业保理有限公司	-	13,475,435.96
应付账款	中南控股集团有限公司	-	11,422,554.24

应付账款	北京城建中南岩土工程有限公司	-	10,116,373.98
应付账款	北京城建中南市政工程有限公司	4,106,908.42	6,104,240.84
应付账款	南通中南工业投资有限责任公司	1,546,564.73	4,921,793.63
应付账款	海南中南物业服务有限公司	1,784,497.11	3,328,264.07
应付账款	唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	1,545,937.82	2,590,698.41
应付账款	江苏神宇集成房屋有限公司	1,520,256.99	2,415,247.03
应付账款	南通中南文体产业有限公司	1,159,206.25	1,938,920.45
应付账款	江苏中南锦程工程咨询有限公司	489,357.75	1,499,620.78
应付账款	江苏磐石新能源开发股份有限公司	126,779.75	1,440,960.28
应付账款	海门中南物业管理有限公司	2,272,021.00	1,292,056.00
应付账款	江苏中南木业有限公司	8,628,361.83	1,035,451.00
应付账款	上海锦启科技有限公司	1,334,227.06	929,103.57
应付账款	上海吾庐建设工程咨询有限公司	330,836.09	550,000.00
应付账款	其他关联方零星应付账款	-	376,206.00
应付账款	安徽长江建设集团有限公司	499,123.45	-
预收账款	南通灵源电力设备有限公司	-	3,600,000.00
预收账款	苏州开平房地产开发有限公司	-	2,269,580.00
预收账款	济宁锦琴房地产开发有限公司	-	2,013,401.41
预收账款	连云港华玺房地产有限公司	-	861,724.05
预收账款	南通锦跃置业有限公司	-	660,754.51
预收账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	-	500,024.50
预收账款	南通中南工业投资有限责任公司	52,031.70	-
预收账款	上海锦启科技有限公司	182.40	-
预收账款	南通中南高科产业园管理有限公司	0.60	-
预收账款	南通飞宇电器设备有限公司	2,070.90	-
预收账款	江苏神宇集成房屋有限公司	813.45	-
预收账款	海门中南物业管理有限公司	4,169.36	-
预收账款	其他关联方零星预收账款	-	1,097,867.99
预收账款	中南（深圳）房地产开发有限公司	240.00	-
预收账款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	150,728.33	-
其他应付款	海门锦融房地产开发有限公司	949,185,000.00	780,915,000.00
其他应付款	南京锦安中垠房地产开发有限公司	-	779,772,764.09
其他应付款	南通市碧桂园城东置业有限公司	498,204,285.88	731,204,285.88
其他应付款	苏州开平房地产开发有限公司	715,194,809.24	712,587,000.00
其他应付款	昆明中樾置业有限公司	476,006,607.66	622,125,895.34
其他应付款	西安智晟达置业有限公司	1,196,739,367.97	580,701,111.11
其他应付款	海门锦邦置业有限公司	948,726,880.39	542,024,130.39
其他应付款	常熟中南香缇苑房地产有限公司	428,673,007.90	455,313,007.90
其他应付款	江苏建银商业保理有限公司	217,644,356.56	448,070,725.35
其他应付款	南通弘晏房地产有限公司	365,743,323.91	444,997,323.91
其他应付款	上海励治房地产开发有限公司	473,600,000.00	440,800,000.00
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	354,608,250.00	399,208,250.00
其他应付款	南通锦恒置业有限公司	296,611,355.40	296,611,355.40



其他应付款	海门锦嘉置业有限公司	276,037,059.59	276,037,059.59
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	267,772,000.00	265,622,000.00
其他应付款	南通锦德置业有限公司	202,879,609.45	205,790,007.45
其他应付款	济宁锦琴房地产开发有限公司	143,000,732.00	185,499,800.00
其他应付款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	230,078,797.10	169,021,271.10
其他应付款	上海中南善悦房地产开发有限公司	-	130,000,000.00
其他应付款	开封晖达中南置业有限公司	137,429,016.69	126,405,405.58
其他应付款	徐州锦川房地产开发有限公司	397,159,245.00	120,659,245.00
其他应付款	南通市华昌房地产有限公司	119,000,000.00	119,000,000.00
其他应付款	郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	112,026,409.60	112,002,808.92
其他应付款	太仓中南雅苑房地产开发有限公司	102,288,211.00	102,288,211.00
其他应付款	上海顺碧房地产开发有限公司	95,778,000.00	95,778,000.00
其他应付款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	263,239,904.38	93,259,904.38
其他应付款	宁波世茂悦盈置业有限公司	213,942,502.68	89,442,502.68
其他应付款	南通市碧桂园新区置业有限公司	84,456,900.00	84,456,900.00
其他应付款	南通市通州区双恒置业有限公司	73,248,000.00	73,248,000.00
其他应付款	淮安世海房地产开发有限公司	96,368,275.00	68,200,000.00
其他应付款	台州卓鑫房地产开发有限公司	103,050,000.00	58,500,000.00
其他应付款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	38,102,361.20	56,007,597.85
其他应付款	常熟市碧桂园房地产开发有限公司	53,700,000.00	54,700,000.00
其他应付款	太仓辉盛房地产开发有限公司	96,591,250.00	53,016,250.00
其他应付款	张家港全塘置业有限公司	83,957,600.10	47,657,600.10
其他应付款	常熟市共筑房地产有限公司	46,730,000.00	46,730,000.00
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	宁波合迪投资管理有限公司	35,182,396.00	35,182,396.00
其他应付款	嘉兴荣坤置业有限公司	40,271,047.92	34,721,047.92
其他应付款	慈溪合翔置业有限公司	31,400,000.00	31,400,000.00
其他应付款	平度市中南锦宸房地产有限公司	50,623,259.14	31,142,678.04
其他应付款	北京城建中南土木工程集团有限公司	8,666,512.61	29,430,557.41
其他应付款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	313,300,470.38	29,337,633.56
其他应付款	江苏中南物业服务有限公司	4,690,110.56	28,016,281.96
其他应付款	南通暄玺房地产有限公司	30,013,634.98	25,000,047.21
其他应付款	南通中南文体产业有限公司	5,000,650.31	22,624,643.23
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司	22,040,510.00	22,040,510.00
其他应付款	上海莘齐实业有限公司	36,167,800.00	21,317,800.00
其他应付款	苏州天宸房地产开发有限公司	24,112,984.82	20,100,000.00
其他应付款	江苏格雷斯特体育文化传播有限公司	7,387,541.50	19,920,000.00
其他应付款	余姚荣耀置业有限公司	48,864,002.11	19,214,102.11
其他应付款	青岛中南置业有限公司	9,796,622.44	17,782,354.46
其他应付款	南京中南融创置业有限公司	16,492,883.70	16,492,883.70
其他应付款	镇江颐润中南置业公司	119,692,554.36	14,173,608.87
其他应付款	中南控股集团有限公司	13,050,369.08	13,524,473.46
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	90,000,000.00	10,244,130.00

其他应付款	海门义高动力机械有限公司	-	9,431,523.52
其他应付款	上海中南茂创投资有限公司	-	8,344,191.48
其他应付款	徐州骏茂房地产开发有限公司	18,525,279.67	4,545,279.67
其他应付款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	4,724,436.91	4,451,251.90
其他应付款	南通市华玺房地产有限公司	25,970,770.61	4,080,770.61
其他应付款	许昌市昱恒房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
其他应付款	南通市锦洲置业有限公司	25,312,319.41	2,854,604.00
其他应付款	余姚中珉置业有限公司	-	2,500,000.00
其他应付款	南通飞宇电器设备有限公司	2,175,540.18	2,252,353.49
其他应付款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	807,853.32	1,590,650.29
其他应付款	深圳中南锦城投资有限公司	11,100,000.00	1,500,000.00
其他应付款	重庆福奥房地产开发有限公司	50,352,736.00	1,350,271.00
其他应付款	文昌假日管理有限公司	1,209,526.65	1,209,526.65
其他应付款	南通中南工业投资有限责任公司	-	884,920.38
其他应付款	唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	583,949.39	679,629.67
其他应付款	江苏中南建设装饰有限公司	75,152.62	651,885.64
其他应付款	陈昱含	626,940.00	626,940.00
其他应付款	青岛中南物业管理有限公司	-	513,073.81
其他应付款	青岛中南锦琴房地产开发合伙企业（有限合伙）	2,608,800.00	-
其他应付款	海南中南物业服务服务有限公司	7,380.00	-
其他应付款	其他关联方零星其他应付款	-	1,401,286.96
其他应付款	嘉兴锦启置业有限公司	1,148.70	-
其他应付款	成都世纪中南房地产开发有限公司	20,000,000.00	-
其他应付款	宁波菩石置业有限公司	39,290,000.00	-
其他应付款	杭州惠眼投资管理有限公司	71,400,000.00	-
其他应付款	淮南嘉华房地产开发有限公司	130,000,000.00	-
其他应付款	盐城市金碧房地产开发有限公司	54,300,000.00	-
其他应付款	南通市腾龙置业有限公司	13,932,463.28	-
其他应付款	海门市鼎熹置业有限公司	40,000,000.00	-
其他应付款	南通锦隆置业有限公司	17,000,000.00	-
其他应付款	徐州鑫众房地产开发有限公司	161,170,000.00	-
其他应付款	南通华越置业有限公司	44,899,866.66	-
其他应付款	宿州碧盈房地产开发有限公司	2,247,600.00	-
其他应付款	镇江虹孚置业有限公司	50,030,000.00	-
其他应付款	镇江恒润房地产开发有限公司	34,085,175.00	-
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	151,400,916.73	-
其他应付款	宁波永姚置业有限公司	30,000,000.00	-
其他应付款	佛山昱辰房地产开发有限公司	239,821,562.09	-
其他应付款	苏州昌尊置业有限公司	1,074,778,271.96	-
其他应付款	扬州颐诚置业有限公司	180,000,000.00	-
其他应付款	张家港当代青禾置业有限公司	68,250,000.00	-
其他应付款	济宁中南英特力置业有限公司	43,853,416.44	-
其他应付款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	6,905,843.76	-

其他应付款	安宁中南云璟房地产开发有限公司	25,617,900.00	-
其他应付款	云南嘉逊房地产开发有限公司	34,376,259.85	-
其他应付款	诸暨璟石置业有限公司	32,953,427.32	-
其他应付款	诸暨璟汇房地产有限公司	96,782,710.67	-
其他应付款	台州卓舜房地产开发有限公司	92,275,000.00	-
其他应付款	宁波光凯房地产开发有限公司	1,000,000.00	-
其他应付款	慈溪市崇桂房地产开发有限公司	5,489,238.71	-
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	58,950,000.00	-
其他应付款	绍兴惠中房地产开发有限公司	414,135,000.00	-
其他应付款	绍兴垄越房地产开发有限公司	808,800,000.00	-
其他应付款	太和县冠南置业有限公司	6,000,000.00	-
其他应付款	烟台锦辰房地产开发有限公司	19,583,515.41	-
其他应付款	淄博锦城房地产开发有限公司	40,000,000.00	-
其他应付款	天津新友置业有限公司	7,920,000.00	-
其他应付款	嘉兴市嘉南置业有限公司	25,929,324.50	-
其他应付款	重庆首铭房地产开发有限公司	72,669,329.51	-
其他应付款	青岛中南锦悦投资管理合伙企业（有限合伙）	18,662,400.00	-
其他应付款	苏州中南馨锦投资中心（有限合伙）	5,930,148.40	-

### 十三、股份支付

#### 1、股份支付总体情况：

公司本期授予的各项权益工具总额	11,209 万份
公司本期行权的各项权益工具总额	0
公司本期失效的各项权益工具总额	0
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	2018 年股权激励计划首次授予期权行权价格为 6.33 元/股，分红派息后调整的行权价格 6.21 元/股；2019 年股权激励计划首次授予期权行权价格为 8.49 元/股，分红派息后调整的行权价格为 8.37 元/股。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

其他说明：公司股票期权激励计划实施情况详见第五节第十一部分公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况。

#### 2、以权益结算的股份支付情况：

单位：元

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	116,739,092.43
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	62,163,052.38

3、以现金结算的股份支付情况：不适用

4、股份支付的修改、终止情况：不适用

#### 十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项：不适用

2、或有事项

(1) 公司存在的重要未决诉讼详见第五节重要事项-诉讼事项。

(2) 公司存在的对外担保事项详见第五节重要事项十四.2.重大担保。

(3) 公司借款涉及的抵押、质押事项如下：

抵押人/质押人	抵押物/质押物	抵押/质押物价值（元）
临沂锦琴房地产开发有限公司	临沂樾府二期土地	522,760,000.00
重庆锦腾房地产开发有限公司	重庆锦腾房地产开发有限公司土地	64,754,299.32
徐州锦熙房地产开发有限公司	徐州台子河项目土地	660,000,000.00
泰安中南城市投资有限公司	财源门B-01-2 土地抵押	269,355,000.00
邹城市中翔置业有限公司	土地及在建工程抵押	282,870,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	苏通国用（2011）第 0110004 号项下国有土地使用权	116,272,888.10
成都中南锦腾房地产开发有限公司	成都中南锦腾房地产开发有限公司土地	622,316,200.00
福州置瑞房地产开发有限公司	土地抵押	324,000,000.00
泉州钧辰房地产开发有限公司	土地抵押	382,000,000.00
西安驰翔置业有限公司	春溪集项目在建工程	601,220,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城 7A 地块抵押	125,441,404.39
武汉锦御中南房地产开发有限公司	锦御二三期在建工程抵押	52,749,600.00
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	锦苑在建工程抵押	237,668,700.00
南通锦益置业有限公司	土地、在建工程	1,972,355,189.92
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	C-3-01\C-3-09 土地及在建工程	899,558,741.51
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	C-01-06 土地	95,347,000.00
临沂锦琴房地产开发有限公司	土地及在建工程	1,282,403,534.00
嘉兴锦域置业有限公司	平湖市独山港区凤舞路西侧，港城路南侧地块以及项目在建工程	197,862,480.52
成都中南世纪房地产开发有限公司	成都中南世纪房地产开发有限公司土地	2,892,420,566.86
成都中南骏锦房地产开发有限公司	成都中南骏锦房地产开发有限公司土地	1,181,905,166.80
佛山中武景熙置地有限公司	4#, 8#13#号楼在建工程抵押	500,433,070.00
东营中南城市建设投资有限公司	在建工程	48,555,300.00
广饶金石房地产开发有限公司	在建工程	229,362,500.00
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	1-5 地块 2 宗土地	62,145,034.00
文昌中南房地产开发有限公司	土地及在建工程	383,615,985.07
海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司	土地	1,593,212,221.65

常熟中南金锦置地有限公司	土地抵押	3,397,050,000.00
南通市通州区锦煜置业有限公司	土地、在建工程抵押	752,106,700.00
盐城中南雅苑房地产开发有限公司	土地、在建工程	355,716,680.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	4C、7B 土地	234,034,100.00
贵州锦盛置业有限公司	贵阳战区李瑞菜地块	1,633,446,800.00
苏州昱成房地产开发有限公司	土地抵押	1,173,373,408.55
泰安中南城市投资有限责任公司高新区分公司	佳期漫项目土地、在建工程抵押	310,951,080.00
泰安中南投资置业有限公司	泰安樾府项目土地、在建工程抵押	109,806,000.00
儋州中南房地产开发有限公司	2.4 期在建工程及土地	364,753,676.12
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	土地	971,000,000.00
丹阳中南房地产开发有限公司	土地	1,499,546,200.00
如东中南锦辰房地产开发有限公司	土地、在建工程	499,368,696.68
上海宙衢置业发展有限公司	奉贤区奉新镇 3 街坊 2/19 丘地块	164,000,000.00
云南盛荣房地产开发有限公司	9#地块土地抵押	602,005,700.00
沈阳中南恒誉房地产开发有限公司	土地	338,851,000.00
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	在建工程及分摊土地	646,785,000.00
青岛中南城房地产有限公司	在建工程抵押	539,880,807.50
慈溪中琅置业有限公司	浙（2018）慈溪市不动产权第 0000026 号	142,140,000.00
宁波杭州湾新区海闻置业有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司/浙（2016）杭州湾新区不动产权第 0003640	136,695,825.00
利辛县锦瀚置业有限公司	利辛新悦府项目土地	633,204,000.00
合肥晟南置业有限公司	合肥樾府项目土地	1,813,248,000.00
苏州峻熙置地有限公司	土地	1,838,920,000.00
贵州锦荣置业有限公司	土地抵押	1,219,400,000.00
温州锦辰置业有限公司	温州锦辰置业有限公司的土地	557,065,750.00
温州锦钰置业有限公司	温州锦钰置业有限公司的土地	1,230,644,550.00
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	337 地块土地使用权	508,054,619.00
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	336 地块土地使用权及在建工程	420,626,700.00
成都中鼎嘉和置业有限公司	成都中鼎嘉和置业有限公司土地	100,727,429.81
成都中鼎嘉和置业有限公司	成都中鼎嘉和置业有限公司土地	100,727,429.81
西安驰翔置业有限公司	春溪集项目在建工程	601,220,000.00
西安伍雄置业有限公司	青樾项目土地	821,250,000.00
西安莱恒置业有限公司	百花村 DK1 土地	2,070,890,000.00
西安莱嘉置业有限公司	百花村 DK2 土地	1,004,599,700.00
西安莱鼎置业有限公司	百花村 DK3 土地	693,468,900.00

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）	562,098,435.77
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）	589,603,507.35
开封中南锦程置业有限公司	土地	327,689,140.00
济宁锦鸿房地产开发有限公司	鲁（2018）济宁市不动产权第 0028388 号	890,620,000.00
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	1-3 和 1-4 土地 4 宗土地	134,686,685.00
南通中南新世界中心开发有限公司	桃园路 12 号 201 室，12 号 202 室，12 号 302 室	322,000,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	桃园路 10 号 2 层，桃园路 12 号 501 室	212,000,000.00
青岛海湾新城房地产开发有限公司	海湾新城房产	1,017,316,299.38
苏州中南中心投资建设有限公司	苏州工业园区土地（苏工园国用（2013）第 00155 号）	66,300,000.00
南京中南锦城房地产开发有限公司	南京 2016G22 地块	3,510,000,000.00
淮安市嘉华置业有限公司	淮安市西安路 5 号土使用权	74,600,000.00
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 55%，山东鲁商置业有限公司 45%	临沂锦琴房地产开发有限公司 100%股权	10,000,000.00
江苏中南建设股份有限公司/南通中南世纪城花城投资有限公司	泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司 100%的股权	600,000,000.00
上海纳铭国际贸易有限公司	存单	110,000,000.00
上海纳铭国际贸易有限公司	存单	360,000,000.00
上海纳铭国际贸易有限公司	存单	350,000,000.00
南充世纪城（中南）房地产开发有限公司	重庆锦腾 100%股权	50,000,000.00
南充中南锦业置业有限公司	南充锦合 30%股权	10,000,000.00
徐州锦熙房地产开发有限公司	徐州锦熙房地产开发有限公司（徐州台子河项目）60%股权	18,000,000.00
徐州中南花苑房地产开发有限公司	蚌埠中南花苑房地产开发有限公司 100%的股权	550,000,000.00
淄博锦冠置业有限公司、淄博中仁置业有限公司	淄博锦泉置业有限公司的 100%股权	50,000,000.00
泰安中南城市投资有限责任公司、济宁翔天置业集团有限公司	邹城市中翔置业有限公司的 100%股权	10,000,000.00
成都中南世界房地产开发有限公司	成都中南锦腾房地产开发有限公司 100%股权	50,000,000.00
厦门中南德誉房地产开发有限公司	厦门中南德誉房地产开发有限公司对福州置瑞房地产开发有限公司全部的股权	10,000,000.00
厦门中南德誉房地产开发有限公司	厦门中南德誉房地产开发有限公司对泉州钧辰房地产开发有限公司 80%的股权	8,000,000.00
杭州鹏元投资管理有限公司	杭州鹏元投资管理有限公司对杭州锦府的股权	10,000,000.00
杭州宏创投资发展有限公司、西安中南嘉丰置业有限公司	西安驰翔置业 100%股权	35,294,100.00
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司对武汉锦御中南房地产开发有限公司 100%的股权	50,000,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司对武汉锦苑中南房地产开发有限公司 100%的股权	50,000,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司/中南控股集团有限公司	股权质押	200,000,000.00

上海玺庄置业有限公司	嘉兴锦域置业有限公司的股权	10,000,000.00
海门中南世纪城房地产开发有限公司	存单	142,000,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	东营中南城市建设投资有限公司 100%股权	100,000,000.00
广饶中南房地产有限公司	广饶金石房地产开发有限公司 100%股权	10,000,000.00
文昌中南房地产开发有限公司	文昌中南对海生龙湖园(固安)房地产开发有限公司的 75%股权	7,500,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司 48.5%、无锡琴川投资合伙企业(有限合伙) 1.5%	常熟中南金锦置地有限公司 50%的股权	2,100,000,000.00
贵阳锦腾置业有限公司 80%+贵州富中房地产开发有限公司 20%	公司(贵州锦盛置业有限公司) 100%股权质押	10,000,000.00
苏州锦虞置地有限公司	苏州昱成房地产开发有限公司 100%的股权	850,000,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	南通中南新世界中心开发有限公司对丹阳中南房地产开发有限公司 51%股权	20,000,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司/启东市城镇建设开发有限公司	股权质押	50,000,000.00
成都中南世界房地产开发有限公司	成都中南世界房地产开发有限公司持有云南盛荣房地产开发有限公司的全部股权	10,000,000.00
镇江昱发房地产开发有限公司	镇江昱发房地产开发有限公司对镇江昱锦房地产开发有限公司 95%股权	19,000,000.00
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	30,000,000.00
南通臻泽置业有限公司	南通臻泽置业有限公司对利辛县锦瀚置业有限公司的全部股权	20,000,000.00
上海祺照置业有限公司	上海祺照置业有限公司对合肥晟南置业有限公司 60%的股权	12,000,000.00
苏州裕全置地有限公司	苏州峻熙置地有限公司 100%股权	50,000,000.00
贵州锦荣置业有限公司	贵州富中 20%股权、贵阳锦腾 80%股权	10,000,000.00
温州锦帆置业有限公司	温州锦辰置业有限公司的 100%的股权	10,000,000.00
温州锦鹏置业有限公司	温州锦钰置业有限公司的 80%股权	8,000,000.00
成都中南安居房地产开发有限公司	重成都中鼎嘉和置业有限公司 100%股权	23,000,000.00
杭州宏创投资发展有限公司、西安中南嘉丰置业有限公司	西安驰翔置业 100%股权	35,294,100.00
西安中南嘉丰置业有限公司	西安威翔置业 85%股权	30,000,000.00
陕西铁建商业管理有限公司、西安中南嘉丰置业有限公司	西安莱嘉置业 100%股权	20,000,000.00
陕西铁建商业管理有限公司、西安中南嘉丰置业有限公司	西安莱恒置业 100%股权	20,000,000.00
海门中南世纪城(香港)有限公司	海门中南世纪城(香港)有限公司	103,120,500.00
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	135,000,000.00
台州璟荣置业有限公司	宁波中珺房地产有限责任公司 100%股权	500,000,000.00

(4) 公司未履行完毕的保函情况如下:

受益人	保函开立银行	保函金额	保函起始日	保函到期日
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行海门支行	40,000.00	2015-10-23	2018-12-31
温岭市公安局	中国建设银行海门支行	15,000,000.00	2016-4-12	2020-2-28
南京市浦口区建筑工程局	中国建设银行海门支行	3,459,934.40	2016-5-17	2018-12-6
上海建工集团股份有限公司	中国建设银行海门支行	3,694,342.00	2016-7-22	2019-2-28
西安华润置地发展有限公司	中国建设银行海门支行	2,000,000.00	2016-9-2	2018-8-30
兰州海亮房地产开发有限公司西固分公司	中国建设银行海门支行	12,559,118.00	2016-9-8	2018-12-30
上海建工集团股份有限公司	中国建设银行海门支行	3,694,342.00	2016-9-27	2019-1-31
和记黄埔地产(成都)有限公司	中国建设银行海门支行	108,983,000.00	2016-11-14	2019-9-18
天津市富海房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行	15,574,088.00	2017-3-13	2019-3-10
天津市富海房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行	6,592,606.90	2017-3-17	2020-3-15
济宁市任城区卫生局	中国建设银行海门支行	15,000,000.00	2017-3-23	2019-3-31
东莞市宜久房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行	20,552,895.20	2017-5-17	2019-3-23
海门锦嘉置业有限公司	中国建设银行海门支行	3,449,820.06	2017-8-2	2019-11-30
郑州绿基置业有限公司	中国建设银行海门支行	3,030,000.00	2017-8-30	2019-8-29
西安海领房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行	18,840,611.00	2017-12-4	2020-6-30
深圳市住房和城乡规划建设局	中国建设银行海门支行	3,500,000.00	2018-2-2	2019-2-1
山东省郯城县医药产业园管理委员会	中国建设银行海门支行	15,000,000.00	2018-4-8	2020-6-28
成都嘉昱房地产有限责任公司	中国建设银行海门支行	7,585,192.70	2018-4-11	2020-3-20
中国十七冶集团有限公司市政工程技术分公司	中国建设银行海门支行	1,397,358.00	2018-4-20	2018-8-31
成都德商高欣置业有限公司	中国建设银行海门支行	5,000,000.00	2018-7-27	2020-4-1
南京建邺金鹰置业有限公司	中国建设银行海门支行	16,012,557.80	2018-7-27	2019-6-30
南通市华玺房地产有限公司	中国建设银行海门支行	12,650,000.00	2018-8-9	2019-7-30
中国十七冶集团有限公司房屋工程技术分公司	中国建设银行海门支行	2,385,913.00	2018-8-9	2019-6-12
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行海门支行	800,000.00	2018-8-16	2019-2-22
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行海门支行	800,000.00	2018-8-16	2019-3-7
南通市中央创新区建设投资有限公司	中国建设银行海门支行	46,680,000.00	2018-8-22	2021-7-30
盐边县住房和城乡规划建设管理局	中国建设银行海门支行	800,000.00	2018-9-4	2019-1-11
嘉兴市嘉南置业有限公司	中国建设银行海门支行	8,418,617.76	2018-9-12	2020-5-20
台州星光耀房地产发展有限公司	中国建设银行海门支行	26,551,305.00	2018-9-12	2020-10-28
崇州市住房和建设局	中国建设银行海门支行	5,000,000.00	2018-9-29	2019-2-6
河北鼎嘉琪房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行	11,280,000.00	2018-11-16	2019-12-31
海门市鼎熹置业有限公司	中国建设银行海门支行	12,400,000.00	2018-11-30	2020-8-12
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行海门支行	800,000.00	2018-11-30	2019-6-20
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行海门支行	800,000.00	2018-12-13	2019-6-23
西安秦尚置业有限责任公司	中国建设银行海门支行	19,616,700.00	2018-12-29	2019-9-30
南京盛香园房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行	11,955,000.00	2019-1-17	2020-12-31
南京盛香园房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行	45,814,000.00	2019-1-18	2020-12-31
上海诚卫兴置业发展有限公司	中国建设银行海门支行	8,414,822.00	2019-1-18	2019-7-30
上海万盛房地产有限公司	中国建设银行海门支行	3,031,823.00	2019-1-18	2019-9-30
河南瀚海港汇置业有限公司	中国建设银行海门支行	10,000,000.00	2019-1-25	2019-12-31
赣州润地置业有限公司	中国建设银行海门支行	42,432,375.80	2019-1-29	2021-1-30
海门市政府投资项目工程建设中心	中国建设银行海门支行	14,116,000.00	2019-1-29	2019-12-30
海门市政府投资项目工程建设中心	中国建设银行海门支行	14,323,200.00	2019-1-29	2019-12-30
河南省仁豪实业有限公司	中国建设银行海门支行	1,799,500.00	2019-2-27	2020-3-28
杭州禾睿房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行	3,897,769.00	2019-4-4	2019-10-30
无锡深港国际服务外包产业发展有限公司	中国建设银行海门支行	2,762,931.40	2019-4-30	2019-7-1
无锡深港国际服务外包产业发展有限公司	中国建设银行海门支行	1,381,465.70	2019-4-30	2019-7-1
中交第三航务工程局有限公司	中国建设银行海门支行	7,600,000.00	2019-5-6	2020-12-31



日照市中南园区运营发展有限公司	中国建设银行海门支行	30,000,000.00	2019-4-25	2019-12-31
南京市浦口区建筑工程局	中国工商银行海门支行	13,989,575.00	2015-3-24	2016-12-10
南京润科置业有限公司	中国工商银行海门支行	28,245,519.00	2015-3-30	2017-3-21
南通市商务局	中国工商银行海门支行	3,000,000.00	2017-2-24	2019-12-31
徐州双楼物流园区管理委员会	中国工商银行海门支行	100,000,000.00	2017-8-31	2020-6-3
兴化市人力资源和社会保障局	中国工商银行海门支行	5,000,000.00	2018-1-16	2019-10-19
东阿县住房和城乡建设局	中国工商银行海门支行	10,000,000.00	2018-3-20	2020-9-15
慈溪市环杭州湾创新中心	中国银行海门支行	30,000,000.00	2017-7-24	2019-12-31
东莞冠亚环岗湖商住区建造有限公司	中国银行海门支行	44,682,085.83	2017-9-15	2020-3-11
西安市长安区劳动保障监察大队	中国银行海门支行	1,048,300.00	2017-10-26	
中山市人力资源和社会保障局	中国银行海门支行	3,000,000.00	2018-4-11	2020-2-29
佛山市人力资源和社会保障局	中国银行海门支行	3,000,000.00	2018-5-3	2020-4-30
西安国谊置业发展有限公司	中国银行海门支行	12,268,170.52	2018-5-3	2020-7-30
淮安市淮安区域投资有限公司	中国银行海门支行	6,000,000.00	2018-5-3	2019-8-5
慈溪市新城河建设办公室	中国银行海门支行	10,000,000.00	2018-5-7	2018-9-25
肇庆市锦绣山河房地产开发有限公司	中国银行海门支行	800,000.00	2018-5-29	2018-8-27
南通市碧桂园城东置业有限公司	中国银行海门支行	8,097,087.98	2018-5-25	2019-7-30
常熟冠城宏翔房地产有限公司	中国银行海门支行	8,172,340.52	2018-5-29	2019-6-30
商务部国际经济合作事务局	中国银行海门支行	310,000.00	2018-6-7	投标截止日期(含当日)后不少于 180 日内保持有效
商务部国际经济合作事务局	中国银行海门支行	800,000.00	2018-6-15	2018-12-25
商务部国际经济合作事务局	中国银行海门支行	800,000.00	2018-6-15	2018-12-28
华润置地(赣州)有限公司	中国银行海门支行	1,407,799.43	2018-6-22	自开立之日起半年止
兴化市教育局	中国银行海门支行	90,000,000.00	2018-6-29	2020-6-29
东莞市桥头镇人民政府住房规划建设局	中国银行海门支行	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	中国银行海门支行	1,532,368.36	2018-8-20	收到受益人解责函
海口市人力资源和社会保障局	中国银行海门支行	3,258,206.08	2018-8-17	转开行解责函(电)
河南水利与环境职业学院	中国银行海门支行	7,921,599.36	2019-6-27	2019-12-31
荣成市住房和城乡建设局	兴业银行南通分行	20,000,000.00	2019-3-25	2020-3-22
滕州市住房和城乡建设局	兴业银行南通分行	30,000,000.00	2019-3-25	2020-3-22
济宁市任城区卫生局	兴业银行南通分行	15,000,000.00	2019-5-24	2020-2-20

### 3、其他：不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

### 2、利润分配情况

2019 年 5 月 16 日公司 2018 年度股东大会审议通过了 2018 年度利润分配与分红派息方案,公司 2018 年分红派息方案为:以公司现有总股份 3,709,788,797 股为基数,向全体股东每 10 股派现金人民币 1.20 元(含税)。2019 年 7 月 11 日 2018 年度分红派息方案实施完成,本次分红派息股权登记日为:2019 年 7 月 10 日,除权除息日为:2019 年 7 月 11 日。

## 3、其他资产负债表日后事项说明

## 十六、其他重要事项

## 1、分部信息

## (1) 报告分部的确定依据与会计政策

## (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产分部	建筑施工分部	酒店及其他分部	分部间抵销	合计
营业收入	15,418,860,713.14	7,933,209,672.18	1,088,662,575.23	-1,119,866,824.74	23,320,866,135.81
其中：对外交易收入	15,418,860,713.14	6,915,644,308.10	986,361,114.57		23,320,866,135.81
分部间交易收入	-	1,017,565,364.08	102,301,460.66	-1,119,866,824.74	-
其中：主营业务收入	15,162,956,380.21	7,926,606,503.07	967,468,265.28	-1,119,866,824.74	22,937,164,323.82
营业成本	11,810,186,272.56	6,986,208,030.09	814,696,497.00	-934,308,827.67	18,676,781,971.98
其中：主营业务成本	11,677,779,278.44	6,983,173,187.64	814,682,248.63	-934,308,827.67	18,541,325,887.04
营业费用	1,835,989,323.96	299,031,195.56	153,449,675.81	-116,175,332.04	2,172,294,863.29
营业利润/(亏损)	1,759,649,969.33	196,948,776.28	373,358,694.42	-69,382,665.03	2,260,574,775.00
资产总额	231,884,969,311.93	46,057,931,069.13	16,741,721,721.89	-26,675,601,526.30	268,009,020,576.65
负债总额	214,046,218,300.24	38,176,031,133.72	15,287,829,889.55	-23,000,000,000.00	244,510,079,323.51
所有者权益总额	17,838,751,011.69	7,881,899,935.41	1,453,891,832.34	-3,675,601,526.3	23,498,941,253.14
补充信息：					
资本性支出	13,324,743.97	4,887,954,380.42	1,020,081,485.61	-	5,921,360,610.00
折旧和摊销费用	186,404,103.57	159,211,147.69	257,708,262.30	-	603,323,513.56
折旧和摊销以外的非现金费用	53,615,343.33	1,850,577.54	-	-	55,465,920.87
资产减值损失	-791,574.05	87,022,797.42	-16,098,570.95	-	70,132,652.42

## 2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 3、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、其他应收款 28-

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
应收利息	0.00	0.00
应收股利	3,017,351,545.57	3,017,351,545.57
其他应收款	102,566,509,763.70	91,245,073,371.78
合计	105,583,861,309.27	94,262,424,917.35

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	2019年6月30日	2018年12月31日
分红款	3,017,351,545.57	3,017,351,545.57

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	102,721,690,457.87	91,400,352,351.30

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：单位：元

账龄	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	63,024,113.85	3,151,205.69	5.00%
1-2 年	6,031,944.45	603,194.45	10.00%
2-3 年	8,362,552.49	1,254,382.87	15.00%
3-4 年	2,411,601.28	482,320.26	20.00%
4-5 年	5,000,000.00	2,500,000.00	50.00%
5 年以上	27,450,000.00	27,450,000.00	100.00%
合计	112,280,212.07	35,441,103.27	31.56%

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	2018 年 12 月 31 日	本期变动金额		2019 年 6 月 30 日
		计提	收回或转回	
其他应收款坏账计提	155,278,979.52		98,285.35	155,180,694.17

## 2、长期股权投资

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日			2018 年 12 月 31 日		
	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	18,749,933,786.99	22,000,000.00	18,727,933,786.99	18,909,927,986.99	22,000,000.00	18,887,927,986.99
对联营、合营企业投资	587,600,898.82	0.00	587,600,898.82	592,529,941.14	0.00	592,529,941.14

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 6 月 30 日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
江苏通州湾中南城市开发建设有限公司	80,106,180.00			80,106,180.00		
南通中南商业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00
南通中南城购物中心管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00
南通金石世苑酒店有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		2,000,000.00
江苏中南园林工程有限公司	10,204,000.00	754,800.00		10,958,800.00		
江苏中南建筑防水工程有限公司	5,853,174.00			5,853,174.00		
南通市中南商品混凝土有限公司	27,552,000.00			27,552,000.00		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,625,029,206.95			3,625,029,206.95		
南通中显建材有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
南通中南谷投资管理有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00		
中南建设区块链农业发展（深圳）企业（有限合伙）	68,000,000.00			68,000,000.00		
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	310,000,000.00			310,000,000.00		
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
大 C&S 集团有限公司	44,828,305.20			44,828,305.20		
江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
滁州中南运达投资基金合伙企业（有限合伙）		14,700,000.00		14,700,000.00		
上海锦冠房地产开发有限公司	375,808,020.00			375,808,020.00		
上海锦府房地产开发有限公司	630,000,000.00			630,000,000.00		
嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司	18,762,800.00			18,762,800.00		
合肥晟南置业有限公司	925,288.77			925,288.77		
天津市富海房地产开发有限公司	22,500,000.00			22,500,000.00		
中南云锦（北京）房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
深圳中南置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
佛山中武景熙置地有限公司	6,133,718.36			6,133,718.36		
常熟中南磐锦房地产开发有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	29,400,000.00			29,400,000.00		
太仓中南锦城房地产开发有限公司	1,233,718.36			1,233,718.36		

苏州中南世纪城房地产开发有限公司	1,124,636,986.30			1,124,636,986.30		
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	422,448,000.00			422,448,000.00		
中南镇江房地产开发有限公司	819,934,249.35			819,934,249.35		
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	628,950,930.00			628,950,930.00		
南京中南世纪城房地产开发有限公司	950,000,000.00			950,000,000.00		
南京中南仙邻时代商业管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
南京中南新锦城房地产开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
南京中南花城房地产开发有限公司	597,980,247.03			597,980,247.03		
南京中南御锦城房地产开发有限公司	335,260,223.54			335,260,223.54		
南京中南锦城房地产开发有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00		
南京溧水万宸置业投资有限公司	183,765,668.65			183,765,668.65		
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	1,644,957.81			1,644,957.81		
南京常锦房地产开发有限公司	143,037,967.57			143,037,967.57		
江苏中南世纪城房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
南通中南新世界中心开发有限公司	2,062,895,788.36			2,062,895,788.36		
海门中南世纪城开发有限公司	458,520,217.47			458,520,217.47		
海门中南锦苑房地产开发有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00		
海门中南房地产开发有限公司	94,413,000.00			94,413,000.00		
南通中南世纪花城投资有限公司	202,056,197.26			202,056,197.26		
南通锦益置业有限公司	252,549,318.68			252,549,318.68		
南通华城中南房地产开发有限公司	184,842,909.50			184,842,909.50		
南通锦宏置业有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
海门中南投资有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	126,000,000.00			126,000,000.00		
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	925,288.77			925,288.77		
杭州中南御锦置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
杭州锦易置业有限公司	231,322.19			231,322.19		
东营中南城市建设投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
广饶中南房地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		

青岛海湾新城房地产开发有限公司	494,355,523.75			494,355,523.75		
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	573,407,685.80			573,407,685.80		
泰安中南城市投资有限责任公司	616,859.18			616,859.18		
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	50,231,322.19			50,231,322.19		
武汉锦御中南房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
儋州中南城市开发有限公司	97,000,000.00			97,000,000.00		
儋州中南土地开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
文昌中南房地产开发有限公司	372,085,131.66			372,085,131.66		
文昌中南城市开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
乐东中南投资有限公司	48,500,000.00			48,500,000.00		
开封中南锦程置业有限公司	616,859.18			616,859.18		
成都中南世纪房地产开发有限公司	2,056,197.26			2,056,197.26		
南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	180,616,859.18		180,000,000.00	616,859.18		
西安驰翔置业有限公司	1,644,957.81			1,644,957.81		
海门中南国际房产经纪有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
中南世纪城（沈阳）房地产开发有限公司	220,000,000.00			220,000,000.00		
营口中南世纪城房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	925,288.77			925,288.77		
大连中南世纪城市发展有限责任公司	65,000,000.00			65,000,000.00		
宁波中璟置业有限公司	925,288.77			925,288.77		
云南盛荣房地产开发有限公司	925,288.77			925,288.77		
苏州中南中心投资建设有限公司	296,257,322.19			296,257,322.19		
长沙长厦雅苑房地产开发有限公司	616,859.18			616,859.18		
安徽中盛建设投资有限公司	126,000,000.00			126,000,000.00		
福州置瑞房地产开发有限公司	616,859.18			616,859.18		
中建投信托股份有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
无锡丹枫投资合伙企业		4,551,000.00		4,551,000.00		
合计	18,909,927,986.99	20,005,800.00	180,000,000.00	18,749,933,786.99		22,000,000.00

单位：元

## (2) 对联营、合营企业投资

投资单位	2018年12月31日	本期增减变动							2019年6月30日	减值准备期末余额	
		追加投资	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
一、合营企业											
国信中南城市开发投资基金管理（北京）有限责任公司	9,980,649.35			-2,198.33						9,978,451.02	
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	17,313,620.32			-1,171,017.15						16,142,603.17	
南京国资新城颐锦置业投资有限公司	42,125,926.47			-79,596.29						42,046,330.18	
镇江颐润中南置业公司	22,943,565.11			46,613.56						22,990,178.67	
上海中南菩悦房地产有限公司	56,226,864.15									56,226,864.15	
苏州开平房地产开发有限公司	241,796,927.44			-3,247,057.34						238,549,870.10	
小计	390,387,552.84			-4,453,255.55						385,934,297.29	
二、联营企业											
中南（深圳）房地产开发有限公司	12,335,406.03			-65,537.43						12,269,868.60	
上海承泰信息科技股份有限公司	189,806,982.28			-410,249.34						189,396,732.94	
小计	202,142,388.31			-475,786.77						201,666,601.54	
合计	592,529,941.14			-4,929,042.32						587,600,898.82	

## (3) 其他说明

### 3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	111,586,062.71	0.00	12,226,732.76	0.00
合计	111,586,062.71	0.00	12,226,732.76	0.00

### 4、投资收益

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	-4,929,042.32	11,701,620.27
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	0.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	0.00	0.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	0.00	0.00
持有至到期投资在持有期间的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	0.00	0.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
处置持有至到期投资取得的投资收益	0.00	0.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	0.00
债权投资在持有期间取得的利息收入	0.00	0.00
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	0.00	0.00
处置其他债权投资取得的投资收益	0.00	0.00
持有银行理财产品取得的投资收益	21,773,315.26	30,834,571.69
合计	16,844,272.94	42,536,191.96

### 5、其他

#### 十八、补充资料

##### 1、当期非经常性损益明细表

项目	金额
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,522,531.61
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	40,355,518.42
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	86,027,008.11
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	-13,794,056.41
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-48,032,303.12



其他符合非经常性损益定义的损益项目	29,260,151.76
减：所得税影响额	2,605,600.17
少数股东权益影响额（税后）	
合计	92,733,250.20

## 2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	6.75%	0.3537	0.3537
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.29%	0.3287	0.3287

3、境内外会计准则下会计数据差异：不适用

4、其他：不适用

## 第十节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇一九年八月二十七日