

江苏中南建设集团股份有限公司

2018 年度报告

2019 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司董事长、总经理陈锦石，董事、财务总监孙三友声明：保证 2018 年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

孙三友董事因个人原因没能亲自出席本次董事会，授权辛琦董事出席会议并行使表决权，其他董事均亲自出席了审议本次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。

公司经本次董事会审议通过的分红派息预案为：以现有总股份 3,709,788,797 股为基数，向全体股份每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本，预计共计派发现金红利 445,174,655.64 元。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	4
第三节 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	35
第六节 股份变动及股东情况	45
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	48
第八节 公司治理	52
第九节 公司债券相关情况	55
第十节 财务报告	61
第十一节 备查文件目录	275

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
PPP	指	Public-Private-Partnership 的字母缩写，是指政府与私人组织之间，为了合作建设城市基础设施项目，或是为了提供某种公共物品和服务，以特许权协议为基础，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系，并通过签署合同来明确双方的权利和义务，以确保合作的顺利完成，最终使合作各方达到比预期单独行动更为有利的结果。
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	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元
M ²	指	平方米

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中南建设	股票代码	000961
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	江苏中南建设集团股份有限公司		
公司的中文简称	中南建设		
公司的外文名称	Jiangsu Zhongnan Construction Group Co., Ltd.		
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	0513-68702888
传真	021-61929733
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网
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	公司证券部

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
国泰君安证券股份有限公司	上海银城中路 168 号上海银行大厦	傅冠男、孙兴涛	2016 年 4 月-

六、主要会计数据和财务指标

公司因会计政策变更追溯调整以前年度会计数据。

单位：元

	2018 年	2017 年		本年比上年增减 调整后	2016 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	40,110,125,872.49	30,552,327,467.21	30,552,327,467.21	31.28%	34,439,585,805.09	34,439,585,805.09
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,193,097,869.05	602,661,579.89	687,306,001.95	219.09%	338,572,446.19	406,123,229.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,635,717,963.91	110,247,619.10	110,247,619.10	1383.68%	367,026,388.74	367,026,388.74
经营活动产生的现金流量净额（元）	19,431,577,810.37	-2,937,934,501.38	-2,937,934,501.38	761.40%	-4,500,049,273.39	-4,500,049,273.39
基本每股收益（元/股）	0.5912	0.1625	0.1853	219.05%	0.1161	0.1393
稀释每股收益（元/股）	0.5912	0.1625	0.1853	219.05%	0.1161	0.1393
加权平均净资产收益率	13.25%	4.39%	4.62%	+8.63 个百分点	3.22%	3.73%
	2018 年末	2017 年末		本年末比上年末增减 调整后	2016 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	235,694,087,022.33	175,004,092,810.76	176,896,354,744.65	33.24%	117,135,456,733.57	118,842,312,163.07
归属于上市公司股东的净资产（元）	17,398,333,533.77	14,052,410,749.28	15,470,393,446.37	12.46%	13,488,839,603.14	14,768,981,175.26

注：过去公司对投资性房地产的后续计量采用成本模式，随着公司业务的发展，公司持有的投资性房地产数量增加。很多投资性房地产的市场价值和成本之间都有较大偏差，成本计量模式越来越不能准确反映公司的财务状况。根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》，公司第七届董事会第三十六次会议及第七届监事会第十一次会议审议通过《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的议案》，决定自 2018 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量采用公允价值计量模式，以前年度财务数据按规则相应调整。

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	3,709,788,797
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.5912

是否存在公司债

是 否

公司是否存在最近两年连续亏损的情形

是 否 不适用

七、境内外会计准则下会计数据差异：不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	11,347,257,656.18	3,968,719,766.10	14,679,875,597.82	10,114,272,852.39
归属于上市公司股东的净利润	379,508,867.41	547,466,403.86	340,229,791.40	925,892,806.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	371,418,835.66	530,434,252.07	395,434,253.37	338,430,622.81
经营活动产生的现金流量净额	-2,632,098,331.70	4,092,856,244.87	7,334,943,363.38	10,635,876,533.82

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

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额
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）	140,508,634.72	498,196,590.70	7,717,751.45
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）	135,535,007.13	102,279,131.39	14,341,862.43
委托他人投资或管理资产的损益	51,240,666.97	23,327,028.41	28,513,585.74
债务重组损益			55,567,499.43
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-345,520.95	-35,773.23	-43,574,513.91
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	146,945,870.03	112,859,229.41	90,067,711.15
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	230,435,068.14		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-106,488,919.12	-122,794,956.46	-111,513,937.87
其他符合非经常性损益定义的损益项目	31,500,000.00		
减：所得税影响额	71,627,978.75	20,731,325.21	10,279,989.61
少数股东权益影响额（税后）	322,923.03	16,041,542.16	-8,256,872.00
合计	557,379,905.14	577,058,382.85	39,096,840.81

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

第三节 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，辅之以综合商业体开发运营及酒店管理等。公司房地产业务目前已进入内地 101 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、海南、福建、湖南、河南、京津冀区域以及沈阳、西安、武汉、成都、重庆、福州、昆明、贵阳、南宁等中心城市亦有项目。2018 年公司新增项目 111 个，规划建筑面积合计 1595 万平方米，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。2018 年公司合同销售金额 1466 亿元，同比增长 52%，合同销售面积 1144 万方，同比增长 32%，继续保持全国房地产开发企业 20 强。

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，还拥有建筑装修装饰一级、机电设备安装一级等资质，累计获得国家专利 130 余项。公司注重大型公共建筑和知名业主民用建筑的承接，参与了北京鸟巢、国家大剧院、首都机场 T3 航站楼等项目的建设。近年来公司业务模式从单一的施工总承包向 PPP 等方面升级。2018 年建筑新增合同额 367 亿元，同比上升 24%。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	同比增加 350.45%，主要系合作开发项目权益性投资增加
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化

2、主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模	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	133,278,682.03	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	0.68%	否

三、核心竞争力分析

（1）战略优势

公司房地产业务坚持大众主流住宅产品定位，积极推进快速周转战略，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，增加一、二线城市的资源占比，控制中小城市的单项目规模，项目获取到销售平均周期保持在 7-8 个月，保证业务持续快速增长。

（2）品牌优势

公司始终秉承“铸就百年基业”理念塑造品牌，房地产业务提出“美好就现在”愿景，建立健康住宅标准，全力打造高品质产品，希望用爱筑就健康丰盛人生。2018 年公司荣获不同机构颁发中国房地产开发企业 20 强第 19 位，中国十大慈善企业、2018 中国商业地产 TOP10、全国优秀施工企业等荣誉，品牌认知度越来越高。

（3）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，和公司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。

（4）人才优势

公司践行优质人才战略，引入一批知名职业经理人。薪酬体系、评价与激励进一步科学合理，变“要我干”为“我要干”，搭建了“引得进、留得住、用得好、调得动”的人才发展平台，打造不断创造历史、令人向往的美好组织。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

(一) 经营环境分析

(1) 房地产行业

2018年市场面临深刻的内外部变化。国家经济转型迈向深入，年初在中央打好“三大攻坚战”，推进结构性去杠杆，防范化解金融风险的要求下，宏观流动性有所收紧，同时监管机构对金融违规监管加强，市场融资成本有所上升。针对房地产行业国家在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位前提下，遵循“因城施策、分类调控”的原则，继续对房地产市场实施调控，年中提出“坚决遏制房价上涨”。中美经贸摩擦开始后，国家深入推进稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，宏观流动性有所缓解，各项调控措施更加灵活。2018年全国实现国内生产总值（GDP）90.0万亿元，同比增长6.6%，年末广义货币供应量（M2）余额182.7万亿元，同比增长8.1%，略快于GDP增速。但房地产行业自身在经历过2018年以来的快速增长后，在政策影响下，供需状况和客户的支付能力在发生变化。

2018年全国商品住宅销售面积14.8亿平方米，同比增长2.2%；销售金额12.6万亿元，同比增长14.7%。全年全国商品住宅平均销售价格8737元/平方米，同比上涨10.7%。但2018年第四季度全国销售面积同比下降0.5%，调整已经开始显现。2018年个人住房贷款余额25.8万亿元，比2017年增加17.8%，但增速较2017年低4.4个百分点。2018年个人住房贷款余额增加3.9万亿元，与全国商品住宅销售金额的比值为31%，大大低于2016年有关比值50%。2018年12月全国个人住房贷款加权平均利率为5.75%，比2017年12月上升49个基点，但比2014年9月6.96%的水平仍然要低121个基点。而且第四季度增速明显放缓，2018年12月相对9月利率仅上升3个基点。企业融资的情况还要更乐观一些，2018年12月各行业贷款加权平均利率比9月末下降31个基点，资本市场和银行间市场情况变化更大一些。

2018年全国商品住宅新开工面积15.3亿平方米，同比增长19.7%，增速比2017年快9.2个百分点。全年行业土地购置面积增加14.2%，企业实际土地购置投资增长57.0%。受此影响，2018年全国商品住宅投资同比增长13.4%，比2017年快4个百分点。相信随着市场的变化，行业销售的放慢，投资的增速会放慢，行业新开工面积和竣工面积的变化会更加同步。

2019年国家在坚持稳中求进的总基调，迎接建国70周年的大背景下，整体流动性会合理充裕，但“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位不会变，政府的调控会更加灵活和有针对性。随着新型城镇化的深入推进，粤港澳大湾区规划建设迈出实质性步伐，长三角区域一体化发展上升为国家战略，有准备的企业将有更多发展机遇。未来不同区域市场和企业的分化将更加明显，产品更能针对客户需求、运营管理能力更强的企业还将迎来进一步的发展空间。

(2) 建筑行业

2018年建筑行业平稳发展，国家对基础设施持续投入，全年行业总产值23.5万亿元，同比增长9.9%。但实现行业增加值6.2万亿元，仅比上年增长4.5%。全行业固定资产投资下降13.9%。中美经贸摩擦深入后，中央积极的财政政策加力提效，在稳就业、稳投资，持续扩大内需的导向下，建筑行业必然有更多发展机会。

(二) 2018年公司经营情况回顾

2018年公司实现营业收入401.1亿元，同比增长31%，实现归属于上市公司股东的净利润21.9亿元，同比增长219%。扣除投资性房地产应用公允价值计量模式的影响，公司归属于上市公司股东的净利润20.9亿元，同比增长246%。公司实现每股收益基本盈利0.59元，同比增长219%。

公司盈利能力明显改善。2018年公司的毛利率由2017年的16.53%上升到19.56%，提高3.03个百分点。虽然2018年公司销售费用同比增加33%，管理费用同比增加35%，但由于公司房地产业务销售金额同比增加52%，建筑业务新增合同金额同比增加24%，与经营规模相关的实际销售费用率和管理费用率有所下降。因此公司权益净利润率仍由去年同期的2.25%增加到5.47%，提高3.22个百分点。这是公司归属于上市公司股东的权益净利润增速大幅快速营业收入增长的主要原因。

2018年公司房地产业务销售规模继续保持快速增加，全年实现销售面积1144.4万平方米，销售金额1466.1亿元，同比增长52%。由于房地产业务的特点，从房屋产品销售到收入确认之间有较长的时间间隔，在销售的产品没有竣工确认收入前，销售产品收到的款项都会被视作负债。因此公司资产负债表中反映这些负债的预收账款就由2017年底的684.3亿元，上升到2018年末的1101.2亿元，增长61%。同时为了保持未来持续的增长，2018年公司继续增加投资，全年公司房地产业务新增项目规划建筑面积1595万平方米，是销售面积的1.4倍。这些因素影响公司的总负债率由2017年末的89.81%，提高到2018年末的91.69%，上升1.87个百分点。但反映公司真实负债状况的有息负债公司2018年末仅579.4亿元，相对2017年末的529.8亿元仅增加49.6亿元。公司的有息负债在同样级别销售金额的房地产企业中处于最低的行列。公司全年经营性现金流入971.4亿元，是全部有息负债的1.7倍。同时公司有息负债中短期借款和一年内到期的非流动负债180.1亿元，在全部有息负债中仅占比31.09%。而实际上2018年由于公司销售回款情况良好，公司持有的货币资金年末达204.2亿元，相对2017年末增加43%。公司的现金明显超过一年以内要偿还的全部有息负债，公司偿债能力强，实际经营风险低。如果将公司全部负债中剔除主要来自购房客户的现金、没有经营风险的预收账款计算负债率，公司2018年末为44.97%，相对2017年末的51.13%下降6.16个百分点，在行业中也处于低位。

在2018年末公司有息负债中，银行借款占比约52.1%，债券等债务融资工具占比约18.5%，其他借款占比约29.4%。

1、房地产业务情况

报告期内公司房地产业务保持快速增长，2018年公司实现合同销售面积1144.4万平方米，销售金额1466.1亿元，同比分别上升32%和52%。平均销售价格12810元/平方米。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42%，在一、二线城市销售金额占总销售金额的比例为48%。

2018年房地产业务实现营业收入275.6亿元，同比增长23%。结算项目利润率明显改善，综合毛利率20.23%，比去年同期上升4.37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1101.2亿元，有关资源的利润水平不低于上半年结算项目，为公司未来业绩增长奠定了坚实的基础。

2018年公司新增项目111个，规划建筑面积合计1595万平方米。公司新进入重庆、合肥、南宁、温州、惠州、梅州、泉州、湘潭等城市，业务布局更加完善。截止2018年12月底，公司共有303个项目，在建开发项目规划建筑面积合计2807万平方米，未开工项目规划建筑面积合计1518万平方米。在未来合计可竣工的4325万平方米项目资源中，根据城市等级区分位于一、二线城市面积占比约39%，位于三四线城市面积占比约61%。

2、建筑业务情况

2018年公司建筑业务优化职能分工，实施片区治理，改革市场营销责任制，推动了业务规模的快速增长。2018年公司新承接(中标)项目预计合同总金额366.5亿元，比上年同期增长24%。其中3亿元以上项目超过30个，在新增合同额中占比58%，PPP建筑业务合同金额97亿元，占公司总体新承接项目合同金额的27%。公司2018年总计新中标17个PPP项目，合同总金额超250亿元。

2018年公司建筑业务实现营业收入152.4亿元，同比增长30%。综合毛利率11.59%，与去年基本持平。

(三) 报告期内公司房地产业务明细情况

1、2018年分城市销售情况表

序号	城市	签约面积(万m ²)	签约金额(亿元)
1	上海	19.9	71.0
2	淮安	31.4	29.1
3	南京	24.5	44.2
4	南通	180.0	261.6
5	苏州	70.1	129.5
6	泰州	24.1	21.3
7	无锡	20.1	24.8
8	宿迁	0.5	0.4
9	徐州	35.2	38.9
10	盐城	41.4	46.8
11	扬州	1.1	2.3
12	镇江	39.8	43.0
13	杭州	21.9	52.0
14	嘉兴	51.2	59.1
15	金华	3.9	5.5
16	宁波	58.5	52.6
17	衢州	1.5	2.0
18	绍兴	17.8	24.3
19	台州	2.1	4.0
20	温州	6.3	14.0
21	蚌埠	0.1	0.1
22	亳州	0.4	0.4
23	马鞍山	10.3	13.4
24	宿州	4.5	4.2
25	沈阳	11.3	12.6
26	营口	0.8	0.3
27	保定	2.0	2.1
28	邯郸	2.0	2.1
29	廊坊	4.7	7.1
30	唐山	9.1	7.6
31	天津	8.6	16.9
32	滨州	6.4	7.7
33	东营	30.1	21.9
34	菏泽	10.8	6.1
35	济宁	5.6	5.4
36	临沂	23.4	32.3
37	青岛	33.3	49.1
38	泰安	16.1	15.2

39	潍坊	30.5	26.5
40	烟台	16.8	19.2
41	淄博	3.3	3.1
42	开封	3.4	3.1
43	商丘	30.7	29.8
44	许昌	0.8	0.6
45	潜江	4.2	2.2
46	武汉	18.4	20.6
47	西安	96.8	108.5
48	成都	21.2	31.2
49	眉山	7.7	7.1
50	南充	22.0	15.5
51	重庆	22.0	24.2
52	昆明	21.2	27.1
53	佛山	4.2	4.8
54	惠州	2.6	3.1
55	梅州	0.3	0.2
56	泉州	6.1	6.0
57	昌江	0.7	0.9
58	儋州	0.2	0.2
59	万宁	0.7	1.5
60	文昌	0.2	0.3
总计		1,144.4	1,466.1

2、2018 年新获取项目情况

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面 积 (万 M ²)
1	常州	丁香路南侧、玫瑰路东侧地块	钟楼区	25%	5.1	11.3
2	淮安	中南珑悦	淮安区	29%	4.3	10.8
3	淮安	樾府	清河区	100%	3.1	5.6
4	连云港	上悦城	灌南县	65%	6.9	15.1
5	连云港	上悦城	灌南县	65%	3.3	7.3
6	南通	熙悦天玺	海门市	42%	9.2	18.4
7	南通	春风南岸	开发区	40%	13.3	23.9
8	南通	春风南岸	开发区	40%	13.4	24.2
9	南通	江海都会	海门市	25%	10.7	19.3
10	南通	中南珑悦	通州区	100%	3.3	7.3
11	南通	上悦城	如皋市	45%	13.3	33.3
12	南通	湖畔堤	苏通园区	35%	3.0	5.4
13	南通	紫宸府	通州区	23%	6.1	12.2
14	南通	春江阅	港闸区	40%	5.0	6.9
15	苏州	湖悦天境花园	张家港	35%	4.8	7.2
16	苏州	宽阅雅苑	浒墅关开发区	30%	8.1	16.9
17	苏州	太湖新城 WJ-J-2018-053 号地块	吴江区	100%	6.3	11.3
18	苏州	科教新城 WG2018-26-2 地块	太仓市	30%	4.4	7.9
19	徐州	2018-55 号地块	鼓楼区	60%	8.0	18.8
20	盐城	熙悦	东台市	100%	10.7	22.5
21	盐城	熙悦	东台市	100%	1.6	4.4
22	镇江	2018-2-1 地块	润州区	13%	5.6	18.0

23	镇江	翡翠江湾	京口区	50%	6.1	10.2
24	镇江	2018-5-1 项目	京口区	100%	0.5	1.2
25	杭州	龙川路以南、东阳街以西地块	桐庐县	40%	3.5	7.0
26	嘉兴	凤桥镇 2017 南-041 号地块	南湖区	35%	10.0	17.9
27	嘉兴	中南锦悦府	平湖市	75%	2.7	6.3
28	嘉兴	春风江南	平湖市	35%	5.2	5.8
29	金华	中南新城樾府	东阳市	50%	6.8	17.8
30	金华	海塘壹品	婺城区	34%	4.3	8.6
31	丽水	中南布拉格	莲都区	41%	18.1	23.2
32	宁波	新悦府	余姚市	49%	5.8	8.7
33	宁波	新悦府	余姚市	49%	3.8	5.7
34	宁波	璀璨云堤	镇海区	50%	4.5	8.1
35	宁波	云邸华府	慈溪市	16%	3.6	7.3
36	宁波	凤鸣梧桐府	慈溪市	30%	3.8	9.4
37	宁波	杭州湾滨海壹号项目	慈溪市	100%	6.8	10.2
38	宁波	古塘街道界牌 3#地块	慈溪市	16%	11.4	18.2
39	宁波	青樾府	慈溪市	40%	1.1	1.7
40	宁波	青樾府	慈溪市	25%	5.0	12.4
41	宁波	海上传奇	慈溪市	33%	12.5	25.7
42	宁波	海上传奇	慈溪市	33%	16.9	32.4
43	宁波	海上传奇	慈溪市	33%	10.7	23.1
44	宁波	康乐宜居	慈溪市	50%	10.2	13.2
45	宁波	阅江府	慈溪市	33%	4.4	9.7
46	宁波	檀悦府	慈溪市	20%	3.7	5.9
47	宁波	中南漫悦湾	北仑区	75%	4.1	6.6
48	衢州	漫悦湾	常山县	50%	5.6	11.7
49	绍兴	新悦府	诸暨市	70%	1.8	4.5
50	绍兴	嵊州项目	嵊州市	49%	6.3	16.4
51	绍兴	嵊州项目	嵊州市	49%	4.4	11.6
52	绍兴	元垄中南华著	柯桥区	30%	9.8	24.4
53	绍兴	樾府	诸暨市	80%	3.4	5.9
54	台州	章安街道章梓路地块	椒江区	33%	10.3	22.2
55	台州	市府大道项目	开发区	45%	2.5	5.6
56	台州	金清镇商业街出让地块	路桥区	50%	3.6	6.2
57	温州	国瑞府	瑞安市	15%	4.3	12.6
58	温州	都会玖著	乐清市	11%	6.5	13.0
59	温州	南湖地段 D-6-11 地块	瓯海区	100%	2.2	6.0
60	温州	南湖单元 A-09 地块	瓯海区	100%	3.7	9.9
61	蚌埠	宏业路西侧、曹凌路两侧	经开区	100%	5.0	9.9
62	亳州	中南新悦府	利辛县	100%	11.3	22.5
63	阜阳	TH【2017】068#地块	太和县	40%	4.4	12.5
64	合肥	KP1-3 地块	高新区	100%	7.8	15.6
65	淮南	漫悦湾	山南新区	51%	10.0	21.7
66	沈阳	集美尚景	铁西区	49%	3.0	4.8
67	沈阳	紫云集	铁西区	100%	1.5	3.4
68	保定	尚熙府	徐水区	50%	10.5	26.3
69	唐山	许各寨项目	路北区	60%	4.1	10.3
70	天津	海熙府	静海区	20%	3.6	4.3
71	天津	六和茗著	静海区	17%	3.6	4.4

72	济宁	樾府	任城区	50%	6.3	7.6
73	济宁	中南漫悦湾	高新区	65%	4.6	6.9
74	济宁	中南檀月墅	邹城市	51%	6.7	12.0
75	济宁	中南樾府	邹城市	51%	7.2	14.3
76	济宁	珑悦	太白湖新区	100%	12.7	21.0
77	临沂	熙悦	新技术产业开发区	40%	5.4	10.8
78	临沂	中南鲁商樾府	兰山区	55%	3.5	8.8
79	泰安	中南樾府	泰山区	100%	1.8	4.4
80	威海	(2018) 7-4 号地块	环翠区	60%	7.5	11.0
81	烟台	熙悦	龙口市	51%	5.9	14.9
82	烟台	玖熙墅	开发区	100%	6.5	7.2
83	烟台	风情商业街	开发区	100%	6.1	3.6
84	淄博	樾府	桓台县	100%	6.9	14.2
85	淄博	紫云集	张店区	55%	11.9	19.7
86	淄博	淄江府	临淄区	40%	8.6	12.9
87	开封	中南林樾	新区	50%	6.8	19.8
88	许昌	中南金玉堂	魏都区	34%	13.9	38.4
89	西安	中南·湖畔堤	西咸新区	51%	3.3	11.7
90	西安	FD2-7-13、14、15 地块	西咸新区	50%	18.3	41.9
91	西安	东望城	西咸新区	35%	4.3	16.7
92	湘潭	中南旭辉樾府	岳塘区	50%	6.7	18.6
93	常德	中南·春溪集	武陵区	100%	6.1	17.2
94	眉山	新悦府	仁寿县	100%	5.0	11.0
95	南充	春江阅	高坪区	100%	7.0	17.5
96	重庆	西著七里	沙坪坝区	33%	7.5	19.0
97	重庆	万云府	沙坪坝区	20%	5.8	14.4
98	重庆	玖宸	北碚区	100%	11.4	30.1
99	重庆	中南紫云集	江津区	30%	3.6	10.2
100	昆明	天韵	安宁市	33%	1.6	4.7
101	昆明	和悦铭著	五华区	25%	3.3	12.7
102	昆明	KCWH2012-33、KCWH2013-7/8/9/10/11	五华区	33%	17.3	86.6
103	贵阳	中南·林樾	南明区	80%	9.7	24.2
104	佛山	高明西江	高明区	33%	8.1	24.3
105	佛山	中南滨江国际	高明区	49%	8.4	33.4
106	惠州	林间漫	大亚湾经济技术开发区	90%	4.7	14.0
107	梅州	中南雅居乐峰会	梅县区	50%	4.5	11.6
108	梅州	中南漫悦湾	梅县区	100%	1.3	3.4
109	南宁	中南紫云集	良庆区	100%	7.9	29.7
110	泉州	2018-01 清蒙地块	开发区	100%	5.3	17.4
111	福州	中南樾府	长乐区	100%	3.6	7.5
合计					721.1	1,595.2

注：规划建筑面积指计算容积率的规划建筑面积。

3、2018 年各项目建设情况

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	西虹桥一号	39.50%	青浦区	3.6	9.1	0.0	9.1	0.0
2	上海	君悦府	100.00%	青浦区	1.9	3.9	3.9	0.0	0.0
3	上海	桐南美麓	40.00%	奉贤区	8.8	15.8	0.0	15.8	0.0
4	上海	锦庭	100.00%	奉贤区	2.1	4.8	4.8	0.0	0.0
5	上海	灏景湾	34.00%	奉贤区	2.0	4.5	4.5	0.0	0.0
6	上海	海湾商办项目	100.00%	奉贤区	2.0	4.0	0.0	0.1	3.9
7	上海	凤鸣美谷	33.00%	奉贤区	3.5	10.0	0.0	10.0	0.0
8	上海	江山美宸项目	11.00%	长兴岛	3.5	4.2	0.0	4.2	0.0
9	常州	丁香路南侧、玫瑰路东侧地块	24.50%	钟楼区	5.1	11.3	0.0	0.0	11.3
10	淮安	樾府	100.00%	清河区	3.1	5.6	0.0	3.6	2.0
11	淮安	中南锦城	100.00%	清江浦区	16.6	42.5	39.4	3.1	0.0
12	淮安	中南世纪城	100.00%	生态新城	41.8	91.9	65.0	26.9	0.0
13	淮安	中南熙悦	34.00%	淮安区	6.3	15.6	0.0	15.6	0.0
14	淮安	中南珑悦	29.00%	淮安区	4.3	10.8	0.0	10.8	0.0
15	连云港	上悦城	65.00%	灌南县	10.2	22.5	0.0	0.0	22.5
16	南京	熙悦	32.00%	江宁区	9.1	25.0	0.0	11.6	13.4
17	南京	世纪雅苑	60.00%	栖霞区	12.9	38.8	32.5	6.3	0.0
18	南京	山锦花城	100.00%	江宁区	8.9	15.2	7.0	8.1	0.0
19	南京	魔力月光	100.00%	玄武区	1.1	3.2	0.0	3.2	0.0
20	南京	锦苑	100.00%	雨花台区	3.5	10.6	10.6	0.0	0.0
21	南京	上悦城	100.00%	江宁区	6.9	18.6	0.0	4.7	14.0
22	南京	融创中南御园	50.00%	高淳区	10.1	15.2	0.0	12.9	2.3
23	南京	中南缙香漫	100.00%	江宁区	2.5	6.5	6.5	0.0	0.0
24	南京	棉花塘	100.00%	江宁区	1.4	2.9	0.0	2.9	0.0
25	南京	锦城	100.00%	溧水区	7.9	15.8	15.8	0.0	0.0
26	南通	大都会	30.00%	通州区	11.6	23.1	7.5	15.7	0.0
27	南通	中南珑悦	100.00%	通州区	3.3	7.3	0.0	4.6	2.7
28	南通	中南君悦府	100.00%	通州区	5.5	10.9	5.1	5.8	0.0
29	南通	玖熙墅	33.40%	通州区	3.7	3.8	0.0	3.8	0.0

30	南通	上悦城	25.00%	通州区	8.3	19.9	0.0	19.9	0.0
31	南通	玖熙墅	33.30%	通州区	3.1	3.3	0.0	3.3	0.0
32	南通	铂金时代	21.00%	通州区	5.0	10.0	0.0	10.0	0.0
33	南通	紫宸府	23.00%	通州区	6.1	12.2	0.0	7.9	4.3
34	南通	海上传奇	20.00%	苏通园区	18.1	32.2	0.0	15.6	16.5
35	南通	湖畔堤	35.00%	苏通园区	3.0	5.4	0.0	5.4	0.0
36	南通	枫丹酩悦	40.00%	苏通园区	11.6	18.5	0.0	9.8	8.7
37	南通	熙悦	100.00%	如皋市	10.3	20.6	0.0	19.1	1.5
38	南通	世纪城	100.00%	如皋市	3.6	10.4	10.4	0.0	0.0
39	南通	上悦城	45.00%	如皋市	13.3	33.3	0.0	0.0	33.3
40	南通	漫悦湾	55.00%	如东县	4.2	7.6	0.0	7.6	0.0
41	南通	中央商务区	100.00%	崇川区	51.6	194.1	149.6	12.2	32.3
42	南通	时代都会	10.00%	开发区	4.7	10.4	0.0	10.4	0.0
43	南通	中创大都会	20.00%	开发区	4.8	8.5	0.0	8.5	0.0
44	南通	花城	100.00%	崇川区	44.9	112.2	101.0	11.2	0.0
45	南通	时代悦城	50.00%	崇川区	10.9	28.6	0.0	28.6	0.0
46	南通	漫悦湾	100.00%	崇川区	4.2	9.2	0.0	9.2	0.0
47	南通	珑府	25.00%	崇川区	12.3	16.4	0.0	9.9	6.5
48	南通	林肯公园	50.00%	开发区	10.2	20.3	0.0	14.1	6.2
49	南通	佳期漫	33.30%	崇川区	13.4	20.9	0.0	20.9	0.0
50	南通	春江阅	40.00%	港闸区	5.0	6.9	0.0	5.3	1.6
51	南通	云樾东方	17.00%	开发区	8.7	17.3	0.0	17.3	0.0
52	南通	熙悦	100.00%	开发区	14.6	25.3	0.0	25.3	0.0
53	南通	军山半岛	100.00%	开发区	22.6	28.0	28.0	0.0	0.0
54	南通	春风南岸	40.00%	开发区	13.3	23.9	0.0	23.8	0.1
55	南通	春风南岸	40.00%	开发区	13.4	24.2	0.0	19.6	4.6
56	南通	中南碧桂园	35.00%	海门市	6.3	13.9	0.0	13.9	0.0
57	南通	熙悦天玺	41.66%	海门市	9.2	18.4	0.0	10.0	8.4
58	南通	熙悦	100.00%	海门市	11.3	23.8	0.0	21.3	2.5
59	南通	世纪城	100.00%	海门市	44.0	87.9	87.9	0.0	0.0
60	南通	上悦城	51.00%	海门市	7.9	17.4	0.0	15.3	2.1
61	南通	漫悦湾	70.00%	海门市	5.3	10.5	4.7	5.8	0.0
62	南通	锦苑	100.00%	海门市	8.9	18.6	18.6	0.0	0.0

63	南通	锦尚名苑	100.00%	海门市	9.9	17.9	17.9	0.0	0.0
64	南通	锦城	100.00%	海门市	23.4	51.4	48.7	2.7	0.0
65	南通	江海都会	25.00%	海门市	10.7	19.3	0.0	6.4	12.9
66	南通	翡翠华府	34.00%	崇川区	7.1	12.1	8.8	3.3	0.0
67	宁波	漫悦湾	50.00%	余姚市	11.1	19.5	0.0	19.5	0.0
68	宁波	漫悦湾	50.00%	余姚市	5.4	10.8	0.0	10.8	0.0
69	苏州	中置新城	35.00%	常熟市	8.2	19.8	19.8	0.0	0.0
70	苏州	万中城	20.00%	常熟市	3.0	9.1	9.1	0.0	0.0
71	苏州	太湖新城 WJ-J-2018-053 号地块	100.00%	吴江区	6.3	11.3	0.0	0.0	11.3
72	苏州	湖悦天境花园	35.00%	张家港市	4.8	7.2	0.0	7.2	0.0
73	苏州	湖悦天境花园	51.00%	张家港市	5.3	7.9	0.0	5.1	2.8
74	苏州	东望花园	33.00%	张家港市	2.7	4.7	0.0	4.7	0.0
75	苏州	林樾名邸	100.00%	张家港市	5.8	9.9	0.0	9.9	0.0
76	苏州	世纪城	100.00%	吴江区	22.0	51.6	51.6	0.0	0.0
77	苏州	枫丹壹号	50.00%	吴江区	17.0	31.1	7.2	23.9	0.0
78	苏州	君悦阁	100.00%	太仓市	9.0	17.6	4.3	13.3	0.0
79	苏州	依云水岸苑	13.80%	太仓市	3.5	7.0	0.0	7.0	0.0
80	苏州	中南世纪城	100.00%	太仓市	8.3	24.2	24.2	0.0	0.0
81	苏州	漫悦兰庭	50.00%	太仓市	4.9	7.9	0.0	7.9	0.0
82	苏州	海上时光花园	14.53%	太仓市	6.9	13.8	0.0	13.8	0.0
83	苏州	雅苑	100.00%	吴中区	2.6	3.7	3.7	0.0	0.0
84	苏州	锦苑	100.00%	工业园区	10.1	16.9	16.9	0.0	0.0
85	苏州	中南世纪花园	100.00%	昆山市	15.5	38.8	37.1	1.6	0.0
86	苏州	中南世纪花园（锦城）	100.00%	昆山市	16.0	40.0	18.0	22.0	0.0
87	苏州	中南御锦城	100.00%	常熟市	12.9	29.6	29.6	0.0	0.0
88	苏州	中南雅苑	100.00%	常熟市	5.5	8.2	4.5	3.7	0.0
89	苏州	熙悦豪庭	30.00%	常熟市	3.7	6.6	0.0	6.6	0.0
90	苏州	梧桐苑	25.00%	常熟市	2.8	3.4	0.0	3.4	0.0
91	苏州	中南世纪城	100.00%	常熟市	59.0	99.7	63.7	0.0	36.0
92	苏州	湖湾天境花园	50.00%	常熟市	6.0	13.1	0.0	13.1	0.0
93	苏州	珺悦阁	25.00%	常熟市	3.5	6.3	0.0	6.3	0.0
94	苏州	林樾香庭	100.00%	常熟市	9.9	21.8	0.0	16.2	5.6
95	苏州	中南锦苑	60.00%	常熟市	14.1	33.8	31.0	2.8	0.0

96	苏州	中南世纪锦城	100.00%	常熟市	11.9	23.8	23.8	0.0	0.0
97	苏州	及第阁	33.30%	常熟市	6.7	14.7	0.0	14.7	0.0
98	苏州	铂郡花园	49.00%	常熟市	7.0	18.8	0.0	18.8	0.0
99	苏州	宽阅雅苑	30.00%	浒墅关开发区	8.1	16.9	0.0	7.4	9.6
100	苏州	碧桂园	20.00%	常熟市	8.7	17.5	0.0	17.5	0.0
101	苏州	科教新城【H-02-01(2)】地块	30.00%	太仓市	4.4	7.9	0.0	0.0	7.9
102	苏州	中南中心	100.00%	工业园区	1.7	36.5	0.0	36.5	0.0
103	泰州	中南世纪城	100.00%	泰兴市	44.9	106.3	45.9	58.9	1.5
104	无锡	君悦府	100.00%	新吴区	8.1	13.8	0.0	13.8	0.0
105	无锡	中南樾府	75.00%	江阴市	19.6	26.0	0.0	16.1	9.9
106	宿迁	珑悦	50.00%	宿城新区	3.0	6.7	0.0	6.7	0.0
107	宿州	碧桂园中南双玺	49.00%	埇桥区	8.3	20.7	0.0	9.6	11.1
108	徐州	隐山观湖	50.00%	铜山区	16.5	28.1	0.0	15.2	12.9
109	徐州	隐山观湖	47.50%	铜山区	10.3	17.6	0.0	14.3	3.3
110	徐州	2018-55 号地块	60.00%	鼓楼区	8.0	18.8	0.0	0.0	18.8
111	徐州	琅悦锦园	35.00%	泉山区	5.7	16.1	0.0	13.8	2.3
112	徐州	璟悦小区	23.00%	云龙区	2.0	4.9	0.0	4.9	0.0
113	徐州	湖畔观澜别院	33.00%	云龙区	11.9	15.4	0.0	7.0	8.4
114	徐州	熙悦府	25.00%	邳州市	6.6	16.5	0.0	14.5	2.0
115	徐州	熙悦府	25.00%	邳州市	6.5	16.3	0.0	3.8	12.5
116	盐城	熙悦	100.00%	东台市	12.3	26.9	0.0	21.3	5.6
117	盐城	中南熙悦府	100.00%	亭湖区	3.7	6.6	0.0	4.8	1.8
118	盐城	中南世纪城	100.00%	盐都区	96.9	192.2	127.0	46.8	18.4
119	盐城	翡翠之光	33.00%	亭湖区	2.9	6.5	0.0	6.5	0.0
120	扬州	颐和公馆	30.00%	西区	13.4	21.5	0.0	7.2	14.3
121	镇江	2018-5-1 项目	100.00%	京口区	0.5	1.2	0.0	0.0	1.2
122	镇江	中南锦园	100.00%	京口区	4.2	4.3	4.3	0.0	0.0
123	镇江	合山府	50.00%	京口区	4.2	9.6	0.0	7.9	1.7
124	镇江	中南御锦城	100.00%	京口区	30.2	60.7	34.3	26.4	0.0
125	镇江	珑悦府	33.00%	京口区	7.1	16.6	0.0	11.6	5.0
126	镇江	樾府	13.00%	润州区	5.6	18.0	0.0	4.3	13.7
127	镇江	翡翠江湾	50.00%	京口区	6.1	10.2	0.0	5.5	4.7
128	镇江	君悦府	100.00%	丹阳市	8.2	20.5	0.0	20.2	0.3

129	镇江	文锦苑	100.00%	丹阳区	15.4	38.5	0.0	7.2	31.3
130	镇江	缙香漫	100.00%	丹徒区	4.6	6.4	0.0	6.4	0.0
131	镇江	中南世纪城	100.00%	京口区	46.3	57.8	51.8	6.0	0.0
132	杭州	君奥时代	100.00%	萧山区	4.6	11.5	0.0	11.5	0.0
133	杭州	壹号院	40.00%	桐庐县	3.5	7.0	0.0	7.0	0.0
134	杭州	漫悦湾	100.00%	建德市	4.8	10.8	0.0	10.8	0.0
135	杭州	中南樾府	100.00%	余杭区	4.7	9.4	0.0	9.4	0.0
136	嘉兴	春风江南	35.00%	平湖市	5.2	5.8	0.0	5.8	0.0
137	嘉兴	君悦府	100.00%	平湖市	8.4	16.8	0.0	16.8	0.0
138	嘉兴	新仓海上明悦	50.00%	平湖市	3.3	6.0	0.0	6.0	0.0
139	嘉兴	闻荷府	100.00%	秀洲区	5.8	8.7	0.0	8.7	0.0
140	嘉兴	九龙山漫悦湾项目	37.00%	平湖市	4.0	5.6	0.0	5.6	0.0
141	嘉兴	凤桥镇 2017 南-041 号地块	35.00%	南湖区	10.0	17.9	0.0	17.9	0.0
142	嘉兴	独山港新悦府	100.00%	平湖市	1.1	2.2	0.0	2.2	0.0
143	嘉兴	中南珑悦府	75.00%	平湖市	14.4	31.6	0.0	31.6	0.0
144	嘉兴	中南泓悦府	75.00%	平湖市	8.2	16.5	0.0	16.5	0.0
145	嘉兴	中南锦悦府	56.25%	平湖市	2.7	6.3	0.0	6.3	0.0
146	金华	海塘壹品	34.00%	开发区	4.3	8.6	0.0	8.6	0.0
147	金华	樾府	50.00%	东阳市	6.8	17.8	0.0	17.8	0.0
148	丽水	中南布拉格	41.25%	莲都区	18.1	23.2	0.0	0.0	23.2
149	宁波	新悦府	49.00%	余姚市	3.8	5.7	0.0	5.7	0.0
150	宁波	新悦府	49.00%	余姚市	5.8	8.7	0.0	8.7	0.0
151	宁波	紫宸府	25.00%	余姚市	3.4	8.5	0.0	8.5	0.0
152	宁波	璀璨云堤	50.00%	镇海区	4.5	8.1	0.0	8.1	0.0
153	宁波	海上传奇	33.00%	慈溪市	40.1	81.2	0.0	18.2	63.0
154	宁波	康乐宜居	50.00%	慈溪市	10.2	13.2	0.0	0.0	13.2
155	宁波	滨海壹号项目	100.00%	慈溪市	6.8	10.2	0.0	0.0	10.2
156	宁波	青樾府	40.00%	慈溪市	1.1	1.7	0.0	0.0	1.7
157	宁波	青樾府	25.00%	慈溪市	5.0	12.4	0.0	8.2	4.2
158	宁波	中南珑悦	100.00%	慈溪市	3.7	6.6	0.0	6.6	0.0
159	宁波	檀悦府	20.00%	慈溪市	3.7	5.9	0.0	5.9	0.0
160	宁波	阅江府	33.00%	慈溪市	4.4	9.7	0.0	9.7	0.0
161	宁波	孙塘北路项目	33.33%	慈溪市	5.4	9.7	0.0	9.7	0.0

162	宁波	古塘街道界牌 3#地块	16.00%	慈溪市	11.4	18.2	0.0	18.2	0.0
163	宁波	凤鸣梧桐府	30.00%	慈溪市	3.8	9.4	0.0	9.4	0.0
164	宁波	云邸华府	16.33%	慈溪市	3.6	7.3	0.0	7.3	0.0
165	宁波	中南锦悦府	67.50%	北仑区	8.1	17.9	0.0	17.9	0.0
166	宁波	中南漫悦湾	75.00%	北仑区	4.1	6.6	0.0	6.6	0.0
167	宁波	菩悦花苑	35.00%	鄞州区	4.2	7.4	7.4	0.0	0.0
168	宁波	湾海悦湾	50.00%	慈溪市	7.6	9.9	0.0	9.9	0.0
169	衢州	漫悦湾	50.00%	常山县	5.6	11.7	0.0	11.7	0.0
170	绍兴	嵊州项目	49.00%	嵊州市	10.7	27.9	0.0	4.0	24.0
171	绍兴	金艺学府	45.00%	越城区	10.9	19.6	0.0	19.6	0.0
172	绍兴	樾府	80.00%	诸暨市	3.4	5.9	0.0	5.9	0.0
173	绍兴	中南新悦府	70.00%	诸暨市	1.8	4.5	0.0	4.5	0.0
174	绍兴	元垄中南华著	30.00%	柯桥区	9.8	24.4	0.0	5.3	19.1
175	台州	章安街道章梓路地块	33.00%	椒江区	10.3	22.2	0.0	0.0	22.2
176	台州	市府大道项目	45.00%	经济开发区	2.5	5.6	0.0	0.0	5.6
177	台州	台州樾府	50.00%	椒江区	3.0	6.6	0.0	6.6	0.0
178	台州	金清镇商业街出让地块	35.00%	路桥区	3.6	6.2	0.0	0.0	6.2
179	温州	国瑞府	15.00%	瑞安市	4.3	12.6	0.0	12.6	0.0
180	温州	都会玖著	10.50%	乐清市	6.5	13.0	0.0	13.0	0.0
181	温州	南湖地段 D-6-11 地块	100.00%	瓯海区	2.2	6.0	0.0	0.0	6.0
182	温州	南湖单元 A-09 地块	100.00%	瓯海区	3.7	9.9	0.0	0.0	9.9
183	蚌埠	江山府	100.00%	经开区	5.0	9.9	0.0	1.3	8.7
184	亳州	中南新悦府	100.00%	利辛县	11.3	22.5	0.0	5.0	17.5
185	阜阳	TH【2017】068#地块	40.00%	太和县	4.4	12.5	0.0	12.5	0.0
186	合肥	中南樾府	100.00%	高新区	7.8	15.6	0.0	5.1	10.6
187	淮南	漫悦湾	51.00%	山南新区	10.0	21.7	0.0	11.8	9.9
188	马鞍山	中南熙悦	100.00%	雨山区	12.8	20.4	0.0	19.1	1.3
189	北京	怡水园	100.00%	密云区	8.9	12.9	0.0	0.0	12.9
190	营口	中南世纪城	100.00%	鲅鱼圈区	17.7	35.4	16.8	1.1	17.5
191	沈阳	集美尚景	49.00%	经济开发区	3.0	4.8	0.0	4.8	0.0
192	沈阳	紫云集	100.00%	铁西区	1.5	3.4	0.0	3.4	0.0
193	沈阳	熙悦	100.00%	铁西区	3.0	5.3	0.0	5.3	0.0
194	沈阳	中南世纪城	100.00%	铁西区	15.2	26.6	26.6	0.0	0.0

195	沈阳	玖熙墅	100.00%	铁西区	5.0	8.5	0.0	8.5	0.0
196	沈阳	中南旭辉和樾	60.00%	于洪区	10.0	19.9	0.0	12.3	7.6
197	保定	尚熙城	50.00%	徐水区	10.5	26.3	0.0	13.1	13.2
198	邯郸	御河尚苑	50.00%	邯山区	6.1	12.2	0.0	5.2	7.0
199	廊坊	中南熙悦	75.00%	固安县	7.1	22.0	0.0	13.4	8.7
200	唐山	未来海岸	100.00%	乐亭县	14.9	21.1	0.0	21.1	0.0
201	唐山	拉唯那	100.00%	乐亭县	54.7	78.1	0.0	26.1	52.0
202	天津	新壹街广场	100.00%	武清区	1.9	4.8	0.0	4.8	0.0
203	天津	海熙府	19.50%	静海区	3.6	4.3	0.0	4.3	0.0
204	天津	六和茗著	16.50%	静海区	3.6	4.4	0.0	4.4	0.0
205	天津	中南君悦府	75.00%	静海区	9.1	20.4	0.0	20.4	0.0
206	滨州	翡丽之光	35.00%	滨城区	9.8	29.5	0.0	24.4	5.1
207	东营	中南雅苑	100.00%	广饶县	12.0	21.1	0.0	5.5	15.6
208	东营	中南熙悦	100.00%	广饶县	6.9	9.6	0.0	9.1	0.5
209	东营	中南世纪城	100.00%	广饶县	39.1	74.3	60.8	13.5	0.0
210	东营	中南世纪锦城	100.00%	东营区	20.0	47.0	29.1	17.9	0.0
211	菏泽	中南世纪锦城	100.00%	牡丹区	10.8	26.0	24.8	0.0	1.2
212	菏泽	中南花城	100.00%	牡丹区	29.5	79.5	5.1	35.5	38.9
213	济宁	中南瑞马樾府	50.00%	任城区	6.3	7.6	0.0	6.4	1.2
214	济宁	中南珑悦	100.00%	太白湖新区	12.7	21.0	0.0	10.3	10.8
215	济宁	中南樾府	51.00%	邹城市	7.2	14.3	0.0	4.0	10.3
216	济宁	中南檀月墅	51.00%	邹城市	6.7	12.0	0.0	8.2	3.8
217	济宁	中南漫悦湾	65.00%	高新区	4.6	6.9	0.0	6.9	0.0
218	临沂	中南鲁商樾府	55.00%	兰山区	11.3	28.3	0.0	23.9	4.4
219	临沂	中南阜丰元丰熙悦	40.00%	高新区	5.4	10.8	0.0	10.8	0.0
220	临沂	中南鲁商樾府	55.00%	兰山区	3.5	8.8	0.0	0.0	8.8
221	青岛	中南星汇城	100.00%	黄岛区	1.4	7.9	0.0	7.9	0.0
222	青岛	中南漫悦湾	100.00%	黄岛区	7.5	20.9	0.0	20.9	0.0
223	青岛	中南熙悦	100.00%	李沧区	8.2	30.3	0.0	30.3	0.0
224	青岛	中南世纪城	100.00%	李沧区	65.3	151.5	137.7	6.8	6.9
225	青岛	中南漫悦湾	30.00%	平度市	6.5	13.0	0.0	13.0	0.0
226	青岛	国宾府	30.00%	平度市	5.5	10.3	0.0	10.3	0.0
227	青岛	金石广场	100.00%	黄岛区	9.8	32.0	32.0	0.0	0.0

228	泰安	中南樾府	100.00%	泰山区	1.8	4.4	0.0	1.7	2.7
229	泰安	中南世纪锦城	100.00%	泰山区	6.7	16.1	16.1	0.0	0.0
230	泰安	中南佳期漫	100.00%	高新区	5.2	13.5	0.0	13.5	0.0
231	泰安	中南财源门	100.00%	泰山区	7.4	37.7	5.6	3.9	28.2
232	威海	(2018) 7-4 号地块	60.00%	环翠区	7.5	11.0	0.0	0.0	11.0
233	潍坊	中南世纪城	100.00%	寿光市	10.8	25.9	25.9	0.0	0.0
234	潍坊	香缇雅苑	100.00%	寿光市	5.8	12.0	12.0	0.0	0.0
235	潍坊	城市金典	100.00%	寿光市	6.5	12.7	12.7	0.0	0.0
236	潍坊	中南保利樾府	70.00%	高新区	12.1	31.7	0.0	17.7	14.0
237	潍坊	中南熙悦	70.00%	高新区	12.8	31.9	0.0	22.1	9.7
238	潍坊	中南世纪星城	100.00%	寿光市	33.0	52.7	44.4	8.3	0.0
239	烟台	仙客居	100.00%	开发区	10.3	2.5	0.0	1.8	0.7
240	烟台	中南熙悦	100.00%	开发区	6.7	13.4	0.0	13.4	0.0
241	烟台	中南山海湾	100.00%	开发区	18.8	18.8	11.7	7.1	0.0
242	烟台	中南熙悦	51.00%	龙口市	5.9	14.9	0.0	5.0	9.9
243	烟台	风情商业街	100.00%	开发区	6.1	3.6	0.0	0.0	3.6
244	烟台	玖熙墅	100.00%	开发区	6.5	7.2	0.0	3.4	3.7
245	淄博	淄江府	40.00%	临淄区	8.6	12.9	0.0	0.0	12.9
246	淄博	中南樾府	100.00%	桓台县	6.9	14.2	0.0	8.2	6.0
247	淄博	紫云集	55.00%	张店区	11.9	19.7	0.0	0.0	19.7
248	开封	中南樾府	100.00%	龙亭区	4.4	11.5	0.0	5.6	5.8
249	开封	中南林樾	50.00%	卞西新区	6.8	19.8	0.0	11.7	8.1
250	商丘	绿地城	49.00%	示范区	10.5	13.6	0.0	13.6	0.0
251	商丘	绿地城六区	49.00%	示范区	5.6	13.9	0.0	13.9	0.0
252	商丘	绿地城-中央广场	49.00%	示范区	7.9	27.8	0.0	0.0	27.8
253	商丘	绿地中南漫悦湾	49.00%	示范区	8.8	22.0	0.0	16.8	5.2
254	许昌	中南金玉堂	34.00%	建安区	13.9	38.4	0.0	6.9	31.5
255	潜江	中南世纪雅苑	100.00%	园林办事处	14.7	33.8	10.9	22.9	0.0
256	潜江	中南世纪锦城	100.00%	园林办事处	6.2	14.1	14.1	0.0	0.0
257	潜江	中南世纪城	100.00%	新城区	11.8	25.9	6.2	19.6	0.0
258	武汉	中南拂晓城	100.00%	黄陂区	16.3	32.5	0.0	24.2	8.3
259	武汉	中南熙悦	50.00%	东西湖区	2.7	8.5	0.0	8.5	0.0
260	武汉	拂晓城	100.00%	黄陂区	8.2	16.3	0.0	16.3	0.0

261	西安	中南紫云集	85.00%	未央区	6.6	19.9	0.0	19.9	0.0
262	西安	中南上悦城	50.00%	西咸新区	18.3	41.9	0.0	13.2	28.7
263	西安	中南湖畔堤	51.00%	西咸新区	3.3	11.7	0.0	0.0	11.7
264	西安	中南青樾	90.00%	大兴新区	4.4	20.6	0.0	13.9	6.7
265	西安	中南·春溪集	85.00%	高陵区	11.7	35.3	0.0	35.3	0.0
266	西安	中南樾府	100.00%	浐灞区	8.7	21.8	0.0	21.8	0.0
267	西安	东望城	35.00%	西咸新区	4.3	16.7	0.0	16.7	0.0
268	常德	中南·春溪集	100.00%	武陵区	6.1	17.2	0.0	0.0	17.2
269	湘潭	中南旭辉樾府	50.00%	岳塘区	6.7	18.6	0.0	6.8	11.9
270	成都	樾府	100.00%	金牛区	12.8	25.6	0.0	11.3	14.3
271	成都	熙悦	100.00%	温江区	5.4	13.5	0.0	13.5	0.0
272	成都	澜悦	100.00%	温江区	2.7	6.8	0.0	6.0	0.8
273	成都	玖华臺项目	50.00%	成华区	3.0	14.8	0.0	14.8	0.0
274	成都	中南海棠集花园	100.00%	金牛区	4.2	12.3	0.0	12.3	0.0
275	成都	珑悦	100.00%	温江区	2.5	6.3	0.0	6.3	0.0
276	眉山	新悦府	100.00%	仁寿县	5.0	11.0	0.0	11.0	0.0
277	南充	春江阅	100.00%	高坪区	7.0	17.5	0.0	0.0	17.5
278	南充	漫悦湾	100.00%	高坪区	9.7	22.3	0.0	22.3	0.0
279	南充	世纪城	100.00%	顺庆区	8.6	18.9	18.9	0.0	0.0
280	南充	尚景阅	100.00%	顺庆区	5.5	11.1	0.0	11.0	0.1
281	重庆	中南紫云集(瑞苑小区瑞源商街二期)	30.00%	江津区	3.6	10.2	0.0	10.2	0.0
282	重庆	西著七里	33.00%	沙坪坝区	7.5	19.0	0.0	19.0	0.0
283	重庆	玖宸	100.00%	北碚区	11.4	30.1	0.0	30.1	0.0
284	重庆	万云府	20.00%	沙坪坝区	5.8	14.4	0.0	14.4	0.0
285	昆明	和悦铭著	24.50%	五华区	3.3	12.7	0.0	6.4	6.3
286	昆明	云境	100.00%	巫家坝片区	4.9	24.4	0.0	12.4	12.0
287	昆明	中南碧桂园樾府	51.00%	官渡区	7.6	28.7	0.0	23.5	5.2
288	昆明	天韵	33.00%	安宁市	1.6	4.7	0.0	4.7	0.0
289	昆明	KCWH2012-33、KCWH2013-7/8/9/10/11 地块	33.00%	五华区	17.3	86.6	0.0	0.0	86.6
290	贵阳	中南·林樾	80.00%	南明区	9.7	24.2	0.0	0.0	24.2
291	佛山	翡翠西江	33.00%	高明区	8.1	24.3	0.0	0.0	24.3
292	佛山	中南远洋漫悦湾	50.00%	三水区	5.3	16.0	0.0	11.1	4.9

293	佛山	中南滨江国际	49.00%	高明区	8.4	33.4	0.0	0.0	33.4
294	惠州	林间漫	90.00%	大亚湾经济技术 开发区	4.7	14.0	0.0	12.3	1.7
295	梅州	中南雅居乐峰会	50.00%	梅县区	4.5	11.6	0.0	6.4	5.2
296	梅州	中南漫悦湾	100.00%	梅县区	1.3	3.4	0.0	0.0	3.4
297	南宁	中南紫云集	100.00%	良庆区	7.9	29.7	0.0	0.0	29.7
298	福州	中南樾庭	100.00%	长乐区	3.6	7.5	0.0	7.5	0.0
299	泉州	中南漫悦湾	100.00%	开发区	5.3	17.4	0.0	17.4	0.0
300	昌江	林海间	100.00%	昌化镇	13.4	8.1	5.2	0.8	2.1
301	儋州	中南西海岸	100.00%	滨海新区	60.4	60.8	46.4	7.7	6.6
302	万宁	中南芭提雅	100.00%	兴隆镇	10.6	9.1	4.0	1.0	4.0
303	文昌	森海湾	100.00%	清澜新区	37.0	59.3	58.4	0.8	0.0
合计					2950.0	6243.9	1919.2	2807.2	1517.5

注：以上建筑面积、在建面积、未开工面积均指计算容积率的规划建筑面积。

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。2018 年公司共有新 81 个项目引入跟投机制，员工跟投资本金总额 2.36 亿元，占跟投资项目资金峰值的 2.59%。

2018 年，公司销售金额最高的 5 个员工跟投资项目情况：

序号	项目名称	投资方	实际投资金额（万元）	权益占比	累积销售金额（亿元）	累计成本（亿元）	退出情况
1	临沂樾府项目	公司	41,843.30	54.18%	32.33	21.44	
		跟投主体	633.20	0.82%			
		合作方	34,753.50	45.00%			
		合计	77,230.00	100.00%			
2	西安春溪集项目	公司	38,666.58	83.85%	26.40	7.24	
		跟投主体	617.20	1.34%			
		合作方	6,831.24	14.81%			
		合计	46,115.02	100.00%			
3	西安紫云集项目	公司	68,451.80	85.10%	25.72	8.66	无
		跟投主体	561.55	0.70%			
		合作方	11,420.19	14.20%			
		合计	80,433.54	100.00%			
4	西安樾府项目	公司	10,620.03	95.00%	23.47	5.49	
		跟投主体	558.97	5.00%			
		合计	11,179.00	100.00%			
5	海门上悦城项目	公司	25,338.04	47.53%	23.42	5.84	
		跟投主体	1,847.00	3.47%			
		合作方	26,118.96	49.00%			
		合计	53,304.00	476.82%			

2018 年公司董事、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）	跟投资本金出资额（万元）	累积收益（万元）	收益比例
陈昱含	董事、副总经理	59	178.8	18.5	2.08%
辛琦	董事、副总经理	49	106.2	13.6	2.57%
罗俊	副总经理	65	622.2	0	0

截止 2018 年底，公司董事、高级管理人员未有退出跟投资项目计划。

(四) 报告期内公司建筑业务经营情况表

1、建筑施工未完工项目情况

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
PPP	151.0	35.6	115.2
公建	110.3	76.6	33.7
住宅	740.7	514.3	225.7
市政	20.8	5.1	15.6
其他	56.1	31.1	23.4
合计	1078.9	662.7	413.6

2、已完工未结算项目情况

单位：亿元

类别	累计已发生成本	累计已确认毛利	已办理结算的金额	已完工未结算金额
已完工未结算项目	373.6	45.1	349.6	69.2

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	40,110,125,872.49	100%	30,552,327,467.21	100%	31.28%
分行业					
房地产开发	27,560,078,269.32	61.55%	22,412,750,782.69	62.15%	22.97%
建筑施工	15,240,203,685.16	34.04%	11,712,486,009.31	32.48%	30.12%
酒店及其他	1,976,411,232.48	4.41%	1,935,746,237.38	5.37%	2.10%
内部交易抵消	-4,666,567,314.47	-	-5,508,655,562.17	-	-

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业情况

单位：元

行业	营业收入	营业成本	毛利率	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	27,560,078,269.32	21,983,693,842.74	20.23%	22.97%	16.58%	增加 4.37 个百分点
建筑施工	15,240,203,685.16	13,474,280,299.31	11.59%	30.12%	30.46%	下降 0.21 个百分点

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入：不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况：不适用

(5) 营业成本构成

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 7 号——上市公司从事土木工程建筑业务》的披露要求
主营业务成本构成

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产开发	房地产开发	21,983,693,842.74	59.80%	18,856,725,528.10	60.36%	16.58%
建筑施工	建筑施工	13,474,280,299.31	36.64%	10,328,298,721.02	33.06%	30.46%
酒店及其他	酒店及其他	1,307,084,553.09	3.56%	2,056,472,269.71	6.58%	-36.44%
内部交易抵消	-	-4,500,180,977.50	-	-5,739,104,608.93	-	-

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

具体请见公司财务报告附注 6 合并范围变动。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况：不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,062,133,739.82
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.64%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	248,430,977.00	0.62%
2	和记黄埔地产（成都）有限公司	241,523,046.58	0.60%
3	成都市中顺城投投资有限公司	221,026,732.19	0.55%
4	包头市新城亿博房地产开发有限公司	193,908,600.00	0.48%
5	东莞冠亚环岗湖商住区建造有限公司	157,244,384.05	0.39%

合计	-	1,062,133,739.82	2.64%
----	---	------------------	-------

主要客户其他情况说明：前五大客户与公司不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股5%以上股东、实际控制人和其他关联方在前五大客户中未直接或者间接拥有权益等。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	6,914,199,076.50
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	7.71%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0%

公司前5名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	合肥市国土资源局	1,813,248,000.00	2.02%
2	重庆市财政局	1,641,940,950.00	1.83%
3	临沂市财政局	1,299,610,126.50	1.45%
4	贵州双龙航空港经济区国土资源局	1,219,400,000.00	1.36%
5	泉州市财政局	940,000,000.00	1.05%
合计	--	6,914,199,076.50	7.71%

主要供应商其他情况说明：前五名供应商与公司不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股5%以上股东、实际控制人和其他关联方在主要供应商中未直接或者间接拥有权益。

3、费用

单位：元

	2018年	2017年	同比增减	重大变动说明
销售费用	966,396,122.20	724,109,285.70	33.46%	主要系本期销售规模增加所致
管理费用	2,390,574,274.59	1,768,124,576.50	35.20%	主要系本期区域扩张及开发项目增加所致
财务费用	415,626,776.31	341,607,443.65	21.67%	主要系融资增长导致财务费用增加

4、研发投入：不适用

5、现金流

单位：元

项目	2018年	2017年	同比增减
经营活动现金流入小计	97,145,418,950.47	60,765,682,528.72	59.87%
经营活动现金流出小计	77,713,841,140.10	63,703,617,030.10	21.99%
经营活动产生的现金流量净额	19,431,577,810.37	-2,937,934,501.38	761.40%
投资活动现金流入小计	11,823,097,455.22	41,529,870,583.40	-71.53%
投资活动现金流出小计	24,472,943,336.00	45,263,502,303.85	-45.93%
投资活动产生的现金流量净额	-12,649,845,880.78	-3,733,631,720.45	238.98%
筹资活动现金流入小计	43,540,871,636.26	26,295,526,889.62	65.58%
筹资活动现金流出小计	47,583,042,275.26	16,405,770,354.86	190.04%
筹资活动产生的现金流量净额	-4,042,170,639.00	9,889,756,534.76	-140.87%
现金及现金等价物净增加额	2,735,139,211.84	3,235,453,335.01	-15.46%

三、非主营业务分析

单位：元

	金额	占利润总额比例
投资收益	579,009,056.16	18.98%
公允价值变动损益	53,245,121.21	1.75%
资产减值	206,199,494.64	6.76%
营业外收入	63,578,182.50	2.08%
营业外支出	170,067,101.62	5.58%

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 年末		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	20,416,915,066.92	8.66%	14,269,939,756.38	8.07%	0.59 个百分点	
应收账款	8,564,563,512.36	3.63%	7,331,528,120.17	4.14%	-0.51 个百分点	
存货	135,002,590,942.43	57.28%	110,985,424,495.30	62.74%	-5.46 个百分点	
投资性房地产	4,210,468,897.66	1.79%	4,113,144,359.26	2.33%	-0.54 个百分点	
长期股权投资	6,893,425,366.83	2.92%	1,530,330,028.54	0.87%	2.05 个百分点	
固定资产	3,068,894,608.28	1.30%	3,199,348,216.74	1.81%	-0.51 个百分点	
在建工程	46,540,513.07	0.02%	59,529,569.13	0.03%	-0.01 个百分点	
短期借款	10,686,892,017.77	4.53%	7,193,240,000.00	4.07%	0.46 个百分点	
长期借款	30,127,057,700.00	12.78%	26,696,306,903.00	15.09%	-2.31 个百分点	

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	4,649,489.89	-1,386,410.80			42,064,050.00		45,327,129.09
3.可供出售金融资产	377,100,000.00				172,000,000.00		549,100,000.00
上述合计	381,749,489.89	-1,386,410.80			214,064,050.00		594,427,129.09
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化

3、公司融资机构及利率水平

单位：亿元

类别	金额	成本区间（%）	年限
银行贷款	302.02	4.07-10.00	0.5-20 年
非银行金融机构	170.49	7.27-13.50	0.5-3 年
债券	106.91	6.00-7.99	3-5 年
合计	579.42		

4、截至报告期末的资产权利受限情况

截止 2018 年 12 月 31 日，公司使用受到限制的货币资金共计 710,585.26 万元，受限资金包括保证金、定期存单等。其他抵押、质押情况详见财务报告附注十二、2（3）。

五、投资状况

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
5,535,095,338.29	1,349,190,206.47	310.35%

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	390,290	130,200	0	0	0	0	260,090	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	0	16,672,271.56	16,672,271.56	25,391,778.44	0	16,672,271.56	42,064,050	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	--	--
合计			26,091,519.04	--	390,290	16,802,471.56	16,672,271.56	25,391,778.44	0	16,672,271.56	42,324,140	--	--
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

5、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2016	非公开发行股份	458,023.39	81,967.96	386,237.1	0	0	0.00%	71,786.29	补充流动资金	0
合计	--	458,023.39	81,967.96	386,237.1	0	0	0.00%	71,786.29	--	0

募集资金总体使用情况说明

公司采用非公开发行方式发行人民币普通股(A股)316,076,293股,发行价格为每股14.68元,募集资金总额人民币464,000.00万元,扣除承销费等发行费用实际募集资金净额人民币458,023.39万元。

截止2018年12月31日,本公司募集资金累计投入募投项目386,237.10万元。暂时补充流动资金71,850.02万元,募投资金专户余额为15.21万元。

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
盐城中南世纪城	否	260,000	248,023.39	65,342.15	197,383.29	79.58%	2019年12月31日	1,701.66	是	否
太仓中南世纪城	否	80,000	80,000	15,000	58,785.83	73.48%	2018年04月25日	9,858.28	是	否
青岛中南世纪城	否	70,000	70,000	1,625.81	70,000.00	100.00%	2019年12月25日	15,001.51	是	否
承诺投资项目小计	--	410,000	398,023.39	81,967.96	326,169.12	--	--	26,561.45	--	--
归还银行贷款(如有)	--	60,000	60,000	-	60,000	100.00%	--	--	--	--
合计	--	470,000	458,023.39	81,967.96	386,169.12	--	--	26,561.45	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用									

项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的募集资金置换专项审核报告，公司本次对募集资金投资项目中截至 2016 年 3 月 31 日止预先投入的 89,792.86 万元自筹资金进行置换，置换募集资金总额 89,792.86 万元，本次募集资金置换与发行申请文件的相关内容描述一致。《关于以募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》经过公司第六届董事会第三十三次会议及第六届监事会第十一次会议审议通过，公司独立董事发表独立意见、会计师出具鉴证报告、保荐机构发表专项意见。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 1、2017 年 7 月 7 日第七届董事会第四次会议审议通过《关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，拟继续使用不超过 180,000 万元闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自公司董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月，到期将以自有资金归还至公司募集资金专项账户。公司已分别于 2017 年 7 月 25 日至 2018 年 7 月 3 日间分次将上述实际使用的 178,652 万元归还至公司募集资金专用账户。公司独立董事、保荐机构也就募集资金暂时补充流动资金发表了意见。 2、2018 年 7 月 3 日第七届董事会第二十三次会议审议通过了《关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，拟继续使用 152,417.98 万元闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自公司董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月，到期将以自有资金归还至公司募集资金专项账户。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	补充流动资金
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

（3）募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

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
南通中南新世界开发有限公司	子公司	房地产开发	1,000,000,000	33,245,410,400.11	3,814,912,837.54	939,199,792.09	1,065,009,722.77	1,051,640,706.73
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	500,000,000	1,113,332,224.45	654,670,415.94	726,413,921.71	133,281,846.89	98,582,837.21
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	子公司	房地产开发	1,020,000,000	7,157,233,375.28	1,166,346,964.86	888,924,970.02	201,521,507.39	150,015,142.24
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	300,000,000	5,045,435,585.51	1,083,891,438.13	36,911,626.73	695,136,555.12	685,763,664.54
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	400,000,000	1,433,321,061.90	665,210,355.99	1,366,817,931.74	243,037,461.72	182,109,490.41
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	2,409,278,878.81	1,206,134,932.59	860,579,230.70	217,650,238.64	163,507,042.33
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	4,188,943,483.96	698,641,694.56	886,770,460.02	246,754,363.11	179,950,293.85
海门中南房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000	1,627,205,902.72	497,267,392.13	1,295,302,693.50	429,096,158.55	320,403,416.78

报告期内取得和处置子公司的情况：详见财务报告附注六、合并范围的变动。

八、公司控制的结构化主体情况：不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

2019年在坚持稳中求进的总基调，迎接建国70周年的大背景下，国家将保持宏观流动性合理充裕，但房地产“房子是用来住的、不是用来炒的”定位不会变，基于“因城施策、分类指导”的原则，政府的调控手段会更加灵活和有针对性，目标依然是市场平稳健康发展。行业依旧处于调整期，销售和投资增速将放慢，发展依赖存货价格上升的企业将面临更多挑战。但随着新型城镇化的深入推进，粤港澳大湾区规划建设迈出实质性步伐，长三角区域一体化发展上升为国家战略，有准备的企业将有更多发展机遇。未来不同区域市场和企业的分化将更加明显，产品更能针对客户需求、运营管理能力更强的企业还将迎来进一步的发展空间。

在进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期的目标要求下，面临外部环境的不确定性，内需增长依然是基础，相信基础设施建筑等领域还是政策鼓励的方向。

（二）2019年经营策略

公司房地产业务将继续以客户为中心，坚持大众主流住宅产品定位，积极推进快速周转战略，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，培养长周期发展能力，提升组织能力、运营能力、产品能力等基础能力。产品以健康住宅理念为核心，建设TED（Technology 舒适+Enjoyment 珍爱+Daring 兼爱）社区，提倡有品质的简约、有节制的丰盛，以现代手法演绎在地文化，打造适销对路的产品。

建筑业务将继续发挥自身优势，充分借助政策机会，保持平稳增长。

2019年公司将确保预售资源的收入确认，尽快增加资产实力，优化资产负债表，努力提升信用评级，加强融资能力。

公司瞄准行业最具雇主，以可持续、高效敏捷、稳定健康为导向，希望成为不断创造历史、令人向往的美好组织。

（三）项目开发计划

2019年公司将继续深耕长三角区域、珠三角区域和中西部核心城市，现有项目计划开工建筑面积约1061万平方米，竣工面积约998万平方米。

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	2019年度计划竣工面积（万㎡）	2019年度计划开工面积（万㎡）
1	上海	海湾商办项目	100.0%	奉贤区	0.0	3.9
2	上海	江山美宸项目	11.0%	长兴岛	4.2	0.0
3	上海	桐南美麓	40.0%	奉贤区	15.8	0.0
4	上海	西虹桥一号	39.5%	青浦区	7.8	0.0
5	常州	丁香路南侧、玫瑰路东侧地块	24.5%	钟楼区	0.0	11.3

6	淮安	樾府	100.0%	清河区	0.0	2.0
7	淮安	中南锦城	100.0%	清江浦区	3.1	0.0
8	淮安	中南珑悦	29.0%	淮安区	3.3	0.0
9	淮安	中南世纪城	100.0%	生态新城	11.9	0.0
10	淮安	中南熙悦	34.0%	淮安区	8.3	0.0
11	连云港	上悦城	65.0%	灌南县	0.0	7.1
12	南京	棉花塘	100.0%	江宁区	2.9	0.0
13	南京	魔力月光	100.0%	玄武区	3.2	0.0
14	南京	融创中南御园	50.0%	高淳区	12.9	2.3
15	南京	山锦花城	100.0%	江宁区	8.1	0.0
16	南京	上悦城	100.0%	江宁区	0.0	2.8
17	南京	世纪雅苑	60.0%	栖霞区	3.7	0.0
18	南京	熙悦	32.0%	江宁区	0.0	10.9
19	南通	春风南岸	40.0%	开发区	0.0	0.1
20	南通	春风南岸	40.0%	开发区	0.0	4.6
21	南通	春江阅	40.0%	港闸区	0.0	1.6
22	南通	大都会	30.0%	通州区	15.7	0.0
23	南通	翡翠华府	34.0%	崇川区	3.3	0.0
24	南通	枫丹酩悦	40.0%	苏通园区	0.0	8.7
25	南通	海上传奇	20.0%	苏通园区	0.0	16.5
26	南通	花城	100.0%	崇川区	11.2	0.0
27	南通	佳期漫	33.3%	崇川区	20.9	0.0
28	南通	江海都会	25.0%	海门市	0.0	12.9
29	南通	玖熙墅	33.4%	通州区	3.8	0.0
30	南通	玖熙墅	33.3%	通州区	3.3	0.0
31	南通	林肯公园	50.0%	开发区	0.0	6.2
32	南通	珑府	25.0%	崇川区	0.0	6.5
33	南通	漫悦湾	55.0%	如东县	7.6	0.0
34	南通	漫悦湾	100.0%	崇川区	9.2	0.0
35	南通	漫悦湾	70.0%	海门市	5.8	0.0
36	南通	上悦城	45.0%	如皋市	0.0	11.4
37	南通	上悦城	51.0%	海门市	0.0	2.1
38	南通	时代悦城	50.0%	崇川区	28.6	0.0
39	南通	熙悦	100.0%	如皋市	0.0	1.5
40	南通	熙悦	100.0%	开发区	8.8	0.0
41	南通	熙悦	100.0%	海门市	0.0	2.5
42	南通	熙悦天玺	41.7%	海门市	0.0	8.4
43	南通	中南碧桂园	35.0%	海门市	13.9	0.0
44	南通	中南君悦府	100.0%	通州区	5.8	0.0
45	南通	中南珑悦	100.0%	通州区	0.0	2.7
46	南通	中央商务区	100.0%	崇川区	7.5	9.3
47	南通	紫宸府	23.0%	通州区	0.0	4.3
48	苏州	枫丹壹号	50.0%	吴江区	16.7	0.0
49	苏州	湖悦天境花园	51.0%	张家港市	0.0	2.8
50	苏州	及第阁	33.3%	常熟市	14.6	0.0
51	苏州	珺悦阁	25.0%	常熟市	6.3	0.0
52	苏州	科教新城【H-02-01（2）】地块	30.0%	太仓市	0.0	7.8
53	苏州	宽阅雅苑	30.0%	浒墅关开发 区	0.0	9.6
54	苏州	林樾香庭	100.0%	常熟市	0.0	5.6

55	苏州	漫悦兰庭	50.0%	太仓市	7.9	0.0
56	苏州	太湖新城 WJ-J-2018-053 号地块	100.0%	吴江区	0.0	11.3
57	苏州	梧桐苑	25.0%	常熟市	3.4	0.0
58	苏州	熙悦豪庭	30.0%	常熟市	6.6	0.0
59	苏州	依云水岸苑	13.8%	太仓市	7.0	0.0
60	苏州	中南锦苑	60.0%	常熟市	2.8	0.0
61	苏州	中南世纪城	100.0%	常熟市	0.0	5.5
62	苏州	中南世纪花园	100.0%	昆山市	1.6	0.0
63	苏州	中南世纪花园（锦城）	100.0%	昆山市	12.0	0.0
64	苏州	中南雅苑	100.0%	常熟市	3.7	0.0
65	泰州	中南世纪城	100.0%	泰兴市	24.6	1.5
66	无锡	君悦府	100.0%	新吴区	13.8	0.0
67	无锡	中南樾府	75.0%	江阴市	8.6	9.9
68	宿迁	珑悦	50.0%	宿城新区	6.7	0.0
69	宿州	碧桂园中南双玺	49.0%	埇桥区	9.6	11.1
70	徐州	2018-55 号地块	60.0%	鼓楼区	0.0	18.8
71	徐州	湖畔观澜别院	33.0%	云龙区	0.0	8.4
72	徐州	璟悦小区	23.0%	云龙区	0.0	0.0
73	徐州	琅悦锦园	35.0%	泉山区	0.0	2.3
74	徐州	熙悦府	25.0%	邳州市	0.0	2.0
75	徐州	熙悦府	25.0%	邳州市	0.0	2.5
76	徐州	隐山观湖	50.0%	铜山区	0.0	12.9
77	盐城	翡翠之光	33.0%	亭湖区	6.5	0.0
78	盐城	熙悦	100.0%	东台市	0.0	5.6
79	盐城	中南世纪城	100.0%	盐都区	33.6	18.4
80	盐城	中南熙悦府	100.0%	亭湖区	4.8	1.8
81	扬州	颐和公馆	30.0%	西区	0.0	14.3
82	镇江	缙香漫	100.0%	丹徒区	6.4	0.0
83	镇江	翡翠江湾	50.0%	京口区	0.0	4.7
84	镇江	合山府	50.0%	京口区	0.0	1.7
85	镇江	君悦府	100.0%	丹阳市	20.2	0.3
86	镇江	珑悦府	33.0%	京口区	0.0	5.0
87	镇江	文锦苑	100.0%	丹阳区	0.0	13.5
88	镇江	樾府	13.0%	润州区	0.0	13.7
89	镇江	中南世纪城	100.0%	京口区	6.0	0.0
90	镇江	中南御锦城	100.0%	京口区	17.5	0.0
91	杭州	君奥时代	100.0%	萧山区	11.5	0.0
92	杭州	漫悦湾	100.0%	建德市	10.8	0.0
93	杭州	中南樾府	100.0%	余杭区	9.4	0.0
94	嘉兴	乍浦君悦府	100.0%	平湖市	16.8	0.0
95	嘉兴	新仓海上明悦	50.0%	平湖市	6.0	0.0
96	嘉兴	闻荷府	100.0%	秀洲区	8.7	0.0
97	嘉兴	九龙山漫悦湾项目	37.0%	平湖市	5.6	0.0
98	嘉兴	中南珑悦府	75.0%	平湖市	31.6	0.0
99	嘉兴	中南泓悦府	75.0%	平湖市	16.5	0.0
100	丽水	中南布拉格	41.3%	莲都区	0.0	23.2
101	宁波	杭州湾海悦湾	50.0%	慈溪市	9.9	0.0
102	宁波	紫宸府	25.0%	余姚市	8.5	0.0
103	宁波	海上传奇	33.0%	慈溪市	0.0	15.5

104	宁波	康乐宜居	50.0%	慈溪市	0.0	11.7
105	宁波	青樾府	40.0%	慈溪市	0.0	1.7
106	宁波	青樾府	25.0%	慈溪市	0.0	4.2
107	宁波	中南珑悦	100.0%	慈溪市	6.6	0.0
108	绍兴	嵊州项目	49.0%	嵊州市	0.0	15.1
109	绍兴	金艺学府	45.0%	越城区	19.6	0.0
110	绍兴	樾府	80.0%	诸暨市	5.9	0.0
111	绍兴	元垄中南华著	30.0%	柯桥区	0.0	10.0
112	台州	章安街道章梓路地块	33.0%	椒江区	0.0	22.2
113	台州	市府大道项目	45.0%	经济开发区	0.0	5.6
114	台州	金清镇商业街出让地块	35.0%	路桥区	0.0	6.2
115	温州	梧田新区南湖地段 D-6-11 地块	100.0%	瓯海区	0.0	6.0
116	温州	南湖单元 A-09 地块	100.0%	瓯海区	0.0	9.9
117	蚌埠	江山府	100.0%	经开区	0.0	8.7
118	亳州	中南新悦府	100.0%	利辛县	0.0	17.5
119	合肥	中南樾府	100.0%	高新区	0.0	10.6
120	淮南	漫悦湾	51.0%	山南新区	0.0	9.9
121	马鞍山	中南熙悦	100.0%	雨山区	9.2	1.3
122	沈阳	熙悦	100.0%	铁西区	2.4	0.0
123	沈阳	玖熙墅	100.0%	铁西区	1.5	0.0
124	沈阳	中南旭辉和樾	60.0%	于洪区	0.0	3.8
125	营口	中南世纪城	100.0%	鲅鱼圈区	1.1	8.4
126	保定	尚熙城	50.0%	徐水区	0.0	13.2
127	邯郸	御河尚苑	50.0%	邯山区	0.0	7.0
128	廊坊	中南熙悦	75.0%	固安县	0.0	6.7
129	唐山	未来海岸	100.0%	乐亭县	20.6	0.0
130	唐山	拉唯那	100.0%	乐亭县	0.0	13.4
131	天津	六和茗著	16.5%	静海区	4.3	0.0
132	天津	中南君悦府	75.0%	静海区	7.4	0.0
133	滨州	翡丽之光	35.0%	滨城区	0.0	5.1
134	东营	中南雅苑	100.0%	广饶县	1.2	11.4
135	东营	中南熙悦	100.0%	广饶县	5.7	0.5
136	东营	中南世纪城	100.0%	广饶县	7.2	0.0
137	东营	中南世纪锦城	100.0%	东营区	9.4	0.0
138	菏泽	中南世纪锦城	100.0%	牡丹区	0.0	1.2
139	菏泽	中南花城	100.0%	牡丹区	14.1	12.9
140	济宁	中南瑞马樾府	50.0%	任城区	0.0	1.2
141	济宁	中南珑悦	100.0%	太白湖新区	0.0	6.7
142	济宁	中南樾府	51.0%	邹城市	0.0	10.3
143	济宁	中南檀月墅	51.0%	邹城市	0.0	3.8
144	临沂	中南鲁商樾府	55.0%	兰山区	6.8	4.4
145	临沂	中南阜丰元丰熙悦	40.0%	高新区	10.8	0.0
146	临沂	中南鲁商樾府	55.0%	兰山区	0.0	8.8
147	青岛	中南星汇城	100.0%	黄岛区	7.9	0.0
148	青岛	中南漫悦湾	100.0%	黄岛区	5.4	0.0
149	青岛	中南熙悦	100.0%	李沧区	25.8	0.0
150	青岛	世纪城	100.0%	李沧区	6.8	6.9
151	泰安	中南樾府	100.0%	泰山区	0.0	2.7
152	泰安	中南财源门	100.0%	泰山区	0.0	19.3

153	威海	(2018) 7-4 号地块	60.0%	环翠区	0.0	11.0
154	潍坊	中南保利樾府	70.0%	高新区	10.7	3.1
155	潍坊	中南熙悦	70.0%	高新区	8.5	5.8
156	潍坊	中南世纪星城	100.0%	寿光市	4.6	0.0
157	烟台	仙客居	100.0%	开发区	0.0	0.7
158	烟台	中南熙悦	100.0%	开发区	7.5	0.0
159	烟台	中南山海湾	100.0%	开发区	3.5	0.0
160	烟台	中南熙悦	51.0%	龙口市	0.0	9.9
161	烟台	风情商业街	100.0%	开发区	0.0	2.0
162	烟台	玖熙墅	100.0%	开发区	0.0	1.3
163	淄博	淄江府	40.0%	临淄区	0.0	9.1
164	淄博	中南樾府	100.0%	桓台县	0.0	6.0
165	淄博	紫云集	55.0%	张店区	0.0	19.7
166	开封	中南樾府	100.0%	龙亭区	0.0	5.8
167	开封	中南林樾	50.0%	卞西新区	0.0	8.1
168	商丘	绿地城-中央广场	49.0%	示范区	0.0	27.7
169	商丘	绿地中南漫悦湾	49.0%	示范区	0.0	5.2
170	许昌	中南金玉堂	34.0%	建安区	0.0	19.6
171	武汉	中南拂晓城	100.0%	黄陂区	17.2	8.3
172	武汉	中南熙悦	50.0%	东西湖区	8.5	0.0
173	武汉	拂晓城	100.0%	黄陂区	16.3	0.0
174	潜江	中南世纪雅苑	100.0%	园林办事处	22.9	0.0
175	西安	中南紫云集	85.0%	未央区	8.6	0.0
176	西安	中南上悦城	50.0%	西咸新区	0.0	28.7
177	西安	中南湖畔堤	51.0%	西咸新区	0.0	11.7
178	西安	中南青樾	90.0%	大兴新区	0.0	6.7
179	西安	中南·春溪集	85.0%	高陵区	21.3	0.0
180	西安	中南樾府	100.0%	浐灞区	19.3	0.0
181	常德	中南·春溪集	100.0%	武陵区	0.0	17.2
182	湘潭	中南旭辉樾府	50.0%	岳塘区	0.0	5.4
183	成都	樾府	100.0%	金牛区	0.0	14.3
184	成都	澜悦	100.0%	温江区	0.0	0.8
185	成都	珑悦	100.0%	温江区	6.3	0.0
186	眉山	新悦府	100.0%	仁寿县	11.0	0.0
187	南充	尚景园	100.0%	顺庆区	0.0	0.1
188	南充	春江阅	100.0%	高坪区	0.0	17.5
189	南充	漫悦湾	100.0%	高坪区	22.2	0.0
190	重庆	玖宸	100.0%	北碚区	9.1	0.0
191	昆明	和悦铭著	24.5%	五华区	0.0	6.3
192	昆明	云境	100.0%	巫家坝片区	0.0	12.0
193	昆明	中南碧桂园樾府	51.0%	官渡区	0.0	5.2
194	昆明	天韵	33.0%	安宁市	4.7	0.0
195	昆明	KCWH2012-33、KCWH2013-7/8/9/10/11 地块	33.0%	五华区	0.0	23.6
196	贵阳	中南·林樾	80.0%	南明区	0.0	24.2
197	佛山	翡翠西江	33.0%	高明区	0.0	8.3
198	佛山	中南远洋漫悦湾	50.0%	三水区	0.0	4.9
199	佛山	中南滨江国际	49.0%	高明区	0.0	27.1
200	惠州	林间漫	90.0%	大亚湾经济 技术开发区	0.0	1.7
201	梅州	中南漫悦湾	100.0%	梅县区	0.0	3.4

202	梅州	中南雅居乐峰会	50.0%	梅县区	0.0	5.2
203	南宁	中南紫云集	100.0%	良庆区	0.0	29.7
204	儋州	中南西海岸	100.0%	滨海新区	7.0	2.7
205	昌江	林海间	100.0%	昌化镇	0.8	1.6
206	万宁	中南芭提雅	100.0%	兴隆镇	1.0	2.0
合计					1061.0	997.6

2019 年项目开工竣工计划是公司依据目前的资源和市场状况，结合现有能力对经营安排的大致规划，其随着市场、资源和公司情况的变化会灵活调整，并不构成公司对未来的承诺，敬请投资者关注。

（四）可能面对的风险

（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。即使2019年调控的方式和手段会更加灵活，但基于市场的变化，政策的着力点和力度都会有变化的可能。

应对措施：公司将坚持自主需求的主流产品定位，坚持既定的战略投资方向，同时密切关注政策动向，及时调整不同区域的投资力度和投资节奏，适应市场环境的变化。

（2）市场风险

虽然未来房地产行业整体保持平稳，但短期行业处于调整期，而且随着宏观流动性的变化，基于各地经济发展和人口变动状况的不同，以及供需状况的变化，但各地市场的差异性将更加明显。

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

虽然2019年国家将保持宏观流动性合理充裕，但房地产行业的特殊性使企业融资面临更多地挑战。

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。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

公司于 2018 年 8 月 15 日通过现场结合网络方式召开了 2018 年半年度投资者见面会，与投资者沟通公司半年度业绩情况，沟通使用的是披露的定期报告及有关公告等公开资料。本次活动共有 69 位投资者参会，其中机构投资者 52 位，包括来自兴业证券、长江证券、中信证券、广发证券、西部证券、中泰证券、华泰证券、德邦证券、平安证券、东方证券、长城证券、东北证券、东吴证券、安信证券、国泰君安、申万宏源、中金以及兴业全球基金、国泰基金、海富通基金、华夏基金、鹏华基金、金鹰基金、建信基金、富国基金、交银施罗德、光大保德信、汇丰晋信基金等单位的投资者。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

1、2018 年度利润分配和分红派息预案

2018 年度公司合并报表归属于上市公司股东的净利润 2,193,097,869.05 元，母公司净利润 3,604,033,686.59 元。按照中国《企业会计准则》，公司利润分配基于母公司的可分配利润。公司计划向股东大会提交以下 2018 年度利润分配方案：

1、以 2018 年母公司净利润的 10% 计提法定盈余公积金 360,403,368.66 元；2、不计提任意盈余公积金；3、剩余 3,243,630,317.93 元与母公司原可分配利润一起构成可分配利润。

方案实施后，2018 年末母公司可分配利润为 3,739,202,815.21 元。

公司目前还处在快速发展阶段，资产的积累有利于资产负债表的优化，提升融资和发展能力。考虑公司的发展和股东的需求，公司计划未来每年现金分红参考公司年度合并报表归属于股东的净利润的 20% 并逐步提升。

基于此，公司拟向股东大会提交 2018 年度分红派息预案：以公司现有总股份 3,709,788,797 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），送红股 0 股，不以公积金转增股本，预计共计派发现金红利 445,174,655.64 元。

以上方案符合公司章程规定的分红派息政策，取得公司独立董事的一致认可。

2、过去三年的分红派息方案

2017 年度：以总股份 3,709,788,797 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税）不送红股，不进行资本公积金转增股本。

2016 年度：以总股份 3,709,788,797 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.15 元（含税），不送红股，不进行资本公积金转增股本。

2015 年度：以总股份 1,483,915,519 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.4 元（含税），不送红股，资本公积金每 10 股转增 15 股。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

年份	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例
2018 年	74,195,775.94	602,661,579.89	12.31%	0	0%
2017 年	55,646,831.96	338,572,446.19	16.44%	0	0%
2016 年	59,356,620.76	351,339,698.00	16.89%	0	0%

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.20
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	3,709,788,797
现金分红金额（元）（含税）	445,174,655.64
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	445,174,655.64
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,193,097,869.05
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
现金分红占公司 2018 年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 20.30%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2018 年度拟以现有公司总股份数 3,709,788,797 股为基数，向全体股东每 10 股派送人民币 1.20 元（含税）现金股息，不送红股，不以公积金转增股本。预计合计派发现金股息人民币 445,174,655.64 元，占公司 2018 年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 20.30%。	

三、承诺事项履行情况

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

(1) 资产重组时所作承诺

承诺方	中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司、陈锦石
承诺类型	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺
承诺时间	2009年07月15日
承诺期限	长期
承诺内容	<p>一、关于保持上市公司独立性的承诺：为保持上市公司的独立性，中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司、陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：</p> <p>1、保证上市公司人员独立</p> <p>（1）保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于承诺方及承诺方关联公司。</p> <p>（2）上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生；保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作，不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。</p> <p>（3）保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行，承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>2、保证上市公司资产独立完整</p> <p>（1）保证上市公司与承诺方及承诺方的关联人之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，保证上市公司资产的独立完整</p> <p>（2）保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。</p> <p>（3）保证上市公司的住所独立于承诺人。</p> <p>3、保证上市公司的财务独立</p> <p>（1）保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。</p> <p>（2）保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。</p> <p>（3）保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与承诺方共用一个银行账户。</p> <p>（4）保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。</p> <p>（5）保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>（6）保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。</p> <p>4、保证上市公司机构独立</p> <p>（1）保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。</p> <p>（2）保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；建立健全的组织机构体系，保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与承诺方职能部门之间的从属关系。</p> <p>（3）保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>5、保证上市公司业务独立</p> <p>（1）保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。</p> <p>（2）保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。</p> <p>（3）保证不与上市公司进行同业竞争。</p> <p>二、关于避免和消除同业竞争的承诺：</p> <p>为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务。承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除上市公司外的其他下属全资、控股子公司不从事与上市公司相同或相似的业务；如果有同时适合于上市公司和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，上市公司享有优先选择权。承诺人承诺并保证给予上市公司与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害上市公司及上市公司中小股东的利益。对于上市公司的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。</p> <p>三、关于减少并规范关联交易的承诺：</p> <p>就本次交易完成后中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司、陈锦石可能与上市公司发生的关联交易，中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司、陈锦石（以下简称“承诺人”）承</p>

	诺：在本次交易完成后，承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用其地位损害上市公司的利益。中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会利用其地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。
履行情况	未违反承诺
承诺是否及时履行	是

(2) 首次公开发行或再融资时所作承诺

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

(3) 其他对公司中小股东所作承诺

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

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

四、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

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

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

（1）重要会计政策变更

①根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），经董事会决议通过，本集团对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本集团对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并对相应的会计政策进行调整。

2018年12月28日公司召开第七届董事会第三十六次会议及第七届监事会第十一次会议，审议通过了《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的议案》。为了更加动态地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值，公司决定自2018年10月1日起对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并对相应的会计政策进行调整，有利于更加客观、公允反映公司财务状况和经营成果。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

具体情况参见财务报告附注六、合并范围的变动。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬（万元）	381
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	曹阳、王娟
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

聘请内部控制审计会计师事务所情况：

公司聘请致同会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司内部控制审计机构，内控审计费用为90万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

年度报告披露后不存在面临暂停上市和终止上市情况。

十一、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
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	中止审理	未有结果	未到执行阶段	2018年4月27日	刊登于指定媒体的《2017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	公司提出执行异议,海南高级人民法院已裁定撤销该执行案件	已将款项退回公司	已将款项退回公司		
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	一审已判决,判决我司承担700万,我司不服上诉	未有结果	未到执行阶段		
上房锐翔上房物业管理有限公司因物业服务合同纠纷起诉中南镇江房地产开发有限公司	1,570	否	审理完成	已达成和解协议	已履行完毕		
上海绿地建设(集团)有限公司与盐城中南世纪城房地产投资有限公司	7,247	否	审理完毕	已经判决	已履行完毕		
成都市第四建筑工程公司与南充世纪城(中南)房地产开发有限公司	10,487	否	审理过程中	未有结果	未到执行阶段		
上海小马过河投资管理有限公司与上海锦冠房地产开发有限公司	2,349	否	审理完毕	已达成和解协议	已履行完毕		
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	等待开庭	未有结果	未到执行阶段		
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	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,我司分期支付工程款456万	调解我司分期支付工程款456万。	正在履行中		
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	正在履行中		
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	等待开庭	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)

十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

报告期内，公司控股股东中南城市建设投资有限公司及实际控制人陈锦石先生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。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

1、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，即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。激励计划对激励对象定向发行的本公司人民币 A 股普通股股票进行激励，拟向激励对象授予的股票期权数量为 23,260 万份，其中首次授予 21,580 万份，预留1,680 万份。在满足行权条件的情况下，首次授予的股票期权的行权价格为 6.33元/股。

本次股票期权激励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%。激励对象只有在上一年度绩效考核满足条件的前提下，才能行使当期权益，具体比例依据激励对象个人年度绩效考核结果确定。

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》，董事会和监事会认为公司 2018 年股票期权激励计划的授予条件已成立，同意确定 2018年8月13日为授予日，向符合授权条件的49名激励对象授予21,580万份股票期权，行权价格为6.33元/股。2018 年 9 月 26 日激励计划首次授予股票期权登记完成。

十六、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
北京城建中南土木工程集团有限公司	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	14,575	19.59%	29,000	否	转账	34,172.08	2018年04月27日、2018年12月19日	刊登于指定媒体的《关于2017年年度日常关联交易执行情况及2018年日常关联交易预计的公告》、《关于增加2018年日常关联交易额度
江苏中南建设装饰有限公司						19,215	25.83%	19,000	是	转账	19,215.49		
江苏中南物业服务服务有限公司及其子公司						23,539	31.64%	22,600	是	转账	16,757.05		
金丰环球装饰工程（天津）有限公司						17,059	22.93%	20,000	否	转账	17,059.33		
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	4,401	100%	6,000	否	转账	4,401	2018年12月19日	
上述主体之外中南控股集团有限公	同一控制方	接受关联人提供的物	提供物业管理服务、商	公开招标，市场定价	市场定价	8,665	100%	8,800	否	转账	8,665	2018年04月27	

司的关联方		业、工程施工服务、劳务、商品等	品销售等									日、2018年12月19日	的公告》
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			9,888	100%	5,000	是	转账	9,888		
北京城建中南土木工程集团有限公司	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			20,243	-	0	是	转账	20,243		
合计				--	--	117,585	--	110,400	--	--	--	--	--
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）				由于年中公司实施 PPP 项目的 SPV 公司不在公司合并报表范围，北京城建中南土木工程集团有限公司向有关 SPV 公司提供工程服务没有计入关联交易。年末根据提供年度审计的会计师事务所意见，有关 SPV 公司计入公司合并报表范围，导致与北京城建中南土木工程集团有限公司的关联交易增加。									
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

公司报告期无应披露而未披露的资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

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

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

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关于公司出售子公司股权暨关联交易的公告》（公告编号：2018-047）	2018年4月27日	指定媒体
《关于出售全资子公司股权暨关联交易的公告》（公告编号：2018-170）	2018年9月22日	指定媒体
《关于受让控股股东合作投资的部分房地产业务子公司股权的关联交易公告》（公告编号：2018-239）	2018年12月13日	指定媒体

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

公司报告期不存在重大承包情况。

（3）租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

2、重大担保

(1) 担保情况

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）					
担保对象名称	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
南京锦安中垠房地产开发有限公司	124,800	连带责任保证	36个月	否	否
常熟冠城宏翔房地产有限公司	66,150	连带责任保证	36个月	否	否
苏州天宸房地产开发有限公司	13,500	连带责任保证	36个月	否	否
常熟志诚房地产开发有限公司	11,250	连带责任保证	36个月	否	否
徐州鑫众房地产开发有限公司	19,800	连带责任保证	36个月	否	否
重庆首铭房地产开发有限公司	13,200	连带责任保证	12个月	是	否
徐州锦川房地产开发有限公司	13,500	连带责任保证	12个月	是	否
嘉兴市嘉南置业有限公司	88,000	连带责任保证	36个月	否	否
慈溪恒坤置业有限公司	12,834	连带责任保证	24个月	否	否
慈溪市崇桂房地产开发有限公司	5,500	连带责任保证	24个月	否	否
慈溪星坤置业有限公司	11,220	连带责任保证	12个月	否	否
西安智晟达置业有限公司	80,000	连带责任保证	24个月	否	否
太仓中南雅苑房地产开发有限公司	20,000	连带责任保证	36个月	否	否
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	44,000	连带责任保证	24个月	否	否
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	30,000	连带责任保证	24个月	否	否
诸暨璟石置业有限公司	16,500	连带责任保证	36个月	否	否
开封晖达中南置业有限公司	43,000	连带责任保证	12个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）	2,089,156	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			303554
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）	2,539,856	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			519254
公司对子公司的担保情况					
南通中南新世界中心开发有限公司	70,000	连带责任保证	120个月	否	否
万宁中南城房地产发展有限责任公司	20,000	连带责任保证	36个月	否	否
武汉锦御中南房地产开发有限公司	105,000	连带责任保证	24个月	是	否
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	48,000	连带责任保证	24个月	是	否
南通锦庭置业有限公司	55,000	连带责任保证	36个月	否	否
无锡中南雅苑置地有限公司	40,000	连带责任保证	24个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,500	连带责任保证	24个月	否	否
文昌中南房地产开发有限公司	100,000	连带责任保证	36个月	否	否
南通锦益置业有限公司	150,000	连带责任保证	36个月	否	否
儋州中南房地产开发有限公司	35,000	连带责任保证	36个月	否	否
成都中南世纪房地产开发有限公司	150,000	连带责任保证	24个月	否	否
成都中南骏锦房地产开发有限公司	60,000	连带责任保证	24个月	否	否
嘉兴锦善置业有限公司	23,000	连带责任保证	24个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	28,000	连带责任保证	24个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	101,000	连带责任保证	36个月	否	否
常熟中南金锦置地有限公司	210,000	连带责任保证	24个月	否	否
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	55,000	连带责任保证	24个月	否	否
无锡中南雅苑置地有限公司	25,000	连带责任保证	24个月	否	否
杭州中南锦望置业有限公司	85,000	连带责任保证	36个月	否	否
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	150,000	连带责任保证	28个月	否	否
嘉兴锦善置业有限公司	42,000	连带责任保证	36个月	否	否
成都中南锦腾房地产开发有限公司	136,100	连带责任保证	24个月	是	否
北京长岛新业企业管理有限公司	60,000	连带责任保证	36个月	否	否
成都中南安居房地产开发有限公司	26,700	连带责任保证	48个月	否	否
青岛中南城房地产有限公司	60,000	连带责任保证	24个月	否	否
丹阳中南锦腾房地产开发有限公司	20,000	连带责任保证	12个月	是	否
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	200,000	连带责任保证	12个月	否	否
如东中南锦辰房地产开发有限公司	30,000	连带责任保证	36个月	否	否
成都中南骏锦房地产开发有限公司	60,000	连带责任保证	36个月	否	否
菏泽中南花成置业有限公司	20,000	连带责任保证	18个月	否	否
成都中南世纪房地产开发有限公司	110,000	连带责任保证	24个月	否	否

成都中鼎嘉和置业有限公司	45,000	连带责任保证	48 个月	否	否
西安中南嘉丰置业有限公司	25,420	连带责任保证	36 个月	否	否
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	50,000	连带责任保证	12 个月	否	否
南充中南锦业置业有限公司	30,000	连带责任保证	36 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000	连带责任保证	12 个月	否	否
仁寿中南骏锦房地产开发有限公司	40,000	连带责任保证	12 个月	否	否
临沂锦琴房地产开发有限公司	46,750	连带责任保证	36 个月	否	否
海门中南世纪城（香港）有限公司	60,665	连带责任保证	36 个月	否	否
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	100,000	连带责任保证	36 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司	55,000	连带责任保证	15 个月	否	否
宁波中璟置业有限公司	8,360	连带责任保证	6 个月	是	否
宁波中璟置业有限公司	30,000	连带责任保证	12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	12,000	连带责任保证	12 个月	否	否
泰安中南城市投资有限责任公司					
如皋中南锦信置业有限公司	29,000	连带责任保证	12 个月	否	否
江阴苏泰房地产有限公司	65,000	连带责任保证	24 个月	否	否
南通中昱建材有限公司	162,234	连带责任保证	36 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司	40,000	连带责任保证	18 个月	否	否
上海祺照置业有限公司	153,861.65	连带责任保证	30 个月	否	否
淮安市嘉华置业有限公司	10,000	连带责任保证	24 个月	否	否
宁波中南锦时置业有限公司	45,000	连带责任保证	36 个月	否	否
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	20,000	连带责任保证	24 个月	否	否
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	30,000	连带责任保证	24 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000	连带责任保证	12 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）	6,982,600	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			1,518,291
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）	10,166,265	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			3,450,591
公司担保总额（即前项的合计）					
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）	9,071,756	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）			1,821,845
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）	12,706,121	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）			3,969,845
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例					228.17%
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）					2,792,228
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）					2,564,604
上述三项担保金额合计（D+E+F）					2,792,228

（2）违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有闲置资金	1,058,000	65,000	0
券商理财产品	自有闲置资金	5.03	5.03	0
合计		1,058,005.03	65,005.03	0

报告期内公司不存在单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财情况。

报告期内公司不存在委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形。

（2）委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

详见 2019 年 4 月 23 日刊登于指定媒体的《2018 年度企业社会责任报告》。

十九、其他重大事项的说明

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、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

	本次变动前		本次变动增减（+，-）	本次变动后	
	数量	比例	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	9,950,547	0.27%	0	9,950,547	0.27%
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%	0	9,950,547	0.27%
4、外资持股					
二、无限售条件股份	3,699,838,250	99.73%	0	3,699,838,250	99.73%
1、人民币普通股	3,699,838,250	99.73%	0	3,699,838,250	99.73%
2、境内上市的外资股					
3、境外上市的外资股					
4、其他					
三、股份总数	3,709,788,797	100.00%	0	3,709,788,797	100.00%

股份变动的原因：不适用

股份回购的实施进展情况：不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容：不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况：适用

单位：万元

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
江苏中南建设集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	2018 年 12 月 04 日	7.99%	200,000	2018 年 12 月 04 日	200,000	

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内，公司以 2018 年 8 月 13 日为授予日，向符合授权条件的 49 名激励对象授予 21,580 万份股票期权，行权价格为 6.33 元/股。本次授予股票期权的有效期限自 2018 年 8 月 13 日至有关股票期权行权期结束，最长不超过 48 个月。

3、现存的内部职工股情况：不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		43,171		2019 年 3 月末普通股股东总数		33,124		
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	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	6,086,900	0	2,019,190,975	质押	1,471,241,510
中海信托股份有限公司—中海信托—中南建设员工持股计划集合	其他	3.52%	130,758,148	0	0	130,758,148	-	0

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	其他	3.21%	119,209,807	0	0	119,209,807	-	0	
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	2.70%	100,066,938	-61,906,024	0	100,066,938	-	0	
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	2.61%	96,769,117	-73,530,610	0	96,769,117	-	0	
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	1.70%	63,195,700	63,195,700	0	63,195,700	-	0	
香港中央结算有限公司	境外法人	1.59%	58,869,714	54,193,567	0	58,869,714	-	0	
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	其他	1.58%	58,455,145	58,455,145	0	58,455,145	-	0	
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	其他	0.96%	35,781,688	35,781,688	0	35,781,688	-	0	
招商银行股份有限公司—东方红优享红利沪港深灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.46%	17,105,064	17,105,064	0	17,105,064	-	0	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	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、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因认购公司非公开发行股票，上述股票已于 2017 年 4 月 20 日解除限售。								
上述股东关联关系或一致行动的说明	中南城市建设投资有限公司为本公司控股股东。中海信托股份有限公司—中海信托—中南建设员工持股计划集合资金信托计划为公司 2017 年员工持股计划持有。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与招商银行股份有限公司—东方红优享红利沪港深灵活配置混合型证券投资基金存在关联，管理人均为上海东方证券资产管理有限公司。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《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。								
前 10 名无限售条件股东持股情况									
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类							
		种类	数量						
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						
中海信托股份有限公司—中海信托—中南建设员工持股计划集合资金信托计划	130,758,148	人民币普通股	130,758,148						
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	119,209,807	人民币普通股	119,209,807						
泰达宏利基金—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司	100,066,938	人民币普通股	100,066,938						
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	96,769,117	人民币普通股	96,769,117						
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	63,195,700	人民币普通股	63,195,700						
香港中央结算有限公司	58,869,714	人民币普通股	58,869,714						
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	58,455,145	人民币普通股	58,455,145						
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	35,781,688	人民币普通股	35,781,688						
招商银行股份有限公司—东方红优享红利沪港深灵活配置混合型证券投资基金	17,105,064	人民币普通股	17,105,064						
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	中南城市建设投资有限公司为本公司控股股东。中海信托股份有限公司—中海信托—中南建设员工持股计划集合资金信托计划为公司 2017 年员工持股计划持有。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与招商银行股份有限公司—东方红优享红利沪港深灵活配置混合型证券投资基金存在关联，管理人均为上海东方证券资产管理有限公司。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《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。								
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中南城市建设投资有限公司	陈锦石	2005 年 02 月 01 日	76987740X	房地产开发投资
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期末，中南城市建设投资有限公司持有江苏哈工智能机器人股份有限公司（证券简称：哈工智能，证券代码：000584.SZ）22,075,050 股。			

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

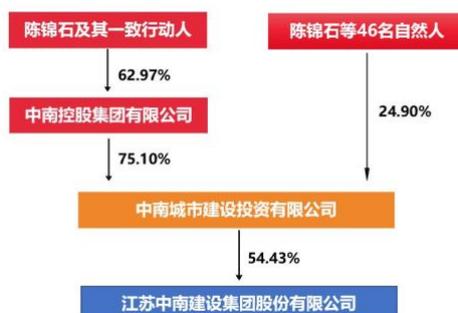
实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

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

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司：不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东：不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况：不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	2018 年初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	2018 年底持股数 (股)
鲁贵卿	副董事长	现任	男	61	2017 年 5 月 16 日	2020 年 5 月 16 日	20,000	0	0	0	20,000
陈显含	董事、副总经理	现任	女	34	2017 年 5 月 16 日	2020 年 5 月 16 日	13,247,397	0	0	0	13,247,397
合计	--	--	--	--	--	--	13,267,397	0	0	0	13,267,397

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
辛琦	董事、副总经理	新当选	2018 年 05 月 18 日	董事会聘任，股东大会选举
刘旼	董事、副总经理	新当选	2018 年 05 月 18 日	董事会聘任，股东大会选举
孙三友	董事、财务总监	新当选	2018 年 05 月 18 日	董事会聘任，股东大会选举
钱军	监事会主席	任免	2018 年 05 月 18 日	股东大会选举
罗俊	副总经理	新当选	2018 年 06 月 27 日	董事会聘任副总经理
梁洁	董事会秘书	新当选	2018 年 06 月 27 日	董事会聘任董事会秘书
涂子沛	董事	离任	2018 年 03 月 28 日	因个人原因辞职
钱军	董事、财务总监	任免	2018 年 04 月 19 日	因工作变动原因辞职
陈小平	董事、副总经理	离任	2018 年 04 月 19 日	因工作变动原因辞职
张伟	董事会秘书	离任	2018 年 06 月 27 日	因个人原因辞职
张良	监事会主席	离任	2018 年 04 月 25 日	因个人原因辞职
施建华	副总经理	离任	2018 年 04 月 25 日	因工作变动原因辞职
陆亚行	副总经理	离任	2018 年 04 月 25 日	因个人原因辞职
陶燕	副总经理	离任	2018 年 04 月 25 日	因工作变动原因辞职

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

陈锦石，男，1962年出生，EMBA，高级工程师、十二届全国人大代表。曾任中南控股集团有限公司总经理、中南房地产业有限公司总经理。2009年6月起任公司董事长、总经理，2017年5月起任董事会战略委员会主任委员、提名委员会委员、薪酬与考核委员会委员。目前还任中南控股集团有限公司董事长、中南城市建设投资有限公司董事长。

鲁贵卿，男，1958年出生，教授级高级工程师。曾任中国建筑第五工程局有限公司总经理、董事长，中国建筑股份有限公司总经济师。2017年5月起任公司副董事长、战略委员会委员。目前还任中南控股集团有限公司董事局副主席、总裁。

智刚，男，1972年出生，博士学历，高级经济师。曾任青岛市第一市政工程公司经营处副处长、中南控股集团有限公司副总经理、财务总监。2009年6月起任公司董事、副总经理、董事会秘书，2017年5月起任董事会审计委员会委员。现任公司董事、副总经理，目前还任中南控股集团有限公司董事。

陈显含，女，1985年出生，大学本科学历。2010年8月起任公司董事，2018年4月起任公司副总经理。目前还任中南控股集团有限公司董事。

李若山，男，1949年出生，博士学历，复旦大学教授、博士生导师。曾任厦门大学经济学院会计系副主任，经济学院副院长；复旦大学管理学院会计系主任、金融系主任、管理学院副院长，上海证券交易所上市公司专家委员会委员、财政部会计准则委员会咨询专家、中注协惩戒委员会副主任。2015年5月起任公司董事，目前还任复旦大学管理学院MPAcc学术主任。

刘旼，男，1969年出生，本科学历，高级工程师。曾任中建五局局长助理、中建五局一公司董事长、总经理，中建五局直属公司、东北公司总经理、中建五局北京公司党委书记、总经理。2018年4月起任公司副总经理，2018年5月起任公司董事。

辛琦，男，1976年出生，工商管理硕士，会计师。曾任中海发展（上海）有限公司财务总监，阳光城集团股份有限公司财务总监。2018年4月起任公司副总经理，2018年5月起任公司董事。

孙三友，男，1960年出生，硕士学历，高级会计师。曾任中建八局副总会计师、中国建筑股份公司资金管理部副总经理、中国海外宏洋集团财务资金管理部总经理、中南控股集团有限公司财务负责人。2018年4月起任公司财务总监，2018年5月起任公司董事。

金德钧，男，1944年出生，大学本科学历，高级工程师，具有独立董事资格证书。1970年至1998年，曾任职于中国建筑第一工程局，历任技术员、干事、秘书，工程处党总支书记，工程公司副经理，党委副书记，工程局党委副书记，党委书记，工程局局长；1995年任中建一局集团公司董事长兼党委书记；1998年7月至2000年11月任建设部建筑管理司司长；2000

年11月至2004年11月任建设部总工程师，兼任全国建筑市场稽查特派员办公室主任；2004年至2010年任住房和城乡建设部科学技术委员会副主任（常务）；2009年4月至2014年9月任中国市政工程协会会长。2014年3月起任公司独立董事，薪酬与考核委员会主任委员、提名委员会委员。

黄峰，男，1970年出生，大学本科学历，中国注册会计师、注册税务师、北注协专家型管理人才。曾任职于中国银行北京分行；1998年至2007年，任职于北京京都会计师事务所，历任高级审计人员、项目经理、部门经理。2014年3月起任公司独立董事，审计委员会主任委员。目前还任瑞华会计师事务所合伙人、北京千方科技股份有限公司独立董事、上海中毅达股份有限公司独立董事、爱迪星（北京）科技有限公司执行董事、经理等。

倪俊骥，男，1978年出生，大学本科学历，律师。2014年3月起任公司独立董事、提名委员会主任委员、审计委员会委员。目前还任国浩律师事务所律师、合伙人。

曹益堂，男，1976年出生，硕士学历。曾任美特斯邦威集团战略发展部部长，德邦证券有限公司直接投资部负责人，九牧王服饰有限公司战略管理中心总监，浙江利豪家具有限公司总经理，维格娜丝独立董事，上海金石源和荟股权投资管理合伙企业（有限合伙）合伙人。2017年5月起任公司独立董事，目前还任深圳前海复星长歌时尚产业投资基金（有限合伙）执行事务合伙人代表，浙江红蜻蜓鞋业股份有限公司（上海证券交易所上市公司，代码603116）独立董事，南极电商股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，代码002127）副总经理兼董事会秘书。

钱军，男，1977年出生，复旦EMBA，高级经济师。曾任南通建筑工程总承包有限公司财务总监，江苏中南建设集团股份有限公司董事、财务总监，中南控股集团有限公司董事、高级副总裁。2015年4月~2018年4月任公司财务总监，2017年5月至2018年5月任公司董事，2018年5月起任公司监事、监事会主席，目前还任中南控股集团有限公司监事会主席。

张剑兵，男，1961年出生，大学文化。曾任海门公安局刑警大队大队长、公安局副局长、南通市公安局刑警支队支队长。2017年5月起任公司监事，目前还任中南控股集团有限公司监事会副主席。

赵桂香，女，1976年出生，复旦EMBA。曾任中南控股集团有限公司监事会常务副主席。2017年5月起任公司监事。

罗俊，男，1972年出生，经济学硕士/EMBA，中国注册会计师。曾任泰禾集团股份有限公司副总裁兼财务总监，首创置业股份有限公司副总裁兼财务总监。2018年6月起任公司副总经理。

梁洁，男，1977年出生，研究生学历。2005年至2018年任万科企业股份有限公司证券事务代表。2018年6月起任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈锦石	中南控股集团有限公司	董事长			是
陈锦石	中南城市建设投资有限公司	董事长			是
鲁贵卿	中南控股集团有限公司	董事局副主席、总裁			是
智刚	中南控股集团有限公司	董事			是
陈昱含	中南控股集团有限公司	董事			否
钱军	中南控股集团有限公司	监事会主席			是
张剑兵	中南控股集团有限公司	监事会副主席			是

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
黄峰	瑞华会计师事务所	合伙人	2008年8月		是
黄峰	爱迪星（北京）科技有限公司	执行董事、经理	2014年9月		否
黄峰	北京千方科技股份有限公司	独立董事	2017年9月		是
黄峰	上海中毅达股份有限公司	独立董事	2019年3月		是
倪俊骥	国浩律师事务所	合伙人	2005年4月		是
曹益堂	深圳前海复星长歌时尚产业投资基金（有限合伙）	执行事务合伙人代表	2016年1月		是
曹益堂	浙江红蜻蜓鞋业股份有限公司	独立董事	2016年9月		是
曹益堂	南极电商股份有限公司	董事会秘书兼副总经理	2018年9月		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况：

2018年8月23日，针对公司2017年出让深圳项目部分股权事项未及时履行临时信息披露义务，江苏证监局向公司出具警示函。2019年3月29日，深交所针对同一事项，给予公司及公司董事长兼总经理陈锦石、离任财务总监兼现任监事会主席钱军、离任董事会秘书张伟、现任董事辛琦以通报批评。

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

况相关，年终奖金与年终考核实际情况相关。

现任董事、监事、高级管理人员 2018 年薪酬情况：

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈锦石	董事长	男	57	现任	1,026.2	是
鲁贵卿	副董事长	男	61	现任	855.0	是
智刚	董事、副总经理	男	47	现任	214.2	是
陈昱含	董事、副总经理	女	34	现任	952.0	否
刘畋	董事、副总经理	男	50	现任	699.9	否
孙三友	董事、财务总监	男	59	现任	405.8	是
辛琦	董事、副总经理	男	43	现任	1336.6	否
李若山	董事	男	70	现任	23.8	否
金德钧	独立董事	男	75	现任	15.0	否
倪俊骥	独立董事	男	41	现任	15.0	否
黄峰	独立董事	男	49	现任	15.0	否
曹益堂	独立董事	男	43	现任	15.0	否
钱军	监事会主席	男	42	现任	150.5	是
赵桂香	职工监事	女	43	现任	81.0	否
张剑兵	监事	男	58	现任	73.6	是
罗俊	副总经理	男	47	现任	447.9	否
梁洁	董事会秘书	男	42	现任	132.5	否
合计					6,459.0	-

2018 年离任董事、监事、高级管理人员 2018 年薪酬情况：

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
涂子沛	离任董事	男	46	离任	105.4	否
陈小平	离任董事	男	42	离任	165.5	否
张良	离任监事	男	45	离任	84.3	否
施建华	离任副总经理	男	55	离任	108.4	是
陆亚行	离任副总经理	女	58	离任	211.5	是
陶燕	离任副总经理	女	50	离任	138.8	是
张伟	离任董事会秘书	男	38	离任	58.4	是
合计					872.3	-

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格(元/股)	报告期末市价(元/股)	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元/股)	期末持有限制性股票数量	2018 年股权激励计划授予股数
刘畋	董事、副总经理	0	0	-	5.61	0	0	0	-	0	4,800,000
辛琦	董事、副总经理	0	0	-	5.61	0	0	0	-	0	8,000,000
孙三友	董事、财务总监	0	0	-	5.61	0	0	0	-	0	2,400,000
罗俊	副总经理	0	0	-	5.61	0	0	0	-	0	8,000,000
梁洁	董事会秘书	0	0	-	5.61	0	0	0	-	0	2,400,000
合计	--	0	0	--	--	0	0	0	--	0	25,600,000
备注(如有)	<p>公司 2018 年 8 月 9 日 2018 年第七次临时股东大会审议通过了《2018 年股票期权激励计划(草案)及摘要》，拟向激励对象授予的股票期权 23,260 万份，约占本激励计划草案公告时公司股本总额 370,978.8797 万股的 6.27%。其中首次授予 49 人(含五位董事、高管)，授予数量 21,580 万份，约占本激励计划草案公告时公司股本总额的 5.82%，占本激励计划股票期权授予总数的 92.78%。股票期权的初始行权价格为 6.33 元。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》，董事会同意以 2018 年 8 月 13 日为授予日，向符合授权条件的 49 名激励对象授予 21,580 万份股票期权。2018 年 9 月 26 日激励计划首次授予股票期权登记完成。具体内容详见刊登于 2018 年 7 月 18 日和 2018 年 8 月 10 日指定媒体上的公告。</p>										

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	23
主要子公司在职员工的数量（人）	16,397
在职员工的数量合计（人）	16,420
当期领取薪酬员工总人数（人）	16,420
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	
销售人员	3,180
技术人员	8,623
财务人员	792
行政人员	1,106
其他管理类人员（包含审计、人事、IT、法律、客户关系及高级管理人员等）	2,719
合计	16,420
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	12
硕士	659
本科	7,415
大专及以下	8,334
合计	16,420

2、薪酬政策

（1）薪酬体系：（1）保持有竞争力的薪酬策略：完善基本工资、各项津贴、绩效奖金、长期激励等多位一体的薪酬体系，对标行业标杆企业的薪资，依据岗位价值差异化进行薪酬定位，并定期结合市场涨幅进行回顾，择优调薪晋升；（2）多元化的激励手段：坚持高绩效导向、多功多得、兼顾物质激励与精神激励，包括经营奖金、专项奖金、荣誉奖励等。

（2）福利政策：除法定福利外，搭建美好+员工福利体系，围绕健康、爱、陪伴的主题全新梳理福利科目与标准，启动商业保险、升级健康体检、改革年休假制度，全面加大员工关怀。

（3）绩效管理：完善绩效管理体系，包括设定绩效目标、绩效跟踪和辅导、绩效评价及结构反馈、绩效结果应用等。

（4）员工发展：结合员工个人发展计划，提供多种形式的培训课程，完善员工职业发展通道。

3、培训计划

1、构建双通道的职业发展路径：秉持“人才是企业第一要素”的理念，关注员工职业发展，为员工提供畅通、宽阔的职业发展路径，针对人才多元属性，构建了管理和专业双向发展通道。

2、打造学习型组织，提升培训专业力：包括内部讲师认证、组织知识沉淀、全方位助力专业条线培训等。

3、打造高效的人才供应链：包括建立高潜人才加速库、任职资格建设、南阳生培养等。

4、驱动组织战略：强化腰部力量，促动战略落地，维护组织健康，激发组织活力。

4、劳务外包情况：不适用

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、按照监管部门颁布的相关法规要求，开展公司治理活动并不断完善公司治理结构。

公司严格按照法律、法规的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有投资者公平获取公司信息。同时，公司加强内幕信息管理，做好内幕信息保密工作，保护广大投资者的合法权益。未来，公司将继续遵循规范透明的原则，不断提高公司治理水平。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与第一大股东中南城市建设投资有限公司及其其它关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。公司控股股东及其实际控制人能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。报告期末发生控股股东及其其它关联企业占用公司资金的情况，公司也未发生向控股股东及其实际控制人报送未公开信息等行为。

三、同业竞争情况：不适用

四、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	披露日期	披露索引
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	54.68%	2018 年 01 月 23 日	2018 年 01 月 24 日	详见 2018 年 1 月 24 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-013）
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	54.78%	2018 年 03 月 13 日	2018 年 03 月 14 日	详见 2018 年 3 月 14 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-026）
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	54.68%	2018 年 04 月 12 日	2018 年 04 月 13 日	详见 2018 年 4 月 13 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-041）
2018 年第四次临时股东大会	临时股东大会	54.81%	2018 年 04 月 24 日	2018 年 04 月 25 日	详见 2018 年 4 月 25 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-045）
2017 年度股东大会	年度股东大会	62.98%	2018 年 05 月 18 日	2018 年 05 月 19 日	详见 2018 年 5 月 19 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-069）
2018 年第五次临时股东大会	临时股东大会	55.78%	2018 年 06 月 08 日	2018 年 06 月 09 日	详见 2018 年 6 月 9 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-083）
2018 年第六次临时股东大会	临时股东大会	54.89%	2018 年 07 月 06 日	2018 年 07 月 07 日	详见 2018 年 7 月 7 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-106）
2018 年第七次临时股东大会	临时股东大会	63.93%	2018 年 08 月 09 日	2018 年 08 月 10 日	详见 2018 年 8 月 10 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-128）
2018 年第八次临时股东大会	临时股东大会	55.59%	2018 年 08 月 30 日	2018 年 08 月 31 日	详见 2018 年 8 月 31 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-154）
2018 年第九次临时股东大会	临时股东大会	55.63%	2018 年 09 月 18 日	2018 年 09 月 19 日	详见 2018 年 9 月 19 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-164）
2018 年第十次临时股东大会	临时股东大会	60.14%	2018 年 10 月 11 日	2018 年 10 月 12 日	详见 2018 年 10 月 12 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-187）
2018 年第十一次临时股东大会	临时股东大会	55.56%	2018 年 11 月 15 日	2018 年 11 月 16 日	详见 2018 年 11 月 16 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-215）
2018 年第十二次临时股东大会	临时股东大会	55.70%	2018 年 12 月 04 日	2018 年 12 月 05 日	详见 2018 年 12 月 5 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-225）
2018 年第十三次临时股东大会	临时股东大会	63.68%	2018 年 12 月 28 日	2018 年 12 月 29 日	详见 2018 年 12 月 29 日刊登于指定媒体的公告（公告编号：2018-253）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会：不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
金德钧	25	8	17	0	0	否	6
倪俊骥	25	8	17	0	0	否	6
曹益堂	25	8	17	0	0	否	12
黄峰	25	8	17	0	0	否	8

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳：是

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）董事会审计委员会履职情况

1、公司董事会审计委员会由 3 名董事组成，其中 2 名独立董事。2018 年度，董事会审计委员会严格按照公司《审计委员会工作细则》工作。报告期内，审计委员会召开了 4 次委员会会议，审议了公司定期财务报告、内部控制报告、续聘会计师事务所等事项。

2、2019 年 1 月，审计委员会成员、董事会秘书、财务总监与外部审计机构召开 2018 年年报工作第一次见面会。会议就公司的经营情况、会计政策等问题进行了充分的沟通，协商确定了公司 2018 年度财务报告审计工作时间安排。

3、审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表按照会计准则编制，在所有重大方面公允反映了公司的财务状况和经营成果。审计委员会与审计师在审计过程中保持密切联系与沟通，就审计过程中发现的问题及时交换意见，确保审计的独立性和审计工作如期完成。

4、2019 年 4 月，审计委员会成员、董事会秘书、财务总监与外部审计机构再一次审阅 2018 年年度报告。审计委员会审议审计报告初稿、分红派息预案、续聘会计师事务所的议案、内控自我评价报告和关联交易的授权情况。年审会计师对 2018 年度报告的审计情况进行汇报，董事会审计委员会详细了解了审计过程中有关内部控制、关联交易、对外担保、资金占用等事项，对审计师的工作表示认可。

（二）董事会薪酬与考核委员会履职情况

薪酬与考核委员会成员工作勤勉，为公司激励体系的建立发挥了重要的作用。2018 年，薪酬与考核委员会对公司股票期权激励计划进行了讨论，委员会与管理层保持密切沟通，对董事和高级管理人员的履行职责情况进行年度绩效考评，对年度报告中公司董事、监事和高级管理人员的薪酬情况进行了审议。

（三）董事会提名委员会的履职情况

报告期内，董事会提名委员会召开 2 次临时会议，根据《公司章程》、《董事会提名委员会工作细则》等的规定，认真审核了陈昱含女士、刘畋先生、辛琦先生、孙三友先生、罗俊先生、梁洁先生的相关材料。审议认为，上述人员具有担任公司董事或高级管理人员相适应的工作阅历和经验，不存在《公司法》第 147 条规定不得担任公司董事和高级管理人员的情形，亦未有被中国证监会处以证券市场禁入处罚，期限未满的情形，符合担任公司董事或高级管理人员的条件，同意将聘任上述人员议案提交公司董事会审议。

（四）董事会战略委员会的履职情况

报告期内，公司战略委员会开会审议了公司建立期权激励计划的议案，委员会委员还密切关注国家政策及行业动态，督促公司聚焦主业发展。认真分析行业形势，把握公司发展的方向。

七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了完善的高级管理人员绩效考评体系和激励体系，高级管理人员的工作绩效与其收入直接挂钩，定期向董事会进行工作汇报，董事会对其经营管理工作进行考评。根据薪酬考核体系及高级管理人员担任的职务、岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业平均薪酬水平并根据个人业绩确定年度绩效奖金。

报告期内，公司通过实施股权激励结合实施中的员工持股计划，充分调动经营管理层和员工的积极性和创造性，吸引和保留优秀管理人才和业务核心人员，提高公司员工的凝聚力和公司竞争力，分享企业发展成果，实现公司、股东和员工利益的一致性。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况：不适用

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 年 04 月 23 日	
内部控制评价报告全文披露索引	指定媒体	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		62.92%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		94.67%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；公司更正已公布的财务报告；注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。	公司违反国家法律法规并受到被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等处罚；公司重大决策未按照法律法规和公司制度履行决策程序；公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；公司内部控制重大或重要缺陷未得到整改；公司中高级管理人员和高级技术人员流失严重。
定量标准	资产潜在错报：重大缺陷 错报金额 \geq 资产总额的 1%；重要缺陷 资产总额的 0.5% \leq 错报金额 $<$ 资产总额的 1%；一般缺陷 错报金额 $<$ 资产总额的 0.5%。营业收入潜在错报：重大缺陷 错报金额 \geq 营业收入总额的 1%；重要缺陷 营业收入总额的 0.5% \leq 错报金额 $<$ 营业收入总额的 1%；一般缺陷 错报金额 $<$ 营业收入总额的 0.5%。所有者权益潜在错报：重大缺陷 错报金额 \geq 所有者权益总额的 3%；重要缺陷 所有者权益总额的 1.5% \leq 错报金额 $<$ 所有者权益总额的 3%；一般缺陷 错报金额 $<$ 所有者权益总额的 1.5%。利润总额潜在错报：重大缺陷 错报金额 \geq 利润总额的 5%；重要缺陷利润总额的 3% \leq 错报金额 $<$ 利润总额的 5%；一般缺陷 错报金额 $<$ 利润总额的 3%。	公司非财务报告内部控制缺陷定量标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量标准执行。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司于 2018 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2019 年 04 月 23 日
内部控制审计报告全文披露索引	指定媒体
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

第九节 公司债券相关情况

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
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(第一期)	16中南01	112325.SZ	2016年1月22日	2021年1月22日	100,000	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。
江苏中南建设集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	16中建01	118649.SZ	2016年04月26日	2019年04月26日	91,000	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。
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)	16中南02	112418.SZ	2016年07月27日	2021年07月27日	120,000	6.00%	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。
江苏中南建设集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第三期)	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。
江苏中南建设集团股份有限公司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。
江苏中南建设集团股份有限公司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。
江苏中南建设集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	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中建01、16中南02、16中南03、17中南01、17中南02和18中南01; 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	15中南01:于2018年08月27日完成回售摘牌及付息兑付工作; 15中南02:于2018年10月22日完成回售摘牌及付息兑付工作; 15中南03:于2018年12月11日完成回售摘牌及付息兑付工作; 16中南01:于2018年01月22日完成2018年的付息兑付工作; 16中建01:于2018年04月26日完成2018年的付息兑付工作; 16中南02:于2018年07月27日完成2018年的付息兑付工作; 16中南03:于2018年09月29日完成2018年的付息兑付工作; 16中筑01:于2018年11月07日完成2018年的付息兑付工作; 17中南01:于2018年12月14日完成2018年的付息兑付工作; 17中南02:于2018年12月28日完成2018年的付息兑付工作; 18中南01:尚未到兑付时间						
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)	1、16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。

2、16 中建 01

本期债券期限为 3 年，附债券存续期内的第 1 年末和第 2 年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。公司向投资者披露是否上调本期债券票面利率及上调幅度后，本期债券持有人有权在债券存续期第 1 年和第 2 年的付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给公司。公司将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司向投资者披露是否上调本期债券票面利率及上调幅度之日起的 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的转让系统进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，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上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

3、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。

4、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。

5、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

	<p>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。</p> <p>6、17 中南 01</p> <p>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以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。</p> <p>7、17 中南 02</p> <p>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以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。</p> <p>8、18 中南 01</p> <p>本期债券的期限为 3 年，附第 1 年末及第 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 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以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 5 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。</p>
--	---

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	16 中建 01	长城证券股份有限公司	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 9 层	张腾博	010-88366062
2	18 中南 01	中山证券有限责任公司	深圳市南山区科技中一路西华强高新大厦 7 层	陈然	0755-82520746
3	16 中南 01 16 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	姚巍巍	010-59312900

	17 中南 01 17 中南 02				
4	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
5	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
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：					
序号	名称		办公地址		
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		
3	联合信用评级有限公司		北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层		

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 中建 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。
年末余额（万元）	0
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

四、公司债券信息评级情况

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

2018 年 6 月 26 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 中建 01”、“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 2018 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 中建 01”、“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+。鉴于 2018 年度“15 中南 01”、“15 中南 02”和“15 中南 03”已完成全额兑付，根据相关监管规定及东方金诚国际信用评估有限公司业务管理相关制度，东方金诚国际信用评估有限公司终止对“15 中南 01”、“15 中南 02”和“15 中南 03”的评级。东方金诚国际信用评估有限公司将在“16 中建 01”、“16 中南 01”、“16 中南 03”、“16 中南 02”、“17 中南 01”和“17 中南 02”存续期内，于中南建设公布年报后两个月内出具定期跟踪评级报告，并在发生可能影响公司或公司债券信用质量的重大事项时出具不定期跟踪评级报告。东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站(<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告。

2、16 中筑 01

2018 年 6 月 26 日，大公国际资信评估有限公司对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《江苏中南建筑产业集团有限责任公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告》。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 中筑 01”债券信用等级维持 AA。大公国际资信评估有限公司将在“16 中筑 01”债券存续期内，在中南建筑公布年大公国际资信评估有限公司将在“16 中筑 01”债券存续期内，在中南建筑公布年报后两个月内出具定期跟踪评级报告，并在发生影响评级报告结论的重大事项时出具不定期跟踪评级报告。大公国际出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，在交易所网站和监管部门指定的其他媒体上予以公告。

3、18 中南 01

2018 年 11 月 26 日，联合信用评级有限公司对公司及公司拟发行的“18 中南 01”的信用状况进行了评级，出具《江苏中南建设集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》。根据评级报告，公司主体信用等级 AA+，评级展望稳定；“18 中南 01”债券信用等级 AA+。联合信用评级有限公司将在“18 中南 01”债券存续期内，在中南建设公布年报后两个月内出具定期跟踪评级报告，并在发生影响评级报告结论的重大事项时出具不定期跟踪评级报告。联合信用评级出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，在交易所网站和监管部门指定的其他媒体上予以公告。

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

因拟变更“15 中南 02”期限结构以及变更回售登记期事项，公司于 2018 年 9 月 7 日在公司会议室召开“15 中南 02”2018 年第一次债券持有人会议，审议了《关于提请江苏中南建设集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第二期）持有人同意变更债券期限结构及回售登记期的议案》，该议案经“15 中南 02”债券持有人表决通过。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

长城证券股份有限公司作为公司“15 中南 01”和“16 中建 01”的受托管理人、中山证券有限责任公司作为公司“15 中南 02”、“15 中南 03”和“18 中南 01”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，长城证券股份有限公司完成了公司“15 中南 01”和“16 中建 01”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“15 中南 02”和“15 中南 03”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；长城证券股份有限公司、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“2018 年累计新增借款超过上年末净资产的 20%”和“2018 年累计新增借款超过上年末净资产的 40%”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深圳证券交易所网站。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同期变动率	说明
息税折旧摊销前利润	392,878.62	139,781.25	181.07%	系本期结转利润增加所致
流动比率	121.00%	138.87%	-17.87 个百分点	
资产负债率	91.69%	89.82%	1.31 个百分点	
速动比率	43.91%	39.91%	4 个百分点	
EBITDA 全部债务比	6.78%	2.52%	4.26 个百分点	主要系本期息税折旧摊销前利润增加所致。
利息保障倍数	0.72	0.31	132.26%	主要系本期息税前利润增加所致
现金利息保障倍数	5.38	0.75	617.33%	主要系本期公司签约销售收入增加、销售回款增加导致经营活动产生的现金流量净额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	0.81	0.36	125%	主要系本期息税折旧摊销前利润增加所致。
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	100%	100%	-	

九、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、江苏中南建设集团股份有限公司2015年度第一期非公开定向债务融资工具

本公司在2015年6月5日发行非公开定向债务融资工具10亿元（简称：15中南建设PPN001），公司于2018年6月5日按时足额支付2018年度利息并兑付本金。

2、江苏中南建设集团股份有限公司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），公司于2018年6月26日按时足额支付2018年度利息并回售5000万元。

3、江苏中南建设集团股份有限公司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），公司于2018年6月26日按时足额支付2018年度利息并回售14000万元。

4、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），2018年公司已经按时足额支付利息并兑付中南1优3本金。

5、江苏中南建设集团股份有限公司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），尚未到付息兑付时间。

6、江苏中南建设集团股份有限公司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），尚未到付息兑付时间。

7、江苏中南建设集团股份有限公司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），尚未到付息兑付时间。

十、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，与工商银行、农业银行、中国银行、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，公司共获得银行授信额度1182.53亿元，其中已使用授信额度为348.6亿元，剩余授信额度为833.93亿元。报告期内，公司偿还银行贷款182.89亿元。

十一、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。

十二、报告期内发生的重大事项

1、截至2018年3月31日，公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，详见2018年4月27日刊登于指定媒体的《关于2018年当年累计新增借款的公告》（公告编号：2018-065）；

2、截至2018年6月30日，公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十，详见2018年7月7日刊登于指定媒体的《关于2018年当年累计新增借款与对外担保的公告》（公告编号：2018-107）。

十三、公司债券是否存在保证人

公司债券不存在保证人。

审计报告

致同审字(2019)第 110ZA6183 号

江苏中南建设集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了江苏中南建设集团股份有限公司(以下简称中南建设公司)财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了中南建设公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

(一) 房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、26、附注五、37 及附注十四、1。

1、 事项描述

房地产开发项目的收入占中南建设 2018 年度营业收入总额的 68.71%。由于房地产开发项目的收入对中南建设的重要性,以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对中南建设的利润产生重大影响,因此,我们将中南建设房地产开发项目的收入确认作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认实施的审计程序主要包括：

（1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

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

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

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

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

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

（二）存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三、13，附注三、33 及附注五、6。

1、事项描述

截止 2018 年 12 月 31 日，中南建设已完工开发产品、开发成本（以下统称“存货”）的账面余额 12,653,944.20 万元，相应存货跌价准备余额 6,866.46 万元。存货按照成本与可变现净值孰低计量，在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，因此，我们将中南建设公司存货可变现净值的确定作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估实施的审计程序主要包括：

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

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

（3）访谈管理层聘任的评估专家，评价其独立性和胜任能力；

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

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

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

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

四、其他信息

中南建设管理层对其他信息负责。其他信息包括中南建设 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

中南建设公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允

反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督中南建设公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否

公允反映相关交易和事项。

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

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

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

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

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师
（项目合伙人）

中国注册会计师

中国·北京

二〇一九年 四月二十二日

财务报表

合并及母公司资产负债表

2018 年度

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	20,416,915,066.92	743,761,081.40	14,269,939,756.38	1,961,408,141.31
以公允价值计量且其变动计	45,327,129.09	260,090.00	4,649,489.89	390,290.00
应收票据及应收账款	9,656,105,555.86		8,225,566,410.16	
其中：应收票据	1,091,542,043.50		894,038,289.99	
应收账款	8,564,563,512.36		7,331,528,120.17	
预付款项	8,647,816,626.39	16,419,343.76	10,548,945,040.13	504,388,242.90
其他应收款	28,555,595,536.33	94,262,424,917.35	15,458,368,442.37	88,057,790,398.76
其中：应收股利	47,360,000.00	3,017,351,545.57		500,000,000.00
存货	135,002,590,942.43		110,985,424,495.30	
一年内到期的非流动资产	10,000,000.00	10,000,000.00	3,885,137.62	
其他流动资产	9,560,666,956.41	650,151,013.60	5,415,886,115.00	601,563,053.47
流动资产合计	211,895,017,813.43	95,683,016,446.11	164,912,664,886.85	91,125,540,126.44
非流动资产：				
可供出售金融资产	549,100,000.00	377,100,000.00	377,100,000.00	377,100,000.00
长期应收款	6,508,109,043.20	2,500,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	6,893,425,366.83	19,480,457,928.13	1,530,330,028.54	18,720,266,177.53
投资性房地产	4,210,468,897.66		4,113,144,359.26	
固定资产	3,068,894,608.28	795,952,148.19	3,199,348,216.74	826,333,208.18
在建工程	46,540,513.07		59,529,569.13	
无形资产	599,403,276.77	81,541,911.77	601,724,646.38	76,823,547.36
商誉	4,188,653.58		4,188,653.58	
长期待摊费用	346,898,705.56		148,268,884.22	
递延所得税资产	1,528,698,007.33		1,103,562,202.13	
其他非流动资产	43,342,136.62		836,493,297.82	
非流动资产合计	23,799,069,208.90	20,737,551,988.09	11,983,689,857.80	20,010,522,933.07
资产总计	235,694,087,022.33	116,420,568,434.20	176,896,354,744.65	111,136,063,059.51

合并及母公司资产负债表（续）
2018 年度

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	合并	公司	合并	公司
流动负债：				
短期借款	10,686,892,017.77	2,600,000,000.00	7,193,240,000.00	1,399,570,000.00
应付票据及应付账款	25,170,774,619.91	2,206,657.41	16,096,039,752.75	142,276,048.67
预收款项	110,120,236,000.93		68,434,777,563.95	1,626,500.00
应付职工薪酬	673,382,757.03	1,369,020.80	768,076,455.17	10,963,942.33
应交税费	2,977,273,334.76	14,990,542.31	2,091,602,871.31	5,424,150.63
其他应付款	17,003,846,472.35	78,893,361,657.88	16,787,181,858.88	79,664,380,032.72
其中：应付利息	446,215,105.09	211,153,391.42	369,204,269.98	358,616,655.81
应付股利	211,969.52	211,969.52	2,303,254.76	2,303,254.76
一年内到期的非流动负债	7,326,590,600.61	3,911,590,600.61	5,935,843,333.80	4,478,396,462.03
其他流动负债	1,157,927,825.51		502,492,625.00	
流动负债合计	175,116,923,628.87	85,423,518,479.01	117,809,254,460.86	85,702,637,136.38
非流动负债：				
长期借款	30,127,057,700.00	5,178,600,000.00	26,696,306,903.00	2,423,900,000.00
应付债券	9,801,078,582.53	12,068,631,138.96	13,155,060,304.32	12,415,450,094.65
长期应付款	402,038,077.88	180,618,077.88	659,937,283.87	609,367,283.87
递延收益	134,915,281.20	39,082,417.28	84,874,073.27	40,200,476.03
递延所得税负债	518,641,207.12		474,684,772.90	
非流动负债合计	40,983,730,848.73	17,466,931,634.12	41,070,863,337.36	15,488,917,854.55
负债合计	216,100,654,477.60	102,890,450,113.13	158,880,117,798.22	101,191,554,990.93
股本	3,709,788,797.00	3,709,788,797.00	3,709,788,797.00	3,709,788,797.00
资本公积	2,473,948,709.93	5,545,937,621.57	2,645,840,317.30	5,490,165,279.73
其他综合收益	1,161,567,782.94		1,180,638,181.28	
盈余公积	685,842,754.92	535,189,087.29	325,439,386.26	174,785,718.63
未分配利润	9,367,185,488.98	3,739,202,815.21	7,608,686,764.53	569,768,273.22
归属于母公司股东权益合计	17,398,333,533.77	13,530,118,321.07	15,470,393,446.37	9,944,508,068.58
少数股东权益	2,195,099,010.96		2,545,843,500.06	
股东权益合计	19,593,432,544.73	13,530,118,321.07	18,016,236,946.43	9,944,508,068.58
负债和股东权益总计	235,694,087,022.33	116,420,568,434.20	176,896,354,744.65	111,136,063,059.51

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并及母公司利润表

2018 年度

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	2018 年		2017 年	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	40,110,125,872.49	1,351,578,012.81	30,552,327,467.21	873,192,330.62
减：营业成本	32,264,877,717.64		25,502,391,909.90	
税金及附加	1,453,623,317.00	9,314,448.56	1,545,756,764.16	10,703,447.32
销售费用	966,396,122.20		724,109,285.70	
管理费用	2,390,574,274.59	571,251,853.97	1,768,124,576.50	521,267,180.72
财务费用	415,626,776.31	15,241,342.89	341,607,443.65	71,871,099.55
其中：利息费用	545,669,746.03		276,726,533.61	22,911,151.45
利息收入	193,026,169.03	20,082,856.07	70,401,819.61	12,054,636.31
资产减值损失	206,199,494.64	80,392,416.82	256,456,280.12	21,906,453.84
加：其他收益	137,696,976.83	1,118,058.75	102,279,131.39	21,593,306.87
投资收益(损失以“-”号填列)	579,009,056.16	2,926,908,705.59	614,027,798.06	354,096,478.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	344,131,171.49	259,915,394.24	83,447,132.57	-34,231,457.84
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	53,245,121.21	-130,200.00	35,318,239.58	-284,580.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-26,355,891.40		-2,678,589.90	-11,262,901.85
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	3,156,423,432.91	3,603,274,514.91	1,162,827,786.31	611,586,453.14
加：营业外收入	63,578,182.50	808,858.30	33,216,346.81	289,090.93
减：营业外支出	170,067,101.62	49,686.62	162,425,532.98	1,334,962.76
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	3,049,934,513.79	3,604,033,686.59	1,033,618,600.14	610,540,581.31
减：所得税费用	737,383,606.89		411,303,264.75	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	2,312,550,906.90	3,604,033,686.59	622,315,335.39	610,540,581.31
(一) 按经营持续性分类：				
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	2,312,550,906.90	3,604,033,686.59	622,315,335.39	610,540,581.31
(二) 按所有权归属分类：				
其中：少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	119,453,037.85		-64,990,666.56	
归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	2,193,097,869.05		687,306,001.95	
五、其他综合收益的税后净额	-16,266,295.80		91,147,061.99	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-19,070,398.34		80,279,382.19	
以后将重分类进损益的其他综合收益	-19,070,398.34		80,279,382.19	
1、外币财务报表折算差额	-19,070,398.34		27,082,679.28	
2、自用房地产或作为存货的房地产转换			53,196,702.91	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	2,804,102.54		10,867,679.80	
六、综合收益总额	2,296,284,611.10	3,604,033,686.59	713,462,397.38	610,540,581.31
归属于母公司股东的综合收益总额	2,174,027,470.71		767,585,384.14	
归属于少数股东的综合收益总额	122,257,140.39		-54,122,986.76	
七、每股收益				
(一) 基本每股收益	0.5912		0.1853	
(二) 稀释每股收益				

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并及母公司现金流量表
2018 年度

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2018 年		2017 年	
		合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		90,222,747,573.50		51,676,618,824.79	
收到的税费返还				82,053,464.49	
收到其他与经营活动有关的现金	五、50	6,922,671,376.97	1,462,522,116.38	9,007,010,239.44	56,314,040,078.07
经营活动现金流入小计		97,145,418,950.47	1,462,522,116.38	60,765,682,528.72	56,314,040,078.07
购买商品、接受劳务支付的现金		50,763,893,347.22		48,859,210,390.92	
支付给职工以及为职工支付的现金		5,856,503,674.82	315,572,173.90	4,057,342,427.96	343,002,605.08
支付的各项税费		4,981,015,114.66	64,136,999.68	3,352,048,328.43	76,166,207.18
支付其他与经营活动有关的现金	五、50	16,112,429,003.40	2,178,580,889.97	7,435,015,882.79	51,349,433,822.41
经营活动现金流出小计		77,713,841,140.10	2,558,290,063.55	63,703,617,030.10	51,768,602,634.67
经营活动产生的现金流量净额		19,431,577,810.37	-1,095,767,947.17	-2,937,934,501.38	4,545,437,443.40
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		11,495,448,352.78	10,530,000,000.00	41,032,691,871.44	40,070,386,673.40
取得投资收益收到的现金		82,750,518.70	102,920,797.57	29,483,531.45	29,347,772.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的		105,409,602.96	1,524,781.00	57,525,686.28	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		139,488,980.78	1,367,591,992.82	410,169,494.23	1,014,472,948.10
投资活动现金流入小计		11,823,097,455.22	12,002,037,571.39	41,529,870,583.40	41,114,207,393.85
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,081,481,820.85	13,342,259.56	3,269,214,266.61	496,799,119.41
投资支付的现金		17,015,108,785.43	10,580,050,265.85	40,917,252,532.06	40,281,993,863.38
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		934,591,250.89	1,781,087,018.54	1,077,035,505.18	1,811,894,822.90
支付其他与投资活动有关的现金	五、50	448,292,382.46			
投资活动现金流出小计		24,479,474,239.63	12,374,479,543.95	45,263,502,303.85	42,590,687,805.69
投资活动产生的现金流量净额		-12,656,376,784.41	-372,441,972.56	-3,733,631,720.45	-1,476,480,411.84
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		331,116,129.15		678,034,900.00	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		331,116,129.15		678,034,900.00	
取得借款收到的现金		38,134,870,017.77	10,161,600,500.00	23,438,948,250.94	6,547,563,971.85

发行债券收到的现金		4,300,000,000.00	4,300,000,000.00	1,244,000,000.00	1,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、50	1,878,516,392.97	79,004,638.89	934,543,738.68	850,306,028.15
筹资活动现金流入小计		44,644,502,539.89	14,540,605,138.89	26,295,526,889.62	8,897,870,000.00
偿还债务支付的现金		36,974,270,119.71	11,470,570,500.00	9,925,350,000.00	8,704,140,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,841,898,554.35	2,252,194,922.56	3,591,305,885.83	1,864,023,796.96
支付其他与筹资活动有关的现金	五、50	6,863,973,601.20	546,136,856.51	2,889,114,469.03	167,830,000.00
筹资活动现金流出小计		48,680,142,275.26	14,268,902,279.07	16,405,770,354.86	10,735,993,796.96
筹资活动产生的现金流量净额		-4,035,639,735.37	271,702,859.82	9,889,756,534.76	-1,838,123,796.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,422,078.75		17,263,022.08	
五、现金及现金等价物净增加额		2,735,139,211.84	-1,196,507,059.91	3,235,453,335.01	1,230,833,234.60
加：期初现金及现金等价物余额		10,575,923,207.98	1,940,268,141.31	7,340,469,872.97	709,434,906.71
六、期末现金及现金等价物余额		13,311,062,419.82	743,761,081.40	10,575,923,207.98	1,940,268,141.31

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2018 年度

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	2018 年									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上年年末余额	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				1,132,865,322.84				285,117,374.25		1,417,982,697.09
其他						-571,677.52		571,677.52		
二、本年年初余额	3,709,788,797.00	2,645,840,317.30		1,180,638,181.28		325,439,386.26		7,608,686,764.53	2,545,843,500.06	18,016,236,946.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-171,891,607.37		-19,070,398.34		360,403,368.66		1,758,498,724.45	-350,744,489.10	1,577,195,598.30
（一）综合收益总额				-19,070,398.34				2,193,097,869.05	122,257,140.39	2,296,284,611.10
（二）股东投入和减少资本		-171,891,607.37							-473,001,629.49	-644,893,236.86
1. 股东投入的普通股									324,585,225.52	324,585,225.52
2. 股份支付计入股东权益的金额		54,576,040.05							889,881.05	55,465,921.10
3. 其他		-226,467,647.42							-798,476,736.06	-1,024,944,383.48
（三）利润分配						360,403,368.66		-434,599,144.60		-74,195,775.94
1. 提取盈余公积						360,403,368.66		-360,403,368.66		
2. 对股东的分配								-74,195,775.94		-74,195,775.94
四、本年年末余额	3,709,788,797.00	2,473,948,709.93		1,161,567,782.94		685,842,754.92		9,367,185,488.98	2,195,099,010.96	19,593,432,544.73

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	2017 年									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	3,709,788,797.00	2,654,260,461.24		20,690,179.16		264,385,328.13		6,908,863,677.04	2,646,452,996.44	16,204,441,439.01
加：会计政策变更				1,079,668,619.93				200,472,952.19		1,280,141,572.12
前期差错更正								-69,148,839.43		-69,148,839.43
二、本年初余额	3,709,788,797.00	2,654,260,461.24		1,100,358,799.09		264,385,328.13		7,040,187,789.80	2,646,452,996.44	17,415,434,171.70
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		-8,420,143.94		80,279,382.19		61,054,058.13		568,498,974.73	-100,609,496.38	600,802,774.73
(一) 综合收益总额				80,279,382.19				687,306,001.95	-54,122,986.76	713,462,397.38
(二) 股东投入和减少		-8,420,143.94							-46,486,509.62	-54,906,653.56
1. 股东投入的普通股									678,034,900.00	678,034,900.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他		-8,420,143.94							-724,521,409.62	-732,941,553.56
(三) 利润分配						61,054,058.13		-118,807,027.22		-57,752,969.09
1. 提取盈余公积						61,054,058.13		-61,054,058.13		
2. 对股东的分配								-57,752,969.09		-57,752,969.09
四、本年年末余额	3,709,788,797.00	2,645,840,317.30		1,180,638,181.28		325,439,386.26		7,608,686,764.53	2,545,843,500.06	18,016,236,946.43

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

母公司股东权益变动表
2018 年度

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	2018 年							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	3,709,788,797.00	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								
其他						-571,677.52	-5,145,097.70	-5,716,775.22
二、本年年初余额	3,709,788,797.00	5,490,165,279.73				174,785,718.63	569,768,273.22	9,944,508,068.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		55,772,341.84				360,403,368.66	3,169,434,541.99	3,585,610,252.49
（一）综合收益总额							3,604,033,686.59	3,604,033,686.59
（二）股东投入和减少资本		55,772,341.84						55,772,341.84
1. 股份支付计入股东权益的金额		55,465,921.12						55,465,921.12
2. 其他		306,420.72						306,420.72
（三）利润分配						360,403,368.66	-434,599,144.60	-74,195,775.94
1. 提取盈余公积						360,403,368.66	-360,403,368.66	
2. 对股东的分配							-74,195,775.94	-74,195,775.94
四、本年年末余额	3,709,788,797.00	5,545,937,621.57				535,189,087.29	3,739,202,815.21	13,530,118,321.07

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	2017 年							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	3,709,788,797.00	5,508,809,143.11				113,731,660.50	79,601,424.36	9,411,931,024.97
二、本年初余额	3,709,788,797.00	5,508,809,143.11				113,731,660.50	79,601,424.36	9,411,931,024.97
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-18,643,863.38				61,054,058.13	490,166,848.86	532,577,043.61
(一) 综合收益总额							610,540,581.31	610,540,581.31
(二) 股东投入和减少资本		-18,643,863.38						-18,643,863.38
3. 其他		-18,643,863.38						-18,643,863.38
(三) 利润分配						61,054,058.13	-116,700,890.09	-55,646,831.96
1. 提取盈余公积						61,054,058.13	-61,054,058.13	
2. 对股东的分配							-55,646,831.96	-55,646,831.96
(六) 其他							-3,672,842.36	-3,672,842.36
四、本年年末余额	3,709,788,797.00	5,490,165,279.73				174,785,718.63	569,768,273.22	9,944,508,068.58

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”）原名为大连金牛股份有限公司（以下简称“大连金牛”），大连金牛为东北特殊钢集团有限责任公司（以下简称“东北特钢集团”）旗下的一家上市公司。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。

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

本公司及其子公司（以下简称“本集团”）业务性质和主要经营范围：房地产开发、销售（凭资质证书承接业务）；土木建筑工程施工，物业管理，实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第七届董事会第四十二次会议于 2019 年 4 月 22 日批准。

2、合并财务报表范围

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

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本集团还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

三、重要会计政策及会计估计

本集团根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策参见附注三、16、附注三、19、附注三、20 和附注三、26。

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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 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,其余仍冲减少数股东权益。

(3) 购买子公司少数股东股权

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

(4) 丧失子公司控制权的处理

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

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转入当期损益,由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

(1) 共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

A、确认单独所持有的资产,以及按其份额确认共同持有的资产;

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

(2) 合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

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

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

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

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

10、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，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、公允价值计量

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

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

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

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

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

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

12、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

（1）单项金额重大并单项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）单项金额虽不重大但单项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

(3) 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
信用组合	特定款项	不计提
应收票据	承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险	结合承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险，银行承兑汇票不计提坏账准备；商业承兑汇票，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。

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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（含2年）	10.00	10.00
2-3年（含3年）	15.00	15.00
3-4年（含4年）	20.00	20.00
4-5年（含5年）	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

B、信用组合中，计提坏账准备的比例如下：

特定款项	计提比例
政府机构等单位正常业务款、备用金、押金、保证金	不计提
关联方应收款项	不计提

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、长期股权投资

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

(1) 初始投资成本确定

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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

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

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

(4) 持有待售的权益性投资

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本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。

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

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

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-30	3	3.23-4.85
运输设备	5	3	19.4
电子设备	5	3	19.4
办公设备	5	3	19.4
机器设备	8	3	12.13
其他设备	5/15	3/5	19.40/6.33

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

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

当本集团租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

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

- (5) 每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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

- (6) 大修理费用

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

17、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

18、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。

19、无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、软件、专利权、海域使用权、特许经营权等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	土地使用权存续期间	直线法	--
软件	5 年	直线法	--
专利权	10 年	直线法	--
海域使用权	46 年	直线法	--
特许经营权	10 年	直线法	--

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、21。

20、研究开发支出

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

21、资产减值

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

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22、长期待摊费用

本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以

后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

23、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

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

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

(2) 短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

(3) 离职后福利

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

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

设定受益计划

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

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

(4) 辞退福利

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

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

（5）其他长期福利

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

24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

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

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

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

25、股份支付

（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、期权的有效期限；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、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。

27、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

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

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

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

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

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

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

29、经营租赁与融资租赁

本集团将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 本集团作为出租人

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

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

(2) 本集团作为承租人

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

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

30、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。

31、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。

32、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。

33、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

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

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

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。

34、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

①根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），经第七届董事会第四十二次会议通过，本集团对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本集团对可比期间的比较数据按照财会[2018]15 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并对相应的会计政策进行调整：

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》规定，企业对投资性房地产的后续计量模式可以选择应用成本模式，也可以选择应用公允价值模式。本公司董事会认为，应用公允价值模式计量能够体现投资性房地产的公允价值，有利于投资者了解公司客观的资产状况，会计政策变更后编制的财务报告能够客观、准确地反映公司财务状况和经营成果。

本公司于 2018 年 12 月 28 日召开了第七届董事会第三十六次会议，审议通过《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的议案》。

上述会计政策的累积影响数如下：

受影响的项目	期末数	期初数
其他综合收益	1,132,865,322.84	1,132,865,322.84
未分配利润	392,591,365.05	285,117,374.25
归属于母公司股东权益合计	1,525,456,687.89	1,417,982,697.09
少数股东权益	-203,003.77	-

上述会计政策变更对净利润的影响如下:

项目	本期	上期
营业成本	-99,084,696.11	-67,311,008.93
管理费用	-9,007,691.91	-10,008,027.46
公允价值变动损益	38,853,482.01	35,540,193.02
利润总额	146,945,870.03	112,859,229.41
所得税费用	39,674,883.00	28,214,807.35
净利润	107,270,987.03	84,644,422.06
其中：少数股东损益	-203,003.77	-
归属于母公司股东的净利润	107,473,990.80	84,644,422.06

(2) 重要会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更：否。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	境内销售，提供加工、修理修配劳务	17、16、11、10、6、5、3
消费税	应税收入	5
土地增值税	土地增值额	超率累进税率、预缴税率为预收房款的 1.5-4
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
教育费附加	应交流转税额	3
地方教育费附加	应交流转税额	1、2
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
企业所得税	应纳税所得额	25、16.5、30

说明：本集团控股的境外子公司根据其本国相关法律、法规缴纳相关的税金。

2、税收优惠及批文

本集团之子公司惠州中南锦德置业有限公司、江苏中南建筑科技发展有限公司为小型微利企业。根据国家税务总局、财政部《延续小微企业增值税政策的通知》(财税[2017]76号),为支持小微企业发展,自2018年1月1日至2020年12月31日,继续对月销售额2万元(含本数)至3万元的增值税小规模纳税人,免征增值税;根据国家税务总局、财政部《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税[2018]77号)自2018年1月1日至2020年12月31日,将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元,对年应纳税所得额低于100万元(含100万元)的小型微利企业,其所得减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末数	期初数
库存现金	1,416,603.67	1,698,957.74
银行存款	13,591,084,693.28	9,972,033,653.10
其他货币资金	6,824,413,769.97	4,296,207,145.54
合计	20,416,915,066.92	14,269,939,756.38
其中:存放在境外的款项总额	61,900,746.82	26,741,933.31

说明:

(1) 期末,货币资金中外币项目情况

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
澳大利亚货币(澳元)	938,773.00	4.8250	4,529,579.73
美元	7,912,968.74	6.8632	54,308,287.06
欧元	1,540.00	7.8473	12,084.84
乌吉亚	905,908.95	0.1927	174,568.65
沙特里亚尔	416,804.00	1.8286	762,167.79
林吉特	570,222.95	1.6479	939,670.40
西非法郎	35,788,800.00	0.0120	429,465.60
阿尔及利亚第纳尔	12,799,360.00	0.0582	744,922.75
合计	--	--	61,900,746.82

(2) 期末,使用受到限制的货币资金共计7,105,852,647.10元。受限资金包括保证金、定期存单等。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性金融资产	45,327,129.09	4,649,489.89

本集团所持有的交易性金融资产为基金投资及股票投资，具体情况如下：

名称	代码	期末持有数量	报表日净值	期末公允价值
海富通收益增长证券投资 基金	519003	985,173.14	0.838	825,575.09
凯文教育股票	002659.SZ	31,000.00	8.39	260,090.00
易居（中国）企业控股有限 公司股票	02048.HK	2,861,500.00	14.70	42,064,050.00
浦银安盛价值成长混合 A 证券投资基金	519110	1,928,000.00	0.922	1,777,616.00
工银瑞信全球精选股票 （QDII）	486002	200,400.00	1.995	399,798.00
合计	--	--	--	45,327,129.09

3、应收票据及应收账款

项目	期末数	期初数
应收票据	1,091,542,043.50	894,038,289.99
应收账款	8,564,563,512.36	7,331,528,120.17
合计	9,656,105,555.86	8,225,566,410.16

（1）应收票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	9,015,576.66	101,749,425.64
商业承兑汇票	1,082,526,466.84	792,288,864.35
合计	1,091,542,043.50	894,038,289.99

①期末本集团将持有的未到期的商业承兑汇票办理保理业务，取得借款 48,630,855.48 元。

②期末本集团已背书或贴现但尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	48,959,652.38	-
商业承兑票据	-	317,037,624.26
合计	48,959,652.38	317,037,624.26

说明：

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

(2) 应收账款

① 应收账款按种类披露

种类			期末数		净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	9,441,673,288.88	99.06	965,967,676.75	10.23	8,475,705,612.13
其中：账龄组合	8,602,279,502.12	90.25	965,967,676.75	11.23	7,636,311,825.37
信用组合	839,393,786.76	8.81	-	-	839,393,786.76
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	89,705,715.23	0.94	847,815.00	0.95	88,857,900.23
合计	9,531,379,004.11	100.00	966,815,491.75	10.14	8,564,563,512.36

应收账款按种类披露（续）

种类			期初数		净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	8,168,544,812.93	100.00	837,016,692.76	10.25	7,331,528,120.17
其中：账龄组合	7,334,428,853.49	89.79	837,016,692.76	11.41	6,497,412,160.73
信用组合	834,115,959.44	10.21	-	-	834,115,959.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	8,168,544,812.93	100.00	837,016,692.76	10.25	7,331,528,120.17

说明：

A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄			期末数		净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
1 年以内	4,703,080,818.21	54.68	235,154,040.97	5.00	4,467,926,777.24
1 至 2 年	2,036,338,739.07	23.67	203,633,873.94	10.00	1,832,704,865.13
2 至 3 年	863,141,466.16	10.03	129,471,219.94	15.00	733,670,246.22
3 至 4 年	631,725,789.16	7.34	126,345,157.83	20.00	505,380,631.33

4 至 5 年	193,258,610.94	2.25	96,629,305.49	50.00	96,629,305.45
5 年以上	174,734,078.58	2.03	174,734,078.58	100.00	-
合计	8,602,279,502.12	100.00	965,967,676.75	--	7,636,311,825.37

账龄	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1 年以内	4,341,799,136.60	59.20	217,089,956.83	5.00	4,124,709,179.77
1 至 2 年	1,302,306,002.40	17.76	130,230,600.24	10.00	1,172,075,402.16
2 至 3 年	995,178,675.87	13.57	149,276,801.38	15.00	845,901,874.49
3 至 4 年	373,470,850.85	5.09	74,694,170.17	20.00	298,776,680.68
4 至 5 年	111,898,047.26	1.53	55,949,023.63	50.00	55,949,023.63
5 年以上	209,776,140.51	2.85	209,776,140.51	100.00	-
合计	7,334,428,853.49	100.00	837,016,692.76	--	6,497,412,160.73

B、组合中，按信用组合不计提坏账的应收账款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
应收政府款项	425,828,018.75	-	-
应收其他关联方款项	413,565,768.01	-	-
合计	839,393,786.76	-	-

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 179,365,646.74 元。

③本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	49,566,847.75

说明：核销的应收账款为非关联交易产生的不重要的应收款。

④按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,710,451,257.62 元，占应收账款期末余额合计数的比例 17.95%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 108,284,711.88 元。

⑤因金融资产转移而终止确认的应收账款情况

期末，本集团办理了不附追索权的应收账款保理，终止确认相关应收账款账面余额为 32,389,008.82 元，账龄为一年以内。

⑥ 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额

期末，本集团办理应收账款保理业务，取得短期借款 343,853,051.42 元，不满足终止确认。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	4,616,600,977.11	53.38	7,361,123,468.23	69.78
1 至 2 年	1,858,091,208.83	21.49	1,118,240,275.92	10.60
2 至 3 年	512,802,953.56	5.93	755,506,049.00	7.16
3 年以上	1,660,321,486.89	19.20	1,314,075,246.98	12.46
合计	8,647,816,626.39	100.00	10,548,945,040.13	100.00

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

(2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 2,768,912,378.41 元，占预付款项期末余额合计数的比例 32.02%。

5、其他应收款

项目	期末数	期初数
应收利息	-	-
应收股利	47,360,000.00	-
其他应收款	28,508,235,536.33	15,458,368,442.37
合计	28,555,595,536.33	15,458,368,442.37

(1) 应收股利

项目	期末数	期初数
分红款	47,360,000.00	-

(2) 其他应收款

① 其他应收款按种类披露

种类	期末数				净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	28,794,305,876.76	99.83	296,070,340.43	1.03	28,498,235,536.33
其中：账龄组合	1,262,072,724.38	4.38	296,070,340.43	23.46	966,002,383.95
信用组合	27,532,233,152.38	95.46	-	-	27,532,233,152.38
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	48,123,680.75	0.17	38,123,680.75	79.22	10,000,000.00
合计	28,842,429,557.51	100.00	334,194,021.18	1.16	28,508,235,536.33

其他应收款按种类披露（续）

种类	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	15,856,126,150.35	100.00	397,757,707.98	2.51	15,458,368,442.37
其中：账龄组合	2,180,858,420.88	13.75	397,757,707.98	18.24	1,783,100,712.90
信用组合	13,675,267,729.47	86.25	-	-	13,675,267,729.47
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	15,856,126,150.35	100.00	397,757,707.98	2.51	15,458,368,442.37

说明：

A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	623,620,421.05	49.42	31,181,021.07	5.00	592,439,399.98
1 至 2 年	155,608,669.02	12.33	15,560,866.89	10.00	140,047,802.13
2 至 3 年	79,192,650.87	6.27	11,878,897.62	15.00	67,313,753.25
3 至 4 年	76,910,047.52	6.09	15,382,009.51	20.00	61,528,038.01
4 至 5 年	209,346,781.21	16.59	104,673,390.63	50.00	104,673,390.58
5 年以上	117,394,154.71	9.30	117,394,154.71	100.00	-
合计	1,262,072,724.38	100.00	296,070,340.43	--	966,002,383.95

账龄	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	

账龄			期初数		净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
1 年以内	1,209,296,969.60	55.45	60,464,848.48	5.00	1,148,832,121.12
1 至 2 年	265,537,783.27	12.18	26,553,778.33	10.00	238,984,004.94
2 至 3 年	99,686,500.27	4.57	14,952,975.04	15.00	84,733,525.23
3 至 4 年	302,242,854.85	13.86	60,448,570.97	20.00	241,794,283.88
4 至 5 年	137,513,555.46	6.31	68,756,777.73	50.00	68,756,777.73
5 年以上	166,580,757.43	7.63	166,580,757.43	100.00	-
合计	2,180,858,420.88	100.00	397,757,707.98	--	1,783,100,712.90

B、组合中，按信用组合不计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
各类保证金、押金等	3,143,896,221.22	-	-
备用金、代扣代缴款	640,771,714.10	-	-
应收政府款项	1,106,005,374.53	-	-
应收其他关联方款项	22,641,559,842.53	-	-
合计	27,532,233,152.38	-	-

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期坏账准备变动金额为-43,619,129.84 元，其中计提坏账准备金额为-43,713,125.69 元，合并增加坏账准备金额为 69,585.95 元，处置减少坏账准备金额为 24,409.90 元。

③本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	19,895,737.16

说明：核销的其他应收款为非关联交易产生的不重要的其他应收款。

④其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
各类保证金、押金等	3,143,896,221.22	4,418,411,441.65
备用金、代扣代缴款	640,771,714.10	1,733,923,208.17
应收政府款项	1,106,005,374.53	2,084,738,329.68
其他单位往来款	23,951,756,247.66	7,619,053,170.85
合计	28,842,429,557.51	15,856,126,150.35

⑤按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

本期按对象归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 5,004,612,421.94 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 17.35%，主要为保证金、应收政府及关联方款项。

6、存货

(1) 存货分类

存货种类	期末数			期初数		
	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	762,921,991.41	-	762,921,991.41	589,759,202.54	-	589,759,202.54
在产品	24,520,895.83	-	24,520,895.83	11,188,399.81	-	11,188,399.81
库存商品	165,759,543.90	-	165,759,543.90	129,347,492.66	-	129,347,492.66
周转材料	218,226,163.57	-	218,226,163.57	221,755,612.47	-	221,755,612.47
开发成本	118,978,859,858.93	29,509,320.04	118,949,350,538.89	98,287,916,694.42	-	98,287,916,694.42
开发产品	7,560,582,177.35	39,155,318.97	7,521,426,858.38	5,180,858,149.98	-	5,180,858,149.98
建造合同形成的已完工未结算资产	7,362,267,285.03	1,882,334.58	7,360,384,950.45	6,564,598,943.42	-	6,564,598,943.42
合计	135,073,137,916.02	70,546,973.59	135,002,590,942.43	110,985,424,495.30	-	110,985,424,495.30

说明：

- (1) 期末存货中的抵押事项详见附注十二、2(3)。
- (2) 期末存货余额中含有借款费用资本化金额为 9,728,233,067.76 元。
- (3) 本期由存货转入投资性房地产金额为 37,960,000.00 元。
- (4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
南京锦城上悦城项目	2017.12	2023.06	5,924,860,000.00	4,208,173,773.48	3,958,295,326.59	-
常熟中南金锦林樾	2017.05	2021.12	6,482,219,400.00	4,077,319,958.73	3,187,993,980.72	-
南通 CBD 项目	2010.09	2020.03	15,000,000,000.00	3,906,676,280.38	3,815,216,951.56	-
成都中南世纪樾府项目	2018.08	2020.11	4,476,580,000.00	3,469,583,043.71	3,054,395,552.14	-
盐城中南世纪城项目	2010.09	2019.10	22,190,525,837.73	3,377,015,119.91	3,591,833,340.94	-
成都中南锦腾上熙府熙悦、澜悦项目	2017.09	2019.12	3,458,398,554.00	2,340,376,979.61	1,959,394,260.16	-

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
武汉中南拂晓城108项目	2017.11	2020.10	3,323,800,000.00	2,265,948,117.59	1,892,342,789.87	-
临沂锦琴中南樾府项目	2018.01	2020.10	4,436,804,000.00	2,143,828,931.47	1,270,868,924.93	-
中南世纪花城项目	2009.09	2019.10	8,120,669,800.00	2,124,313,400.00	2,393,947,956.41	-
南京新锦城世纪雅苑项目	2014.04	2019.06	5,000,000,000.00	2,036,726,106.28	2,087,667,247.12	-
杭州锦望项目	2017.04	2019.08	2,600,000,000.00	1,963,291,477.00	1,730,027,238.54	-
镇江新锦城锦园项目	2011.04	2020.06	6,161,745,909.11	1,928,062,529.06	1,563,958,917.87	-
合肥晟南置业中南樾府项目	2018.09	2021.04	3,000,000,000.00	1,926,713,665.00	-	-
泰兴中南世纪城项目	2013.11	2019.10	5,276,773,983.94	1,903,633,933.35	2,032,258,492.85	-
河北固安中南熙悦	2017.05	2020.03	3,985,610,685.43	1,886,027,439.68	1,666,177,512.67	-
杭州御锦项目	2017.01	2019.06	2,756,860,000.00	1,872,070,359.97	1,699,246,729.94	-
太仓锦城项目	2016.01	2020.04	3,300,000,000.00	1,836,652,340.84	1,992,648,570.18	-
重庆锦腾中南玖宸项目	2018.07	2020.06	3,700,000,000.00	1,803,084,608.04	-	-
丹阳文锦苑	2018.12	2021.12	4,133,385,900.00	1,753,525,376.69	1,536,062,005.69	-
南通锦益置业中南熙悦项目	2017.04	2020.12	3,222,276,842.00	1,713,925,867.46	1,379,433,775.50	-
天津富海项目	2016.09	2020.07	3,029,720,000.00	1,635,560,582.09	1,171,653,958.84	-
南充世纪城及中南城项目	2014.09	2020.12	2,200,000,000.00	1,589,870,263.63	1,471,349,181.87	-
青岛中南世纪城项目	2011.09	2019.10	5,296,118,555.52	1,589,168,965.02	1,429,469,697.96	-
成都中南骏锦海棠集项目	2017.09	2019.11	2,200,000,000.00	1,572,851,903.43	1,296,363,667.85	-
海门世纪	2006.12	2020.12	7,863,288,025.00	1,525,606,480.32	1,756,027,409.23	-

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
城项目						
云南盛荣巫家坝项目	2018.07	2021.06	2,089,125,700.00	1,518,569,790.62	609,571,437.37	-
青岛中南城西海岸漫悦湾项目	2017.11	2020.05	2,122,515,545.54	1,499,047,163.45	1,165,600,933.21	-
绍兴艺境金艺学府项目	2017.07	2019.12	2,288,520,000.00	1,372,662,692.93	1,144,061,516.43	-
武汉锦苑中南拂晓城项目	2017.07	2019.10	2,122,110,000.00	1,294,633,367.51	1,006,565,375.05	-
海门新锦信熙悦项目	2017.05	2019.11	2,711,446,100.00	1,276,765,094.74	927,520,577.76	-
马鞍山中南御锦熙悦项目	2017.08	2020.06	2,100,000,000.00	1,275,127,683.26	1,081,439,778.61	-
唐山旅游岛唐山湾项目	2014.04	2023.10	7,704,830,000.00	1,258,943,967.88	815,289,894.15	-
常熟中南世纪城项目	2008.03	2021.01	11,045,399,900.00	1,238,186,083.99	1,112,546,772.89	-
张家港锦熙樾府项目	2017.10	2020.03	1,777,546,500.00	1,224,737,432.64	673,600.60	-
贵州锦荣中南林樾综合体项目	2018.12	2020.11	3,000,000,000.00	1,220,057,768.46	-	-
南京花城项目	2016.09	2019.08	3,225,520,437.30	1,177,790,663.78	2,352,844,167.98	-
昆山锦城项目	2014.11	2019.12	3,469,122,849.52	1,173,121,580.79	2,016,692,759.75	-
沈阳乐加玫瑰熙墅项目	2018.03	2020.09	1,900,000,000.00	1,130,113,543.36	174,959.98	-
嘉兴锦乐加泷悦府项目	2017.10	2019.05	29,282,461,000.00	1,126,999,560.33	608,815,993.10	-
杭州锦易置业中南漫悦湾项目	2017.08	2020.05	1,587,890,000.00	1,121,902,268.09	984,125,395.22	-

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
泉州钧宏漫悦湾项目	2018.07	2020.10	1,878,198,704.19	1,105,079,166.23	-	-
淮安中南世纪城项目三期	2015.12	2020.06	1,616,820,000.00	1,017,495,806.15	1,440,806,224.15	-
济宁锦鸿珑悦项目	2018.10	2021.10	2,101,950,000.00	1,012,292,020.76	-	-
丹阳君悦府	2017.06	2019.12	1,910,000,000.00	990,180,369.70	789,354,249.00	-
广西锦鑫佰业中南紫云集项目	2019.01	2021.06	2,959,740,230.26	957,880,498.81	-	-
菏泽花成项目	2015.11	2022.11	4,200,000,000.00	957,083,625.40	775,416,515.99	-
西安长岛中南樾府项目	2017.09	2019.11	2,732,369,652.00	933,617,174.04	453,782,208.26	-
南通锦庭项目	2018.01	2020.01	1,250,000,000.00	921,773,212.14	722,108,060.11	-
西安威翔中南紫云集项目	2018.04	2020.04	1,950,000,000.00	882,704,396.97	255,806,133.40	-
嘉兴锦恒乍浦君悦府项目	2017.01	2019.04	1,696,690,400.00	880,190,052.41	539,433,466.24	-
其他	-	-	157,711,824,967.95	33,961,897,371.75	31,548,653,185.74	29,509,320.04
合计	--	--	393,573,719,479.49	118,978,859,858.93	98,287,916,694.42	29,509,320.04

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
南京御锦城缤香漫花园项目	2018.12	-	1,529,629,212.22	-	1,529,629,212.22	-
盐城中南世纪城	2018.12	282,256,345.18	1,329,469,237.02	663,075,143.98	948,650,438.22	-
南通CBD项目	2018.12	979,124,525.85	594,999,633.57	688,845,932.90	885,278,226.52	-

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
营口中世纪城	2014.01	891,124,685.00	112,382.77	177,303,685.73	713,933,382.04	-
镇江中新城项目	2015.12	360,598,407.11	-	-	360,598,407.11	-
青岛海湾新城项目	2018.12	64,966,779.76	179,887,765.96	-	244,854,545.72	-
海门尚苑项目	2018.08	24,621,440.14	986,325,653.74	769,006,224.73	241,940,869.15	-
上海锦君府项目	2018.08	-	1,495,403,147.05	1,304,906,214.10	190,496,932.95	-
寿光中世纪城项目	2015.12	185,005,706.26	-	-	185,005,706.26	13,742,406.25
泰兴南世纪城项目	2018.12	175,525,570.57	1,092,717,259.77	1,091,713,472.67	176,529,357.67	-
南京锦苑项目	2018.08	-	758,129,162.83	587,794,488.32	170,334,674.51	-
太仓世纪城	2018.04	250,352,750.80	465,476,616.09	554,534,145.70	161,295,221.19	-
海门世纪项目	2018.12	-	497,605,582.99	375,799,154.84	121,806,428.15	-
广饶南世纪城	2018.12	118,739,675.24	492,938,915.76	493,308,486.71	118,370,104.29	-
上海锦冠庭项目	2018.05	-	1,208,446,393.40	1,094,977,839.71	113,468,553.69	-

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
万宁中芭提雅项目	2018.12	20,899,122.74	142,843,001.21	66,515,104.93	97,227,019.02	-
东营中南世纪锦城项目	2018.12	85,887,215.00	382,583,072.92	372,304,828.48	96,165,459.44	-
青岛中南世纪城项目	2018.12	142,493,403.47	449,010,162.82	506,615,077.72	84,888,488.57	-
潜江中南世纪锦城项目	2017.12	186,404,960.20	-	115,978,147.48	70,426,812.72	25,412,912.72
常熟中南御锦城项目	2018.12	33,465,448.96	586,753,261.99	550,805,505.03	69,413,205.92	-
其他	-	1,379,392,113.70	11,960,217,515.19	12,359,340,496.90	980,269,131.99	
合计	--	5,180,858,149.98	24,152,547,977.30	21,772,823,949.93	7,560,582,177.35	39,155,318.97

(6) 建造合同形成的已完工未结算资产

项目	期末数
累计已发生成本	49,054,316,922.35
累计已确认毛利	5,923,465,883.00
减：预计损失	1,882,334.58
减：已办理结算的价款	47,615,515,520.32
建造合同形成的已完工尚未结算资产账面价值	7,360,384,950.45

7、一年内到期的非流动资产

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期应收款	10,000,000.00	3,885,137.62

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

8、其他流动资产

项目	期末数	期初数
银行理财产品	1,165,100,265.85	930,050,000.00
预缴所得税	932,179,525.35	520,774,601.14
预缴其他税费	2,588,592,260.54	1,574,980,649.14
进项税额等	4,874,794,904.67	2,390,080,864.72
合计	9,560,666,956.41	5,415,886,115.00

期末银行理财产品明细如下:

理财产品名称	理财产品类型	金额	投资期限
乾元添利	非保本浮动收益型	100,000,000.00	无固定存续期限
乾元-日鑫月溢	非保本浮动收益型	350,000,000.00	无固定存续期限
单位结构性存款	保本固定收益型	200,000,000.00	2018/5/9-2019/4/25
“乾元-鑫溢江南”非保本型人民币 2018 年第 778 期理财产品	非保本浮动收益型	2,000,000.00	2018/11/15-2019/3/14
乾元天长利久 2018 年 559 期	非保本浮动收益型	30,000,000.00	2018/9/27-2019/1/4
人民币挂钩型结构性存款（机构客户）	保证收益型	20,000,000.00	2018/12/26-2019/4/1
中行招商添盈纯债 A 投资基金	不保本保收益型	20,000,000.00	2 个月
中银日积月累-日计划产品	非保本浮动收益型	50,000.00	无固定存续期限
联储证券富诚 4 号资产管理计划	资产管理计划	10,000,000.00	2017/12/12-2019/6/12
平安信托鼎泰 60 号集合资金信托计划	信托产品	3,000,000.00	2018/09/14-2019/09/14
共赢利率结构 23264 期人民币结构性存款产品	保本浮动收益	130,000,000.00	2018/12/14-2019/1/16
华泰证券的理财“资金货币增强 A”	非保本浮动收益型	50,265.85	2018/10/30-随时可赎回
津银理财——稳健增值计划 2018 年 206 期	保本保证收益型理财计划	300,000,000.00	2018/3/6-2019/3/4
合计	--	1,165,100,265.85	--

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建银 1A1 债券	172,000,000.00	-	172,000,000.00	-	-	-
次级资产支持证券	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00
可供出售权益工具	327,100,000.00	-	327,100,000.00	327,100,000.00	-	327,100,000.00
其中: 按成本计量	327,100,000.00	-	327,100,000.00	327,100,000.00	-	327,100,000.00
合计	549,100,000.00	-	549,100,000.00	377,100,000.00	-	377,100,000.00

说明:

①本集团之全资子公司海门中南世纪城开发有限公司与北方国际信托股份有限公司签订了《海益二号债券投资集合资金信托合同》，参与其发行的海益二号债权投资集合资金信托计划，受托人为北方国际信托股份有限公司，保管人为兴业银行股份有限公司；信托目的为投资于国内证券交易所、银行间债市场的各种固定收益产品，闲置资金可以用于银行存款，并以投资形成的信托计划财产作为信托受益的来源；本期通过受托人购入“建银 1A1”债券，面值为 172,000,000.00 元。该债权不存在活跃市场。

②2015 年 12 月 29 日，本公司与华鑫证券有限公司（以下简称“华鑫证券”）签订了《华鑫-中南建设物业资产支持专项计划支持证券认购协议与风险揭示书》，约定由华鑫证券向本公司销售次级资产支持证券 5,000.00 万元。该次级资产支持证券简称“中南建次”，证券代码“116095.SZ”，预期到期日为 2020 年 12 月 30 日。该次级资产支持证券不能流通，不存在活跃市场。

(2) 采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	账面余额			期末	在被投资单位持股比例(%)
	期初	本期增加	本期减少		
联储证券有限责任公司	287,100,000.00	-	-	287,100,000.00	3.3811
广州美人信息技术有限公司	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00	10.5300
合计	327,100,000.00	-	-	327,100,000.00	--

说明：以上可供出售权益工具不存在活跃市场，按成本法计量。

10、长期应收款

长期应收款按性质披露

项目	期末数	期初数	折现
----	-----	-----	----

	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	率区间
融资租赁款	12,500,000.00	-	12,500,000.00	14,000,000.00	-	14,000,000.00	--
保证金							
PPP项目款	6,505,609,043.20	-	6,505,609,043.20	-	-	-	--
减:未实现融 资收益	-	-	-	114,862.38	-	114,862.38	--
小计	6,518,109,043.20	-	6,518,109,043.20	13,885,137.62	-	13,885,137.62	--
减:1年内到 期的长期应 收款	10,000,000.00	-	10,000,000.00	3,885,137.62	-	3,885,137.62	--
合计	6,508,109,043.20	-	6,508,109,043.20	10,000,000.00	-	10,000,000.00	--

说明:

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
安徽兴泰融资租赁有限责任公司	2018.2.13-2021.2.15	2,500,000.00
合计	--	12,500,000.00

11、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
① 合营企业												
上海莘齐实业有限公司	420,579.93	-	-	-1,335.42	-	-	-	-	-	419,244.51	-	-
太仓中南雅苑房地产开发有限公司	134,687,258.99	-	-	-12,935,416.83	-	-	-	-	-	121,751,842.16	-	-
南通万鹏房地产有限公司	3,980,486.31	-	-	-3,980,486.31	-	-	-	-	-	-	-	-
郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	58,525,043.02	-	-	-761,014.58	-	-	-	-	-	57,764,028.44	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
常熟志诚房地产开发有限公司	19,788,959.26	-	-	-2,909,040.94	-	-	-	-	-	16,879,918.32	-	-
常熟市共筑房地产有限公司	19,899,376.33	-	-	-5,408,925.95	-	-	-	-	-	14,490,450.38	-	-
张家港当代青禾置业有限公司	-	17,500,000.00	-	-4,476,346.22	-	-	-	-	-	13,023,653.78	-	-
南通锦隆置业有限公司	-	5,000,000.00	-	-3,032,718.69	-	-	-	-	-	1,967,281.31	-	-
镇江颐润中南置业公司	-	35,310,853.88	-	-1,948,174.06	-	-	-	-15,314,848.21	-	18,047,831.61	-	-
张家港锦裕置地有限公司	-	29,620,305.84	-	-1,055,116.70	-	-	-	379,694.16	-	28,944,883.30	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
海门锦邦置业有限公司	-	988,156,446.47	370,595,727.00	-12,453,856.07	-	-	-	-	-	605,106,863.40	-	-
南通市锦洲置业有限公司	-	8,000,000.00	-	-4,721,740.69	-	-	-	-	-	3,278,259.31	-	-
连云港华玺房地产有限公司	-	13,000,000.00	-	-776,774.23	-	-	-	-	-	12,223,225.77	-	-
杭州惠眼投资管理有限公司	-	9,830,673.24	-	-1,876,082.44	-	-	-	-	369,326.76	8,323,917.56	-	-
宿州碧盈房地产开发有限公司	-	49,000,000.00	-	-7,277,874.80	-	-	-	-	-	41,722,125.20	-	-
宿迁中南新世界房地产开发有限公司	-	19,963,166.17	-	-157,438.81	-	-	-	-	36,833.83	19,842,561.19	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
太仓辉盛房地产开发有限公司	-	43,575,000.00	-	-7,043,425.53	-	-	-	-	-	36,531,574.47	-	-
南通君之地置业有限公司	-	237,953,980.66	-	-121,227.86	-	-	-	-	-	237,832,752.80	-	-
南通暄玺房地产有限公司	-	25,000,000.00	-	-16,854,690.90	-	-	-	-	-	8,145,309.10	-	-
苏州中锐嘉总置业有限公司	-	19,800,000.00	-	-2,684,733.29	-	-	-	-	-	17,115,266.71	-	-
南通卓煜房地产开发有限公司	-	1,250,000.00	-	-1,250,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
佛山昱辰房地产开发有限公司	-	10,000,000.00	-	-2,409,199.18	-	-	-	-	-	7,590,800.82	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
常熟市南碧房地产开发有限公司	-	50,000,000.00	-	-1,184,650.55	-	-	-	-	-	48,815,349.45	-	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	-	24,150,000.00	-	-3,489,111.90	-	-	-	-	-	20,660,888.10	-	-
镇江颐发房地产开发有限公司	-	16,500,000.00	-	-4,965,362.02	-	-	-	-	-	11,534,637.98	-	-
南通市通州区双恒置业有限公司	-	55,692,000.00	-	-5,860,634.21	-	-	-	-	-	49,831,365.79	-	-
南通市腾龙置业有限公司	-	12,500,000.00	-	-12,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
南通锦德置业有限公司	-	480,000,000.00	-	-18,829,531.46	-	-	-	-	-	461,170,468.54	-	-
南通锦慧置业有限公司	-	480,000,000.00	-	-5,778,238.86	-	-	-	-	-	474,221,761.14	-	-
南通锦拓置业有限公司	-	19,999,681.40	-	-9,574,874.60	-	-	-	-	318.60	10,425,125.40	-	-
国信中南城市开发投资基金管理(北京)有限责任公司	10,019,574.09	-	-	-38,924.74	-	-	-	-	-	9,980,649.35	-	-
邹城市锦尚置业有限公司	-	10,200,000.00	-	-871,737.16	-	-	-	-	-	9,328,262.84	-	-
诸暨璟汇房地产有限公司	-	16,000,000.00	-	-8,042,501.64	-	-	-	-	-	7,957,498.36	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
济宁中南英特力置业有限公司	-	86,862,438.00	-	-3,179,726.04	-	-	-	-	-	83,682,711.96	-	-
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	-	12,000,000.00	-	-6,853,542.19	-	-	-	-	-	5,146,457.81	-	-
沈阳金辰企业管理有限公司	-	49,000,000.00	-	-2,703,326.96	-	-	-	-	-	46,296,673.04	-	-
滨州市碧桂园房地产开发有限公司	-	12,730,000.00	-	-6,766,636.52	-	-	-	-	-	5,963,363.48	-	-
平度市中南锦宸房地产有限公司	-	2,536,170.38	-	-2,519,423.40	-	-	-	-	463,829.62	480,576.60	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
烟台锦辰房地产开发有限公司	-	81,802,980.00	-	-702,269.84	-	-	-	-	-	81,100,710.16	-	-
临沂锦拓房地产开发有限公司	-	12,000,000.00	-	-183,045.35	-	-	-	-	-	11,816,954.65	-	-
淄博锦城房地产开发有限公司	-	4,000,000.00	-	-109,564.87	-	-	-	-	-	3,890,435.13	-	-
常山广和置业有限公司	-	213,004,000.00	-	-2,435,272.23	-	-	-	-	-	210,568,727.77	-	-
徐州锦川房地产开发有限公司	-	266,910,000.00	-	-2,990,292.80	-	-	-	-	-	263,919,707.20	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
淮安亿鸿房地产开发有限公司	-	10,198,072.23	-	-2,415,843.36	-	-	-	-	1,927.77	7,784,156.64	-	-
诸暨璟石置业有限公司	-	14,000,000.00	-	-2,467,635.49	-	-	-	-	-	11,532,364.51	-	-
宁波世茂悦盈置业有限公司	-	310,000,000.00	-	-1,918,456.35	-	-	-	-	-	308,081,543.65	-	-
余姚荣耀置业有限公司	-	9,800,000.00	-	-2,277,766.54	-	-	-	-	-	7,522,233.46	-	-
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	-	16,500,000.00	-	-16,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
慈溪恒坤置业有限公司	-	3,000,000.00	-	-1,741,105.06	-	-	-	-	-	1,258,894.94	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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			
台州瓊仑置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
慈溪星坤置业有限公司	-	132,000,000.00	-	-1,732,748.29	-	-	-	-	-	130,267,251.71	-
绍兴惠中房地产开发有限公司	-	60,000.00	-	4,956.98	-	-	-	-	-	64,956.98	-
绍兴锦嘉置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-207,549.15	-	-	-	-	-	9,792,450.85	-
开封晖达中南置业有限公司	-	6,000,000.00	1,000,000.00	-5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
商丘老街坊置业有限公司	-	4,624,522.00	-	-4,624,522.00	-	-	-	-	-	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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			
天津骏友房地产信息咨询有限公司	-	165,000.00	-	-165,000.00	-	-	-	-	-	-	-
天津欣碧房地产开发有限公司	-	1,950,000.00	-	-351,021.91	-	-	-	-	-	1,598,978.09	-
许昌市昱恒房地产开发有限公司	-	170,000,000.00	-	-2,269,279.68	-	-	-	-	-	167,730,720.32	-
金华锦海置业有限公司	-	105,000,000.00	-	-4,713,102.38	-	-	-	-	-	100,286,897.62	-
湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	-	9,900,000.00	-	-1,333,373.24	-	-	-	-	-	8,566,626.76	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
重庆福奥房地产开发有限公司	-	8,326,500.00	-	-343,226.40	-	-	-	-	-	7,983,273.60	-	-
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	-	-	-	-6,963,435.82	-	-	-	-	7,000,000.00	36,564.18	-	-
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	-	6,612,865.32	-	-7,000,000.00	-	-	-	-	387,134.68	-	-	-
梅州中南昱晟房地产开发有限公司	-	10,137,010.00	-	-1,048,536.98	-	-	-	-	-	9,088,473.02	-	-
成都世纪中南房地产开发有限公司	67,104,816.13	-	-	-39,527,818.44	-	-	-	-	-	27,576,997.69	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
南京中南融创置业有限公司	7,724,677.87	115,000,000.00	-	-9,116,517.60	-	-	-	-	-	113,608,160.27	-	-
苏州开平房地产开发有限公司	58,115,331.78	-	4,551,000.00	188,232,595.66	-	-	-	-	-	241,796,927.44	-	-
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	-	19,239,524.69	-	-1,925,904.37	-	-	-	-	5,760,475.31	23,074,095.63	-	-
昆山蓝溪房产开发有限公司	-	19,210,000.00	-	-	-	-	-	-	-	19,210,000.00	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
南京国资新城颐锦置业投资有限公司	-	20,000,000.00	-	22,125,926.47	-	-	-	-	-	42,125,926.47	-	-
小计	380,266,103.71	4,430,571,190.28	376,146,727.00	-50,766,786.64	-	-	-	-	-915,307.48	4,383,008,472.87	-	-
②联营企业												
上海顺碧房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州天宸房地产开发有限公司	14,772,912.63	-	-	-2,237,085.91	-	-	-	-	-	12,535,826.72	-	-
南通弘创置业有限公司	2,281,268.46	-	-	-2,281,268.46	-	-	-	-	-	-	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
徐州鑫众房地产开发有限公司	197,193,102.79	-	-	-6,388,291.47	-	-	-	-	-	190,804,811.32	-	-
南通锦力置业有限公司	2,312,329.66	-	-	-1,534,557.24	-	-	-	-	-	777,772.42	-	-
南通市华昌房地产有限公司	-	34,000,000.00	-	-15,491,687.86	-	-	-	-	-	18,508,312.14	-	-
镇江虹孚置业有限公司	-	113,054,500.00	-	-572,796.76	-	-	-	-	-	112,481,703.24	-	-
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	17,679,522.68	-	-	-5,862,415.40	-	-	-	-	-	11,817,107.28	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
苏州昌尊置业有限公司	-	277,385,400.00	-	-2,440,792.74	-	224,520.06	-	-	-	275,169,127.32	-	-
扬州颐诚置业有限公司	-	15,000,000.00	-	3,388,243.63	-	-	-	-	-	18,388,243.63	-	-
南通市华玺房地产有限公司	-	2,000,000.00	-	-1,889,315.67	-	-	-	-	-	110,684.33	-	-
中南(深圳)房地产开发有限公司	135,813,200.63	-	-	-469,925.20	-	-	-	-	-	135,343,275.43	-	-
上海金丘信息科技股份有限公司	100,301,625.78	-	100,301,625.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海承泰信息科技股份有限公司	192,846,594.30	-	-	-3,346,032.75	-	306,420.72	-	-	-	189,806,982.27	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
上海励治房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
济宁锦琴房地产开发有限公司	-	15,000,000.00	-	-1,904,941.04	-	-	-	-	-	13,095,058.96	-	-
佛山雅旭房地产开发有限公司	-	5,006,100.00	-	-258,953.06	-	-	-	-	-	4,747,146.94	-	-
邳州锦道房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	-270,627.89	-	-	-	-	-	19,729,372.11	-	-
邳州珍宝岛房产有限公司	50,000,000.00	-	-	-1,999,650.57	-	-	-	-	-	48,000,349.43	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
余姚荣恒置业有限公司	-	9,800,000.00	-	-2,230,921.75	-	-	-	-	-	7,569,078.25	-	-
余姚中珉置业有限公司	-	1,775,302.89	-	-1,775,302.89	-	-	-	-	724,697.11	724,697.11	-	-
慈溪合翔置业有限公司	-	31,400,000.00	-	-2,450,324.30	-	-	-	-	-	28,949,675.70	-	-
宁波盛锐房地产开发有限公司	-	50,000,000.00	-	-721,250.11	-	-	-	-	-	49,278,749.89	-	-
宁波盛朗房地产开发有限公司	-	12,000,000.00	-	-84,180.73	-	-	-	-	-	11,915,819.27	-	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	90,000,000.00	-	-2,775,824.54	-	-	-	-	-	87,224,175.46	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
云南嘉逊房地产开发有限公司	-	92,453,200.00	-	-235,828.46	-	-	-	-	-	92,217,371.54	-	-
嘉兴市嘉南置业有限公司	-	35,000,000.00	-	-3,685,921.68	-	-	-	-	-	31,314,078.32	-	-
嘉兴荣坤置业有限公司	-	16,500,000.00	-	-2,313,652.56	-	-	-	-	-	14,186,347.44	-	-
常熟中置房地产有限公司	227,089,465.66	-	-	106,323,630.41	-	-	-	-	-	333,413,096.07	-	-
常熟万中城房地产有限公司	82,737,738.34	-	-	258,035,838.62	-	-	-	-	-	340,773,576.96	-	-
常熟市碧桂园房地产开发有限公司	42,874,040.47	-	-	-3,614,441.05	-	-	-	-	-	39,259,599.42	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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			
慈溪市金桂置业有限公司	-	800,000.00	-	-800,000.00	-	-	-	-	-	-	-
南通锦恒置业有限公司	24,415,285.60	-	21,000,000.00	58,826,453.54	-	-	-	-	-	62,241,739.14	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	8,845,331.13	-	-	-8,845,331.13	-	-	-	-	-	-	-
重庆西联锦房地产开发有限公司	-	10,000,000.00	-	-3,978,466.59	-	-	-	-	-	6,021,533.41	-
重庆首铭房地产开发有限公司	-	20,130,000.00	-	-12,902,662.90	-	-	-	-	-	7,227,337.10	-
宁波菩石置业有限公司	1,326,104.28	-	-	73,960,589.50	-	-	-47,360,000.00	-	-	27,926,693.78	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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			
海门锦融房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南通市碧桂园城东置业有限公司	11,826,242.20	-	-	-11,826,242.20	-	-	-	-	-	-	-
南通弘晏房地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南通市碧桂园新区置业有限公司	-	-	-	18,488,890.19	-	-	-	-	-	18,488,890.19	-
上海绿地奉瑞置业有限公司	2,784,728.48	-	-	-2,784,728.48	-	-	-	-	-	-	-
海门锦嘉置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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			
南京锦安中垠房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
江阴苏泰房地产有限公司	14,964,431.74	-	-	35,568.26	-	-	-	-	-15,000,000.00	-	-
昆明中樾置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
宁波合迪投资管理有限公司	-	35,199,996.00	-	-12,725.26	-	-	-	-	-	35,187,270.74	-
淮安世海房地产开发有限公司	-	8,700,000.00	-	-2,091,196.53	-	-	-	-	-	6,608,803.47	-
慈溪市崇桂房地产开发有限公司	-	1,166,500.00	-	-1,035,164.20	-	-	-	-	-	131,335.80	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期初余额	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
西安智晟达置业有限公司	-	207,200,000.00	-	-2,420,068.92	-	-	-	-	-	204,779,931.08	-	-
智聚装配式绿色建筑创新中心南通有限公司	-	2,250,000.00	-	-628,679.72	-	-	-	-	-	1,621,320.28	-	-
小计	1,150,063,924.83	1,147,860,998.89	121,301,625.78	394,897,958.13	-	530,940.78	-47,360,000.00	-	-14,275,302.89	2,510,416,893.96	-	-
合计	1,530,330,028.54	5,578,432,189.17	497,448,352.78	344,131,171.49	-	530,940.78	-47,360,000.00	-	-15,190,610.37	6,893,425,366.83	-	-

说明:

(1) 本公司之子公司南通中南新世界中心开发有限公司本期将其持有的上海顺碧房地产开发有限公司 34% 股权全部转让, 本次转让后不再持有上海顺碧房地产开发有限公司的股权。

(2) 本公司本期将持有的上海金丘信息科技股份有限公司 33% 股权全部转让, 本次转让后本公司不再持有上海金丘信息科技股份有限公司的股权。

(3) 张家港锦裕置地有限公司、杭州惠眼投资管理有限公司、宿迁中南新世界房地产开发有限公司、镇江颐润中南置业公司、南通锦拓置业有限公司、淮安亿鸿房地产开发有限公司原为本集团之全资子公司, 本期第三方向其增资, 根据合作开发协议相关约定, 本集团丧失对其控制权, 变更为本集团之合营公司, 详见附注六、1。

(4) 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司、潍坊市中南锦城房地产开发有限公司、平度市中南锦宸房地产有限公司、武汉中南锦悦房地产开发有限公司原为本集团之全资子公司, 本期因处置部分股权丧失控制权, 变更为本集团之合营公司, 详见附注六、1。

(5) 余姚中珉置业有限公司原为本集团之全资子公司, 本期因处置部分股权丧失控制权, 变更为本集团之联营公司, 详见附注六、1。

(6) 江阴苏泰房地产有限公司原为本集团之联营公司, 持股比例 25%, 本期从其他方收购江阴苏泰房地产有限公司 30% 的股权, 根据合作开发协议相关约定, 收购 30% 股权后取得江阴苏泰房地产有限公司的控制权, 变更为本集团之子公司, 详见附注六、2、(2)。

12、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、期初余额	4,113,144,359.26
二、本期变动	97,324,538.40
加: 外购	-
存货转入	37,960,000.00
其他增加	28,897.66
减: 处置	4,124,359.26
其他转出	-

加：公允价值变动	63,460,000.00
三、期末余额	4,210,468,897.66

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

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

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

(3) 房地产转换情况及改变计量模式的情况

本期本集团将投资性房地产由成本法计量转换为公允价值计量，相关会计政策变更的影响详见附注三、34（1）。

13、固定资产

项目	期末数	期初数
固定资产	3,068,894,608.28	3,199,348,216.74
固定资产清理	-	-
合计	3,068,894,608.28	3,199,348,216.74

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值:							
1. 期初余	3,546,169,740.42	345,436,908.50	140,120,903.70	85,250,857.32	55,383,497.97	75,534,128.25	4,247,896,036.16
2. 本期增	84,932,070.63	23,285,978.91	7,874,110.69	24,755,085.59	10,261,334.12	4,276,769.94	155,385,349.88
(1) 购置	23,740,345.06	23,285,978.91	7,874,110.69	24,755,085.59	10,261,334.12	4,276,769.94	94,193,624.31
(2) 在建	61,191,725.57	-	-	-	-	-	61,191,725.57
(3) 企业	-	-	-	-	-	-	-
3. 本期减	33,873,170.76	6,662,943.57	19,022,357.44	4,604,972.53	9,399,669.95	39,857,974.32	113,421,088.57
(1) 处置	33,873,170.76	6,662,943.57	19,022,357.44	4,604,972.53	9,399,669.95	6,727,213.09	80,290,327.34
(2) 其他	-	-	-	-	-	33,130,761.23	33,130,761.23
4. 期末余	3,597,228,640.29	362,059,943.84	128,972,656.95	105,400,970.38	56,245,162.14	39,952,923.87	4,289,860,297.47
二、累计折旧							
1. 期初余	575,257,187.04	245,016,547.09	120,617,230.84	61,158,441.88	33,234,895.75	13,263,516.82	1,048,547,819.42
2. 本期增	145,811,731.77	32,801,536.53	15,128,281.63	15,076,100.25	12,809,125.79	2,718,199.00	224,344,974.97
计提	145,811,731.77	32,801,536.53	15,128,281.63	15,076,100.25	12,809,125.79	2,718,199.00	224,344,974.97
3. 本期减	3,462,808.29	5,715,901.19	18,157,063.75	3,645,039.05	6,566,174.17	14,380,118.75	51,927,105.20
(1) 处置	3,462,808.29	5,715,901.19	18,157,063.75	3,645,039.05	6,566,174.17	1,788,030.22	39,335,016.67
(2) 其他	-	-	-	-	-	12,592,088.53	12,592,088.53
4. 期末余	717,606,110.52	272,102,182.43	117,588,448.72	72,589,503.08	39,477,847.37	1,601,597.07	1,220,965,689.19
三、减值准备							
1. 期初余	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期增	-	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-	-	-	-
3. 本期减	-	-	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值							
1. 期末账	2,879,622,529.77	89,957,761.41	11,384,208.23	32,811,467.30	16,767,314.77	38,351,326.80	3,068,894,608.28
2. 期初账	2,970,912,553.38	100,420,361.41	19,503,672.86	24,092,415.44	22,148,602.22	62,270,611.43	3,199,348,216.74

说明:

①本期固定资产原值其他减少 33,130,761.23 元系转出至长期待摊费用所致。

②固定资产抵押担保情况详见附注十二、2（3）。

（2）通过融资租赁租入的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	1,107,718,333.97	345,248,339.99	-	762,469,993.98
机器设备	318,365,855.94	206,464,814.93	-	111,901,041.01
合计	1,426,084,189.91	551,713,154.92	-	874,371,034.99

（3）未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	68,893,364.86	相关手续正在办理中

14、在建工程

项目	期末数	期初数
在建工程	46,540,513.07	59,058,483.63
工程物资	-	471,085.50
合计	46,540,513.07	59,529,569.13

(1) 在建工程

①在建工程明细

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
中南建设(南通)建筑产业有限公司生产车间厂房	-	-	-	57,604,371.28	-	57,604,371.28
山东锦城钢结构有限公司新建喷漆车间	-	-	-	614,391.53	-	614,391.53
昆明火车站格雷斯精选酒店精装修工程	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	-	-	-
格雷斯精选酒店(上海国际旅游度假区浦东机场店)装修工程	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	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	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	3,252,363.62	-	3,252,363.62	-	-	-
零星工程	1,053,272.57	-	1,053,272.57	839,720.82	-	839,720.82
合计	46,540,513.07	-	46,540,513.07	59,058,483.63	-	59,058,483.63

②重要在建工程项目变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定 资产	其他减少	利息资 本化累 计金额	其中：本期 利息资本化 金额	本期利 息资本 化率%	期末数
中南建设（南通）建筑产业 有限公司生产车间厂房	57,604,371.28	2,222,308.93	59,826,680.21	-	-	-	-	-
山东锦城钢结构有限公司 车间墙体	614,391.53	750,653.83	1,365,045.36	-	-	-	-	-
昆明火车站格雷精选酒 店精装修工程	-	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
格雷精选酒店（上海国际 旅游度假区浦东机场店）装 修工程	-	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	-	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	-	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	-	3,252,363.62	-	-	-	-	-	3,252,363.62
合计	58,218,762.81	48,460,203.26	61,191,725.57	-	-	-	-	45,487,240.50

重大在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数（万元）	工程累计投入占 预算比例%	工程进度%	资金来源
昆明火车站格雷精选酒店精装修工程	2,851.00	63.38	63.38	自筹资金

通州湾新区会议中心	55,459.00	1.10	1.10	自筹资金
格雷斯精选酒店(上海国际旅游度假区浦东机场店)装修工程	2,871.00	27.61	27.61	自筹资金
南通金石世苑酒店佛山酒店精装修工程	2,155.00	25.74	25.74	自筹资金
南通金石世苑酒店乌镇分公司精装修工程	1,683.00	27.21	27.21	自筹资金
南通市康民全预制构件有限公司生产车间厂房	393.22	82.71	82.71	自筹资金

(2) 工程物资

项目	期末数	期初数
专用材料	-	471,085.50

15、无形资产

项目	土地使用权	软件	专利权	海域使用权	特许经营权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	210,205,474.35	54,662,579.02	224,695.00	406,981,800.00	20,000,000.00	692,074,548.37
2.本期增加金额	127,513.42	25,730,398.02	31,939.65	-	39,012,296.97	64,902,148.06
购置	127,513.42	25,730,398.02	31,939.65	-	-	25,889,851.09
企业合并增加	-	-	-	-	-	-
其他增加	-	-	-	-	39,012,296.97	39,012,296.97
3.本期减少金额	41,620,273.44	1,835,650.08	-	-	-	43,455,923.52
处置	41,509.43	1,683,025.43	-	-	-	1,724,534.86
其他减少	41,578,764.01	152,624.65	-	-	-	41,731,388.66
4.期末余额	168,712,714.33	78,557,326.96	256,634.65	406,981,800.00	59,012,296.97	713,520,772.91

二、累计摊销

1.期初余额	21,483,218.16	30,127,024.75	174,664.85	37,398,327.56	1,166,666.67	90,349,901.99
2.本期增加金额	4,208,940.04	9,706,960.45	405.16	8,799,606.49	2,000,000.00	24,715,912.14
计提	4,208,940.04	9,706,960.45	405.16	8,799,606.49	2,000,000.00	24,715,912.14
3.本期减少金额	-	948,317.99	-	-	-	948,317.99
处置	-	948,317.99	-	-	-	948,317.99
4.期末余额	25,692,158.20	38,885,667.21	175,070.01	46,197,934.05	3,166,666.67	114,117,496.14

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	143,020,556.13	39,671,659.75	81,564.64	360,783,865.95	55,845,630.30	599,403,276.77
2.期初账面价值	188,722,256.19	24,535,554.27	50,030.15	369,583,472.44	18,833,333.33	601,724,646.38

说明：无形资产抵押担保情况详见附注十二、2（3）。

16、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
海门市建筑设计院有限公司	4,188,653.58	-	-	-	-	4,188,653.58
南通常乐建筑劳务有限公司	1,499,300.89	-	-	-	-	1,499,300.89
合计	5,687,954.47	-	-	-	-	5,687,954.47

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
南通常乐建筑劳务有限公司	1,499,300.89	-	-	-	-	1,499,300.89

说明:

①南通常乐建筑劳务有限公司形成的商誉已全额计提减值准备;

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

17、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			本期摊销	其他减少	
装修费用	87,618,229.31	195,258,477.50	46,349,988.34	37,476,108.07	199,050,610.40
房租	16,257,018.26	22,708,443.97	28,827,864.10	398,785.94	9,738,812.19
其他	44,393,636.65	191,316,837.83	97,601,191.51	-	138,109,282.97
合计	148,268,884.22	409,283,759.30	172,779,043.95	37,874,894.01	346,898,705.56

18、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产:				
资产减值准备	1,206,157,509.70	301,522,343.63	1,169,092,587.28	292,273,146.82

可抵扣亏损	4,372,953,211.09	1,093,238,303.16	2,941,251,098.76	735,312,774.69
股权激励	38,425,186.07	9,606,296.55	-	-
递延收益	78,392,000.00	19,598,000.00	-	-
内部交易未实现利润	394,325,737.96	98,581,434.49	297,431,771.40	74,357,942.85
投资性房地产公允价值变动	24,606,518.00	6,151,629.50	6,473,351.08	1,618,337.77
小计	6,114,860,162.82	1,528,698,007.33	4,414,248,808.52	1,103,562,202.13
递延所得税负债:				
投资性房地产公允价值变动	2,073,949,646.09	518,487,411.52	1,898,739,091.60	474,684,772.90
金融工具公允价值	615,182.40	153,795.60	-	-
小计	2,074,564,828.49	518,641,207.12	1,898,739,091.60	474,684,772.90

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	182,439,711.85	65,681,813.46
可抵扣亏损	2,086,268,830.93	1,152,407,035.11
合计	2,268,708,542.78	1,218,088,848.57

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数
2018 年	-	42,079,320.00
2019 年	36,960,287.98	37,127,543.59
2020 年	141,894,688.44	101,448,622.21
2021 年	460,475,603.93	97,606,846.08
2022 年	815,639,495.49	874,144,703.23
2023 年	549,494,219.75	-
无限期	81,804,535.34	-
合计	2,086,268,830.93	1,152,407,035.11

19、其他非流动资产

项目	期末数	期初数
PPP项目土地及工程款	-	686,732,213.68
南充市嘉陵区项目	-	106,418,947.52
其他	43,342,136.62	43,342,136.62
合计	43,342,136.62	836,493,297.82

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，详见十三、3。

20、短期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	2,165,700,000.00	1,403,670,000.00
抵押借款	4,705,250,000.00	3,350,000,000.00
保证借款	1,232,933,531.37	2,114,500,000.00
信用借款	2,050,524,579.50	325,070,000.00
委托借款	140,000,000.00	-
保理借款	392,483,906.90	-
合计	10,686,892,017.77	7,193,240,000.00

说明：

(1) 本期不存在已逾期未偿还的短期借款。

(2) 本集团将持有的未到期商业承兑汇票及应收账款办理保理业务，共取得借款 392,483,906.90 元。

(3) 本集团质押、抵押情况详见附注十二、2(3)。

(4) 短期借款的保证情况详见附注十、5、(3)。

21、应付票据及应付账款

项目	期末数	期初数
应付票据	9,165,892,973.88	4,155,220,606.41
应付账款	16,004,881,646.03	11,940,819,146.34
合计	25,170,774,619.91	16,096,039,752.75

(1) 应付票据

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	3,283,600,000.00	3,172,380,464.26
银行承兑汇票	5,882,292,973.88	982,840,142.15
合计	9,165,892,973.88	4,155,220,606.41

说明：本期末已到期未支付的应付票据总额为 18,395,380.10 元。

(2) 应付账款

项目	期末数	期初数
工程货款	15,637,888,657.67	11,750,969,976.29
其他服务费	366,992,988.36	189,849,170.05
合计	16,004,881,646.03	11,940,819,146.34

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末数	未偿还或未结转的原因
万邦泰（福建）投资有限公司	70,126,632.05	未履行结算手续
海门海螺水泥有限责任公司	59,832,428.34	未履行结算手续
万通建设集团有限公司	38,165,728.05	未履行结算手续
海南传世大秦营销策划有限公司	32,356,585.33	未履行结算手续
常熟市苏明实业有限公司	29,441,844.74	未履行结算手续
合计	229,923,218.51	--

22、预收款项

项目	期末数	期初数
房款	107,639,004,982.03	65,682,906,181.62
工程款	449,912,173.98	1,302,351,245.71
建造合同形成的已结算尚未完工款	2,005,525,548.94	1,399,516,646.92
其他	25,793,295.98	50,003,489.70
合计	110,120,236,000.93	68,434,777,563.95

(1) 建造合同形成的已结算未完工项目

项目	期末数
已办理结算的价款	25,743,248,006.01
减：累计已发生成本	20,647,483,111.82
累计已确认毛利	3,090,239,345.25
加：预计损失	-
已结算尚未完工款	2,005,525,548.94

(2) 预收款项中预售房产收款

项目名称	2018.12.31	2017.12.31	预计竣工时间	预售比例%
南京花城项目	1,976,241,538.00	3,593,964,382.10	2019.08	96.32
盐城中南世纪城项目	5,875,203,688.84	3,528,394,392.60	2020.08	97.81
中南世纪花城项目	2,085,876,480.19	3,420,459,107.02	2019.06	100.00
昆山锦城项目	2,632,532,294.73	3,321,035,276.00	2020.12	99.07
太仓锦城项目	2,782,486,385.00	3,149,741,841.00	2020.02	95.61

项目名称	2018.12.31	2017.12.31	预计竣工 时间	预售 比例%
南京中花岗项目	2,154,286,928.66	2,405,561,424.04	2019.06	97.90
南通中南熙悦项目	3,206,305,740.87	2,275,636,974.00	2020.01	98.39
淮安中南世纪城项目	2,435,138,742.24	2,208,994,358.11	2020.06	98.00
泰兴世纪城项目	2,770,843,370.99	2,000,085,547.94	2021.07	75.00
常熟中南锦苑项目	513,030,620.00	1,954,006,755.00	2019.05	99.50
海门锦尚名苑项目	407,265,451.70	1,805,625,314.20	2019.12	95.00
镇江中南新锦城项目	3,152,428,865.53	1,789,133,763.53	2020.01	98.89
南京锦苑项目	941,544,782.06	1,735,639,161.38	2019.06	98.00
天津君悦府项目	3,218,625,393.68	1,625,755,962.00	2020.07	96.48
青岛中南世纪城项目	3,976,570,268.48	1,522,777,521.79	2019.01	96.00
南京缙香漫	1,598,665,468.38	1,398,730,344.38	2018.12	89.00
常熟磐锦项目	59,400,674.74	1,395,470,311.00	2019.04	100.00
杭州紫樾府项目	2,779,107,103.00	1,293,550,998.00	2019.09	100.00
南通漫悦湾项目	1,274,987,354.00	1,244,895,372.00	2019.01	100.00
嘉兴君悦府项目	1,857,724,879.02	1,208,164,664.59	2019.12	99.64
上海中南锦庭项目	51,925,304.44	1,186,667,785.00	2018.05	87.59
南充中南世纪城项目	1,415,077,119.56	1,171,654,428.46	2019.12	97.33
上海锦府项目	135,426,069.00	1,133,141,344.00	2018.08	81.01
海门漫悦湾项目	826,894,833.00	1,113,928,895.00	2019.11	98.43
中南西海岸项目	947,826,613.57	1,036,532,167.46	2019.08	93.63
通州君悦府	1,150,438,426.00	1,019,059,254.00	2019.05	100.00
南通 CBD 项目	962,123,686.20	1,010,001,845.62	2019.08	95.20
淮安中南锦城项目	317,333,578.31	956,142,600.31	2018.12	100.00
潜江中南雅苑项目	1,158,463,648.00	903,068,527.00	2019.12	98.00
太仓中南世纪城项目	158,217.30	717,779,362.30	2018.03	24.00
镇江中南世纪城项目	352,754,099.39	703,306,877.39	2019.09	96.00
菏泽花成项目	1,185,506,253.17	700,535,321.00	2022.11	83.00
海门熙悦项目	2,230,759,014.00	601,080,395.00	2020.05	99.60
昆山中南世纪城项目	219,650,434.00	598,201,789.00	2019.06	91.65
寿光洛城世纪星城项目	494,953,557.00	596,431,042.00	2020.12	98.00
广饶中南世纪城项目	896,195,924.36	592,374,332.01	2021.09	85.00
唐山湾项目	966,469,210.05	561,351,965.41	2020.05	85.69

项目名称	2018.12.31	2017.12.31	预计竣工 时间	预售 比例%
东营中南世纪锦城项目	775,272,905.01	559,274,483.76	2019.11	72.00
海门中南世纪城、锦城项目	197,810,910.18	546,622,299.53	2020.12	99.00
常熟中南御锦城项目	60,065.00	539,643,909.60	2017.12	100.00
吴中雅苑项目	19,483,404.00	463,103,186.89	2018.04	54.51
南京溧水项目	472,235,023.52	461,831,408.00	2019.06	98.00
丹阳悦府园项目	1,750,942,964.00	431,984,739.00	2019.12	100.00
如东漫悦湾项目	764,591,681.00	426,606,945.00	2019.05	100.00
无锡君诚悦府项目	656,121,470.47	397,010,579.00	2019.08	82.00
武汉拂晓城项目	1,359,068,472.00	346,662,186.00	2019.12	82.41
泰安中央商务区 B2 地块	309,472,203.00	328,402,670.00	2021.01	23.69
营口中南世纪城项目	324,567,723.04	293,392,086.24	2019.12	96.81
青岛漫悦湾项目	1,823,885,978.00	251,549,496.00	2021.08	76.40
昌江中南林海间项目	185,407,019.91	245,712,172.33	2020.06	99.52
苏州中南锦城项目	256,802,241.09	233,255,663.71	2019.06	100.00
烟台中南熙悦项目	1,326,015,562.00	219,290,108.00	2020.11	99.75
烟台中南山海湾项目	437,034,142.00	215,558,323.00	2020.12	73.32
昌江中南芭提雅项目	263,824,895.99	214,754,981.01	2020.08	96.84
马鞍山熙悦美墅项目	1,402,523,276.00	214,403,706.00	2019.11	95.75
吴江中南世纪城项目	194,990,971.48	195,060,950.50	2017.05	100.00
如皋中南世纪城项目	731,433.00	183,422,819.00	2018.05	100.00
长岛新业项目	1,468,235,926.00	181,492,665.53	2020.01	78.50
常熟中南世纪城项目	164,319,257.33	164,667,278.33	2021.12	98.10
杭州漫悦湾项目	1,974,916,690.00	154,959,834.00	2019.08	97.31
菏泽世纪锦城项目	38,631,388.02	148,545,483.00	2020.12	95.73
沈阳中南世纪城项目	137,712,439.72	110,840,274.05	2019.12	99.80
军山花园项目	8,613,551.46	101,687,015.97	2018.01	100.00
寿光中南世纪城项目	93,023,539.78	90,191,331.78	2019.12	100.00
嘉兴闻荷府项目	761,451,315.60	76,428,431.72	2019.06	90.06
常熟中南锦城项目	2,653,863.45	71,625,764.60	2018.07	90.20
嘉兴泓泷悦府项目	2,109,226,544.72	175,796,776.59	2019.09	61.19
镇江丹徒香漫园项目	418,281,235.00	37,010,964.00	2020.06	63.93
中南森海湾项目	49,167,282.26	34,369,697.31	2020.12	92.58

项目名称	2018.12.31	2017.12.31	预计竣工 时间	预售 比例%
海湾新城 A 区南北楼项目	56,983,667.90	27,626,217.92	2016.05	97.62
金艺学府项目	1,956,276,029.00	17,892,286.00	2019.06	80.55
潜江中南世纪城、锦城项目	31,928,346.00	13,137,143.00	2018.12	98.67
杭州君奥时代项目	1,935,143,815.00	12,826,080.00	2019.08	99.91
泰安锦城项目	25,361,166.02	9,076,606.13	2018.12	99.46
南通新海湾项目	4,624,600.00	4,624,600.00	2018.12	100.00
海门中南锦苑房地产开发项目	983,370.80	3,683,617.48	2017.05	100.00
中南*珑悦	22,170,380.00	-	2020.05	60.50
沈阳中南紫云集	81,257,531.00	-	2020.09	35.83
荣禧园	9,834,736.00	-	2020.12	6.16
林樾香庭	1,019,567,093.25	-	2020.05	80.03
泰安樾府	51,626,511.00	-	2021.03	120.04
中南林樾	1,071,905,087.00	-	2020.07	77.60
江山府	1,882,121.00	-	2021.02	6.38
泰安佳期漫	631,192,981.00	-	2021.06	110.37
中南新悦府	5,357,794.00	-	2020.11	39.08
尚熙城	49,285,077.00	-	2021.06	15.49
中南樾府	1,280,342,089.87	-	2020.01	100.00
如皋中南熙悦	945,693,219.00	-	2020.09	77.82
珑誉府	180,675,745.00	-	2019.12	29.76
海门上悦城	2,183,337,773.00	-	2020.11	99.18
中南新悦府	665,976,594.00	-	2020.11	88.36
中南上熙府熙悦花园	838,765,114.50	-	2020.03	78.08
中樾花园-云珺苑	477,338,860.00	-	2020.06	42.70
盐城熙悦	275,309,606.00	-	2020.03	69.13
淄博樾府	108,181,509.00	-	2020.12	50.06
中南青樾	724,003,308.88	-	2022.07	94.36
中南春溪集	2,308,734,088.00	-	2020.11	87.72
中南紫云集	2,370,719,120.00	-	2021.05	99.74
沈阳中南玖熙墅/沈阳中南熙悦	322,387,706.48	-	2020.09	43.38
铂景台名苑	716,497,810.80	-	2019.11	76.92
中南樾府	57,726,860.00	-	2020.01	67.85

项目名称	2018.12.31	2017.12.31	预计竣工 时间	预售 比例%
棉花塘	190,321,331.00	-	2019.05	79.39
东悦花园	38,761,473.00	-	2021.06	25.26
中南樾府	6,062,749.00	-	2020.01	31.13
东台中南锦悦	214,355,251.00	-	2020.08	58.58
中南漫悦湾	185,800,180.00	-	2020.01	49.67
中南鲁商樾府	2,841,628,178.00	-	2021.04	94.79
中南拂晓城 108 项目一期	1,199,907,723.80	-	2019.12	74.09
魔力月光	105,152,343.00	-	2019.12	100.00
熙悦小区	215,907,005.00	-	2020.03	70.14
新壹街	642,620.00	-	2020.05	0.69
海清境	101,355,520.00	-	2020.05	38.10
广饶熙悦	474,971,852.00	-	2020.03	81.30
中南玖宸	299,004,790.00	-	2020.05	62.39
漫悦湾	1,126,733,828.00	-	2019.08	93.95
山湖锦悦府	290,313,232.34	-	2019.12	86.58
中南樾府	797,683,056.90	-	2020.01	49.46
锦悦府	382,036,747.00	-	2020.11	74.16
合计	107,639,004,982.03	65,682,906,181.62	--	--

说明：预计竣工时间为 2018 年的项目实际未达到收入确认条件，故在预收账款核算。

23、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	767,985,364.18	5,624,389,386.28	5,719,283,359.87	673,091,390.59
离职后福利-设定提 存计划	91,090.99	191,378,223.26	191,177,947.81	291,366.44
合计	768,076,455.17	5,815,767,609.54	5,910,461,307.68	673,382,757.03

(1) 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	732,501,121.14	5,306,723,325.10	5,402,108,622.57	637,115,823.67
职工福利费		120,665,006.20	120,665,006.20	-
社会保险费	127,919.39	112,029,696.56	111,586,566.00	571,049.95

其中：1. 医疗保险费	117,535.44	75,397,911.26	74,964,813.85	550,632.85
2. 工伤保险费	89.17	30,517,142.49	30,508,187.02	9,044.64
3. 生育保险费	10,294.78	6,114,642.81	6,113,565.13	11,372.46
住房公积金	28,886.24	78,934,419.88	78,893,447.30	69,858.82
工会经费和职工教育经费	35,327,437.41	6,036,938.54	6,029,717.80	35,334,658.15
合计	767,985,364.18	5,624,389,386.28	5,719,283,359.87	673,091,390.59

(2) 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利	91,090.99	191,378,223.26	191,177,947.81	291,366.44
其中：1. 基本养老保险费	80,460.57	186,707,320.86	186,506,941.71	280,839.72
2. 失业保险费	10,630.42	4,670,902.40	4,671,006.10	10,526.72
合计	91,090.99	191,378,223.26	191,177,947.81	291,366.44

24、应交税费

税项	期末数	期初数
企业所得税	1,769,129,646.37	1,560,311,778.91
增值税	681,903,329.17	382,945,905.44
个人所得税	37,479,477.44	42,053,426.02
土地增值税	385,043,276.18	38,839,250.27
房产税	18,093,788.25	17,498,530.07
土地使用税	14,297,394.74	12,417,208.22
城市维护建设税	22,127,743.98	10,958,585.93
教育费附加	9,498,710.49	4,469,335.26
地方教育费附加	7,393,214.89	3,681,265.72
印花税	2,904,443.26	1,633,935.63
契税	2,117,331.53	1,204,729.13
其他税费	27,284,978.46	15,588,920.71
合计	2,977,273,334.76	2,091,602,871.31

25、其他应付款

项目	期末数	期初数
应付利息	446,215,105.09	369,204,269.98
应付股利	211,969.52	2,303,254.76

其他应付款	16,557,419,397.74	16,415,674,334.14
合计	17,003,846,472.35	16,787,181,858.88

(1) 应付利息

项目	期末数	期初数
应付债券利息	149,580,568.15	104,913,972.60
应付借款利息	296,634,536.94	264,290,297.38
合计	446,215,105.09	369,204,269.98

(2) 应付股利

项目	期末数	期初数
普通股股利	211,969.52	2,303,254.76

(3) 其他应付款

项目	期末数	期初数
往来款	13,988,425,115.01	12,043,552,081.59
保证金、定金、押金	1,527,628,002.69	3,314,744,696.54
代收代缴款	985,712,107.16	666,460,590.79
其他	55,654,172.88	390,916,965.22
合计	16,557,419,397.74	16,415,674,334.14

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	金额	未偿还或未结转的原因
南京锦安中垠房地产开发有限公司	779,772,764.09	未履行结算手续
海通恒信国际租赁有限公司	180,000,000.00	未履行结算手续
海门市城市建设指挥部	130,000,000.00	未履行结算手续
天津市富海实业有限公司	121,744,567.80	未履行结算手续
金地集团（股份）有限公司	116,005,187.00	未履行结算手续
合计	1,327,522,518.89	--

26、一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	5,975,900,000.00	4,179,150,000.00
一年内到期的应付债券	890,000,000.00	1,288,026,156.49
一年内到期的长期应付款	460,690,600.61	468,667,177.31
合计	7,326,590,600.61	5,935,843,333.80

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	4,450,900,000.00	2,004,150,000.00
保证借款	705,000,000.00	1,315,000,000.00
质押借款	820,000,000.00	800,000,000.00
信用借款	-	60,000,000.00
合计	5,975,900,000.00	4,179,150,000.00

①本集团质押、抵押情况详见附注十二、2(3)。

②长期借款的保证情况详见附注十、5、(3)。

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	期末数	期初数
15 中南建设 PPN001	-	998,026,156.49
15 中南 01	-	290,000,000.00
16 中建 01	890,000,000.00	-
合计	890,000,000.00	1,288,026,156.49

(3) 一年内到期的长期应付款

项目	期末数	期初数
应付融资租赁款	460,690,600.61	468,667,177.31

说明：应付融资租赁款详见附注五、30。

27、其他流动负债

项目	期末数	期初数
待转销项税额	1,157,927,825.51	502,492,625.00

28、长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	6,016,640,000.00	6,699,087,623.00
抵押借款	28,091,317,700.00	14,151,590,000.00
保证借款	1,995,000,000.00	3,983,779,280.00
信用借款	-	6,041,000,000.00
小计	36,102,957,700.00	30,875,456,903.00
减：一年内到期的长期借款	5,975,900,000.00	4,179,150,000.00

合计	30,127,057,700.00	26,696,306,903.00
-----------	--------------------------	--------------------------

说明:

(1) 长期借款的保证情况详见附注十、5(3)。

(2) 长期借款抵押、质押情况详见附注十二、2(3)。

29、应付债券

项目	期末数	期初数
非公开定向债务融资工具	2,163,158,614.58	5,406,537,431.47
面向合格投资者公开发行债务融资工具	7,637,919,967.95	7,748,522,872.85
合计	9,801,078,582.53	13,155,060,304.32

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
15 中南建设 PPN001	1,000,000,000.00	2015/6/5	3 年	1,000,000,000.00
15 中南建设 MTN001	662,500,000.00	2015/6/26	3+2 年	662,500,000.00
15 中南建设 MTN002	1,302,500,000.00	2015/8/28	3+2 年	1,302,500,000.00
15 中南 01	290,000,000.00	2015/8/25	2+1 年	290,000,000.00
15 中南 02	1,500,000,000.00	2015/10/20	3+2 年	1,500,000,000.00
15 中南 03	1,500,000,000.00	2015/12/10	3+2 年	1,500,000,000.00
16 中南 01	643,900,000.00	2016/1/22	3+2 年	643,900,000.00
16 中南 02	1,200,000,000.00	2016/7/27	3+2 年	1,200,000,000.00
16 中南 03	700,000,000.00	2016/9/28	3+2 年	700,000,000.00
16 中建 01	1,480,000,000.00	2016/4/26	1+1+1 年	1,480,000,000.00
17 中南 01	925,000,000.00	2017/12/14	3+2 年	925,000,000.00
17 中南 02	432,900,000.00	2017/12/28	2+2 年	432,900,000.00
18 中南建设 PPN001	240,000,000.00	2018/1/18	2+1 年	240,000,000.00
18CFZR0126	1,000,000,000.00	2018/2/12	3 年	1,000,000,000.00
18 中南建设 MTN001	700,000,000.00	2018/4/24	3+N 年	700,000,000.00
18 中南 01	1,229,000,000.00	2018/12/4	1+1+1 年	1,229,000,000.00
16 中筑 01	1,000,000,000.00	2016/11/7	3+2 年	1,000,000,000.00

小计	15,805,800,000.00	--	--	15,805,800,000.00
----	-------------------	----	----	-------------------

应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他变动	期末余额
15 中南建设 PPN001	998,026,156.49	-	-	1,973,843.51	1,000,000,000.00	-	-
15 中南建设 MTN001	1,197,862,956.58	-	-	2,137,043.42	50,000,000.00	-537,500,000.00	612,500,000.00
15 中南建设 MTN002	2,393,879,917.06	-	-	6,120,082.94	140,000,000.00	-1,097,500,000.00	1,162,500,000.00
15 中南 01	290,000,000.00	-	-	-	290,000,000.00	-	-
15 中南 02	1,496,902,323.50	-	-	3,097,676.50	1,500,000,000.00	-	-
15 中南 03	1,495,663,780.65	-	-	4,336,219.35	1,500,000,000.00	-	-
16 中南 01	992,177,967.98	-	-	7,550,610.55	-	-356,100,000.00	643,628,578.53
16 中南 02	1,194,186,248.28	-	-	3,822,252.14	-	-	1,198,008,500.42
16 中南 03	697,168,046.51	-	-	1,663,740.28	-	-	698,831,786.79
16 中建 01	1,499,311,715.75	-	-	688,284.25	590,000,000.00	-20,000,000.00	890,000,000.00
17 中南 01	881,130,569.79	-	-	2,823,470.36	-	35,000,000.00	918,954,040.15
17 中南 02	311,166,568.55	-	-	20,306,707.86	-	78,900,000.00	410,373,276.41
18 中南建设 PPN001	-	300,000,000.00	-	-971,297.78	-	-60,000,000.00	239,028,702.22
18CFZR0126	-	1,000,000,000.00	-	-1,941,160.64	-	-	998,058,839.36
18 中南建设 MTN001	-	1,000,000,000.00	-	-2,750,710.49	-	-300,000,000.00	697,249,289.51
18 中南 01	-	2,000,000,000.00	-	-3,701,874.43	-	-771,000,000.00	1,225,298,125.57
16 中筑 01	995,610,209.67	-	-	1,037,233.90	-	-	996,647,443.57
小计	14,443,086,460.81	4,300,000,000.00	-	46,192,121.72	5,070,000,000.00	-3,028,200,000.00	10,691,078,582.53
减：一年内到期的应付债券	1,288,026,156.49	--	--	--	--	--	890,000,000.00
合计	13,155,060,304.32	--	--	--	--	--	9,801,078,582.53

说明:

(1)2013年12月5日,经中国银行间市场交易商协会核准(中市协注[2013]PPN414号),同意接受本公司非公开定向债务融资工具注册,注册金额为20亿元人民币,注册额度自通知书发出之日起2年内有效。本公司于2014年5月发行2014年度第一期非公开定向债务融资工具,已于2015年5月完成兑付;第二期于2014年7月28日发行,定向工具简称“14中南建设PPN002”,发行总额为人民币10亿元,期限2年、票面利率8.00%,于本年7月完成兑付;第三期于2015年6月5日发行,定向工具简称“15中南建设PPN001”,发行总额为人民币10亿元,期限3年、票面利率7.80%。

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

(3)2015年8月19日,本公司申请非公开发行总规模不超过40亿元人民币(含40亿元人民币)公司债券经深圳证券交易所(以下简称“深交所”)核准(深证函【2015】370号)。本公司于2015年8月25日非公开发行第一期债券,债券简称“15中南01”,发行总额为人民币25亿元,期限3年(附债券存续期内的第2年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权),票面利率7.80%。2015年9月28日,本公司再次申请非公开发行总规模不超过30亿元人民币(含30亿元人民币)公司债券经深交所核准(深证函【2015】454号),本公司于2015年10月20日非公开发行第二期债券,债券简称“15中南02”,发行总额为人民币15亿元,期限5年(附债券存续期内的第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权),票面利率7.80%;本公司于2015年12月10日发行第三期债券,债券简称“15中南03”,发行总额为人民币15亿元,期限5年(附债券存续期内的第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权),票面利率7.80%。

(4)2015年12月30日,经中国证券监督管理委员会核准(证监许可【2015】3169号),同意批复本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过48亿元的公司债券,注册额度自核准发行之日起2年内有效。本公司于2016年1月22日公开发行第一期债券,债券简称“16中南01”,发行总额为人民币10亿元,期限5年(附债券存续期内的第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权),票面利率6.50%;第二期于2016年7月27日发行,债券简称“16中南02”,发行总额为人民币12亿元,期限5年(附债券存续期内的第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权),票面利率6.00%。

(5)根据2015年取得深证函【2015】370号,本公司于2016年4月26日非公开发行第一期债券,债券简称“16中建01”,发行总额为人民币15亿元,期限3年(附债券存续期内的第1年末和第2年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权),票面利率6.50%。2016年7月26日,本公司申请非公开发行面值不超过20亿元人民币(含20亿元人民币)公司债券经深交所核准(深证函【2016】528号)。本公司于2016年9月29日非公开发行第二期债券,债券简称“16中南03”,发行总额为人民币7亿元,期限5年

(附债券存续期内第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权), 票面利率 6.50%。

(6) 2016 年 8 月 12 日, 经中国证券监督管理委员会核准(证监许可【2016】1830 号), 同意批复本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限公司(以下简称“建筑总部”)向合格投资者公开发行面值总额不超过 17 亿元的公司债券, 注册额度自核准发行之日起 2 年内有效。建筑总部于 2016 年 11 月 7 日公开发行第一期债券, 债券简称“16 中筑 01”, 发行总额为人民币 10 亿元, 期限 5 年(附债券存续期内的第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权), 票面利率 6.48%。

(7) 2015 年 12 月 30 日, 经中国证券监督管理委员会核准(证监许可【2015】3169 号), 同意批复本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 48 亿元的公司债券, 注册额度自核准发行之日起 2 年内有效。本公司于 2017 年 12 月 14 日发行第一期债券, 债券简称“17 中南 01”, 发行总额为人民币 10 亿元, 期限 5 年(附债券存续期内的第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权), 票面利率 7.50%。

(8) 2015 年 12 月 30 日, 经中国证券监督管理委员会核准(证监许可【2015】3169 号), 同意批复本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 48 亿元的公司债券, 注册额度自核准发行之日起 2 年内有效。本公司于 2017 年 12 月 28 日发行第二期债券, 债券简称“17 中南 02”, 发行总额为人民币 5 亿元, 期限 4 年(附债券存续期内的第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权), 票面利率 7.20%。

(9) 2018 年 6 月 29 日, 本公司申请非公开发行总规模不超过 44.92 亿元人民币(含 40 亿元人民币)公司债券经深圳证券交易所(以下简称“深交所”)核准(深证函【2018】367 号)。本公司于 2018 年 12 月 4 日发行第一期债券本公司发行债券, 债券简称“18 中南 01”, 发行总额为人民币 20 亿元, 期限 3 年(附债券存续期内第一年末和第二年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权)、票面利率 7.99%。

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

(11) 2016 年 4 月 25 日, 经中国银行间市场交易商协会核准(中市协注[2016]MTN225 号), 同意接受本公司中期票据注册, 注册金额为 20 亿元人民币, 注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效。本公司于 2018 年 4 月 24 日发行 2018 年度第一期中期票据, 票据简称“18 中南建设 MTN001”, 发行总额为人民币 10 亿元, 票据期限 3+N 年(未规定固定到期日且规定了未来赎回初始期限为 3 年后), 票面利率 7.80%。

(12) 2017 年 1 月 19 日, 经中国银行间市场交易商协会核准(中市协注[2017]PPN225 号), 同意接受本公司非公开定向债务融资工具注册, 注册金额为 20 亿元人民币, 注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效。本公司于 2018 年 1 月 18 日非公开发行第一期债券, 债券简称“18 中南建设 PPN01”, 发行总额为人民币 3 亿元, 期限 3 年(附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权)、票面利率 7.5%。

(13) 其他变动系本集团内部购买或转让债券导致的变动。

30、长期应付款

项目	期末数	期初数
长期应付款	270,618,077.88	609,367,283.87
专项应付款	131,420,000.00	50,570,000.00
合计	402,038,077.88	659,937,283.87

(1) 长期应付款

项目	期末数	期初数
应付融资租赁款	378,851,309.19	762,073,211.17
减：未确认融资费用	9,614,906.91	51,188,416.14
小计	369,236,402.28	710,884,795.03
物业权资产证券化	272,072,276.21	367,149,666.15
PPP 项目款	90,000,000.00	-
减：一年内到期长期应付款	460,690,600.61	468,667,177.31
合计	270,618,077.88	609,367,283.87

说明：

①本公司与安徽正奇融资租赁有限公司签订售后租回融资租赁合同，租赁标的物为塔吊、泵车、升降梯等机器设备，租赁期限共计 36 个月，应付租金总额 214,947,000.00 元，手续费 8,000,000.00 元，租金分 12 期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币 1 万元或 200 万元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为 32,600,000.00 元，未确认融资费用为 1,348,530.26 元，长期应付款期末余额为 31,251,469.74 元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为 31,251,469.74 元。

②本公司与中国外贸金融租赁有限公司签订售后租回融资租赁合同，租赁标的物为构筑物及其附属设施，租赁期限共计 24 个月，应付租金总额 557,024,302.09 元，手续费 7,187,500.00 元，租金分 8 期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币 1.00 元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为 259,951,002.61 元，未确认融资费用为 4,130,328.57 元，长期应付款期末余额为 255,820,674.04 元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为 255,820,674.04 元。

③本公司与广发融资租赁有限公司签订售后租回融资租赁合同，租赁标的物为中南总部基地二期二号楼，租赁期限共计 24 个月，应付租金总额 108,479,565.90 元，手续费 0.00 元，租金分 8 期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币 100 元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为 54,239,806.58 元，未确认融资费用为 2,185,097.90 元，长期应付款期末余额为 52,054,708.68 元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为 52,054,708.68 元。

④本公司与安徽兴泰融资租赁有限责任公司签订售后租回合同，租赁标的物为扣件式钢管脚手架，租赁期限共计 36 个月，应付租金总额 53,865,638.89 元，手续费 0.00 元，租金分 12 期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币 1000 元留购。公司期末确认的长期应付款

-融资租赁款余额为 32,060,500.00 元，未确认融资费用为 1,950,950.18 元，长期应付款期末余额为 30,109,549.82 元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为 16,442,535.80 元。

⑤PPP 项目款为政府代付的项目土地款项，项目验收后结算。

(2) 专项应付款

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
中央城市管网专项资金	50,570,000.00	80,850,000.00	-	131,420,000.00	财政拨款

说明：中央城市管网专项资金为根据杭州市财政局、杭州市城乡建设委员会杭财建【2017】214 号《关于提前下达部分 2018 年中央城市管网专项资金的通知》拨付给子公司杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司的专项资金，用于地下综合管廊建设。

31、递延收益

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	84,874,073.27	148,100,000.00	98,058,792.07	134,915,281.20	详见说明

说明：计入递延收益的政府补助详见附注十四、2、政府补助。

32、股本（单位：股）

项目	期初数	本期增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,709,788,797.00	-	-	-	-	-	3,709,788,797.00

33、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	2,664,484,180.68	5,952,349.18	232,950,937.38	2,437,485,592.48
其他资本公积	-18,643,863.38	55,106,980.83	-	36,463,117.45
合计	2,645,840,317.30	61,059,330.01	232,950,937.38	2,473,948,709.93

说明：（1）本集团本期因少数股东对子公司溢价增资，相应调整增加本集团资本公积-股本溢价 5,952,349.18 元。

（2）本集团本期因发生未丧失控制权的股权变动，相应调整减少本集团资本公积-股本溢价 232,950,937.38 元。

（3）本集团本期因实施股权激励，形成股权激励费用，扣除少数股东的影响，相应增加本集团其他资本公积 54,576,040.05 元。

（4）本集团本期因其他方对联营企业溢价增资，相应增加本集团其他资本公积 530,940.78 元。

34、其他综合收益

项目	期初数	本期发生金额				税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	期末数
		本期所 得税前 发生额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：所 得税费 用				
外币财务报 表折算差额	47,772,858.4 4	-16,266,2 95.80	-	-	-19,070,39 8.34	2,804,102.5 4	28,702,460. 10	
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	1,132,865,32 2.84	-	-	-	-	-	1,132,865,3 22.84	
合计	1,180,638,18 1.28	-16,266,2 95.80	-	-	-19,070,39 8.34	2,804,102.5 4	1,161,567,7 82.94	

说明：其他综合收益的税后净额本期发生额为-16,266,295.80 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-19,070,398.34 元；归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为 2,804,102.54 元。

35、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	325,439,386.26	360,403,368.66	-	685,842,754.92

说明：根据本公司的净利润提取 10%的法定盈余公积金。

36、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比
调整前上期末未分配利润	7,322,997,712.76	6,908,863,677.04	--
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	285,689,051.77	131,324,112.76	--
调整后期初未分配利润	7,608,686,764.53	7,040,187,789.80	--
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	2,193,097,869.05	687,306,001.95	--
减: 提取法定盈余公积	360,403,368.66	61,054,058.13	10%
应付普通股股利	74,195,775.94	57,752,969.09	--
期末未分配利润	9,367,185,488.98	7,608,686,764.53	--

37、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	39,640,161,552.96	32,212,904,413.03	30,169,153,858.10	25,320,955,159.01
其他业务	469,964,319.53	51,973,304.61	383,173,609.11	181,436,750.89

说明：本集团营业收入和营业成本按行业及地区分析的信息，参见附注十四、1。

38、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	955,270,808.94	601,736,198.76
营业税	85,956,817.09	592,705,481.82
城市维护建设税	107,608,766.78	108,258,711.00
土地使用税	70,881,784.49	54,315,057.02
房产税	60,383,145.91	48,548,149.10
教育费附加	52,070,086.34	48,366,473.18
印花税	68,384,972.34	46,518,498.30
地方教育费附加	31,480,644.38	32,525,241.11

江堤河道基金	1,610,675.38	2,642,574.33
综合基金	2,917,327.14	1,812,108.84
其他	17,058,288.21	8,328,270.70
合计	1,453,623,317.00	1,545,756,764.16

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

39、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	641,873,106.26	606,099,310.66
工资及附加费	179,813,310.69	49,831,782.54
折旧摊销费	41,503,954.45	8,075,881.00
办公费	33,187,231.25	37,406,304.41
差旅费	6,573,324.08	4,375,468.13
业务招待费	4,159,164.69	1,249,824.19
维修费	2,317,303.91	288,500.98
其他	56,968,726.87	16,782,213.79
合计	966,396,122.20	724,109,285.70

40、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资及附加	1,388,905,041.70	1,072,591,452.86
办公费	246,035,544.57	156,454,518.69
代理及咨询费	128,782,670.23	93,947,796.59
折旧摊销费	182,654,959.06	171,947,923.26
差旅费	104,686,131.58	78,874,042.16
业务招待费	88,946,196.22	73,794,584.56
股权激励	55,465,920.87	-
广告设计费	33,617,201.00	13,992,047.55
水电费	26,649,505.10	29,666,654.00
交通运输费用	19,235,023.22	16,589,815.56
低值易耗品摊销	17,501,993.88	11,930,709.01
会务费	16,134,107.56	4,352,298.36
修理费	12,465,203.39	16,251,087.59
保险费	1,324,502.53	2,473,485.81

其他	68,170,273.68	25,258,160.50
合计	2,390,574,274.59	1,768,124,576.50

41、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,863,975,709.22	3,477,400,299.06
减：利息资本化	4,406,963,979.86	3,203,471,918.04
减：利息收入	193,026,169.03	70,401,819.61
承兑汇票贴息	88,658,016.67	2,798,152.59
汇兑损益	-11,844,217.05	9,819,657.20
手续费及其他	74,827,416.36	125,463,072.45
合计	415,626,776.31	341,607,443.65

说明：利息资本化金额已计入存货。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 8.31%。

42、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	135,652,521.05	256,456,280.12
存货跌价损失	70,546,973.59	-
合计	206,199,494.64	256,456,280.12

43、其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
项目补偿款	-	61,442,600.00	与收益相关
政府补助	135,535,007.13	36,823,099.99	与资产/收益相关
个人所得税手续费返还	2,161,969.70	4,013,431.40	--
合计	137,696,976.83	102,279,131.39	--

说明：政府补助的具体信息，详见附注十四、2、政府补助。

44、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	344,131,171.49	83,447,132.57
处置长期股权投资产生的投资收益	143,086,055.91	377,867,311.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资	9,851.73	-35,773.23

产持有期间取得的投资收益

处置可供出售金融资产取得的投资收益	-14,737,160.15	
理财产品投资收益	51,240,666.97	23,327,028.41
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	6,414,229.71
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	23,778,470.21	123,007,869.39
其他	31,500,000.00	
合计	579,009,056.16	614,027,798.06

45、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	14,391,639.20	-221,953.44
按公允价值计量的投资性房地产	38,853,482.01	35,540,193.02
合计	53,245,121.21	35,318,239.58

46、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-26,323,422.93	-2,678,589.90
无形资产处置利得（损失以“-”填列）	-32,468.47	-
合计	-26,355,891.40	-2,678,589.90

47、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、违约金、赔偿金收入	26,832,434.18	17,363,571.82	26,832,434.18
无法支付的款项	8,021,092.14	5,468,098.77	8,021,092.14
废料收入	570,234.00	470,175.00	570,234.00
盘盈利得	4,854.40	31,959.06	4,854.40
其他	28,149,567.78	9,882,542.16	28,149,567.78
合计	63,578,182.50	33,216,346.81	63,578,182.50

48、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金、赔偿金、罚款支出	148,760,476.53	137,099,564.45	148,760,476.53

对外捐赠	13,171,117.61	14,971,737.70	13,171,117.61
盘亏损失	1,174,502.26	4,128,055.92	1,174,502.26
债权终止确认损失	-	927,864.60	-
非流动资产毁损报废损失	91,766.41	891,029.70	91,766.41
非常损失	378,666.70	164,954.77	378,666.70
其他	6,490,572.11	4,242,325.84	6,490,572.11
合计	170,067,101.62	162,425,532.98	170,067,101.62

49、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,135,676,951.24	548,459,135.09
递延所得税费用	-398,293,344.35	-137,155,870.34
合计	737,383,606.89	411,303,264.75

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	3,049,934,513.79	1,033,618,600.14
按法定(或适用)税率计算的所得税费用(利润总额*25%)	762,483,628.45	258,404,650.04
某些子公司适用不同税率的影响	2,586,992.13	-
对以前期间当期所得税的调整	35,528,008.74	-385,654.44
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-88,056,339.47	-33,557,952.15
无须纳税的收入(以“-”填列)	-7,792,797.13	-
不可抵扣的成本、费用和损失	82,879,549.26	175,063,635.36
税率变动对期初递延所得税余额的影响	14,412.47	-
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响(以“-”填列)	-239,906,786.69	-173,876,156.89
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	169,251,963.71	219,861,397.53
研究开发费加成扣除的纳税影响(以“-”填列)	-	-
其他	20,394,975.42	-34,206,654.70
所得税费用	737,383,606.89	411,303,264.75

50、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	6,405,504,787.22	8,725,493,733.70
政府补助及政府拨款	268,588,184.76	177,898,339.32
利息收入	193,026,169.03	70,401,819.61
营业外收入	55,552,235.96	33,216,346.81
合计	6,922,671,376.97	9,007,010,239.44

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	14,377,675,537.95	6,017,393,722.06
管理费用支出	746,046,359.08	460,095,329.76
销售费用支出	745,078,857.06	666,201,622.16
营业外支出	168,800,832.95	157,406,447.36
银行手续费	74,827,416.36	125,463,072.45
其他	-	8,455,689.00
合计	16,112,429,003.40	7,435,015,882.79

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	448,292,382.46	-

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回受限的货币资金	1,827,549,628.51	727,497,710.53
收到融资租赁款	50,966,764.46	207,046,028.15
合计	1,878,516,392.97	934,543,738.68

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付受限的货币资金	5,239,385,727.21	2,721,284,469.03
支付融资租赁费	553,783,728.28	167,830,000.00
支付债券发行手续费	9,365,043.34	-
收购少数股东股权所支付的现金	1,070,804,145.71	-

合计	6,873,338,644.54	2,889,114,469.03
----	------------------	------------------

51、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,312,550,906.90	622,315,335.39
加: 资产减值准备	206,199,494.64	256,456,280.12
固定资产折旧、投资性房地产折旧	224,344,974.97	207,729,702.91
无形资产摊销	24,715,912.14	22,922,642.46
长期待摊费用摊销	172,779,043.95	51,559,161.61
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)	26,355,891.40	2,678,589.90
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	91,766.41	891,029.70
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-53,245,121.21	-35,318,239.58
财务费用(收益以“-”号填列)	445,167,512.31	283,748,038.22
投资损失(收益以“-”号填列)	-579,009,056.16	-614,027,798.06
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-445,341,852.98	-161,157,292.22
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	43,956,434.22	29,820,970.62
存货的减少(增加以“-”号填列)	-28,961,866,397.64	-36,854,446,679.04
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-18,739,556,105.85	-12,009,043,308.46
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	64,698,968,486.40	45,257,937,065.05
其他	55,465,920.87	-
经营活动产生的现金流量净额	19,431,577,810.37	-2,937,934,501.38
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	13,311,062,419.82	10,575,923,207.98
减: 现金的期初余额	10,575,923,207.98	7,340,469,872.97
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	2,735,139,211.84	3,235,453,335.01
--------------	------------------	------------------

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	13,311,062,419.82	10,575,923,207.98
其中：库存现金	1,416,603.67	1,698,957.74
可随时用于支付的银行存款	12,795,088,681.75	9,972,033,653.10
可随时用于支付的其他货币资金	514,557,134.40	602,190,597.14
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	13,311,062,419.82	10,575,923,207.98

52、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	710,585.26	保证金存款、质押借款等
应收票据及应收账款	89,248.38	保理借款、抵押借款等
长期应收款	40,560.00	抵押借款
无形资产	2,298.69	抵押借款

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

53、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：澳大利亚货币（澳元）	938,773.00	4.8250	4,529,579.73
美元	7,912,968.74	6.8632	54,308,287.06
欧元	1,540.00	7.8473	12,084.84
乌吉亚	905,908.95	0.1927	174,568.65
沙特里亚尔	416,804.00	1.8286	762,167.79
林吉特	570,222.95	1.6479	939,670.40
西非法郎	35,788,800.00	0.0120	429,465.60
阿尔及利亚第纳尔	12,799,360.00	0.0582	744,922.75
其他应收款			
其中：澳大利亚货币（澳元）	2,007,375.77	4.8250	9,685,588.09
其他应付款			

其中：澳大利亚货币（澳元）	14,824,386.55	4.8250	71,527,665.10
---------------	---------------	--------	---------------

六、合并范围的变动

1、处置子公司

单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例%	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
张家港锦裕置地有限公司	-	49.00	视作出售子公司	2018.9.27	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	-	-
杭州惠眼投资管理有限公司	-	66.00	视作出售子公司	2018.7.27	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	-	-
宿迁中南新世界房地产开发有限公司	-	50.00	视作出售子公司	2018.3.20	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	-	-
镇江颐润中南置业公司	-	50.00	视作出售子公司	2018.1.26	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	-	-
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	3,000,000.00	30.00	出售	2018.2.9	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	165,914.86	-
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	3,000,000.00	30.00	出售	2018.6.1	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	3,940,322.86	-
南通锦拓置业有限公司	-	60.00	视作出售子公司	2018.5.29	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	-	-
平度市中南锦宸房地产开发有限公司	7,000,000.00	70.00	出售	2018.6.28	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	1,082,269.10	-
淮安亿鸿房地产开发有限公司	-	66.00	视作出售子公司	2018.1.22	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	-	-
余姚中珉置业有限公司	7,500,000.00	75.00	出售	2018.5.28	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	2,174,091.33	-
上海锦泾置业有限公司	1,000,000.00	100.00	出售	2018.3.27	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	550,509.45	-
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	25,000,000.00	50.00	出售	2018.1.27	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	5,760,475.31	-

上海爵叙置业有限公司	-	50.00	出售	2018.1.31	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	6,336,149.58	-
智链数据科技(南通)有限公司	11,000,000.00	86.21	出售	2018.9.5	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	14,885,580.35	-
成都中南产业园管理有限公司	928,300.00	100.00	出售	2018.11.15	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	1,295,156.20	-
济南中南置业有限公司	82,438,000.00	100.00	出售	2018.11.26	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	30,378,928.20	-
绍兴泓石置业有限公司	1,011,800.00	100.00	出售	2018.11.5	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	1,580,989.07	-
无锡泓石高科发展有限公司	44,266,100.00	100.00	出售	2018.11.13	工商登记变更完成并丧失半数以上表决权	13,784,295.39	-

续:

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按公允价值重新计量产生的利得/损失	丧失控制权之日剩余股权的公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
张家港锦裕置地有限公司	51.00	29,620,305.83	30,000,000.00	379,694.17	参考股权增资协议	-
杭州惠眼投资管理有限公司	34.00	-369,326.76	-	369,326.76	参考股权增资协议	-
宿迁中南新世界房地产开发有限公司	50.00	19,963,166.17	20,000,000.00	36,833.83	参考股权增资协议	-
镇江颐润中南置业公司	50.00	19,872,003.88	19,996,000.00	123,996.12	参考股权增资协议	-
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	70.00	6,612,865.32	7,000,000.00	387,134.68	参考股权转让协议	-
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	70.00	-2,194,086.67	7,000,000.00	9,194,086.67	参考股权转让协议	-
南通锦拓置业有限公司	40.00	-318.60	-	318.60	参考股权增资协议	-
平度市中南锦宸房地产有限公司	30.00	2,536,170.38	3,000,000.00	463,829.62	参考股权转让协议	-

淮安亿鸿房地产开发有限公司	34.00	10,198,072.23	10,200,000.00	1,927.77	参考股权增资协议	-
余姚中珉置业有限公司	25.00	1,775,302.89	2,500,000.00	724,697.11	参考股权转让协议	-
上海锦泾置业有限公司	-	-	-	-	--	-
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	50.00	19,239,524.69	25,000,000.00	5,760,475.31	参考股权转让协议	-
上海爵叙置业有限公司	50.00	-6,336,149.58	-	6,336,149.58	参考股权转让协议	-
智链数据科技（南通）有限公司	-	-	-	-	--	-
成都中南产业园管理有限公司	-	-	-	-	--	-
济南中南置业有限公司	-	-	-	-	--	-
绍兴泓石置业有限公司	-	-	-	-	--	-
无锡泓石高科发展有限公司	-	-	-	-	--	-

说明：

- ①本期处置的上海锦泾置业有限公司同时包含其下属子公司上海锦所置业有限公司。
- ②本期处置的杭州惠眼投资管理有限公司同时包含其下属子公司金华骏远置业有限公司。
- ③本期处置的上海爵叙置业有限公司同时包含其下属子公司嘉兴锦启置业有限公司。

2、其他原因导致合并范围变动

(1) 本期新设子公司情况

本期新设立东台中南锦悦置业有限公司等 146 家子公司。

(2) 本期收购股权但不构成企业合并，从而导致的合并范围变动如下：

公司名称	公司名称
西安伍雄置业有限公司	惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司
宁波杭州湾新区海闻置业有限公司	江阴苏泰房地产有限公司
淮安市嘉华置业有限公司	

(3) 本期注销子公司情况

公司名称	公司名称
海门锦益房地产开发有限公司	南通臻致置业有限公司
海门博胜房地产开发有限公司	南通臻隆置业有限公司
海门新瑞房地产开发有限公司	镇江中南昱成房地产开发有限公司
南通臻栖房地产开发有限公司	镇江颐居中南置业公司
南通臻阡房地产开发有限公司	郑州凯浩置业有限公司
南通臻席置业有限公司	郑州盛飞置业有限公司
南通臻逸置业有限公司	郑州世海置业有限公司

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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
宁波中珺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
宁波宏珅置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波中琿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
宁波中琿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
上海宙衢置业发展有限公司	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
杭州绣森投资管理 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
上海筑信房地产经纪有限公司	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
常熟中南馨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
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	江苏省泰兴市	江苏省泰兴市	房地产开发	21.00	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
昆山董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
南通中显建材有限公司	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
江苏锦缙房地产有限公司	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	全预制构件制造销售	-	100.00	投资设立
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
荣成市中南建投发展有限公司	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
淄博锦沅置业有限公司	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) 持有半数以下表决权但仍控制被投资单位的依据:

项目	持股比例%	纳入合并范围原因
河北巨力现代城房地产开发有限公司	50.00	根据股权协议, 对被投资方享有100%的表决权
佛山中武景熙置地有限公司	49.00	根据股权协议, 对被投资方享有100%的表决权

(3) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

项目	持股比例%	不纳入合并范围原因
郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	60.00	根据股权协议, 与合作方共同控制
张家港锦裕置地有限公司	51.00	根据股权协议, 与合作方共同控制
连云港华玺房地产有限公司	65.00	根据股权协议, 与合作方共同控制
淮南嘉华房地产开发有限公司	51.00	根据股权协议, 与合作方共同控制

济宁中南英特力置业有限公司	65.00	根据股权协议，与合作方共同控制
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	60.00	根据股权协议，与合作方共同控制
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	70.00	根据股权协议，与合作方共同控制
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	70.00	根据股权协议，与合作方共同控制
烟台锦辰房地产开发有限公司	51.00	根据股权协议，与合作方共同控制
惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	51.00	根据股权协议，与合作方共同控制
诸暨璟汇房地产有限公司	80.00	根据股权协议，与合作方共同控制
诸暨璟石置业有限公司	70.00	根据股权协议，与合作方共同控制
绍兴惠中房地产开发有限公司	51.00	根据股权协议，与合作方共同控制
昆明中樾置业有限公司	51.00	根据股权协议，与合作方共同控制

(4) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

①在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：

子公司名称	变动前持股比例%	变动后持股比例%	股权变动原因
西安威翔置业有限公司	100.00	85.00	少数股东增资
西安驰翔置业有限公司	100.00	85.00	少数股东增资
西安伍雄置业有限公司	100.00	90.00	少数股东增资
临沂锦琴房地产开发有限公司	55.00	52.95	出售部分股权
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	51.00	100.00	收购少数股东股权
南通锦益置业有限公司	51.00	100.00	收购少数股东股权
上海锦府房地产开发有限公司	57.14	100.00	收购少数股东股权
南京中南花城房地产开发有限公司	50.00	93.84	收购少数股东股权 +少数股东增资
青岛中南城房地产有限公司	100.00	95.79	少数股东增资
西安长岛新业置业有限公司	100.00	92.71	出售部分股权
宁波中南锦时置业有限公司	100.00	90.00	出售部分股权
江苏中南建筑防水工程有限公司	95.11	93.83	收购少数股东股权 +出售部分股权
南通市中南商品混凝土有限公司	100.00	91.84	出售部分股权
慈溪中琅置业有限公司	100.00	90.00	出售部分股权
张家港锦熙置地有限公司	100.00	97.39	出售部分股权

苏州中南锦城房地产开发有限公司	60.14	100.00	收购少数股东股权
南充中南锦业置业有限公司	100.00	95.22	出售部分股权
南京中南御锦城房地产开发有限公司	81.80	95.48	少数股东增资+收购少数股东股权
山东锦城钢结构有限责任公司	82.57	82.96	收购少数股东股权

②交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

项目	西安威翔置业有限公司	西安驰翔置业有限公司	西安伍雄置业有限公司	临沂锦琴房地产开发有限公司	泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	南通锦益置业有限公司	上海锦府房地产开发有限公司
购买成本/处置对价:							
现金	-	-	-	205,000.00	300,000,000.00	150,549,318.68	270,000,000.00
非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-	-	-
购买成本/处置对价合计	-	-	-	205,000.00	300,000,000.00	150,549,318.68	270,000,000.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-183,894.33	-79,966.51	-188,794.00	-223,218.45	311,512,770.25	63,370,348.65	253,365,473.51
差额	183,894.33	79,966.51	188,794.00	428,218.45	-11,512,770.25	87,178,970.03	16,634,526.49
其中: 调整资本公积	183,894.33	79,966.51	188,794.00	428,218.45	11,512,770.25	-87,178,970.03	-16,634,526.49
调整盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-	-	-

续②:

项目	南京中南花城房地产开发有限公司	南京中南花城房地产开发有限公司	青岛中南城房地产有限公司	西安长岛新业置业有限公司	宁波中南锦时置业有限公司	江苏中南建筑防水工程有限公司	江苏中南建筑防水工程有限公司
购买成本/处置对价:							
现金	-	347,980,247.03	-	1,458,400.00	1,000,000.00	1,274,580.00	2,250,000.00
非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-	-	-
购买成本/处置对价合计	-	347,980,247.03	-	1,458,400.00	1,000,000.00	1,274,580.00	2,250,000.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,075,357.13	192,080,419.21	-1,471,464.33	-3,501,620.12	809,546.23	2,898,135.71	1,769,988.67
差额	-3,075,357.13	155,899,827.82	1,471,464.33	4,960,020.12	190,453.77	-1,623,555.71	480,011.33
其中: 调整资本公积	-3,075,357.13	-155,899,827.82	1,471,464.33	4,960,020.12	142,840.08	1,623,555.71	480,011.33
调整盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-	-	-

续③:

项目	南通市中南商品混凝土	慈溪中琅置业有限公司	张家港锦熙置地有	苏州中南锦城房地产开	南充中南锦业置业	南京中南御锦城房地产	山东锦城钢结构有
----	------------	------------	----------	------------	----------	------------	----------

	有限公司	公司	限公司	发有限公司	有限公司	开发有限公 司	限责任公 司
购买成本/处置对价:							
现金	2,857,800.00	1,000,000.00	783,000.00	163,386,247.24		54,260,223.54	700,000.00
非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-	-	-
购买成本/处置对价合计	2,857,800.00	1,000,000.00	783,000.00	163,386,247.24	-	54,260,223.54	700,000.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	4,134,593.03	80,011.60	511,606.03	184,444,410.80	-768,309.47	41,132,478.17	852,891.96
差额	-1,276,793.03	919,988.40	271,393.97	-21,058,163.56	768,309.47	13,127,745.37	-152,891.96
其中: 调整资本公积	-1,276,793.03	919,988.40	271,393.97	21,058,163.56	768,309.47	-13,127,745.37	152,891.96
调整盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-	-	-

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州开平房地产开发有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产投资、开发、经营	47.72	-	权益法
常熟中置房地产有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发与经营;房屋出租	-	35.00	权益法
常熟万中城房地产有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发建设,自由房屋租赁	-	40.00	权益法
宁波菩石置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	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:

① 苏州开平房地产开发有限公司

项目	苏州开平房地产开发有限公司	
	期末数	期初数
流动资产	2,640,614,405.20	6,309,812,845.98
非流动资产	127,404,073.91	242,261,160.43
资产合计	2,768,018,479.11	6,552,074,006.41
流动负债	2,251,344,542.90	4,125,193,309.92
非流动负债	9,974,591.20	2,310,650,032.93
负债合计	2,261,319,134.10	6,435,843,342.85
净资产	506,699,345.01	116,230,663.56
其中: 少数股东权益	-	-
归属于母公司的所有者权益	506,699,345.01	116,230,663.56
按持股比例计算的净资产份额	241,796,927.44	58,115,331.78
对联营企业权益投资的账面价值	241,796,927.44	58,115,331.78
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-

续:

项目	苏州开平房地产开发有限公司	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	3,962,665,287.37	-
净利润	392,783,957.78	-48,831,930.79

终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	392,783,957.78	-48,831,930.79
企业本期收到的来自联营企业的股利	-	-

②常熟中置房地产有限公司

项目	常熟中置房地产有限公司	
	期末数	期初数
流动资产	1,182,517,489.87	1,884,000,395.40
非流动资产	50,539.12	74,932.72
资产合计	1,182,568,028.99	1,884,075,328.12
流动负债	229,959,183.09	1,235,248,283.38
非流动负债	-	-
负债合计	229,959,183.09	1,235,248,283.38
净资产	952,608,845.90	648,827,044.74
其中：少数股东权益	-	-
归属于母公司的所有者权益	952,608,845.90	648,827,044.74
按持股比例计算的净资产份额	333,413,096.07	227,089,465.66
对联营企业权益投资的账面价值	333,413,096.07	227,089,465.66
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-

续：

项目	常熟中置房地产有限公司	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	839,596,570.31	1,709,795,113.77
净利润	303,781,801.16	227,238,516.31
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	303,781,801.16	227,238,516.31
企业本期收到的来自联营企业的股利	-	-

③常熟万中城房地产有限公司

项目	常熟万中城房地产有限公司	
	期末数	期初数
流动资产	2,061,767,249.54	3,130,729,259.01

非流动资产	494,947.33	387,468.75
资产合计	2,062,262,196.87	3,131,116,727.76
流动负债	1,210,328,254.47	2,924,272,381.91
非流动负债	-	-
负债合计	1,210,328,254.47	2,924,272,381.91
净资产	851,933,942.40	206,844,345.85
其中：少数股东权益	-	-
归属于母公司的所有者权益	851,933,942.40	206,844,345.85
按持股比例计算的净资产份额	340,773,576.96	82,737,738.34
对联营企业权益投资的账面价值	340,773,576.96	82,737,738.34
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-

续：

项目	常熟万中城房地产有限公司	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,800,347,003.40	721,252,203.50
净利润	645,089,596.55	135,027,503.13
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	645,089,596.55	135,027,503.13
企业本期收到的来自联营企业的股利	-	-

④ 宁波善石置业有限公司

项目	宁波善石置业有限公司	
	期末数	期初数
流动资产	504,474,615.65	750,056,383.51
非流动资产	19,459.00	17,203,060.87
资产合计	504,494,074.65	767,259,444.38
流动负债	417,223,156.60	763,115,368.51
非流动负债	-	-
负债合计	417,223,156.60	763,115,368.51
净资产	87,270,918.05	4,144,075.87
其中：少数股东权益	-	-
归属于母公司的所有者权益	87,270,918.05	4,144,075.87
按持股比例计算的净资产份额	27,926,693.78	1,326,104.28

对联营企业权益投资的账面价值	27,926,693.78	1,326,104.28
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-

续:

项目	宁波善石置业有限公司	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	995,126,204.91	-
净利润	231,126,842.18	-33,180,176.96
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	231,126,842.18	-33,180,176.96
企业本期收到的来自联营企业的股利	-	-

(3) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	3,805,282,531.77	322,150,771.93
下列各项按持股比例计算的合计数	-224,399,415.30	-8,466,595.64
净利润	-807,957,650.60	-28,220,804.51
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-807,957,650.60	-28,220,804.51
联营企业:		
投资账面价值合计	3,139,666,402.60	898,559,173.57
下列各项按持股比例计算的合计数	-43,422,100.40	-6,610,824.37
净利润	-384,405,516.49	100,531,277.67
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-384,405,516.49	100,531,277.67

(4) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

本公司合营或联营企业不存在向本公司转移资金的重大限制。

八、金融工具风险管理

本集团各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

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

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险(包括利率风险、汇率风险和商品价格风险/权益工具价格风险)。

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

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

(1) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、衍生金融工具和应收款项等。

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

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

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

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二、2 中披露。

本集团应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的 17.95%

(2017 年: 21.42%); 本集团其他应收款中, 欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的 17.35% (2017 年: 29.08%)。

(2) 流动性风险

流动性风险, 是指本集团在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

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

(3) 市场风险

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

利率风险

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

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

本集团密切关注利率变动对本集团利率风险的影响。本集团目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险, 并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款, 故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本集团持有的计息金融工具如下 (单位: 人民币万元):

项目	本年数	上年数
固定利率金融工具		
金融负债	5,785,016.47	5,358,981.79
其中: 短期借款	1,068,689.20	719,324.00
长期借款	3,610,295.77	3,087,545.69
应付债券	1,069,107.86	1,444,308.65
长期应付款	36,923.64	107,803.45
合计	5,785,016.47	5,358,981.79
浮动利率金融工具		
金融资产	2,041,691.51	1,426,993.98

其中：货币资金	2,041,691.51	1,426,993.98
合计	2,041,691.51	1,426,993.98

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

汇率风险

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

于 2018 年 12 月 31 日，本集团各类外币金融资产、金融负债占公司总资产的比例较低，因此汇率的变动不会对本集团造成重大影响。

2、资本管理

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

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2018 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率为 91.69%（2017 年 12 月 31 日：89.82%）。

九、公允价值

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

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

（1）以公允价值计量的项目和金额

于 2018 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
----	------------	------------	------------	----

一、持续的公允价值计量

(一) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	--	--	--	--
1.交易性金融资产	-	-	-	-
2.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	45,327,129.09	-	-	45,327,129.09
(二) 投资性房地产	--	--	--	--
1.出租的建筑物	-	-	4,210,468,897.66	4,210,468,897.66
持续以公允价值计量的资产总额	45,327,129.09	-	4,210,468,897.66	4,255,796,026.75
二、非持续的公允价值计量				
非同一控制下的企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非同一控制下的企业合并中取得的被购买方各项可辨认负债	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

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

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值。

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

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

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
中南城市建设投资有限公司	海门市常乐镇常青路 188 号	商品房开发、销售；城市建设投资	163,227.63	54.43	54.43

本公司的母公司情况的说明：

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，法定代表人陈锦石。

本公司最终控制方是：陈锦石先生。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本集团的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注七、2。

4、本集团的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
陈锦石	实际控制人
中南城市建设投资有限公司	本公司之母公司
中南控股集团有限公司	母公司之母公司
江苏神宇集成房屋有限公司	母公司之母公司持股公司
江苏中南锦程工程咨询有限公司	母公司之母公司持股公司
上海吾庐建设工程咨询有限公司	母公司之母公司持股公司
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
潍坊市中南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
云南嘉卓房地产开发有限公司	本公司之联营企业
海门锦融房地产开发有限公司	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
昆明中樾置业有限公司	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
海门市鼎熹置业有限公司	本公司之联营企业
淮南嘉华房地产开发有限公司	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
苏州昌尊置业有限公司	本公司之联营企业
上海绿地奉瑞置业有限公司	本公司之联营企业
镇江虹孚置业有限公司	本公司之联营企业
慈溪市金桂置业有限公司	本公司之联营企业
南通锦力置业有限公司	本公司之联营企业

余姚荣恒置业有限公司	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
重庆西联锦房地产开发有限公司	本公司之联营企业
徐州鑫众房地产开发有限公司	本公司之联营企业
南通弘创置业有限公司	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
重庆首铭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
安宁中南云璟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
云南嘉逊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
嘉兴荣坤置业有限公司	本公司之联营企业
中南（深圳）房地产开发有限公司	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
南通市碧桂园城东置业有限公司	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
南通弘晏房地产有限公司	本公司之联营企业
常熟中置房地产有限公司	本公司之联营企业
南通锦恒置业有限公司	本公司之联营企业
海门锦嘉置业有限公司	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
南通市华昌房地产有限公司	本公司之联营企业
上海顺碧房地产开发有限公司	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
常熟冠城宏翔房地产有限公司	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
苏州天宸房地产开发有限公司	本公司之联营企业
徐州骏茂房地产开发有限公司	本公司之联营企业
南通市华玺房地产有限公司	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
宁波菩石置业有限公司	本公司之联营企业
嘉兴市嘉南置业有限公司	本公司之联营企业
宿州碧盈房地产开发有限公司	本公司之联营企业

邳州锦道房地产开发有限公司	本公司之联营企业
济宁锦琴房地产开发有限公司	本公司之联营企业
上海励治房地产开发有限公司	本公司之联营企业
杭州嘉正置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
徐州颐宁置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
徐州颐居置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
宁波光凯房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
商丘瑞海置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
张家港全塘置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
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
商丘海玥置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
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
嘉兴锦启置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
上海锦泾置业有限公司	本公司之合营企业之合营企业
西安智晟达置业有限公司	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
南通锦慧置业有限公司	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
成都世纪中南房地产开发有限公司	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
金华锦海置业有限公司	本公司之合营企业
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	本公司之合营企业
徐州锦熙房地产开发有限公司	本公司之合营企业
宁波杭州湾新区碧桂园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
许昌市昱恒房地产开发有限公司	本公司之合营企业
余姚锦好置业有限公司	本公司之合营企业
南通卓煜房地产开发有限公司	本公司之合营企业
常熟市南碧房地产开发有限公司	本公司之合营企业
淄博锦城房地产开发有限公司	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
绍兴锦嘉置业有限公司	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
滨州市碧桂园房地产开发有限公司	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
邯郸市锦光房地产开发有限公司	本公司之合营企业
南通锦拓置业有限公司	本公司之合营企业
宁波永姚置业有限公司	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
镇江颐发房地产开发有限公司	本公司之合营企业
镇江恒润房地产开发有限公司	本公司之合营企业
杭州水胜鑫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
宿迁中南新世界房地产开发有限公司	本公司之合营企业
青岛中梁宏置业有限公司	本公司之合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	本公司之合营企业
重庆福奥房地产开发有限公司	本公司之合营企业
淮安世海房地产开发有限公司	本公司之联营企业
天津欣碧房地产开发有限公司	本公司之合营企业
天津骏友房地产信息咨询有限公司	本公司之合营企业
慈溪恒坤置业有限公司	本公司之合营企业
南通万鹏房地产有限公司	本公司之合营企业
慈溪星坤置业有限公司	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
慈溪市崇桂房地产开发有限公司	本公司之联营企业
台州卓舜房地产开发有限公司	本公司之合营企业
南通锦隆置业有限公司	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
宁波世茂悦盈置业有限公司	本公司之合营企业
苏州开平房地产开发有限公司	本公司之合营企业
南通锦德置业有限公司	本公司之合营企业
上海中南善悦房地产开发有限公司	本公司之合营企业
徐州锦川房地产开发有限公司	本公司之合营企业
太仓中南雅苑房地产开发有限公司	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
太仓辉盛房地产开发有限公司	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
宁波合迪投资管理有限公司	本公司之联营企业

南通暄玺房地产有限公司	本公司之合营企业
常熟志诚房地产开发有限公司	本公司之合营企业
上海莘齐实业有限公司	本公司之合营企业
余姚荣耀置业有限公司	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
海门锦邦置业有限公司	本公司之合营企业
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	本公司之合营企业
南通市锦洲置业有限公司	本公司之合营企业
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	本公司之合营企业
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	本公司之合营企业
威海市星樾房地产开发有限公司	本公司之合营企业
丽水市锦侨置业有限公司	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
开封晖达中南置业有限公司	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
杭州惠眼投资管理有限公司	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
常山广和置业有限公司	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
南通君之地置业有限公司	本公司之合营企业
临沂锦拓房地产开发有限公司	本公司之合营企业
盐城市金碧房地产开发有限公司	本公司之合营企业
南通锦跃置业有限公司	本公司之合营企业
淮安亿鸿房地产开发有限公司	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
济宁中南英特力置业有限公司	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
镇江颐润中南置业公司	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
郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	本公司之合营企业
张家港当代青禾置业有限公司	本公司之合营企业
南通华越置业有限公司	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
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
青岛中南锦琴房地产开发合伙企业（有限合伙）	本公司关键管理人员持股公司
陈小平	本公司关键管理人员
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）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京城建中南市政工程有限公司	购买工程劳务	6,199,943.44	29,852,747.03
北京城建中南土木工程集团有限公司	购买工程劳务	341,720,845.79	78,399,723.54
北京城建中南岩土工程有限公司	购买工程劳务	258,153.51	3,744,413.28
海门中南物业管理有限公司	购买工程劳务、支付服务费	2,462,184.79	3,459,046.00
海南中南物业服务有限公司	支付物业费	5,267,871.31	7,051,757.16
杭州中南高科产业园管理有限公司	支付运营费	33,246.32	-
江苏环宇建筑设备制造有限公司	购买材料、购买工程劳务	53,313,204.09	36,987,860.35
江苏磐石新能源开发股份有限公司	购买材料、购买工程劳务	1,020,527.52	-
江苏神宇集成房屋有限公司	购买材料、购买工程劳务	3,741,367.94	4,686,338.42
江苏中南建设装饰有限公司	购买工程劳务、购买材料	192,154,907.60	105,130,336.45
江苏中南教育科技有限公司	支付服务费	21,431.22	-

江苏中南锦程工程咨询有限公司	支付服务费、购买工程劳务	4,937,574.19	-
江苏中南木业有限公司	购买工程劳务	8,558,147.44	-
江苏中南物业服务有限公司	购买工程劳务、支付物业费	167,570,573.73	119,596,646.09
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	购买工程劳务	170,593,318.08	253,675,836.56
金华锦海置业有限公司	支付服务费	21,039.42	-
南充市世纪城物业管理有限公司	支付物业费	194,346.71	4,319,354.91
南通飞宇电器设备有限公司	购买材料、购买工程劳务	44,009,124.86	15,098,714.97
南通中南产城发展有限公司	支付服务费	41,153.29	-
南通中南高科产业园管理有限公司	支付运营费	35,184.16	-
南通中南文体产业有限公司	购买工程劳务	292,721.38	1,423,687.11
青岛中南物业管理有限公司	购买工程劳务、支付物业费	45,598,348.00	42,006,305.32
上海汉堃管理咨询有限公司	支付服务费	12,949.73	-
上海锦启科技有限公司	购买工程劳务、购买材料	8,672,355.04	7,195,913.65
上海吾庐建设工程咨询有限公司	支付服务费、购买工程劳务	2,369,811.20	-
深圳中南锦城投资有限公司	支付服务费	1,175,264.91	-
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	支付服务费	14,296,409.90	9,635,155.54
潍坊市中南锦房屋建筑工程有限公司	购买工程劳务	282,427.24	840,000.00
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	支付服务费	886,135.94	-
西安智晟达置业有限公司	支付运营费	102,830.00	-
中南控股集团（上海）资产管理有限公司	支付服务费	4,716.98	-
中南控股集团有限公司	支付服务费	4,405,916.02	-
上海中南茂创投资有限公司	支付服务费	-	1,200,000.00
国信锦城融资租赁有限公司	支付贷款利息	-	962,504.79
江苏锦启信息科技有限公司	购买工程劳务	-	358,544.71
青岛易辰房地产经纪有限公司	支付销售代理费	-	238,850.00

成都世纪中南房地产开发有限公司	支付服务费	-	186,212.26
-----------------	-------	---	------------

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京城建中南土木工程集团有限公司	提供服务、提供工程劳务	55,423,662.58	-
常熟市共筑房地产有限公司	提供服务	3,084,905.66	-
常熟万中城房地产有限公司	提供服务	1,440,188.68	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	提供服务、提供工程劳务	12,142,530.68	2,005,751.16
常熟中置房地产有限公司	提供服务	1,698,113.21	-
慈溪合翔置业有限公司	提供服务	2,358,490.57	-
慈溪恒坤置业有限公司	提供服务	1,942,641.51	-
慈溪市崇桂房地产开发有限公司	提供服务	1,463,867.93	-
慈溪市金桂置业有限公司	提供服务	45,283.02	-
慈溪星坤置业有限公司	提供服务	1,093,301.89	-
佛山昱辰房地产开发有限公司	提供服务、提供工程劳务	31,748,568.39	-
海门锦嘉置业有限公司	提供工程劳务	69,143,370.42	188,745.28
海门市鼎熹置业有限公司	提供工程劳务	5,600,000.00	-
杭州嘉正置业有限公司	提供服务	1,886,792.47	-
杭州中南高科产业园管理有限公司	提供工程劳务	990,070.76	27,688.68
嘉兴荣坤置业有限公司	提供服务	263,162.34	-
江苏格雷体育文化传播有限公司	销售商品、提供服务	14,763,841.49	-
江苏磐石新能源开发股份有限公司	销售商品	45,045.05	-
江苏中南慈善基金会	提供工程劳务	65,720.06	729,112.37
江苏中南建筑装饰有限公司	提供工程劳务	10,524,778.29	-
江苏中南教育科技有限公司	提供服务	35,771.34	-
江苏中南锦程工程咨询有限公司	提供服务	16,881.72	-
江苏中南模板科技有限公司	销售商品	22,363.64	-
江苏中南物业服务有限公司	销售商品、提供服务	795,248.80	5,253,727.43

金丰环球装饰工程（天津）有限公司	销售商品、提供工程劳务	-	5,461,328.13
金华锦海置业有限公司	提供销售代理服务	3,829,245.30	-
昆明中樾置业有限公司	提供工程劳务	35,809,636.36	-
南通飞宇电器设备有限公司	销售商品	11,727.27	885,824.61
南通弘晏房地产有限公司	提供工程劳务	2,084,509.96	3,265,312.26
南通锦德置业有限公司	提供工程劳务	180,352.55	-
南通锦恒置业有限公司	提供销售代理服务	2,175,082.57	2,175,341.59
南通锦慧置业有限公司	提供工程劳务	707,013.40	-
南通锦拓置业有限公司	提供工程劳务	26,054,545.45	-
南通市碧桂园城东置业有限公司	提供服务、提供工程劳务	77,407,888.51	-
南通市华昌房地产有限公司	利息收入、提供工程劳务	6,985,086.08	-
南通市华玺房地产有限公司	提供工程劳务	41,906,356.37	-
南通市腾龙置业有限公司	提供工程劳务	1,698,113.21	-
南通市通州区双恒置业有限公司	提供服务、提供工程劳务	4,244,979.74	-
南通暄玺房地产有限公司	提供工程劳务	470,034.53	-
南通中南产城发展有限公司	提供服务	101,917.15	-
南通中南高科产业园管理有限公司	提供工程劳务	1,732,760.74	-
南通中南工业投资有限责任公司	提供服务、工程劳务	2,869,352.40	-
南通中南矿业有限责任公司	销售商品	1,636.36	-
内蒙古绿晟新材料科技有限公司	销售商品、提供工程劳务	168,305.45	-
宁波光凯房地产开发有限公司	提供服务	680,000.00	-
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	提供服务	905,660.38	-
宁波菩石置业有限公司	利息收入	7,783,803.99	-
宁波世茂悦盈置业有限公司	提供服务	1,367,924.53	-
宁波永姚置业有限公司	提供工程劳务	47,169.81	-
青岛中南锦程房地产有限公司	提供销售代理服务、工程劳务	50,430,471.25	-

商丘海玥置业有限公司	提供工程劳务	30,738,181.82	-
商丘瑞海置业有限公司	提供工程劳务	20,050,000.00	-
上海汉堃管理咨询有限公司	提供服务	45,365.68	-
上海绿地奉瑞置业有限公司	提供工程劳务	24,394,769.28	-
上海南尚置业有限公司	提供工程劳务	8,294,075.17	-
上海顺碧房地产开发有限公司	提供服务	1,150,943.40	-
上海吾庐建设工程咨询有限公司	提供服务	9,252.33	-
上海中南金石企业管理有限公司	提供服务	962,791.31	-
深圳中南锦城投资有限公司	提供服务	1,191,299.35	-
苏州昌尊置业有限公司	提供工程劳务	266,037.74	-
苏州开平房地产开发有限公司	提供工程劳务	42,912,316.75	-
苏州天宸房地产开发有限公司	提供服务、工程劳务	1,321,725.37	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	提供服务、工程劳务	4,808,914.09	-
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	销售商品	12,778.55	26,164.08
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	提供销售代理服务、工程劳务	114,862,083.42	-
余姚锦好置业有限公司	提供工程劳务	931,773.59	-
余姚荣恒置业有限公司	提供服务	778,726.42	-
余姚荣耀置业有限公司	提供服务	778,726.42	-
张家港全塘置业有限公司	提供服务	1,245,283.02	-
镇江颐发房地产开发有限公司	提供服务	1,485,849.06	-
中南城市建设投资有限公司	提供服务	10,648,688.04	-
中南控股集团（上海）资产管理有限公司	提供服务	282,769.97	-
中南控股集团有限公司	销售货物	809,945.17	2,203,722.16
南京锦安中垠房地产开发有限公司	利息收入	-	52,748,984.08
南通中南文体产业有限公司	销售商品	-	12,075,471.69
南通弘创置业有限公司	提供服务	-	107,547.17
青岛中南物业管理有限公司	销售商品	-	34,113.95
常熟冠城宏翔房地产有限公司	销售商品	108,589,088.36	-
惠州伟光汇通文化旅游开发有限公司	提供服务	1,087,641.51	-

(2) 关联租赁情况

公司承租

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

说明：公司租赁陈锦石先生位于北京市丰台区南四环西路 188 号十二区 46 号楼 1 至 7 层房屋作为办公场所使用，建筑面积 1968.30 平方米。上述房屋为无偿使用。

(3) 关联担保情况

① 本集团作为担保方（单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
本集团	南京锦安中垠房地产开发有限公司	124,800.00	2016/8/16	2021/8/15	否
本集团	常熟冠城宏翔房地产有限公司	66,150.00	2017/11/24	2023/11/23	否
本集团	苏州天宸房地产开发有限公司	13,500.00	2017/10/31	2022/10/30	否
本集团	常熟志诚房地产开发有限公司	11,250.00	2017/10/16	2022/10/16	否
本集团	徐州鑫众房地产开发有限公司	19,800.00	2018/5/7	2023/5/6	否
本集团	嘉兴市嘉南置业有限公司	88,000.00	2018/6/1	2023/6/1	否
本集团	慈溪恒坤置业有限公司	12,834.00	2018/7/26	2023/7/20	否
本集团	慈溪市崇桂房地产开发有限公司	5,500.00	2018/8/20	2022/8/14	否
本集团	慈溪星坤置业有限公司	11,220.00	2018/11/9	2022/11/28	否
本集团	诸暨璟石置业有限公司	16,500.00	2018/8/21	2023/8/13	否
本集团	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	44,000.00	2017/5/5	2021/3/30	否
本集团	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	30,000.00	2017/12/12	2021/11/11	否
本集团	开封晖达中南置业有限公司	43,000.00	2018/9/7	2021/9/6	否
本集团	西安智晟达置业有限公司	80,000.00	2018/11/23	2020/11/12	否
本集团	太仓中南雅苑房地产开发有限公司	20,000.00	2017/9/22	2020/9/21	否

② 本集团作为被担保方（单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
中南控股集团有限公司	本集团	100,000.00	2017/11/9	2022/6/23	否

中南控股集团有限公司	本集团	100,000.00	2017/12/22	2022/12/22	否
中南控股集团有限公司	本集团	24,000.00	2018/3/8	2022/6/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	48,000.00	2018/12/26	2023/12/26	否
中南控股集团有限公司	本集团	12,000.00	2017/8/24	2021/6/30	否
中南控股集团有限公司	本集团	120,000.00	2017/6/20	2022/6/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	6,000.00	2017/11/10	2022/8/9	否
中南控股集团有限公司	本集团	70,000.00	2017/3/6	2020/3/6	否
中南控股集团有限公司	本集团	50,000.00	2018/2/8	2021/2/7	否
中南控股集团有限公司	本集团	20,000.00	2018/4/13	2021/4/14	否
中南控股集团有限公司	本集团	30,000.00	2018/6/21	2021/12/21	否
中南控股集团有限公司	本集团	20,000.00	2018/7/12	2022/1/13	否
中南控股集团有限公司	本集团	70,000.00	2015/6/10	2027/4/26	否
中南控股集团有限公司	本集团	150,000.00	2017/6/21	2020/6/30	否
中南控股集团有限公司	本集团	2,000.00	2017/11/6	2020/9/22	否
中南控股集团有限公司	本集团	30,000.00	2017/11/6	2020/9/22	否
中南控股集团有限公司	本集团	10,000.00	2017/11/6	2020/9/22	否
中南控股集团有限公司	本集团	10,000.00	2017/9/20	2020/9/6	否
中南控股集团有限公司	本集团	10,000.00	2017/11/14	2020/11/14	否
中南控股集团有限公司	本集团	10,000.00	2017/8/29	2020/8/29	否
中南城市建设投资有限公司	本集团	9,900.00	2017/7/14	2020/7/1	否
中南控股集团有限公司	本集团	70,000.00	2017/5/15	2020/5/14	否
中南控股集团有限公司	本集团	30,000.00	2017/11/3	2020/11/4	否
中南控股集团有限公司	本集团	5,000.00	2017/9/27	2020/9/27	否
中南城市建设投资有限公司	本集团	16,000.00	2018/3/16	2021/3/15	否
中南城市建设投资有限公司	本集团	3,000.00	2018/3/23	2021/3/22	否
中南城市建设投资有限公司	本集团	7,000.00	2018/4/9	2021/4/7	否
中南控股集团有限公司	本集团	3,000.00	2018/11/13	2021/11/7	否
中南控股集团有限公司	本集团	10,000.00	2018/5/14	2021/5/9	否
中南控股集团有限公司	本集团	7,000.00	2018/5/16	2021/5/14	否
中南控股集团有限公司	本集团	15,000.00	2018/5/9	2021/5/6	否
中南控股集团有限公司	本集团	10,000.00	2018/5/4	2021/4/27	否
中南城市建设投资有限公司	本集团	9,900.00	2018/7/26	2021/7/17	否
中南城市建设投资有限公司	本集团	8,100.00	2018/7/26	2021/9/17	否
中南控股集团有限公司	本集团	5,000.00	2018/11/23	2021/11/19	否

中南控股集团有限公司	本集团	4,900.00	2018/1/18	2022/1/17	否
中南控股集团有限公司	本集团	5,000.00	2018/1/18	2022/1/17	否
中南控股集团有限公司	本集团	3,000.00	2018/2/1	2022/1/31	否
中南控股集团有限公司	本集团	5,000.00	2018/5/15	2022/5/14	否
中南控股集团有限公司	本集团	5,100.00	2018/5/15	2022/5/14	否
中南控股集团有限公司	本集团	6,000.00	2018/7/27	2022/7/26	否
中南控股集团有限公司	本集团	4,000.00	2018/10/18	2022/10/17	否
中南控股集团有限公司	本集团	4,000.00	2018/12/20	2022/12/19	否
中南控股集团有限公司	本集团	10,000.00	2018/5/21	2021/5/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	10,000.00	2018/11/8	2021/9/27	否
中南控股集团有限公司	本集团	7,500.00	2018/12/28	2022/12/27	否
中南控股集团有限公司	本集团	73,000.00	2018/11/30	2032/11/28	否
中南控股集团有限公司	本集团	6,500.00	2018/12/11	2020/11/30	否
中南控股集团有限公司	本集团	4,900.00	2018/9/29	2021/9/25	否
中南控股集团有限公司	本集团	6,400.00	2018/12/11	2020/11/30	否

③ 集团内关联担保（单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已履行完毕
江苏中南建设集团股份有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	200,000.00	2018/1/16	2020/12/31	否
江苏中南建设集团股份有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	50,000.00	2018/5/11	2019/5/11	否
江苏中南建设集团股份有限公司西、安驰翔置业有限公司	西安中南嘉丰置业有限公司	25,420.00	2018/2/28	2023/2/28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	武汉锦苑中南房地产开发有限公司	20,000.00	2017/8/25	2021/8/25	否
江苏中南建设集团股份有限公司	武汉锦苑中南房地产开发有限公司	48,000.00	2017/1/23	2021/1/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	武汉锦御中南房地产开发有限公司	105,000.00	2017/1/22	2021/1/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	无锡中南雅苑置地有限公司	40,000.00	2017/4/7	2021/4/5	否

江苏中南建设集团股份有限公司	无锡中南雅苑置地有限公司	25,000.00	2017/9/27	2021/7/26	否
江苏中南建设集团股份有限公司	文昌中南房地产开发有限公司	100,000.00	2017/6/30	2022/6/30	否
江苏中南建设集团股份有限公司	万宁中南城房地产发展有限责任公司	20,000.00	2016/9/27	2021/9/27	否
江苏中南建设集团股份有限公司	唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	20,000.00	2018/11/1	2020/11/8	否
江苏中南建设集团股份有限公司	泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	30,000.00	2018/12/27	2019/12/27	否
江苏中南建设集团股份有限公司	上海祺照置业有限公司	153,861.65	2018/11/20	2021/11/19	否
江苏中南建设集团股份有限公司	如皋中南锦信置业有限公司	29,000.00	2018/10/25	2022/10/25	否
江苏中南建设集团股份有限公司	如东中南锦辰房地产开发有限公司	30,000.00	2018/1/5	2023/1/5	否
江苏中南建设集团股份有限公司	仁寿中南骏锦房地产开发有限公司	40,000.00	2018/6/11	2021/5/28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	青岛中南城房地产有限公司	60,000.00	2018/5/30	2023/5/29	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波中南锦时置业有限公司	45,000.00	2018/12/19	2023/12/5	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波中璟置业有限公司	8,360.00	2018/9/11	2019/3/10	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波中璟置业有限公司	30,000.00	2018/9/28	2019/9/28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	100,000.00	2018/6/12	2023/6/11	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中昱建材有限公司	162,234.00	2018/9/13	2023/9/14	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中南新世界中心开发有限公司	70,000.00	2015/6/10	2027/4/26	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中南新世界中心开发有限公司	55,000.00	2018/8/22	2019/11/22	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中南新世界中心开发有限公司	40,000.00	2018/11/6	2021/11/6	否

江苏中南建设集团股份有限公司	南通锦益置业有限公司	20,000.00	2017/12/20	2021/6/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通锦益置业有限公司	150,000.00	2017/6/30	2021/6/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通锦庭置业有限公司	55,000.00	2017/2/28	2022/4/12	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南充中南锦业置业有限公司	30,000.00	2018/3/15	2023/3/14	否
江苏中南建设集团股份有限公司	马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	55,000.00	2017/8/30	2021/8/30	否
江苏中南建设集团股份有限公司	临沂锦琴房地产开发有限公司	46,750.00	2018/4/24	2023/4/9	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江阴苏泰房地产有限公司	65,000.00	2018/8/31	2022/6/27	否
江苏中南建设集团股份有限公司	嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	150,000.00	2017/11/5	2021/12/21	否
江苏中南建设集团股份有限公司	嘉兴锦善置业有限公司	23,000.00	2017/7/20	2021/9/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	嘉兴锦善置业有限公司	42,000.00	2017/9/14	2020/9/13	否
江苏中南建设集团股份有限公司	淮安市嘉华置业有限公司	10,000.00	2018/11/29	2020/11/28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	菏泽中南花成置业有限公司	20,000.00	2018/5/18	2019/12/18	否
江苏中南建设集团股份有限公司	杭州中南锦望置业有限公司	85,000.00	2017/8/10	2020/8/10	否
江苏中南建设集团股份有限公司	海门中南世纪城(香港)有限公司	60,665.00	2017/1/5	2020/1/5	否
江苏中南建设集团股份有限公司	儋州中南房地产开发有限公司	35,000.00	2017/5/16	2021/5/16	否
江苏中南建设集团股份有限公司	丹阳中南锦腾房地产开发有限公司	20,000.00	2018/2/9	2019/2/9	否
江苏中南建设集团股份有限公司	成都中南世纪房地产开发有限公司	110,000.00	2018/4/4	2023/4/3	否
江苏中南建设集团股份有限公司	成都中南世纪房地产开发有限公司	150,000.00	2017/7/23	2019/7/22	否
江苏中南建设集团股份有限公司	成都中南骏锦房地产开发有限公司	60,000.00	2017/7/25	2019/7/25	否

江苏中南建设集团股份有限公司	成都中南骏锦房地产开发有限公司	60,000.00	2018/1/17	2023/1/16	否
江苏中南建设集团股份有限公司	成都中南锦腾房地产开发有限公司	136,100.00	2017/12/15	2019/12/15	否
江苏中南建设集团股份有限公司	成都中南安居房地产开发有限公司	26,700.00	2017/11/15	2023/11/14	否
江苏中南建设集团股份有限公司	成都中鼎嘉和置业有限公司	45,000.00	2017/12/18	2023/12/17	否
江苏中南建设集团股份有限公司	常熟中南金锦置地有限公司	210,000.00	2017/9/14	2021/9/14	否
江苏中南建设集团股份有限公司	北京长岛新业企业管理有限公司	60,000.00	2017/12/19	2020/12/19	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司、泰安中南城市投资有限责任公司	12,000.00	2018/9/29	2021/9/28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,500.00	2017/4/25	2020/4/25	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	28,000.00	2017/8/24	2020/8/24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	101,000.00	2017/8/10	2020/8/10	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00	2018/2/13	2020/11/25	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00	2018/5/21	2021/5/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	文昌中南房地产开发有限公司	20,000.00	2017/11/9	2022/6/23	否
江苏中南建设集团股份有限公司	泰安中南城市投资高新区分公司	19,300.00	2018/9/5	2024/9/4	否
江苏中南建设集团股份有限公司	利辛县锦瀚置业有限公司	30,000.00	2018/9/27	2022/9/26	否
江苏中南建设集团股份有限公司	天津市富海房地产开发有限公司	30,000.00	2017/6/15	2021/3/15	否
江苏中南建设集团股份有限公司	嘉兴锦域置业有限公司	1,200.00	2018/5/21	2021/5/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	太仓中南锦城房地产开发有限公司	120,000.00	2017/6/20	2022/6/20	否

江苏中南建设集团股份有限公司	深州中南企业管理有限公司	5,000.00	2018/5/15	2034/12/9	否
江苏中南建设集团股份有限公司	徐州中南建设发展有限公司	94,900.00	2018/1/25	2031/1/25	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	33,000.00	2016/10/25	2030/10/20	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	徐州中南建设发展有限公司	156,000.00	2018/1/26	2033/1/25	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	深州中南企业管理有限公司	30,000.00	2018/5/15	2034/12/9	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	日照市中南园区运营发展有限公司	100,000.00	2018/9/27	2030/7/24	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	三亚海绵城市建设有限公司	193,000.00	2018/1/29	2040/1/27	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	三亚海绵城市建设有限公司	42,769.00	2018/1/24	2040/1/24	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00	2017/2/14	2020/12/19	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	50,000.00	2016/5/26	2019/5/26	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	16,000.00	2018/3/16	2021/3/15	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	3,000.00	2018/3/23	2021/3/22	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	7,000.00	2018/4/9	2021/4/7	否
江苏中南建设集团股份有限公司	西安中南嘉丰置业有限公司	60,000.00	2018/10/9	2022/10/9	否
江苏中南建设集团股份有限公司	武汉锦御中南房地产开发有限公司	55,000.00	2018/9/28	2022/9/28	否
江苏中南建设集团股份有限公司	武汉锦御中南房地产开发有限公司	60,000.00	2018/8/13	2022/8/13	否
江苏中南建设集团股份有限公司	武汉锦御中南房地产开发有限公司	40,000.00	2018/9/14	2021/9/20	否
江苏中南建设集团股份有限公司	宁波中璟置业有限公司	85,000.00	2018/11/9	2022/11/8	否

江苏中南建设集团 股份有限公司、重庆 锦腾房地产开发有 限公司	成都中南世纪房地 产开发有限公司	115,000.00	2018/9/14	2022/9/13	否
江苏中南建设集团 股份有限公司	沈阳中南乐加房地 产开发有限公司	45,000.00	2018/9/30	2023/9/26	否
江苏中南建设集团 股份有限公司	西安驰翔置业有限 公司	24,000.00	2018/10/11	2022/10/10	否
江苏中南建设集团 股份有限公司	云南盛荣房地产开 发有限公司	120,000.00	2018/4/4	2022/4/4	否
江苏中南建设集团 股份有限公司	慈溪中琅置业有限 公司	27,500.00	2018/4/23	2022/4/22	否
江苏中南建设集团 股份有限公司	沈阳中南恒誉房地 产开发有限公司	20,000.00	2018/11/2	2023/10/30	否
江苏中南建设集团 股份有限公司	泉州钧宏房地产开 发有限公司	48,000.00	2018/12/26	2024/12/26	否
江苏中南建设集团 股份有限公司	重庆锦腾房地产开 发有限公司	85,000.00	2018/12/5	2022/12/5	否
江苏中南建设集团 股份有限公司	天津市富海房地产 开发有限公司	40,000.00	2017/6/15	2021/3/15	否
江苏中南建设集团 股份有限公司	嘉兴锦域置业有限 公司	12,000.00	2018/5/21	2021/5/20	否
江苏中南建设集团 股份有限公司	佛山中武景熙置地 有限责任公司	100,000.00	2018/12/3	2023/12/3	否
江苏中南建设集团 股份有限公司	嘉兴中南锦瑜置业 有限公司	18,000.00	2018/10/30	2022/7/30	否
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	5,600.00	2018/8/9	2021/8/8	否

说明：以上后 18 项系 2018 年通过公司股东大会审议程序后签署融资担保合同，于 2019 年对外披露的担保情况。

(4) 关键管理人员薪酬

本集团本期关键管理人员 24 人（含离任人员 7 人），上期关键管理人员 19 人（含离任人员 7 人），支付薪酬情况见下表：

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	7,331.30	1,927.00

(5) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	标的公司	股权比例 (%)	交易价款
上海中南茂创投资有限公司	出售股权	智链数据科技(南通)有限公司	86.21	11,000,000.00
上海中南金石企业管理有限公司	出售股权	成都中南产业园管理有限公司	100.00	928,300.00
上海中南金石企业管理有限公司	出售股权	济南中南置业有限公司	100.00	82,438,000.00
上海中南金石企业管理有限公司	出售股权	绍兴泓石置业有限公司	100.00	1,011,800.00
上海中南金石企业管理有限公司	出售股权	无锡泓石高科发展有限公司	100.00	44,266,100.00
上海中南茂创投资有限公司	出售股权	上海金丘信息科技股份有限公司	33.33	110,000,000.00
中南控股集团有限公司	购买股权	南通锦益置业有限公司	49.00	150,549,318.68
中南控股集团有限公司	购买股权	南京中南花城房地产开发有限公司	46.92	347,980,247.03
中南控股集团有限公司	购买股权	苏州中南锦城房地产开发有限公司	39.86	163,386,247.24
中南控股集团有限公司	购买股权	南京中南御锦城房地产开发有限公司	14.18	54,260,223.54

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应收账款	苏州开平房地产开发有限公司	55,096,107.78	48,259,738.72
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	3,235,742.88
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	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	1,251,080.56
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	7,523,947.01	10,110,658.16
应收账款	海门锦邦置业有限公司	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	-
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	1,480,493.48	-
应收账款	宁波世茂悦盈置业有限公司	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	-
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	763,893.42
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	655,318.13	-
应收账款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	605,922.20	-
应收账款	常熟中南香缇苑房地产有限公司	-	2,126,096.23
应收账款	其他关联方零星应收账款	2,106,695.72	1,729,182.24
预付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	44,448,488.25	-
预付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	32,613,012.39	39,632,004.31
预付账款	南通飞宇电器设备有限公司	19,213,672.63	22,922,574.31
预付账款	南通中南文体产业有限公司	14,124,422.58	13,500,779.91
预付账款	江苏神宇集成房屋有限公司	12,844,440.64	11,403,607.17

预付账款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	9,105,892.57	30,101,195.04
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	9,541,353.50
预付账款	海门中南物业管理有限公司	2,877,220.48	2,347,747.09
预付账款	海南中南物业服务服务有限公司	2,431,066.83	-
预付账款	江苏中南慈善基金会	2,400,000.00	3,530,000.00
预付账款	江苏中南物业服务服务有限公司	2,031,680.80	12,568,494.99
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	1,100,946.14
预付账款	宿州碧盈房地产开发有限公司	-	201,440,000.25
预付账款	南通锦力置业有限公司	-	54,640,888.18
预付账款	青岛易辰房地产经纪有限公司	-	11,680,415.93
预付账款	江苏中南建设装饰有限公司	-	5,883,883.60
预付账款	南通中南建工装饰装璜有限公司	-	2,850,361.00
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	332,299,859.49
其他应收款	西安智晟达置业有限公司	1,002,533,468.00	-
其他应收款	绍兴惠中房地产开发有限公司	854,873,235.00	-
其他应收款	云南嘉卓房地产开发有限公司	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	814,495,000.00
其他应收款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	700,151,276.82	-
其他应收款	南通锦慧置业有限公司	692,261,324.67	-
其他应收款	商丘老街坊置业有限公司	531,942,500.00	-
其他应收款	成都世纪中南房地产开发有限公司	527,786,008.93	963,921,625.37
其他应收款	北京城建中南土木工程集团有限公司	103,674,284.86	-
其他应收款	佛山雅旭房地产开发有限公司	519,516,738.12	-
其他应收款	佛山昱辰房地产开发有限公司	472,643,300.00	90,000,000.00
其他应收款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	461,359,701.74	-
其他应收款	昆明中樾置业有限公司	443,731,631.00	672,793,891.00
其他应收款	金华锦海置业有限公司	425,290,547.49	-
其他应收款	徐州锦熙房地产开发有限公司	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	392,367,732.84	-

其他应收款	湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	392,358,401.30	-
其他应收款	扬州颐诚置业有限公司	376,595,492.55	-
其他应收款	威海市星樾房地产开发有限公司	321,997,800.00	-
其他应收款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	320,372,133.97	-
其他应收款	邳州锦道房地产开发有限公司	313,248,542.50	-
其他应收款	海门市鼎熹置业有限公司	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	292,140,219.24	-
其他应收款	连云港华玺房地产有限公司	287,852,205.46	-
其他应收款	许昌市昱恒房地产开发有限公司	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	-
其他应收款	余姚锦好置业有限公司	260,609,434.25	-
其他应收款	南通卓煜房地产开发有限公司	256,033,989.58	-
其他应收款	开封晖达中南置业有限公司	254,031,719.39	-
其他应收款	济宁锦琴房地产开发有限公司	245,897,424.84	-
其他应收款	常熟市南碧房地产开发有限公司	239,188,748.50	393,813,748.50
其他应收款	张家港锦裕置地有限公司	237,048,806.39	-
其他应收款	杭州嘉正置业有限公司	234,757,666.00	-
其他应收款	宁波杭州湾新区海阁置业有限公司	233,129,875.00	-
其他应收款	淄博锦城房地产开发有限公司	224,985,384.96	-
其他应收款	宿州碧盈房地产开发有限公司	224,034,061.84	-
其他应收款	梅州中南昱晟房地产开发有限公司	220,000,000.00	-
其他应收款	绍兴锦嘉置业有限公司	212,817,153.00	-
其他应收款	苏州昌尊置业有限公司	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	-
其他应收款	台州璟仑置业有限公司	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	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	191,935,419.00	-
其他应收款	滨州市碧桂园房地产开发有限公司	191,686,465.75	-
其他应收款	台州卓鑫房地产开发有限公司	191,143,160.19	-
其他应收款	上海绿地奉瑞置业有限公司	189,458,329.00	349,589,500.00
其他应收款	邯郸市锦光房地产开发有限公司	178,848,300.00	-
其他应收款	常山广和置业有限公司	157,102,929.89	-

其他应收款	慈溪市金桂置业有限公司	145,292,921.30	-
其他应收款	南通锦拓置业有限公司	144,637,082.61	-
其他应收款	徐州颐宁置业有限公司	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	-
其他应收款	南通锦力置业有限公司	121,612,043.14	-
其他应收款	余姚荣恒置业有限公司	109,098,120.09	-
其他应收款	临沂锦拓房地产开发有限公司	107,168,000.00	-
其他应收款	盐城市金碧房地产开发有限公司	107,112,173.77	-
其他应收款	宁波永姚置业有限公司	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	90,926,494.00	-
其他应收款	重庆西联锦房地产开发有限公司	90,210,237.83	-
其他应收款	徐州鑫众房地产开发有限公司	88,144,320.00	215,854,320.00
其他应收款	镇江颐发房地产开发有限公司	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	-
其他应收款	南通锦跃置业有限公司	80,756,660.16	-
其他应收款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	80,247,688.00	-
其他应收款	杭州水胜鑫房地产开发有限公司	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	-
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	44,564,817.77
其他应收款	青岛中梁宏置业有限公司	71,596,825.03	-
其他应收款	镇江虹孚置业有限公司	68,905,000.00	-
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	68,550,000.00	-
其他应收款	重庆福奥房地产开发有限公司	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	-
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	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	53,449,174.98	-
其他应收款	重庆首铭房地产开发有限公司	49,502,700.60	-
其他应收款	天津欣碧房地产开发有限公司	49,059,142.68	-
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	47,080,993.35	-

其他应收款	天津骏友房地产信息咨询有限公司	44,612,704.97	-
其他应收款	慈溪恒坤置业有限公司	43,401,105.50	-
其他应收款	江苏中南慈善基金会	41,045,137.00	44,486,137.00
其他应收款	邳州珍宝岛房地产有限公司	38,375,156.50	-
其他应收款	徐州颐居置业有限公司	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	29,023,625.27	41,570,604.29
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	25,236,741.75	-
其他应收款	南京中南融创置业有限公司	23,616,510.86	367,873,627.16
其他应收款	烟台锦辰房地产开发有限公司	23,210,300.00	-
其他应收款	上海南尚置业有限公司	22,585,357.67	-
其他应收款	镇江颐润中南置业公司	20,153,823.09	-
其他应收款	上海爵叙置业有限公司	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	-
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	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	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	-
其他应收款	南通锦隆置业有限公司	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	-
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	10,843,254.72
其他应收款	江苏中南物业服务有限公司	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	8,001,880.00	-
其他应收款	南通中南高科产业园管理有限公司	7,811,998.18	6,889,728.00
其他应收款	南通飞宇电器设备有限公司	6,857,760.00	5,135,732.18
其他应收款	太和县冠南置业有限公司	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	3,253,946.50	118,384,827.40
其他应收款	深圳中南锦城投资有限公司	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	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	1,449,508.72
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	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	1,444,173.36	1,978,575.64
其他应收款	南通华越置业有限公司	1,333,200.00	-
其他应收款	中南（深圳）房地产开发有限公司	1,223,919.39	-
其他应收款	平度市中南锦宸房地产有限公司	1,128,808.60	-
其他应收款	商丘瑞海置业有限公司	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	-
其他应收款	中南控股集团（上海）资产管理有限公司	514,878.97	-
其他应收款	其他关联方零星其他应收款	2,006,217.15	3,725,132.38
其他应收款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	-	384,027,100.00
其他应收款	上海励治房地产开发有限公司	-	188,400,000.00
其他应收款	西安伍雄置业有限公司	-	120,000,000.00
其他应收款	常熟市共筑房地产有限公司	-	55,550,000.00
其他应收款	江苏神宇集成房屋有限公司	-	49,978,968.59
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	上海中南源地股权投资基金管理有限公司	-	21,193,835.62
其他应收款	苏州天宸房地产开发有限公司	-	14,693,317.80
其他应收款	海门锦嘉置业有限公司	-	12,250,000.00
其他应收款	苏州开平房地产开发有限公司	-	7,188,936.45
其他应收款	上海莘齐实业有限公司	-	4,910,000.00
其他应收款	海南中南物业服务服务有限公司	-	3,664,924.03

其他应收款	中南城市建设投资有限公司	-	2,158,002.55
-------	--------------	---	--------------

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	22,113,346.16	-
应付账款	江苏中南建设装饰有限公司	51,903,008.44	79,426,149.81
应付账款	金丰环球装饰工程(天津)有限公司	48,234,554.17	-
应付账款	江苏中南物业服务有限公司	30,050,081.90	64,181,401.89
应付账款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	25,450,552.30	9,712,439.26
应付账款	南通飞宇电器设备有限公司	23,390,317.22	19,203,568.41
应付账款	青岛中南物业管理有限公司	16,721,293.84	5,180,790.07
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	11,404,830.69
应付账款	北京城建中南岩土工程有限公司	10,116,373.98	35,506,991.20
应付账款	北京城建中南市政工程有限公司	6,104,240.84	-
应付账款	南通中南工业投资有限责任公司	4,921,793.63	5,782,500.26
应付账款	海南中南物业服务有限公司	3,328,264.07	53,900.00
应付账款	唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	2,590,698.41	-
应付账款	江苏神宇集成房屋有限公司	2,415,247.03	41,693,410.94
应付账款	南通中南文体产业有限公司	1,938,920.45	1,423,262.38
应付账款	江苏中南锦程工程咨询有限公司	1,499,620.78	-
应付账款	江苏磐石新能源开发股份有限公司	1,440,960.28	-
应付账款	海门中南物业管理有限公司	1,292,056.00	-
应付账款	江苏中南木业有限公司	1,035,451.00	-
应付账款	上海锦启科技有限公司	929,103.57	-
应付账款	上海吾庐建设工程咨询有限公司	550,000.00	-
应付账款	其他关联方零星应付账款	376,206.00	1,797,179.85
应付账款	南通中南建工装饰装璜有限公司	-	4,538,560.00
预收账款	南通灵源电力设备有限公司	3,600,000.00	700,000.00
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	24.5

预收账款	其他关联方零星预收账款	1,097,867.99	-
预收账款	南通中南工业投资有限责任公司	-	650,720.00
预收账款	中南控股集团有限公司	-	300,000.00
预收账款	上海锦启科技有限公司	-	182.4
预收账款	南通中南高科产业园管理有限公司	-	0.6
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
其他应付款	海门锦融房地产开发有限公司	780,915,000.00	469,655,000.00
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	731,204,285.88	632,204,285.88
其他应付款	苏州开平房地产开发有限公司	712,587,000.00	528,968,015.00
其他应付款	昆明中樾置业有限公司	622,125,895.34	1,443,063.00
其他应付款	西安智晟达置业有限公司	580,701,111.11	-
其他应付款	海门锦邦置业有限公司	542,024,130.39	-
其他应付款	常熟中南香缇苑房地产有限公司	455,313,007.90	455,313,007.90
其他应付款	江苏建银商业保理有限公司	448,070,725.35	-
其他应付款	南通弘晏房地产有限公司	444,997,323.91	495,280,323.91
其他应付款	上海励治房地产开发有限公司	440,800,000.00	-
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	399,208,250.00	512,958,250.00
其他应付款	南通锦恒置业有限公司	296,611,355.40	319,046,055.40
其他应付款	海门锦嘉置业有限公司	276,037,059.59	104,873,088.09
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	265,622,000.00	267,172,000.00
其他应付款	南通锦德置业有限公司	205,790,007.45	-
其他应付款	济宁锦琴房地产开发有限公司	185,499,800.00	-
其他应付款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	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	126,405,405.58	-
其他应付款	徐州锦川房地产开发有限公司	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	2,995,962.76
其他应付款	郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	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	154,788,211.00
其他应付款	上海顺碧房地产开发有限公司	95,778,000.00	129,438,000.00
其他应付款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	93,259,904.38	-

其他应付款	宁波世茂悦盈置业有限公司	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	74,800,000.00
其他应付款	南通市通州区双恒置业有限公司	73,248,000.00	-
其他应付款	淮安世海房地产开发有限公司	68,200,000.00	-
其他应付款	台州卓鑫房地产开发有限公司	58,500,000.00	-
其他应付款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	56,007,597.85	-
其他应付款	常熟市碧桂园房地产开发有限公司	54,700,000.00	75,900,000.00
其他应付款	太仓辉盛房地产开发有限公司	53,016,250.00	-
其他应付款	张家港全塘置业有限公司	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	-
其他应付款	沈阳金科骏达房地产开发有限公司	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	-
其他应付款	嘉兴荣坤置业有限公司	34,721,047.92	-
其他应付款	慈溪合翔置业有限公司	31,400,000.00	-
其他应付款	平度市中南锦宸房地产有限公司	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	29,430,557.41	9,319,531.93
其他应付款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	29,337,633.56	-
其他应付款	江苏中南物业服务有限公司	28,016,281.96	12,202,063.92
其他应付款	南通暄玺房地产有限公司	25,000,047.21	-
其他应付款	南通中南文体产业有限公司	22,624,643.23	30,524,643.23
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司	22,040,510.00	105,500,000.00
其他应付款	上海莘齐实业有限公司	21,317,800.00	-
其他应付款	苏州天宸房地产开发有限公司	20,100,000.00	-
其他应付款	江苏格雷体育文化传播有限公司	19,920,000.00	-
其他应付款	余姚荣耀置业有限公司	19,214,102.11	-
其他应付款	青岛中南置业有限公司	17,782,354.46	29,234,727.30
其他应付款	南京中南融创置业有限公司	16,492,883.70	-
其他应付款	镇江颐润中南置业公司	14,173,608.87	-
其他应付款	中南控股集团有限公司	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	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	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	8,400,000.00
其他应付款	徐州骏茂房地产开发有限公司	4,545,279.67	-
其他应付款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	4,451,251.90	-

其他应付款	南通市华玺房地产有限公司	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	-
其他应付款	南通市锦洲置业有限公司	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	2,252,353.49	-
其他应付款	陈小平	1,619,536.00	-
其他应付款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	1,590,650.29	4,214,316.16
其他应付款	深圳中南锦城投资有限公司	1,500,000.00	-
其他应付款	重庆福奥房地产开发有限公司	1,350,271.00	-
其他应付款	文昌假日管理有限公司	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	2,030,677.97
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	679,629.67	-
其他应付款	江苏中南建设装饰有限公司	651,885.64	37,038,443.76
其他应付款	陈昱含	626,940.00	-
其他应付款	青岛中南物业管理有限公司	513,073.81	3,573,084.65
其他应付款	其他关联方零星其他应付款	1,401,286.96	3,146,223.33
其他应付款	青岛中南锦琴房地产开发合伙企业（有限合伙）	-	10,656,700.00
其他应付款	杭州中南高科产业园管理有限公司	-	5,000,000.00
其他应付款	海南中南物业服务服务有限公司	-	3,653,303.45

十一、股份支付

(一)股份支付基本情况

本公司 2018 年 7 月 17 日召开了第七届董事会第二十四次会议、第七届监事会第八次会议，审议通过了《2018 年股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》、《2018 年股票期权激励计划实施考核管理办法的议案》和《核查公司 2018 年股票期权激励计划（草案）激励对象名单的议案》，于 2018 年 7 月 24 日召开了第七届董事会第二十六次会议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案》，于 2018 年 8 月 9 日 2018 年第七次临时股东大会审议通过了《2018 年股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》、《2018 年股票期权激励计划实施考核管理办法的议案》及《关于提请股东大会授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案》，于 2018 年 8 月 13 日第七届董事会第二十七次会议、第七届监事会第九次会议审议通过了《关于向 2018 年股票期权激励计划激励对象首次授予股票期权的议案》，实际向董事会和监事会认为向符合授权条件的 49 名激励对象授予 21,580 万份股票期权，行权价格为 6.33 元/股，授予日 2018 年 8 月 13 日。

本次授予股票期权的有效期为 4 年，自股票期权授予之日起计算；本次授予股票期权的

等待期自 2018 年 8 月 13 日始，根据第一、第二、第三个行权期的差异，相应期权的等待期结束日分别为 2019 年 8 月 12 日、2020 年 8 月 12 日和 2021 年 8 月 12 日。

本次授予股票期权的行权安排如下所示：

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

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

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

激励对象每次申请股票期权解锁需要满足：

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

(二)股份支付相关数据

1、股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	21,580 万份
公司本期行权的各项权益工具总额	-
公司本期失效的各项权益工具总额	-
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价格为 6.33 元，合同剩余期限为 3 年 7 个月
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

2、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	Black-Scholes 模型
可行权权益工具数量的确定依据	预计可以达到行权条件，被授予对象均可行权
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	54,576,040.05 元
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	55,465,920.87 元

说明：上述以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额包含少数股东享有的金额及对联营、合营企业员工实施股权激励形成资本公积的金额。

上述本期以权益结算的股份支付确认的费用总额，仅指对合并财务报表范围内公司实施股权激励形成的费用，不包括对联营、合营企业员工实施股权激励形成的费用。

3、股份支付的修改、终止情况

股份支付的修改情况	无
股份支付的终止情况	无

十二、承诺及或有事项

1、截至 2018 年 12 月 31 日，本集团不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1.1) 本集团作为原告的未决诉讼

原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进展 情况
中南控股集团有限公司、 青岛中南世纪城房地产业 投资有限公司	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	合同纠纷	山东省高级 人民法院	134,231.00	一审
中南控股集团有限公司、 青岛中南世纪城房地产业 投资有限公司	青岛市李沧区人民政府、青 岛市李沧区湘潭路街道办 事处南岭社区居民委员会	合同纠纷	山东省高级 人民法院	60,895.00	一审
中南控股集团有限公司、 寿光中南房地产开发有限公司	寿光市人民政府、寿光市人 民政府洛城街道办事处	合同纠纷	山东省高级 人民法院	22,680.00	一审

原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进展 情况
中南控股集团有限公司、 青岛中南世纪城房地产业 投资有限公司	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	合同纠纷	山东省高级 人民法院	16,805.00	一审
潍坊市中南世纪城房地产 开发有限公司	潍坊鑫通宝置业有限 公司	合作开发房 地产合同 纠纷	潍坊市中级 人民法院	5,000.00	二审
淮安中南世纪城房地产有 限公司	浙江梯梯建设有限公司	建设工程施 工合同纠纷	淮安市中级 人民法院	2,372.00	重新 审理
常熟中南锦苑房地产开发 有限公司	南通一建集团有限公司	建设工程施 工合同纠纷	常熟市人民 法院	1,782.00	一审
太仓中南世纪城房地产开 发有限公司	南通一建集团有限公司	建设工程施 工合同纠纷	太仓市人民 法院	1,229.00	一审
合计 (8 项)	--	--	--	244,994.00	--

说明：截至本报告公告日，除上表所列示本集团作为原告的诉讼标的金额超过 1,000 万元的未决诉讼案件外，仍有 73 项本集团作为原告的诉讼标的金额低于 1,000 万元的未决诉讼，标的额共计 4,638 万元。

(1.2) 本集团作为被告的未决诉讼

原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进展 情况
成都市第四建筑工程 公司	南充世纪城（中南）房地 产开发有限责任公司	建设工程施工 合同纠纷	四川省南充市 中级人民法院	10,488.00	一审
贺某岐	儋州中南房地产开发有 限公司；江西建工第二建 筑有限责任公司	建设工程施工 合同纠纷	海南省第二中 级人民法院	4,515.00	一审
大连金广集团	营口中地世纪城房地产 开发有限公司	工程款纠纷	营口市法院	3,334.00	一审

张某华	海门中南世纪城开发有限公司	建设工程合同纠纷	海门市人民法院	2,249.00	一审
唐某基	中太建设集团股份有限公司、菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	菏泽市中级人民法院	2,040.00	一审
海口裕华工贸公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	建设工程施工合同纠纷	海口市中级人民法院	1,218.00	一审
倪某亭、祖某国、赵某琪	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	建设工程	海门市人民法院	800.00	一审
南京广博装饰装股份有限公司	南通中南新世界中心开发有限公司	装饰装修合同纠纷	南通市崇川区人民法院	690.00	一审
南京广博装饰股份有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	建设工程施工合同纠纷	盐城市盐都区人民法院	485.00	一审
南通市深装装饰工程有限公司	南通中南新世界中心开发有限公司、江苏中南建筑产业集团有限责任公司	装饰装修合同纠纷	南通市崇川区人民法院	374.00	一审
合计（10项）	--	--	--	26,193.00	--

说明：截至本报告公告日，除上表所列示本集团作为被告的诉讼标的金额超过 300 万元的未决诉讼案件外，仍有 285 项本集团作为被告的诉讼标的金额低于 300 万元的未决诉讼，标的额共计 6,320 万元。

（2）为关联方提供的担保事项详见附注十、5（3）。

(3) 本公司借款涉及的抵押、质押事项如下:

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额(万元)
海生龙湖园(固安)房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	冀固安县不动产权第 0003289、0003292	71037.96 平方米	100,000.00
文昌中南房地产开发有限公司	海生龙湖园(固安)房地产开发有限公司股权	--	750 万份额	100,000.00
文昌中南房地产开发有限公司	土地使用权	文国用 2007 第 W0302380 号	36220.17 平方米	13,322.69
上海纳铭国际贸易有限公司	单位定期存单	254566	1 份	35,000.00
上海纳铭国际贸易有限公司	单位定期存单	1702078810	1 份	36,000.00
上海纳铭国际贸易有限公司	单位定期存单	1702078779	1 份	12,000.00
泰安中南城市投资有限责任公司	土地使用权	鲁(2018)泰安市不动产权第 0003328 号	51834 平方米	32,240.75
临沂锦琴房地产开发有限公司	土地使用权	鲁(2017)临沂不动产权第 0043429 号	113366 平方米	172,623.31
万宁中南城房地产发展有限责任公司	土地使用权	万国用第 500013 号	36967 平方米	4,260.25
万宁中南城房地产发展有限责任公司	土地使用权	万国用第 500014 号	68641 平方米	1,292.64
万宁中南城房地产发展有限责任公司	地上建筑物	建设规划许可证万住建地 95、45 号	7375.76 平方米	3,880.00
儋州中南房地产开发有限公司	土地使用权	儋国用(2013)第 731 号	70608.6 平方米	12,986.25
儋州中南房地产开发有限公司	土地使用权	儋国用(2013)第 901 号	15270.1 平方米	1,271.06
儋州中南房地产开发有限公司	土地使用权	儋国用(2013)第 902	247987.8 平方米	15,305.50
儋州中南房地产开发有限公司	在建工程	建设用地规划许可证 469003200826 号、469003200815 号	40179.59 平方米	1,183.42
儋州中南房地产开发有限公司	在建工程	建设用地规划许可证 469003201708010	38643.47 平方米	11,814.64
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	土地使用权	皖(2017)马鞍山市不动产权第 0078905 号	113929.55 平方米	17,174.00
成都中鼎嘉和置业有限公司	土地使用权	川(2017)温江区不动产权第 0037094 号	25340.16 平方米	71,700.00
成都中鼎嘉和置业有限公司	土地使用权	川(2017)温江区不动产权第 0037094 号	25340.16 平方米	71,700.00
丹阳中南房地产开发有限公司	土地使用权	苏(2017)丹阳市不动产权第 0030427 号	153942 平方米	147,410.00
如东中南锦辰房地产开发有限公司	土地使用权及在建工程	苏(2017)如东县不动产权第 0009896 号	43854.92 平方米、 42431 平方米	60,326.66
南通中南新世界中心开发有限公司	如东中南锦辰房地产开发有限	--	55%股权	2,750.00

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额(万元)
	公司股权			
启东市城镇建设开发有限公司	如东中南锦辰房地产开发有限公司股权		-- 45%股权	2,250.00
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	土地使用权及在建工程	辽(2018)沈阳市不动产权第 9000138 号	50060.76 平方米、 19535.13 平方米	59,174.09
西安伍雄置业有限公司	土地使用权	陕[2018]西安市不动产权 0000481 号	19098.63 平方米	35,800.06
西安伍雄置业有限公司	土地使用权	陕[2018]西安市不动产权 0000480 号	24713.45 平方米	46,324.94
西安中南嘉丰置业有限公司	西安威翔置业有限公司股权		-- 85%股权	3,000.00
西安中南嘉丰置业有限公司	土地使用权	陕(2018)西安市高陵区不动产权第 0000002 号	117203.48 平方米	26,134.27
西安中南嘉丰置业有限公司	西安驰翔置业有限公司股权		-- 100%股权	3,000.00
西安驰翔置业有限公司	西安驰翔置业有限公司股权		-- 15%股权	529.41
西安驰翔置业有限公司	土地使用权及在建工程	陕(2018)西安市高陵区不动产权第 0000002 号/西经开地字第 JW[2017]第 11 号	117203.48 平方米、 88678.81 平方米	60,122.00
青岛中南城房地产有限公司	土地使用权及在建工程	鲁(2017)青岛市黄岛区不动产权第 0054186 号/地字第 370200201717058	74771 平方米	108,007.00
青岛中南城房地产有限公司	青岛中南城房地产公司股权		-- 100%股权	1,000.00
盐城中南雅苑房地产开发有限公司	土地使用权	苏(2017)盐城市不动产权第 0084913 号	36740 平方米	37,045.00
盐城中南雅苑房地产开发有限公司	在建工程	苏(2017)盐城市不动产权第 0084914 号	36741 平方米	37,046.00
云南盛荣房地产开发有限公司	国有土地建设权、使用权	云(2018)官渡区不动产权第 009871 号土地、云(2018)官渡区不动产权第 009872 号土地	48729.77 平方米	180,300.15
成都中南世界房地产开发有限公司	云南盛荣房地产开发有限公司股权		-- 100%股权	1,000.00
仁寿中南骏锦房地产开发有限公司	土地使用权	川(2018)仁寿县不动产权第 0007004 号	50139.58 平方米	43,621.00
成都中南锦合房地产开发有限公司	仁寿中南骏锦房地产开发有限公司股权		-- 100%股权	5,000.00
慈溪中琅置业有限公司	土地使用权	出让浙(2018)慈溪市不动产权第 0000026 号	36642 平方米	22,959.90
南通中南新世界中心开发有限公司	国有建设用地使用权	01-10-(011)-042	22987.21 平方米	49,000.00
利辛县锦瀚置业有限公司	国有建设用地使用权	皖(2018)利辛县不动产权第 0005272 号	112722.04 平方米	61,776.00

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额 (万元)
南通臻泽置业有限公司	利辛县锦瀚置业有限公司股权	--	100%股权	35,000.00
常熟中南金锦置地有限公司	土地使用权	苏 (2018) 第 0009622 号	47719 平方米	159,666.00
南通中南新世界中心开发有限公司	常熟中南金锦置地有限公司股权	--	19400 万元	19,400.00
无锡琴川投资合伙企业 (有限合伙)	常熟中南金锦置地有限公司股权	--	600 万元	600
合肥晟南置业有限公司	土地使用权	皖 (2018) 合不动产权第 0050299 号	78205.1 平方米	181,819.28
上海祺照置业有限公司	合肥晟南置业有限公司股权	--	60%股权	1,200.00
沈阳中南恒誉房地产开发有限公司	土地使用权	辽 (2018) 沈阳市不动产权第 9000181 号	15402.33 平方米	33,885.13
泉州钧宏房地产开发有限公司	土地使用权及在建工程	闽 (2018) 泉州市不动产权第 0037576 号/地字第 350500201820004 号	67418.69 平方米	63,923.00
开封中南锦程置业有限公司	国有建设用地使用权	豫 (2018) 开封市不动产权第 0005402 号	40731.42 平方米	40,065.94
南通锦庭置业有限公司	在建工程	苏 (2017) 南通市不动产权第 0007898 号	47062.59 平方米	68,337.00
上海中南茂创投资有限公司	南通锦庭置业有限公司股权	--	100%股权	5,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	南通锦益置业有限公司股权	--	51%股权	10,200.00
中南控股集团有限公司	南通锦益置业有限公司股权	--	49%股权	9,800.00
南通锦益置业有限公司	不动产及在建工程	苏 (2017) 南通开发区不动产权第 0007077 号	145572.18 平方米	251,501.94
成都中南世纪房地产开发有限公司	土地使用权	川 (2017) 成都市不动产权第 292392 号	127826.38 平方米	290,830.58
南充世纪城 (中南) 房地产开发有限责任公司	成都中南世纪房地产开发有限责任公司股权	--	100%股权	5,000.00
南充世纪城 (中南) 房地产开发有限责任公司	重庆锦腾房地产开发有限公司股权	--	100%股权	5,000.00
重庆锦腾房地产开发有限公司	土地使用权	M02-01-1/06、M02-01-2/06、M09-01/04、M10/05 号	114204 平方米	164,800.00
成都中南骏锦房地产开发有限公司	土地使用权	川 (2017) 成都市不动产权第 0292346 号	42273.27 平方米	120,009.59
成都中南骏锦房地产开发有限公司	土地使用权	JN01 (252/211) : 2017-008	42273.27 平方米	115,849.90
南充世纪城 (中南) 房地产开发有限责任公司	成都中南骏锦房地产开发有限公司股权	--	5000 万股	5,000.00
南充中南锦业置业有限公司	土地使用权	川 (2018) 南充市不动产权第 0006508 号; 川 (2018) 南	96876 平方米	49,358.32

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额(万元)
		充市不动产权第 0006509 号		
重庆锦腾房地产开发有限公司	土地使用权	渝(2018)北碚区不动产权第 001010050 号、第 001010442 号、第 001010507 号	85365 平方米	119,067.67
南充世纪城(中南)房地产开发有限责任公司	重庆锦腾房地产开发有限公司股权	--	100%股权	5,000.00
广饶金石房地产开发有限公司	土地使用权及在建工程	鲁(2018)广饶不动产权第 0001327 号	69389 平方米、858.38 平方米	21,682.61
广饶中南房地产有限公司	广饶金石房地产开发有限公司股权	--	100%股权	1,000.00
武汉锦御中南房地产开发有限公司	在建工程	武汉市黄陂不动产权第 0013974 号	4914.74 平方米	2,998.00
武汉锦御中南房地产开发有限公司	在建工程	武汉市黄陂不动产权第 0013974 号	25744.89 平方米	15,704.18
武汉锦御中南房地产开发有限公司	佛山中武景熙置地有限公司股权	--	49%股权	490
天津市富海房地产开发有限公司	土地使用权及在建工程	津 2016 静海区不动产权第 1012519 号	90587.6 平方米	40,000.00
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	在建工程	建设用地规划许可证武规(陂)地[2017]006	14623.6 平方米	14,477.49
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	在建工程	建设用地规划许可证武规(陂)地[2017]006	10168.23 平方米	10,066.57
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	在建工程	建设用地规划许可证武规(陂)地[2017]006	14786.74 平方米	8,280.66
杭州中南锦望置业有限公司	土地使用权	浙(2017)萧山区不动产证明 0045060 号	46068 平方米	180,500.00
嘉兴锦域置业有限公司	土地使用权	浙(2017)平湖市第 0044298 号	10953.33 平方米	15,500.00
嘉兴锦善置业有限公司	土地使用权	2017 嘉秀洲-003 号地块	58194 平方米	23,000.00
嘉兴锦善置业有限公司	在建工程	地字第 330411201700050 号	14536.81 平方米	51,224.00
杭州广明投资管理有限公司	嘉兴锦善置业有限公司股权	--	100%股权	8,000.00
南通锦宏置业有限公司	土地使用权	苏(2017)通州区不动产权第 0007957 号	54549 平方米	33,383.99
佛山中武景熙置地有限责任公司	土地使用权	GZ09(高抵)20180008	8352.98 平方米	47,478.00
南通中昱建材有限公司	单位定期存单	450210	1 份	9,000.00
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	单位定期存单	37455	1 份	10,000.00
宁波中南锦时置业有限公司	土地使用权	浙(2018)北仑区不动产权第 0034625 号	41424 平方米	70,002.70

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额 (万元)
上海中南锦时置业有限责任公司	宁波中南锦时置业有限公司股权	--	100%股权	900
宁波中南锦时置业有限公司	宁波经济技术开发区建宇置业有限公司股权	--	100%股权	5,000.00
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	土地使用权	仑国用(2011)第10891号	57852平方米	119,615.50
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	土地使用权	仑国用(2011)第10890号	22923.5平方米	47,397.40
江阴苏泰房地产有限公司	土地使用权	澄土国用(2010)第26240号	62280平方米	41,000.00
江阴苏泰房地产有限公司	土地使用权	澄土国用(2007)第2094号	79132.2平方米	53,539.93
江阴苏泰房地产有限公司	土地使用权	澄土国用(2011)第13105号	5114平方米	3,460.07
江阴苏泰房地产有限公司	土地使用权	澄土国用(2010)第26232号	49743平方米	41,000.00
嘉兴中南锦瑜置业有限公司	土地使用权及在建工程	浙(2018)平湖市不动产权第0042954号	26661.7平方米	26,089.67
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	浙(2017)平湖市不动产权第002919号	82466.3平方米	16,514.00
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	浙(2017)平湖市不动产权第002918号	143793.6平方米	32,850.00
杭州中南御锦置业有限公司	土地使用权	浙(2017)余杭区不动产权第0065213号	46794.94平方米	150,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	杭州中南御锦置业有限公司股权	--	100%股权	2,000.00
太仓中南锦城房地产开发有限公司	土地使用权	苏(2016)太仓市不动产权第0011955号	63748.2平方米	86,544.00
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	无锡中南雅苑置地有限公司股权	--	100%股权	5,000.00
无锡中南雅苑置地有限公司	土地使用权	(苏2016)无锡市不动产权第017289号	80777.40平方米	66,802.91
无锡中南雅苑置地有限公司	在建工程	地字第3202012016X0064	79837.75平方米	30,194.29
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	土地使用权	泰国用(2015)第798号	49729平方米	21,550.00
南通中南世纪花城投资有限公司	泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司股权	--	79%股权	47,400.00
江苏中南建设集团股份有限公司	泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司股权	--	21%股权	12,600.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	在建工程	城南国用(2012)第603303号	68468平方米	51,350.70
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	在建工程	城南国用(2012)第603304号	40629平方米	30,471.60

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额(万元)
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	债权	借贷字 2018 第 04080101	5000 万元	5,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	债权	借贷字 2018 第 04080102	5000 万元	5,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	债权	借贷字 2018 第 04080103	5000 万元	5,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	债权	借贷字 2018 第 04080104	5000 万元	5,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	债权	借贷字 2018 第 04080105	5000 万元	5,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	债权	借贷字 2018 第 04080106	5000 万元	5,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	债权	借贷字 2018 第 04080107	5000 万元	5,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	债权	借贷字 2018 第 04080108	5000 万元	5,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	债权	借贷字 2018 第 04080109	5000 万元	5,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	债权	借贷字 2018 第 04080110	5000 万元	5,000.00
南京中南御锦城房地产开发有限公司	土地使用权	苏(2016)宁江不动产权第 0023969 号	24902.29 平方米	70,000.00
利辛县锦瀚置业有限公司	国有建设用地使用权	皖(2018)利辛县不动产权第 0005272 号	112722.04 平方米	61,776.00
南通臻泽置业有限公司	利辛县锦瀚置业有限公司股权	--	100%股权	35,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中南新世界中心开发有限公司股权	--	100%股权	88,860.00
南通市中南新海湾开发有限公司	不动产	苏(2018)通州湾不动产权第 0000533 号	45862.59 平方米	7,338.01
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权及房屋所有权	苏通国用(2014)第 01101698 号、苏通国用(2014)第 01101699 号、南通房权证字第 140036956 号、南通房权证字第 140036955 号	986.85 平方米、 988.74 平方米、 7492.49 平方米、 7957.64 平方米	489,643.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权及房屋所有权	南通房权证字第 120058567 号、苏通国用(2012)第 01102612 号、南通房权证字第 120058565 号、苏通国用(2012)第 01102613 号、南通房权证字第 120058566 号、苏通国用(2012)第 01102614 号	260833.87 平方米、 4795.26 平方米、 11319.27 平方米、 2080.93 平方米、 4198.37 平方米、 771.83 平方米	210,200.14
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权及房屋所有权	南通房权证字第 120052953 号、苏通国用(2013)第 01100009 号、南通房权证字第 120052955 号、南通房权证字第 120052954 号	63241.89 平方米、 4896.82 平方米、 279.01 平方米、 1488.81 平方米	222,346.57

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额(万元)
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权及地上建筑物	苏通国用(2012)第01102617号、南通房权证字第120058559号、苏通国用(2012)第01102619号、南通房权证字第120058555号	1643.43平方米、8939.47平方米、1662.43平方米、9042.82平方米	60,479.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权及地上建筑物	南通房权证字第140036958号、苏通国用(2014)第01101696号	6651.77平方米、826.48平方米	52,800.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权及地上建筑物	盐房权证市区字第0355019、城南国用(2015)第609257号商品房	13746.53平方米、624.9平方米	15,590.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权及地上建筑物	盐房权证市区字第0355020、城南国用(2015)第609258号商品房	15304.15平方米、695.7平方米	12,149.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权及地上建筑物	盐房权证市区字第0355021、城南国用(2015)第609256号商品房	11493.49平方米、522.4平方米	8,473.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权及地上建筑物	盐房权证市区字第0355023、城南国用(2015)第609255号商品房	11512.36平方米、523.3平方米	7,833.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权及地上建筑物	盐房权证市区字第0355024号、城南国用(2015)第609259号商品房	11918.76平方米、541.8平方米	7,435.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权及地上建筑物	盐房权证市区字第0355025号、城南国用(2015)第609254号商品房	11755.01平方米、534.3平方米	6,665.00
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	土地使用权	桂(2018)南宁市不动产权第0245849号	37389.04平方米	42,062.67
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	土地使用权	桂(2018)南宁市不动产权第0246040号	41558.66平方米	50,805.46
广西锦驰置业有限公司	广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	--	100%股权	1,000.00
泰安中南城市投资有限责任公司	土地使用权	鲁(2017)泰安市不动产权第0008904号	35,914平方米	26,935.50
蚌埠中南花苑房地产开发有限公司	国有建设用地使用权	皖(2018)蚌埠市不动产权第0068612号、皖(2018)蚌埠市不动产权第0068609号	49639.55平方米	68,640.00
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股权	--	100%股权	2,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权及地上建筑物	苏通国用(2012)第01102613号、苏通国用(2012)第01102614号、南通房权证字第120058565号、南通房权证字第120058566号	15517.64平方米、2852.76平方米	85,347.03
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	城南国用(2012)603382号	67621平方米	22,177.00

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额(万元)
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	城南国用(2013)600306号	54336平方米	17,823.00
青岛海湾新城房地产开发有限公司	土地使用权	黄国用(2006)第264号	76092.12平方米	73,304.70
南京中南锦城房地产开发有限公司	土地使用权	苏(2016)宁江不动产权第0028525号	75793.81平方米	303,500.00
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股权	--	60%股权	13,500.00
济宁锦鸿房地产开发有限公司	土地使用权	鲁(2018)济宁市不动产权第0028388号	126546平方米	92,624.48
淮安市嘉华置业有限公司	土地使用权	苏(2016)淮安市不动产权第0063010号	30851.6平方米	60,406.56
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	青岛中南世纪城项目C-3-01\C-3-09地块及地上附着物	鲁2017青岛市不动产权第0000134号	151854.62平方米	177,202.06
东营中南城市建设投资有限公司	东营锦城三期土地及在建工程	鲁2017东营市不动产权第0021134号	23500平方米、1138.89平方米	9,210.00
中南建设(沈阳)建筑产业有限公司	房产	沈房权证经济技术开发区字第N160014872号、沈房权证经济技术开发区字第N160014873号	22523.82平方米、5418.81平方米	4,667.31
中南建设(沈阳)建筑产业有限公司	土地使用权	沈开国用(2012)第39号	152589.79平方米	7,370.09
日照市中南园区运营发展有限公司	土地使用权及在建工程	鲁(2018)日照市不动产权第0028246号	102,545.7平方米	88,030.87
中南控股集团有限公司	房产	海政房权证字第20149482号	12544.37平方米	3,838.58
中南控股集团有限公司	土地使用权	海国用(2011)第100121号	43725平方米	1,171.83
中南控股集团有限公司	房地产	海政房权证字第20107669-20107672号、海政房权证字第20107613号、海国用(2010)第42007号	6801.47平方米、34456平方米	1,100.00
中南控股集团有限公司	土地使用权	海国用(2013)第100103-100106号	71636平方米	900
中南控股集团有限公司	房地产	苏(2017)海门市不动产证明第0013391号	26078.98平方米、19403平方米	2,500.00
江苏中南建设集团股份有限公司	土地使用权及地上建筑物	海政房权证第151008094号—151008116号、海国用(2015)第070309-070330号	81953.45平方米、5329.98平方米	69,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房地产	南通房权证字120058576号、苏通国用(2012)第01102623号	5671.32平方米、1042.62平方米	20,983.88
南通中南新世界中心开发有限公司	房地产	南通房权证字第12113012号等、苏通国用(2007)第01102396号等	6573.77平方米、5204.92平方米	13,475.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用(2006)第0110024号	10169.15平方米	15,696.08

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	证号	抵押面积或数量	抵押价值/担保金额 (万元)
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	南通房权证字第 71001417 号	4475.69 平方米	5,018.14
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用 (2011) 第 0110005 号	17269.58 平方米	26,077.07
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	南通房权证字第 12114018 号-南通房权证字第 12114028 号等	6153.94 平方米	16,950.35
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用 (2008) 第 01102231 号等	2799.28 平方米	1,959.51
南通中南新世界中心开发有限公司	房地产	南通房权证字第 7105739 号、苏通国用 (2009) 第 01101320 号	1524.3 平方米、 739.59 平方米	2,500.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房地产	盐房权证第 0355018 号、城南国用 (2015) 第 609260 号	28435.96 平方米、 1292.5 平方米	24,170.57
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	南通房权证字第 71046737 号、南通房权证字第 12114031 号、南通房权证字第 71046736 号	2,757.78 平方米	9,969.47
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用 (2009) 第 01101318 号、苏通国用 (2008) 第 01102221 号、苏通国用 (2009) 第 01101317 号	1,327.16 平方米	1,061.73
江苏中南建筑产业集团霍山投资有限公司	长期应收款	--	--	117,449.12
济宁中南医院管理有限公司	长期应收款	--	--	96,114.80
宁波中南投资有限公司	长期应收款	--	--	253,348.83
徐州中南建设发展有限公司	长期应收款	--	--	224,544.00
深州中南企业管理有限公司	长期应收款	--	--	60,975.00
三亚海绵城市投资建设有限公司	长期应收款	--	--	193,000.00
三亚海绵城市投资建设有限公司	长期应收款	--	--	388,828.00
兴化市兴中工程项目管理有限公司	长期应收款	--	--	73,000.00
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收票据	--	--	4,863.09
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收票据	--	--	34,385.31

(4) 截至 2018 年 12 月 31 日，本集团为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2018 年 12 月 31 日，本集团为商品房承购人的按揭贷款提供担保的余额为 4,098,342.60 万元。担保金额为贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金及贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费用。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起至本集团为商品房承购人办妥房屋抵押登记手续，并将相关的登记文件交付银行收执之日止。

(5) 截至 2018 年 12 月 31 日，未履行完毕的不可撤销保函情况如下：

受益人	保函开立银行	保函金额	保函起始日	保函到期日
和记黄埔地产 (成都)有限公司	中国建设银行海门 支行营业部	108,983,000.00	2016/11/14	2019/9/18
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	2017/8/30	2020/6/3
慈溪市新城河建 设办公室	中信银行南通分行 营业部	100,000,000.00	2018/12/11	2021/12/11
兴化市教育局	中国银行海门支行	90,000,000.00	2018/6/29	2020/6/29
郑州经开投资发 展有限公司	中国建设银行海门 支行营业部	81,110,771.00	2017/5/10	2019/3/7
江苏省交通工程 建设局	中国建设银行海门 支行营业部	63,042,306.00	2018/3/19	2020/3/7
梁山县住房和城 乡规划建设局	上海银行深圳分行	50,000,000.00	2017/9/12	2019/9/12
梁山县住房和城 乡规划建设局	上海银行深圳分行	50,000,000.00	2017/9/12	2019/9/12
梁山县住房和城 乡规划建设局	上海银行深圳分行	50,000,000.00	2017/9/12	2019/9/12
梁山县住房和城 乡规划建设局	上海银行深圳分行	50,000,000.00	2017/9/12	2019/9/12
郑州经开投资发 展有限公司	中国建设银行海门 支行营业部	48,660,000.00	2017/6/8	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 支行营业部	46,680,000.00	2018/8/22	2021/7/30
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

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
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
台州星光耀房地产发展有限公司	中国建设银行海门支行营业部	26,551,305.00	2018/9/12	2020/10/28
东莞市宜久房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行营业部	20,552,895.20	2017/5/17	2019/3/23
西安秦尚置业有限责任公司	中国建设银行海门支行营业部	19,616,700.00	2018/12/29	2019/9/30
西安海领房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行营业部	18,840,611.00	2017/12/4	2020/6/30
南京建邺金鹰置业有限公司	中国建设银行海门支行营业部	16,012,557.80	2018/7/27	2019/6/30
天津市富海房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行营业部	15,574,088.00	2017/3/13	2019/3/10
温岭市公安局	中国建设银行海门支行营业部	15,000,000.00	2016/4/12	2020/2/28
济宁市任城区卫生局	中国建设银行海门支行营业部	15,000,000.00	2017/3/23	2019/3/31
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营业部	15,000,000.00	2018/4/8	2020/6/28
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
南通市华玺房地产有限公司	中国建设银行海门支行营业部	12,650,000.00	2018/8/9	2019/7/30
海门市鼎熹置业有限公司	中国建设银行海门支行营业部	12,400,000.00	2018/11/30	2020/8/12
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
河北鼎嘉琪房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行营业部	11,280,000.00	2018/11/16	2019/12/31
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
慈溪市新城河建设办公室	中国银行海门支行	10,000,000.00	2018/5/4	2018/9/25
嘉兴市嘉南置业有限公司	中国建设银行海门支行营业部	8,418,617.76	2018/9/12	2020/5/20

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
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
成都嘉昱房地产有限责任公司	中国建设银行海门支行营业部	7,585,192.70	2018/4/11	2020/3/20
天津市富海房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行营业部	6,592,606.90	2017/3/17	2020/3/15
淮安市淮安区域投资置业有限公司	中国银行海门支行	6,000,000.00	2018/5/3	2019/8/5
井研县住房和城乡建设局	中国银行海门支行	6,000,000.00	2018/5/30	2018/12/2
成都德商高欣置业有限公司	中国建设银行海门支行营业部	5,000,000.00	2018/7/27	2020/4/1
崇州市住房和城乡建设局	中国建设银行海门支行营业部	5,000,000.00	2018/9/29	2019/2/6
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
上海建工集团股份有限公司	中国建设银行海门支行营业部	3,694,342.00	2016/7/22	2019/2/28
上海建工集团股份有限公司	中国建设银行海门支行营业部	3,694,342.00	2016/9/27	2019/1/31
深州市住房和城乡建设局	中国建设银行海门支行营业部	3,500,000.00	2018/2/2	2019/2/1
海门锦嘉置业有限公司	中国建设银行海门支行营业部	3,449,820.06	2017/8/2	2019/11/30
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)
郑州绿基置业有限公司	中国建设银行海门支行营业部	3,030,000.00	2017/8/30	2019/8/29
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
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	2020/3/15
佛山市三水区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
东莞市桥头镇人民政府住房规划	中国银行海门支行	3,000,000.00	2018/8/17	直至转开行确认

建设局

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营业部	2,385,913.00	2018/8/9	2019/6/12
上海中缆电气成套工程有限公司	中国建设银行海门支行营业部	1,992,598.40	2018/11/22	2019/12/31
上海中缆电气成套工程有限公司	中国建设银行海门支行营业部	1,992,598.40	2018/11/22	2019/12/31
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	2018/8/17	收到受益人解责函电
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
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	2017/10/19	
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行海门支行营业部	800,000.00	2018/8/16	2019/3/7
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行海门支行营业部	800,000.00	2018/9/25	2019/4/18
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行海门支行营业部	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营业部	800,000.00	2018/12/13	2019/6/23
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	2018/5/22	2018/8/27
南京联昌机电有限公司	中国建设银行海门支行营业部	500,000.00	2018/12/14	2019/3/17
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
合计	--	1,299,801,717.94	--	--

(6) 截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团不存在其他应披露的或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

公司于 2019 年 3 月 27 日召开第七届董事会第四十次会议, 审议通过了: 公司全资子公司

司西安中南嘉丰置业有限公司（以下简称“西安嘉丰”）与陕西铁建商业管理有限公司（以下简称“陕西铁建”）于 2019 年 3 月 25 日签署协议，拟以综合对价 36.5 亿元收购陕西铁建持有的西安莱恒置业有限公司（以下简称“西安莱恒”）、西安莱嘉置业有限公司（以下简称“西安莱嘉”）及西安莱鼎置业有限公司（以下简称“西安莱鼎”）100%的股权及相关权益。本次交易不构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2019 年 4 月 22 日，经本公司第七届董事会第四十二次会议审议，本公司 2019 年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以总股本 3,709,788,797 股为基数，每 10 股派送现金 1.20 元股息（含税），不送股，不转增股本。

3、其他资产负债表日后事项说明

本集团就海门中南国际置业顾问有限公司强制清算一案，已于 2019 年 4 月 3 日经海门市人民法院裁定予以确认清算组制作的清算分配方案报告，分配报告显示本集团享有可分配财产 10,898,472.19 元，本集团综合评估其往来款及清算分配的影响，预计对本集团利润不存在重大影响。

十四、其他重要事项

1、分部报告

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

本集团报告分部包括：

- （1）房地产分部；
- （2）建筑施工分部；
- （3）酒店及其他分部。

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

（1）分部利润或亏损、资产及负债

本期或本期末	房地产分部	建筑施工分部	酒店及其他分部	抵销	合计
营业收入	27,560,078,269.32	15,240,203,685.16	1,976,411,232.48	-4,666,567,314.47	40,110,125,872.49
其中：对外交易收入	27,560,078,269.32	11,660,156,086.47	889,891,516.70	-	40,110,125,872.49

分部间交易收入	-	3,580,047,598.69	1,086,519,715.78	-4,666,567,314.47	-
其中：主营业务收入	27,078,078,755.95	15,207,613,655.88	1,954,243,962.28	-4,599,774,821.15	39,640,161,552.96
营业成本	21,983,693,842.74	13,474,280,299.31	1,307,084,553.09	-4,500,180,977.50	32,264,877,717.64
其中：主营业务成本	21,945,359,442.51	13,460,773,041.37	1,307,000,705.88	-4,500,180,977.50	32,212,952,212.26
营业费用	2,121,042,811.15	948,757,831.23	806,700,378.44	-103,903,847.72	3,772,597,173.10
营业利润/(亏损)	2,613,068,560.64	757,341,744.16	-134,998,406.54	-78,988,465.35	3,156,423,432.91
资产总额	209,296,436,476.49	43,254,268,600.91	20,166,515,713.79	-37,023,133,768.86	235,694,087,022.33
负债总额	193,345,966,763.19	35,609,998,964.34	19,090,456,737.51	-31,945,767,987.44	216,100,654,477.60
补充信息：					
资本性支出	155,653,609.69	4,830,968,400.94	1,094,859,810.22	-	6,081,481,820.85
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	141,681,870.65	35,820,476.56	28,697,147.43	-	206,199,494.64

上期或上期末	房地产分部	建筑施工分部	酒店及其他分部	抵销	合计
营业收入	22,412,750,782.69	11,712,486,009.31	1,935,746,237.38	-5,508,655,562.17	30,552,327,467.21
其中：对外交易收入	21,375,394,241.83	7,241,186,988.00	1,935,746,237.38	-	30,552,327,467.21
分部间交易收入	1,037,356,540.86	4,471,299,021.31	-	-5,508,655,562.17	-
其中：主营业务收入	22,079,642,450.99	11,663,761,176.38	1,934,535,644.87	-5,508,655,562.17	30,169,283,710.07
营业成本	18,856,725,528.10	10,328,298,721.02	2,056,472,269.71	-5,739,104,608.93	25,502,391,909.90
其中：主营业务成本	18,679,805,011.10	10,323,782,487.13	2,056,472,269.71	-5,739,104,608.93	25,320,955,159.01
营业费用	1,861,920,310.05	726,145,101.01	249,515,592.54	-3,739,697.75	2,833,841,305.85
营业利润/(亏损)	1,096,136,404.31	463,051,938.55	-391,797,233.53	-4,563,323.02	1,162,827,786.31
资产总额	202,838,026,207.24	27,639,246,581.00	4,896,818,794.12	-58,477,736,837.71	176,896,354,744.65
负债总额	185,142,599,644.88	20,904,492,145.85	4,159,488,525.46	-51,326,462,517.97	158,880,117,798.22
补充信息：					
资本性支出	2,299,671,876.49	674,102,138.35	295,440,251.77	-	3,269,214,266.61
折旧和摊销费用	163,485,165.52	83,911,277.31	34,815,064.15	-	282,211,506.98
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

资产减值损失	76,257,826.33	162,620,573.72	17,577,880.07	-	256,456,280.12
--------	---------------	----------------	---------------	---	----------------

(2) 其他分部信息

①产品和劳务对外交易收入

项目	本期发生额	上期发生额
房屋销售收入	27,560,078,269.32	21,375,394,241.83
建筑施工收入	11,660,156,086.47	7,241,186,988.00
酒店及其他收入	889,891,516.70	1,935,746,237.38
合计	40,110,125,872.49	30,552,327,467.21

②地区信息

由于本集团所属境外机构尚未开展经营，收入和资产基本来自于中国境内，所以无须列报更详细的地区信息。

③对主要客户的依赖程度

本集团的主要业务直接销售给终端客户，对客户的依赖程度较低。

2、政府补助

(1) 计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	期初余额	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	期末余额	本期结转计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
总部基地土地出让金补助[注①]	财政拨款	40,200,476.03	-	1,118,058.75		39,082,417.28	其他收益	与资产相关
NPC 建筑产品项目固定资产投资补助[注②]	财政拨款	6,472,500.00	-	431,500.00	-	6,041,000.00	其他收益	与资产相关
土地出让金补助[注③]	财政拨款	11,201,097.24	-	401,233.32	-	10,799,863.92	其他收益	与资产相关
项目专项投资补助金[注④]	财政拨款	27,000,000.00	-	-	-27,000,000.00	-	--	--
烟台磁山风景区开发补贴[注⑤]	财政拨款	-	147,500,000.00	69,108,000.00	-	78,392,000.00	其他收益	与资产/收益相关
政府和社会资本合作奖补资金[注⑥]	财政拨款	-	600,000.00	-	-	600,000.00	其他收益	与资产相关
合计	--	84,874,073.27	148,100,000.00	71,058,792.07	-27,000,000.00	134,915,281.20	--	--

注：

①本公司总部基地二期 45 亩土地于 2013 年 5 月 23 日取得土地使用权证（土地使用权证号：海国用（2013）第 071052 号），根据海门市人民政府（2013）479 号文件，为奖励本公司上市成功，海门市人民政府于 2014 年返还本公司先行以出让形式支付的上述土地出让金 44,722,350.00 元，本公司将收到的款项计入递延收益并按照土地剩余摊销期限由递延收益转入当期损益。

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

③根据本公司之子公司中南建设（南通）建筑产业有限公司 2013 年与南通滨海园区管委会签署的《南通滨海园区合作开发协议》，为支持中南集团工业园区建设，约定中南 NPC 项目用地实际成交的土地价格超出毛地平均土地价格人民币 6 万元/亩的部分，由南通滨海园区管委会对参与承建的本公司之子公司中南建设（南通）建筑产业有限公司发放奖励款 12,037,000.00 元。

④根据获取的相关资料分析，项目专项投资补助金 2,700.00 万元实质不是政府补助，应确认为长期应付款，因此本期通过其他减少将该款项调整至长期应付款。

⑤烟台锦尚房地产发展有限公司投资开发的烟台磁山风景区项目属于烟台经济技术开发区管理委员会扶持项目，根据投资开发协议，约定烟台开发区以不限于现金形式对烟台锦尚进行扶持资金等额返还，按照烟台锦尚已支付的土地款计算的现金补偿款为 118,600,000.00 元计入递延收益。

上述烟台磁山风景区开发的另一实施主体烟台仙客居酒店有限公司，根据投资开发协议以同样的方式返还扶持资金，截止 2018 年 12 月 31 日已收到烟台开发区现金补偿款 28,900,000.00 元计入递延收益。

⑥根据《山东省政府和社会资本合作专项资金管理办法》（鲁财金[2017]5 号）、济财金指[2017]8 号关于下达 2017 年山东省政府和社会资本合作奖补资金预算指标的通知，拨付给子公司的济宁中南医院管理有限责任公司 60.00 万，用于济宁是中西医结合医院任城区老年护养院 PPP 项目专项资金使用。

（2）采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
结转递延收益政府补助	财政拨款	71,058,792.07	其他收益	与资产/收益相关
拆迁安置资金支持	财政拨款	31,358,000.00	其他收益	与收益相关
财政局补贴款	财政拨款	18,068,411.39	其他收益	与收益相关
投资环境改造奖励款	财政拨款	8,000,000.00	其他收益	与收益相关
税收奖励款	财政拨款	1,300,570.56	其他收益	与收益相关
其他小额政府补助汇总	财政拨款	5,749,233.11	其他收益	与资产/收益相关

补助项目	种类	本期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
合计		-- 135,535,007.13	--	--

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	期末数	期初数
应收利息	-	-
应收股利	3,017,351,545.57	500,000,000.00
其他应收款	91,245,073,371.78	87,557,790,398.76
合计	94,262,424,917.35	88,057,790,398.76

(1) 应收股利

项目	期末数	期初数
分红款	3,017,351,545.57	500,000,000.00

(2) 其他应收款

① 其他应收款按种类披露

种类	期末数		坏账准备	计提比例%	净额
	金额	比例%			
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	91,357,352,351.30	99.95	122,278,979.52	0.13	91,235,073,371.78
其中：账龄组合	253,667,803.39	0.28	122,278,979.52	48.20	131,388,823.87
信用组合	91,103,684,547.91	99.67	-	-	91,103,684,547.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	43,000,000.00	0.05	33,000,000.00	76.74	10,000,000.00
合计	91,400,352,351.30	100.00	155,278,979.52	0.17	91,245,073,371.78

其他应收款按种类披露（续）

种类	期初数		坏账准备	计提比例%	净额
	金额	比例%			
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	87,632,676,961.46	100.00	74,886,562.70	0.09	87,557,790,398.76
其中：账龄组合	314,203,239.08	0.36	74,886,562.70	23.83	239,316,676.38

信用组合	87,318,473,722.38	99.64	-	-	87,318,473,722.38
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	87,632,676,961.46	100.00	74,886,562.70	0.09	87,557,790,398.76

A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	12,352,098.55	4.87	617,604.92	5.00	11,734,493.63
1至2年	7,967,268.92	3.14	796,726.89	10.00	7,170,542.03
2至3年	9,866,246.42	3.89	1,479,936.96	15.00	8,386,309.46
3至4年	20,271,280.00	7.99	4,054,256.00	20.00	16,217,024.00
4至5年	175,760,909.50	69.29	87,880,454.75	50.00	87,880,454.75
5年以上	27,450,000.00	10.82	27,450,000.00	100.00	-
合计	253,667,803.39	100.00	122,278,979.52	--	131,388,823.87

账龄	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	13,582,825.33	4.33	679,141.26	5.00	12,903,684.07
1至2年	10,030,973.18	3.19	1,003,097.32	10.00	9,027,875.86
2至3年	20,271,280.00	6.45	3,040,692.01	15.00	17,230,587.99
3至4年	242,068,160.57	77.04	48,413,632.11	20.00	193,654,528.46
4至5年	13,000,000.00	4.14	6,500,000.00	50.00	6,500,000.00
5年以上	15,250,000.00	4.85	15,250,000.00	100.00	-
合计	314,203,239.08	100.00	74,886,562.70	--	239,316,676.38

②组合中，按信用组合不计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
各类保证金、押金等	94,773,857.55	-	-
备用金、代扣代缴款	9,533,893.38	-	-
应收政府款项	98,938.54	-	-
应收其他关联方款项	90,999,277,858.44	-	-
合计	91,103,684,547.91	-	-

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 80,392,416.82 元。

④其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
各类保证金、押金等	94,773,857.55	60,786,616.05
备用金、代扣代缴款	9,533,893.38	15,261,868.88
应收政府款项	98,938.54	1,698,938.54
其他单位往来款	91,295,945,661.83	87,554,929,537.99
合计	91,400,352,351.30	87,632,676,961.46

⑤按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

本期按对象归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 36,168,077,335.23 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 39.57%，均为关联方款项。

2、长期股权投资

项目	期末数			期初数		
	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	18,909,927,986.99	22,000,000.00	18,887,927,986.99	18,282,425,902.88	22,000,000.00	18,260,425,902.88
对合营企业投资	390,387,552.84	-	390,387,552.84	136,207,200.65	-	136,207,200.65
对联营企业投资	202,142,388.30	-	202,142,388.30	323,633,074.00	-	323,633,074.00
合计	19,502,457,928.13	22,000,000.00	19,480,457,928.13	18,742,266,177.53	22,000,000.00	18,720,266,177.53

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计	减值准备
					计提	期末余额
					减值准备	
成都中南产业园管理有限公司	-	3,500,000.00	3,500,000.00	-	-	-
绍兴泓石置业有限公司	-	3,500,000.00	3,500,000.00	-	-	-
智链数据科技(南通)有限公司	5,000,000.00	10,000,000.00	15,000,000.00	-	-	-
济南中南置业有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	-
无锡泓石高科发展有限公司	6,200,000.00	31,640,000.00	37,840,000.00	-	-	-
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	-	-	10,204,000.00	-	-
江苏中南建筑防水工程有限公司	5,020,000.00	1,274,580.00	441,406.00	5,853,174.00	-	-
南通市中南商品混凝土有限公司	30,000,000.00	-	2,448,000.00	27,552,000.00	-	-
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,623,178,629.42	1,850,577.53	-	3,625,029,206.95	-	-
南通中昱建材有限公司	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)	41,000,000.00	27,000,000.00	-	68,000,000.00	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备 期末余额
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	-	-
Big C&S Group Pty. Ltd	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	-	-
上海中南锦时置业有限责任公司	-	-	-	-	-	-
江苏中南锦弘房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
沛县杨屯中南建设发展有限公司	-	-	-	-	-	-
上海锦冠房地产开发有限公司	380,000,000.00	-	4,191,980.00	375,808,020.00	-	-
上海锦府房地产开发有限公司	360,000,000.00	270,000,000.00	-	630,000,000.00	-	-
嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司	60,000,000.00	18,762,800.00	60,000,000.00	18,762,800.00	-	-
上海锦泾置业有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-
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	-	-
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	790,356,249.30	-	790,356,249.30	-	-	-
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	-	-
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	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备 期末余额
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	-	-
南京中南御城房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-	-
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	250,000,000.00	347,980,247.03	-	597,980,247.03	-	-
南京中南御锦城房地产开发有限公司	281,000,000.00	54,260,223.54	-	335,260,223.54	-	-
南京中南锦城房地产开发有限公司	225,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00	225,000,000.00	-	-
南京溧水万宸置业投资有限公司	183,765,668.65	-	-	183,765,668.65	-	-
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	1,422,895,788.36	640,000,000.00	-	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	200,000,000.00	2,056,197.26	-	202,056,197.26	-	-
南通锦益置业有限公司	102,000,000.00	150,549,318.68	-	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	-	-
徐州中南世纪城房地产有限公司	-	20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	-
杭州中南御锦置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备 期末余额
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	571,351,488.54	2,056,197.26	-	573,407,685.80	-	-
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	50,000,000.00	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	371,853,809.47	231,322.19	-	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	-	-
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	180,000,000.00	616,859.18	-	180,616,859.18	-	-
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	-	-
大连中南世纪城市发展有限责任公司	35,000,000.00	30,000,000.00	-	65,000,000.00	-	-
苏州中南中心投资建设有限公司	296,026,000.00	231,322.19	-	296,257,322.19	-	-
安徽中盛建设投资有限公司	126,000,000.00	-	-	126,000,000.00	-	-
合肥晟南置业有限公司	-	925,288.77	-	925,288.77	-	-
开封中南锦程置业有限公司	-	616,859.18	-	616,859.18	-	-
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	-	1,644,957.81	-	1,644,957.81	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备 期末余额
宁波中璟置业有限公司	-	925,288.77	-	925,288.77	-	-
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	-	925,288.77	-	925,288.77	-	-
太仓中南锦城房地产开发有限公司	-	1,233,718.36	-	1,233,718.36	-	-
泰安中南城市投资有限责任公司	-	616,859.18	-	616,859.18	-	-
西安驰翔置业有限公司	-	1,644,957.81	-	1,644,957.81	-	-
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	-	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	-	-
长沙长厦雅苑房地产开发有限公司	-	616,859.18	-	616,859.18	-	-
杭州锦易置业有限公司	-	231,322.19	-	231,322.19	-	-
成都中南世纪房地产开发有限公司	-	2,056,197.26	-	2,056,197.26	-	-
福州置瑞房地产开发有限公司	-	616,859.18	-	616,859.18	-	-
合计	18,282,425,902.88	1,725,779,719.41	1,098,277,635.30	18,909,927,986.99	-	22,000,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	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		
①联营企业									
上海承泰信息科技股份有限公司	192,846,594.30	-	-	-3,346,032.75	-	306,420.71	-	189,806,982.26	-
上海金丘信息科技股份有限公司	100,301,625.78	-	100,301,625.78	-	-	-	-	-	-
海门锦嘉置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京锦安中垠房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
常熟冠城宏翔房地产有限公司	17,679,522.68	225,713.97	17,905,236.65	-	-	-	-	-	-
中南(深圳)房地产开发有限公司	12,805,331.24	-	-	-469,925.20	-	-	-	12,335,406.04	-
小计	323,633,074.00	225,713.97	118,206,862.43	-3,815,957.95	-	306,420.71	-	202,142,388.30	-
②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	10,019,574.09	-	-	-38,924.74	-	-	-	9,980,649.35	-
苏州开平房地产开发有限公司	58,115,331.78	-	4,551,000.00	188,232,595.66	-	-	-	241,796,927.44	-
上海中南菩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	44,309,853.05	-	25,000,000.00	-1,996,232.73	-	-	-	17,313,620.32	-
南京国资新城颐锦置业投资有限公司	-	20,000,000.00	-	22,125,926.47	-	-	-	42,125,926.47	-

镇江颐润中南 置业公司	23,762,441. 73	-	-	-818,876.6 2	-	-	-	-	22,943,565.1 1	-
小计	136,207,20 0.65	20,000,000. 00	29,551,000. 00	263,731,35 2.19	-	-	-	-	390,387,552. 84	-
合计	459,840,27 4.65	20,225,713. 97	147,757,86 2.43	259,915,39 4.24	-	306,420. 71	-	-	592,529,941. 14	-

3、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	46,720,968.21	364,303,453.87
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		- 28,600,915.67
持有银行理财产品取得的投资收益	44,663,633.34	1,140,342.45
权益法核算的长期股权投资收益	259,915,394.24	-39,948,233.06
子公司分红款	2,575,608,709.80	-
合计	2,926,908,705.59	354,096,478.93

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额
非流动性资产处置损益	-26,355,891.40
计入当期损益的政府补助	135,535,007.13
对非金融企业收取的资金占用费	230,435,068.14
处置长期股权投资产生的损益	143,086,055.91
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	23,778,470.21
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益	14,391,639.20
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-14,737,160.15
投资性房地产会计政策变更对当期的影响	146,945,870.03
委托他人投资或管理资产的损益	51,240,666.97
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-106,488,919.12
其他符合非经常性损益定义的损益项目	31,500,000.00
非经常性损益总额	629,330,806.92
减：非经常性损益的所得税影响数	71,627,978.75
非经常性损益净额	557,702,828.17
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	322,923.03
归属于公司普通股股东的非经常性损益	557,379,905.14

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.29	0.5912	--
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.91	0.4409	--

第十一节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告的原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

江苏中南建设集团股份有限公司
法定代表人：陈锦石
二〇一九年四月二十三日