

江苏中南建设集团股份有限公司

2017 年年度报告

2018 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。

公司负责人陈锦石、主管会计工作负责人钱军及会计机构负责人(会计主管人员)钱军声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以总股本 3,709,788,797 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	5
第二节 公司简介和主要财务指标	10
第三节 公司业务概要	12
第四节 经营情况讨论与分析	74
第五节 重要事项.....	99
第六节 股份变动及股东情况	108
第七节 优先股相关情况	108
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	109
第九节 公司治理.....	117
第十节 公司债券相关情况	124
第十一节 财务报告	133
第十二节 备查文件目录	311

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
NPC 公司	指	一家专业从事预制装配研发、设计、生产、施工的企业，为住建部认定的国家住宅产业化基地
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。
大数据	指	"大数据"是需要新处理模式才能具有更强的决策力、洞察发现力和流程优化能力的海量、高增长率和多样化的信息资产。如果把大数据比作一种产业，那么这种产业实现盈利的关键，在于提高对数据的"加工能力"，通过"加工"实现数据的"增值"。
区块链	指	区块链是分布式数据存储、点对点传输、共识机制、加密算法等计算机技术的新型应用模式。
上海承泰	指	上海承泰信息科技股份有限公司，一家以“个人数据”保护及商业化使用为核心理念的大数据科技应用企业。
PEERNOVA	指	美国硅谷一家从事区块链技术在银行审计领域运用的创业企业。
善粮味道	指	黑龙江北大荒农业区块链股份有限公司
金丘区块链	指	上海金丘实业股份有限公司
智链	指	智链数据科技（南通）有限公司

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（如有）	Jiangsu Zhongnan Construction Group CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	Zhongnan Construction		
公司的法定代表人	陈锦石		
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	江苏省海门市上海路 899 号		
办公地址的邮政编码	226100		
公司网址	www.zhongnanconstruction.cn		
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	张伟
联系地址	江苏省海门市上海路 899 号 722 室
电话	0513-68702888
传真	0513-68702889
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》
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、郑建利

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☒ 适用 ☐ 不适用

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——

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☒ 是 ☐ 否

追溯调整或重述原因

会计差错更正

	2017 年	2016 年		本年比上年 增减	2015 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入(元)	30,552,327.4 67.21	34,439,585.8 05.09	34,439,585.8 05.09	-11.29%	20,449,655.2 22.12	20,449,655.2 22.12
归属于上市公司股东的净利润(元)	602,661,579. 89	407,721,285. 62	338,572,446. 19	78.00%	351,339,698. 00	351,339,698. 00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	110,247,619. 10	436,175,228. 17	367,026,388. 74	-69.96%	159,453,645. 32	159,453,645. 32
经营活动产生的现金流量净额(元)	-2,937,934.5 01.38	-4,500,049.2 73.39	-4,500,049.2 73.39		953,350,601. 13	953,350,601. 13

基本每股收益（元/股）	0.1625	0.1161	0.1161	39.97%	0.1	0.1
稀释每股收益（元/股）	0.1625	0.1161	0.1161	39.97%	0.1	0.1
加权平均净资产收益率	4.39%	3.22%	3.22%	1.17%	3.93%	3.93%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年末增减	2015 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	175,004,092,810.76	117,204,605,573.00	117,135,456,733.57	49.40%	96,226,200,677.24	96,226,200,677.24
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,052,410,749.28	13,557,988,442.57	13,488,839,603.14	4.18%	9,038,707,967.02	9,038,707,967.02

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

本公司于 2017 年 1 月出售飞机，产生 89,204,736.28 元资产处置损失，本公司应于 2016 年 12 月 31 日根据预计可收回金额低于账面价值应计提而未计提固定资产减值准备，本次对以前年度会计差错进行更正。

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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	5,712,217,509.29	6,956,666,897.80	6,351,287,706.22	11,532,155,353.90
归属于上市公司股东的净利润	150,787,389.83	203,416,332.47	49,632,688.21	198,825,169.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	156,483,510.26	190,973,866.01	50,917,616.08	-288,127,373.25
经营活动产生的现金流量净额	94,574,636.12	-452,124,599.77	337,911,784.12	-2,918,296,321.85

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

☐ 是 ☒ 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2017 年金额	2016 年金额	2015 年金额	说明
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）	498,196,590.70	7,717,751.45	-877,788.07	主要是深圳中南长期股权投资处置收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免				
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）	102,279,131.39	14,341,862.43	19,257,650.81	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			65,513,861.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			128,491,595.45	
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益	23,327,028.41	28,513,585.74	34,142,414.94	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益		55,567,499.43		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	-35,773.23	-43,574,513.91	1,760,206.74	
单独进行减值测试的应收款项减值准备				

转回				
对外委托贷款取得的损益				
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				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-122,794,956.46	-111,513,937.87	-72,548,590.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	-7,483,482.14	-12,236,938.18	-15,264,862.24	
少数股东权益影响额（税后）	16,041,542.16	-8,256,872.00	-881,840.20	
合计	492,413,960.79	-28,453,942.55	191,886,052.68	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

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

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业;土木工程建筑业

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

公司是一家以房地产开发和建筑施工为主营业务的上市企业。公司房地产业务板块以住宅开发为主，辅之有高、中端酒店、综合商业体开发运营项目。公司房地产开发项目主要集中在上海、江苏、浙江、山东地区，并在武汉、西安、昆明、成都、郑州、沈阳等中心城市有地产项目。

公司下属的江苏中南建筑产业集团有限责任公司作为建筑特一级资质企业，在建筑业务承接上，注重大型公共建筑和知名业主民用建筑的承接，2016年以来，坚持将业务模式从单一的施工总承包向PPP和EPC项目升级，2017年承接了众多大型PPP工程。

报告期内，公司坚持深耕核心一、二线核心城市群的战略取得优异的成绩，公司计划房地产签约销售金额500亿元，实际签约销售金额963亿元，指标完成率192.6%（具体请见年报中2017年销售情况统计表）；建筑工程业务计划实现业务收入120亿元，实际完成施工业务收入117亿元。

公司土地获取方面，公司坚持精选区域策略，以在核心都市圈周边拓展土地为主，公司2017年共新增土地98宗，规划建筑面积1499万平方米，货值1907亿元（具体请见年报中2017年土地拓展情况统计表）。

建筑业务承接方面，2017年公司建筑业务中标合同金额312亿元，同比增长50.3%，在业务结构上，PPP业务占比达到33%，承接了诸如：滨海医疗卫生机构工程、东阿水系治理工程项目、宁波大学等一批合同金额过10亿元的大型项目。

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 201.10%，主要系对外合营房地产企业增加所致
固定资产	同比增加 71.17%，主要系房屋建筑物增加所致
无形资产	无重大变化
在建工程	同比减少 88.19%，主要系在建工程转入固定资产所致

2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

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	是否存在 重大减值 风险
-------------	------	------	-----	------	----------------------	------	----------------------	--------------------

							重	
大 C&S 集团	公司设立股权投资	719.60 万美元	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	0.35%	否

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业;土木工程建筑业

一、团队优势

公司下属的中南置地、中南建筑均拥有专业、务实、激情、高效的管理团队。业务团队成员来自国内知名的大型企业, 团队目标明确, 公司授权充分、企业文化开放、激励措施到位, 这些有助于公司在未来三年能够更加快速、健康的发展。

二、品牌优势

中南建设始终秉承“铸就百年基业”的理念打造品牌, 在产品品质和服务品质上重点打造企业品牌。公司下属的中南建筑, 在ENR评选方面, 荣获2017中国承包商80强第9名, 最具效益承包商第5名, 中南置地荣获2018年中国房地产企业100强第19名, 中南商业荣获2018中国房地产开发企业商业地产运营5强。

三、战略优势

公司拥有明确清晰的战略目标, 并根据外部环境变化进行动态调整。近年来, 公司顺应市场环境外部变化, 将区域布局战略调整为“一二线城市为主、三四线为辅, 依托一二线、辐射三四线”的指导思想, 深耕长三角, 拓展珠三角, 进军京津冀”的城市群区域战略布局。2017年, 公司坚定战略方向, 有序推进战略执行、评估和调整, 在土地储备结构优化上取得较大提升, 房地产销售连续两年以翻番的增幅发展。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）房地产形势分析

政策面：根据国家对“房子是用来住的不是用来炒的”的科学定位，房地产各项长效机制将会加速推进，住房租赁建设加快，“三限”（限贷限价限购）调控将变为常态。

市场面：2018年房地产形势基本平稳，宏观调控将变为常态，房价进一步与政府业绩挂钩。国家将会持续关注75个重点城市，尤其是北上广深及新一线城市。

资金面：据不完全统计，银行在房地产方面将收紧上万亿资金，融资渠道将会进一步收窄，严监管形势将进一步凸显，房企融资利率会进一步增加。

行业面：在国家因城施策，分类调控的背景下，城市分化现象将进一步明显，行业集中度将进一步提高。

（二）建筑形势分析

布局美好生活与美丽中国两条主线，建筑业前景广阔，未来存在三大重点市场：1、大地产商的集中度进一步提高，业务量势必越来越大；2、《关于实施乡村振兴战略的意见》出台带来新的机遇，乡村建设的投资力度将会进一步加大；3、随着城市功能的进一步完善，城市品味、水平的进一步提升，城市博物馆、图书馆、体育中心、大剧院、医院、水利、公园等公共建筑PPP项目占比将会逐步增加。

（三）公司经营情况回顾

2017年公司两大主业在核心业务团队的带领下，成绩斐然：

1、中南置地在企业文化、管理、经营、发展发生了天翻地覆的变化，2017年全年实现销售金额963亿元，连续两年实现业内罕见的翻番发展，人才引进卓有成效，吸引了一大批行业知名职业经理人的加入。

2、中南置地在土地拓展区域布局、结构优化取得重大突破，2017年中南置地加速全国布局，除继续深耕江苏、浙江、环沪、山东区域以外，新进深圳、宁波、郑州、成渝、西安、昆明等29个热点城市。全年累计拿地98宗，全年新增土地货值储备近2000亿元。

3、中南建筑成功扭转连续数年利润率下滑的趋势，逐步改变了增收不增利的局面，新签合同额达312亿元，同比增幅达50.3%，各项改革成效远超过去。全年成功获取19个PPP项目，合同总额超170亿元，PPP业务获取在全国民营企业位居前列。

4、中南建筑在施工板块通过完善市场营销机制，合同总量、大项目占比取得历史性突破。2017年中南建筑3亿元以上项目累计221.9亿元，占比71.1%。

5、在科技创新方面，2017年中南建筑成为江苏省第一家由建筑企业申报并成功立项的省级工程技术研究中心，BIM普及应用全面提升，全年采用BIM技术优化设计70万平方米，并获国家级奖项6项。中南置地在健康住宅的研究方面取得显著成果，联合中国建筑科学研究院正式对外发布了国内首个健康住宅标准，把健康写进了公司产品基因序列。

6、在新兴产业投资孵化方面，中南建设投资的区块链公司，金丘区块链走出国门，积极参与国际区块链论坛活动，金丘区块链在国际上产生了一定的影响力；智链形成了农产品及其他商品的区块链溯源防伪解决方案并成功在善粮味道项目上得到运用；善良味道完成区块链农产品质量认证及新生产平台的开发、第一代区块链认证包装米产品的研发、线上销售渠道的搭建，第一批区块链认证大米产品于2017年12月28日推向市场。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

（四）报告期内公司房地产项目经营和发展情况

（1）2017年新获取土地情况

序号	城市	地块名称	四至范围	占地面积 (m ²)	容积率	计容面积 (m ²)	土地性质	中标总价	中标楼面地价(元 /m ²)	总货值 (亿元)	权益比例
1	南通	通州区城东新区 CD47 号地块	金桥东南侧、牡丹江西侧	54549.00	2	109098.00	住宅	32893	3015.00	13.32	100.00%
2	马鞍山	马士让 2017-1 号	东至高压走廊、南至东湖路 西至青邮路、北至印山路	127644.61	2	204231.38	商住	97100	4754.41	25.01	100.00%
3	徐州	铜山区华山路 2017-2 地块、 2017-3 地块、 2017-4 地块	徐州铜山区华山路西侧	420927.00	1.6 1.7	700352.70	商住	72620	1037.00	57.40	50.00%
4	嘉兴	2017 嘉秀-003 地 块	王江泾镇，运河东路西侧，莲 雁东南侧	58194.00	1.5	87291.00	商住	40739	4667.00	10.50	100.00%
5	丹阳	G1719 G1720 G1721	华南路以西，振兴路以北，华 西路以东，紫竹路以南	153942.00	2.5	384855.00	商住	147410	3830.00	35.10	100.00%
6	丹阳	G1723 G1724	华南路以东，振兴路以北，中 兴路以西，紫竹路以南	82117.00	2.5	205292.00	商住	70170	3418.00	18.50	100.00%
7	固安	固安一中 2016CG-19 地块	东至迎宾大道、南至工兴西 街、西至永康路、北至九华城 小区	71037.96	3.1	220217.68	住宅	190000	8611.00	55.30	75.00%
8	太仓	太仓港区和平路 西，支二路南地块 (WG2017-1-1)	和平路西，支二路南	49221.54	1.6	78754.46	住宅	30489	3871.40	10.71	50.00%
9	长兴岛	崇明区长兴镇 G9CM-0901 单元 12-05 地块	四至范围东至圆芳路, 西至 12-04 地块, 南至圆南绿地, 北 至南圆沙路	34628.20	1.2	41553.84	住宅	42800	10299.89	14.10	11.00%
10	高淳	高淳 2017G02 地块	芜太公路以南、万福城以北	35327.86	1.5	52991.79	住宅	100700	6632.00	16.40	50.00%
11	高淳	高淳 2017G03 地块	万福城以东、奕淳绿园以北	65893.00	1.5	98839.50	住宅				
12	成都	金牛区天回镇街办	南至聚霞路，西至汇通路	127826.38	2.00	255652.76	住宅	283263	11080.00	64.78	100.00%

		木龙湾社区 2、3、4 组									
13	成都	金牛区天回镇街道万圣社区居委会 3、4、7 组	南至天斑路，其余为规划道路	42273.27	2.91	123015.22	商住	115825	9400.00	26.34	100.00%
14	成都	成华区建设南路	南至建设南路，西至建功路	29687.55	5.00	148437.00	商住	191484	12900.00	29.90	50.00%
15	常熟	2017B-001	梅李镇学府路以南、天字南路以西	34805.00	1.80	62649.00	住宅	36371	5805.52	10.02	25.00%
16	常熟	2017B-003	辛庄镇新阳大道北侧、常隆路西侧	36771.00	1.80	66187.80	住宅	39868	6023.47	10.38	30.00%
17	常熟	2017B-004	滨江新市区龙腾南路以西、碧浒路以北	69598.00	2.70	187914.60	住宅	119359	6351.77	30.75	49.00%
18	盐城	20170601	大星南路东、小新河南侧地块	29429.00	2.20	64743.80	商住	32104	4952.00	8.22	33.33%
19	常熟	2017A-001	虞山镇红梅路以南、香山路以东	51156.00	2.2	112543.20	住宅	180039	15997.32	73.03	100.00%
20	常熟	2017A-002	虞山镇开元大道以北、香山路以东	47719.00	2.2	104981.80	住宅	159666	15208.92		
21	建德	建政储出（2017）04 地块	建德市新安街道：东至清江路、南至江滨路、西至浦发路、北至溪头路	22633.00	2.31	52282.23	商住	43800	8377.61	9.92	100.00%
22	建德	建政储出（2017）05 地块	建德市新安街道：东至沪瑞线、南至江滨路、西至清江路、北至溪头路	25198.00	2.2	55435.60	商住	44600	8045.37	10.00	100.00%
23	乍浦	嘉兴乍浦浣悦府项目	东至九龙山大道，西至成山路，北至外环中路，南至纬三路	143793.60	2.2	316345.92	住宅	32850	1038.42	24.10	100.00%
24	乍浦	嘉兴乍浦泓悦府项目	东至建港路，南至外环中路	82466.30	2	164932.60	住宅	16514	1001.26	9.86	100.00%
25	通州	通州 R2017-002	南至大庆路、北至汽车站	31333.00	1.05	32899.65	住宅	23374	7104.76	5.84	33.30%

		地块									
26	通州	通州 R2017—003 地块	西至尚德路、南至荣华小区	37348.00	1.03	38468.44	住宅	30102	7825.24	5.99	33.40%
27	镇江	2017-2-4 地块	聆湖路以东长香中大道以南地块	45737.00	1.4	63980.00	商住	38452	6010.00	8.53	100.00%
28	天津	津武(挂)2017-008 号	北至福源道,西至新安路,南至顺源道,东至现状空地	19125.20	2.5	47813.00	商业	12000	2505.00	5.09	100.00%
29	平湖新仓	2017-7 号编号 1 地块	建新路东南侧, 风雷河西侧	33423.90	1.8	60163.02	住宅	34500	5738.00	9.71	50.00%
30	绍兴袍江	袍江新区袍渎路 2 号	地块东至袍渎 1 号支路,南至袍渎路,西至袍中路,北至沿河退让绿带	108726.00	1.8	195706.80	商住	105200	5375.39	24.19	45.00%
31	平湖独山港	平国土告字 [2017]8 号 9 地块	平湖市独山港区凤舞路西侧、港城路南侧	10953.30	2	21906.80	商住	15500	7075.00	3.54	100.00%
32	南通	R17007 地块	林翠路西、复兴东路北	86651.71	1.997	173044.00	住宅	97483	5633.45	26.00	17.00%
33	徐州	徐州市本级网挂 [2017]8 号 2017-15 号	迎宾大道北, 商聚路西	118571.80	1.3	154143.34	商住	117680	7634.45	28.00	33.00%
34	烟台	烟台中南熙悦	北侧为黄金河, 南侧为黄河路, 东侧距离海岸线 550	66773.70	2	133240.00	住宅	36086	2708.35	13.17	100.00%
35	太仓	WG2017-12-5	国开区平江路东、碧云路北	69206.25	2.00	138412.50	住宅	58966	4260.16	24.50	14.78%
36	太仓	WG2017-12-6	国开区龙江路西、浮宅路南	34800.80	2.00	69601.60	住宅	29994	4309.38	11.83	13.30%
37	海门	CR17014 地块	海门市瑞江路东、解放东路北侧	78953.00	2.2	173696.60	商住	52871	2468.18	22.00	51.00%
38	青岛	HD2017-3044	黄岛区开拓路东, 前湾港路北	74771.00	2.8	209358.80	住宅	102586	4900.00	27.79	100.00%
39	如东	W1701-01 地块	如东珠江路南、通洋路东地块	42431.00	1.79	75951.00	商住	23817	3136.00	7.83	55.00%
40	成都	温江区柳城街办红光社区 3、4 组, 涌泉街办大田社区 6	温江区凤溪大道西侧、五洞桥路北侧	42340.21	2.5	105850.53	商住	44457	4200.00	14.70	100.00%

		组地块									
41	盐城	光波路西、新光路北侧地块	东至：光波路规划道路西红线；南至：新光路规划道路北红线；西至：光谷大道规划道路东红线；北至：市政公司、新奥燃气用地南界址；	36740.00	1.8	66132.00	商住	34536	5222.00	8.68	100.00%
42	通州	银河新区新金西路南侧、金洲路东侧地块	南起五号横河绿化带 北至新金西路绿化带 东起金虹路 西至金洲路绿化带	82741.00	2.4	198578.40	商住	49479	2492.00	17.58	25.00%
43	西安	浐灞世园	浐灞世园	87290.67	2.5	218226.67	住宅	72000	3299.32	29.38	100.00%
44	常熟	2017A-007	虞山镇东三环以西、昭文路以北	28054.00	1.10-1.20	33664.80	住宅	47960	14246.00	9.38	25.00%
45	南通	南通苏通园区地块	海纳路南、通二河北、苏通路东、金英西路西	180729.60	1.78	321699.00	商住	105004	3264.00	30.56	20.00%
46	南通	通州世纪大道西侧地块	新世纪大道西侧、金桥路南侧	49970.00	2	99940.00	商住	46522	4655.00	9.95	19.50%
47	泰安	泰土告字[2017]6号、第 2017-18 号地块	北至开元河，南至泰东路，西至开元河，东至高铁南街	31599.00	3	94790.00	住宅	15095.7	1593.00	6.87	25.00%
48	宿迁	2017(经)C宿城 03	位于宿城新区，东至家天下小区，南至吉林路，西至东海路，北至家天下小区。	29959.00	2.2	65909.80	住宅	8997	1365.05	4.93	50.00%
49	潍坊	2016-G64 宝通街南	北至宝通街、西至潍县中路、东南两侧为规划路	120905.00	2.62	316771.10	住宅	94578	2985.69	35.13	80.00%
50	泰安	Sep-17	东至规划路，西至龙泉路，北接北天门大街	51834.00	2.6	134768.40	住宅	31095	2307.00	9.64	100.00%
51	成都	温江 81 亩	北临温泉大道，东临恒大未来	54126.60	2.5	135316.50	商住	132613	9800.00	21.80	100.00%

			城								
52	成都	温江 41 亩	北临温泉大道，东临恒大未来城	27354.56	2.5	68386.40	商住	62232	9100.00	11.10	100.00%
53	临沂	2017-048 临沂	北至南昌路、南至长沙路、西至蒙河路、东至孝河路	113366.00	2.5	283415.00	商住	126263	4455.06	36.04	40.00%
54	邳州	2017-74	珠江路北侧、泰州路东、闽江路南、庐山路北	65068.60	2.5	162671.50	住宅	37914	2331.00	14.50	25.00%
55	邳州	2017-75	邳州市泰州路东、珠江路北	65855.30	2.5	164638.25	住宅	37737.2	2292.13	14.67	25.00%
56	平度	平度 17037	平度市经三路以南地块	64933.00	2	129866.00	商住	16558	1275.00	12.80	30.00%
57	潍坊	潍坊 2017-G73	西至志远路，南至樱前街，东北为规划路	127525.00	2.5	318812.50	商住	96888	3039.00	35.67	55.00%
58	淮安	杜康桥路北、梁红玉路东	西至梁红玉路，南至杜康桥路，东至沈坤路	62946.00	2.5	157365.00	住宅	44640	2836.72	12.13	34.00%
59	广饶	广饶 34 号地块	广平路以南，广福路以北，正安路以东，泰安路以西	69389.00	1.21	84185.00	住宅	22848	2714.02	6.60	100.00%
60	南通	中创区 R17013	通盛大道西、源兴路北、居康路南	71456.00	1.98	95000.00	住宅	48299	5084.00	13.40	20.00%
61	张家港	2011-A17-A	市区泗港路东侧	58444.63	1.7	99355.87	商住	98517	9916.00	15.80	100.00%
62	张家港	2016-B11	塘桥镇富民路南侧	27484.40	1.7	46723.48	商住	25459	5449.00	6.23	33.00%
63	南通	R17017	宏兴东路南、东方大道西	101658.05	2	203316.1	住宅	142727.9	7020.00	36.13	30.00%
64	昆明	官渡区金马街道办项目	东至白沙河，南至双羊街，西至东三环，北至规划路	75614	3.8	287332	住宅	131118.68	4563.00	41.27	51.00%
65	西安	大兴五洋	大兴东路以北，西二环以东	65467	地块一：4.7 地块二：2.8	267105	居住用地	114625	4291.38	32.50	100.00%
66	咸阳	咸阳彩虹二路	宝泉路以南，彩虹二路以西	160001	3.05	488002	居住用地	84000	1721.30	39.00	100.00%
67	上海	上海奉贤海湾旅游区商办地块	东至奉炮公路，西至新农河，南至上海师范大学奉贤校区，	20174.7	2	40349.4	商办混合	30000	7450.00	9.02	100.00%

			北至海泉路								
68	宿州	2017-13 地块	银河一路以北, 通济五路以东	82602	2.5	206505	住宅	80538	3900.05	20.70	49.00%
69	宁波	慈溪孙塘北路 1#A、B 地块	东至河流, 南至孙塘北路, 西至担山北路, 北至北三环东路	53908	1.4-1.8	97034	住宅用地	59242.8	6095.00	15.74	33.30%
70	昆明	官渡区巫家坝地块	飞虎大道以西	48729.77	5	243648.85	二类居住用地/商业用地	121900	5003.10	46.77	100.00%
71	沈阳	JK2016-37/中南世纪城东	东:曹后公路绿化带 南:用地界线; 西:浑河七街绿化带; 北:用地界线	29652	1.8	53373	住宅	18947.4	3550.00	4.88	100.00%
72	上海	平国土告字 [2017]18 号地块编号 2 地块	平湖市乍浦镇老沪杭公路南侧、金海洋大道东侧	39984	1.4	55977.6	住宅、零售	26822	4791.56	8.70	37.00%
73	张家港	2014-B06-B	经开区港城大道东侧	52933.6	1.5	79400.4	商住	95639	12045.00	17.38	51.00%
74	南通	R17023	苏通科技产业园苏四河东、苏通路西、乐成路南、江成路北	115500.02	1.6	184800.032	住宅用地	61099.51	3306.00	21.85	20.00%
75	西安	经开区 A 地块	尚林路以南	66470	3	199412	居住用地	70193	3520	23.14	100.00%
76	西安	经开区 B 地块	陕汽路以南, 渭华路以西, 泾环南路以北	117203	3	351610	居住用地	42369	1205	28.82	100.00%
77	如皋	R2017018	城南街道张八里村 22、23 组地段	36997	2	73994	商住	11136.1	1505.00	5.91	100.00%
78	如皋	R2017019	城南街道张八里村 18、22、23 组地段	66093	2	132186	商住	19893.99	1505.00	10.99	100.00%
79	南充	下中坝 30 号、31 号地块	东至高都路, 南至下中坝 32 号地块, 西至江东大道, 北至成南高速公路。	96876	2.3	222815		48534.876	2178.26	16.60	100.00%
80	扬州	GZ063	经一路以东、文昌西路南、站南路西、规划支路一北	134254	1.6	214806	住宅	178289.312	8300.00	50.74	30.00%

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

81	宁波	余姚高铁站金舜东路地块	东至金辉路，南至规划绿地，西至中山北路，北至金舜东路	33900	2.5	84750	商住	34374.6	4056	10.25	25.00%
82	常熟	2017A-010	南部新城规划新沈路以西、规划庙港路以北	59747	2.2	131443	住宅	130550	9932	25.33	30.00%
83	宁波	慈掌起 201502#地块	南至叶家村耕地，西至叶东公路，北至环城南路	36642	1.8	65955.6	住宅	13800	2092.32	6.62	100.00%
84	开封	演武庄项目	西临规划道路、北临河南大学民生学院，东临未开发用地，南至金耀路	44101.2	2.6	114660	住宅	33075	2884.62	12.61	100.00%
85	随州	随州高新区文峰大道项目	北临文峰大道，东临鹿鹤大道，西面及南面为可开发用地	188600	2.5	471500	商住	42450	900	41.70	100.00%
86	佛山	佛山三水云东海地块	东至塘西线三期、南至水轴一路（规划道路），西至河西路、北至湖滨南路。	52973.93	3	158921.79	商住	54000	6996	24.90	50.00%
87	余姚	姚北新城核心区 2017-117	朗霞街道镇西村、邵巷村	51116.00	2.0	102232.00	商住	24259.48	2372.98	11.63	100.00%
88	余姚	姚北新城核心区 2017-119	朗霞街道镇西村	37567.00	1.6	60107.20	商住 教育	11189.45	1861.58	6.71	100.00%
89	余姚	姚北新城核心区 2017-120	朗霞街道镇西村	22041.00	1.5	33061.50	商住	8622.77	2608.10	4.17	100.00%
90	南通	南通港闸区永兴大道北、长泰路东 CR17033 地块	永兴大道北、长泰路东	75323.00	2	137088.00	商住	107711	6562.00	18.34	33.30%
91	邯郸	邯山区 2017-24 地块	北堡一街以东、邯大路以北、中堡三路南北两侧	61044.7	2	122089.00	住宅	42200	3456.49	14.21	40.00%
92	沈阳	胜宝旺地块	东：用地界线 南：云海路 西：抚仙湖街 北：沈新路	50060.76	1.7	85103.29	住宅	64679	7600.00	14.70	100.00%

93	沈阳	东洋制钢地块	东：40 米规划路 南：15 米规划绿地 西：30 米规划路 北：规划界限	99540.79	2.0	199081.58	住宅	131394	6600.00	33.20	100.00%
94	徐州	泉山区三环西路西 徐萧公路南 86 亩 地块	三环西路西徐萧公路南	57430.00	2.8	160804.00	住宅	76260	4742.42	22.59	35.00%
95	商丘	商丘市日月湖项目 商土网挂 2017-96 号	东至中州路、南至规划路、西 至学院路、北至帝誉路	79229.21	3.5	277620	商服用地	32746.00	1180	19.60	49.00%
96	商丘	商丘市日月湖项目 商土网挂 2017-97 号	东至创新南路，南至张巡路， 西至腾飞路，北至帝誉路	104827.48	1.3	136279	住宅用地	55037.50	4309	14.62	49.00%
97	商丘	商丘市日月湖项目 商土网挂 2017-98 号	东至中州路、南至张巡路、西 至学院路、北至规划路	55530.69	2.5	138820	住宅用地	29401.37	2118	12.11	49.00%
98	商丘	商丘市日月湖项目 商土网挂 2017-99 号	东至豫苑路，南至张巡路，西 至创新南路，北至帝誉路	87972.37	2.5	219938	住宅用地	46186.00	2100	18.60	49.00%
合计				6806475		14990172		6271365	4183.65	1907	

(2) 2017年房地产销售情况明细表

序号	项目名称	权益比例	土地面积 (㎡)	容积率	总建筑面积 (㎡)	2017 年销售面积 (㎡)	2017 年销售金额 (万元)	17 年底未开发及未销 售面积 (㎡)	17 年底未结算面积 (㎡)
1	上海中南锦庭	100.00%	20,928	2.3	48,134	3,089	9,885	9,592	48,134
2	上海中南君悦府	100.00%	19,397	2.0	38,794	27,854	117,926	2,467	38,794
3	上海桐南美麓	40.00%	87,914	1.8	158,245	36,044	139,864	122,201	158,245
4	上海灏景湾	34.00%	19,667	2.3	45,234	22,173	37,677	23,061	45,234
5	上海南尚	39.50%	36,279	2.5	90,698	-	-	90,698	90,698
6	上海崇明长兴岛	11.00%	34,628	1.2	41,554	-	-	41,554	41,554

7	上海奉贤海湾旅游区商办地块	100.00%	20,175	2.0	40,349	-	-	40,349	40,349
8	北京中南云锦	100.00%	88,958	2.5	222,395	-	-	222,395	222,395
9	天津津武(挂)2017-008号土地	100.00%	19,126	2.5	47,814	-	-	47,814	47,814
10	天津静海中南君悦府	75.00%	90,589	2.3	208,355	118,329	186,741	90,026	208,355
11	常熟中南世纪城	100.00%	590,055	1.69	997,193	27,941	49,917	280,991	963,527
12	常熟中南世纪锦城	100.00%	119,030	2.0	238,060	30,684	47,445	4,054	23,156
13	常熟中南御锦城	100.00%	128,900	2.29	296,458	5,598	11,161	6,307	26,414
14	常熟中南锦苑	100.00%	140,934	2.4	338,242	12,016	21,798	2,806	110,955
15	常熟琴东雅苑	100.00%	54,731	1.5	82,097	17,701	34,613	2,569	82,097
16	常熟中南及第阁	33.30%	66,686	2.2	146,709	133,182	261,347	13,527	146,709
17	常熟 2017A-001 地块 (常熟林樾)	100.00%	51,156	2.2	112,543	-	-	112,543	112,543
18	常熟 2017A-002 地块 (常熟林樾)	100.00%	47,719	2.2	104,982	-	-	104,982	104,982
19	常熟 2017B-001 地块 (常熟梅李珺悦阁)	25.00%	34,805	1.8	62,649	-	-	62,649	62,649
20	常熟 2017B-003 地块 (常熟辛庄熙悦豪庭)	30.00%	36,771	1.8	66,188	-	-	66,188	66,188
21	常熟 2017B-004 地块 (常熟滨江铂郡)	49.00%	69,598	2.7	187,915	-	-	187,915	187,915
22	常熟碧桂园	20.00%	87,273	2.0	174,546	2,300	4,474	0	174,546
23	常熟万中城	40.00%	30,417	3.0	91,251	88,198	172,982	3,053	91,251
24	常熟中置新城虞悦豪庭	35.00%	82,469	2.4	197,926	82,172	153,605	11,065	197,926
25	2017A-007 地块(常熟梧桐苑)	25.00%	28,054	1.2	33,665	-	-	33,665	33,665
26	2017A-010 地块(南部新城)	30.00%	59,747	2.2	131,443	-	-	131,443	131,443

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

27	昆山中南世纪城	100.00%	155,183	2.5	387,957			17,741	99,096
28	昆山中南锦城	100.00%	160,000	2.5	400,000	203,865	300,105	35,085	400,000
29	吴江中南世纪城	100.00%	219,674	2.35	516,234	3,356	5,101	0	-
30	苏州中南锦苑	100.00%	100,840	1.68	169,356	3,970	12,975	5,634	2,321
31	苏州中南雅苑	100.00%	26,331	1.40	36,863	4,240	14,070	947	14,094
32	苏州太湖新城（枫丹壹号）	50.00%	169,985	1.83	311,243	156,107	306,605	83,232	311,243
33	苏州中南中心	100.00%	16,573	22.0	364,606	-	-	364,606	364,606
34	太仓中南君悦府	100.00%	90,291	1.95	163,272	127,240	270,827	1,638	163,272
35	太仓中南世纪城	100.00%	82,934	2.9	242,020	1,643	3,323	60,821	55,247
36	太仓 WG2017-1-1 号地块（太仓漫悦兰庭）	50.00%	49,222	1.6	78,754	-	-	78,754	78,754
37	太仓 WG2017-12-5 地块（太仓海上时光花园）	14.78%	69,206	2.0	138,413	-	-	138,413	138,413
38	太仓 WG2017-12-6 地块（太仓 6 号地块）	13.30%	34,801	2.0	69,602	-	-	69,602	69,602
39	2011-A17-A 地块	100.00%	58,445	1.7	99,356	-	-	99,356	99,356
40	2016-B11	33.00%	27,484	1.7	46,723	-	-	46,723	46,723
41	2014-B06-B 地块	51.00%	52,934	1.5	79,400	-	-	79,400	79,400
42	南京中南世纪雅苑	100.00%	129,261	3.0	387,783	57,378	144,069	66,325	194,228
43	南京溧水中南锦城	100.00%	79,100	2.0	158,200	31,493	35,726	23,083	3,867
44	南京仙鹤门项目	100.00%	10,600	3.0	31,800			31,800	31,800
45	南京缙香漫（中南御锦城 G19）	100.00%	24,920	2.6	64,792	63,890	180,502	902	64,792
46	南京锦安中垠（G16）	32.00%	90,935	2.75	250,071	-	-	250,071	250,071
47	南京山锦花城	100.00%	89,199	1.7	151,637	91,942	242,751	-	151,637
48	南京中南锦苑	100.00%	35,359	3.0	106,077	14,247	45,511	10,821	46,344
49	南京中南锦城（G22）	100.00%	69,042	2.7	186,413	-	-	186,413	186,413
50	中南禄口 G65	100.00%	14,289	2.0	28,578	-	-	28,578	28,578

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

51	南京高淳御园	50.00%	101,222	1.5	151,833	31,087	63,651	120,745	151,833
52	无锡中南君悦府(雅苑)	100.00%	80,774	1.7	137,316	70,889	92,436	66,426	137,316
53	杭州锦望(萧山君奥时代)	100.00%	46,068	2.5	115,170	1,177	2,526	113,993	115,170
54	杭州中南樾府(余杭项目)	100.00%	46,795	2.0	93,590	64,436	219,449	29,154	93,590
55	杭州建德漫悦湾 04、05 号地块	100.00%	47,831	2.25	107,718	29,754	60,525	77,964	107,718
56	嘉兴乍浦中南君悦府项目	100.00%	84,136	2.0	168,273	155,314	183,569	12,958	168,273
57	嘉兴闻荷府	100.00%	58,194	1.5	87,291	18,852	22,534	68,439	87,291
58	嘉兴乍浦泖悦府项目	100.00%	143,794	2.2	316,346	144,387	81,359	171,959	316,346
59	嘉兴乍浦泓悦府项目	100.00%	82,466	2.0	164,933	20,632	9,893	144,300	164,933
60	嘉兴平湖新仓镇 2017-7 地块	50.00%	33,424	1.8	60,163	-	-	60,163	60,163
61	嘉兴平湖独山港 9 号地块	100.00%	10,953	2.0	21,907	-	-	21,907	21,907
62	平国土告字 [2017]18 号地块编号 2 地块	37.00%	39,984	1.4	55,978	-	-	55,978	55,978
63	余姚高铁站金舜东路地块	25.00%	33,900	2.5	84,750	-	-	84,750	84,750
64	慈掌起 201502#地块	100.00%	36,642	1.8	65,956	-	-	65,956	65,956
65	慈溪孙塘北路 1#A、B 地块	33.30%	53,908	1.80	97,034	-	-	97,034	97,034
66	绍兴袍江艺境(袍江新区袍渎路 2 号地块)	45.00%	108,726	1.8	195,707	18,064	24,367	177,643	195,707
67	姚北新城核心区 2017-117	50.00%	51,116	2.0	102,232	-	-	102,232	102,232
68	姚北新城核心区	50.00%	37,567	1.6	60,107	-	-	60,107	60,107

	2017-119								
69	姚北新城核心区 2017-120	50.00%	22,041	1.5	33,062	-	-	33,062	33,062
70	青岛中南世纪城	100.00%	735,700	2.47	1,817,179	271,185	406,075	877,410	1,160,165
71	青岛海湾新城	100.00%	98,221	3.26	320,004	55,549	95,002	44,100	-
72	青岛漫悦湾（原 HD2017-3044 地块）	100.00%	74,771	2.8	209,359	50,122	60,065	159,237	209,359
73	平度 17037 地块	30.00%	64,933	2.0	129,866	-	-	129,866	129,866
74	武汉中南熙悦项目	100.00%	26,667	3.2	85,334			85,334	85,334
75	武汉中南拂晓城项目 108、109 地块	100.00%	244,207	2.0	488,414	106,866	124,278	381,548	488,414
76	成都 JN09(252):2017-009 地块	100.00%	127,826	2.0	255,653	-	-	255,653	255,653
77	成都 JN01(252/211): 2017-008 地块	100.00%	42,273	2.91	123,218	-	-	123,218	123,218
78	成都 CH02(21/251):2017-00 7 地块	50.00%	29,688	5.0	148,437	-	-	148,437	148,437
79	WJ2016-12(251/211) 地块	100.00%	54,127	2.5	135,319	-	-	135,319	135,319
80	WJ2016-17(251/211)地 块	100.00%	27,355	2.5	68,386	-	-	68,386	68,386
81	温江区柳城街办红光社 区 3、4 组，涌泉街办大 田社区 6 组地块	100.00%	42,340	2.5	105,851	-	-	105,851	105,851
82	西安浐灞中南樾府	100.00%	87,291	2.5	218,227	35,958	41,048	182,268	218,227
83	大兴五洋	100.00%	65,467	4.08	267,105	-	-	267,105	267,105
84	经开区 A 地块	100.00%	66,470	3.0	199,412	-	-	199,412	199,412

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

85	经开区 B 地块	100.00%	117,203	3.0	351,610	-	-	351,610	351,610
86	咸阳彩虹二路	100.00%	160,001	3.05	488,002	-	-	488,002	488,002
87	KCGD2017-9-A1 和 KCGD2017-10-A1 官渡 区巫家坝地块	100.00%	48,730	5.0	243,650	-	-	243,650	243,650
88	KCGD2015-9-A1 官渡 区金马街道办项目	51.00%	75,614	3.8	287,332	-	-	287,332	287,332
89	沈阳中南世纪城	100.00%	152,014	1.75	266,025	10,114	9,589	8,896	36,921
90	JK2017-13 胜宝旺地块	100.00%	50,061	1.7	85,103	-	-	85,103	85,103
91	TX2017-06 东洋制钢地 块	100.00%	99,541	2.0	199,082	-	-	199,082	199,082
92	JK2016-37/中南世纪 城东	100.00%	29,652	1.8	53,373	-	-	53,373	53,373
93	中南唐山湾旅游度假区	100.00%	397,343	2.5	993,358	129,468	105,680	783,316	939,553
94	邯山区 2017-24 地块	40.00%	61,045	2.0	122,089	-	-	122,089	122,089
95	河北固安项目	75.00%	71,038	3.1	220,218	-	-	220,218	220,218
96	镇江中南世纪城、镇江 锦园	100.00%	504,800	1.23	620,904	99,044	122,623	20,799	368,801
97	镇江中南御锦城	100.00%	351,992	2.0	703,984	227,987	224,447	122,710	524,316
98	镇江丹阳文锦苑	100.00%	153,942	2.5	384,855	-	-	384,855	384,855
99	镇江丹阳悦府园	100.00%	82,117	2.5	205,293	86,019	83,157	119,273	205,293
100	镇江丹徒徒香漫(D1701 地块)	100.00%	45,737	1.4	63,980	6,349	8,378	57,631	63,980
101	淮安中南世纪城	100.00%	417,662	2.2	918,856	321,999	290,136	41,155	424,034
102	淮安中南世纪锦城	100.00%	165,833	3.0	497,499	152,089	135,048	27,219	204,998
103	淮国土(安)挂 2017 第 8 号	34.00%	62,946	2.5	157,365	-	-	157,365	157,365
104	海门中南世纪城	100.00%	439,513	2.0	879,026	25,416	28,372	59,596	30,838
105	海门中南锦城	100.00%	233,532	2.2	513,770	38,730	53,147	72,848	156,934

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

106	海门中南世纪锦苑	100.00%	88,785	2.1	186,449	5,683	7,610	923	-
107	海门锦尚名苑	100.00%	99,264	1.8	178,675	36,118	64,627	2,141	142,739
108	海门熙悦	100.00%	113,195	2.1	237,710	90,621	158,884	147,088	237,710
109	海门漫悦湾	70.00%	52,569	2.0	105,138	80,789	120,600	24,349	105,138
110	海门 CR17014 地块	51.00%	78,953	2.2	173,697	-	-	173,697	173,697
111	海门中南碧桂园	50.00%	63,285	2.2	139,227	101,747	156,622	37,480	139,227
112	南通中南世纪城	100.00%	605,085	3.21	1,942,323	121,715	207,376	697,053	999,790
113	南通中南世纪花城	100.00%	448,837	2.5	1,122,093	158,440	281,982	41,856	347,525
114	碧桂园 翡翠华府	34.00%	71,284	1.7	121,184	56,590	99,755	64,593	121,184
115	南通佳期漫	33.30%	134,061	1.56	209,135	209,052	331,781	83	209,135
116	南通中南君悦府	100.00%	54,549	2.0	231,220	105,990	112,771	125,230	231,220
117	南通熙悦	100.00%	145,572	1.74	253,296	208,124	256,559	45,172	253,296
118	南通漫悦湾	100.00%	41,950	2.2	92,291	91,600	125,172	691	92,291
119	南通港闸区 CR17033 地块	33.30%	75,323	1.82	137,088	-	-	137,088	137,088
120	南通军山半岛	100.00%	226,044	1.24	280,295	42,513	49,810	11,503	28,569
121	南通时代悦城	50.00%	109,259	2.6	286,260	126,995	202,041	159,265	286,260
122	通州中万大都荟（育才中学）	30.00%	115,610	2.0	231,220	123,311	151,080	107,909	231,220
123	南通通州 R2016-028 地块	100.00%	54,549	2.0	109,098	-	-	109,098	109,098
124	南通通州 R2017-003 地块	33.40%	37,348	1.03	38,468	-	-	38,468	38,468
125	南通通州 R2017-002 地块（大庆路）	33.30%	31,333	1.05	32,900	4,737	7,610	28,163	32,900
126	银河新区新金西路南侧、金洲路东侧地块	25.00%	82,741	2.4	198,578	-	-	198,578	198,578
127	南通苏通园区地块	20.00%	180,730	1.78	321,699	-	-	321,699	321,699
128	通州世纪大道西侧地块	19.50%	49,970	2.0	99,940	-	-	99,940	99,940

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

129	南通云樾东方（R17007 地块）	17.00%	86,652	2.0	173,044	59,522	65,605	113,522	173,044
130	R17023 地块	20.00%	115,500	1.6	184,800	-	-	184,800	184,800
131	R2017018 地块	100.00%	36,997	2.0	73,994	-	-	73,994	73,994
132	R2017019 地块	100.00%	66,093	2.0	132,186	-	-	132,186	132,186
133	如皋中南世纪城	100.00%	35,906	3.0	107,718	35,108	22,419	-	35,559
134	如东漫悦湾	55.00%	42,431	1.79	75,951	56,143	54,540	19,808	75,951
135	中创区 R17013 地块	20.00%	71,456	1.98	95,000	-	-	95,000	95,000
136	R17017 地块	30.00%	101,658	2.0	203,316	-	-	203,316	203,316
137	GZ063	30.00%	134,254	1.6	214,806	-	-	214,806	214,806
138	盐城中南世纪城	100.00%	1,063,386	2.01	2,137,406	338,502	439,202	561,443	1,235,864
139	盐城大星南路东、小新河南侧地块	33.33%	29,429	2.2	64,744	-	-	64,744	64,744
140	光波路西、新光路北侧地块	100.00%	36,740	1.8	66,132	-	-	66,132	66,132
141	泰兴中南世纪城	100.00%	448,689	2.37	1,063,393	255,228	240,732	425,941	690,596
142	徐州铜山区项目	50.00%	420,927	1.7	700,353	-	-	700,353	700,353
143	徐州市本级网挂 [2017]8 号 2017-15 号	33.00%	118,572	1.3	154,143	-	-	154,143	154,143
144	2017-74 地块	25.00%	65,069	2.5	162,672	-	-	162,672	162,672
145	2017-75 地块	25.00%	65,855	2.5	164,638	-	-	164,638	164,638
146	2017-30 号地块	35.00%	57,430	2.8	160,804	-	-	160,804	160,804
147	2017(经) C 宿城 03	50.00%	29,959	2.2	65,910	-	-	65,910	65,910
148	泰安中南世纪城	100.00%	67,108	2.4	161,059	1,886	2,729	37,970	35,105
149	泰安中南财源门	100.00%	73,767	5.1	377,018	75,958	90,855	279,314	355,707
150	泰士告字[2017]6 号、第 2017-18 号地块	25.00%	31,599	3.0	94,790	-	-	94,790	94,790
151	2017-9 地块	100.00%	51,834	2.6	134,768	-	-	134,768	134,768
152	烟台中南山海湾	100.00%	188,365	1.0	188,459	56,745	52,385	57,277	122,152

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

153	烟台中南熙悦	100.00%	66,774	2.0	133,240	81,434	80,585	51,806	133,240
154	菏泽中南世纪城	100.00%	108,313	2.4	260,030	3,771	2,108	1,338	54,132
155	菏泽中南花城	100.00%	295,121	2.77	818,424	189,169	104,291	550,518	792,803
156	寿光中南世纪城	100.00%	230,677	2.27	523,637	1,281	953	27,504	312,878
157	寿光中南世纪星城	100.00%	329,558	1.6	527,293	128,174	64,373	37,714	119,843
158	广饶中南世纪城	100.00%	390,835	1.9	742,587	188,109	120,135	155,935	367,416
159	2017-34 号地块	100.00%	69,389	1.21	84,185	-	-	84,185	84,185
160	东营中南世纪城	100.00%	176,610	2.24	395,606	78,667	50,304	14,418	122,197
161	潍坊 2017-G73 地块	55.00%	127,525	2.5	318,813	-	-	318,813	318,813
162	2016-G64 地块	80.00%	120,905	2.62	316,771	-	-	316,771	316,771
163	2017-048 地块	40.00%	113,366	2.5	283,415	-	-	283,415	283,415
164	佛山三水云东海地块	50.00%	52,974	3.0	158,922	-	-	158,922	158,922
165	儋州中南西海岸	100.00%	603,665	1.39	839,094	156,731	160,341	252,328	808,864
166	海南昌江中南林海间	100.00%	134,377	0.6	80,626	25,892	25,735	27,338	69,268
167	文昌中南森海湾	100.00%	370,366	1.6	592,586	35,786	42,042	73,854	539,912
168	万宁中南芭提亚	100.00%	105,608	0.86	90,823	28,355	38,121	43,244	68,956
169	安徽马鞍山熙悦（马士让 2017-1 地块）	100.00%	127,645	1.6	204,231	41,591	50,058	162,641	204,231
170	2017-13 地块	49.00%	82,602	2.5	206,505	-	-	206,505	206,505
171	营口中南世纪城	100.00%	237,135	2.0	474,270	44,685	18,793	288,041	376,736
172	南充中南世纪城、南充中南时代外滩	100.00%	141,437	2.14	302,668	45,228	33,696	84,176	302,668
173	下中坝 30 号、31 号地块	100.00%	96,876	2.3	222,815	-	-	222,815	222,815
174	潜江中南世纪城	100.00%	117,504	2.2	258,509	3,746	1,943	226,181	175,814
175	潜江中南世纪锦城	100.00%	61,511	2.3	141,475	3,088	2,048	388	38,055
176	潜江中南世纪雅苑	100.00%	146,667	2.66	390,133	315,957	175,155	9,020	295,954
177	随州高新区文峰大道项目	100.00%	188,600	2.5	471,500	-	-	471,500	471,500

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

178	演武庄项目	100.00%	44,101	2.6	114,660	-	-	114,660	114,660
179	商丘市日月湖项目 商土网挂 2017-96 号	49.00%	79,229	3.5	277,620	-	-	277,620	277,620
180	商丘市日月湖项目 商土网挂 2017-97 号	49.00%	104,827	1.3	136,279	-	-	136,279	136,279
181	商丘市日月湖项目 商土网挂 2017-98 号	49.00%	55,531	2.5	138,820	-	-	138,820	138,820
182	商丘市日月湖项目 商土网挂 2017-99 号	49.00%	87,972	2.5	219,938	-	-	219,938	219,938
合计			21,817,474		47,029,651	7,352,921	9,631,782	23,724,984	35,266,870

(3) 2017年公司合并口径土地储备及项目开发情况明细表

序号	项目名称	土地用途	权益比例	土地面积 (m²)	容积率	计容建筑面积 (m²)	17 年底未开发及 未销售面积 (m²)	17 年底未结算面 积 (m²)	区域分布
1	上海中南锦庭	商住	100%	20,928	2.3	48,134	9,592	48,134	上海
2	上海中南君悦府	居住用地	100%	19,397	2	38,794	2,467	38,794	上海
3	上海奉贤海湾旅游区商办地块	商办混合	100%	20,175	2	40,349	40,349	40,349	上海
4	北京中南云锦	商住	100%	88,958	2.5	222,395	222,395	222,395	北京
5	天津津武（挂）2017-008 号土地	商服	100%	19,126	2.5	47,814	47,814	47,814	天津
6	天津静海中南君悦府	商住	75%	90,589	2.3	208,355	90,026	208,355	天津
7	常熟中南世纪城	城镇住宅用地	100%	590,055	1.69	997,193	280,991	963,527	江苏
8	常熟中南世纪锦城	城镇住宅用地	100%	119,030	2	238,060	4,054	23,156	江苏
9	常熟中南御锦城	城镇住宅用地	100%	128,900	2.29	296,458	6,307	26,414	江苏
10	常熟中南锦苑	城镇住宅用地	100%	140,934	2.4	338,242	2,806	110,955	江苏
11	常熟琴东雅苑	住宅	100%	54,731	1.5	82,097	2,569	82,097	江苏
12	常熟 2017A-001 地块（常熟林樾）	住宅用地	100%	51,156	2.2	112,543	112,543	112,543	江苏
13	常熟 2017A-002 地块（常熟林樾）	住宅用地	100%	47,719	2.2	104,982	104,982	104,982	江苏
14	昆山中南世纪城	住宅	100%	155,183	2.5	387,957	17,741	99,096	江苏

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

15	昆山中南锦城	住宅	100%	160,000	2.5	400,000	35,085	400,000	江苏
16	吴江中南世纪城	商品住房用地	100%	219,674	2.35	516,234	0	-	江苏
17	苏州中南锦苑	商住	100%	100,840	1.68	169,356	5,634	2,321	江苏
18	苏州中南雅苑	商住	100%	26,331	1.4	36,863	947	14,094	江苏
19	苏州中南中心	商务金融、批发零售、 住宿餐饮、城镇住宅	100%	16,573	22	364,606	364,606	364,606	江苏
20	太仓中南君悦府	城镇住宅用地	100%	90,291	1.95	163,272	1,638	163,272	江苏
21	太仓中南世纪城	商住	100%	82,934	2.9	242,020	60,821	55,247	江苏
22	2011-A17-A 地块	商住	100%	58,445	1.7	99,356	99,356	99,356	江苏
23	2014-B06-B 地块	商住	51%	52,934	1.5	79,400	79,400	79,400	江苏
24	南京中南世纪雅苑	商住	100%	129,261	3	387,783	66,325	194,228	江苏
25	南京溧水中南锦城	商住	100%	79,100	2	158,200	23,083	3,867	江苏
26	南京仙鹤门项目	商住	100%	10,600	3	31,800	31,800	31,800	江苏
27	南京缙香漫（中南御锦城 G19）	居住用地	100%	24,920	2.6	64,792	902	64,792	江苏
28	南京山锦花城	住宅用地	100%	89,199	1.7	151,637	-	151,637	江苏
29	南京中南锦苑	住宅用地	100%	35,359	3	106,077	10,821	46,344	江苏
30	南京中南锦城（G22）	住宅用地	100%	69,042	2.7	186,413	186,413	186,413	江苏
31	中南禄口 G65	居住社区中心用地	100%	14,289	2	28,578	28,578	28,578	江苏
32	无锡中南君悦府（雅苑）	居住用地、商业用地	100%	80,774	1.7	137,316	66,426	137,316	江苏
33	杭州锦望（萧山君奥时代）	住宅用地	100%	46,068	2.5	115,170	113,993	115,170	浙江
34	杭州中南樾府（余杭项目）	住宅用地、服务设施用地	100%	46,795	2	93,590	29,154	93,590	浙江
35	杭州建德漫悦湾 04、05 号地块	住宅（含商业配套）	100%	47,831	2.25	107,718	77,964	107,718	浙江
36	嘉兴乍浦中南君悦府项目	商住用地	100%	84,136	2	168,273	12,958	168,273	浙江
37	嘉兴闻荷府	商住用地	100%	58,194	1.5	87,291	68,439	87,291	浙江
38	嘉兴乍浦泖悦府项目	商业、住宅用地	100%	143,794	2.2	316,346	171,959	316,346	浙江
39	嘉兴乍浦泓悦府项目	商业、住宅用地	100%	82,466	2	164,933	144,300	164,933	浙江

40	嘉兴平湖独山港 9 号地块	批发零售、城镇住宅用地	100%	10,953	2	21,907	21,907	21,907	浙江
41	慈掌起 201502#地块	住宅	100%	36,642	1.8	65,956	65,956	65,956	浙江
42	青岛中南世纪城	城镇住宅用地	100%	735,700	2.47	1,817,179	877,410	1,160,165	山东
43	青岛海湾新城	商住	100%	98,221	3.26	320,004	44,100	-	山东
44	青岛漫悦湾（原 HD2017-3044 地块）	城镇住宅用地	100%	74,771	2.8	209,359	159,237	209,359	山东
45	武汉中南熙悦项目	住宅用地	100%	26,667	3.2	85,334	85,334	85,334	湖北
46	武汉中南拂晓城项目 108、109 地块	住宅、商服用地	100%	244,207	2	488,414	381,548	488,414	湖北
47	成都 JN09(252):2017-009 地块	城镇混合住宅用地	100%	127,826	2	255,653	255,653	255,653	四川
48	成都 JN01(252/211):2017-008 地块	城镇混合住宅用地,商业用地	100%	42,273	2.91	123,218	123,218	123,218	四川
49	WJ2016-12(251/211)地块	二类住宅用地地块、二类服务设施用地	100%	54,127	2.5	135,319	135,319	135,319	四川
50	WJ2016-17(251/211)地块	二类住宅用地地块、二类服务设施用地	100%	27,355	2.5	68,386	68,386	68,386	四川
51	温江区柳城街办红光社区 3、4 组,涌泉街办大田社区 6 组地块	商住	100%	42,340	2.5	105,851	105,851	105,851	四川
52	西安浐灞中南樾府	居住用地	100%	87,291	2.5	218,227	182,268	218,227	陕西
53	大兴五洋	居住用地	100%	65,467	4.08	267,105	267,105	267,105	陕西
54	经开区 A 地块	居住用地	100%	66,470	3	199,412	199,412	199,412	陕西
55	经开区 B 地块	居住用地	100%	117,203	3	351,610	351,610	351,610	陕西
56	咸阳彩虹二路	居住用地	100%	160,001	3.05	488,002	488,002	488,002	陕西
57	官渡区巫家坝地块	二类居住用地和商业用地	100%	48,730	5	243,650	243,650	243,650	云南
58	官渡区金马街道办项目	商住	51%	75,614	3.8	287,332	287,332	287,332	云南
59	沈阳中南世纪城	城镇混合住宅	100%	152,014	1.75	266,025	8,896	36,921	辽宁
60	胜宝旺地块	居住用地	100%	50,061	1.7	85,103	85,103	85,103	辽宁

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

61	东洋制钢地块	居住用地	100%	99,541	2	199,082	199,082	199,082	辽宁
62	中南世纪城东	住宅	100%	29,652	1.8	53,373	53,373	53,373	辽宁
63	中南唐山湾旅游度假区	商住	100%	397,343	2.5	993,358	783,316	939,553	河北
64	镇江中南世纪城、镇江锦园	商住用地	100%	504,800	1.23	620,904	20,799	368,801	江苏
65	镇江中南御锦城	住宅、商业、金融	100%	351,992	2	703,984	122,710	524,316	江苏
66	镇江丹阳文锦苑	商住用地	100%	153,942	2.5	384,855	384,855	384,855	江苏
67	镇江丹阳悦府园	商住用地	100%	82,117	2.5	205,293	119,273	205,293	江苏
68	镇江丹徒缙香漫	商住用地	100%	45,737	1.4	63,980	57,631	63,980	江苏
69	淮安中南世纪城	商住	100%	417,662	2.2	918,856	41,155	424,034	江苏
70	淮安中南世纪锦城	商住	100%	165,833	3	497,499	27,219	204,998	江苏
71	海门中南世纪城	商住	100%	439,513	2	879,026	59,596	30,838	江苏
72	海门中南锦城	商住	100%	233,532	2.2	513,770	72,848	156,934	江苏
73	海门中南世纪锦苑	住宅及配套公建、商服	100%	88,785	2.1	186,449	923	-	江苏
74	海门锦尚名苑	商住	100%	99,264	1.8	178,675	2,141	142,739	江苏
75	海门熙悦	商住	100%	113,195	2.1	237,710	147,088	237,710	江苏
76	海门漫悦湾	商住	70%	52,569	2	105,138	24,349	105,138	江苏
77	海门 CR17014 地块	住宅	51%	78,953	2.2	173,697	173,697	173,697	江苏
78	海门中南碧桂园	商住	50%	63,285	2.2	139,227	37,480	139,227	江苏
79	南通中南世纪城	商业、住宅用地	100%	605,085	3.21	1,942,323	697,053	999,790	江苏
80	南通中南世纪花城	商住	100%	448,837	2.5	1,122,093	41,856	347,525	江苏
81	南通中南君悦府	普通商住	100%	54,549	2	231,220	125,230	231,220	江苏
82	南通熙悦	普通商品住房用地	100%	145,572	1.74	253,296	45,172	253,296	江苏
83	南通漫悦湾	普通商住	100%	41,950	2.2	92,291	691	92,291	江苏
84	南通军山半岛	住宅	100%	226,044	1.24	280,295	11,503	28,569	江苏
85	南通通州 R2016-028 地块	普通商住	100%	54,549	2	109,098	109,098	109,098	江苏
86	R2017018 地块	其他普通商品住宅用地	100%	36,997	2	73,994	73,994	73,994	江苏

87	R2017019 地块	其他普通商品住宅用地	100%	66,093	2	132,186	132,186	132,186	江苏
88	如皋中南世纪城	商住	100%	35,906	3	107,718	-	35,559	江苏
89	如东漫悦湾	其他普通商品住宅用地	55%	42,431	1.79	75,951	19,808	75,951	江苏
90	盐城中南世纪城	商业、金融业、文化娱乐、居住用地、公共绿地	100%	1,063,386	2.01	2,137,406	561,443	1,235,864	江苏
91	光波路西、新光路北侧地块	商住	100%	36,740	1.8	66,132	66,132	66,132	江苏
92	泰兴中南世纪城	批发零售 商务金融 住宿餐饮 城镇住宅	100%	448,689	2.37	1,063,393	425,941	690,596	江苏
93	徐州市本级网挂[2017]8号 2017-15号	城镇住宅、商务金融	33%	118,572	1.3	154,143	154,143	154,143	江苏
94	泰安中南世纪城	二类居住用地兼容商业服务业设施用地	100%	67,108	2.4	161,059	37,970	35,105	山东
95	泰安中南财源门	二类居住用地兼容商业服务业设施用地	100%	73,767	5.1	377,018	279,314	355,707	山东
96	2017-9 地块	住宅	100%	51,834	2.6	134,768	134,768	134,768	山东
97	烟台中南山海湾	住宅	100%	188,365	1	188,459	57,277	122,152	山东
98	烟台中南熙悦	住宅	100%	66,774	2	133,240	51,806	133,240	山东
99	菏泽中南世纪城	商住	100%	108,313	2.4	260,030	1,338	54,132	山东
100	菏泽中南花城	商住	100%	295,121	2.77	818,424	550,518	792,803	山东
101	寿光中南世纪城	商住	100%	230,677	2.27	523,637	27,504	312,878	山东
102	寿光中南世纪星城	商住	100%	329,558	1.6	527,293	37,714	119,843	山东
103	广饶中南世纪城	商住	100%	390,835	1.9	742,587	155,935	367,416	山东
104	2017-34 号地块	住宅	100%	69,389	1.21	84,185	84,185	84,185	山东

105	东营中南世纪城	普通商品房住宅	100%	176,610	2.24	395,606	14,418	122,197	山东
106	潍坊 2017-G73 地块	商住	55%	127,525	2.5	318,813	318,813	318,813	山东
107	2016-G64 地块	住宅	80%	120,905	2.62	316,771	316,771	316,771	山东
108	儋州中南西海岸	商住	100%	603,665	1.39	839,094	252,328	808,864	海南
109	海南昌江中南林海间	住宿餐饮用地	100%	134,377	0.6	80,626	27,338	69,268	海南
110	文昌中南森海湾	商住	100%	370,366	1.6	592,586	73,854	539,912	海南
111	万宁中南芭提亚	商住	100%	105,608	0.86	90,823	43,244	68,956	海南
112	安徽马鞍山熙悦（马土让 2017-1 地块）	商业服务业设施用地和居住用地	100%	127,645	1.6	204,231	162,641	204,231	安徽
113	营口中南世纪城	商住	100%	237,135	2	474,270	288,041	376,736	辽宁
114	南充中南世纪城、南充中南时代外滩	商住	100%	141,437	2.14	302,668	84,176	302,668	四川
115	下中坝 30 号、31 号地块	其他普通商品住宅用地	100%	96,876	2.3	222,815	222,815	222,815	四川
116	潜江中南世纪城	普通商品房住宅	100%	117,504	2.2	258,509	226,181	175,814	湖北
117	潜江中南世纪锦城	普通商品房住宅	100%	61,511	2.3	141,475	388	38,055	湖北
118	潜江中南世纪雅苑	普通商品房住宅	100%	146,667	2.66	390,133	9,020	295,954	湖北
119	随州高新区文峰大道项目	商住	100%	188,600	2.5	471,500	471,500	471,500	湖北
120	演武庄项目	住宅	100%	44,101	2.6	114,660	114,660	114,660	河南

(4) 2017年主要房地产结算项目毛利率情况表

序号	项目名称	公司名称	2017 年营业收入（万元）	2017 年营业成本（万元）	毛利率
1	常熟中南世纪城	常熟中南世纪城房地产开发有限公司	28,937.73	13,279.33	54.11%
2	常熟中南御锦城	常熟中南御锦城房地产开发有限公司	65,972.61	60,055.49	8.97%
3	常熟中南锦苑	常熟中南锦苑房地产开发有限公司	128,788.20	107,139.20	16.81%
4	吴江中南世纪城	苏州中南世纪城房地产开发有限公司	74,901.92	65,371.40	12.72%
5	苏州中南锦苑	苏州中南锦苑房地产开发有限公司	108,912.70	100,718.62	7.52%

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

6	苏州中南雅苑	苏州中南雅苑房地产开发有限公司	72,002.69	56,422.70	21.64%
7	太仓中南世纪城	太仓中南世纪城房地产开发有限公司	172,384.93	130,896.73	24.07%
8	南京中南世纪雅苑	南京中南新锦城房地产开发有限公司	171,479.54	145,320.67	15.25%
9	南京溧水中南锦城	南京溧水万宸置业投资有限公司	24,190.63	21,061.92	12.93%
10	南京中南锦苑	南京中南世纪城房地产开发有限公司	88,869.98	64,978.10	26.88%
11	青岛中南世纪城	青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	116,625.93	87,412.29	25.05%
12	青岛海湾新城	青岛海湾新城房地产开发有限公司	34,519.01	19,286.28	44.13%
13	沈阳中南世纪城	中南世纪城（沈阳）房地产开发有限公司	24,370.82	20,815.03	14.59%
14	中南唐山湾旅游度假区	唐山中南国际旅游岛投资开发有限公司	18,339.77	16,418.96	10.47%
15	镇江中南世纪城	中南镇江房地产开发有限公司	35,617.44	30,149.83	15.35%
16	镇江中南御锦城	镇江中南新锦城房地产发展有限公司	30,573.84	36,216.39	-18.46%
17	淮安中南世纪城	淮安中南世纪城房地产有限公司	40,395.32	24,414.73	39.56%
18	淮安中南世纪锦城	淮安中南锦城房地产有限公司	54,722.48	51,072.28	6.67%
19	海门中南世纪城	海门中南世纪城开发有限公司	36,176.50	34,389.68	4.94%
20	海门中南世纪锦苑	海门中南锦苑房地产发展有限公司	78,789.25	77,302.65	1.89%
21	海门锦尚名苑	海门中南房地产开发有限公司	45,853.26	21,252.03	53.65%
22	南通中南世纪城	南通中南新世界中心开发有限公司	132,258.25	108,618.37	17.87%
23	南通中南世纪花城	南通中南世纪花城投资有限公司	77,016.78	49,460.64	35.78%
24	南通军山半岛	南通华城中南房地产开发有限公司	43,299.06	89,768.13	-107.32%
25	如皋中南世纪城	如皋中南世纪城开发有限公司	7,858.56	8,384.22	-6.69%
26	盐城中南世纪城	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	86,958.40	78,354.28	9.89%
27	泰兴中南世纪城	泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	45,116.60	41,508.82	8.00%
28	泰安中南财源门	泰安中南城市投资有限责任公司	23,002.45	10,661.59	53.65%
29	烟台中南山海湾	烟台锦尚房地产开发有限公司	20,196.93	17,182.18	14.93%
30	菏泽中南花城	菏泽中南花成置业有限公司	12,362.66	10,421.42	15.70%
31	寿光中南世纪星城	寿光中南房地产开发有限公司	54,739.42	51,528.09	5.87%
32	广饶中南世纪城	广饶中南房地产有限公司	57,229.82	55,716.86	2.64%
33	东营中南世纪城	东营中南城市建设投资有限公司	42,255.06	35,874.32	15.10%
34	儋州中南西海岸	儋州中南房地产开发有限公司	18,073.69	14,929.95	17.39%

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

35	文昌中南森海湾	文昌中南房地产开发有限公司	51,390.98	29,882.48	41.85%
36	万宁中南芭提亚	万宁中南城房地产发展有限责任公司	20,957.91	15,186.90	27.54%
37	潜江中南世纪城	潜江中南房地产发展有限公司	21,727.53	38,967.45	-79.35%
38	潜江中南世纪雅苑	潜江中南雅苑房地产开发有限公司	17,678.51	14,629.74	17.25%
合计			2,184,547.18	1,855,049.76	15.08%

(5) 合并口径下房地产项目2017年签约回款情况

序号	项目名称	合计（万元）
1	太仓锦城项目	278,030.19
2	盐城中南世纪城项目	273,493.00
3	南京花城项目	252,467.46
4	南通中南熙悦项目	227,563.70
5	淮安中南世纪城项目	177,337.59
6	南京中南世纪雅苑项目	171,479.54
7	昆山锦城项目	167,120.98
8	天津君悦府项目	162,575.60
9	中南世纪花城项目	150,657.64
10	泰兴中南世纪城项目	143,828.50
11	青岛中南世纪城项目	142,508.40
12	南京缙香漫项目	139,873.03
13	南通中南世纪城项目	132,258.25
14	杭州紫樾府项目	129,355.10
15	南通漫悦湾项目	124,489.54
16	嘉兴君悦府项目	120,816.47
17	镇江中南新锦城项目	119,670.96
18	海门漫悦湾项目	111,392.89
19	苏州中南锦苑项目	108,912.70
20	上海锦府项目	107,020.06

21	通州君悦府项目	101,905.93
22	潜江中南世纪雅苑项目	92,047.37
23	镇江中南世纪城项目	79,132.56
24	淮安中南世纪锦城项目	78,760.22
25	海门锦尚名苑项目	77,467.06
26	南通中南世纪花城项目	77,016.78
27	苏州中南雅苑项目	72,002.69
28	广饶中南世纪城项目	63,898.16
29	中南唐山湾旅游度假区项目	62,765.16
30	寿光中南世纪星城项目	61,000.21
31	海门熙悦项目	60,108.04
32	中南西海岸项目	57,809.63
33	文昌中南森海湾项目	51,390.98
34	菏泽中南花城项目	51,057.10
35	南通军山半岛项目	43,299.06
36	丹阳悦府园项目	43,198.47
37	常熟磐锦项目	42,887.75
38	如东漫悦湾项目	42,660.69
39	东营中南世纪城项目	42,255.06
40	南京中南锦苑项目	41,318.03
41	其他项目	311794.72
合计		4,794,627.27

(6) 公司房地产在建工程项目进度表

序号	项目名称	截止 2016 年项目进度	截止 2017 年项目进度	是否存在项目进展缓慢的情况
1	上海中南锦庭	81.03%	95.66%	否
2	上海中南君悦府	76.10%	85.55%	否

3	上海柯南美麓	75.39%	90.10%	否
4	上海灏景湾	83.79%	97.42%	否
5	上海南尚	73.60%	84.89%	否
6	上海崇明长兴岛	0.00%	61.15%	否
7	上海奉贤海湾旅游区商办地块	0.00%	44.26%	否
8	北京中南云锦	17.90%	19.28%	是，该项目为公司 2015 年获取的北京密云项目，受政策、规划调整等原因，项目尚未动工
9	天津津武（挂）2017-008 号土地	0.00%	34.96%	否
10	天津静海中南君悦府	41.75%	55.03%	否
11	常熟中南世纪城	88.37%	98.26%	否
12	常熟中南世纪锦城	77.09%	85.79%	否
13	常熟中南御锦城	53.25%	61.97%	否
14	常熟中南锦苑	64.32%	73.89%	否
15	常熟琴东雅苑	40.93%	55.39%	否
16	常熟中南及第阁	35.68%	46.70%	否
17	常熟 2017A-001 地块（常熟林樾）	0.00%	64.38%	否
18	常熟 2017A-002 地块（常熟林樾）	0.00%	87.19%	否
19	常熟 2017B-001 地块（常熟梅李珺悦阁）	0.00%	56.03%	否
20	常熟 2017B-003 地块（常熟辛庄熙悦豪庭）	0.00%	53.25%	否
21	常熟 2017B-004 地块（常熟滨江铂郡）	0.00%	53.11%	否
22	常熟碧桂园	60.00%	77.80%	否
23	常熟万中城	60.00%	81.00%	否
24	常熟中置新城虞悦豪庭	60.00%	81.00%	否
25	2017A-007 地块（常熟梧桐苑）	0.00%	81.95%	否
26	2017A-010 地块（南部新城）	0.00%	70.72%	否
27	昆山中南世纪城	78.88%	91.01%	否
28	昆山中南锦城	49.85%	68.66%	否
29	吴江中南世纪城	89.27%	93.32%	否
30	苏州中南锦苑	84.71%	95.96%	否

31	苏州中南雅苑	70.44%	86.46%	否
32	苏州太湖新城（枫丹壹号）	70.71%	79.65%	否
33	苏州中南中心	5.41%	6.20%	是，该项目为苏州超高层项目，定位办公、酒店。2017 年因规划设计调整，尚未进入主体施工阶段
34	太仓中南君悦府	60.13%	68.89%	否
35	太仓中南世纪城	67.36%	77.53%	否
36	太仓 WG2017-1-1 号地块（太仓漫悦兰庭）	0.00%	60.75%	否
37	太仓 WG2017-12-5 地块（太仓海上时光花园）	0.00%	50.57%	否
38	太仓 WG2017-12-6 地块（太仓 6 号地块）	0.00%	55.76%	否
39	2011-A17-A 地块	0.00%	66.04%	否
40	2016-B11	0.00%	66.92%	否
41	2014-B06-B 地块	0.00%	77.70%	否
42	南京中南世纪雅苑	73.80%	82.11%	否
43	南京溧水中南锦城	81.87%	97.47%	否
44	南京仙鹤门项目	20.65%	34.98%	否
45	南京缙香漫（中南御锦城 G19）	79.19%	85.39%	否
46	南京锦安中垠（G16）	79.86%	85.54%	否
47	南京山锦花城	76.51%	85.40%	否
48	南京中南锦苑	72.34%	82.88%	否
49	南京中南锦城（G22）	79.40%	83.71%	否
50	中南禄口 G65	15.49%	42.69%	否
51	南京高淳御园	0.00%	80.00%	否
52	无锡中南君悦府（雅苑）	48.26%	58.44%	否
53	杭州锦望（萧山君奥时代）	33.32%	87.74%	否
54	杭州中南樾府（余杭项目）	32.56%	74.02%	否
55	杭州建德漫悦湾 04、05 号地块	0.00%	61.88%	否
56	嘉兴乍浦中南君悦府项目	25.20%	35.24%	否
57	嘉兴闻荷府	0.00%	70.38%	否
58	嘉兴乍浦浣悦府项目	0.00%	71.42%	否

59	嘉兴乍浦泓悦府项目	0.00%	71.63%	否
60	嘉兴平湖新仓镇 2017-7 地块	0.00%	70.30%	否
61	嘉兴平湖独山港 9 号地块	0.00%	64.64%	否
62	平国土告字 [2017]18 号地块编号 2 地块	0.00%	53.14%	否
63	余姚高铁站金舜东路地块	0.00%	22.56%	否
64	慈掌起 201502#地块	0.00%	40.07%	否
65	慈溪孙塘北路 1#A、B 地块	0.00%	27.30%	否
66	绍兴袍江艺境（袍江新区袍渎路 2 号地块）	0.00%	31.05%	否
67	姚北新城核心区 2017-117	0.00%	6.00%	否
68	姚北新城核心区 2017-119	0.00%	5.14%	否
69	姚北新城核心区 2017-120	0.00%	6.89%	否
70	青岛中南世纪城	33.29%	39.44%	否
71	青岛海湾新城	74.81%	95%	否
72	青岛漫悦湾（原 HD2017-3044 地块）	0.00%	64.27%	否
73	平度 17037 地块	0.00%	45.30%	否
74	武汉中南熙悦项目	52.17%	83.09%	否
75	武汉中南拂晓城项目 108、109 地块	46.23%	70.30%	否
76	成都 JN09(252):2017-009 地块	0.00%	75.75%	否
77	成都 JN01(252/211):2017-008 地块	0.00%	64.01%	否
78	成都 CH02(21/251):2017-007 地块	0.00%	78.65%	否
79	WJ2016-12(251/211) 地块	0.00%	71.07%	否
80	WJ2016-17(251/211) 地块	0.00%	65.73%	否
81	温江区柳城街办红光社区 3、4 组，涌泉街办大田社区 6 组地块	0.00%	64.30%	否
82	西安浐灞中南樾府	0.00%	34.83%	否
83	大兴五洋	0.00%	26.78%	否
84	经开区 A 地块	0.00%	35.88%	否
85	经开区 B 地块	0.00%	10.92%	否
86	咸阳彩虹二路	0.00%	4.39%	否

87	KCGD2017-9-A1 和 KCGD2017-10-A1 官渡区巫家坝地块	0.00%	35.62%	否
88	KCGD2015-9-A1 官渡区金马街道办项目	0.00%	62.30%	否
89	沈阳中南世纪城	78.29%	95.35%	否
90	JK2017-13 胜宝旺地块	0.00%	0.00%	否
91	TX2017-06 东洋制钢地块	0.00%	0.00%	否
92	JK2016-37/中南世纪城东	0.00%	46.73%	否
93	中南唐山湾旅游度假区	10.92%	21.38%	否
94	邯山区 2017-24 地块	0.00%	31.10%	否
95	河北固安项目	0.00%	51.75%	否
96	镇江中南世纪城、镇江锦园	81.53%	87.39%	否
97	镇江中南御锦城	55.91%	62.59%	否
98	镇江丹阳文锦苑	0.00%	70.00%	否
99	镇江丹阳悦府园	0.00%	47.47%	否
100	镇江丹徒缙香漫（D1701 地块）	0.00%	66.25%	否
101	淮安中南世纪城	57.17%	74.03%	否
102	淮安中南世纪锦城	55.17%	78.02%	否
103	淮国土（安）挂 2017 第 8 号	0.00%	43.94%	否
104	海门中南世纪城	88.07%	96.49%	否
105	海门中南锦城	70.38%	85.65%	否
106	海门中南世纪锦苑	64.96%	81.28%	否
107	海门锦尚名苑	32.92%	51.58%	否
108	海门熙悦	37.69%	43.28%	否
109	海门漫悦湾	17.00%	45.02%	否
110	海门 CR17014 地块	0.00%	24.22%	否
111	海门中南碧桂园	0.00%	58.32%	否
112	南通中南世纪城	73.52%	87.06%	否
113	南通中南世纪花城	77.21%	83.12%	否
114	碧桂园 翡翠华府	37.60%	57.73%	否

115	南通佳期漫	0.00%	63.00%	否
116	南通中南君悦府	0.00%	48.58%	否
117	南通熙悦	0.00%	58.29%	否
118	南通漫悦湾	23.43%	81.36%	否
119	南通港闸区 CR17033 地块	0.00%	22.26%	否
120	南通军山半岛	67.12%	70.60%	否
121	南通时代悦城	0.00%	48.93%	否
122	通州中万大都会（育才中学）	11.34%	32.47%	否
123	南通通州 R2016-028 地块	0.00%	48.58%	否
124	南通通州 R2017-003 地块	0.00%	77.20%	否
125	南通通州 R2017-002 地块（大庆路）	0.00%	65.78%	否
126	银河新区新金西路南侧、金洲路东侧地块	0.00%	39.34%	否
127	南通苏通园区地块	0.00%	38.96%	否
128	通州世纪大道西侧地块	0.00%	59.98%	否
129	南通云樾东方（R17007 地块）	0.00%	73.34%	否
130	R17023 地块	0.00%	34.34%	否
131	R2017018 地块	0.00%	0.00%	否
132	R2017019 地块	0.00%	46.72%	否
133	如皋中南世纪城	73.09%	89.91%	否
134	如东漫悦湾	0.00%	48.65%	否
135	中创区 R17013 地块	0.00%	64.83%	否
136	R17017 地块	0.00%	61.88%	否
137	GZ063	0.00%	74.00%	否
138	盐城中南世纪城	77.61%	88.93%	否
139	盐城大星南路东、小新河南侧地块	0.00%	54.20%	否
140	光波路西、新光路北侧地块	0.00%	61.27%	否
141	泰兴中南世纪城	45.36%	54.65%	否
142	徐州铜山区项目	0.00%	33.11%	否
143	徐州市本级网挂[2017]8 号 2017-15 号	0.00%	73.92%	否

144	2017-74 地块	0.00%	45.26%	否
145	2017-75 地块	0.00%	75.99%	否
146	2017-30 号地块	0.00%	56.91%	否
147	2017(经) C 宿城 03	0.00%	33.72%	否
148	泰安中南世纪城	81.85%	101.34%	否
149	泰安中南财源门	22.42%	28.04%	否
150	泰土告字[2017]6 号、第 2017-18 号地块	0.00%	7.58%	否
151	2017-9 地块	0.00%	39.99%	否
152	烟台中南山海湾	42.53%	48.02%	否
153	烟台中南熙悦	0.00%	61.33%	否
154	菏泽中南世纪城	64.33%	73.10%	否
155	菏泽中南花城	17.14%	22.68%	否
156	寿光中南世纪城	50.10%	63.52%	否
157	寿光中南世纪星城	0.00%	22.99%	否
158	广饶中南世纪城	47.75%	57.77%	否
159	2017-34 号地块	0.00%	45.08%	否
160	东营中南世纪城	59.07%	84.22%	否
161	潍坊 2017-G73 地块	0.00%	49.57%	否
162	2016-G64 地块	0.00%	63.20%	否
163	2017-048 地块	0.00%	69.11%	否
164	佛山三水云东海地块	0.00%	28.61%	否
165	儋州中南西海岸	9.35%	17.28%	否
166	海南昌江中南林海间	63.47%	78.94%	否
167	文昌中南森海湾	62.01%	68.79%	否
168	万宁中南芭提亚	33.56%	45.95%	否
169	安徽马鞍山熙悦（马土让 2017-1 地块）	0.00%	62.14%	否
170	2017-13 地块	0.00%	0.00%	否
171	营口中南世纪城	55.41%	92.41%	否
172	南充中南世纪城、南充中南时代外滩	51.58%	58.44%	否

173	下中坝 30 号、31 号地块	0.00%	35.52%	否
174	潜江中南世纪城	5.46%	31.99%	是，项目地处潜江新城，总土地面积 25.8 万方，2016 年之前因项目所在潜江新区，配套差，销售情况差，开发进展缓慢，2017 年后有明显改善
175	潜江中南世纪锦城	64.91%	72.45%	否
176	潜江中南世纪雅苑	18.75%	44.14%	否
177	随州高新区文峰大道项目	0.00%	0.00%	否
178	演武庄项目	0.00%	0.00%	否
179	商丘市日月湖项目 商土网挂 2017-96 号	0.00%	19.06%	否
180	商丘市日月湖项目 商土网挂 2017-97 号	0.00%	46.77%	否
181	商丘市日月湖项目 商土网挂 2017-98 号	0.00%	20.43%	否
182	商丘市日月湖项目 商土网挂 2017-99 号	0.00%	27.96%	否

(五) 报告期内公司建筑业务经营情况表

(1) 建筑业务未完工项目情况表

序号	项目名称	合同金额 (万元)	累计确认收 入(万元)	未完工部分 金额(万元)	业务模式	工期 (月)	完工百分 比	2017 年确认收入 (万元)	已回款金额(万 元)	应收帐款余额(万 元)
1	鲁昊万霖风景	15,856.40	14,611.68	1,244.73	总包	24	92.15%	5,920.39	8,075.53	3,048.06
2	南岭社区旧村改造 C-03-05 商品房项目 F3 区(1#7#8#)	12,500.00	11,596.25	903.75	总包	43	92.77%	8,698.99	6,218.63	2,368.49
3	上实·国际广场二期酒店工程	11,646.21	10,257.98	1,388.23	总包	30	88.08%	336.37	4,361.64	-311.01
4	欧美榭香里 1#2#3#7#8#9#10#11#12#13#楼 及南区车库工程	8,740.50	8,740.50	0.00	总包	24	100.00%	509.16	5,252.75	2,337.19
5	金融广场城市综合体	9,415.88	9,376.34	39.55	总包	20	99.58%	270.59	7,470.11	698.92

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

6	鲁商蓝岸新城 1#地块项目施工 一标段（1#、2#、6#、7#、8# 楼，所属商业网店及地下车库）	12,563.74	6,823.37	5,740.37	总包	27	54.31%	6,745.96	2,489.42	1,425.58
7	大枣园、南岭社区旧城改造 C-03-01、C-03-09 地块项目 D1 期	20,051.21	2,885.37	17,165.84	总包	30	14.39%	2,783.39	1,631.27	105.31
8	日照科技创新综合体及机器人 比赛场馆	1,298.44	1,298.44	0.00	总包	24	100.00%	1,190.67	0.00	1,720.00
9	青岛中南漫悦湾 1-4 号楼、 11-16 号楼、地库、S1 号楼商 业、幼儿园、售楼处总包工程	20,410.04	2,759.44	17,650.60	总包	26	13.52%	2,596.27	1,887.94	269.43
10	青岛中南世纪城 D 区 10-14 号 楼施工总承包	21.28	21.28	0.00	总包	18	100.00%	19.96	0.00	-480.98
11	常熟中南御锦城 3、6 号楼、会 所及地下车库土建、安装工程	16,500.00	15,836.40	2,163.60	总包	19	87.98%	1,955.53	10,211.99	1,624.25
12	常熟中南锦苑 6、7 号楼及地下 车库土建、安装工程	10,500.00	14,331.34	2.87	总包	18	99.98%	985.82	10,912.44	1,977.96
13	苏州圣美大厦	15,000.00	11,009.96	1,390.04	总包	24	88.79%	4,606.06	6,193.08	4,709.91
14	苏州金科高铁新城项目土建安 装工程	30,000.00	28,533.26	85.86	总包	30	99.70%	3,746.79	18,826.39	5,744.20
15	昆山中南世纪城 21#,41#,42#, 46#楼总包工程	3,360.00	4,951.35	2,940.50	总包	18	62.74%	1,130.91	3,293.32	1,384.31
16	上海奉贤南桥新城 12 单元 10A-01A 地块工程项目	9,800.00	11,446.00	354.00	总包	36	97.00%	3,411.53	7,714.71	3,243.14
17	台州星光耀广场工程 A 地块（总 承包独立）	30,000.00	5,928.31	807.64	总包	18	88.01%	805.04	4,691.22	-2,133.01
18	昆山中南世纪城 22#、26#、25#、 43#、45#、47#总包工程	11,240.00	14,262.85	27.15	总包	36	99.81%	5,856.11	8,919.99	5,155.46
19	新建华漕闵北商业 A、B 地块商	15,909.00	2,453.50	1,046.50	总包	22	70.10%	-1,765.11	1,157.00	10,758.07

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

	办项目工程									
20	上海新华联青浦区赵巷镇 B5-01 地块项目总承包工程	15,000.00	17,650.52	0.00	总包	30	100.00%	13,028.33	8,988.96	6,324.66
21	常熟中南御锦城 8#, 12#楼工程	8,000.00	7,520.48	0.00	总包	18	100.00%	4,678.77	4,466.01	3,858.39
22	常熟中南琴东雅苑 15#-16#、 19#-20#、22#-23#工程	9,000.00	1,992.48	1,477.53	总包	17	57.42%	1,989.78	702.45	1,294.73
23	常熟中南琴东雅苑 7#-8#、 10#-12#及地库 (ABCD) (人防) 工程	10,486.00	4,049.19	858.92	总包	18	82.50%	3,205.07	1,100.48	2,086.15
24	常熟中南锦苑 11#楼及地下车 库人防 3、幼儿园工程	1,500.00	2,770.23	2.77	总包	18	99.90%	2,436.41	1,219.13	1,236.81
25	常熟中南琴东雅苑 4#、13#、 14#、17#、21#、24#工程	7,000.00	5,127.14	2,023.68	总包	20	71.70%	4,267.54	2,624.88	3,222.60
26	常熟中南琴东雅苑 1#-3#、5#、 6#、9#住宅楼工程	15,000.00	2,947.88	1,051.96	总包	20	73.70%	580.48	2,699.38	855.49
27	昆山中南世纪城 29、30#楼	8,000.00	6,277.65	3,613.09	总包	25	63.47%	5,270.19	4,200.09	3,226.26
28	昆山中南世纪城 31#楼	5,490.00	2,275.35	1,224.65	总包	16	65.01%	2,275.35	581.00	1,339.63
29	浙江嘉兴乍浦南湾路西侧、外 环路南侧项目启动区总包工程	15,855.48	6,034.90	4,045.10	总包	24	59.87%	6,034.90	3,112.96	3,113.53
30	西溪派商务办公中心 1#—5# 楼, 南地块集中式地下室工程	15,000.00	4,595.54	12,785.46	总包	24	26.44%	4,595.54	1,436.04	3,856.24
31	温岭项目部	42,360.00	9,187.98	19,435.02	PPP	36	32.10%	7,248.83	8,296.11	-369.50
32	宁波大学科学技术学院迁建工 程项目	145,947.70	734.71	252,614.11	PPP	36	.29%	720.69	0.00	746.19
33	吴江枫香花园项目启动区、一 期项目	23,000.00	12,627.00	10,373.00	总包	24	54.90%	4,604.60	7,992.64	4,825.97
34	东莞山水江南花园高层区一期 施工总承包工程	23,410.00	11,507.57	11,902.43	总包	26	49.16%	11,353.42	10,763.44	744.12
35	海南儋州 2.4 期 24#-31#、	24,011.29	5,702.68	18,308.61	总包	27	23.75%	5,402.54	5,118.43	584.25

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

	36#-37#楼项目施工总承包工程									
36	海南高新九州通大健康综合服务平台项目	5,400.00	5,286.34	113.66	总包	10	97.90%	5,087.77	4,599.62	686.72
37	万宁中南城项目总包工程	13,312.27	8,698.24	4,614.03	总包	18	65.34%	4,226.65	6,284.95	2,413.29
38	三亚市海绵城市建设 PPP 项目（一部）	380,000.00	4,069.67	375,930.33	总包	36	1.07%	4,069.67	4,963.29	-893.62
39	海南文昌森海湾 E 区 6#-10#楼总包工程	9,967.00	9,967.00	0.00	总包	12	100.00%	3,213.88	8,061.68	1,905.33
40	昌江中南棋子湾洋房区 15#-24#楼、别墅区 26#-41#楼及酒店总包工程	6,320.20	6,054.75	265.45	总包	12	95.80%	2,670.28	4,973.78	1,080.97
41	中南海岸 2.3 期 16#-19#楼及地下室土建、水电安装工程	13,204.16	13,204.16	0.00	总包	18	100.00%	1,958.91	11,308.72	1,895.44
42	中南海景花园五星级酒店工程	11,534.54	11,534.54	0.00	总包	16	100.00%	1,847.98	8,248.73	3,285.81
43	西秀镇、长流镇、秀英街道等 56 条小街小巷的维修改造工程	2,600.00	1,207.77	1,392.23	总包	8	46.45%	1,207.77		1,207.77
44	东莞市海逸豪庭 G1b/G2a 期住宅发展项目（商都）-第三区土建及机电总承包工程	18,031.00	1,112.58	16,918.42	总包	24	6.17%	1,112.58	2,546.10	-1,433.52
45	海南恒大御湖庄园首期 E02-01 地块土建及水电整改工程	8,650.00	382.78	8,267.22	总包	24	4.43%	382.78		382.78
46	海景花园 C 区 10#、11#、12#、15#、16#	8,319.86	8,319.86	0.00	总包	24	100.00%	322.35	6,444.18	1,875.68
47	秀英区恩祥新城北大附中附小市政配套路网 PPP 项目	8,319.86	249.08	8,070.78	总包	12	2.99%	249.08	1,200.00	-950.92
48	儋州中南·西海岸 1.2 期期 12#、13#楼土建及水电安装工程	6,142.32	6,142.32	0.00	总包	18	100.00%	88.35	5,468.37	673.96

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

49	汕头大学新体育馆及配套设施项目总承包工程	32,000.00	29,690.40	2,309.60	总包	26	92.78%	69.06	29,322.80	367.60
50	儋州中南·西海岸 2.1 期 1#、4#楼及附属地下室土建及水电安装工程	6,455.44	6,455.44	0.00	总包	24	100.00%	63.32	6,225.00	230.44
51	中南西海岸 2.2 期 7#、11#、12#楼及地下室土建、水电安装工程	8,877.00	8,537.01	339.99	总包	24	96.17%	3.55	7,284.75	1,252.26
52	中南海景花园 F19~F32#	7,605.76	7,605.76	0.00	总包	22	100.00%	-59.97	6,888.17	717.59
53	中南海景花园 F5—F12#、F15—F18#楼	5,559.76	5,559.76	0.00	总包	25	100.00%	542.97	4,674.60	885.16
54	天津温州大厦	32,986.47	26,606.89	6,379.58	总包	45	80.66%	197.92	18,324.40	6,030.28
55	中惠熙园广场工程	42,635.65	36,300.00	6,335.66	总包	51	85.14%	21.32	32,403.52	1,162.92
56	红桥区千吉花园工程	13,830.42	11,825.01	2,005.41	总包	30	85.50%	2.77	10,222.07	2,233.34
57	天津合生国际大厦	29,198.48	29,119.64	78.84	总包	45	99.73%	367.90	16,265.14	11,075.41
58	天津合生酒店式公寓	26,110.76	23,904.40	2,206.36	总包	47	91.55%	263.72	20,862.34	1,567.34
59	唐山湾捞鱼尖启动区总承包工程	36,001.00	33,452.13	2,548.87	总包	23	92.92%	9,773.44	26,188.72	6,282.77
60	棉二滨河广场项目三期（铂津湾三期）工程	56,506.05	34,338.73	22,167.32	总包	38	60.77%	3,429.92	25,207.73	12,297.31
61	天津运河文化商业中心公寓办公楼项目	29,686.20	27,281.62	2,404.58	总包	36	91.90%	-1,112.52	30,636.91	8,949.59
62	正融科技大厦项目施工总承包工程	14,917.41	14,292.37	625.04	总包	24	95.81%	5,577.10	7,850.00	4,445.48
63	远洋城项目 J 地块施工工程	22,367.13	18,441.70	3,925.43	总包	18	82.45%	11,809.84	12,301.95	4,626.34
64	远洋城项目 A 地块施工工程	13,343.97	10,193.46	3,150.51	总包	18	76.39%	7,020.26	7,082.64	3,641.59
65	天津武清恒大山水城 4#地块主体及配套建设工程（二标段）	4,080.20	3,053.62	1,026.58	总包	7	74.84%	716.48	2,028.44	622.24
66	天津静海中南君悦府项目	32,188.99	10,194.25	21,994.74	总包	36	31.67%	8,903.47	7,743.27	1,295.11

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

67	北辰区核心区 10、13 号地块六期项目工程	40,170.78	35,884.56	4,286.22	总包	12	89.33%	35,884.56	8,893.43	1,245.13
68	万汇文化广场二区项目三标段工程	17,855.46	2,715.82	15,139.64	总包	24	15.21%	2,715.82	364.96	903.28
69	中南唐山湾捞渔尖 1-2 地块一期总包项目	15,945.14	1,372.88	14,572.27	总包	23	8.61%	1,372.88	184.58	-171.98
70	弘泽湖畔国际广场	20,338.25	20,338.25	0.00	总包	36	100.00%		18,389.48	3,198.23
71	通州潞河名苑新城南街住宅小区	43,625.24	43,324.23	301.01	总包	60	99.31%	-113.43	35,589.42	1,525.59
72	以太广场	28,529.85	27,117.62	1,412.23	总包	48	95.05%	2,008.76	23,734.63	-597.48
73	石榴庄住宅小区西区项目	25,936.63	25,596.86	339.77	总包	48	98.69%	-5.19	24,203.60	1,619.40
74	北京市通州区九棵树大街居住项目建设工程	25,976.53	25,875.22	101.31	总包	48	99.61%	168.85	23,591.00	4,091.36
75	燕郊天洋城 4 代一期三标段(1#楼、2#楼、15#楼及相应地下车库)住宅楼工程	20,105.97	18,423.10	1,682.87	总包	36	91.63%	1,025.95	15,581.45	-549.46
76	迁安天洋城 4 代项目 7#、22#楼工程	9,012.47	8,600.60	411.87	总包	48	95.43%	91.93	2,699.51	5,632.18
77	通州运河核心区 IV-08 号多功能用地项目 8A 商务办公楼等 4 项	103,900.38	100,295.03	3,605.34	总包	48	96.53%	10,052.83	80,096.39	14,346.85
78	湾仔城 1#、2#、3#、5#住宅楼; 6#、7#、8#、9#、10#、11#商业楼; 地下车库; 外线工程	40,415.22	39,825.15	590.06	总包	36	98.54%	452.65	31,411.55	-2,044.30
79	东方广场二期工程	20,405.77	17,587.73	2,818.04	总包	49	86.19%	926.42	10,412.57	5,269.06
80	唐山新华文化广场	53,529.02	41,163.82	12,365.20	总包	60	76.90%	96.35	27,812.94	9,960.66
81	迁安天洋城(4 代)一期商业工程	33,733.98	28,707.62	5,026.36	总包	48	85.10%	13.49	27,230.82	6.58
82	时代天华数字出版园工程项目	4,900.36	4,633.78	266.58	总包	24	94.56%	9.80	3,803.57	742.80

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

83	迁安天洋城（4代）一期住宅 17#、18#、19#、21#、22#及地 下车库工程	30,271.45	30,226.04	45.41	总包	48	99.85%	3.03	27,992.38	-1,353.38
84	中骏·蓝湾香郡一期建筑安装 与装修工程	56,308.42	56,071.93	236.50	总包	36	99.58%	2,646.50	52,152.51	3,996.18
85	缙香公馆项目	8,335.68	7,888.89	446.79	总包	36	94.64%	1,055.70	4,232.67	1,715.69
86	龙庭时代商住楼项目后续工程	3,513.84	3,286.14	227.70	总包	36	93.52%	1,481.14	3,449.42	85.37
87	紫竹湾商业广场工程	20,318.06	18,674.33	1,643.73	总包	36	91.91%	6,448.23	12,348.00	7,075.10
88	密云密溪路36号院1#~29#住 宅	12,944.58	12,176.97	767.61	总包	48	94.07%	2,702.53	12,213.22	-3,005.07
89	合生时代帝景项目	65,865.66	63,916.04	1,949.62	总包	24	97.04%	32,162.62	56,237.13	-4,374.69
90	房山新城良乡组团14-03-10地 块办公、商业、车库及配套用 房建设工程	41,446.00	12,297.03	29,148.97	总包	36	29.67%	7,555.61	16,846.47	-4,824.64
91	丰台科技园东区三期	12,775.32	12,246.42	528.90	总包	36	95.86%	5,642.32	9,988.77	2,915.22
92	福泰花园普通商品住宅小区兰 苑二期工程	28,964.03	23,582.52	5,381.52	总包	36	81.42%	13,178.64	13,995.81	9,942.93
93	香安城建设项目（1#2#5#6#楼） 施工总承包工程	7,036.79	6,566.73	470.06	总包	36	93.32%	3,453.27	3,499.08	3,239.68
94	通州区运河核心区Ⅷ-13地块 项目施工总承包工程	160.31	148.05	12.26	总包	30	92.35%	116.82	0.00	0.00
95	河北固安2016-CG-19地块施工 总承包工程	27,000.00	2,624.40	24,375.60	总包	36	9.72%	2,624.40	845.29	255.07
96	首尔园甜城商服东区（南区一 标段）工程总承包及室外管线 工程	10,000.00	75.00	9,925.00	总包	36	.75%	75.00	0.00	0.00
97	邯郸恒大绿洲项目	7,000.00	671.30	6,328.70	总包	36	9.59%	671.30	0.00	0.00
98	深州市恒信路地下综合管廊	1,800.00	147.42	1,652.58	总包	36	8.19%	147.42	0.00	0.00
99	正定润江府	25,000.00	227.50	24,772.50	总包	36	0.91%	227.50	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

100	成都恒大银海湖 C 地块首期主体及配套建设工程	34,700.00	7,929.55	26,770.45	总包	16	22.85%	7,929.55	2,780.35	5,149.20
101	成都温江恒大御景三期	63,000.00	0.00	63,000.00	总包	18	0.00%	0.00		0.00
102	成都恒大天府半岛三期主体及配套建设工程	45,000.00	14,444.66	30,555.34	总包	12	32.10%	12,837.53	10,434.95	4,009.71
103	华宇广场 7# 9#建筑及安装工程	19,304.00	19,664.03	-360.03	总包	12	101.87%	8,856.80	7,388.10	12,275.93
104	金科·美湖湾项目（C8-2 地块）总承包、遂宁美湖湾 A 组团、C 组团	14,139.00	8,027.25	6,111.75	总包	12	56.77%	7,363.29	3,953.46	4,073.79
105	龙湖世纪城 3 号楼	7,466.00	10,920.33	-3,454.33	总包	12	146.27%	4,346.03	5,846.79	5,073.54
106	成都金牛区 63 地块一期总承包工程	16,218.00	840.67	15,377.33	总包	18	5.18%	840.67	478.24	362.43
107	南充市嘉陵区 2017 年城乡建设用地增减挂钩试点项目	78,300.00	21,238.83	57,061.17	PPP	24	27.12%	21,238.83	17,569.53	3,669.30
108	南城都汇七期（汇尊园）	72,655.00	14,871.78	57,783.22	总包	26	20.47%	14,742.84	14,098.80	772.98
109	温江恒大名城二期	18,900.00	23.08	18,876.92	总包	15	0.12%	23.08	0.00	23.08
110	成都温江恒大名城首期	41,000.00	20,047.56	20,952.44	总包	20	48.90%	14,883.57	14,118.17	5,929.39
111	成都恒大御景主体及配套建设工程\成都恒大御景二期主体及配套建设工程	53,000.00	23,090.74	29,909.26	总包	12	43.57%	19,641.52	13,010.27	10,080.47
112	恒大金碧天下高层 1083-1087# 主体及配套建设工程	9,600.00	2,308.81	7,291.19	总包	17	24.05%	2,254.28	1,193.69	1,115.12
113	成都大安东路 1 号项目总包工程	15,170.39	0.00	15,170.39	总包	21	0.00%	0.00	0.00	0.00
114	东营体育场项目	38,683.29	37,186.25	1,497.04	总包	26	95.31%	10,471.45	24,805.59	12,380.66
115	财源街西段旧城区改建一期工程	71,649.00	67,092.12	4,556.88	总包	24	93.02%	15,913.24	48,027.41	19,064.72
116	鲁艺剧院	41,107.10	39,022.97	2,084.13	总包	24	93.42%	8,661.27	22,009.45	17,013.52

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

117	广厦·聚隆广场 A 地块项目	54,771.00	36,893.75	17,877.25	总包	25	64.30%	21,300.44	14,080.48	22,813.27
118	华硕天韵住宅小区一期工程	11,767.65	10,775.64	992.01	总包	18	98.51%	8,984.60	5,394.44	5,381.20
119	鑫琦国际广场 1#楼	15,000.00	8,761.50	6,238.50	总包	20	58.16%	5,278.50	2,718.18	6,043.32
120	泰安金融商务区项目（B5、B7 地块）总承包工程	24,185.87	21,174.73	3,011.14	总包	18	83.69%	13,841.57	7,440.78	13,733.95
121	东部世界城项目 A6 地块一期工程	20,992.00	15,790.18	5,201.82	总包	20	66.13%	12,221.54	4,530.15	11,260.04
122	广饶中南世纪城 1.3 期	13,832.00	7,158.06	6,673.94	总包	22	43.74%	5,643.46	1,917.00	5,241.06
123	泰安中南世纪锦城 2、16、17# 及商铺建筑总承包工程	720.38	532.15	188.24	总包	21	73.71%	500.03	400.00	132.15
124	广饶中南世纪城 2.1 期（35-42# 楼、幼儿园）及周边车库总承包工程	8,300.00	7,440.95	859.05	总包	19	70.44%	5,846.52	2,891.00	4,549.95
125	菏泽圣景·水榭花都 2#-5#、7#~8#住宅楼、D1#及地下车库工程、住宅楼周边及中央区域项目	18,623.00	11.17	18,611.83	总包	24	0.05%	9.31	0.00	11.17
126	泰安财源居回迁小区 13#回迁楼	16,574.00	3,192.15	13,381.85	总包	24	11.47%	1,901.04	1,498.00	1,694.15
127	济宁中西医结合医院任城区老年护养院	32,596.00	2,262.16	30,333.84	PPP	24	6.00%	1,955.76	550.00	1,712.16
128	淄博福园东区	6,363.00	2,451.66	3,911.34	总包	24	31.27%	1,989.71	332.78	2,118.88
129	泰安中南财源中央商务区一/二标段施工总承包工程	46,876.24	117.19	46,759.05	总包	36	0.11%	51.56	0.00	117.19
130	梁山县棚户区改造（惠馨苑小区）建设 PPP 项目	185,646.09	7,741.44	177,904.65	PPP	24	2.83%	5,253.78	2,142.25	5,599.19
131	东阿县环城水系生态治理及民生基础设施建设 PPP 项目	137,189.45	809.42	136,380.03	PPP	24	0.44%	603.63	0.00	809.42
132	郯城县医药产业园项目	52,939.00	2,048.74	50,890.26	PPP	24	1.57%	831.14	0.00	2,048.74

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

133	南通军山半岛 G 岛 45-52 号楼、地下人防及地下车库工程	11,925.00	11,925.00	0.00	总包	18	100.00%	2,766.06	8,810.00	1,869.00
134	海门中南世纪锦城一期商业总包工程	26,000.00	20,046.00	5,954.00	总包	24	77.10%	2,274.37	38,439.74	-17,922.74
135	海门市人民医院新院工程	34,253.50	27,395.95	6,857.55	总包	41	79.98%	3,498.51	18,727.12	5,690.88
136	创源科技园 1#、2#、3#地块工程	15,800.00	13,681.22	2,118.78	总包	16	86.59%	397.30	11,742.03	1,545.22
137	中南高科产业园一期总承包工程	4,500.00	2,470.95	2,029.05	总包	8	54.91%	126.70	1,626.17	588.28
138	海门中南世纪锦城二期商业总承包工程	4,028.45	4,028.45	0.00	总包	17	100.00%	645.51	3,422.72	1,177.28
139	海门总部基地大楼	85,045.47	77,170.26	7,875.21	总包	28	90.74%	3,798.15	62,904.78	10,812.22
140	南通滨海园区文化艺术中心总承包工程	8,467.33	8,467.33	0.00	总包	11	100.00%	433.23	6,263.42	1,197.67
141	如皋中南世纪城启动区 1、2 号楼及相关车库总包工程	9,168.20	8,704.29	463.91	总包	19	94.94%	358.72	5,753.23	1,363.92
142	海门中南锦苑 3-7#楼住宅、S4-6#、S10、11#商铺及地下室总包	19,064.80	19,064.80	0.00	总包	18	100.00%	97.07	14,187.50	2,956.50
143	南通中南世纪花城 3.4 期 46#, 48\$, 49#, 50#楼及相关车库总包工程	19,570.00	13,986.68	5,583.32	总包	16	71.47%	4,764.21	12,801.34	164.35
144	海门市科技馆主体工程项目部	5,519.76	4,315.90	1,203.86	总包	18	78.19%	1,154.86	2,229.94	567.06
145	海门中南东洲国际学校小学、高中、艺术综合楼工程	7,000.00	6,846.70	153.30	总包	20	97.81%	3,349.81	4,812.40	1,758.60
146	海门中南锦尚名苑启动区东地块总包工程	12,050.00	12,050.00	0.00	总包	21	100.00%	4,246.01	13,174.08	-2,712.08
147	南通中商置业智慧总部基地 1.1 期项目	2,264.73	2,030.79	233.95	总包	16	89.67%	1,333.85	69.45	1,164.56

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

148	海门中南世纪锦城二期别墅、 幼儿园及范围内地库总包工程	2,720.43	2,720.43	0.00	总包	13	100.00%	101.58	1,933.10	599.90
149	海门中南世纪城 2.8 期项目施 工总承包工程	8,400.00	1,930.32	6,469.68	总包	17	22.98%	1,674.70	962.40	1,170.60
150	如皋中南世纪城 3#、5#、物业 管理用房楼及相关地库总包工 程	6,000.00	5,685.60	314.40	总包	19	94.76%	4,998.21	2,927.37	2,635.63
151	南通中南世纪花城 3 期 39#楼 及周边地库总包工程	13,500.00	8,834.40	4,665.60	总包	22	65.44%	7,359.20	1,060.06	5,238.16
152	南通中央商务区 A03 地块 C 楼 及地下室总包工程	9,600.00	6,112.32	3,487.68	总包	20	63.67%	4,552.37	2,652.66	3,092.34
153	南通市中南漫悦湾项目总包工 程	13,073.58	9,087.45	3,986.13	总包	24	69.51%	9,087.45	5,165.85	4,171.15
154	海门市人民医院新院急诊医技 住院办公楼及科研教学餐饮楼 等工程	21,195.14	11,947.70	9,247.44	总包	15	56.37%	11,947.70	4,685.29	4,827.71
155	南通中央商务区 A02 地块 B 楼 总承包工程	9,909.91	3,793.51	6,116.40	总包	30	38.28%	3,793.51	2,042.88	2,659.12
156	水岸新城小区二期（11#-13#、 17#-21#住宅楼及地下车库）工 程	16,216.22	1,456.22	14,760.00	总包	21	8.98%	1,456.22	0.00	0.00
157	通州湾新区会议中心客房 01、 02 项目	810.14	292.30	517.84	总包	4	36.08%	292.30	0.00	0.00
158	兴化市中医院南亭路分院一期 PPP 项目	50,000.00	2,345.00	47,655.00	总包	24	4.69%	2,345.00	0.00	1,443.00
159	南通中央商务区 A03 地块 A 楼 及五期地下室（含人防）施工 总承包	15,315.32	1,340.09	13,975.23	总包	23	8.75%	1,340.09	0.00	355.73
160	苏宁第十六街区	11,152.87	10,498.20	654.67	总包	36	94.13%	8,584.16	7,987.10	2,511.09

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

161	苏宁第十九街区	50,762.00	19,050.98	31,711.02	总包	36	37.53%	14,058.80	9,879.90	9,171.08
162	淮安交通大厦(土建、安装、钢结构、内外装)	81,721.46	59,427.84	22,293.61	总包	36	72.72%	6,643.95	6,872.51	52,555.33
163	安徽阜阳海亮江湾城	18,859.54	18,425.77	433.77	总包	36	97.70%	8,480.89	9,369.72	9,056.05
164	安徽阜阳牛津公馆	19,398.02	16,579.49	2,818.53	总包	36	85.47%	5,631.25	7,053.00	9,526.49
165	盐城金融城一期	51,916.57	51,205.31	711.26	总包	36	98.63%	7,858.02	10,886.79	40,318.52
167	南京中南锦苑	24,337.22	19,975.99	4,361.23	总包	36	82.08%	8,002.08	7,142.14	12,833.85
168	南京溧水中南锦城二期	17,376.00	8,880.87	8,495.13	总包	36	51.11%	2,418.74	3,828.61	5,052.27
169	南京溧水中南锦城三期	7,476.62	5,817.56	1,659.06	总包	36	77.81%	4,205.60	4,491.36	1,326.20
170	南京仙鹤门项目	13,616.98	2,156.93	11,460.05	总包	36	15.84%	1,043.06	1,309.92	847.01
171	南京地铁小镇	8,554.37	6,098.41	2,455.96	总包	36	71.29%	1,153.25	4,523.53	1,574.87
172	南京中南雅苑C区工程	11,189.19	7,512.42	3,676.77	总包	36	67.14%	5,599.07	4,199.62	3,312.80
173	镇江大三期112-118号楼	17,111.36	16,468.88	642.48	总包	36	96.25%	2,015.99	6,081.75	10,387.13
174	淮安中南世纪城3.1期	10,806.42	10,301.00	505.42	总包	36	95.32%	3,708.11	2,888.23	7,412.77
175	淮安世纪锦城1.5期	15,217.00	14,307.66	909.34	总包	36	94.02%	9,741.82	8,157.62	6,150.04
176	盐城中南世纪城6A地块	11,901.50	11,412.29	489.21	总包	36	95.89%	1,736.72	3,562.73	7,849.56
177	盐城中南世纪城6B地块	8,770.33	3,808.95	4,961.38	总包	36	43.43%	3,808.95	3,636.74	172.21
178	盐城中南世纪城1A地块	25,839.31	16,671.52	9,167.79	总包	36	64.52%	11,915.77	11,225.27	5,446.25
179	霍山中学	29,978.23	2,982.83	26,995.40	PPP	36	9.95%	2,982.83	2,557.62	425.21
180	霍山体育中心	13,616.98	1,143.83	12,473.16	PPP	36	8.40%	1,143.83	741.20	402.63
181	徐州星尚雅苑	42,118.54	5,429.08	36,689.46	PPP	36	12.89%	5,429.08	5,779.30	-350.22
182	徐州星光花苑	19,341.25	2,810.28	16,530.97	PPP	36	14.53%	2,810.28	4,000.00	-1,189.72
183	徐州星港佳苑	19,611.67	3,573.25	16,038.43	PPP	36	18.22%	3,573.25	6,000.00	-2,426.75
184	软投资,南京秦淮安置小区项目	55,489.19	27,544.84	27,944.36	总包	36	49.64%	10,451.21	17,554.96	9,989.88
185	软投资,南京溧水科创项目	18,934.25	11,582.08	7,352.17	总包	36	61.17%	2,705.70	4,884.53	6,697.55
186	外部小微,地铁小镇项目	9,447.57	4,880.95	4,566.62	总包	36	51.66%	4,480.95	4,274.62	606.34
187	外部小微,镇江御景城	9,095.04	7,079.58	2,015.46	总包	36	77.84%	6,542.50	7,781.81	-702.23
188	外部小微,盐城4B地块	20,540.54	9,286.38	11,254.16	总包	36	45.21%	8,828.10	7,538.32	1,748.06

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

189	外部小微, 淮安 1.4 期	9,171.33	4,548.98	4,622.35	总包	36	49.60%	4,494.01	6,877.71	-2,328.72
190	外部小微, 淮安 2.2 期	11,650.49	4,266.41	7,384.08	总包	36	36.62%	4,094.81	4,479.70	-213.29
191	外部小微, 雅尚苑 10#楼	945.95	613.35	332.59	总包	36	64.84%	613.35	888.91	-275.56
192	安徽阜阳牛津公馆	19,398.02	16,044.10	3,353.92	总包	36	82.71%	5,631.25	7,053.00	8,991.10
193	金城东郡项目二期施工总承包工程	13,936.93	11,496.57	2,440.36	总包	35	82.49%	1,616.68	9,099.80	2,396.77
194	美景麟起城项目还迁区总承包工程	32,572.29	31,503.92	1,068.37	总包	23	96.72%	14,357.87	19,576.50	11,927.42
195	郑州市高新区西流湖二号安置区 B 区 (孙庄)	50,606.74	13,436.09	37,170.65	EPC	25	26.55%	9,488.76	10,601.90	2,834.19
196	郑州市高新区西流湖二号安置区 B 区南地块安置房项目 (陈庄)	40,587.64	14,688.67	25,898.97	EPC	25	36.19%	11,502.54	11,703.00	2,985.67
197	海亮地产兰州熙岸华府项目二期总承包工程	10,254.36	7,349.30	2,905.06	总包	29	71.67%	5,516.85	4,542.89	2,806.41
198	美景麟起城二期住宅总承包工程	11,515.61	10,381.32	1,134.29	总包	25	90.15%	8,701.19	6,665.90	3,715.42
199	华润置地·西安二十四城四期总承包工程	16,174.83	12,113.33	4,061.50	总包	18	74.89%	10,178.82	8,776.22	3,337.11
200	竹园阳光嘉苑项目 4#楼及幼儿园建设项目工程施工	2,765.73	2,067.11	698.62	总包	18	74.74%	902.74	1,012.06	1,055.05
201	濮阳恒大悦龙台项目 (二标段) 主体及配套建设工程	26,944.91	14,391.28	12,553.63	总包	14	53.41%	11,077.05	10,364.00	4,027.28
202	西安恒大都市广场首期主体二标段及配套建设工程	19,802.70	16,804.57	2,998.13	总包	14	84.86%	12,509.37	10,009.00	6,795.57
203	郑开恒大未来城首期三标段主体及配套建设工程	30,597.30	23,088.72	7,508.58	总包	15	75.46%	23,052.00	15,944.70	7,144.02
204	西安恒大国际城四期 4-6#、13-14#、19-24#楼主体及配套	26,126.13	10,199.64	15,926.49	总包	12	39.04%	10,199.64	5,852.07	4,347.57

	建设工程									
205	紫荆华庭朗园项目总承包工程	10,508.31	3,160.90	7,347.41	总包	24	30.08%	3,160.90	1,726.82	1,434.08
206	郑州经济技术开发区世和二期 (2#地块) 投资人与项目总承包	73,824.32	206.71	73,617.62	总包	23	0.28%	206.71	4,866.00	-4,659.29
207	美地麟洲项目南商业地块一期 总承包工程	2,274.06	1,616.85	657.20	总包	28	71.10%	1,616.85	925.69	691.16
208	海亮地产西安海亮德文郡项目 一期总承包工程	17,831.81	2,405.51	15,426.30	总包	36	13.49%	2,405.51	658.50	1,747.01
209	咸阳恒大帝景项目首期主体及 配套建设工程	21,622.93	7,985.35	13,637.58	总包	18	36.93%	7,985.35	6,033.04	1,952.31
210	陕西金科世界城一期三批次土 建及一般水电安装工程	11,333.86	2,343.84	8,990.02	总包	24	20.68%	2,343.84	752.97	1,590.87
211	安阳市城乡一体化示范区水系 景观道路工程项目	122,520.00	347.47	122,172.53	PPP	24	0.28%	347.47	300.00	47.47
212	中南置地西安中南樾府项目一 期总包工程	21,572.07	577.80	20,994.27	总包	20	2.68%	577.80	0.00	577.80
213	武汉拂晓城	36,650.00	9,235.00	27,415.00	总包	14	27.97%	9,235.00	4,244.00	3,807.85
214	武汉熙悦	19,000.00	3,201.00	15,799.00	总包	20	18.70%	3,201.00	320.20	470.80
215	南昌恒大	32,000.00	9,886.00	22,114.00	总包	27	25.52%	9,886.00	6,917.51	2,103.64

(2) 2017年竣工项目情况表

序号	项目名称	合同金额 (万元)	已确认收入 (万元)	是否已结算	已回款金额
1	平度汇通金融大厦	5,881.25	4,975.54	否	2,615.88
2	世贸·诺沙湾 DE 区一期 8#、9#、22#、23#楼及商业配套 S-6#、S-7#楼	1,878.06	1,878.06	否	1,192.78
3	海博北侧商住项目	25,101.43	24,862.96	否	19,238.10
4	衡山芙蓉	8,815.22	8,730.60	否	5,320.42
5	青岛中南世纪城 C-03-05 地块一标段	29747.03229	28221.00953	否	28482.32856

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 年年度报告全文

6	南岭社区改造安置用房项目 B 区（一标段）	15,736.84	14,880.76	否	10,130.29
7	“龙腾天下城”A 区地下室及地上商业建安工程	32,148.93	31,946.39	否	23,642.10
8	民建大厦项目	25,299.60	18,906.39	否	10,432.93
9	青岛金科瑞昌路项目总承包二标段建设工程	23,061.18	20,743.53	否	16,573.89
10	潜江曹禺大剧院	25,029.25	283,127,268.59	否	13,770.00
11	海南文昌 E 区 1#-5#楼总包工程	8,074.46	11,810.74	是	9,989.14
12	乐山	40,000.00	22,843.31	否	13,258.85
13	菏泽市规划展览文化艺术馆片区回迁安置房工程第一项目部	80861.85	79729.7841	否	70575
14	菏泽安置房第二项目部	10,440.46	10,343.37	否	
15	济南世茂天城项目 1.4 期	15,465.88	14,909.11	否	10,848.82
16	广饶中南世纪城 2.1 期	11130.865	9573.656987	否	6038.6769
17	南通滨海园区 1000KV 超高压线路（核心区）拆迁安置房工程	11,427.97	11,427.97	否	7,415.72
18	人民银行海门市支行附房改造	212.02	212.02	否	161.27
19	南飞鸿·鸿锦城·DK-1 一标段工程主承包工程	1,000.00	1,000.00	是	1,000.00
20	上林景苑二期总承包工程	19,623.89	19,623.89	是	17,766.51
21	西安高新区四期 A 物业发展项目总包工程	125,987.68	127,275.12	否	128,175.30
22	曼蒂苑项目总包工程	16,332.73	16,331.09	否	12,269.25
23	镇江雅居乐镇江花园	10,894.85	10,558.20	否	7,039.42
24	盐城三甲医院南区	61,500.00	3,905.25	否	77,571.30
25	盐城中南世纪城 3B 地块	40,500.67	39,864.81	否	24,892.59
26	盐城中南世纪城 2A 地块	61108.77606	56110.07818	否	34022.8635
27	盐城医院北区	61500	3905.25	否	2875
28	盐城体育三馆	33,869.43	2,435.21	否	2,356.00
29	盐城体育中心一期	71,779.00	62,268.28	否	61,653.77
30	盐城商务中心	150,040.07	124,589.91	否	120,040.00
31	宿迁千百美商务广场	15,000.00	10,561.50	否	6,384.74
32	淮安中南世纪城 2.1 期	17,143.32	17,131.32	否	12,564.00

(六) 公司融资结构及利率水平

类型	期末金额	利率	年限
银行存款	25,241,116,903.00	3.2%-7.86%	1-16年
非银行金融机构贷款	13,905,614,461.18	6.1%-9.8%	1-2年
债券类	14,443,086,460.81	5%-7.8%	3-5年
合计	53,589,817,824.99		

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

	2017 年		2016 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	30,552,327,467.21	100%	34,439,585,805.09	100%	-11.29%
分行业					
房地产开发	22,412,750,782.69	62.15%	26,982,561,386.86	69.31%	-16.94%
建筑工程施工	11,712,486,009.31	32.48%	9,531,054,222.80	24.48%	22.89%
酒店、商业服务等	1,935,746,237.38	5.37%	2,417,287,592.04	6.21%	-19.92%
内部交易抵消	-5,508,655,562.17		-4,491,317,396.61		
分产品					
房地产开发	22,412,750,782.69	62.15%	26,982,561,386.86	69.31%	-16.94%
建筑工程施工	11,712,486,009.31	32.48%	9,531,054,222.80	24.48%	22.89%
酒店、商业服务等	1,935,746,237.38	5.37%	2,417,287,592.04	6.21%	-19.92%
内部交易抵消	-5,508,655,562.17		-4,491,317,396.61		
分地区					
国内	30,552,327,467.21	100.00%	34,439,585,805.09	100.00%	-11.29%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业;土木工程建筑业

单位：元

	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
分行业						
房地产开发	22,412,750,782.69	18,922,480,681.42	15.57%	-16.94%	-14.39%	-2.51%
建筑工程施工	11,712,486,009.31	10,329,854,576.63	11.80%	22.89%	22.85%	0.02%
分产品						
房地产开发	22,412,750,782.69	18,922,480,681.42	15.57%	-16.94%	-14.39%	-2.51%
建筑工程施工	11,712,486,009.31	10,329,854,576.63	11.80%	22.89%	22.85%	0.02%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

☒ 是 ☐ 否

行业分类	项目	单位	2017 年	2016 年	同比增减
房地产开发	销售面积	万平方米	735.3	416.4	76.59%
	销售金额	亿元	963.2	502.3	91.76%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

主要是得益于公司2016年良好的房地产土地市场布局，报告期内公司以江苏为主的三、四线项目销售量和销售价格提升所致（具体详见公司2017年度销售明细表）。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

☐ 适用 ☒ 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

成本构成	2017 年		2016 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2017 年		2016 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	18,922,480,681.42	60.44%	22,102,855,228.19	67.89%	-13.15%
建筑施工	建筑施工	10,329,854,576.63	32.99%	8,408,316,220.98	25.83%	22.85%
酒店商业	酒店商业	2,056,472,269.71	6.57%	2,044,977,492.31	6.28%	-35.40%

单位：元

产品分类	项目	2017 年		2016 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	18,922,480,681.42	60.44%	22,102,855,228.19	67.89%	-13.15%
建筑施工	建筑施工	10,329,854,576.63	32.99%	8,408,316,220.98	25.83%	22.85%
酒店商业	酒店商业	2,056,472,269.71	6.57%	2,044,977,492.31	6.28%	-35.40%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

本报告期以非同一控制下企业合并增加7家房地产公司和1家市政工程公司，处置子公司股权减少纳入合并报告范围公司1家，新设84家公司。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

□ 适用 √ 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）	1,304,839,664.27
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.52%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

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	天津奇润置业发展有限公司	358,845,573.27	0.69%
2	北京合生愉景房地产开发有限公司	312,258,437.74	0.60%
3	开封国际城一号实业开发有限公司	230,520,037.86	0.45%
4	山东宏海卓邦置业有限公司	206,800,406.80	0.40%
5	四川亚天瑞和投资有限公司	196,415,208.60	0.38%
合计	--	1,304,839,664.27	2.52%

主要客户其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	14,138,975,189.92
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	28.94%
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	0.00%

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	成都市国土资源局	6,127,210,141.77	12.54%
2	常熟市财政局（土地出让金）	2,672,018,000.00	5.47%
3	南通市财政局	2,195,412,107.26	4.49%
4	丹阳市土地交易中心	1,835,459,500.00	3.76%
5	成都市公共资源交易服务中心	1,308,875,440.89	2.68%
合计	--	14,138,975,189.92	28.94%

主要供应商其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	724,109,285.70	568,901,153.13	27.28%	主要系本期销售规模增加所致
管理费用	1,778,132,603.96	1,639,320,884.26	8.47%	主要系本期区域扩张及开发项目增加所致
财务费用	341,607,443.65	382,152,674.65	-10.61%	主要系本期可以资本化的财务费用增加所致

4、研发投入

☐ 适用 ☒ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	60,765,682,528.72	42,726,352,228.87	42.22%
经营活动现金流出小计	63,703,617,030.10	47,226,401,502.26	34.89%
经营活动产生的现金流量净额	-2,937,934,501.38	-4,500,049,273.39	
投资活动现金流入小计	41,529,870,583.40	39,756,076,364.49	4.46%
投资活动现金流出小计	45,263,502,303.85	42,332,709,618.69	6.92%
投资活动产生的现金流量净额	-3,733,631,720.45	-2,576,633,254.20	
筹资活动现金流入小计	26,295,526,889.62	31,223,301,473.93	-15.78%
筹资活动现金流出小计	16,405,770,354.86	20,682,907,806.64	-20.68%
筹资活动产生的现金流量净额	9,889,756,534.76	10,540,393,667.29	-6.17%
现金及现金等价物净增加额	3,235,453,335.01	3,460,990,372.84	-6.52%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

☒ 适用 ☐ 不适用

经营活动现金流入小计同比增长主要是因为本期房地产销售回款增加；

经营活动现金流出小计同比增长是由于本期在二三线城市土地购置面积大幅提升所致；

筹资活动产生的现金流入和流出同比减少是公司本年度直接性债务融资和股权融资减少所致；

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

主要原因有：（1）本公司房地产业务利润是来源于公司2015年出售的房地产项目交房结算，而现金流是2017年经营现金流的反映，主要反映了房地产预售现金流入、工程施工回款现金流入，现金流出主要是房地产土地购置和工程费用支付等；（2）公司在建房地产项目施工投入较大及公司土地获取需要资金支付导致经营性现金流为负；（3）公司施工业务产生利润，但多数工程根据施工合同需要前期投入施工款项，形成应收账款较大，对经营性现金流入造成一定影响。

三、非主营业务分析

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	614,063,571.29	66.69%	主要为转让深圳中南房	不具有持续性

			地产公司股权收益	
公允价值变动损益	-35,773.23	0.00%	以公允价值计量的金融资产变动	不具有可持续性
资产减值	256,456,280.12	27.85%	主要是公司建筑施工业务应收账款坏账计提	具有行业特征，有持续性
营业外收入	33,216,346.81	3.61%	主要是政府补助收入	不具有可持续性
营业外支出	162,425,532.98	17.64%	主要是延期交房等原因导致的合同违约	不具有可持续性

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2017 年末		2016 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	14,269,939,756.38	8.15%	9,040,699,662.87	7.72%	0.43%	主要是本期销售回款及公司融资增加所致
应收账款	7,331,528,120.17	4.19%	6,508,496,907.68	5.56%	-1.37%	主要是建筑业务产值增长所致
存货	110,985,424,495.30	63.42%	74,130,977,816.26	63.29%	0.13%	主要是土地储备大幅增加所致
投资性房地产	2,222,500,763.14	1.27%	1,186,438,929.76	1.01%	0.26%	主要是海门中南城由固定资产转入所致
长期股权投资	1,530,330,028.54	0.87%	508,239,822.07	0.43%	0.44%	主要是房地产合营公司增长所致
固定资产	3,199,348,216.74	1.83%	1,869,053,603.57	1.60%	0.23%	主要是总部大楼由在建工程转入所致
在建工程	59,058,483.63	0.03%	500,013,182.01	0.43%	-0.40%	主要是总部大楼转出所致
短期借款	7,193,240,000.00	4.11%	3,427,000,000.00	2.93%	1.18%	建筑工程施工流动资金借款融资所致
长期借款	26,696,306,903.00	15.25%	15,465,801,570.00	13.20%	2.05%	房地产开发项目增长融资增长所致

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

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)	24,341,361.33	-221,953.44				9,469,918.00	14,649,489.89
3.可供出售金融资产	50,000,000.00				583,100,000.00		633,100,000.00
金融资产小计	74,341,361.33	271,275.76			583,100,000.00	9,963,147.20	647,749,489.89
上述合计	74,341,361.33	271,275.76			583,100,000.00	9,963,147.20	647,749,489.89
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐ 是 ☒ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
1. 货币资金	369,401.65	保证金存款、质押借款等
2. 固定资产	38,361.60	抵押借款
3. 存货	4,940,269.69	抵押借款、质押借款等

五、投资状况

1、总体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,227,467,253.07	867,876,549.86	41.43%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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	计入权益的累计公允价值变动	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	中泰桥梁	699,740.60	公允价值计量	674,870.00	-284,580.00	0.00	0.00	0.00	0.00	390,290.00	交易性金融资产	自有资金
合计			699,740.60	--	674,870.00	-284,580.00	0.00	0.00	0.00	0.00	390,290.00	--	--

(2) 衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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	35,549	304,269. 14	0	0	0.00%	153,754. 25	补充流 动资金	0
合计	--	458,023. 39	35,549	304,269. 14	0	0	0.00%	153,754. 25	--	0
募集资金总体使用情况说明										
经中国证券监督管理委员会《关于核准江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]2851号）核准，中南建设采用非公开发行方式发行人民币普通股（A股）316,076,293股（每股面值1元），发行价格为每股14.68元，募集资金总额为人民币4,639,999,981.24元，扣除承销费等发行费用人民币59,766,076.05元，实际募集资金净额人民币4,580,233,905.19元。上述资金到位情况经大信会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具了“大信验字[2016]第15-00009号”的验资报告审验确认。公司已经对募集资金进行了专户储存管理。 截至2017年12月31日，本公司募集资金直接投入募投项目214,476.29万元，以募集资金置换已预先投入的自筹资金89,792.86万元，累计投入募投项目304,269.14万元。暂时补充流动资金153,817.98万元，募投资金专户余额为14.12万元。										

（2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

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	23,323.02	132,041.14	53.24%	2019年12月31日	11,165.56	不适用	否
太仓中南世纪城	否	80,000	80,000	6,010	43,785.83	54.73%	2018年04月25日	12,910.25	不适用	否
青岛中南世纪城	否	70,000	70,000	6,215.98	68,442.17	97.77%	2019年12月25日	6,977.39	不适用	否
偿还银行贷款	否	60,000	60,000		60,000	100.00%			是	否
承诺投资项目小计	--	470,000	458,023.39	35,549	304,269.14	--	--	31,053.2	--	--
超募资金投向										
无										

合计	--	470,000	458,023.39	35,549	304,269.14	--	--	31,053.2	--	--
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，公司独立董事发表相关独立意见、会计师出具鉴证报告、保荐机构也发表了意见。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 1、2016 年 7 月 13 日召开第六届董事会第四十一次会议审议通过了《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》。拟继续使用不超过 220,000 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。公司分别于 2016 年 12 月 29 日、2017 年 6 月 26 日、2017 年 7 月 6 日将募集资金归还至募集资金专用账户。 2、2017 年 7 月 7 日召开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 12 月 19 日间分次将上述实际使用 178,652 万元中的 24,834.02 万元，提前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。									
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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☒ 适用 ☐ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
深圳市和润达投资有限公司	中南（深圳）房地产开发有限公司 47%	2017 年 11 月 11 日	48,692	-336.99	增加合并报表投资收益 52174 万元	86.12 %	协商定价	否	无	是	是		

	股权												
--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

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
文昌中南房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	150000000	2,115,992,857.03	636,609,091.66	513,909,828.10	138,860,427.55	113,637,714.81
海门中南世纪城开发有限公司	子公司	房地产开发	350000000	6,698,963,480.11	1,194,823,698.09	361,765,039.13	-46,473,858.49	-46,648,478.25
南通中南新世界开发有限公司	子公司	房地产开发	288600000	20,605,126,237.49	543,584,474.46	1,322,582,473.68	-28,797,030.49	-18,416,379.07
淮安中南世纪城房地产有限公司	子公司	房地产开发	520000000	3,220,442,005.62	545,707,393.29	403,953,236.66	72,109,772.33	48,930,615.39
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	500000000	1,790,872,721.45	563,876,180.26	1,723,849,309.18	199,308,805.57	127,830,273.34
青岛海湾新城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	90000000	1,736,148,369.95	298,431,355.06	345,190,077.15	76,519,583.79	53,059,947.56
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	1020000000	5,391,894,948.67	1,152,551,732.48	1,166,259,308.68	109,833,076.74	69,773,896.30
泰安中南城市投资有限责任公司	子公司	房地产开发	282560000	1,229,382,950.66	342,596,685.70	230,024,543.91	82,833,677.17	59,511,312.25

常熟中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	300000000	4,274,478,488.73	1,602,596,565.82	289,377,270.13	281,503,377.95	233,508,856.46
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	400000000	2,713,215,564.98	483,284,536.17	1,287,882,040.00	91,615,659.72	64,279,589.49
南通华城中南房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	161000000	232,822,699.24	-272,157,481.65	432,990,650.36	-484,225,746.29	-500,235,365.80
南京中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	980504000	3,060,606,267.80	1,043,907,460.26	888,699,859.02	157,831,489.39	118,379,561.61
南京中南新锦城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	500000000	4,430,888,568.77	499,582,399.25	1,714,795,385.96	59,808,326.29	39,468,583.82
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	404730000	1,127,933,751.09	459,748,872.91	720,026,892.55	113,505,836.76	85,004,624.08
海门中南房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100000000	2,517,229,405.83	175,917,611.89	458,532,587.92	154,539,245.97	105,170,310.17
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	子公司	建筑施工	8000000000	27,593,577,193.59	6,700,585,365.52	11,712,486,009.31	460,617,022.94	328,338,614.53
潜江中南房地产发展有限公司	子公司	房地产开发	169500000	1,060,179,238.74	-114,547,874.25	217,275,290.07	-185,741,611.69	-185,973,068.49
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	子公司	房地产开发	825800000	2,874,810,334.86	761,229,724.87	305,738,394.94	-103,338,446.63	-72,513,250.01

报告期内取得和处置子公司的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司未来发展的展望

1、2018年公司发展展望及年度计划

2018年公司重点工作要紧紧围绕“提质增效”这一主题，做大做强房地产开发与建筑施工双主业：

（1）2018年，中南置地计划实现权益销售金额880亿元，建筑业务确保实现产值180亿元；

2018年，中南置地要深度布局三大城市群，加强巩固长三角，加快拓展珠三角、京津冀。进一步深耕海南、昆明、成都、西安、郑州、武汉、长沙、济南、天津等有发展前景的区域中心城市，同时在周边寻找1-3个资源丰富的“粮仓”项目。2018年，要在现有19个战区基础上孵化2-3个新的战区；

（3）2018年，中南置地要紧抓房地产行业集中度提升的窗口期，加快兼并收购项目和中小型房企，2018年兼并收购类项目货值占比不低于30%；

（4）2018年，中南建筑新承接合同订单400亿元，业务结构逐步向常规业务类、基础设施与投融资业务类和EPC与公共建筑投资类之间5:3:2 的比例优化；

（5）2018年，公司将拓展更多的融资渠道，尝试房地产基金、海外债券融资等手段，并采取有效的方式控制公司负债率的提升。

2、未来面临的风险和对策

报告期内，公司正在开发建设的房地产项目预售情况较为良好，但公司主营业务经营中的风险因素仍然存在，公司未来发展面临的主要风险如下：

（1）政策风险

房地产和金融投资均与国家宏观经济形势及政策具有高度相关性，受到相关部门较为严厉的监管，并且相关政策具有一定的不确定性，可能对公司的经营环境和经营成果带来较大影响。

应对措施：公司将密切关注宏观形势，坚持顺应地产调控政策的要求，坚持国家提出的“房子是用来住的、不是用来炒的”口号，顺应主流市场，以开发适应购房者居住需求的产品为目的。

（2）市场风险

房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，加之政策调控的不确定风险，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险，会对市场形成一定程度的冲击，未来房地产市场的竞争越来越激烈，土地价格持续居高不下，从而加剧了市场风险。

应对措施：公司将加强市场监测，适时调整营销策略，继续以“高周转”为原则，从项目设计、成本控制、产品质量、工程进度、市场营销等全方面提升公司综合经营能力，提高企业的核心竞争力，有针对性的开发区域市场，提高市场份额，以应对激烈的市场竞争。另一方面公司在土地投资上，必须本着“找洼城、寻洼区、拿洼地”的思路去拓展项目，加大寻找价格明显偏低、短期不看好、中期有利好、长期有潜力的城市区域，实现超额收益。不鼓励在热点地区、热点区域去拿高价地，以控制风险。

（3）财务风险

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对公司的经营和发展起到重要的作用。2018 年，去杠杆、防风险将持续很长时间，融资环境的趋紧对公司融资能力提出了更高的要求。

应对措施：公司将继续坚持小地块开发，高周转快速回款的策略，加强资金管理，合理创新融资方式，确保公司资金链安全。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017 年 06 月 09 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《江苏中南建设集团股份有限公司投资者关系活动记录表 009 号》
2017 年 07 月 04 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《江苏中南建设集团股份有限公司投资者关系活动记录表 010 号》
2017 年 07 月 05 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网投资者关系信息《江苏中南建设集团股份有限公司投资者关系活动记录表 011 号》
接待次数		3	
接待机构数量		10	
接待个人数量		16	
接待其他对象数量		58	
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		未有重大未公开信息披露、透露、泄露。	

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

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2017年度，以总股本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）进行分配，共计分配利润74,195,775.94元，不进行资本公积金转增股本。

2016年度，以总股本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）进行分配，共计分配利润55,646,831.96元，不进行资本公积金转增股本。

2015年度，以总股本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）进行分配，共计分配利润59,356,620.76元，以资本公积金每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

分红年度	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	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的比例
2017 年	74,195,775.94	602,661,579.89	12.31%	0.00	0.00%
2016 年	55,646,831.96	338,572,446.19	16.44%	0.00	0.00%
2015 年	59,356,620.76	351,339,698.00	16.89%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

☒ 适用 ☐ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.20
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	3,709,788,797
现金分红总额（元）（含税）	74,195,775.94
可分配利润（元）	742,843,193.43
现金分红占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	

公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20 %
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
2017 年度，以总股本 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）进行分配，共计分配利润 74,195,775.94 元，不进行资本公积金转增股本。

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺	中南城市建设投资有限公司		(1)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，中南房地产、中南集团和陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：（一）保证上市公司人员独立 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。2、上市公司董事、监事及	2009 年 07 月 15 日	长期	未违反承诺

			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。 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。 (二) 保证上市公司资产独立完整 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 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。 3、保证上市公司的住所独立于承诺人。 （三）保证上市公司的财务独立 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。2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。 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。4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。5、保证上市公司依法独立纳税。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。（四）保证上市公司机构独立 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。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。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。（五）保证上市公司业务独立 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。 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。 3、保证不与上市公司进行同业竞争。 (2)关于避免和消除同业竞争的承诺：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，中南房地产、中南集			
--	--	--	--	--	--	--

			团、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。(3) 关于减少并规范关联交易的承诺：就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与上市公司发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简			
--	--	--	--	--	--	--

			称"承诺人") 承诺：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。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	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		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	2015 年 04 月 15 日	长期	未违反承诺

			司将依法承担赔偿责任。			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	中南城市建设投资有限公司;陈昱含		(1)关于税务补偿的承诺:中南房地产业有限公司和陈昱含(以下简称"承诺人")目前分别持有南通建筑工程总承包有限公司(以下简称"南通总承包")97.36%和 2.64%股权。鉴于南通总承包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南通总承包及南通市	2009 年 07 月 15 日	长期	未触发履约条件

			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，并由此导致南通总承包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，根据目前对南通总承包的持股比例承担南通总承包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。（2）关于明确"税务补偿承诺"中责任期限的专项说明：鉴于南通建筑工程总承包有			
--	--	--	--	--	--	--

			限公司（以下简称"南通总承包"）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，中南房地产业有限公司和陈昱含（以下简称"承诺人"）就所出具的税务补偿承诺中的责任期限明确如下：南通总承包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；南通总承包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。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

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

☐ 适用 ☒ 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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

☐ 适用 ☒ 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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

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

☒ 适用 ☐ 不适用

公司于2017年1月出售飞机，产生89,204,736.28元资产处置损失，公司应于2016年12月31日根据预计可收回金额低于账面价值的计提固定资产减值准备，因财务人员对融资租赁业务不熟悉，对此事件对公司报表的影响认识不足，未及时进行账务处理。

在合并报表中，本公司对2016年度财务相应数据进行了追溯调整，调减固定资产89,204,736.28元，调增递延所得税资产17,166,606.43元，调增资产减值损失89,204,736.28元，调减所得税费用17,166,606.43元，调减2016年年末未分配利润72,038,129.85元。

详见公司于2018年4月27日披露的《公司前期会计差错更正及追溯调整的公告》。

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

√ 适用 □ 不适用

本报告期以非同一控制下企业合并增加7家房地产公司和1家市政工程公司，处置子公司股权减少纳入合并报告范围公司1家，新设84家公司。具体请见公司财务报告附注6合并范围变动。

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	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	郑建利、曹阳
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □ 不适用

公司聘请致同会计师事务所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

□ 适用 √ 不适用

十一、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、其他在定期报告披露的诉讼、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
海门中南世纪城开发有限公司因	1,990.9	否	等待开庭	未有结果	未到执行阶段

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					
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	等待开庭	未有结果	未到执行阶段
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，申请复议	已经执行	已经执行
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	等待开庭	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	调解过程中	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	7247	否	等待开庭	未有结果	未到执行阶段
成都市第四建筑工程公司与南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	10487	否	等待开庭	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	2349	否	等待开庭	未有结果	未到执行阶段
江苏镇江安装集团有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	272.38	否	等待开庭	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	等待开庭	未有结果	未到执行阶段
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	未明确金额	否	清算调解过程中	未有结果	未到执行阶段

十四、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十五、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

√ 适用 □ 不适用

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。

十六、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

√ 适用 □ 不适用

公司分别于2017年4月20日和2017年5月9日召开六届董事会五十五次会议和2017年第五次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司2017年员工持股计划（草案）及其摘要的议案》，于2017年5月17日召开七届董事会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》，具体内容详见刊登于2017年4月22日、2017年5月10日和2017年5月18日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的公告。

截止2017年11月8日，“中海信托-中南建设员工持股计划集合资金信托计划”已通过二级市场购买的方式累计购买公司股票130,758,148股，占公司总股本的3.5247%，成交均价为6.733元/股。公司员工持股计划已完成股票购买，该员工持股计划所购买的股票锁定期为12个月，即2018年11月7日解锁。

十七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

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
金丰环球装饰工程（天津）有限公司、江苏中南建设装饰有限公司	同一控制方	提供劳务	装饰工程	市场定价	市场定价	35,880.61	1.00%	30,000	是	转账	35880.61	2017年04月25日	中国证券报、上海证券报、证券时报及巨潮资讯网
北京城建中南土木工程集团有限公司	同一控制方	提供劳务	地基工程	市场定价	市场定价	11,199.68	0.20%	35,000	否	转账	11199.68	2017年04月25日	中国证券报、上海证券

司及其子公司													报、证券时报及巨潮资讯网
江苏中南物业管理有限公司及其子公司	同一控制方	提供劳务	地基工程	市场定价	市场定价	18,606.83	100.00%	20,000	否	转账	18,606.83	2017年04月25日	中国证券报、上海证券报、证券时报及巨潮资讯网
中南控股集团有限公司及其子公司	同一控制方	接受提供劳务	其他零星服务	市场定价	市场定价	2,568.63	0.08%	5,000	否	转账	2,568.63	2017年04月25日	中国证券报、上海证券报、证券时报及巨潮资讯网
合计				--	--	68,255.75	--	90,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				日常关联交易金额总额未超过年度股东大会批准额度,存在部分预计数与实际数差异较大的情况，其中与北京中南土木集团业务金额差距较大，主要是关联方企业战略调整，由地基市政工程转向政府 PPP 项目、地铁项目为主，本公司房地产地基业务市场化招标，双方合作减少。									
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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

√ 适用 □ 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
中南控股集团有限公司	控股股东	南通锦益置业有限公司	房地产开发	20000 万元	366,614.81	17,954.75	-1,932.75
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		该公司项目位于南通开发区，项目名称“中南熙悦”。					

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

□ 是 √ 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

为完成公司于 2016 年12月3日中标的杭州大江东产业集聚区地下综合管廊PPP项目，江苏中南建设集团股份有限公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司与北京城建中南土木工程集团有限公司签署《杭州大江东产业集聚区青西三路、河景路地下综合管廊工程PPP项目项目施工合同》。根据合同，中南建筑与政府方出资代表杭州大江东投资开发有限公司合资成立项目公司，由中南土木承接该项目施工，总施工合同预计55000万元。

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
关于组成联合体共同建设 PPP 项目的关联交易的公告	2017 年 06 月 12 日	巨潮资讯网

十八、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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海励治房地产开发有限公司	2016 年 08 月 18 日	64,000	2016 年 09 月 07 日	64,000	连带责任保证	24 个月	否	是
南京锦安中垠房地产开发有限公司	2016 年 08 月 25 日	179,200	2016 年 09 月 15 日	124,800	连带责任保证	24 个月	否	是
海门锦嘉置业有限公司	2017 年 08 月 24 日	21,000	2017 年 09 月 14 日	21,000	连带责任保证	36 个月	否	是
常熟冠城宏翔房地产有限公司	2017 年 12 月 01 日	66,150	2017 年 12 月 18 日	66,150	连带责任保证	36 个月	否	是
苏州天宸房地产开发有限公司	2017 年 12 月 01 日	13,500	2017 年 12 月 18 日	13,500	连带责任保证	36 个月	否	是
常熟志诚房地产开发有限公司	2017 年 12 月 01 日	11,250	2017 年 12 月 18 日	11,250	连带责任保证	36 个月	否	是
报告期内审批的对外担保额度		111,900		报告期内对外担保实际		111,900		

合计（A1）				发生额合计（A2）				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		355,100		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		300,700		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
南通中南新世界中心开发有限公司	2015 年 07 月 08 日	70,000	2015 年 07 月 24 日	70,000	连带责任保证	120 个月	否	是
昆山中南锦城房地产开发有限公司	2016 年 05 月 10 日	40,000	2016 年 05 月 30 日	27,125	连带责任保证	36 个月	否	是
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2016 年 05 月 26 日	50,000	2016 年 06 月 15 日	50,000	连带责任保证	24 个月	否	是
南京中南御锦城房地产开发有限公司	2016 年 08 月 25 日	65,000	2016 年 09 月 15 日	65,000	连带责任保证	24 个月	是	是
天津市富海房地产开发有限公司	2016 年 10 月 31 日	50,000	2016 年 11 月 16 日	50,000	连带责任保证	12 个月	是	是
万宁中南城房地产发展有限责任公司	2016 年 10 月 31 日	20,000	2016 年 11 月 21 日	20,000	连带责任保证	36 个月	否	是
武汉锦御中南房地产开发有限公司	2017 年 01 月 19 日	105,000	2017 年 02 月 15 日	105,000	连带责任保证	24 个月	否	是
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	2017 年 01 月 19 日	48,000	2017 年 02 月 15 日	48,000	连带责任保证	24 个月	否	是
南通锦庭置业有限公司	2017 年 03 月 01 日	65,000	2017 年 03 月 20 日	65,000	连带责任保证	36 个月	否	是
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	2017 年 04 月 07 日	44,000	2017 年 04 月 28 日	44,000	连带责任保证	24 个月	否	是
无锡中南雅苑置地有限公司	2017 年 04 月 07 日	40,000	2017 年 04 月 28 日	40,000	连带责任保证	24 个月	否	是

	日							
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2017 年 04 月 25 日	3,500	2017 年 05 月 18 日	3,500	连带责任保证	24 个月	否	是
文昌中南房地产开发有限公司	2017 年 06 月 13 日	100,000	2017 年 06 月 30 日	100,000	连带责任保证	36 个月	否	是
南通锦益置业有限公司	2017 年 06 月 13 日	150,000	2017 年 06 月 30 日	150,000	连带责任保证	36 个月	否	是
杭州中南御锦置业有限公司	2017 年 06 月 13 日	130,000	2017 年 06 月 30 日	130,000	连带责任保证	36 个月	否	是
儋州中南房地产开发有限公司	2017 年 07 月 15 日	35,000	2017 年 08 月 02 日	35,000	连带责任保证	36 个月	否	是
海门中南新锦信房地产开发有限公司	2017 年 07 月 15 日	45,000	2017 年 08 月 02 日	45,000	连带责任保证	18 个月	否	是
成都中南世纪房地产开发有限公司	2017 年 07 月 15 日	150,000	2017 年 08 月 02 日	150,000	连带责任保证	24 个月	否	是
成都中南骏锦房地产开发有限公司	2017 年 07 月 15 日	60,000	2017 年 08 月 02 日	60,000	连带责任保证	24 个月	否	是
嘉兴锦善置业有限公司	2017 年 07 月 15 日	23,000	2017 年 08 月 02 日	23,000	连带责任保证	24 个月	否	是
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2017 年 08 月 24 日	28,000	2017 年 09 月 14 日	28,000	连带责任保证	24 个月	否	是
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2017 年 08 月 10 日	101,000	2017 年 09 月 13 日	101,000	连带责任保证	36 个月	否	是
常熟中南金锦置地有限公司	2017 年 07 月 15 日	210,000	2017 年 10 月 26 日	210,000	连带责任保证	24 个月	否	是
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	2017 年 07 月 15 日	58,000	2017 年 10 月 26 日	55,000	连带责任保证	24 个月	否	是

杭州锦易置业有限公司	2017 年 07 月 15 日	62,000	2017 年 10 月 26 日	62,000	连带责任 保证	12 个月	否	是
无锡中南雅苑置地 有限公司	2017 年 08 月 24 日	25,000	2017 年 10 月 26 日	25,000	连带责任 保证	24 个月	否	是
太仓中南雅苑房地 产开发有限公司	2017 年 08 月 24 日	20,000	2017 年 10 月 26 日	20,000	连带责任 保证	36 个月	否	是
杭州中南锦望置业 有限公司	2017 年 08 月 24 日	85,000	2017 年 10 月 26 日	85,000	连带责任 保证	36 个月	否	是
南通锦宏置业有限 公司	2017 年 09 月 22 日	15,000	2017 年 10 月 26 日	15,000	连带责任 保证	18 个月	否	是
南通锦益置业有限 公司	2017 年 09 月 22 日	20,000	2017 年 10 月 26 日	20,000	连带责任 保证	18 个月	否	是
嘉兴中南锦乐嘉房 地产开发有限公司	2017 年 08 月 24 日	150,000	2017 年 12 月 19 日	150,000	连带责任 保证	28 个月	否	是
嘉兴锦善置业有限 公司	2017 年 09 月 22 日	42,000	2017 年 12 月 19 日	42,000	连带责任 保证	36 个月	否	是
武汉锦苑中南房地 产开发有限公司	2017 年 08 月 24 日	20,000	2017 年 12 月 19 日	20,000	连带责任 保证	24 个月	否	是
武汉锦苑中南房地 产开发有限公司	2017 年 12 月 01 日	26,000	2017 年 12 月 19 日	26,000	连带责任 保证	24 个月	否	是
武汉中南锦悦房地 产开发有限公司	2017 年 12 月 01 日	30,000	2017 年 12 月 19 日	30,000	连带责任 保证	24 个月	否	是
成都中南锦腾房地 产开发有限公司	2017 年 10 月 27 日	150,000	2017 年 12 月 19 日	136,100	连带责任 保证	24 个月	否	是
北京长岛新业企业 管理有限公司	2017 年 10 月 27 日	60,000	2017 年 12 月 19 日	60,000	连带责任 保证	36 个月	否	是
成都中南安居房地	2017 年	30,000	2017 年 12 月	26,700	连带责任	48 个月	否	是

产开发有限公司	10 月 27 日		19 日		保证			
青岛中南城房地产有限公司	2017 年 08 月 24 日	70,000	2017 年 12 月 19 日	60,000	连带责任保证	24 个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		2,605,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		2,170,300		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		2,832,725		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		2,337,425		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		2,716,900		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		2,282,200		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		3,187,825		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		2,638,125		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				187.73%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				111,900				
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）				2,526,225				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				0				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				2,638,125				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				0				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				0				

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十九、社会责任情况

1、履行社会责任情况

完成海门慈善幼儿园、健康小屋、中南私塾、大国工匠传系的部分推进工作，完成公益骑行等活动的配合工作和监督工作，完成爱心礼包品牌活动中的海门福利院礼包活动。继续进行希望小学工程援助项目，继续为家乡基础设施建设做贡献。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司未参与精准扶贫活动。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

不适用

本公司主要从事民用建筑施工、房地产开发业务，不会对水、大气、土壤、声音等环境产生严重的危害，不属于环保部门公布的重点排污单位。

二十、其他重大事项的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十一、公司子公司重大事项

☐ 适用 ☒ 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	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	800,126,279	21.57%				-790,175,732	-790,175,732	9,950,547	0.27%
3、其他内资持股	800,126,279	21.57%				-790,175,732	-790,175,732	9,950,547	0.27%
其中：境内法人持股	790,190,732	21.30%				-790,190,732	-790,190,732	0	0.00%
境内自然人持股	9,935,547	0.27%				15,000	15,000	9,950,547	0.27%
二、无限售条件股份	2,909,662,518	78.43%				790,175,732	790,175,732	3,699,838,250	99.73%
1、人民币普通股	2,909,662,518	78.43%				790,175,732	790,175,732	3,699,838,250	99.73%
三、股份总数	3,709,788,797	100.00%				0	0	3,709,788,797	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

2017年4月20日，公司2016年非公开发行限售股份790,190,732股解除限售上市流通。

本报告期，公司董事鲁贵卿先生通过二级市场购买本公司股票20,000股，新增高管锁定股15,000股。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 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

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
方正富邦基金－民生银行－平安信托－平安财富*汇泰 186 号单一资金信托	170,299,727	170,299,727			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
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	170,299,727	170,299,727			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
泰达宏利基金－工商银行－陕西省国际信托股份有限公司	170,299,727	170,299,727			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
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	119,209,807			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券－工行－华融分级固利 3 号限额特定资产管理计划	5,220,058	5,220,058			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券－工行－华融分级固利 6 号限额特定资产管理计划	5,220,058	5,220,058			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券－工行－华融分级固利 12 号限额特定资产管理计划	3,480,038	3,480,038			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券－工行－华融分级固利 11 号限额特定	5,220,058	5,220,058			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日

资产管理计划						
华融证券—工行—华融分级固利 9 号限额特定资产管理计划	5,220,058	5,220,058			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券—工行—华融分级固利 14 号限额特定资产管理计划	5,220,058	5,220,058			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券—工行—华融分级固利 17 号限额特定资产管理计划	5,220,058	5,220,058			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券—工商银行—华融分级固利 22 号集合资产管理计划	5,220,058	5,220,058			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券—工商银行—华融分级固利 21 号集合资产管理计划	5,220,058	5,220,058			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券—工商银行—华融分级固利 19 号集合资产管理计划	3,480,038	3,480,038			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券—工商银行—华融分级固利 24 号集合资产管理计划	5,220,058	5,220,058			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券—工商银行—华融分级固利 27 号集合资产管理计划	5,220,057	5,220,057			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券—工商银行—华融分级固利 28 号集合资产管理计划	5,220,057	5,220,057			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券—工商银行—华融分级固利 25 号集合资产管理计划	5,220,057	5,220,057			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日

华融证券－工商银行－华融分级固利 29 号集合资产管理计划	5,220,057	5,220,057			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券－工商银行－华融分级固利 31 号集合资产管理计划	5,220,057	5,220,057			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券－工商银行－华融分级固利 40 号集合资产管理计划	5,220,057	5,220,057			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券－工商银行－华融分级固利 39 号集合资产管理计划	17,400,190	17,400,190			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券－工商银行－华融分级固利 33 号集合资产管理计划	5,220,057	5,220,057			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
华融证券－招商证券－华融兴盛 7 号集合资产管理计划	52,200,557	52,200,557			非公开发行解除限售	2017 年 4 月 20 日
高管限售股份	9,935,547	0	15,000	9,950,547	高管锁定股	遵守董监高持股管理办法规定执行
合计	800,126,279	790,190,732	15,000	9,950,547	--	--

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 □ 不适用

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
股票类						
中南建设非公开发行股票	2016 年 04 月 19 日	14.68	316,076,293	2017 年 04 月 20 日	316,076,293	
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						

其他衍生证券类

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

2016年4月20日公司非公开发行股份上市，共计316,076,293股，公司2015年每10股送15股，因此非公开发行股份数量增加至790,190,732股，2017年4月20日，公司非公开发行限售股份上市流通。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

3、现存的内部职工股情况

☐ 适用 ☒ 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	69,750	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	58,331	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
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	54.26%	2,013,104,075	0	0	2,013,104,075	质押	1,812,809,257
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	4.59%	170,299,727	0		170,299,727		
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	4.37%	161,972,962			161,972,962		
方正富邦基金	其他	3.59%	133,201			133,201		

一民生银行一 平安信托一平 安财富*汇泰 186 号单一资金 信托			1,894			,894		
中海信托股份 有限公司一中 海信托一中南 建设员工持股 计划集合资金 信托计划	其他	3.52%	130,75 8,148			130,758 ,148		
华安未来资产 一宁波银行一 中国民生信托 一中国民生信 托·大家风范 002 号单一信托	其他	3.21%	119,20 9,807			119,209, 807		
华融证券一招 商证券一华融 兴盛 7 号集合资 产管理计划	其他	1.12%	41,674, 657			41,674, 657		
华融证券一工 商银行一华融 分级固利 39 号 集合资产管理 计划	其他	0.37%	13,668, 190			13,668, 190		
中央汇金资产 管理有限责任 公司	国有法人	0.37%	13,606, 000			13,606, 000		
陈昱含	境内自然人	0.36%	13,247, 397		9,935,5 47	3,311,85 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）	建信基金一工商银行一华润深国投信托一增利 5 号集合资金信托计划、泰达宏利基金一工商银行一陕西省国际信托股份有限公司、方正富邦基金一民生银行一平安信托一平安财富*汇泰 186 号单一资金信托、华安未来资产一宁波银行一中国民生信托一中国民生信托·大家风范 002 号单一信托、华融证券一招商证券一华融兴盛 7 号集合资产管理计划、华融证券一工商银行一华融分级固利 39 号集合资产管理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，正常流通。							
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，陈昱含为公司实际控制人陈锦石之女。中海信托股份有限公司一中海信托一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。华融证券一招商证券一华融兴盛 7 号集合资产管理计划、华融证券一工商银行一华融分级固利 39 号集合资产管理计划为华融证							

	券管理的集合资产管理计划产品。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	
		股份种类	数量
中南城市建设投资有限公司	2,013,104,075	人民币普通股	2,013,104,075
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	170,299,727	人民币普通股	170,299,727
泰达宏利基金－工商银行－陕西省国际信托股份有限公司	161,972,962	人民币普通股	161,972,962
方正富邦基金－民生银行－平安信托－平安财富*汇泰 186 号单一资金信托	133,201,894	人民币普通股	133,201,894
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
华融证券－招商证券－华融兴盛 7 号集合资产管理计划	41,674,657	人民币普通股	41,674,657
华融证券－工商银行－华融分级固利 39 号集合资产管理计划	13,668,190	人民币普通股	13,668,190
中央汇金资产管理有限责任公司	13,606,000	人民币普通股	13,606,000
招商银行股份有限公司－中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	9,899,910	人民币普通股	9,899,910
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。华融证券－招商证券－华融兴盛 7 号集合资产管理计划、华融证券－工商银行－华融分级固利 39 号集合资产管理计划为华融证券管理的集合资产管理计划产品。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）	无		

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是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

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/单位负责人	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	无			

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

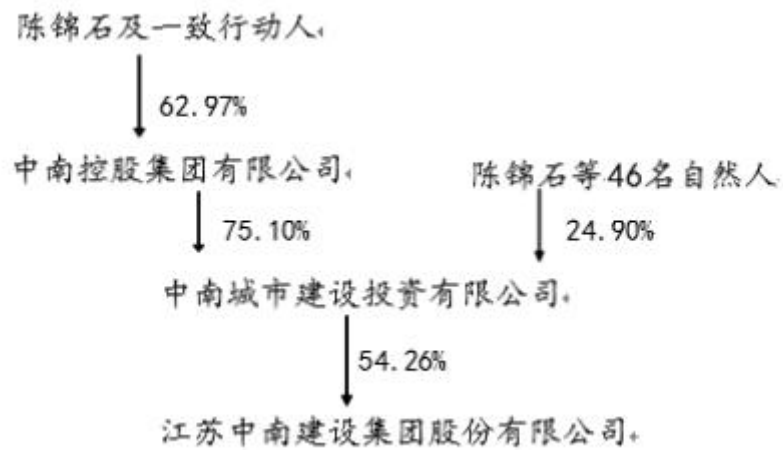
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
陈锦石	中华人民共和国	否
主要职业及职务	中南控股集团有限公司董事长、中南城市建设投资有限公司董事长、江苏中南建设集团股份有限公司董事长、总经理。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

☐ 适用 ☒ 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

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 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	期初持股数 (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)	期末持股数 (股)
陈锦石	董事长、总经理	现任	男	56	2017年05月16日	2020年05月16日	0	0	0	0	0
鲁贵卿	副董事长、董事	现任	男	60	2017年05月16日	2020年05月16日	0	20,000	0	0	20,000
智刚	副总经理、董事	现任	男	46	2017年05月16日	2020年05月16日	0	0	0	0	0
陈小平	副总经理、董事	现任	男	41	2017年05月16日	2020年05月16日	0	0	0	0	0
钱军	董事、财务总监	现任	男	41	2017年05月16日	2020年05月16日	0	0	0	0	0
陈昱含	董事、中南置地总经理	现任	女	33	2017年05月16日	2020年05月16日	13,247,398	0	0	0	13,247,398
李若山	董事	现任	男	69	2017年05月16日	2020年05月16日	0	0	0	0	0
金德钧	独立董事	现任	男	74	2017年05月16日	2020年05月16日	0	0	0	0	0
倪俊骥	独立董事	现任	男	40	2017年05月16日	2020年05月16日	0	0	0	0	0
曹益堂	独立董事	现任	男	42	2017年05月16日	2020年05月16日	0	0	0	0	0

黄峰	独立董事	现任	男	48	2017 年 05 月 16 日	2020 年 05 月 16 日	0	0	0	0	0
张良	监事会 主席	现任	男	44	2017 年 09 月 12 日	2020 年 05 月 16 日	0	0	0	0	0
张剑兵	监事	现任	男	57	2017 年 05 月 16 日	2020 年 05 月 16 日	0	0	0	0	0
赵桂香	职工监 事	现任	女	42	2017 年 05 月 16 日	2020 年 05 月 16 日	0	0	0	0	0
陆亚行	副总经 理	现任	女	57	2017 年 05 月 25 日	2020 年 05 月 16 日	0	0	0	0	0
施建华	副总经 理	现任	男	54	2017 年 05 月 25 日	2020 年 05 月 16 日	0	0	0	0	0
陶燕	副总经 理	现任	女	49	2017 年 05 月 25 日	2020 年 05 月 16 日	0	0	0	0	0
张伟	董事会 秘书	现任	男	37	2017 年 05 月 25 日	2020 年 05 月 16 日	0	0	0	0	0
涂子沛	董事	离任	男	45	2017 年 05 月 16 日	2018 年 03 月 30 日	0	0	0	0	0
陆建忠	监事会 主席	离任	男	53	2017 年 05 月 16 日	2017 年 08 月 23 日	0	0	0	0	0
窦军	监事	离任	男	40	2014 年 03 月 27 日	2017 年 05 月 16 日	0	0	0	0	0
张宝忠	监事	离任	男	53	2014 年 03 月 27 日	2017 年 05 月 16 日	0	0	0	0	0
张晓军	副总经 理	离任	男	48	2014 年 03 月 27 日	2017 年 05 月 16 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	13,247,	20,000	0	0	13,267,

							398				398
--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	-----

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
鲁贵卿	董事、副董事长	任免	2017 年 05 月 16 日	公司董事会换届，新当选为副董事长。
钱军	董事、财务总监	任免	2017 年 05 月 16 日	公司董事会换届，新当选为董事。
曹益堂	独立董事	任免	2017 年 05 月 16 日	公司董事会换届，新当选。
张良	监事会主席	任免	2017 年 09 月 12 日	新当选
张剑兵	监事	任免	2017 年 05 月 16 日	公司监事会换届，新当选。
赵桂香	职工监事	任免	2017 年 05 月 16 日	公司监事会换届，新当选。
施建华	副总经理	任免	2017 年 05 月 25 日	新增加副总经理。
陶燕	副总经理	任免	2017 年 05 月 25 日	新增加副总经理。
张伟	董事会秘书	任免	2017 年 05 月 25 日	新任公司董事会秘书。
陆建忠	监事会主席	解聘	2017 年 08 月 23 日	因工作调整原因。
窦军	监事	任期满离任	2017 年 05 月 16 日	公司监事会换届，任期满离任。
张宝忠	监事	任期满离任	2017 年 05 月 16 日	公司监事会换届，任期满离任。
张晓军	副总经理	任期满离任	2017 年 05 月 16 日	任期满离任
涂子沛	董事	离任	2018 年 03 月 30 日	因个人原因离职

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

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

陈锦石先生，EMBA，高级工程师、十二届全国人大代表。现任本公司董事长、总经理、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。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。曾被评为南通市劳动模范，全国“五一”劳动奖章，南通市“民营经济优秀企业家”、海门市建筑业首批优秀企业家、共青团中央“全国优秀进城务工青年”、青岛市“首届外来务工创业奖”、南通市明星企业家、南通市优秀共产党员、南通建筑铁军领军人物。

鲁贵卿先生，教授级高级工程师。现任中南控股集团有限公司总经理。历任中国建筑第五工程局有限公司董事长，中国建筑股份有限公司总经济师。

智刚先生，硕士学历，高级经济师。现任本公司董事、副总经理、中南控股集团有限公司董事。曾任青岛市第一市政工程有限公司经营处副处长、中南控股集团有限公司副总经理、财务总监。

陈小平先生，博士学历，高级经济师。现任本公司董事、副总经理、中南控股集团有限公司董事。曾任中南控股集团有限公司副总经理、常务副总经理。

陈昱含女士，大学本科学历。现任本公司下属中南置地总经理。

钱军先生，历任南通建筑工程总承包有限公司财务经理、江苏中南建设集团股份有限公司财务部经理。现任本公司财务总监。

李若山先生，审计学博士，复旦大学教授、博士导师。历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。现任中南建设董事，复旦大学管理学院MPACC学术主任。

金德钧先生，大学学历，高级工程师，籍贯湖北仙桃，中共党员，1968年12月工作，具有独立董事资格证书，现任本公司独立董事。工作经历：1963年至1968年，在中国科学技术大学近代物理系学习；1968年至1970年，在中国人民解放军农场劳动锻炼；1970年至1998年，历任中国建筑第一工程局技术员、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年被聘为住房和城乡建设部科学技术委员会副主任（常务）；2009年4月，任中国市政工程协会会长。

黄峰先生，现任瑞华会计师事务所合伙人；法学学士；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年期间，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。2008年至今在瑞华会计师事务所工作，任合伙人。现任西藏国策环保科技股份有限公司、北京中关村科技发展股份有限公司独立董事、北京千方科技股份有限公司独立董事、北京恒众诚咨询有限公司执行董事、爱迪星（北京）科技有限公司执行董事、北京万东方科技有限公司监事。

倪俊骥先生，大学学历，律师，籍贯上海。2000年8月工作，现任国浩律师事务所主任律师、合伙人，具有独立董事资格证书。工作经历：2000年至今国浩律师事务所律师，2001年获律师执业证书，无其他兼职。

曹益堂先生，硕士学历，中国国籍，具有独立董事资格证书，现任维格娜丝、红蜻蜓独立董事。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，2011年至2015年任上海金石源和荟股权投资管理合伙企业（有限合伙）合伙人，2016年1月至今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。

张良，男，天津外国语大学学士、中欧国际工商学院工商管理硕士。现任中南控股集团监事会主席。曾先后担任摩托罗拉（中国）电子有限公司人力资源部门经理、天士力控股集团有限公司总裁助理兼人力资源中心总监、旭辉集团副总裁兼首席人力资源官、埃提斯生物技术（上海）有限公司 COO 兼首席人力资源官。

张剑兵，现任中南控股集团有限公司监事会监事会副主席。

赵桂香，复旦 EMBA，现任中南控股集团有限公司监事会监事会副主席、江苏中南建设集团股份有限公司内控负责人。

陆亚行，女，厦门大学 EMBA，高级经济师，现为中南控股集团有限公司副董事长。连续多年荣获“先进工作者”、“文明家庭”等称号，一九九九年以来还获得过南通市、海门市“三八”红旗手、南通市“十佳”妇女、海门市劳动模范、中国十大农民女状元、江苏省劳动模范、中国慈善排行榜十大慈善家等荣誉称号。

陶燕，女，本科学历，教授级高工。现任本公司副总经理。曾任江苏中南建筑产业集团有限公司执行董事。

施建华，硕士学历，高级工程师。现任本公司副总经理。曾任南京中南城市公司总经理、苏南中南城市公司董事长。

张伟，硕士学历。现任本公司董事会秘书。2006年毕业后在中南控股集团有限公司招商部工作，2007年在中南控股集团有限公司上市筹备组工作，2009年取得董事会秘书资格，2010年起任公司证券事务代表。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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			否
陈锦石	中南城市建设投资有限公司	董事长			否
鲁贵卿	中南控股集团有限公司	董事、副董事长			是
智刚	中南控股集团有限公司	董事			否
陈小平	中南控股集团有限公司	董事			否
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	董事			否
陆亚行	中南控股集团有限公司	董事			否
陶燕	中南控股集团有限公司	董事、董事会秘书			否
赵桂香	中南控股集团有限公司	监事			否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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
倪俊骥	中持水务股份有限公司	独立董事			是
黄峰	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	独立董事			是
黄峰	北京千方科技股份有限公司	独立董事			是
黄峰	瑞华会计师事务所	合伙人			是
黄峰	爱迪星（北京）科技有限公司	执行董事、经理			是
黄峰	北京恒众诚咨询有限公司	执行董事、经理			是
黄峰	北京万东方科技有限公司	监事			是
黄峰	北京中天银工程造价咨询事务有限责任公司	执行董事			是
黄峰	哈尔滨信融汇股权投资基金管理有限公司	执行董事			是
黄峰	西藏国策环保科技股份有限公司	独立董事			是

曹益堂	浙江红蜻蜓鞋业股份有限公司	独立董事			是
在其他单位 任职情况的 说明	无				

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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。公司董事、监事、高级管理人员薪酬分别经过公司七届董事会第十八次会议审议，并将经公司2017年度股东大会审议通过。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

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、总经理	男	56	现任	240	否
鲁贵卿	董事	男	60	现任	20	是
智刚	董事、副总经理	男	46	现任	150	否
陈小平	董事、副总经理	男	41	现任	150	否
陈昱含	董事（中南置地总经理）	女	33	现任	200	否
钱军	董事、财务总监	男	41	现任	135	否
李若山	董事	男	69	现任	20	否
涂子沛	董事	男	45	现任	250	否
金德钧	独立董事	男	74	现任	15	否
倪俊骥	独立董事	男	40	现任	15	否
黄峰	独立董事	男	48	现任	15	否
曹益堂	独立董事	男	42	现任	15	否
张良	监事会主席	男	44	现任	115	否
张剑兵	监事	男	57	现任	60	否

赵桂香	职工监事	女	42	现任	60	否
陆亚行	副总经理	女	57	现任	156	否
施建华	副总经理	男	54	现任	60	否
陶燕	副总经理	女	49	现任	60	否
张伟	董事会秘书	男	37	现任	32	否
陆建忠	监事会主席	男	53	离任	72	否
窦军	监事	男	40	离任	20	否
张宝忠	监事	男	53	离任	32	否
张晓军	副总经理	男	48	离任	35	否
合计	--	--	--	--	1,927	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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）	233
主要子公司在职员工的数量（人）	9,906
在职员工的数量合计（人）	10,139
当期领取薪酬员工总人数（人）	10,139
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	2,024
销售人员	2,297
技术人员	4,796
财务人员	613
行政人员	409
合计	10,139
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	6,135
大专	2,924
大专及以下	1,080
合计	10,139

2、薪酬政策

一是坚持低底薪、高激励，坚持按劳分配、按能分配、按效分配，实现薪酬与规模、业绩、效益挂钩，基本保底，上不封顶。

二是加快构建综合管理、项目经理、专业技术、工勤技师四大职业通道。

三是搭好岗位、职务、薪资三大晋升梯子，规范岗位等级、职务等级、薪资等级。

四是完善基本工资、岗位绩效工资、福利补贴、效益奖金、专项激励五大工资单元。结合各产业、各单位、各业务条线的差异性，打造有竞争力的薪酬体系。

3、培训计划

目前公司搭建有6+3人才培养体系，及三位一体人才发展模式，针对不同层级的公司员工，依据胜任力素质模型开展策划不同的内外部培训。

4、劳务外包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

（一）关于股东与股东大会：报告期，公司共组织召开14次股东大会会议，均能严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，在审议重大关联交易事项时，采用了现场会议和网络投票相结合的方式，确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权力。

（二）关于公司与控股股东：公司拥有独立的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东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。报告期公司控股股东通过委托贷款等形式向公司提供了资金支持，未发生控股股东占用公司资金、资产的情况，公司也未发生向控股股东报送未公开信息等行为。

（三）关于董事与董事会：报告期内，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期公司共组织召开18次董事会会议，公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等制度开展工作，认真出席董事会，并就有关审议事项认真履行职责，很好的发挥了董事会的决策作用。

公司董事会下设的四个专门委员会也按照有关工作细则的规定，定期或者不定期的召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。

（四）关于监事与监事会：报告期内，监事会的人数及构成符合法律、法规及《公司章程》的要求。报告期公司共组织召开8次监事会会议，公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真出席监事会会议，就有关审议事项认真履行职责，并就公司重大事项、财务状况、定期报告等进行有效监督并发表核查意见。

（五）关于绩效评价和激励约束机制：公司已逐步建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准和激励约束机制，公司经理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

（六）关于利益相关者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、稳健发展。

（七）公司不断强化信息披露，提升经营管理透明度。①严格按照法律、法规、《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等的规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，并指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，确保所有投资者能够公平获取公司信息。②加强内幕信息管理，认真做好内幕信息知情人登记工作，确保内幕信息保密，维护信息披露的公平原则，保护广大投资者的合法权益；③通过电话、电子邮件、投资者互动平台、接待现场调研、券商策略会等方式加强投资者关系管理。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

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

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）业务：公司业务独立于控股股东及其下属企业，拥有独立完整的市场拓展、生产和销售系统，独立开展业务，不依赖于控股股东或其它任何关联方。

（二）人员：公司人员、劳动、人事及工资完全独立。公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其下属企业担任任何管理职务和领取报酬。

（三）资产：公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统。

（四）机构：公司设立了健全的组织机构体系，独立运作，不存在与控股股东或其职能部门之间的从属关系。

（五）财务：公司有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策。公司独立开设银行账户，独立纳税。

三、同业竞争情况

☐ 适用 ☒ 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
2017 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2017 年 02 月 14 日	2017 年 02 月 15 日	详见 2017 年 2 月 15 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-014
2017 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2017 年 03 月 16 日	2017 年 03 月 17 日	详见 2017 年 3 月 17 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-029
2017 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.44%	2017 年 04 月 06 日	2017 年 04 月 07 日	详见 2017 年 4 月 7 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-039
2017 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2017 年 04 月 27 日	2017 年 04 月 28 日	详见 2017 年 4 月 28 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-063
2017 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2017 年 05 月 09 日	2017 年 05 月 10 日	详见 2017 年 5 月 10 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-068

2016 年年度股东大会	年度股东大会	6.08%	2017 年 05 月 16 日	2017 年 05 月 17 日	详见 2017 年 5 月 17 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-072
2017 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2017 年 06 月 08 日	2017 年 06 月 09 日	详见 2017 年 6 月 9 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-087
2017 年第七次临时股东大会	临时股东大会	9.18%	2017 年 06 月 28 日	2017 年 06 月 29 日	详见 2017 年 6 月 29 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-102
2017 年第八次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2017 年 08 月 01 日	2017 年 08 月 02 日	详见 2017 年 8 月 2 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-126
2017 年第九次临时股东大会	临时股东大会	0.06%	2017 年 09 月 12 日	2017 年 09 月 13 日	详见 2017 年 9 月 13 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-152
2017 年第十次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2017 年 09 月 21 日	2017 年 09 月 22 日	详见 2017 年 9 月 22 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-153
2017 年第十一次临时股东大会	临时股东大会	0.06%	2017 年 10 月 10 日	2017 年 10 月 11 日	详见 2017 年 10 月 11 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-159

2017 年第十二次临时股东大会	临时股东大会	0.06%	2017 年 11 月 14 日	2017 年 11 月 15 日	详见 2017 年 11 月 15 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-176
2017 年第十三次临时股东大会	临时股东大会	0.06%	2017 年 12 月 15 日	2017 年 12 月 16 日	详见 2017 年 12 月 16 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2017-176

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 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	18	18				否	14
倪俊骥	18	18				否	14
曹益堂	12	12				否	8
黄峰	18	18				否	14

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

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 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

详见独立董事2017年履职情况报告。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

董事会下设的战略委员会的履职情况汇总报告：

报告期内，董事会战略委员会就公司所处的行业环境变化情况与外部专家进行了多次交流：

（1）召开公司战略规划研讨会，分析行业形势，明确公司发展路径。（2）针对新产业发展，召开大数据、区块链研讨会，探讨公司新产业投资、运营问题。

董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告：

（1）董事会审计委员会于2018年1月份认真审阅了公司2017年度财务报告及相关资料，召开审计委员会会议与负责公司年度审计工作的项目签字注册会计师协商确定了公司2017年度财务报告审计工作的时间安排。

（2）公司年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题进行了沟通和交流，尤其是对公司关联交易的公允性、必要性，对外担保、资金占用、内部控制的实施等事项进行了详细的询问。

（3）公司拟变更会计师事务所事项与审计委员会进行了沟通，审计委员会对于年报期间更换审计机构表示关心，对独立性、按时保质完成审计工作的要求，并提出了建议。

（4）公司年审注册会计师出具审计意见后，董事会审计委员会于4月18日再一次审阅了公司2017年度财务会计报表，对审计机构工作较为满意，并提出了完善报告的意见。

董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告：

报告期内，薪酬与考核委员会成员勤勉尽责，对公司薪酬考核体系的建设提出了宝贵的意见，对2017年公司董事、监事、高级管理人员薪酬进行审议。

董事会下设提名委员会的履职情况汇总报告：

报告期内，董事会提名委员会对公司提名的董事陈锦石先生、鲁贵卿先生、陈小平先生、智刚先生、陈昱含女士、钱军先生、李若山先生、涂子沛先生任职资格进行审查；对公司提名的独立董事金德钧先生、黄峰先生、倪俊骥先生、曹益堂先生任职资格进行审查；对公司提名的高级管理人员陈锦石先生、张伟先生、陆亚行女士、陈小平先生、智刚先生、陶燕女士、施建华先生、钱军先生任职资格进行审查。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

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

公司建立了高级管理人员的年度薪酬与公司业绩挂钩的绩效考核与激励约束机制，公司董事会根据年度经营目标，确定高管人员的管理职责和考核指标，并根据公司年度计划完成情况，对经营管理层进行考核评定。公司董事会薪酬与考核委员会负责对高级管理人员考核、激励、奖励机制的建立及实施，根据年终考评结果对公司高级管理人员实施奖惩。公司高级管理人员的绩效考评和激励已形成制度化。

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

☐ 是 ☒ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2018 年 04 月 20 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网	
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	88.16%	
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	93.17%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	(1) 公司更正已公布的财务报告；(2) 公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；(3) 公司以前年度公告的 财务报告出现重要错报需要进行追溯调整；(4) 公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；(5) 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；(6) 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。	(1) 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；(2) 公司重大决策未按照法律法规和公司制度履行决策程序；(3) 公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失 效；(4) 公司内部 控制重大或重要缺陷未得到整改；(5) 公司中高级管理人员和高级技术人员流失 严重。(6) 重要业务和关键领域 的决策未开展风险评估、论证不充分；(7) 重要业务未执行公司制度和规章，造成公司经济损失；(8)关键岗位人员流失 30%以上；(9) 子、分公司未建立恰当的内控制度，管理散乱。
定量标准	资产潜在错报：重大缺陷 错报金额≥资产总额的 1%；重要缺陷 资产总额的 0.5%≤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≥营业收入总额的 1%；重要缺陷 营业收入总额的 0.5%≤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≥所有者权益总额的 3%；重要缺陷 所有者权益总额的	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。

	1.5%≤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≥利润总额的5%；重要缺陷 利润总额的3%≤错报金额<利润总额的5%；一般缺陷 错报金额<利润总额的3%。	
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

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司于 2017 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	2018 年 04 月 20 日
内部控制审计报告全文披露索引	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
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

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

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非公开发行 2015 年公司债券（第一期）	15 中南 01	118345.SZ	2015 年 08 月 25 日	2018 年 08 月 25 日	29,000	7.80%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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）	15 中南 02	118387.SZ	2015 年 10 月 20 日	2020 年 10 月 22 日	150,000	7.80%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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（第三期）	15 中南 03	118443.SZ	2015 年 12 月 10 日	2020 年 12 月 10 日	150,000	7.80%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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 01 月 22 日	2021 年 01 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	16 中建 01	118649.SZ	2016 年 04 月 26 日	2019 年 04 月 26 日	150,000	6.50%	每年付息一次，到期一

有限公司 2016 年非公开发行人公司 债券（第一期）							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 年非公开发行人公司 债券（第二期）	16 中南 03	118899.SZ	2016 年 09 月 29 日	2021 年 09 月 29 日	70,000	6.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
江苏中南建筑产业集团有限责任公司 2016 年公司 债券（第一期）	16 中筑 01	136792.SH	2016 年 11 月 07 日	2021 年 11 月 07 日	100,000	6.48%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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）	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 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	17 中南 02	112630.SZ	2017 年 12 月 28 日	2021 年 12 月 28 日	50,000	7.20%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

公司债券上市或转让的交易场所	15 中南 01、15 中南 02、15 中南 03、16 中南 01、16 中南 02、16 中南 03、17 中南 01 和 17 中南 02 上市或转让场所为深圳证券交易所，16 中筑 01 上市场所为上海证券交易所。
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 2017 年 08 月 25 日完成 2017 年的付息工作 15 中南 02：于 2017 年 10 月 20 日完成 2017 年的付息工作 15 中南 03：于 2017 年 12 月 11 日完成 2017 年的付息工作 16 中南 01：于 2017 年 01 月 22 日完成 2017 年的付息工作 16 中建 01：于 2017 年 04 月 26 日完成 2017 年的付息工作 16 中南 02：于 2017 年 07 月 27 日完成 2017 年的付息工作 16 中南 03：于 2017 年 09 月 29 日完成 2017 年的付息工作 16 中筑 01：于 2017 年 11 月 07 日完成 2017 年的付息工作
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）。	15 中南 01：本期债券的期限为 3 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。公司有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末上调本期债券后 1 年的票面利率。公司将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 30 个工作日向投资者披露关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度；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 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发行人。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 个工作日内，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。 15 中南 02：本期债券为 5 年期，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。公司有权决定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，公司将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，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调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。 15 中南 03：本期债券为 5 年期，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。公司有权决定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，公司将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，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调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。债券持有人选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于公司上调票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。 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。 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。 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。 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。 16 中筑 01：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若公司决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 3 年全部到期，公司将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。公司将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若公司不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 4、5 年存续。公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率；公司将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。本期债券的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期内不进行申报的，则被视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。 17 中南 01：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权。公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，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。 17 中南 02：本期债券的期限为 4 年，附第 2 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权。公司将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，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。
--	--

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	长城证券股份有限公司（15 中南 01、16 中建 01）、中山证券有限责任公司（15 中南 02、15 中南 03、）、国泰君安证券股份有限公司（16 中南 01、16 中南 02、17 中南 01、17 中南 02）、德邦证券股份有限公司（16 中南 03）、中泰证券股份有限公司（16 中筑 01）	办公地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 9 层、深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层、上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 17 楼、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	联系人	张腾博、彭雯、姚巍巍、李苗、陈咸耿、李越	联系人电话	010-88366062、0755-82520746、010-59312900、021-68761616、010-59013951
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司			办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层、北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）			无				

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	15 中南 01、15 中南 02、15 中南 03，公司已经按照《募集说明书》约定的用途，在 2015 年使用完毕。 16 中南 01、16 中建 01、16 中南 02 和 16 中南 03、16 中筑 01，在 2016 年年度，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。
年末余额（万元）	45,703
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

15 中南 01、15 中南 02、15 中南 03、16 中建 01、16 中南 01、16 中南 02、16 中南 03：2017 年 6 月 23 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“15 中南 01”、“15 中南 02”、“15 中南 03”、“16 中建 01”、“16 中南 01”、“16 中南 02 和 16 中南 03”的信用状况进行了跟踪评级，分别出具了《江苏中南建设集团股份有限公司主体及“15 中南 01”、“15 中南 02”、“15 中南 03”、16 中建 01”和“16 中南 03”2017 年度跟踪信用评级报告》、《江苏中南建设集团股份有限公司主体及“16 中南 01”和“16 中南 02”2017 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；“15 中南 01”、“15 中南 02”、“15 中南 03”、“16 中建 01”、“16 中南 01”、“16 中南 02”和“16 中南 02”债券信用等级维持 AA+。东方金城国际信用评估有限公司将于公司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。

17 中南 01：2017 年 10 月 25 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“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）”出具了《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）信用评级报告》。根据评级报告，公司主体及债项评级均为 AA+，评级展望稳定。东方金城国际信用评估有限公司将于公司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。

17 中南 02：2017 年 12 月 21 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“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）”出具了《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）信用评级报告》。根据评级报告，公司主体及债项评级均为 AA+，评级展望稳定。东方金城国际信用评估有限公司将于公司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。

16 中筑 01：2017 年 6 月 23 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 中建 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。

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

报告期内，公司未发生需召开公司债券持有人会议召开的情形。

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”和“15中南03”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”2016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”2016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”2016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”2016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“2017年累计新增借款超过上年末净资产的40%”和“2017年累计新增借款超过上年末净资产的60%”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	2017 年	2016 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	139,781.25	121,607.03	14.95%
流动比率	138.87%	157.68%	-18.81%
资产负债率	90.52%	86.17%	4.35%
速动比率	39.91%	35.07%	4.84%
EBITDA 全部债务比	2.52%	2.93%	-0.41%
利息保障倍数	0.31	0.36	-13.89%
现金利息保障倍数	0.75	0.6	25.00%
EBITDA 利息保障倍数	0.36	0.42	-14.29%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

☐ 适用 ☒ 不适用

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2017年6月5日按时足额支付2017年度利息。

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2017年6月26日按时足额支付2017年度利息。

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2016年8月28日按时足额支付2016年度利息。

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），2017年公司已经按时足额支付利息并兑付中南1优2本金。

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605.24亿元，其中已使用授信额度为268.06亿元，剩余授信额度为337.18亿元。报告期内，公司偿还银行贷款148.28亿元。

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2017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；
- 2、截至2017年9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六十。

十三、公司债券是否存在保证人

☐ 是 ☒ 否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2018 年 04 月 25 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字（2018）第 110ZA6041 号
注册会计师姓名	曹阳、郑建利

审计报告正文

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2017年12月31日的合并及公司资产负债表，2017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2017年12月31日的合并及公司财务状况以及2017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

1、事项描述

房地产开发项目的收入占中南建设2017年度营业收入总额的68.82%。中南建设在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：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。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识别为关键审计事项。

2、审计应对

与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：

（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集团的收入确认政策确认;

(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;

(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五-7。

1、事项描述

截止2017年12月31日, 中南建设公司已完工开发产品、开发成本(以下统称“存货”)的账面余额10,591,115万元, 未发生存货跌价。

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识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值评估对的相关审计程序中包括以下程序:

- (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) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察, 询问项目的进度和总开发成本预算;
- (3) 评价管理层所采用的估值方法, 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;
- (4) 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;
- (5) 获取存货跌价准备计算表, 执行存货减值测试, 检查是否按照公司相关会计政策执行, 分析存货跌价准备计提是否充分。

四、其他信息

中南建设公司管理层对其他信息负责。其他信息包括中南建设公司2017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）。

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

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师
（项目合伙人）

中国注册会计师

中国·北京

二〇一八年四月二十五日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2017 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	14,269,939,756.38	9,040,699,662.87
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,649,489.89	24,341,361.33
衍生金融资产		
应收票据	894,038,289.99	395,511,798.48
应收账款	7,331,528,120.17	6,508,496,907.68
预付款项	10,548,945,040.13	9,571,917,895.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,458,368,442.37	8,364,733,273.95
买入返售金融资产		
存货	110,985,424,495.30	74,130,977,816.26
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	3,885,137.62	7,500,000.00
其他流动资产	5,415,886,115.00	1,371,980,061.52
流动资产合计	164,912,664,886.85	109,416,158,777.56
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	377,100,000.00	50,000,000.00
持有至到期投资		

长期应收款	10,000,000.00	127,933,617.19
长期股权投资	1,530,330,028.54	508,239,822.07
投资性房地产	2,222,500,763.14	1,186,438,929.76
固定资产	3,199,348,216.74	1,869,053,603.57
在建工程	59,058,483.63	500,013,182.01
工程物资	471,085.50	
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	601,724,646.38	605,680,878.68
开发支出		
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58
长期待摊费用	148,268,884.22	1,925,344,359.24
递延所得税资产	1,101,943,864.36	942,404,909.91
其他非流动资产	836,493,297.82	
非流动资产合计	10,091,427,923.91	7,719,297,956.01
资产总计	175,004,092,810.76	117,135,456,733.57
流动负债：		
短期借款	7,193,240,000.00	3,427,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	4,155,220,606.41	3,320,734,914.14
应付账款	11,940,819,146.34	9,314,139,249.72
预收款项	68,434,777,563.95	40,047,628,318.56
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	768,076,455.17	724,036,413.26
应交税费	2,091,602,871.31	1,792,072,403.42
应付利息	369,204,269.98	426,333,696.36
应付股利	2,303,254.76	211,958.48

其他应付款	16,415,674,334.14	6,111,411,384.71
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	5,935,843,333.80	3,890,687,592.70
其他流动负债	502,492,625.00	335,891,249.61
流动负债合计	117,809,254,460.86	69,390,147,180.96
非流动负债：		
长期借款	26,696,306,903.00	15,465,801,570.00
应付债券	13,155,060,304.32	15,410,727,615.06
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	609,367,283.87	673,245,192.03
长期应付职工薪酬		
专项应付款	50,570,000.00	
预计负债		
递延收益	84,874,073.27	59,824,865.34
递延所得税负债	405,536.10	417,710.60
其他非流动负债		
非流动负债合计	40,596,584,100.56	31,610,016,953.03
负债合计	158,405,838,561.42	101,000,164,133.99
所有者权益：		
股本	3,709,788,797.00	3,709,788,797.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,645,840,317.30	2,654,260,461.24
减：库存股		
其他综合收益	47,772,858.44	20,690,179.16
专项储备		
盈余公积	326,011,063.78	264,385,328.13
一般风险准备		

未分配利润	7,322,997,712.76	6,839,714,837.61
归属于母公司所有者权益合计	14,052,410,749.28	13,488,839,603.14
少数股东权益	2,545,843,500.06	2,646,452,996.44
所有者权益合计	16,598,254,249.34	16,135,292,599.58
负债和所有者权益总计	175,004,092,810.76	117,135,456,733.57

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：钱军

会计机构负责人：钱军

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,961,408,141.31	1,373,834,906.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	390,290.00	20,144,788.00
衍生金融资产		
应收票据		113,800,000.00
应收账款		
预付款项	504,388,242.90	70,190,451.31
应收利息		
应收股利	500,000,000.00	500,000,000.00
其他应收款	87,557,790,398.76	35,903,945,534.02
存货		
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	601,563,053.47	722,415,586.06
流动资产合计	91,125,540,126.44	38,704,331,266.10
非流动资产：		
可供出售金融资产	377,100,000.00	50,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	18,725,982,952.75	17,498,515,699.68
投资性房地产		
固定资产	826,333,208.18	290,076,114.11
在建工程		59,978,798.18

工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	76,823,547.36	76,091,440.16
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	20,016,239,708.29	17,984,662,052.13
资产总计	111,141,779,834.73	56,688,993,318.23
流动负债：		
短期借款	1,399,570,000.00	358,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	135,000,000.00	750,000,000.00
应付账款	7,276,048.67	6,450,869.17
预收款项	1,626,500.00	7,639,700.00
应付职工薪酬	10,963,942.33	6,681,724.52
应交税费	5,424,150.63	21,167,456.34
应付利息	358,616,655.81	415,746,082.19
应付股利	2,303,254.76	211,958.48
其他应付款	79,303,460,122.15	24,097,504,741.71
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	4,478,396,462.03	2,642,416,333.69
其他流动负债		
流动负债合计	85,702,637,136.38	28,305,818,866.10
非流动负债：		
长期借款	2,423,900,000.00	3,960,000,000.00
应付债券	12,415,450,094.65	14,416,090,303.93
其中：优先股		
永续债		

长期应付款	609,367,283.87	553,834,588.45
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	40,200,476.03	41,318,534.78
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,488,917,854.55	18,971,243,427.16
负债合计	101,191,554,990.93	47,277,062,293.26
所有者权益：		
股本	3,709,788,797.00	3,709,788,797.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,490,165,279.73	5,508,809,143.11
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	175,357,396.15	113,731,660.50
未分配利润	574,913,370.92	79,601,424.36
所有者权益合计	9,950,224,843.80	9,411,931,024.97
负债和所有者权益总计	111,141,779,834.73	56,688,993,318.23

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	30,552,327,467.21	34,439,585,805.09
其中：营业收入	30,552,327,467.21	34,439,585,805.09
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	30,215,765,296.42	33,747,500,490.97
其中：营业成本	25,569,702,918.83	28,786,630,721.46
利息支出		

手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,545,756,764.16	2,142,926,192.16
销售费用	724,109,285.70	568,901,153.13
管理费用	1,778,132,603.96	1,639,320,884.26
财务费用	341,607,443.65	382,152,674.65
资产减值损失	256,456,280.12	227,568,865.31
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-221,953.44	-1,522,477.20
投资收益（损失以“－”号填列）	614,027,798.06	-74,288,422.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	83,447,132.57	-70,248,451.61
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2,678,589.90	7,717,751.45
其他收益	102,279,131.39	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,049,968,556.90	623,992,165.51
加：营业外收入	33,216,346.81	97,865,584.00
减：营业外支出	162,425,532.98	148,968,639.73
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	920,759,370.73	572,889,109.78
减：所得税费用	383,088,457.40	213,839,475.27
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	537,670,913.33	359,049,634.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	537,670,913.33	359,049,634.51
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	602,661,579.89	338,572,446.19
少数股东损益	-64,990,666.56	20,477,188.32

六、其他综合收益的税后净额	37,950,359.08	20,113,429.32
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	27,082,679.28	21,356,119.08
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	27,082,679.28	21,356,119.08
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	27,082,679.28	21,356,119.08
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	10,867,679.80	-1,242,689.76
七、综合收益总额	575,621,272.41	379,163,063.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	629,744,259.17	359,928,565.27
归属于少数股东的综合收益总额	-54,122,986.76	19,234,498.56
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1625	0.1161
（二）稀释每股收益	0.1625	0.1161

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：钱军

会计机构负责人：钱军

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	873,192,330.62	136,052,991.17
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	10,703,447.32	7,978,761.22
销售费用		400,000.00
管理费用	521,267,180.72	376,943,847.41
财务费用	71,871,099.55	87,702,896.60
资产减值损失	21,906,453.84	35,026,294.73
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-284,580.00	-271,485.20
投资收益（损失以“－”号填列）	359,813,254.15	436,189,915.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-34,231,457.84	-34,118,692.04
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-11,262,901.85	
其他收益	21,593,306.87	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	617,303,228.36	63,919,621.28
加：营业外收入	289,090.93	2,527,567.66
减：营业外支出	1,334,962.76	1,049,259.54
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	616,257,356.53	65,397,929.40
减：所得税费用		5,902,784.52
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	616,257,356.53	59,495,144.88
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	616,257,356.53	59,495,144.88
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计		

划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	616,257,356.53	59,495,144.88
七、每股收益：		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	51,676,618,824.79	37,727,456,527.70
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		

保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	82,053,464.49	3,480,270.15
收到其他与经营活动有关的现金	9,007,010,239.44	4,995,415,431.02
经营活动现金流入小计	60,765,682,528.72	42,726,352,228.87
购买商品、接受劳务支付的现金	48,859,210,390.92	33,877,994,296.67
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,057,342,427.96	3,272,690,101.24
支付的各项税费	3,352,048,328.43	3,014,566,645.65
支付其他与经营活动有关的现金	7,435,015,882.79	7,061,150,458.70
经营活动现金流出小计	63,703,617,030.10	47,226,401,502.26
经营活动产生的现金流量净额	-2,937,934,501.38	-4,500,049,273.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	41,032,691,871.44	39,755,749,322.40
取得投资收益收到的现金	29,483,531.45	28,513,585.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	57,525,686.28	8,822,650.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	410,169,494.23	-37,009,193.65
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计	41,529,870,583.40	39,756,076,364.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,269,214,266.61	563,956,795.68
投资支付的现金	40,917,252,532.06	41,806,908,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,077,035,505.18	-38,155,176.99
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	45,263,502,303.85	42,332,709,618.69
投资活动产生的现金流量净额	-3,733,631,720.45	-2,576,633,254.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	678,034,900.00	5,211,234,728.47
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	678,034,900.00	626,914,747.00
取得借款收到的现金	23,438,948,250.94	18,945,660,000.00
发行债券收到的现金	1,244,000,000.00	5,365,150,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	934,543,738.68	1,701,256,745.46
筹资活动现金流入小计	26,295,526,889.62	31,223,301,473.93
偿还债务支付的现金	9,925,350,000.00	16,931,523,352.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,591,305,885.83	2,717,501,735.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		168,444.38
支付其他与筹资活动有关的现金	2,889,114,469.03	1,033,882,719.26
筹资活动现金流出小计	16,405,770,354.86	20,682,907,806.64
筹资活动产生的现金流量净额	9,889,756,534.76	10,540,393,667.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	17,263,022.08	-2,720,766.86
五、现金及现金等价物净增加额	3,235,453,335.01	3,460,990,372.84
加：期初现金及现金等价物余额	7,340,469,872.97	3,879,479,500.13
六、期末现金及现金等价物余额	10,575,923,207.98	7,340,469,872.97

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	56,314,040,077.73	92,934,545,019.60
经营活动现金流入小计	56,314,040,077.73	92,934,545,019.60
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	343,002,605.08	250,892,993.03
支付的各项税费	76,166,207.18	6,374,392.18
支付其他与经营活动有关的现金	51,349,405,048.24	96,034,566,384.44
经营活动现金流出小计	51,768,573,860.50	96,291,833,769.65
经营活动产生的现金流量净额	4,545,466,217.23	-3,357,288,750.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	40,070,386,673.40	39,740,000,000.00
取得投资收益收到的现金	29,347,772.35	32,309,934.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,639,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,014,472,948.10	8,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	41,114,207,393.85	39,787,949,634.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	496,827,893.58	73,287,010.63
投资支付的现金	40,281,993,863.00	43,826,439,309.91
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,811,894,822.90	
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	42,590,716,579.48	43,899,726,320.54
投资活动产生的现金流量净额	-1,476,509,185.63	-4,111,776,686.47
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		4,584,319,981.47
取得借款收到的现金	6,547,563,971.85	4,661,000,000.00
发行债券收到的现金	1,500,000,000.00	5,191,914,882.44
收到其他与筹资活动有关的现金	850,306,028.15	200,000,000.00
筹资活动现金流入小计	8,897,870,000.00	14,637,234,863.91
偿还债务支付的现金	8,704,140,000.00	4,863,897,970.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,864,023,797.00	1,239,126,759.52
支付其他与筹资活动有关的现金	167,830,000.00	663,607,650.09
筹资活动现金流出小计	10,735,993,797.00	6,766,632,379.61
筹资活动产生的现金流量净额	-1,838,123,797.00	7,870,602,484.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,230,833,234.60	401,537,047.78
加：期初现金及现金等价物余额	709,434,906.71	307,897,858.93
六、期末现金及现金等价物余额	1,940,268,141.31	709,434,906.71

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润		
		优 先 股	永 续 债	其 他									
一、上年期末余额	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													
前期差错更正											-69,148.839.43		-69,148.839.43
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	3,709.788.797.00				2,654,260,461.24		20,690,179.16		264,385,328.13		6,839,714,837.61	2,646,452,996.44	16,135,292,599.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-8,420,143.94		27,082,679.28		61,625,735.65		483,282,875.15	-100,609,496.38	462,961,649.76
（一）综合收益总额							27,082,679.28				602,661,579.89	-54,122,986.76	575,621,272.41
（二）所有者投入和减少资本					-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．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他					-8,420,143.94							-724,521,409.62	-732,941,553.56
（三）利润分配									61,625,735.65		-119,378,704.74		-57,752,969.09
1．提取盈余公积									61,625,735.65		-61,625,735.65		0.00

2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-57,752,969.09		-57,752,969.09
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	3,709,788,797.00				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

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
		优 先 股	永 续 债	其 他									
一、上年期末余额	1,167,839,226.00				1,046,650,340.63		-665,939.92		258,435,813.64		6,566,448,526.67	4,176,020,509.89	13,214,728,476.91
加：会计政													

策变更													
前期 差错更正													
同一 控制下企业合 并													
其他													
二、本年期初余 额	1,16 7,83 9,22 6.00				1,046 ,650, 340.6 3		-665, 939.9 2		258,4 35,81 3.64		6,566, 448,5 26.67	4,176 ,020, 509.8 9	13,21 4,728 ,476. 91
三、本期增减变 动金额（减少以 “—”号填列）	2,54 1,94 9,57 1.00				1,607 ,610, 120.6 1		21,35 6,119. 08		5,949 ,514. 49		273,2 66,31 0.94	-1,52 9,567 ,513. 45	2,920 ,564, 122.6 7
（一）综合收益 总额							21,35 6,119. 08				338,5 72,44 6.19	19,23 4,498 .56	379,1 63,06 3.83
（二）所有者投 入和减少资本	316, 076, 293. 00				3,833 ,483, 398.6 1							-1,54 8,802 ,012. 01	2,600 ,757, 679.6 0
1. 股东投入的 普通股	316, 076, 293. 00				4,268 ,243, 688.4 7							626,9 14,74 7.00	5,211 ,234, 728.4 7
2. 其他权益工 具持有者投入 资本													
3. 股份支付计 入所有者权益 的金额													
4. 其他					-434, 760,2 89.86							-2,17 5,716 ,759. 01	-2,61 0,477 ,048. 87
（三）利润分配									5,949 ,514. 49		-65,3 06,13 5.25		-59,3 56,62 0.76
1. 提取盈余公									5,949		-5,94		0.00

积									,514. 49		9,514. 49		
2. 提取一般风 险准备													
3. 对所有者(或 股东)的分配											-59,3 56,62 0.76		-59,3 56,62 0.76
4. 其他													
(四)所有者权 益内部结转	2,22 5,87 3,27 8.00				-2,22 5,873 ,278. 00								0.00
1. 资本公积转 增资本(或股 本)	2,22 5,87 3,27 8.00				-2,22 5,873 ,278. 00								0.00
2. 盈余公积转 增资本(或股 本)													
3. 盈余公积弥 补亏损													
4. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余 额	3,70 9,78 8,79 7.00				2,654 ,260, 461.2 4		20,69 0,179 .16		264,3 85,32 8.13		6,839, 714,8 37.61	2,646 ,452, 996.4 4	16,13 5,292 ,599. 58

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分 配利 润	所有者 权益合 计
		优先 股	永续 债	其他							

一、上年期末余额	3,709,788,797.00				5,508,809,143.11				113,731,660.50	79,601,424.36	9,411,931,024.97
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,709,788,797.00				5,508,809,143.11				113,731,660.50	79,601,424.36	9,411,931,024.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-18,643,863.38				61,625,735.65	495,311,946.56	538,293,818.83
（一）综合收益总额										616,257,356.53	616,257,356.53
（二）所有者投入和减少资本					-18,643,863.38						-18,643,863.38
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他					-18,643,863.38						-18,643,863.38
（三）利润分配									61,625,735.65	-117,272,567.61	-55,646,831.96
1．提取盈余公积									61,625,735.65	-61,625,735.65	
2．对所有者（或股东）的分配										-55,646,831.96	-55,646,831.96
3．其他											

(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他										-3,672,842.36	-3,672,842.36
四、本期期末余额	3,709,788,797.00				5,490,165,279.73				175,357,396.15	574,913,370.92	9,950,224,843.80

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,167,839,226.00				3,466,438,732.64				107,782,146.01	85,412,414.73	4,827,472,519.38
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,167,839,226.00				3,466,438,732.64				107,782,146.01	85,412,414.73	4,827,472,519.38
三、本期增减变动	2,541,				2,042,3				5,949,5	-5,81	4,584,4

动金额（减少以 “－”号填列）	949,571.00				70,410.47				14.49	0,990.37	58,505.59
（一）综合收益总额										59,495,144.88	59,495,144.88
（二）所有者投入和减少资本	316,076,293.00				4,268,243,688.47						4,584,319,981.47
1. 股东投入的普通股	316,076,293.00				4,268,243,688.47						4,584,319,981.47
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									5,949,514.49	-65,306,135.25	-59,356,620.76
1. 提取盈余公积									5,949,514.49	-5,949,514.49	
2. 对所有者（或股东）的分配										-59,356,620.76	-59,356,620.76
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	2,225,873,278.00				-2,225,873,278.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	2,225,873,278.00				-2,225,873,278.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											

(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,709,788.797.00				5,508,809,143.11				113,731,660.50	79,601,424.36	9,411,931,024.97

三、公司基本情况

江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”）原名为大连金牛股份有限公司（以下简称“大连金牛”），大连金牛为东北特殊钢集团有限责任公司（以下简称“东北特钢集团”）旗下的一家上市公司。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3000万股普通股，公司注册资本增加为30,053.00万元人民币，业经大连华信会计师事务所于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。

作为重大资产重组主要组成部分之一，2009年6月10日，中南房地产业有限公司（已更名为“中南城市建设投资有限公司”）受让东北特殊钢集团有限责任公司持有的本公司9000万股，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，本次非公开发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。

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。

经中国证券监督管理委员会证监许可（2015）2851号《关于核准江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司于2016年3月29日募集现金总额463,999.99万元，其中新增注册资本人民币31,607.63万元，增加资本公积426,415.76万元。此次新发行的股份于2016年4月20日完成上市手续，公司总股本变更为148,391.55万股。

经本公司2015年度股东大会审议通过2015年度权益分派方案，决定以公司股本总额1,483,915,519为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.4元（含税），送红股0股（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增15股，转增后公司股本总额增至3,709,788,797股。本次权益分派股权登记日为2016年6月14日，除权除息日为2016年6月15日。

公司经营范围包括，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。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第七届董事会于2018年4月18日批准。

本集团本期合并财务报表范围及其变化情况见“附注八、合并范围的变动”、“附注九、在其他主体中的权益披露”。

四、财务报表的编制基础

1、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。

本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，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。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是

房地产业;土木工程建筑业

具体会计政策和会计估计提示：

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2017年12月31日的合并及公司财务状况以及2017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。

本公司下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

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，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，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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有

的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

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

（4）丧失子公司控制权的处理

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

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本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、贷款和应收款项、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，包括应收账款和其他应收款等（附注三、12）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

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

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

（3）金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

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

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

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

（6）金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

— 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

— 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

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

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

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

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测

试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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

可供出售金融资产

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

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

以成本计量的金融资产

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

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11、应收款项

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

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	10.00%	10.00%
2—3 年	15.00%	15.00%
3—4 年	20.00%	20.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

□ 适用 √ 不适用

（3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

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

12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业;土木工程建筑业

（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、出租开发产品等。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、低值易耗品、周转材料等。

（2）发出存货的计价方法

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。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。

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。

13、长期股权投资

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

（1）初始投资成本确定

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及

其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响,包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

（4）持有待售的权益性投资

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

投资性房地产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命	年折旧（摊销）率(%)
房屋建筑物	3.00	20-30	3.23-4.85

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、21。

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

15、固定资产

（1）确认条件

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 折旧方法

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本集团租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本集团。②本集团有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本集团将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④本集团在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本集团才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

16、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业;土木工程建筑业

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本集团购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

18、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产包括土地使用权、软件、专利权、海域使用权等。

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
商业土地	土地使用权存续期间	直线法	
办公软件	5年	直线法	
专利权	10年	直线法	
海域使用权	46年	直线法	

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、22。

（2）内部研究开发支出会计政策

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

19、长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、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。

20、长期待摊费用

本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

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

21、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

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

设定受益计划

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

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本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。

23、股份支付

- （1）股份支付的种类

本集团股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

- （2）权益工具公允价值的确定方法

本集团对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

- （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

- （4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本集团承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件如服务期限条件或非市场的业绩条件而被取消的除外），本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

24、优先股、永续债等其他金融工具

25、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业;土木工程建筑业

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

（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。

26、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

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

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

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

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

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

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

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

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

28、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

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

（1）本集团作为出租人

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

（2）本集团作为承租人

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

（2）融资租赁的会计处理方法

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

（1）本集团作为出租人

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

（2）本集团作为承租人

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

29、其他重要的会计政策和会计估计

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。

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。

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。

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。

商誉减值

本集团至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本集团需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

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及 / 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及 / 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，而用于赚取租金及 / 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。

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报作出了规定，在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并采用未来适用法进行处理。	董事会决议	受影响的报表项目：① 持续经营净利润 ② 终止经营净利润
《企业会计准则第 16 号——政府补助》（2017）自 2017 年 6 月 12 日起施行，2017 年 1 月 1 日存在的政府补助和 2017 年新增的政府补助适用该准则。根据该准则，对于与企业日常活动相关的政府补助，在计入利润表时，按照经济业务实质，由原计入营业外收入改为计入其他收益；与企业日常经营活动无关的政府补助，计入营业外收入。	董事会决议	受影响的报表项目：其他收益、营业外收入
根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），在利润	董事会决议	受影响的报表项目：资产处置收益、营业外收入、营业外支出

表中新增“资产处置收益”行项目，相应删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目。		
--	--	--

本次会计政策变更对本公司2017年度净利润、截至2017年12月31日的总资产、净资产均不产生影响。“资产处置损益”科目的追溯调整对2016年度净利润、截至2016年12月31日的总资产、净资产均不产生影响。

(2) 重要会计估计变更

☐ 适用 ☒ 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售，提供加工、修理修配劳务	17%、13%、6%、3%
消费税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,698,957.74	40,336,736.98
银行存款	9,972,033,653.10	7,028,440,074.74
其他货币资金	4,296,207,145.54	1,971,922,851.15
合计	14,269,939,756.38	9,040,699,662.87

其中：存放在境外的款项总额	26,741,933.31	27,670,863.05
---------------	---------------	---------------

其他说明

(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）	661,136.05	5.0928	3,367,033.68
美元	12.64	6.5340	82.59
港币	27,963,317.87	0.8359	23,374,817.04
合 计	28,624,466.56	--	26,741,933.31

(2) 期末，货币资金中使用受到限制的资金情况

项目	期末数	期初数
汇票、信用证及保函保证金	753,877,138.22	1,170,469,872.11
质量监管保证金	481,106,487.16	6,956,046.76
按揭保证金、民工保证金等	587,904,803.55	162,812,895.33
房地产开发项目货币资本金	970,847,673.16	41,373,827.88
定期存单	766,991,053.15	305,419,000.00
贷款保证金	49,145,231.86	5,218,097.43
保证金共管账户[注]	5,000,833.33	7,980,050.39
合 计	3,614,873,220.43	1,700,229,789.90

[注]：①根据东北特殊钢集团有限责任公司、中南房地产业有限公司、大连金牛股份有限公司、中国建设银行股份有限公司海门支行2009年5月26日关于监管账户的协议，东北特殊钢集团有限责任公司汇入大连金牛股份有限公司在中国建设银行股份有限公司海门支行开立的四方监管银行账户2,200.00万元货币资金，该货币资金及利息用于归还《债务处理协议》中规定的阶段性保证金。本期已将该阶段性保证金归还完毕，该账户期初余额为7,980,050.39元，期末余额为0元。

②根据南通中南新世界中心开发有限公司、浙江余姚工业园区开发建设投资有限公司、中国工商银行股份有限公司南川园支行2017年11月30日关于共管账户的协议，南通中南新世界中心开发有限公司在中国工商银行股份有限公司南川园支行开立的共管银行账户中存入5,000,000.00元货币资金，该货币资金及利息为共管基金。该账户期末余额为5,000,833.33元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,649,489.89	24,341,361.33
合计	4,649,489.89	24,341,361.33

其他说明：

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	1.091	1,074,823.89
浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	519110	1,928,000.00	1.45	2,795,600.00
工银瑞信中国机会全球配置股票型证券	486002	200,400.00	1.94	388,776.00

投资基金				
中泰桥梁	002659	31,000.00	12.59	390,290.00
合 计	--	--	--	4,649,489.89

3、衍生金融资产

☐ 适用 ☒ 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	101,749,425.64	244,677,800.00
商业承兑票据	792,288,864.35	150,833,998.48
合计	894,038,289.99	395,511,798.48

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位： 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	69,957,386.00	
商业承兑票据		167,438,655.69
合计	69,957,386.00	167,438,655.69

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,168,544,812.93	100.00 %	837,016,692.76	10.25 %	7,331,528,120.17	7,241,248,776.47	100.00 %	732,751,868.79	10.12 %	6,508,496,907.68

合计	8,168,544,812.93	100.00%	837,016,692.76	10.25%	7,331,528,120.17	7,241,248,776.47	100.00%	732,751,868.79	10.12%	6,508,496,907.68
----	------------------	---------	----------------	--------	------------------	------------------	---------	----------------	--------	------------------

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	4,341,799,136.60	217,089,956.83	5.00%
1 至 2 年	1,302,306,002.40	130,230,600.24	10.00%
2 至 3 年	995,178,675.87	149,276,801.38	15.00%
3 至 4 年	373,470,850.85	74,694,170.17	20.00%
4 至 5 年	111,898,047.26	55,949,023.63	50.00%
5 年以上	209,776,140.51	209,776,140.51	100.00%
合计	7,334,428,853.49	837,016,692.76	

确定该组合依据的说明：

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

（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 104,509,379.27 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	244,555.30

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）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,749,720,780.75 元，占应收账款期末余额合计数的比例 21.42%，

相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 107,053,069.25 元。

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	7,361,123,468.23	69.78%	7,139,047,545.21	74.59%
1 至 2 年	1,118,240,275.92	10.60%	876,127,530.33	9.15%
2 至 3 年	755,506,049.00	7.16%	770,545,349.22	8.05%
3 年以上	1,314,075,246.98	12.46%	786,197,470.71	8.21%
合计	10,548,945,040.13	--	9,571,917,895.47	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 2,766,388,602.57 元，占预付款项期末余额合计数的比例 26.22%。

7、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,856,126.15 0.35	100.00%	397,757,707.98	2.51%	15,458,368,442.37	8,620,249,694.53	100.00%	255,516,420.58	2.96%	8,364,733,273.95
合计	15,856,126.15 0.35	100.00%	397,757,707.98	2.51%	15,458,368,442.37	8,620,249,694.53	100.00%	255,516,420.58	2.96%	8,364,733,273.95

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	1,209,296,969.60	60,464,848.48	5.00%
1 至 2 年	265,537,783.27	26,553,778.33	10.00%
2 至 3 年	99,686,500.27	14,952,975.04	15.00%
3 至 4 年	302,242,854.85	60,448,570.97	20.00%
4 至 5 年	137,513,555.46	68,756,777.73	50.00%
5 年以上	166,580,757.43	166,580,757.43	100.00%
合计	2,180,858,420.88	397,757,707.98	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

(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 151,946,900.85 元；本期收回或转回坏账准备金额 9,207,630.65 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	497,982.80

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
各类保证金、押金等	4,418,411,441.65	2,975,619,063.72
备用金、代扣代缴款	1,733,923,208.17	360,845,184.49
应收政府款项	2,084,738,329.68	625,961,818.15
其他单位往来款	7,619,053,170.85	4,657,823,628.17

合计	15,856,126,150.35	8,620,249,694.53
----	-------------------	------------------

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
南京锦安中垠房地产开发有限公司		1,111,579,935.92			595,360,382.28
南通市财政局		1,048,451,258.42			104,998,137.67
成都世纪中南房地产开发有限公司		963,921,625.37			553,511,365.02
海门锦融房地产开发有限公司		814,495,000.00			105,565,500.00
昆明中樾置业有限公司		672,793,891.00			33,639,694.55
合计	--	4,611,241,710.71	--		1,393,075,079.52

8、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存设备	129,347,492.66		129,347,492.66	105,735,225.93		105,735,225.93
开发成本	98,287,916,694.42		98,287,916,694.42	62,066,740,446.31		62,066,740,446.31
开发产品	5,180,858,149.98		5,180,858,149.98	6,522,209,178.40		6,522,209,178.40
周转房	221,755,612.47		221,755,612.47	250,382,126.85		250,382,126.85

原材料	589,759,202.54		589,759,202.54	496,750,106.86		496,750,106.86
在产品	11,188,399.81		11,188,399.81	1,200,000.00		1,200,000.00
建造合同形成的已完工未结算资产	6,564,598,943.42		6,564,598,943.42	4,687,960,731.91		4,687,960,731.91
合计	110,985,424,495.30		110,985,424,495.30	74,130,977,816.26		74,130,977,816.26

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
南京锦城项目	2016年11月01日	2019年09月01日	5,385,401,871.69	3,683,644,807.53			274,552,620.47	3,958,197,428.00			
南通CBD项目	2010年09月01日	2022年03月01日	15,000,000,000.00	3,375,680,053.92		314,121,886.55	702,715,404.72	3,764,273,572.09			
盐城中南世纪城项目	2009年12月01日	2019年10月01日	22,190,525,837.73	3,586,464,746.56		627,267,493.99	621,888,135.87	3,581,085,388.44			
成都中南世纪樾府项目	2017年06月01日	2019年11月01日	5,154,374,326.44				3,054,395,552.14	3,054,395,552.14			
中南世纪花城项目	2009年09月01日	2020年06月01日	2,800,000,000.00	2,270,679,198.58		490,518,002.54	613,758,004.18	2,393,919,200.22			
南京花城项目	2016年07月01日	2019年12月01日	3,225,520,437.30	2,127,687,487.77			225,127,117.29	2,352,814,605.06			
南京中花岗项目	2014年06月01日	2018年10月01日	3,505,272,376.18	2,913,741,601.10		1,497,164,413.21	672,171,018.09	2,088,748,205.98			
泰兴中南世纪城项目	2013年11月01日	2019年10月01日	5,276,773,983.94	1,951,698,951.03		340,781,373.09	421,233,207.81	2,032,150,785.75			
昆山锦城项目	2014年11月01日	2019年10月01日	3,469,122,849.52	1,552,710,680.81			462,944,007.62	2,015,654,688.43			

太仓锦城项目	2016 年 01 月 01 日	2019 年 11 月 01 日	2,800,000 ,000.00	101,619,2 52.41			1,890,625 ,604.48	1,992,244 ,856.89			
成都中南锦腾熙悦项目	2017 年 12 月 01 日	2019 年 12 月 01 日	2,386,982 ,801.53				1,959,394 ,260.16	1,959,394 ,260.16			
武汉中南拂晓城 108 项目	2017 年 10 月 01 日	2020 年 10 月 01 日	4,544,510 ,000.00				1,892,342 ,789.87	1,892,342 ,789.87			
杭州御锦项目	2016 年 12 月 01 日	2019 年 12 月 01 日	2,589,359 ,496.64	735,919,1 38.20			963,327,5 91.74	1,699,246 ,729.94			
杭州锦望项目	2017 年 08 月 10 日	2019 年 08 月 31 日	2,668,800 ,000.00	661,753,5 00.00			1,068,273 ,738.54	1,730,027 ,238.54			
镇江新锦城项目	2011 年 07 月 01 日	2020 年 08 月 01 日	4,147,779 ,214.22	1,600,251 ,693.41		234,345,0 44.11	190,732,2 30.69	1,556,638 ,879.99			
河北固安中南熙悦	2017 年 05 月 01 日	2020 年 05 月 01 日	3,642,040 ,000.00				1,665,268 ,730.09	1,665,268 ,730.09			
丹阳文锦苑	2018 年 05 月 01 日	2022 年 07 月 01 日	4,031,642 ,832.00				1,536,062 ,005.69	1,536,062 ,005.69			
南充世纪城项目	2013 年 10 月 01 日	2022 年 11 月 01 日	2,398,920 ,457.94	1,260,822 ,585.43			205,625,7 29.21	1,466,448 ,314.64			
海门世纪城及南部新城项目	2010 年 10 月 01 日	2018 年 04 月 30 日	9,861,636 ,589.62	2,049,733 ,381.39		1,151,038 ,032.66	551,467,1 80.31	1,450,162 ,529.04			
淮安中南世纪城项目	2011 年 04 月 01 日	2019 年 06 月 01 日	4,449,966 ,556.61	1,408,909 ,110.55		255,352,0 19.15	281,385,5 92.00	1,434,942 ,683.40			
青岛中南世纪城项目	2011 年 06 月 01 日	2020 年 06 月 01 日	5,296,118 ,555.52	2,013,155 ,284.46		1,041,675 ,866.69	456,786,4 56.85	1,428,265 ,874.62			
南通锦益置业中南熙悦项目	2018 年 05 月 01 日	2020 年 12 月 01 日	3,000,000 ,000.00				1,379,184 ,200.03	1,379,184 ,200.03			
南京御锦	2016 年	2019 年	1,936,144	1,206,812			135,907,3	1,342,720			

城项目	10月01日	03月01日	,906.50	,742.06			30.56	,072.62			
临沂锦琴中南樾府项目	2017年12月01日	2020年06月01日	3,100,000,000.00				1,270,868,924.93	1,270,868,924.93			
南京锦苑项目	2015年07月01日	2018年08月01日	2,522,930,000.00	1,735,942,587.96		646,852,458.20	178,135,764.62	1,267,225,894.38			
上海锦府项目	2016年09月30日	2018年06月01日	1,343,098,094.81	1,021,151,621.99			196,323,639.66	1,217,475,261.65			
成都中南骏锦海棠集项目	2017年10月01日	2019年11月01日	2,114,095,058.05				1,295,887,721.14	1,295,887,721.14			
天津富海项目	2016年10月01日	2020年07月01日	3,067,380,000.00	979,966,340.74			191,687,618.10	1,171,653,958.84			
青岛中南城西海岸漫悦湾项目	2017年11月01日	2019年01月01日	2,122,510,000.00				1,165,473,887.19	1,165,473,887.19			
常熟中南世纪城项目	2007年06月01日	2023年12月01日	10,880,380,000.00	1,308,401,593.82		233,862,172.25	38,065,554.36	1,112,604,975.93			
镇江世纪城大三期项目	2011年04月01日	2018年12月01日	3,054,626,558.50	1,117,823,335.47		295,041,992.30	202,740,492.87	1,025,521,836.04			
马鞍山中南御锦熙悦项目	2017年04月01日	2020年12月01日	2,383,524,620.93				1,081,439,778.62	1,081,439,778.62			
上海中南锦庭项目	2015年11月01日	2018年03月31日	1,152,793,168.63	797,630,652.81			194,450,910.75	992,081,563.56			
潍坊市中南锦城中南樾府项目	2017年11月01日	2021年07月01日	3,000,000,000.00				973,563,594.79	973,563,594.79			
常熟锦苑项目	2014年03月01日	2019年05月01日	3,252,535,979.26	1,734,931,794.50		1,085,343,416.63	316,921,195.77	966,509,573.64			

武汉中南熙悦	2017 年 08 月 01 日	2020 年 04 月 01 日	1,606,580 ,000.00				965,875,9 02.74	965,875,9 02.74			
潍坊市中南锦悦中南樾府	2017 年 11 月 01 日	2021 年 07 月 01 日	3,000,000 ,000.00				948,767,3 12.62	948,767,3 12.62			
寿光洛城世纪星城项目	2011 年 01 月 01 日	2018 年 08 月 01 日	2,609,600 ,114.97	1,055,325 ,968.02		616,530,3 19.26	476,647,8 19.94	915,443,4 68.70			
武汉锦苑中南拂晓城项目	2017 年 07 月 01 日	2020 年 05 月 01 日	2,122,110 ,000.00				1,003,873 ,150.90	1,003,873 ,150.90			
云南盛荣巫家坝项目	2017 年 12 月 01 日	2020 年 11 月 01 日	4,285,364 ,927.92				998,654,4 94.87	998,654,4 94.87			
海门新瑞项目	2016 年 11 月 01 日	2020 年 03 月 01 日	2,623,083 ,497.78	786,532,6 84.08			140,139,5 78.05	926,672,2 62.13			
无锡雅苑项目	2016 年 11 月 01 日	2019 年 07 月 01 日	1,753,320 ,000.00	649,004,6 96.16			172,629,6 87.03	821,634,3 83.19			
丹阳君悦府	2017 年 09 月 01 日	2019 年 08 月 01 日	1,870,599 ,897.00				789,354,2 49.00	789,354,2 49.00			
菏泽花成项目	2015 年 11 月 01 日	2019 年 02 月 01 日	3,530,426 ,197.12	687,327,7 46.17		8,560,217 .75	96,648,98 7.57	775,416,5 15.99			
南通锦庭项目	2017 年 03 月 01 日	2019 年 03 月 01 日	1,273,525 ,760.39	273,893,3 92.12			442,465,7 75.42	716,359,1 67.54			
泰安中央商务区 B02 地块	2015 年 05 月 01 日	2021 年 01 月 01 日	4,646,330 ,000.00	766,045,2 78.47		196,133,8 05.10	236,993,6 97.31	806,905,1 70.68			
烟台中南山海湾项目	2014 年 03 月 01 日	2018 年 06 月 01 日	630,571,0 72.47	562,480,9 31.42		294,996,0 52.53	59,132,11 2.13	326,616,9 91.02			
广饶中南世纪城	2012 年 06 月 01 日	2021 年 09 月 01 日	2,644,920 ,000.00	823,622,8 89.05		515,072,4 47.00	379,139,7 24.44	687,690,1 66.49			
常熟磐锦	2016 年	2019 年	1,131,607	451,038,2			211,121,4	662,159,6			

项目	06 月 01 日	06 月 01 日	,246.99	11.68			29.48	41.16			
中南西海岸项目	2010 年 03 月 01 日	2021 年 11 月 01 日	2,415,158,641.51	507,658,578.27		158,322,859.92	312,889,537.19	662,225,255.54			
海门锦尚名苑	2016 年 06 月 01 日	2018 年 12 月 01 日	1,600,000,000.00	683,362,230.11		237,744,246.80	143,394,856.42	589,012,839.73			
嘉兴锦恒项	2016 年 12 月 01 日	2019 年 10 月 01 日	1,378,000,000.00	380,199,167.77			119,065,585.90	499,264,753.67			
海门锦冠项目	2017 年 02 月 01 日	2019 年 11 月 01 日	1,177,340,000.00	12,263,454.50			497,311,076.69	509,574,531.19			
苏州金鸡湖西超高层项目	2013 年 07 月 01 日	2025 年 05 月 01 日	7,800,000,000.00	457,492,431.84			34,636,907.42	492,129,339.26			
南充中南锦业漫悦湾	2017 年 12 月 01 日	2023 年 12 月 01 日	1,527,839,761.05				488,655,504.00	488,655,504.00			
北京云锦项目	2016 年 11 月 01 日	2020 年 12 月 01 日	2,643,000,000.00	462,088,748.92			-1,008,461.73	461,080,287.19			
东营中南世纪锦城项目	2012 年 12 月 01 日	2019 年 12 月 01 日	2,154,401,118.55	512,533,548.70		441,725,935.73	388,230,114.56	459,037,727.53			
昆山中南世纪城项目	2013 年 01 月 01 日	2019 年 08 月 01 日	3,100,056,170.96	704,776,474.67			230,570,593.13	935,347,067.80			
杭州锦易置业中南漫悦湾项目	2017 年 08 月 01 日	2020 年 05 月 01 日	1,590,000,000.00				984,125,395.22	984,125,395.22			
常熟中南金锦林樾	2017 年 11 月 01 日	2020 年 06 月 01 日	6,076,756,000.00				3,187,993,980.72	3,187,993,980.72			
其他			59,189,502,291.66	11,093,961,871.86		8,266,528,370.97	13,532,118,072.31	16,359,551,573.20			
合计	--	--	282,134,859,271.93	62,066,740,446.31		18,948,978,426.43	55,170,154,674.54	98,287,916,694.42			--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
镇江世纪城项目	2017 年 12 月 01 日	20,148,351. 62	295,041,992. 30	287,041,480. 38	28,148,863.54		
中南森海湾项目	2017 年 12 月 01 日	45,559,217. 59	287,745,452. 84	289,547,837. 41	43,756,833.02		
海门中南世纪城及南部新城项目	2017 年 09 月 01 日	11,844,186. 96	331,966,969. 87	343,811,156. 83			
淮安中南世纪城	2017 年 06 月 01 日	9,806,654.6 4	255,352,019. 15	253,669,167. 99	11,489,505.80		
潜江中南世纪城、锦城项目	2017 年 03 月 01 日		532,002,736. 74	345,597,776. 54	186,404,960.20		
海门世纪城锦苑项目	2017 年 07 月 01 日	23,940,317. 09	796,128,659. 98	784,898,057. 79	35,170,919.28		
如皋世纪城项目	2017 年 12 月 08 日	13,077,315. 85	82,332,377.4 5	86,746,717.6 5	8,662,975.65		
太仓世纪城	2017 年 01 月 01 日		1,562,807,10 6.43	1,312,454,35 5.63	250,352,750.80		
烟台中南山海湾项目	2017 年 03 月 01 日	8,577,079.5 6	207,082,183. 74	178,828,808. 16	36,830,455.14		
菏泽中南世纪锦城项目	2017 年 10 月 01 日	4,017,054.0 4	43,189,950.9 9	46,387,091.0 8	819,913.95		
青岛中南世纪城项目	2017 年 06 月 01 日		1,041,675,86 6.69	899,182,463. 22	142,493,403.47		
青岛海湾新城项目	2015 年 10 月 01	1,168,613,8 63.71	35,242,390.5 9	1,138,889,47 4.54	64,966,779.76		

	日						
南通 CBD 项目	2015 年 11 月 01 日	1,648,794,7 42.87	314,121,886. 55	983,792,103. 57	979,124,525.85		
寿光中南 世纪城项目	2015 年 12 月 01 日	185,005,706 .26			185,005,706.26		
寿光世纪 星城	2017 年 12 月 01 日		616,530,319. 26	538,514,992. 73	78,015,326.53		
镇江中南 新锦城项目	2015 年 12 月 01 日	496,106,189 .06	234,345,044. 11	369,852,826. 06	360,598,407.11		
盐城中南 世纪城	2017 年 06 月 01 日	243,934,342 .19	627,267,493. 99	588,945,491. 00	282,256,345.18		
泰安城投 项目	2017 年 12 月 01 日		196,133,805. 10	109,543,379. 37	86,590,425.73		
淮安中南 世纪锦城 项目	2017 年 10 月 01 日	56,207,425. 36	508,339,243. 20	529,986,818. 03	34,559,850.53		
中南 芭 提雅	2017 年 04 月 01 日		177,796,924. 93	156,897,802. 19	20,899,122.74		
军山半岛 项目	2017 年 12 月 01 日	229,195,710 .56	321,473,931. 58	524,631,002. 20	26,038,639.94		
常熟中南 世纪城项目	2017 年 12 月 01 日		233,862,172. 25	170,917,650. 74	62,944,521.51		
常熟中南 御锦城项目	2017 年 12 月 01 日	7,359,522.7 9	627,013,463. 52	600,907,537. 35	33,465,448.96		
常熟锦苑 项目	2017 年 12 月 01 日	29,137,042. 71	1,085,343,41 6.63	1,071,894,34 5.38	42,586,113.96		
苏州中南 锦城	2017 年 11 月 01 日		1,009,161,08 6.55	1,009,161,08 6.55			

中南世纪花城项目	2017 年 11 月 01 日	31,322,353. 47	490,518,002. 54	495,510,062. 37	26,330,293.64		
潜江雅苑项目	2017 年 05 月 01 日	25,928,317. 90	133,871,912. 32	145,615,612. 70	14,184,617.52		
吴江中南世纪城	2017 年 10 月 01 日	81,150,021. 69	576,199,891. 67	652,197,464. 47	5,152,448.89		
营口中南世纪城	2014 年 01 月 01 日	1,004,897,5 05.66	1,869,508.74	115,642,329. 40	891,124,685.00		
广饶中南世纪城	2017 年 07 月 01 日	132,190,929 .96	515,072,447. 00	528,523,701. 72	118,739,675.24		
沈阳中南世纪城	2017 年 12 月 01 日	77,467,597. 39	199,439,273. 66	205,055,664. 03	71,851,207.02		
东营中南世纪锦城项目	2017 年 09 月 01 日		441,725,935. 73	355,838,720. 73	85,887,215.00		
南京中花岗项目	2017 年 09 月 01 日	161,449,312 .81	1,497,164,41 3.21	1,454,965,45 4.35	203,648,271.67		
泰兴中南世纪城项目	2017 年 12 月 01 日	248,986,750 .42	340,781,373. 09	414,242,552. 94	175,525,570.57		
南京锦苑项目	2017 年 10 月 01 日		646,852,458. 20	646,852,458. 20			
苏州中南雅苑	2017 年 12 月 01 日		543,184,505. 71	538,611,243. 28	4,573,262.43		
海门锦尚名苑	2017 年 08 月 01 日		237,744,246. 80	213,122,806. 66	24,621,440.14		
中南西海岸项目	2017 年 06 月 01 日	11,579,754. 42	158,322,859. 92	154,643,709. 62	15,258,904.72		
昌江中南	2017 年		89,284,858.2	87,798,142.2	1,486,716.04		

项目	03月01日		9	5			
其他		545,911,911.82	12,246,645.41	16,866,510.04	541,292,047.19		
合计	--	6,522,209,178.40	17,306,234,826.73	18,647,585,855.15	5,180,858,149.98		

注：期末存货资本化率为 7.27%。

存货中资本化余额与资本化率情况：

全称	项目名称	存货金额	其中：利息资本化金额	资本化率
南京中南锦城房地产开发有限公司	南京锦城项目	3,958,197,428.00	288,635,990.19	7.29%
南通中南新世界中心开发有限公司	南通CBD项目	4,743,398,097.94	1,191,633,000.90	25.12%
盐城中南房地产开发有限公司	盐城中南世纪城项目	3,863,341,733.62	478,931,208.99	12.40%
成都中南世纪房地产开发有限公司	成都中南世纪樾府项目	3,054,395,552.14	140,982,200.01	4.62%
南通中南世纪花城投资有限公司	中南世纪花城项目	2,420,249,493.86	572,285,141.17	23.65%
南京中南花城房地产开发有限公司	南京花城项目	2,352,814,605.06	86,141,098.36	3.66%
南京中南新锦城房地产开发有限公司	南京中花岗项目	2,292,396,477.65	335,175,568.18	14.62%
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	泰兴中南世纪城项目	2,207,676,356.32	181,221,845.91	8.21%
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	昆山锦城项目	2,015,654,688.43	308,954,082.91	15.33%
太仓中南锦城房地产开发有限公司	太仓锦城项目	1,992,244,856.89	144,322,361.96	7.24%
成都中南锦腾房地产开发有限公司	成都中南锦腾熙悦项目	1,959,394,260.16	2,349,678.90	0.12%
武汉锦御中南房地产开发有限公司	武汉中南拂晓城108项目	1,892,342,789.87	111,986,252.79	5.92%
杭州中南御锦置业有限公司	杭州御锦项目	1,699,246,729.94	119,959,753.29	7.06%
杭州中南锦望有限公司	杭州锦望项目	1,730,027,238.54	75,444,955.77	4.36%
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	镇江新锦城项目	1,917,237,287.10	366,251,398.17	19.10%
海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司	河北固安中南熙悦	1,665,268,730.09	27,680,384.70	1.66%

丹阳中南房地产开发有限公司	丹阳文锦苑	1,536,062,005.69	5,020,416.08	0.33%
南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	南充世纪城项目	1,466,448,314.64	165,212,515.87	11.27%
海门中南世纪城开发有限公司	海门世纪城及南部新城	1,450,162,529.04	35,503,165.61	2.45%
淮安中南世纪城房地产有限公司	淮安中南世纪城项目	1,446,432,189.20	247,973,837.23	17.14%
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	1,570,759,278.09	183,529,471.85	11.68%
南通锦益置业有限公司	南通锦益置业中南熙悦	1,379,184,200.03	25,323,141.59	1.84%
南京中南御锦城房地产开发有限公司	南京御锦城项目	1,342,720,072.62	108,508,365.03	8.08%
临沂锦琴房地产开发有限公司	临沂锦琴中南樾府项目	1,270,868,924.93	3,735,384.07	0.29%
南京中南世纪城房地产开发有限公司	南京锦苑项目	1,267,225,894.38	119,714,482.80	9.45%
上海锦府房地产开发有限公司	上海锦府项目	1,217,475,261.65	92,896,189.09	7.63%
成都中南骏锦房地产开发有限公司	成都中南骏锦海棠集项目	1,295,887,721.14	55,635,845.61	4.29%
天津市富海房地产开发有限公司	天津富海项目	1,171,653,958.84	71,505,087.00	6.10%
青岛中南城房地产有限公司	青岛中南城西海岸漫悦湾	1,165,473,887.19	22,340,240.38	1.92%
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	常熟中南世纪城项目	1,175,549,497.44	277,708,457.08	23.62%
中南镇江房地产开发有限公司	镇江世纪城大三期项目	1,053,670,699.58	188,396,913.97	17.88%
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	马鞍山中南御锦熙悦项目	1,081,439,778.62	31,634,596.66	2.93%
上海锦冠房地产开发有限公司	上海中南锦庭项目	992,081,563.56	94,262,661.56	9.50%
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	潍坊市中南锦城中南樾府项目	973,563,594.79	1,302,895.46	0.13%
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	常熟锦苑项目	1,009,095,687.60	75,521,121.14	7.48%
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	武汉中南熙悦	965,875,902.74	29,032,343.80	3.01%
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	潍坊市中南锦悦中南樾府	948,767,312.62	667,006.57	0.07%
寿光中南房地产开发有限公司	寿光洛城世纪星城项目	993,458,795.23	124,356,397.91	12.52%

司洛城分公司				
武汉锦苑中南房地产开发有 限公司	武汉锦苑中南拂晓城项 目	1,003,873,150.90	53,281,773.35	5.31%
云南盛荣房地产开发有限公 司	云南盛荣巫家坝项目	998,654,494.87	-	0.00%
海门中南新锦信房地产开发 有限公司	海门新瑞项目	926,672,262.13	51,939,200.78	5.60%
无锡中南雅苑置地有限公司	无锡雅苑项目	821,634,383.19	29,837,811.12	3.63%
丹阳中南锦腾房地产开发有 限公司	丹阳君悦府	789,354,249.00	50,095,203.99	6.35%
菏泽中南花成置业有限公司	菏泽花成项目	775,416,515.99	79,420,926.54	10.24%
南通锦庭置业有限公司	南通锦庭项目	716,359,167.54	33,948,970.38	4.74%
泰安中南城市投资有限责任 公司	泰安中央商务区B02地块	893,495,596.41	129,013,624.90	14.44%
烟台锦尚房地产发展有限公 司	烟台中南山海湾项目	363,447,446.16	14,714,694.72	4.05%
广饶中南房地产有限公司	广饶中南世纪城	806,429,841.73	102,473,238.65	12.71%
常熟中南磐锦房地产开发有 限公司	常熟磐锦项目	662,159,641.16	29,894,518.29	4.51%
儋州中南房地产开发有限公 司	中南西海岸项目	677,484,160.26	43,401,985.36	6.41%
海门中南房地产开发有限公 司	海门锦尚名苑	613,634,279.87	14,719,098.14	2.40%
嘉兴中南锦恒房地产开发有 限公司	嘉兴锦恒项目	499,264,753.67	13,296,445.68	2.66%
海门中南锦冠置业有限公司	海门锦冠项目	509,574,531.19	16,921,433.51	3.32%
苏州中南中心投资建设有限 公司	苏州金鸡湖西超高层项 目	492,129,339.26	19,348,926.67	3.93%
南充中南锦业置业有限公司	南充中南锦业漫悦湾	488,655,504.00	-	0.00%
中南云锦（北京）房地产开 发有限公司	北京云锦项目	461,080,287.19	62,584,717.91	13.57%
东营中南城市建设投资有限 公司	东营中南世纪锦城项目	544,924,942.53	42,905,144.38	7.87%
杭州锦易置业有限公司	杭州锦易置业中南漫悦 湾项目	984,125,395.22	24,329,419.44	2.47%
常熟中南金锦置地有限公司	常熟中南金锦林樾	3,187,993,980.72	25,146,702.93	0.79%
昆山中南世纪城房地产发展 有限公司	昆山中南世纪城项目	935,347,067.80	43,469,949.09	4.65%
常熟中南御锦城房地产开发 有限公司	常熟中南御锦城项目	418,177,846.09	27,762,419.86	6.64%
潜江中南雅苑房地产开发有	潜江中南雅苑项目	352,373,389.65	2,431,395.29	0.69%

限公司				
苏州中南雅苑房地产开发有 限公司	吴中雅苑项目	310,666,404.24	8,623,950.60	2.78%
苏州中南锦城房地产开发有 限公司	苏州中南锦城项目	286,832,131.08	18,239,116.54	6.36%
太仓中南世纪城房地产开发 有限公司	太仓中南世纪城A地块项 目	734,331,911.34	54,871,448.73	7.47%
苏州中南世纪城房地产开发 有限公司	吴江中南世纪城项目	292,768,183.04	21,745,051.71	7.43%
寿光中南房地产开发有限公司	寿光中南世纪城项目	502,154,983.81	74,760,298.73	14.89%
淮安中南锦城房地产有限公 司	淮安中南世纪锦城项目	284,769,327.80	27,823,763.56	9.77%
万宁中南城房地产发展有限 责任公司	中南芭提雅	258,336,625.40	18,948,123.04	7.33%
潜江中南房地产发展有限公 司	潜江中南世纪城、锦城项 目	340,002,766.94	57,133,820.07	16.80%
如皋中南世纪城开发有限公 司	如皋世纪城项目	194,120,687.23	11,811,398.64	6.08%
文昌中南房地产开发有限公司	中南森海湾项目	197,830,835.44	18,246,117.69	9.22%
昌江中南房地产开发有限公司	昌江中南林海间项目	156,287,254.70	8,777,507.55	5.62%
沈阳中南世纪城房地产开发 有限公司	沈阳中南世纪城项目	217,314,923.89	6,520,492.05	3.00%
南通华城中南房地产开发有 限公司	军山半岛项目	155,365,756.85	11,734,660.57	7.55%
菏泽中南世纪城房地产开发 有限公司	菏泽中南世纪锦城项目	103,483,336.22	5,753,590.26	5.56%
营口中南世纪城房地产开发 有限公司	营口中南世纪城项目	944,281,413.92	158,676,368.68	16.80%
海门中南锦苑房地产开发有 限公司	海门世纪城锦苑项目	53,113,796.23	3,178,150.55	5.98%
南京常锦项目	南京锦城	476,298,748.25	-	0.00%
青岛海湾新城项目	青岛海湾新城项目	64,966,779.76	8,632,832.51	13.29%
泰安中南投资置业有限公司	泰安锦城项目	219,925,340.88	22,220,173.45	10.10%
其他项目		12,215,918,015.62	232,317,435.56	1.90%
合计		103,468,774,844.40	8,072,687,360.03	7.80%

(2) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	43,592,189,070.68
累计已确认毛利	5,859,866,138.39
已办理结算的金额	42,887,456,265.65
建造合同形成的已完工未结算资产	6,564,598,943.42

其他说明：

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第4号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

9、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期应收款	3,885,137.62	7,500,000.00
合计	3,885,137.62	7,500,000.00

其他说明：

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
安徽中安融资租赁股份有限公司	2015.5.26-2018.5.26	1,214,099.10
安徽中安融资租赁股份有限公司	2015.5.29-2018.5.29	2,671,038.52
合 计	--	3,885,137.62

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品	930,050,000.00	722,050,000.00
预缴所得税	520,774,601.14	155,508,096.42
预缴其他税费	1,574,980,649.14	
进项税额等	2,390,080,864.72	494,421,965.10
合计	5,415,886,115.00	1,371,980,061.52

其他说明：

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
中国银行中银日积月累-日计划 GSRJYL01 产品	非保本浮动收益型	200,000,000.00	无固定存续期限
海门建行理财产品 ZH072011003000Y01	非保本浮动收益型	400,000,000.00	无固定存续期限
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
理财产品申购 SU012017238365D01	短期理财	300,000,000.00	2017.01.23-2018.01.23
乾元鑫溢江南 2017 年第 598 期	短期理财	20,000,000.00	2017.09.27-2018.01.04
联储证券富诚 4 号	保本浮动收益型	10,000,000.00	2017.12.13-2019.6.13
合 计	--	930,050,000.00	--

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	377,100,000.00		377,100,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
按公允价值计量的	50,000,000.00		50,000,000.00			
按成本计量的	327,100,000.00		327,100,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
合计	377,100,000.00		377,100,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
联储证券有限责任公司		287,100,000.00		287,100,000.00					3.38%	

司										
广州美人信息技术有限公司		40,000,000.00		40,000,000.00					10.53%	
合计		327,100,000.00		327,100,000.00					--	

12、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	13,885,137.62		13,885,137.62	11,500,000.00		11,500,000.00	
其中：未实现融资收益	114,862.38		114,862.38				
温岭 PPP 项目长期应收款				123,933,617.19		123,933,617.19	
1 年内到期的长期应收款	-3,885,137.62		-3,885,137.62	-7,500,000.00		-7,500,000.00	
合计	10,000,000.00		10,000,000.00	127,933,617.19		127,933,617.19	--

13、长期股权投资

单位：元

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	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
国信中南城市开发投资基金管理	10,518,524.56			-498,950.48						10,019,574.09	

(北 京)有 限公司											
上海中 南菩悦 房地产 开发有 限公司	2,598,8 43.01			-2,598, 843.01							
苏州开 平房地 产开发 有限公 司	82,517, 604.53			-24,402 ,272.75						58,115, 331.78	
成都世 纪中南 房地产 开发有 限公司		68,000, 000.00		-895,18 3.87						67,104, 816.13	
太仓中 南雅苑 房地产 开发有 限公司		135,00 0,000.0 0		-312,74 1.01						134,68 7,258.9 9	
南京中 南融创 置业有 限公司		10,000, 000.00		-2,275, 322.13						7,724,6 77.87	
上海苹 齐实业 有限公 司		500,00 0.00		-79,420 .07						420,57 9.93	
郑州锦 冠博澳 房地产 开发有 限公司		60,000, 000.00		-1,474, 956.98						58,525, 043.02	
常熟志 诚房地 产开发 有限公 司		20,000, 000.00		-211,04 0.74						19,788, 959.26	

常熟市 共筑房 地产有 限公司		20,000, 000.00		-100,62 3.67						19,899, 376.33	
南通万 鹏房地 产有限 公司		4,000,0 00.00		-19,513 .69						3,980,4 86.31	
小计	95,634, 972.10	317,50 0,000.0 0		-32,868 ,868.39						380,26 6,103.7 1	
二、联营企业											
上海承 泰信息 科技股 份有限 公司	196,50 5,942.7 5			14,984, 514.93		-18,643 ,863.38				192,84 6,594.3 0	
上海金 丘实业 股份有 限公司		100,00 0,000.0 0		301,62 5.78						100,30 1,625.7 8	
南京锦 安中垠 房地产 开发有 限公司	2,389,9 91.95	6,400,0 00.00	3,200,0 00.00	-5,589, 991.95						0.00	
海门锦 嘉置业 有限公 司		16,680, 000.00		-16,680 ,000.00							
常熟冠 城宏翔 房地产 有限公 司		17,905, 236.65		-225,71 3.97						17,679, 522.68	
南通锦 恒置业 有限公 司		30,000, 000.00		-5,584, 714.40						24,415, 285.60	
海门锦 融房地		395,00 0.00		-395,00 0.00							

产开发 有限公司											
宁波菩 石置业 有限公司	11,943, 760.91			-10,617 ,656.63						1,326,1 04.28	
上海顺 碧房地 产开发 有限公司	1,599,8 24.10			-1,599, 824.10							
南通弘 创置业 有限公司		2,664,0 00.00		-382,73 1.54						2,281,2 68.46	
南通锦 力置业 有限公司		2,672,0 00.00		-359,67 0.34						2,312,3 29.66	
邳州锦 道房地 产开发 有限公司		20,000, 000.00								20,000, 000.00	
邳州珍 宝岛房 地产有 限公司		50,000, 000.00								50,000, 000.00	
常熟万 中城房 地产有 限公司	28,726, 737.09			54,011, 001.25						82,737, 738.34	
常熟市 碧桂园 房地产 开发有 限公司	5,583,0 10.38			37,291, 030.09						42,874, 040.47	
常熟中 置房地 产有限	147,55 5,984.9 5			79,533, 480.71						227,08 9,465.6 6	

公司											
南通弘晏房地产有限公司	0.00	9,990,000.00		-9,990,000.00							
南通市碧桂园新区置业有限公司	1,649,597.84			-1,649,597.84							
常熟中南香缇苑房地产有限公司	16,650,000.00		-832,500.00	-6,972,168.87						8,845,331.13	
上海绿地奉瑞置业有限公司		3,300,000.00		-515,271.52						2,784,728.48	
徐州鑫众房地产开发有限公司	0.00	198,000,000.00		-806,897.21						197,193,102.79	
苏州天宸房地产开发有限公司	0.00	15,000,000.00		-227,087.37						14,772,912.63	
江阴苏泰房地产有限公司	0.00	15,000,000.00		-35,568.26						14,964,431.74	
南通市碧桂园城东置业有限公司		20,000,000.00		-8,173,757.80						11,826,242.20	
上海励治房地产开发有限公司	4,000,000.00										4,000,000.00

司											
中南 (深圳) 房地产开发有限公司		135,81 3,200.6 3								135,81 3,200.6 3	
小计	416,60 4,849.9 7	640,61 9,437.2 8	-832,50 0.00	116,316 ,000.96		-18,643 ,863.38				1,150,0 63,924. 83	4,000,0 00.00
合计	512,23 9,822.0 7	958,119 ,437.28	-832,50 0.00	83,447, 132.57		-18,643 ,863.38				1,530,3 30,028. 54	4,000,0 00.00

其他说明

(1) 成都世纪中南房地产开发有限公司为本公司之子公司海门中南世纪城开发有限公司与成都府宸房地产有限公司投资设立，海门中南世纪城开发有限公司股权占比为 50%，构成共同控制，为本公司合营企业；

(2) 太仓中南雅苑房地产开发有限公司为本公司之子公司南通中南新世界中心开发有限公司与上海新碧房地产开发有限公司投资设立，南通中南新世界中心开发有限公司股权占比为 50%，构成共同控制，为本公司合营企业；

(3) 南京中南融创置业有限公司为本公司之子公司南京中南新锦城房地产开发有限公司与上海融创房地产开发有限公司投资设立，南京中南新锦城房地产开发有限公司股权占比为 50%，构成共同控制，为本公司合营企业；

(4) 上海莘齐实业有限公司为本公司之子公司南通中南新世界中心开发有限公司与上海贵行投资管理有限公司投资设立，南京中南新锦城房地产开发有限公司股权占比为 50%，构成共同控制，为本公司合营企业；

(5) 郑州锦冠博澳房地产开发有限公司为本公司之子公司南通中南新世界中心开发有限公司与河南博澳集团有限公司投资设立，章程规定股东会决议经股东会决议全体股东一致表决同意后生效，构成共同控制，为本公司合营企业；

(6) 常熟志诚房地产开发有限公司由本公司之子公司南通中南新世界中心开发有限公司与常熟市碧桂园置业有限公司、苏州璟俊咨询管理有限公司、苏州冠城宏翔房地产有限公司投资设立，股东各持股 25%，构成共同控制，为本公司合营企业；

(7) 常熟市共筑房地产有限公司为本公司之子公司南通中南新世界中心开发有限公司与常熟市碧桂园置业有限公司、苏州鑫坤投资咨询有限公司、苏州坤瑞置业有限公司投资设立，股东各持股 25%，构成共同控制，为本公司合营企业；

(8) 南通万鹏房地产有限公司为本公司之子公司南通中南新世界中心开发有限公司与浙江万科南都房地产有限公司、上海新碧房地产开发有限公司、上海盈扑贸易有限公司、中体置业集团上海有限责任公司投资设立，股东各持股 20%，构成共同控制，为本公司合营企业；

(9) 上海金丘信息科技股份有限公司为本公司与上海丘陆投资管理中心、左鹏、上海金银投资管理中心（有限合伙）出资的联营企业；

(10) 海门锦嘉置业有限公司为本公司与上海新碧房地产开发有限公司、长兴新碧投资管理合伙企业、佛山市顺德区共享投资有限公司、佛山市顺德区碧盈管理咨询有限公司、江苏港龙房地产开发有限公司出资的联营企业；

(11) 常熟冠城宏翔房地产有限公司为本公司与苏州冠城宏翔房地产有限公司出资的联营企业；

(12) 南通锦恒置业有限公司为本公司之子公司文昌房地产开发有限公司与南通万为商务咨询有限公司、南通福润房地产开发有限公司、江苏瀚天投资有限公司出资的联营企业；

(13) 海门锦融房地产开发有限公司为本公司之子公司海门中南世纪城开发有限公司与上海恺旌开置业有限公司出资的联营企业；

(14) 南通弘创置业有限公司为本公司之子公司南通中南新世界中心开发有限公司与弘阳集团南通房地产有限公司、无锡极

富房地产开发有限公司出资的联营企业；

(15) 南通锦力置业有限公司为本公司之子公司南通中南新世界中心开发有限公司与弘阳集团南通房地产有限公司、无锡极富房地产开发有限公司出资的联营企业；

(16) 邳州锦道房地产开发有限公司为本公司之子公司徐州中南世纪城房地产有限公司与上海新碧房地产开发有限公司、南京新城万嘉房地产有限公司、安徽珍宝岛房地产有限公司出资的联营企业；

(17) 邳州珍宝岛房地产有限公司为本公司之子公司徐州中南世纪城房地产有限公司与上海新碧房地产开发有限公司、南京新城万嘉房地产有限公司、安徽珍宝岛房地产有限公司出资的联营企业；

(18) 南通弘晏房地产有限公司为本公司之子公司南通中南世纪花城投资有限公司与弘阳集团南通房地产有限公司、上海新碧房地产开发有限公司、长兴新碧投资管理合伙企业、南通佳妙信息咨询中心、佛山市顺德区共享投资有限公司、佛山市顺德区碧盈管理咨询有限公司出资的联营企业。

(19) 本期本公司之子公司苏州中南世纪城房地产开发有限公司与苏州中南锦府投资中心（有限合伙）签订股权转让协议，将持有的常熟中南香缇苑房地产有限公司股权中的 83.5 万元（占注册资本的 1.665%）转让给苏州中南锦府投资中心（有限合伙）。

(20) 上海绿地奉瑞置业有限公司为本公司之子公司上海锦府房地产开发有限公司与绿地地产集团有限公司、上海碧荣投资管理有限公司出资的联营企业；

(21) 徐州鑫众房地产开发有限公司为本公司之子公司南通中南新世界中心开发有限公司与保利淮海房地产发展有限公司、徐州市碧桂园房地产开发有限公司出资的联营企业；

(22) 苏州天宸房地产开发有限公司为本公司之子公司南通中南新世界中心开发有限公司与金科集团苏州百俊房地产开发有限公司、天津金凯鑫企业管理合伙企业、天津金和顺企业管理合伙企业、常熟市碧桂园置业有限公司、长兴新碧投资管理合伙企业、佛山市顺德区共享投资有限公司共同出资的联营企业；

(23) 江阴苏泰房地产有限公司为本公司之子公司上海中南锦时置业有限责任公司与江苏利安达集团有限公司、新疆鼎信智远股权投资管理有限公司共同出资的联营企业；

(24) 南通市碧桂园城东置业有限公司为本公司之子公司海门中南世纪城开发有限公司与上海新碧房地产开发有限公司、佛山市顺德区共享投资有限公司、长兴新碧投资管理合伙企业、佛山市顺德区碧盈管理咨询有限公司出资的联营企业；

(25) 中南（深圳）房地产开发有限公司原为本公司之子公司，本期因处置部分股权丧失控制权，变更为本公司之联营公司，详见附注六、2；

(26) 本期其他权益变动因联营公司上海承泰信息科技股份有限公司其他股东出资，持股比例由 25% 被动稀释至 16.25%，相应减少本集团其他资本公积 18,643,863.38 元。

14、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,417,925,956.71			1,417,925,956.71
2. 本期增加金额	1,113,380,869.77			1,113,380,869.77
（1）外购	270,940.00			270,940.00
（2）存货\固定资	1,113,109,929.77			1,113,109,929.77

产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	24,332,603.04			24,332,603.04
(1) 处置	24,332,603.04			24,332,603.04
(2) 其他转出				
4.期末余额	2,506,974,223.44			2,506,974,223.44
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	231,487,026.95			231,487,026.95
2.本期增加金额	77,319,036.39			77,319,036.39
(1) 计提或摊销	77,271,584.26			77,271,584.26
其他增加	47,452.13			47,452.13
3.本期减少金额	24,332,603.04			24,332,603.04
(1) 处置				
(2) 其他转出	24,332,603.04			24,332,603.04
4.期末余额	284,473,460.30			284,473,460.30
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,222,500,763.14			2,222,500,763.14
2.期初账面价值	1,186,438,929.76			1,186,438,929.76

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□ 是 √ 否

15、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	1,912,690.73 4.05	363,062,343.19	123,396,149.80	80,715,986.47	42,430,561.29	444,167,780.32	2,966,463,555.12
2.本期增加金额	1,635,277.34 7.22	5,528,454.38	17,907,198.90	6,583,959.46	13,033,111.78	6,897,292.12	1,685,227,363.86
(1) 购置	34,747,526.55	5,528,454.38	17,907,198.90	6,583,701.18	13,032,790.03	6,897,292.12	84,696,963.16
(2) 在建工程转入	469,001,969.13						469,001,969.13
(3) 企业合并增加	7,706,221.70			258.28	321.75		7,706,801.73
其他增加	1,123,821.62 9.84						1,123,821,629.84
3.本期减少金额	1,798,340.85	23,153,889.07	1,182,445.00	2,049,188.61	80,075.10	375,530,944.19	403,794,882.82
(1) 处置或报废	1,798,340.85	23,153,889.07	1,182,445.00	2,049,188.61	80,075.10	282,481,204.56	310,745,143.19
其他减少						93,049,739.63	93,049,739.63
4.期末余额	3,546,169.74 0.42	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
二、累计折旧							
1.期初余额	471,280,074.05	229,061,929.67	98,484,253.10	56,518,322.78	19,708,025.79	133,152,609.88	1,008,205,215.27

2.本期增加金额	104,435,550.42	36,874,757.01	23,258,906.24	6,183,488.43	13,552,940.53	23,424,060.28	207,729,702.91
(1) 计提	104,435,550.42	36,874,757.01	23,258,906.24	6,183,488.43	13,552,940.53	23,424,060.28	207,729,702.91
3.本期减少金额	458,437.43	20,920,139.59	1,125,928.50	1,543,369.33	26,070.57	143,313,153.34	167,387,098.76
(1) 处置或报废	458,437.43	20,920,139.59	1,125,928.50	1,543,369.33	26,070.57	63,148,695.96	87,222,641.38
其他减少						80,164,457.38	80,164,457.38
4.期末余额	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
三、减值准备							
1.期初余额						89,204,736.28	89,204,736.28
2.本期增加金额							
(1) 计提							
3.本期减少金额						89,204,736.28	89,204,736.28
(1) 处置或报废						89,204,736.28	89,204,736.28
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值	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
2.期初账面价值	1,441,410,660.00	134,000,413.52	24,911,896.70	24,197,763.69	22,722,435.50	221,810,434.16	1,869,053,603.57

(2) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

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	309,040,527.82		798,677,806.15
机器设备	319,470,371.78	242,626,877.14		76,843,494.64
合计	1,427,188,705.75	551,667,404.96		875,521,300.79

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	817,131,817.56	相关手续正在办理中

16、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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	57,340,821.06		57,340,821.06
总部基地大楼				436,266,518.59		436,266,518.59
百货机房建设	171,538.48		171,538.48	292,768.58		292,768.58
新海湾一期				6,113,073.78		6,113,073.78
山东锦城钢结构有限公司新建喷漆车间	614,391.53		614,391.53			
零星工程	668,182.34		668,182.34			
合计	59,058,483.63		59,058,483.63	500,013,182.01		500,013,182.01

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	------------	------	-----------	-------------	----------	------

							例			额		
中南建设（南通）建筑产业有限公司生产车间厂房	58,566,726.64	57,340,821.06	263,550.22			57,604,371.28	98.36%	98.36				其他
总部基地大楼	882,880,000.00	436,266,518.59	32,561,912.75	468,828,431.34			62.27%	100.00				其他
百货机房建设		292,768.58	52,307.69	173,537.79		171,538.48	24.85%	24.85				其他
新海湾一期	10,000,000.00	6,113,073.78			-6,113,073.78		61.13%	61.13				其他
山东锦城钢结构有限公司新建喷漆车间	800,000.00		614,391.53			614,391.53						其他
零星工程			668,182.34			668,182.34						其他
合计	952,246,726.64	500,013,182.01	34,160,344.53	469,001,969.13	-6,113,073.78	59,058,483.63	--	--				--

17、工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程物资	471,085.50	

合计	471,085.50	
----	------------	--

18、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

19、油气资产

□ 适用 √ 不适用

20、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	海域使用权	特许经营权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	210,152,644.41	219,895.00		45,538,342.44	406,981,800.00	10,464,390.38	673,357,072.23
2.本期增加金额	52,829.94	4,800.00		9,429,291.28		20,000,000.00	135,905,868.74
(1) 购置	52,829.94	4,800.00		9,429,291.28			115,905,868.74
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加						20,000,000.00	20,000,000.00
3.本期减少金额				305,054.70		10,464,390.38	10,769,445.08
(1) 处置				305,054.70			305,054.70
其他减少						10,464,390.38	10,464,390.38

						8	8
4.期末 余额	210,205,474. 35	224,695.00		54,662,579.0 2	406,981,800. 00	20,000,000.0 0	692,074,548. 37
二、累计摊 销							
1.期初 余额	17,259,481.6 1	151,147.14		21,666,843.7 3	28,598,721.0 7		67,676,193.5 5
2.本期 增加金额	4,223,736.55	23,517.71		8,709,115.04	8,799,606.49	1,166,666.67	22,922,642.4 6
(1) 计提	4,223,736.55	23,517.71		8,709,115.04	8,799,606.49		21,755,975.7 9
企业合并增 加						1,166,666.67	1,166,666.67
3.本期 减少金额				248,934.02			287,700.69
(1) 处置				248,934.02			287,700.69
4.期末 余额	21,483,218.1 6	174,664.85		30,127,024.7 5	37,398,327.5 6	1,166,666.67	90,349,901.9 9
三、减值准 备							
1.期初 余额							
2.本期 增加金额							
(1) 计提							
3.本期 减少金额							
(1) 处 置							
4.期末 余额							
四、账面价 值							

1.期末 账面价值	188,722,256. 19	50,030.15		24,535,554.2 7	369,583,472. 44	18,833,333.3 3	601,724,646. 38
2.期初 账面价值	192,893,162. 80	68,747.86		23,871,498.7 1	378,383,078. 93	10,464,390.3 8	605,680,878. 68

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
中南 NPC 项目用地	20,601,760.19	相关手续正在办理中

其他说明：

特许经营权具体情况为：本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司于 2016 年 1 月同江苏省南京市玄武湖管理处签订了《南京市玄武湖菱洲儿童乐园（环境综合整治配套设施）PPP 项目》合同，根据合同约定，整个项目合作期为自建设期起 15 年，总投资概算 1.1 亿元，特许经营权经营期为 15 年（含建设期），期末已经投入 1,109.39 万元。

21、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
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

单位：元

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
南通常乐建筑劳务有限公司	1,499,300.89					1,499,300.89

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

其他说明

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，本公司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。

22、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
营业税	814,958,207.48			814,958,207.48	
城市维护建设税	94,469,269.34			94,469,269.34	
教育费附加	43,948,896.96			43,948,896.96	
地方教育费附加	26,748,289.26			26,748,289.26	
综合基金	7,063,868.45			7,063,868.45	
土地增值税	892,471,337.02			892,471,337.02	
其他税费	6,048,667.94			6,048,667.94	
装修费用	39,635,822.79	76,002,701.98	24,449,616.16	3,570,679.30	87,618,229.31
房租		21,790,192.42	5,533,174.16		16,257,018.26
其他		68,865,011.99	21,576,371.29	2,895,004.05	44,393,636.65
合计	1,925,344,359.24	166,657,906.39	51,559,161.61	1,892,174,219.80	148,268,884.22

其他说明

本集团原将预售房款预缴的各项流转税金在长期待摊费用中核算，本期将各项流转税金转入应交税费核算，期末在其他流动资产列报。

23、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,169,092,587.28	292,273,146.82	1,008,110,950.24	252,027,737.56
内部交易未实现利润	297,431,771.40	74,357,942.85	313,266,171.88	78,316,542.97
可抵扣亏损	2,941,251,098.76	735,312,774.69	2,448,039,496.52	612,009,874.13
公允价值变动损益			203,021.00	50,755.25
合计	4,407,775,457.44	1,101,943,864.36	3,769,619,639.64	942,404,909.91

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动损益	1,622,144.40	405,536.10	1,670,842.40	417,710.60
合计	1,622,144.40	405,536.10	1,670,842.40	417,710.60

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		1,101,943,864.36		942,404,909.91
递延所得税负债		405,536.10		417,710.60

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	65,681,813.46	60,380,926.53
可抵扣亏损	1,152,407,035.11	1,323,243,508.42
合计	1,218,088,848.57	1,383,624,434.95

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2017 年		86,485,111.05	
2018 年	42,079,320.00	137,026,206.38	
2019 年	37,127,543.59	139,550,238.96	
2020 年	101,448,622.21	446,815,681.52	
2021 年	97,606,846.08	513,366,270.51	
2022 年	874,144,703.23		
合计	1,152,407,035.11	1,323,243,508.42	--

24、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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	
合计	836,493,297.82	

其他说明：

A、PPP 项目土地及工程款为江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司等 12 家子公司运作 PPP 项目支付的土地出让金及发生的项目成本；

B、本公司之子公司南充中南建设发展有限公司投资承建的《南充市嘉陵区城乡建设用地增减挂钩试点项目（二标段）》项目，因以获取的土地指标流转出售取得的收入为最终利润点，故将取得的指标作为其他非流动资产进行会计核算；

C、截至 2017 年底，海门中南国际置业顾问有限公司已进行清算工作，故将享有的净资产 43,342,136.62 元转入其他非流动资产列报。

25、短期借款

（1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,403,670,000.00	1,875,000,000.00
抵押借款	3,350,000,000.00	253,000,000.00
保证借款	2,114,500,000.00	799,000,000.00
信用借款	325,070,000.00	500,000,000.00
合计	7,193,240,000.00	3,427,000,000.00

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元。

其他说明：

（1）本期无已逾期未偿还的短期借款。

26、衍生金融负债

☐ 适用 ☒ 不适用

27、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

商业承兑汇票	3,172,380,464.26	1,502,388,250.68
银行承兑汇票	982,840,142.15	1,818,346,663.46
合计	4,155,220,606.41	3,320,734,914.14

28、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程货款	11,750,969,976.29	8,821,859,220.58
其他服务费	189,849,170.05	492,280,029.14
合计	11,940,819,146.34	9,314,139,249.72

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
青岛市李沧区湘潭路街道办事处南岭社区居民委员会	128,000,974.00	未结算
海门海螺水泥有限责任公司	59,832,428.34	未结算
金丰环球装饰工程(天津)有限公司南通分公司	39,754,604.11	未结算
万通建设集团有限公司	38,173,728.05	未结算
合计	265,761,734.50	--

29、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房款	65,682,906,181.62	39,182,105,083.21
工程款	1,302,351,245.71	295,525,280.73
建造合同形成的已结算尚未完工款	1,399,516,646.92	555,245,685.87
其他	50,003,489.70	14,752,268.75
合计	68,434,777,563.95	40,047,628,318.56

(2) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	17,166,548,900.65
累计已确认毛利	2,311,808,889.86
已办理结算的金额	20,877,874,437.43
建造合同形成的已完工未结算项目	-1,399,516,646.92

其他说明：

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	南京花城项目	1,069,289,736.00	3,593,964,382.10	2018年12月01日	98.73%
2	盐城中南世纪城项目	1,663,048,363.82	3,528,394,392.60	2019年07月01日	91.17%
3	中南世纪花城项目	1,913,882,729.08	3,420,459,107.02	2019年06月01日	99.00%
4	昆山锦城项目	1,649,825,429.00	3,321,035,276.00	2021年06月01日	93.01%
5	太仓锦城项目	369,439,922.15	3,149,741,841.00	2020年02月01日	94.39%

30、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	723,892,706.81	3,953,301,918.74	3,909,209,261.37	767,985,364.18
二、离职后福利-设定提存计划	143,706.45	87,249,976.96	87,302,592.42	91,090.99
合计	724,036,413.26	4,040,551,895.70	3,996,511,853.79	768,076,455.17

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

1、工资、奖金、津贴和补贴	688,340,767.72	3,758,410,777.56	3,714,250,424.14	732,501,121.14
2、职工福利费		64,887,965.77	64,887,965.77	
3、社会保险费	62,903.75	67,635,597.90	67,570,582.26	127,919.39
其中：医疗保险费	54,813.03	39,862,481.37	39,799,758.96	117,535.44
工伤保险费	4,470.95	25,540,686.95	25,545,068.73	89.17
生育保险费	3,619.77	2,232,429.58	2,225,754.57	10,294.78
4、住房公积金		58,456,926.63	58,428,040.39	28,886.24
5、工会经费和职工教育经费	35,489,035.34	3,910,650.88	4,072,248.81	35,327,437.41
合计	723,892,706.81	3,953,301,918.74	3,909,209,261.37	767,985,364.18

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	136,858.59	84,766,628.02	84,823,026.04	80,460.57
2、失业保险费	6,847.86	2,483,348.94	2,479,566.38	10,630.42
合计	143,706.45	87,249,976.96	87,302,592.42	91,090.99

31、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	309,272,907.88	21,031,493.54
企业所得税	1,560,311,778.91	1,451,790,187.87
个人所得税	42,053,426.02	102,884,000.19
城市维护建设税	10,958,585.93	14,573,854.60
简易计税	73,672,997.56	26,019,667.43
房产税	17,498,530.07	12,744,778.07
土地使用税	12,417,208.22	10,651,017.45
教育费附加	4,469,335.26	7,283,978.31
地方教育费附加	3,681,265.72	3,434,856.44
综合基金	15,588,920.71	17,330,057.61

土地增值税	38,839,250.27	119,207,962.93
印花税	1,633,935.63	3,106,942.24
契税	1,204,729.13	1,196,954.86
其他税费		816,651.88
合计	2,091,602,871.31	1,792,072,403.42

32、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	1,355,833.35	1,355,833.35
非公开定向债务融资工具利息	262,934,464.03	323,852,931.50
应付债券利息	104,913,972.60	101,124,931.51
合计	369,204,269.98	426,333,696.36

33、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,303,254.76	211,958.48
合计	2,303,254.76	211,958.48

34、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	12,043,552,081.59	4,767,808,691.11
保证金、定金、押金	3,314,744,696.54	975,481,353.37
代收代缴款	666,460,590.79	306,246,044.71
其他	390,916,965.22	61,875,295.52
合计	16,415,674,334.14	6,111,411,384.71

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

南京市六合区住房保障办公室资金专户	316,113,100.00	未履行结算手续
常熟中置房地产有限公司	253,958,250.00	未履行结算手续
寿光市洛城街道财政所	240,591,244.40	未履行结算手续
天津市富海实业有限公司	231,744,567.80	未履行结算手续
南通永锦投资发展中心（有限合伙）	207,075,000.00	未履行结算手续
常熟万中城房地产有限公司	175,172,000.00	未履行结算手续
合计	1,424,654,162.20	--

35、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,179,150,000.00	3,768,500,000.00
一年内到期的应付债券	1,288,026,156.49	
一年内到期的长期应付款	468,667,177.31	122,187,592.70
合计	5,935,843,333.80	3,890,687,592.70

其他说明：

（1）一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	2,004,150,000.00	2,648,500,000.00
保证借款	1,315,000,000.00	-
质押借款	800,000,000.00	870,000,000.00
保理借款	60,000,000.00	-
信用借款	-	250,000,000.00
合 计	4,179,150,000.00	3,768,500,000.00

（2）一年内到期的应付债券

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 01	290,000,000.00	2017/8/25	1 年	290,000,000.00
小计	1,290,000,000.00	--	--	1,290,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期 发行	按面值计提利 溢折价摊销 息	本期偿还	期末余额	
15 中南建设	992,635,740.65	-	-	5,390,415.84	-	998,026,156.49

PPN001						
15 中南 01	2,492,757,827.37	-	-	7,242,172.63	2,210,000,000.00	290,000,000.00
合计	3,485,393,568.02	-	-	12,632,588.47	2,210,000,000.00	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	468,667,177.31			122,187,592.70		

36、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款		30,000,000.00
待转销项税额	502,492,625.00	305,891,249.61
合计	502,492,625.00	335,891,249.61

37、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	6,699,087,623.00	1,670,000,000.00
抵押借款	14,151,590,000.00	9,729,800,000.00
保证借款	3,983,779,280.00	2,300,501,570.00
信用借款	6,041,000,000.00	5,534,000,000.00
一年内到期的长期借款	-4,179,150,000.00	-3,768,500,000.00
合计	26,696,306,903.00	15,465,801,570.00

38、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非公开定向债务融资工具	5,406,537,431.47	12,240,311,989.61
面向合格投资者公开发行债务融资工具	7,748,522,872.85	3,170,415,625.45
合计	13,155,060,304.32	15,410,727,615.06

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

单位：元

15 中南 建设 PPN00 1	1,000,0 00,000. 00	2015/6/ 5	3 年	1,000,0 00,000. 00	992,63 5,740.6 5			5,390,4 15.84			998,02 6,156.4 9
15 中南 建设 MTN00 1	1,200,0 00,000. 00	2015/6/ 26	3+2 年	1,200,0 00,000. 00	1,192,7 19,772. 88			5,143,1 83.70			1,197,8 62,956. 58
15 中南 建设 MTN00 2	2,400,0 00,000. 00	2015/8/ 28	3+2 年	2,400,0 00,000. 00	2,383,7 41,518. 70			10,138, 398.36			2,393,8 79,917. 06
15 中南 01	2,500,0 00,000. 00	2015/8/ 25	2+1 年	2,500,0 00,000. 00	2,492,7 57,827. 37			7,242,1 72.63	2,210,0 00,000. 00		290,00 0,000.0 0
15 中南 02	1,500,0 00,000. 00	2015/1 0/20	3+2 年	1,500,0 00,000. 00	1,493,0 22,894. 22			3,879,4 29.28			1,496,9 02,323. 50
15 中南 03	1,500,0 00,000. 00	2015/1 2/10	3+2 年	1,500,0 00,000. 00	1,491,1 86,109. 55			4,477,6 71.10			1,495,6 63,780. 65
16 中南 01	1,000,0 00,000. 00	2016/1/ 22	3+2 年	1,000,0 00,000. 00	985,13 3,235.3 4			7,044,7 32.64			992,17 7,967.9 8
16 中南 02	1,200,0 00,000. 00	2016/7/ 27	3+2 年	1,200,0 00,000. 00	1,190,6 45,078. 98			3,541,1 69.30			1,194,1 86,248. 28
16 中南 03	700,00 0,000.0 0	2016/9/ 28	3+2 年	700,00 0,000.0 0	695,66 1,090.0 8			1,506,9 56.43			697,16 8,046.5 1
16 中建 01	1,500,0 00,000. 00	2016/4/ 26	1+3 年	1,500,0 00,000. 00	1,498,5 87,036. 16			724,67 9.59			1,499,3 11,715. 75
17 中南 01	890,00 0,000.0 0	2017/1 2/14	3+2 年	890,00 0,000.0 0		890,00 0,000.0 0		-8,869, 430.21			995,61 0,209.6 7
17 中南 02	354,00 0,000.0	2017/1 2/28	2+2 年	354,00 0,000.0		354,00 0,000.0		-42,833 ,431.45			881,13 0,569.7

	0			0		0					9
16 中筑 01	1,000,0 00,000. 00	2016/1 1/7	3+2 年	1,000,0 00,000. 00	994,63 7,311.1 3			972,89 8.54			311,166 ,568.55
一年内 到期的 应付债 券											-1,288, 026,15 6.49
合计	--	--	--	16,744, 000,00 0.00	15,410, 727,61 5.06	1,244,0 00,000. 00		-1,641, 154.25	2,210,0 00,000. 00		13,155, 060,30 4.32

39、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	762,073,211.17	373,904,723.15
未确认融资费用	-51,188,416.14	-38,471,938.42
物业权资产证券化	367,149,666.15	460,000,000.00
其他		
一年内到期长期应付款	-468,667,177.31	-122,187,592.70
合计	609,367,283.87	673,245,192.03

其他说明：

(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 100,200,000.00 元，未确认融资费用为 6,360,010.30 元，长期应付款期末余额为 93,839,989.70 元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为 62,035,516.67 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 539,804,010.42 元，未确认融资费用为 36,056,076.86 元，长期应付款期末余额为 503,747,933.56 元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为 247,927,259.52 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 108,479,565.9 元，未确认融资费用为 8,479,565.9 元，长期应付款期末余额为 100,000,000.00 元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为 48,597,046.07 元。

(4) 本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司与安徽中安融资租赁股份有限公司签订售后租回合同，租赁标的物为塔吊、升降梯、施工升降机等机器设备，租赁期限共计 36 个月，利率为三年期贷款基准利率上浮 7.00%（签订时利率：5.85%），租金分 12 期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币 1,000.00 元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为 13,589,634.85 元，未确认融资费用为 292,763.08 元，长期应付款期末余额为 13,296,871.77 元，其中将于一年内到期的

长期应付款余额为 13,296,871.77 元。

40、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
中央城市管网专项资金		50,570,000.00		50,570,000.00	财政拨款
合计		50,570,000.00		50,570,000.00	--

其他说明：

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【2016】107 号《关于下达 2016 年第二批中央城市管网专项资金预算的通知》、杭财建【2017】27 号《关于下达 2017 年中央城市管网专项资金预算的通知》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。

41、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	59,824,865.34	27,000,000.00	1,950,792.07	84,874,073.27	详见说明
合计	59,824,865.34	27,000,000.00	1,950,792.07	84,874,073.27	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
总部基地土地出让金补助	41,318,534.78		1,118,058.75				40,200,476.03	与资产相关
NPC 建筑产品项目固定资产投资补助	6,904,000.00		431,500.00				6,472,500.00	与资产相关
土地出让金补助	11,602,330.56		401,233.32				11,201,097.24	与资产相关
项目专项投资补助金		27,000,000.00					27,000,000.00	与资产相关
合计	59,824,865.34	27,000,000.00	1,950,792.07				84,874,073.27	--

42、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,709,788,797.00						3,709,788,797.00

43、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,654,260,461.24	10,223,719.44		2,664,484,180.68
其他资本公积			18,643,863.38	-18,643,863.38
合计	2,654,260,461.24	10,223,719.44	18,643,863.38	2,645,840,317.30

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

（1）本集团本期因发生未丧失控制权的股权变动，相应调整增加本集团资本公积-股本溢价 10,223,719.44 元。

（2）本集团本期因联营公司上海承泰信息科技股份有限公司其他股东出资，持股比例由 25%被动稀释至 16.25%，相应减少本集团其他资本公积 18,643,863.38 元。

44、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	20,690,179.16	421,038,816.48		383,088,457.40	27,082,679.28	10,867,679.80	47,772,858.44
外币财务报表折算差额	20,690,179.16	421,038,816.48		383,088,457.40	27,082,679.28	10,867,679.80	47,772,858.44
其他综合收益合计	20,690,179.16	421,038,816.48		383,088,457.40	27,082,679.28	10,867,679.80	47,772,858.44

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

其他综合收益的税后净额本期发生额为 37,950,359.08 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 27,082,679.28 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 10,867,679.80 元。

45、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	264,385,328.13	61,625,735.65		326,011,063.78
合计	264,385,328.13	61,625,735.65		326,011,063.78

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据本公司的净利润提取 10%的法定盈余公积金。

46、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,908,863,677.04	6,566,448,526.67
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-69,148,839.43	
调整后期初未分配利润	6,839,714,837.61	6,566,448,526.67
加：本期归属于母公司所有者的净利润	602,661,579.89	338,572,446.19
减：提取法定盈余公积	61,625,735.65	5,949,514.49
应付普通股股利	57,752,969.09	59,356,620.76
期末未分配利润	7,322,997,712.76	6,839,714,837.61

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

47、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	30,169,153,858.10	25,320,955,159.01	34,327,236,959.14	28,704,440,119.63
其他业务	383,173,609.11	248,747,759.82	112,348,845.95	82,190,601.83
合计	30,552,327,467.21	25,569,702,918.83	34,439,585,805.09	28,786,630,721.46

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	收入余额
1	太仓中南世纪城	1,723,849,309.18
2	南京中南世纪雅苑	1,714,795,385.96
3	南通中南世纪城	1,322,582,473.68
4	常熟中南锦苑	1,287,882,040.00
5	青岛中南世纪城	1,166,259,308.68

48、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	108,258,711.00	108,313,044.68
教育费附加	48,366,473.18	48,398,274.68
房产税	48,548,149.10	16,860,948.79
土地使用税	54,315,057.02	54,034,834.71
车船使用税	8,911.00	16,487.81
印花税	46,518,498.30	15,307,565.49
营业税	592,705,481.82	1,370,283,722.86
地方教育费附加	32,525,241.11	32,340,614.64
土地增值税	601,736,198.76	487,890,041.37
综合基金	1,812,108.84	3,394,892.62
江堤河道基金	2,642,574.33	4,056,059.04
其他	8,319,359.70	2,029,705.47
合计	1,545,756,764.16	2,142,926,192.16

49、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	606,099,310.66	465,790,134.81
工资及附加费	49,831,782.54	48,103,650.83
办公费	37,406,304.41	32,901,351.49
折旧摊销费	8,075,881.00	1,813,956.68
差旅费	4,375,468.13	8,612,474.42
业务招待费	1,249,824.19	1,132,043.83

维修费	288,500.98	321,771.96
其他	16,782,213.79	10,225,769.11
合计	724,109,285.70	568,901,153.13

50、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及附加	1,072,591,452.86	959,001,711.25
折旧摊销费	181,955,950.72	170,009,776.32
办公费	156,454,518.69	139,749,820.37
代理及咨询费	93,947,796.59	39,922,863.39
差旅费	78,874,042.16	69,743,179.52
业务招待费	73,794,584.56	75,464,897.08
水电费	29,666,654.00	26,789,691.97
交通运输费用	16,589,815.56	25,259,200.44
修理费	16,251,087.59	22,661,955.90
广告设计费	13,992,047.55	6,500,217.85
低值易耗品摊销	11,930,709.01	2,485,882.15
会务费	4,352,298.36	3,434,760.52
保险费	2,473,485.81	2,316,206.33
税费	360,913.34	80,396,034.97
其他	24,897,247.16	15,584,686.20
合计	1,778,132,603.96	1,639,320,884.26

51、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,477,400,299.06	2,835,047,047.78
减：利息资本化	3,203,471,918.04	2,477,526,739.77
减：利息收入	70,401,819.61	65,723,912.30
承兑汇票贴息	2,798,152.59	13,490,028.49
汇兑损益	9,819,657.20	2,720,766.86
手续费及其他	125,463,072.45	74,145,483.59
合计	341,607,443.65	382,152,674.65

其他说明：

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 8.41%。

52、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	256,456,280.12	227,568,865.31
合计	256,456,280.12	227,568,865.31

53、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-221,953.44	-1,522,477.20
合计	-221,953.44	-1,522,477.20

54、投资收益

单位：元

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	83,447,132.57	-70,248,451.61
处置长期股权投资产生的投资收益	377,867,311.21	9,498,479.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-35,773.23	
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	-42,052,036.71
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	123,007,869.39	
理财产品投资收益	23,327,028.41	28,513,585.74
合计	614,027,798.06	-74,288,422.86

55、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-2,678,589.90	7,730,172.98
无形资产处置利得（损失以“-”填列）		-12,421.53

合 计	-2,678,589.90	7,717,751.45
-----	---------------	--------------

56、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
土地补偿款	61,442,600.00	
税收奖励款	17,000,000.00	
财政局补贴款	7,056,999.22	
个人所得税手续费返还	4,013,431.40	
房产税、土地使用税减免	1,296,634.74	
镇江市财政局 2017 省建筑现代化 NPC 项目政府补助	1,250,000.00	
总部基地土地出让金补助	1,118,058.75	
其他小额政府补助汇总	9,101,407.28	
合计	102,279,131.39	

57、营业外收入

单位：元

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
债务重组利得		55,567,499.43	
政府补助		14,341,862.43	
罚款、违约金、赔偿金收入	17,363,571.82	20,100,441.03	17,363,571.82
废料收入	470,175.00		470,175.00
其他	9,882,542.16	7,855,781.11	19,228,109.25
盘盈利得	31,959.06		31,959.06
无法支付的款项	5,468,098.77		5,468,098.77
非流动资产处置利得合计		9,529,554.06	
合计	33,216,346.81	97,865,584.00	98,206,566.36

58、营业外支出

单位：元

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

对外捐赠	14,971,737.70	42,462,102.20	14,971,737.70
违约金、赔偿金、罚款支出	137,099,564.45	100,384,998.59	137,099,564.45
债权终止确认损失	927,864.60		927,864.60
其他	4,242,325.84	6,121,538.94	4,242,325.84
非常损失	164,954.77		164,954.77
盘亏损失	4,128,055.92		4,128,055.92
非流动资产毁损报废损失	891,029.70	1,811,802.61	891,029.70
合计	162,425,532.98	148,968,639.73	165,445,807.16

59、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	549,860,697.79	377,897,412.31
递延所得税费用	-166,772,240.39	-164,057,937.04
合计	383,088,457.40	213,839,475.27

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	920,759,370.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	230,189,842.67
调整以前期间所得税的影响	-385,654.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	175,063,635.36
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-173,876,156.89
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	219,861,397.54
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-33,557,952.15
其他	-34,206,654.69
所得税费用	383,088,457.40

60、其他综合收益

详见附注 40。

61、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	8,725,493,733.70	4,833,726,400.90
政府补助	177,898,339.32	
利息收入	70,401,819.61	65,723,912.30
营业外收入	33,216,346.81	83,523,721.57
补贴收入		12,441,396.25
合计	9,007,010,239.44	4,995,415,431.02

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	6,017,393,722.06	5,874,426,210.89
管理费用支出	460,095,329.76	429,913,361.72
销售费用支出	666,201,622.16	518,983,545.62
营业外支出	157,406,447.36	148,968,639.73
银行手续费	125,463,072.45	74,145,483.59
其他	8,455,689.00	14,713,217.15
合计	7,435,015,882.79	7,061,150,458.70

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回受限的货币资金	727,497,710.53	1,501,256,745.46
收到融资租赁款	207,046,028.15	200,000,000.00
合计	934,543,738.68	1,701,256,745.46

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付受限的货币资金	2,721,284,469.03	794,115,675.08

支付融资租赁费	167,830,000.00	203,577,939.09
支付融资顾问费		36,189,105.09
合计	2,889,114,469.03	1,033,882,719.26

62、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	537,670,913.33	359,049,634.51
加：资产减值准备	256,456,280.12	227,568,865.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	285,048,739.30	244,163,596.68
无形资产摊销	22,922,642.46	19,534,390.74
长期待摊费用摊销	51,559,161.61	22,196,046.16
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）	2,678,589.90	-7,717,751.45
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	891,029.70	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	221,953.44	-1,522,477.20
财务费用（收益以“－”号填列）	283,748,038.22	360,241,074.87
投资损失（收益以“－”号填列）	-614,027,798.06	74,288,422.86
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-159,538,954.45	-164,475,647.64
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-12,174.50	417,710.60
存货的减少（增加以“－”号填列）	-36,854,446,679.04	-5,542,530,510.28
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-12,009,043,308.46	-10,345,410,143.19
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	45,257,937,065.05	10,254,147,514.64
经营活动产生的现金流量净额	-2,937,934,501.38	-4,500,049,273.39
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--

现金的期末余额	10,575,923,207.98	7,340,469,872.97
减：现金的期初余额	7,340,469,872.97	3,879,479,500.13
现金及现金等价物净增加额	3,235,453,335.01	3,460,990,372.84

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,575,923,207.98	7,340,469,872.97
其中：库存现金	1,698,957.74	40,336,736.98
可随时用于支付的银行存款	9,972,033,653.10	6,506,660,207.34
可随时用于支付的其他货币资金	602,190,597.14	793,472,928.65
三、期末现金及现金等价物余额	10,575,923,207.98	7,340,469,872.97

63、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	369,401.65	保证金存款、质押借款等
应收票据		
存货	4,940,269.69	抵押借款、质押借款等
固定资产	38,361.60	抵押借款
无形资产		
合计	5,348,032.94	--

64、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
港币	27,963,317.87	0.83591	23,374,817.04
澳大利亚货币（澳元）	661,136.05	5.0928	3,367,033.68
其他应收款			
港币	468,764,221.78	0.83591	391,844,700.63
澳大利亚货币（澳元）			

其他应付款			
其中：澳大利亚货币（澳元）		-	
港币	871,851,816.76	0.83591	728,789,652.15
长期借款			
其中：澳大利亚货币（澳元）	100,000.00	5.0928	509,280.00
港币		-	

其他说明：

（2）境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

为遵循公司适度多元化发展的战略方向，进一步优化公司产业结构，本公司及下属子公司成立以下境外经营实体：

①本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司于 2012 年投资设立南通建筑工程总承包（毛里塔尼亚）有限公司，主要经营地在毛里塔尼亚努瓦克肖特，记账本位币为乌吉亚币；

②本公司在 2014 年投资设立大 C&S 集团有限公司，主要经营地在澳大利亚墨尔本市，记账本位币为澳元；

③中南建筑于 2015 年成立南通建筑工程总承包（沙特阿拉伯）有限公司，主要经营地在沙特阿拉伯利雅得市，记账本位币为沙里亚币；

④本公司之子公司海门中南世纪城（香港）有限公司 2017 年成立 Rome Max Investment Limited，主要经营地在香港，记账本位币为港币；

⑤本公司之子公司海门中南世纪城开发有限公司 2017 年投资设立海门中南世纪城（香港）有限公司，主要经营地在香港，记账本位币为港币。

期末本公司编制合并报表时已折算为人民币。

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
成都中鼎嘉和置业有限公司	2017 年 08 月 08 日	23,000,000.00	51.00%	购买	2017 年 08 月 08 日	股权变更		-3,707,383.56
西安威翔置业有限公司	2017 年 11 月 03 日	30,000,000.00	100.00%	购买	2017 年 11 月 03 日	股权变更		2,056.87

西安驰翔置业有限公司	2017 年 11 月 03 日	30,000,000.00	100.00%	购买	2017 年 11 月 03 日	股权变更		1,138.99
云南盛荣房地产开发有限公司	2017 年 11 月 04 日	10,000,000.00	100.00%	购买	2017 年 11 月 24 日	股权变更		-84,704.21
上海宙衡置业发展有限公司	2017 年 12 月 25 日	50,000,000.00	100.00%	购买	2017 年 12 月 25 日	股权变更		-198,217.87
宁波中南锦时置业有限公司	2017 年 12 月 15 日		100.00%	购买	2017 年 12 月 15 日	股权变更		-685,059.51
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	2017 年 10 月 30 日	442,323,000.00	100.00%	购买	2017 年 10 月 30 日	股权变更		-13,711,554.88
海门通乐市政工程有限公司	2017 年 06 月 28 日	120,000,000.00	100.00%	购买	2017 年 06 月 28 日	股权变更		

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	成都中鼎嘉和置业有限公司	西安威翔置业有限公司	西安驰翔置业有限公司	云南盛荣房地产开发有限公司	上海宙衡置业发展有限公司	宁波中南锦时置业有限公司	北京长岛新业企业管理有限公司	海门通乐市政工程有限公司
--现金	55,310,000.00	83,840,827.70	32,866,582.55	396,183,057.50	137,880,000.00	442,323,000.00	175,834,039.00	20,000,000.00
--非现金资产的公允价值			69,213,197.25					
合并成本合计	55,310,000.00	83,840,827.70	102,079,779.80	396,183,057.50	137,880,000.00	442,323,000.00	175,834,039.00	120,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	55,310,000.00	83,840,827.70	102,079,779.80	396,183,057.50	137,880,000.00	442,323,000.00	175,834,039.00	120,000,000.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	成都中鼎嘉和置业有限公司		西安威翔置业有限公司		西安驰翔置业有限公司		云南盛荣房地产开发有限公司		上海宙衡置业发展有限公司		宁波中南锦时置业有限公司		北京长岛新业企业管理有限公司		海门通乐市政工程有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	212,878,032.51	157,703,605.92	571,002,513.33	517,161,685.63	233,450,159.46	161,370,379.66	1,024,322,804.77	635,239,747.27	298,958,157.32	211,078,157.32	464,438,045.61	27,115,045.61	755,843,091.82	601,084,403.08	120,000.00	100,000.00
存货	161,815,883.75	106,641,457.16	316,969,779.23	263,128,951.53	76,831,411.56	4,751,631.76	1,015,928,593.35	626,845,535.85	298,955,822.01	211,075,822.01	463,388,433.20	26,065,433.20	531,905,184.06	377,146,495.32		
固定资产	7,706,221.70	7,706,221.70												580.03		
负债：	104,427,052.12	104,427,052.12	487,161,685.63	487,161,685.63	131,370,379.66	131,370,379.66	628,139,747.27	628,139,747.27	161,078,157.32	161,078,157.32	22,115,045.61	22,115,045.61	580,009,052.82	580,009,052.82		328.00
净资产	108,450,980.39	53,276,538.0	83,840,827.70	30,000,000.0	102,079,779.80	30,000,000.0	396,183,057.50	7,100,000.00	137,880,000.00	50,000,000.0	442,323,000.00	5,000,000.00	175,834,039.00	21,075,350.26	120,000.00	99,999,672.00
减：少数股东权益	53,140,980.39	26,105,511.36														
取得	55,310.0	27,171.0	83,840.8	30,000.0	102,079.0	30,000.0	396,183.0	7,100.00	137,880.0	50,000.0	442,323.0	5,000.00	175,834.0	21,075.3	120,000.0	99,999.6

的 净 资 产	00.0 0	42.4 4	27.7 0	00.0 0	779. 80	00.0 0	057. 50	0.00	000. 00	00.0 0	000. 00	0.00	039. 00	50.2 6	000. 00	72.0 0
------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	------------	------	------------	-----------	------------	------	------------	-----------	------------	-----------

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

☐ 是 ☒ 否

2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☒ 是 ☐ 否

单位：元

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	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	按照 公允 价值 重新 计量 剩余 股权 产生 的利 得或 损失	丧失 控制 权之 日剩 余股 权公 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
中南 (深圳) 房地 产开 发有 限公 司	411,30 3,453. 87	47.00 %	出售	2017 年 12 月 07 日	股权 过户	377,86 7,311. 21	18.00 %	12,805 ,331.2 4	135,81 3,200. 63	123,00 7,869. 39		

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐ 是 ☒ 否

3、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

（1）本期新设子公司情况

公司名称	期末净资产	本期净利润
海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司	-33,696,149.12	-33,696,149.12
烟台鑫广置业有限公司	83,032,416.67	-15,907,179.57
临沂锦琴房地产开发有限公司	9,506,877.91	-493,122.09
丹阳中南锦腾房地产开发有限公司	15,373,551.69	-4,626,448.31
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	21,574,310.31	-28,425,689.69
镇江锦南房地产开发有限公司	48,650,566.04	-1,349,433.96
成都中南安居房地产开发有限公司	-1,894,545.57	-1,894,545.57
常熟合和房地产开发有限公司	-4,971,225.91	-4,971,225.91
丹阳中南房地产开发有限公司	19,069,714.12	-930,285.88
如东中南锦辰房地产开发有限公司	47,992,462.06	-2,007,537.94
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	-2,123.77	-2,123.77
唐山中南拉唯那特色小镇房地产开发有限公司	-37.88	-37.88
西安中南嘉丰置业有限公司	-3,751,627.91	-3,751,627.91
青岛中南城房地产有限公司	-15,659,022.71	-25,659,022.71
平度市中南锦宸房地产有限公司	9,943,502.67	-56,497.33
潍坊市中南世纪城房地产开发有限公司	-219,085.36	-219,085.36
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	-921,270.61	-10,921,270.61
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	9,506,266.51	-493,733.49
盐城中南雅苑房地产开发有限公司	-782,072.77	-782,072.77
盐城中南世纪锦城房地产开发有限公司	-1,273.48	-1,273.48
镇江颐润中南置业公司	19,872,503.88	-127,496.12
成都中南世界房地产开发有限公司	-4,649.22	-4,649.22
成都中南锦腾房地产开发有限公司	49,998,320.23	-1,679.77
杭州同灿投资管理有限公司	-927.27	-927.27
海门市金新泰房地产开发有限公司	532,907,183.92	-132,816.08
宁波中璟置业有限公司	-8,664,374.96	-8,664,374.96
慈溪中琅置业有限公司	-387,978.20	-387,978.20
余姚中珉置业有限公司	-226,379.77	-226,379.77

南通臻恒置业有限公司	-3,863,329.23	-3,863,329.23
嘉兴中南锦荣置业有限公司	-81.00	-81.00
张家港锦裕置地有限公司	29,640,160.55	-359,839.45
淮安亿鸿房地产开发有限公司	-1,779.34	-1,779.34
成都中南锦程房地产开发有限公司	-678.70	-678.70
成都中南锦都房地产开发有限公司	-442.46	-442.46
如皋中南锦信置业有限公司	-464.72	-464.72
张家港锦熙置地有限公司	29,626,518.31	-373,481.69
南通臻优置业有限公司	12,882.61	12,882.61
杭州海域投资管理有限公司	-5,777.53	-5,777.53
绍兴银沃企业管理咨询有限公司	99,711.25	-288.75
绍兴艺境房地产开发有限公司	33,168,248.88	-6,831,751.12
江门中南煜熙置业有限公司	-1,049.98	-1,049.98
天津市锦正房地产开发有限公司	9,295.01	9,295.01
宿迁中南新世界房地产开发有限公司	4,902.51	4,902.51
杭州百貌投资管理有限公司	-816.51	-816.51
杭州惠眼投资管理有限公司	-360,984.29	-360,984.29
成都中南世纪房地产开发有限公司	-3,893,295.82	-3,893,295.82
成都中南骏锦房地产开发有限公司	-2,542,687.40	-2,542,687.40
南充中南锦业置业有限公司	-338.98	-338.98
广饶金石房地产开发有限公司	9,824,760.00	-175,240.00
天津中南锦清房地产开发有限公司	27,393,551.34	-2,606,448.66
深圳中南展业投资有限公司	-1,154,328.63	-1,154,328.63
深圳中南磐锦投资有限公司	-753.01	-753.01
开封中南锦程置业有限公司	7,709,709.00	-2,290,291.00
嘉兴锦启置业有限公司	9,811,297.56	-10,188,702.44
嘉兴锦域置业有限公司	9,932,620.86	-67,379.14
上海锦所置业有限公司	-311,463.44	-311,463.44
杭州广明投资管理有限公司	-680.51	-680.51
嘉兴锦善置业有限公司	64,398,603.98	-15,601,396.02
烟台仙客居酒店有限公司	-207,249.12	-207,249.12
杭州郝客投资管理有限公司	-67,751.92	-67,751.92
杭州码尚投资管理有限公司	-69,852.94	-69,852.94

南通锦宏置业有限公司	36,596,661.15	-13,403,338.85
成都中南产业园管理有限公司	-797,730.27	-797,730.27
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	273,927,732.36	-36,072,267.64
南充中南建设发展有限公司	48,426,267.80	-1,573,732.20
中南建设区块链农业发展（深圳）企业（有限合伙）	41,000,000.00	-
黑龙江北大荒区块链数字农业股份有限公司	18,820,345.89	-22,179,654.11
南通溯源数据科技有限公司	55,427.86	-4,944,572.14
济南中南置业有限公司	48,085,641.99	-1,914,358.01
无锡泓石高科发展有限公司	4,945,246.45	-1,254,753.55
绍兴泓石置业有限公司	-712,610.11	-712,610.11
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	190,386,264.91	-9,613,735.09
上海中南锦时置业有限责任公司	-1,754,633.03	-1,754,633.03
江苏中南建筑产业集团霍山投资有限公司	64,028,390.55	-1,826,609.45
杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司	43,972,295.49	-1,027,704.51
济宁中南医院管理有限公司	199,097,288.14	-902,711.86
宁波中南投资有限公司	505,595,782.60	-1,404,217.40
徐州中南建设发展有限公司	326,997,147.18	-1,190,852.82
梁山中南建设发展有限公司	282,051,444.74	-447,555.26
郯城中南建设发展有限公司	-99,354.02	-99,354.02
兴化中南企业管理有限公司	219,513,807.28	-486,192.72
日照市中南园区运营发展有限公司	51,661,177.77	-338,822.23
东阿县中南建设发展有限责任公司	53,444,452.05	-555,547.95
三亚海绵城市投资建设有限公司	286,748,216.43	-3,306,783.57

本期本集团新注册成立了海门锦益房地产开发有限公司、海门新瑞房地产开发有限公司、海门博胜房地产开发有限公司、上海爵叙置业有限公司、上海玺庄置业有限公司、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、武汉锦苑中南房地产开发有限公司、武汉锦御中南房地产开发有限公司、上海玺颐置业有限公司、南京中南御城房地产开发有限公司、郑州锦泽房地产开发有限公司、太仓锦轩房地产开发有限公司等 13 家子公司，截至 2016 年 12 月 31 日，尚未实际出资，处于前期筹备阶段。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
中南镇江房地产开发有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	100.00%		投资设立
镇江中南昱成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
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
海门锦益房地 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
海门博胜房地 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
海门新瑞房地 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
青岛海湾新城	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00%		投资设立

房地产开发有限公司						
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	49.00%	51.00%	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		55.00%	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
镇江颐居中南置业公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发		100.00%	投资设立
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
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	江苏省淮安市	江苏省淮安市	房地产开发		100.00%	投资设立

房地产有限公司						
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		51.00%	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
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
唐山中南拉唯 那特色小镇房 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		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		100.00%	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		100.00%	非同一控制下 企业合并
咸阳御锦置业 有限公司	陕西省咸阳市	陕西省咸阳市	房地产开发		100.00%	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		100.00%	投资设立
平度市中南锦 宸房地产有限 公司	山东省平度市	山东省平度市	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
潍坊市中南锦 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
潍坊市中南锦 悦房地产开发 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	江苏省盐城市	江苏省盐城市	房地产开发		100.00%	投资设立

发有限公司						
镇江颐润中南置业公司	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
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
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
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		100.00%	投资设立
余姚中珉置业有限公司	浙江省余姚市	浙江省余姚市	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
张家港锦裕置地有限公司	江苏省张家港市	江苏省张家港市	房地产开发		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
淮安亿鸿房地产开发有限公司	江苏省淮安市	江苏省淮安市	房地产开发		100.00%	投资设立

司						
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		100.00%	投资设立
徐州中南世纪 城房地产有限 公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发		100.00%	投资设立
南通臻优置业 有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发		100.00%	投资设立
上海宙衡置业 发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00%	非同一控制下 企业合并
杭州海域投资 管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理		100.00%	投资设立
绍兴银沃企业 管理咨询有限 公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	管理咨询		68.18%	投资设立
绍兴艺境房地 产开发有限公 司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	房地产开发		66.00%	投资设立
杭州翔英投资 管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发		100.00%	投资设立
江门中南煜熙 置业有限公司	广东省江门市	广东省江门市	房地产开发		100.00%	投资设立
武汉绮风集房 地产开发有限 公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产开发		100.00%	投资设立
中南绿洲（唐 山）房地产开 发有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	房地产开发		100.00%	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

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
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
文昌中南锦星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
文昌中南锦阳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
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
南通臻隆置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发		100.00%	投资设立
南通臻栖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
南通臻阡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
南通臻席置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发		100.00%	投资设立
南通臻逸置业有限公司	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
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
南通臻致置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发		100.00%	投资设立
杭州绣淼投资	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理		100.00%	投资设立

管理有限公司						
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
宿迁中南新世 界房地产开发 有限公司	江苏省宿迁市	江苏省宿迁市	房地产开发		100.00%	投资设立
南通锦隆置业 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
南通锦拓置业 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
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
杭州惠眼投资 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
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
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
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
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
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	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发		100.00%	投资设立

有限公司						
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		60.14%	投资设立
常熟中南磐锦房地产开发有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	20.00%	77.23%	投资设立
无锡中南雅苑置地有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发		100.00%	投资设立
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
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
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	95.11%		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
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	51.00%		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	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
南充世纪城（中南）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
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		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
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
南通中昱建材有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建材批发	100.00%		投资设立
上海纳铭国际贸易有限公司	上海市	上海市	材料销售		100.00%	投资设立
广饶中南房地	山东省东营市	山东省东营市	房地产开发	100.00%		投资设立

产有限公司						
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
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
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
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
大连中南欧美亚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	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
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与资产管理	51.00%		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
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%	30.00%	投资设立
Big C&S	香港	香港	特殊目的	70.00%		投资设立

Group Pty.Ltd						
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	96.88%		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	57.14%		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	50.00%		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

限公司						
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	81.30%		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
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
上海爵叙置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		投资设立
嘉兴锦启置业有限公司	浙江省平湖市	浙江省平湖市	房地产开发		100.00%	投资设立
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
上海锦泾置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		投资设立

上海锦所置业有限公司	上海市	上海市	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	房地产开发	100.00%		投资设立
武汉中南锦悦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
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
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	100.00%		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%		投资设立
成都中南产业园管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	中南产业园管理服务	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
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	100.00%		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		100.00%	投资设立
海门新创房地	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发		100.00%	投资设立

产开发有限公司						
南通溯源数据科技有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	技术开发	100.00%		投资设立
济南中南置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	100.00%		投资设立
昆山葑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
无锡泓石高科发展有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	商务服务	100.00%		投资设立
绍兴泓石置业有限公司	江苏省绍兴市	江苏省绍兴市	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
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
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
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		100.00%	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
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
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
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

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	江苏省南通市	江苏省南通市	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	钢结构产品、 施工		82.57%	非同一控制下 企业合并
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	建筑构件制 造、安装		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
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
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%	非同一控制下 企业合并
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
南通锦秀机械 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		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
中南建设（南 通）建筑产业 有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	建筑工程施工		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
南通中南路桥 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
辽宁中南锦兴	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	建筑工程施工		100.00%	投资设立

建筑工程有限公司						
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	建筑新技术、新材料研发、建筑工程施工		100.00%	投资设立
南通建筑工程总承包（沙特）有限公司	沙特	沙特	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	对外投资		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	旅游服务		80.00%	投资设立
江苏中南建筑产业集团霍山投资有限公司	安徽省霍山县	安徽省霍山县	商务服务		90.00%	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
济宁中南医院管理有限公司	山东省济宁市	山东省济宁市	医院管理服务		95.00%	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	项目投资		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	建筑工程施工		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	建筑工程施工		98.00%	投资设立
郯城中南建设发展有限公司	山东省郯城县	山东省郯城县	建筑工程施工		90.00%	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	企业管理		90.00%	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	运营日照科技创新中心项目		80.00%	投资设立
东阿县中南建设发展有限责	山东省东阿县	山东省东阿县	基础设施建设		95.00%	投资设立

任公司						
三亚海绵城市建设有限公司	海南省三亚市	海南省三亚市	项目投资		75.00%	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	市政工程施工		100.00%	非同一控制下企业合并
深州中南企业管理有限公司	河北省深州市	河北省深州市	企业管理		98.00%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及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%	纳入合并范围原因
南京中南花城房地产开发有限公司	50.00	董事长、总经理及财务总监均由本公司委派，能够取得控制权

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	40.00%	25,711,835.80		193,313,814.47

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	2,712,494,212.19	721,352.79	2,713,215,564.98	2,229,931,028.81		2,229,931,028.81						
泰兴市中南世							2,293,808,848.76	49,372,017.52	2,343,180,866.28	1,429,934,361.00	287,250,000.00	1,717,184,361.00

纪城 房地 产发 展有 限公 司												
常熟 中南 锦苑 房地 产开 发有 限公 司							3,494, 761,48 7.88	150,38 6,518. 35	3,645, 148,00 6.23	3,226, 143,05 9.55		3,226, 143,05 9.55
苏州 中南 锦城 房地 产开 发有 限公 司							1,614, 796,97 3.44	106,44 5,338. 45	1,721, 242,31 1.89	1,231, 727,90 3.54		1,231, 727,90 3.54
南京 中南 新锦 城房 地产 开发 有限 公司							4,867, 098,43 6.43	136,62 2,293. 33	5,003, 720,72 9.76	3,354, 606,91 4.33	1,189, 000,00 0.00	4,543, 606,91 4.33
南京 中南 世纪 城房 地产 开发 有限 公司							3,459, 503,22 8.19	105,92 0,587. 39	3,565, 423,81 5.58	2,269, 727,41 6.93	378,00 0,000. 00	2,647, 727,41 6.93

单位：元

子公司名 称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量

常熟中南锦苑房地产开发有限公司	1,287,882,040.00	64,279,589.49	64,279,589.49	-240,764,576.83				
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司					1,314,504,545.84	79,604,172.57	79,604,172.57	10,719,348.02
常熟中南锦苑房地产开发有限公司					1,273,778,499.19	73,820,575.20	73,820,575.20	1,009,737,128.13
苏州中南锦城房地产开发有限公司					1,136,408,484.36	-26,665,307.20	-26,665,307.20	-37,938,080.62
南京中南新锦城房地产开发有限公司					1,008,214,276.99	18,149,998.27	18,149,998.27	1,268,162,631.53
南京中南世纪城房地产开发有限公司						-24,487,367.20	-24,487,367.20	109,357,254.59

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动前持股比例%	变动后持股比例%	股权变动原因
江苏通州湾中南城市开发建设有限公司	60.00	80.00	收购少数股东股权
南京中南世纪城房地产开发有限公司	68.42	99.18	收购少数股东股权
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	62.50	99.07	收购少数股东股权
嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司	90.00	100.00	收购少数股东股权
大连中南欧美亚城市发展有限责任公司	70.00	100.00	收购少数股东股权
海门中南锦冠置业有限公司	100.00	70.00	出售部分股权
南通锦益置业有限公司	100.00	51.00	出售部分股权

南京中南御锦城房地产开发有限公司	51.00	85.15	增资股权
太仓中南锦城房地产开发有限公司	100.00	97.20	增资股权

(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

单位：元

	江苏通州湾中南城市建设有限公司	南京中南世纪城房地产开发有限公司	苏州中南雅苑房地产开发有限公司	嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司	大连中南欧美亚城市发展有限责任公司	海门中南锦冠置业有限公司	南通锦益置业有限公司	南京中南御锦城房地产开发有限公司	太仓中南锦城房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	20,106,180.00	300,000,000.00	170,700,000.00	40,500,000.00	30,000,000.00	15,000,000.00	98,000,000.00	23,000,000.00	7,490,600.00
--现金	20,106,180.00	300,000,000.00	170,700,000.00	40,500,000.00	30,000,000.00	15,000,000.00	98,000,000.00	23,000,000.00	7,490,600.00
--非现金资产的公允价值									
购买成本/处置对价合计	20,106,180.00	300,000,000.00	170,700,000.00	40,500,000.00	30,000,000.00	15,000,000.00	98,000,000.00	23,000,000.00	7,490,600.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	22,093,314.20	289,808,522.70	135,243,462.06	500,000.00	120,395,226.60	11,510,626.13	98,000,000.00	23,000,000.00	7,490,600.00
差额	1,987,134.20	-10,191,477.30	-35,456,537.94	-40,000,000.00	90,395,226.60	3,489,373.87			
其中：调整资本公积	1,987,134.20	-10,191,477.30	-35,456,537.94	-40,000,000.00	90,395,226.60	3,489,373.87			
调整盈余公积									
调整未分配									

利润									
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
常熟中置房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发经营；无业务管理；房屋租赁		35.00%	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	常熟中置房地产有限公司	常熟中置房地产有限公司
流动资产	1,882,808,594.58	2,136,330,645.37
非流动资产	1,074,932.72	3,878,775.64
资产合计	1,883,883,527.31	2,140,209,421.01
流动负债	1,235,248,283.38	1,518,812,693.40
非流动负债		200,000,000.00
负债合计	1,235,248,283.38	1,718,812,693.40
归属于母公司股东权益	648,635,243.92	2,136,330,645.37
按持股比例计算的净资产份额	227,022,335.37	147,488,854.66
对联营企业权益投资的账面价值	227,089,465.66	147,488,854.66
营业收入	1,709,795,113.77	
净利润	227,238,516.31	-25,602,324.84
综合收益总额	227,238,516.31	-25,602,324.84

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	380,249,591.40	95,634,972.10

下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-32,885,380.70	-53,184,091.70
--综合收益总额	-32,885,380.70	-53,184,091.70
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	265,048,865.02	412,604,849.97
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	30,867,793.94	-145,380,935.75
--综合收益总额	30,867,793.94	-145,380,935.75

(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。

十、与金融工具相关的风险

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（主要为利率风险）。

(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。

本公司应收账款主要为工程款，其他应收款主要与政府单位的垫资款及支付政府的前期费用、缴纳的保证金等。本公司会定期对客户的财务状况以及其它因素进行监控，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

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 21.00%（2016 年：20.76%）；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 7.64%（2016 年：37.39%）。

(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	5,087,355.71	3,889,746.20
其中：短期借款	602,954.00	342,700.00
长期借款	3,019,945.69	1,923,430.16
应付债券	1,341,106.03	1,541,072.76
应付融资租赁款	-	3,000.00
长期应付款	123,349.99	79,543.28
合 计	5,087,355.71	3,889,746.20
浮动利率金融工具		
金融资产	1,410,337.25	904,069.97
其中：货币资金	1,410,337.25	904,069.97
金融负债	-	-
其中：长期借款	-	-

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。

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元、欧元、乌吉亚及澳元）依然存在外汇风险。

于 2017 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。

其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

本集团持有的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场变动的风险。

截至 2017 年 12 月 31 日，本集团以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产金额占公司总资产的比例较低，因此证券市场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 2017 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率为 92.16%（2016 年 12 月 31 日：86.17%）。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	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）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	4,649,489.89			4,649,489.89
持续以公允价值计量的资产总额	4,649,489.89			4,649,489.89
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
非持续以公允价值计量的资产总额			3,680,892,804.82	3,680,892,804.82
非持续以公允价值计量的负债总额			2,114,301,120.43	2,114,301,120.43

2、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中南城市建设投资有限公司	南通市江东广场2幢601室	商品房开发、销售；城市建设投资	163,227.63	54.26%	54.26%

本企业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，法人代表人陈锦石。

本企业最终控制方是 陈锦石先生。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注附注七、2。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
陈锦石	实际控制人
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
国信锦城融资租赁有限公司	母公司之母公司持股公司
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
金丰环球装饰工程（天津）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
江苏中南建设装饰有限公司	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

青岛中南物业管理有限公司	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
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
上海锦启科技有限公司	同一最终控制方
海南中南物业服务有限责任公司	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
海门中南国际置业顾问有限公司	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
南通中南文体产业有限公司	同一最终控制方
上海中南茂创投资有限公司	同一最终控制方
潍坊市巾锦房屋建筑工程有限公司	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
北京城建中南岩土工程有限公司	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
南通中南工业投资有限责任公司	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
南通中南高科产业园管理有限公司	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
镇江世纪城物业管理有限公司	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
南通汇源典当有限公司	同一最终控制方
南京锦安中垠房地产开发有限公司	本公司之联营企业
南通弘晏房地产有限公司	本公司之联营企业
南通锦恒置业有限公司	本公司之联营企业
常熟中南香缇苑房地产有限公司	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
南通弘创置业有限公司	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
常熟市碧桂园房地产开发有限公司	本公司之联营企业
常熟万中城房地产有限公司	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
上海励治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

宿州碧盈房地产开发有限公司	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
海门锦融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
上海绿地奉瑞置业有限公司	本公司之联营企业
徐州鑫众房地产开发有限公司	本公司之联营企业
宁波菩石置业有限公司	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
南通市碧桂园城东置业有限公司	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
成都世纪中南房地产开发有限公司	本公司之合营企业
常熟志诚房地产开发有限公司	本公司之合营企业
太仓中南雅苑房地产开发有限公司	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
常熟市南碧房地产开发有限公司	本公司之合营企业
南京中南融创置业有限公司	本公司之合营企业
佛山昱辰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
南通万鹏房地产有限公司	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
文昌假日管理有限公司	实际控制人持股公司
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
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
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
青岛易辰地产经纪有限公司	本公司员工持股公司
文昌中南房地产开发有限公司	同一最终控制方
无锡中南雅苑置地有限公司	同一最终控制方
武汉锦御中南房地产开发有限公司	同一最终控制方
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	同一最终控制方
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	同一最终控制方
西安伍雄置业有限公司	同一最终控制方
西安长岛新业置业有限公司	同一最终控制方

盐城中南世纪城房地产投资有限公司	同一最终控制方
镇江环球建设监理有限责任公司	同一最终控制方
镇江环球项目管理有限公司	同一最终控制方
镇江世纪城物业管理有限公司	同一最终控制方
中南城市建设投资有限公司	同一最终控制方

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	购买工程劳务	253,675,836.56		否	156,971,561.94
江苏中南物业服务集团有限公司	支付物业费	119,596,646.09		否	44,770,062.86
江苏中南建筑装饰有限公司	购买工程劳务	105,130,336.45		否	64,200,400.00
北京城建中南土木工程有限公司	购买工程劳务	78,399,723.54		否	162,576,394.73
青岛中南物业管理有限公司	支付物业费	42,006,305.32		否	52,336,625.19
江苏环宇建筑设备制造有限公司	购买工程劳务	36,987,860.35		否	38,877,328.58
北京城建中南市政工程有限公司	购买工程劳务	29,852,747.03		否	75,625,862.57
南通飞宇电器设备有限公司	购买商品	15,098,714.97		否	23,366,193.81
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	支付物业费	9,635,155.54		否	3,961,634.22
上海锦启科技有限公司	购买商品	7,195,913.65		否	1,451,648.96
海南中南物业服务集团有限公司	支付物业费	7,051,757.16		否	12,655,895.64
江苏神宇集成房	购买工程劳务	4,686,338.42		否	1,348,804.85

屋有限公司					
南充市世纪城物业管理有限公司	支付物业费	4,319,354.91		否	3,547,286.89
海门中南国际置业顾问有限公司	支付销售代理佣金	4,082,471.27		否	1,451,648.96
北京城建中南岩土工程有限公司	购买工程劳务	3,744,413.28		否	9,806,873.26
海门中南物业管理有限公司	支付物业费	3,459,046.00		否	1,039,314.00
南通中南文体产业有限公司	支付运营费	1,423,687.11		否	313,397.89
上海中南茂创投资有限公司	支付服务费	1,200,000.00		否	162,576,394.73
国信锦城融资租赁有限公司	支付贷款利息	962,504.79			
潍坊市锦房屋建筑工程有限公司	购买工程劳务	840,000.00			
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			4,355,481.93
成都世纪中南房地产开发有限公司	支付服务费	186,212.26			
上海中南源地股权投资基金管理有限公司	支付服务费				5,575,000.00
南通中南世纪城物业管理有限公司	支付物业费				5,476,489.96
南通中南工业投资有限责任公司	购买工程劳务				650,437.81

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京锦安中垠房地产开发有限公司	利息收入	52,748,984.08	14,171,363.70
南通中南文体产业有限公司	销售商品	12,075,471.69	12,738,044.87

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	14,171,363.70
江苏中南物业服务有限公司	销售商品	5,253,727.43	1,775,373.58
南通弘晏房地产有限公司	提供服务	3,265,312.26	754,716.98
中南控股集团有限公司	销售商品、提供服务	2,203,722.16	459,758.00
南通锦恒置业有限公司	提供服务	2,175,341.59	566,037.74
常熟中南香缇苑房地产有限公司	提供服务	2,005,751.16	459,758.00
南通飞宇电器设备有限公司	销售商品	885,824.61	74,626.88
江苏中南慈善基金会	销售商品	729,112.37	67,437.44
海门锦嘉置业有限公司	提供服务	188,745.28	34,658.62
南通弘创置业有限公司	提供服务	107,547.17	20,484.56
青岛中南物业管理有限公司	销售商品	34,113.95	67,437.44
杭州中南高科产业园管理有限公司	提供服务	27,688.68	13,137.09
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	销售商品	26,164.08	74,626.88
南通中南高科产业园管理有限公司	提供服务、工程劳务	12,075,471.69	12,738,044.87
北京城建中南土木工程集团有限公司	销售商品	14,369,544.80	1,768,531.76
公司	销售商品	14,369,544.80	1,768,531.76
常熟中置房地产有限公司	提供服务		754,716.98
常熟市碧桂园房地产开发有限公司	提供服务		566,037.74
常熟万中城房地产有限公司	提供服务		566,037.74
南通中南工业投资有限责任公司	销售商品、提供服务		34,658.62
海南中南物业服务有限公司	销售商品		20,484.56
海门中南物业管理有限公司	销售商品		31,105.68
江苏中南建设装饰有限公司	销售商品		13,137.09

（2）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完
------	------	-------	-------	-----------

				毕
北京长岛新业企业管理有限公司	60,000.00	2017 年 12 月 06 日	2018 年 12 月 06 日	否
常熟冠城宏翔房地产有限公司	66,150.00	2017 年 11 月 24 日	2020 年 11 月 23 日	否
常熟志诚房地产开发有限公司	11,250.00	2017 年 10 月 26 日	2020 年 10 月 16 日	否
常熟中南金锦置地有限公司	210,000.00	2017 年 09 月 14 日	2019 年 09 月 14 日	否
成都中南安居房地产开发有限公司	26,700.00	2017 年 12 月 01 日	2021 年 11 月 30 日	否
成都中南锦腾房地产开发有限公司	136,100.00	2017 年 12 月 15 日	2019 年 12 月 15 日	否
成都中南骏锦房地产开发有限公司	60,000.00	2017 年 08 月 02 日	2019 年 07 月 25 日	否
成都中南世纪房地产开发有限公司	150,000.00	2017 年 07 月 23 日	2019 年 07 月 22 日	否
儋州中南房地产开发有限公司	35,000.00	2017 年 06 月 16 日	2020 年 06 月 16 日	否
海门锦嘉置业有限公司	14,000.00	2017 年 08 月 02 日	2020 年 08 月 01 日	否
杭州锦易置业有限公司	62,000.00	2017 年 09 月 22 日	2018 年 09 月 21 日	否
杭州中南御锦置业房地产有限公司	130,000.00	2017 年 06 月 22 日	2020 年 06 月 08 日	否
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	150,000.00	2017 年 11 月 16 日	2019 年 12 月 21 日	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	100,000.00	2017 年 08 月 10 日	2022 年 08 月 10 日	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	28,000.00	2017 年 08 月 24 日	2019 年 08 月 24 日	否
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	50,000.00	2017 年 04 月 01 日	2021 年 04 月 01 日	否
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	55,000.00	2017 年 08 月 30 日	2019 年 08 月 30 日	否
南通锦庭置业有限公司	65,000.00	2017 年 02 月 28 日	2020 年 04 月 11 日	否
南通锦益置业有限公司	45,000.00	2017 年 06 月 20 日	2019 年 06 月 20 日	否

南通锦益置业有限公司	150,000.00	2017 年 09 月 26 日	2020 年 09 月 25 日	否
青岛中南城房地产有限公司	60,000.00	2017 年 12 月 12 日	2019 年 11 月 15 日	否
上海励治房地产开发有限公司	64,000.00	2016 年 04 月 30 日	2018 年 04 月 29 日	否
苏州天宸房地产开发有限公司	13,500.00	2017 年 10 月 31 日	2020 年 10 月 30 日	否
太仓中南雅苑房地产开发有限公司	20,000.00	2017 年 09 月 22 日	2020 年 09 月 21 日	否
无锡中南雅苑置地有限公司	40,000.00	2017 年 04 月 11 日	2019 年 04 月 10 日	否
无锡中南雅苑置地有限公司	25,000.00	2017 年 04 月 11 日	2018 年 09 月 26 日	否
武汉锦御中南房地产开发有限公司	105,000.00	2017 年 01 月 22 日	2019 年 01 月 10 日	否
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	48,000.00	2017 年 01 月 23 日	2019 年 01 月 10 日	否
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	26,000.00	2017 年 01 月 23 日	2019 年 11 月 11 日	否
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	20,000.00	2017 年 01 月 23 日	2019 年 11 月 11 日	否
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	44,000.00	2017 年 05 月 05 日	2019 年 03 月 30 日	否
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	30,000.00	2017 年 05 月 05 日	2019 年 11 月 11 日	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	45,850.00	2017 年 07 月 05 日	2018 年 06 月 20 日	否
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	40,000.00	2016 年 05 月 20 日	2019 年 03 月 16 日	否
南京锦安中垠房地产开发有限公司	124,800.00	2016 年 08 月 16 日	2019 年 08 月 16 日	否
南通中南新世界中心开发有限公司	70,000.00	2015 年 06 月 10 日	2025 年 04 月 26 日	否
万宁中南城房地产发展有限责任公司	20,000.00	2016 年 09 月 27 日	2019 年 09 月 26 日	否
文昌中南房地产开发有限公司	100,000.00	2013 年 08 月 01 日	2020 年 01 月 20 日	否

文昌中南房地产开发有限公司	20,000.00	2013 年 08 月 01 日	2020 年 01 月 20 日	否
---------------	-----------	------------------	------------------	---

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中南控股集团有限公司	50,000.00	2017 年 01 月 13 日	2020 年 01 月 12 日	否
中南控股集团有限公司	10,000.00	2017 年 03 月 27 日	2020 年 08 月 30 日	否
中南控股集团有限公司	30,000.00	2017 年 03 月 27 日	2021 年 03 月 26 日	否
中南控股集团有限公司	50,000.00	2016 年 12 月 16 日	2018 年 12 月 15 日	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	30,000.00	2018 年 12 月 20 日	2020 年 12 月 19 日	否
中南控股集团有限公司	30,000.00	2017 年 12 月 08 日	2019 年 12 月 07 日	否
中南控股集团有限公司	4,400.00	2017 年 08 月 01 日	2018 年 09 月 17 日	否
中南控股集团有限公司、中南城市建设投资有限公司	5,600.00	2017 年 08 月 01 日	2019 年 06 月 20 日	否
中南控股集团有限公司	40,000.00	2017 年 07 月 07 日	2019 年 08 月 03 日	否
中南控股集团有限公司	1,500.00	2017 年 10 月 25 日	2019 年 10 月 24 日	否
中南控股集团有限公司	1,500.00	2018 年 04 月 25 日	2020 年 04 月 24 日	否
中南控股集团有限公司	3,000.00	2018 年 10 月 25 日	2020 年 10 月 24 日	否
中南控股集团有限公司	24,000.00	2019 年 04 月 25 日	2021 年 04 月 24 日	否
中南控股集团有限公司	20,000.00	2019 年 08 月 21 日	2021 年 08 月 20 日	否
中南控股集团有限公司	10,000.00	2020 年 06 月 14 日	2022 年 06 月 13 日	否
中南控股集团有限公司	15,000.00	2018 年 11 月 29 日	2020 年 11 月 28 日	否

盐城中南世纪城房地产投资有限公司	40,000.00	2018 年 12 月 26 日	2020 年 12 月 25 日	否
中南控股集团有限公司	50,000.00	2017 年 06 月 16 日	2021 年 07 月 03 日	否
中南控股集团有限公司	20,000.00	2017 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 24 日	否
中南控股集团有限公司	20,000.00	2017 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 24 日	否
中南控股集团有限公司	11,000.00	2019 年 09 月 28 日	2021 年 09 月 27 日	否
中南控股集团有限公司	6,000.00	2018 年 09 月 28 日	2020 年 09 月 27 日	否

(3) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	1,927.00	1,908.75

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	苏州开平房地产开发有限公司	48,259,738.72		44,906,243.06	
应收账款	南通中南高科产业园管理有限公司	10,110,658.16		11,383,504.85	
应收账款	海门锦嘉置业有限公司	3,235,742.88			
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	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	1,251,080.56			
应收账款	江苏中南物业服	763,893.42		1,515,669.54	

	务有限公司				
应收账款	海门中南物业管理 有限公司			308,793.04	
应收账款	南通灵源电力设 备有限公司			8,000.00	
应收账款	南通中南工业投 资有限责任公司			29,240.00	
应收账款	青岛中南物业管 理有限公司			257,245.75	
应收账款	镇江世纪城物业 管理有限公司			42,360.30	
应收账款	其他关联方零星 应收账款	1,729,182.24		42,565.80	
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	北京城建中南土 木工程集团有限 公司			19,239,884.47	
预付账款	南通锦力置业有 限公司	54,640,888.18			
预付账款	金丰环球装饰工 程（天津）有限公 司	39,632,004.31			
预付账款	江苏环宇建筑设 备制造有限公司	30,101,195.04			
预付账款	南通飞宇电器设 备有限公司	22,922,574.31			
预付账款	南通中南文体产 业有限公司	13,500,779.91			
预付账款	江苏中南物业服 务有限公司	12,568,494.99			
预付账款	青岛易辰地产经 纪有限公司	11,680,415.93			
预付账款	江苏神宇集成房 屋有限公司	11,403,607.17			
预付账款	青岛中南物业管 理有限公司	9,541,353.50		6,141,846.84	
预付账款	江苏中南建设装 饰有限公司	5,883,883.60			

预付账款	江苏中南慈善基金会	3,530,000.00			
预付账款	南通中南建工装饰装璜有限公司	2,850,361.00			
预付账款	海门中南物业管理有限公司	2,347,747.09			
预付账款	其他关联方零星预付账款	1,100,946.14		87,396.39	
其他应收款	南京锦安中垠房地产开发有限公司	332,299,859.49		1,279,046,402.14	
其他应收款	成都世纪中南房地产开发有限公司	963,921,625.37			
其他应收款	海门锦融房地产开发有限公司	814,495,000.00		774,205,000.00	
其他应收款	昆明中樾置业有限公司	672,793,891.00			
其他应收款	常熟市南碧房地产开发有限公司	393,813,748.50			
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	南京中南融创置业有限公司	367,873,627.16			
其他应收款	上海绿地奉瑞置业有限公司	349,589,500.00			
其他应收款	徐州鑫众房地产开发有限公司	215,854,320.00			
其他应收款	上海励治房地产开发有限公司	188,400,000.00		350,000,000.00	
其他应收款	西安伍雄置业有限公司	120,000,000.00			
其他应收款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	118,384,827.40			
其他应收款	佛山昱辰房地产开发有限公司	90,000,000.00			
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	49,978,968.59			

	屋有限公司				
其他应收款	南通弘创置业有限公司	44,564,817.77			
其他应收款	江苏中南慈善基金会	44,486,137.00			
其他应收款	南通万鹏房地产有限公司	41,570,604.29			
其他应收款	宁波菩石置业有限公司	39,290,000.00		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	文昌假日管理有限公司	26,065,670.27			
其他应收款	上海中南源地股权投资基金管理有限			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	南通中南体育会展中心管理有限公司	10,843,254.72			
其他应收款	苏州开平房地产开发有限公司	7,188,936.45		229,118,193.00	
其他应收款	南通中南高科产业园管理有限公司	6,889,728.00			
其他应收款	南通飞宇电器设备有限公司	5,135,732.18			
其他应收款	上海莘齐实业有限公司	4,910,000.00			
其他应收款	海南中南物业服务有限	3,664,924.03			
其他应收款	南通锦海建筑工程有限公司	2,851,207.00			
其他应收款	中南城市建设投资有限公司	2,158,002.55			
其他应收款	唐山中南国际旅	1,978,575.64			

	游度假物业服务 有限责任公司				
其他应收款	青岛中南物业管理 有限公司	1,449,508.72			
其他应收款	常熟中南香缇苑 房地产有限公司			197,234,650.00	
其他应收款	南通弘晏房地产 有限公司			207,754,599.14	
其他应收款	南通市碧桂园新 区置业有限公司			161,792,122.00	
其他应收款	其他关联方零星 其他应收款	3,725,132.38			

注：关联交易约定以净额结算的，应收关联方款项可以抵销后金额填列。

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	北京城建中南土木工程集团 有限公司		90,526,126.83
应付账款	江苏中南建设装饰有限公司	79,426,149.81	79,420,185.25
应付账款	江苏环宇建筑设备制造有限 公司	64,181,401.89	
应付账款	江苏神宇集成房屋有限公司	41,693,410.94	
应付账款	北京城建中南岩土工程有限 公司	35,506,991.20	38,403,362.18
应付账款	海门中南国际置业顾问有限 公司	30,729,138.65	
应付账款	南通飞宇电器设备有限公司	19,203,568.41	
应付账款	中南控股集团有限公司	11,404,830.69	
应付账款	江苏中南物业服务服务有限公司	9,712,439.26	10,847,877.63
应付账款	南通中南工业投资有限责任 公司	5,782,500.26	6,009,774.25
应付账款	青岛中南物业管理有限公司	5,180,790.07	16,185,459.88
应付账款	南通中南建工装饰装璜有限 公司	4,538,560.00	
应付账款	南通中南文体产业有限公司	1,423,262.38	718,369.38
应付账款	海南中南物业服务服务有限公司	53,900.00	9,481,047.32

应付账款	南通汇源典当有限公司		10,000,000.00
应付账款	唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司		796,654.86
应付账款	其他关联方零星应付账款	1,797,179.85	1,119,139.49
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	182.40	
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	南通中南高科产业园管理有限公司	0.60	
预收账款	南通灵源电力设备有限公司	700,000.00	
预收账款	南通飞宇电器设备有限公司	2,070.90	
预收账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	24.50	
预收账款	江苏神宇集成房屋有限公司	813.45	
预收账款	海门中南物业管理有限公司	4,169.36	
预收账款	江苏磐石新能源开发有限公司		18,531.30
其他应付款	南通市碧桂园城东置业有限公司	632,204,285.88	
其他应付款	苏州开平房地产开发有限公司	528,968,015.00	
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	512,958,250.00	253,958,250.00
其他应付款	南通弘晏房地产有限公司	495,280,323.91	
其他应付款	海门锦融房地产开发有限公司	469,655,000.00	
其他应付款	常熟中南香缇苑房地产有限公司	455,313,007.90	
其他应付款	南通锦恒置业有限公司	319,046,055.40	
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	267,172,000.00	175,172,000.00
其他应付款	太仓中南雅苑房地产开发有限公司	154,788,211.00	
其他应付款	上海顺碧房地产开发有限公司	129,438,000.00	11,458,000.00
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司	105,500,000.00	
其他应付款	海门锦嘉置业有限公司	104,873,088.09	

其他应付款	常熟市碧桂园房地产开发有限公司	75,900,000.00	101,400,000.00
其他应付款	南通市碧桂园新区置业有限公司	74,800,000.00	
其他应付款	海门中南国际置业顾问有限公司	55,008,592.73	
其他应付款	江苏中南建筑装饰有限公司	37,038,443.76	12,642,266.32
其他应付款	南通中南文体产业有限公司	30,524,643.23	1,721,574.77
其他应付款	青岛中南置业有限公司	29,234,727.30	
其他应付款	北京城建中南土木工程集团有限公司	9,319,531.93	
其他应付款	江苏中南物业服务有限公司	12,202,063.92	
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	海门义高动力机械有限公司	9,431,523.52	
其他应付款	上海中南茂创投资有限公司	8,400,000.00	
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	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	4,214,316.16	
其他应付款	海南中南物业服务有限公司	3,653,303.45	
其他应付款	青岛中南物业管理有限公司	3,573,084.65	9,078,772.84
其他应付款	南通市华昌房地产有限公司	2,995,962.76	
其他应付款	南通中南工业投资有限责任公司	2,030,677.97	
其他应付款	昆明中樾置业有限公司	1,443,063.00	
其他应付款	镇江世纪城物业管理有限公司		282,282.80
其他应付款	青岛易辰地产经纪有限公司		4,643,799.45
其他应付款	南充市世纪城物业管理有限公司		690,301.19
其他应付款	海门中南物业管理有限公司		1,592,289.81
其他应付款	其他关联方零星其他应付款	3,146,223.33	73,922.22

注：关联交易约定以净额结算的，应付关联方款项可以抵销后金额填列。

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至 2017 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) 资产负债表日存在的重要或有事项

(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
海门中南世纪城开发有限公司	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#祥（自然人）	建设工程施工合同纠纷	海门市人民法院	1,990.91	一审
寿光中南房地产开发有限公司	烟建集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	寿光法院	860.00	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	淮安经济技术开发区法院	699.00	二审发回重审
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	泰州市宇峰置业有限公司、泰州市汉峰物业管理经营有限公司	合同纠纷	泰州市医药高新技术产业开发区人民法院	380.13	一审
海门中南世纪城开发有限公司	南通一建集团有限公司、陈卫、上海可耐建筑节能有限公司	建设工程施工合同纠纷	海门市人民法院	319.30	一审
江苏中南建筑产业集团有限	临沂嘉欣房地产开发有限公司	建设工程施工合同	临沂中院	310.00	二审

责任公司					
南通中南新世界中心开发有限公司	深圳远鹏装饰集团有限公司	装饰装修合同纠纷	南通市崇川区 人民法院	230.74	一审
山东锦城钢结构有限责任公司	天津名津建筑材料有限公司	加工合同纠纷	淄博淄川法院	160.00	二审
南京中南花城房地产开发有限公司	谢#瑜	商品房预售合同	南京市江宁区 人民法院	158.22	一审
南京中南花城房地产开发有限公司	顾#利	商品房预售合同纠纷	南京市江宁区 人民法院	154.36	一审
海门中南世纪城开发有限公司	张#元、杨#奇	排除妨害纠纷	海门市人民法 院	121.19	一审
南通中南新世界中心开发有限公司	常#辉	房屋买卖合同纠纷	南通市崇川区 人民法院	105.11	一审
合 计（12 项）	--	--	--	5,488.97	--

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 100 万元的未决诉讼案件外，仍有 15 项本集团作为原告的诉讼标的金额低于 100 万元的未决诉讼，标的额共计 610.45 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）
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	10,487.00
大连金广建设集团有限公司	营口中南世纪城房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	辽宁省沈阳经济开发区人民 法院	3,334.42
上海小马过河投资管理有限公司	上海锦冠房地产开发有限公司	商业地产营销包销服务合同纠纷	上海市奉贤区人民法院	2,349.00
张#华（自然人）	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	2,000.00
上海绿地建设集团有限公司	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	盐城市中级人民法院	1,715.00
海南国盛建工集团有限公司	昌江中南房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	昌江黎族自治县人民法院	1,714.86
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	1,217.97
范#辉	海门中南世纪城开发有限公司	商品房买卖合同纠纷	海门市人民法院	983.97
倪#亭、祖#国、赵#琪	江苏中南建筑集团有限责任公司	建设工程	海门市人民法院	800.00

	公司、江苏新华东建筑装饰工程有限公司			
南京广博装饰股份有限公司	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	689.62
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	484.87
杜#齐、魏#兴等 118 名原告	江苏中欣建设集团有限公司、泰兴中南世纪城房地产发展有限公司	追索劳动报酬纠纷	泰兴市人民法院	423.60
南通市深装装饰工程有限公司	江苏中南建筑产业集团有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司	装修合同纠纷	南通崇川区法院	374.04
俞#平	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有限责任公司青岛分公司、江苏中南建设集团股份有限公司	劳动争议纠纷	青岛市南区人民法院和青岛中院	279.52
顾#峰	江苏中南建设集团股份有限公司	劳动仲裁	海门市人民法院	274.15
昌江黎族自治县国土资源局	昌江中南房地产开发有限公司	建设用地使用权出让合同纠纷	海南省昌江黎族自治县人民法院	253.44
烟建集团有限公司	寿光中南房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	寿光法院	250.00
深圳市雄风疏浚工程有限公司	唐山湾游艇发展有限公司、王小平、唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司、唐山湾国际旅游岛管理委员会	建设工程施工合同纠纷	天津海事法院	236.62
江苏名盟建材发展有限公司	苏州中南世纪城房地产开发有限公司	装饰装修合同纠纷	苏州市吴江区人民法院	208.63
倪#亭	海门中南世纪城开发有限公司、江苏新华东建筑装饰工程有限公司	建设工程合同纠纷	海门市人民法院	200.00
深圳市城建工程集团有限公司	中南世纪城（沈阳）房地产开发有限公司	装饰装修合同纠纷	沈阳经济技术开发区人民法院	178.27
苏州市高新区通顺钢管租赁站	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	建设工程合同纠纷	苏州市吴江区人民法院	176.94
张#栋、焉#如	唐山中南国际旅游岛房地产开发有限公司	房屋买卖合同纠纷	唐山市乐亭县法院	160.00

江苏东恒置业有限公司	泰兴中南世纪城房地产发展有限公司	委托合同纠纷	泰兴市人民法院	148.15
王#书	儋州中南房地产开发有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司	劳动合同纠纷	儋州市人民法院	129.69
上海瑞诚金属材料有限公司	南通中昱建材有限公司	买卖合同纠纷	海门市人民法院	125.93
盐城潘黄镇前进宝平钢模出租门市	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	租赁合同纠纷	盐城市盐都区人民法院	118.98
张#昶、闫#侠	淮安中南锦城房地产有限公司	建设工程施工合同纠纷	淮安市经济技术开发区法院	107.93
张#昶、闫#侠	江苏中南建筑产业集团有限公司	商品房预售合同	淮安经济技术开发区人民法院	107.93
合 计（29 项）	--	--	--	29,530.53

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 1000 万元的未决诉讼案件外，仍有 35 项本集团作为原告的诉讼标的金额低于 100 万元的未决诉讼，标的额共计 1204.31 万元。

（2）为关联方提供的担保事项详见附注十、5（2）。

（3）本公司借款涉及的抵押、质押事项如下：

抵押人	抵押物名称	证号	住所	抵押面积或数量
成都世纪中南房地产开发有限公司	成都世纪中南房地产开发有限公司	国（2017）成都市不动产权第 0460680 号	成都市成华区建设南路	29,687.55 平方米
万宁中南城房地产发展有限责任公司	万宁中南城房地产发展有限责任公司	万国用（2015）第 500013、500014 号、建设用地规划证：兴公路南侧 万住建地字第（2015）95 号、 建设工程规划许可证：万住建字（2015）285 号、万住建字第（2016）45 号、建设施工许可证：469006201601180101、/49006201605030101/469006201511260101/469006201512230301	万宁市兴隆旅游区莲	36,967.00 平方米、68,641.00 平方米 万国用（2015）第 500013 号、 5,416.03 平方米地上建筑物 （2015）第 500014 号土地 平方米地上建筑物
儋州中南	儋州中南房地产开发有限公司	儋州用（2013）第 731 号		70,608.60 平方米
儋州中南	儋州中南房地产开发有限公司	儋州用（2013）第 901 号		15,270.10 平方米
儋州中南	儋州中南房地产开发有限公司	儋州用（2013）第 902 号		247,987.80 平方米

儋州中南	儋州中南房地产开发有限公司	建设用地规划许可证：地字第 46900320160826 号、地字第 46900320160815、建设工程规划临时许可证：46900201704004 号、469003201704005 号、建设工程施工许可证 469003201704005、46900320705090201	40,179.59 平方米
青岛中南城房地产有限公司	青岛中南城房地产有限公司	鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权证明第 0054186 号	黄岛区开拓路东/前湾港路北 74,771.00 平方米
张家港锦熙置地有限公司	张家港锦熙置地有限公司		张家港经济技术开发区软件园商务中心四楼 58,445.00 平方米
南通锦庭置业有限公司	南通锦庭置业有限公司	他项权证 0008581	南通市港闸区友谊路西，永达路北 47,062.59 平方米
南通锦益置业有限公司	南通锦益置业有限公司	不动产证明第 0013499	通盛大道西、诚兴路北 145,572.18 平方米
南通锦益置业有限公司	南通锦益置业有限公司	不动产证明第 00131192	通盛大道西、诚兴路北 48,741.88 平方米
南通锦益置业有限公司	南通锦益置业有限公司	不动产证明第 0011375	通盛大道西、诚兴路北 38,241.38 平方米
南通锦益置业有限公司	南通锦益置业有限公司	不动产证明第 0010483	通盛大道西、诚兴路北 33,306.09 平方米
武汉锦御中南房地产开发有限公司	武汉锦御中南房地产开发有限公司	鄂（2017）武汉市黄陂不动产权第 0013971 号	黄陂区横店街川龙大道以东，后湖北路以南 81,664.43 平方米
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	武汉锦苑中南房地产开发有限公司	鄂（2017）武汉市黄陂不动产权第 0013971 号	黄陂区横店街川龙大道以东，后湖北路以南 13,333.39 平方米
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	武汉锦苑中南房地产开发有限公司	鄂（2017）武汉市黄陂不动产权第 0013971 号	黄陂区横店街川龙大道以东，后湖北路以南 14,786.74 平方米
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	武汉锦苑中南房地产开发有限公司	鄂（2017）武汉市黄陂不动产权第 0013971 号	黄陂区横店街川龙大道以东，后湖北路以南 18,375.04 平方米
杭州中南锦望置业有限公司	杭州中南锦望置业有限公司	浙（2017）萧山区不动产权第 0038398 号	46,068.00 平方米
嘉兴锦善置业有限公司	嘉兴锦善置业有限公司	公担抵字第 99072017Y86024	嘉兴市秀洲区王江泾 1-24 栋在建工程镇
南通锦宏置业有限公司	南通锦宏置业有限公司	苏 2017 通州区不动产证明 0004408 号	南通市通州区洞庭湖路 88 号 54,549.00 平方米
南通锦宏置业有限公司	南通锦宏置业有限公司	苏 2017 通州区不动产证明 0008291 号	南通市通州区洞庭湖路 88 号 33,932.56 平方米
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	太仓中南世纪城房地产开发有限公司	太国用 2015 第 022012238 号	太仓城厢镇人民南路东、南园路南 C 地块 25,907.4 平方米

烟台鑫广置业有限公司	烟台鑫广置业有限公司	鲁（2017）烟台市开不动产证烟台开发区黄河路 3654,496.89 平方米 明第 0024405 号	号
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	苏（2017）盐城市不动产证明新都街道办事处东进第 0040527 号	68,468.00 平方米 社区、民富社区
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	苏（2017）盐城市不动产证明新都街道办事处东进第 0041432 号	35,554.44 平方米 社区
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	苏（2016）盐城市不动产证明新都街道办事处民富第 0027321 号	59,374.00 平方米 社区
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	苏（2016）盐城市不动产证明新都街道办事处民富第 0027318 号	237.00 平方米 村三组
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	苏（2016）盐城市不动产证明纬十路南、康居路西第 0027320 号	57,632.00 平方米
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	马鞍山市不动产权第 0078594、0078905、0078595 号	东至高压线、南至南湖路、西至青邮路、北至印山路 127,644.61 平方米
丹阳中南房地产开发有限公司	丹阳中南房地产开发有限公司	苏（2017）丹阳市不动产权第 0030427 号	丹阳市云阳街道南三环丹阳高新新术创 153,942.00 平方米 新园
太仓中南锦城房地产开发有限公司	太仓中南锦城房地产开发有限公司	苏太仓（中南锦城）2016 年 002 第 01 号	太仓市新区东亭路东、上海路南 26,543.40 平方米
太仓中南锦城房地产开发有限公司	太仓中南锦城房地产开发有限公司	苏太仓（中南锦城）2016 年 001 第 06 号	太仓市新区东亭路东、上海路南 E17-1 63,748.20 平方米
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	苏（2016）宁江不动产权第 0004146 号	南京市江宁区麒麟街道地铁小镇青龙片区欧一地块，东至规划道路，南至规划道路，西至东流路，北至规划道路 27,993.32 平方米
杭州中南御锦置业有限公司	杭州中南御锦置业有限公司	浙（2017）余杭区不动产权第 0065213 号	杭州市西溪谷国际商务中心 A 座 6 楼 46,794.94 平方米
南京中南御锦城房地产开发有限公司	南京中南御锦城房地产开发有限公司	苏（2016）宁江第 0023969 号	南京市江宁区文靖北路以南、上高路以西 24,902.29 平方米
天津市富海房地产开发有限公司	天津市富海房地产开发有限公司	津（2016）第 1012519	静海区瑞和道东侧 90,587.60 平方米
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	鄂（2017）武汉市东西湖不动产权第 0011518 号	武汉市东西湖区径河街七彩北路东、三店西路南侧 23,966.66 平方米
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	泰/国用/2015 第 798 号	泰兴市曾涛路 88 号 74.59 亩

泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	泰/国用/2015 第 801 号	泰兴市曾涛路 88 号	73.38 亩
无锡中南雅苑置地有限公司	无锡中南雅苑置地有限公司		无锡新吴区长江南路 35 号	80,774.00 平方米
无锡中南雅苑置地有限公司	无锡中南雅苑置地有限公司		无锡新吴区长江南路 35 号	39,324.00 平方米
淮安中南世纪城房地产有限公司	淮安市中南世纪城房地产有限公司	不动产权第 0062008 号	淮安新城富城路北侧、万瑞路西侧	55,980.90 平方米
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	134、138 号	李沧区重庆中路 885 号、889 号	82,260.30 平方米
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	134 号	大枣园南岭社区旧村改造 C-03-01/09	
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	134 号	李沧区功德坊路 20 号	
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	城南国用（2012）第 603383 号	新都街道办事处民富社区（胜利路西、纬十三路南）	59,374.00 平方米
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	城南国用（2016）第 600730 号	城南新区新都街道办事处民富村三组	237.00 平方米
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	城南国用（2013）第 600308 号	城南新区康居路西、纬十路西	57,632.00 平方米
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	城南国用（2012）第 603303 号	新都街道办事处东进社区、民富社区	68,468.00 平方米
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	城南国用（2012）第 603304 号	新都街道办事处东进社区	40,629.00 平方米
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	城南国用(2017)第 0000484 号	新都街道办事处南满港社区、东进社区（纬十路西、康居路东）	67,621.00 平方米
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	城南国用(2017)第 0000485 号	城南新区南纬路南、戴庄路东	54,336.00 平方米
南通中南世纪花城投资有限公司	南通中南世纪花城投资有限公司	苏通国用（2015）011000003	崇川路北侧、世纪大道南	94,967.00 平方米
南京中南新锦城房地产开发有限公司	南京中南新锦城房地产开发有限公司	宁栖国用（2014）14238 号	南京市	25,324.71 平方米
南京中南新锦城房地产开发有限公司	南京中南新锦城房地产开发有限公司	宁栖国用（2014）14236 号	南京市	35,359.98 平方米
海门中南房地产开发有限公司	海门中南房地产开发有限公司	苏 2016 海门市不动产权第 0004660 号	海门市北京路南、张謇大道西侧	99,264.00 平方米

南京中南新锦城房地产开发 有限公司	南京中南新锦城房地产开发 有限公司	宁栖国用（2014）14238 号	南京市	25,324.71 平方米
南京中南新锦城房地产开发 有限公司	南京中南新锦城房地产开发 有限公司	宁栖国用（2014）14236 号	南京市	35,359.98 平方米
淮安中南世纪城房地产有限 公司	淮安市中南世纪城房地产有 限公司	不动产权第 0062008 号	淮安新城富城路北侧、万瑞路西侧	55,980.90 平方米
青岛中南世纪城房地产业投 资有限公司	青岛中南世纪城房地产业投 资有限公司	134、138 号	李沧区重庆中路 885 号、889 号	82,260.30 平方米
青岛中南世纪城房地产业投 资有限公司	青岛中南世纪城房地产业投 资有限公司	134 号	大枣园南岭社区旧村改造 C-03-01/09	
青岛中南世纪城房地产业投 资有限公司	青岛中南世纪城房地产业投 资有限公司	134 号	李沧区功德坊路 20 号	

（4）截至 2017 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 2017 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 2,453,542.27 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 2017 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	中国建设银行股份有限公司海门支行	108,983,000.00	2016/11/14	2019/9/18
犍为县公路管理局	中国建设银行股份有限公司海门支行	75,000,000.00	2016/12/15	2017/6/15
和记黄埔地产（西安）有 限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	33,396,500.00	2016/11/1	2017/10/14
南京润科置业有限公司	中国工商银行股份有限公司海门支行	28,245,519.00	2015/3/30	2017/3/21
南通新家园建设有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	16,460,000.00	2016/10/26	2017/4/28
上海新华联置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	15,417,562.44	2016/12/22	2018/3/31
温岭市公安局	中国建设银行股份有限公司海门支行	15,000,000.00	2016/4/12	2020/2/28
金科集团苏州百俊房地产 开发有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	13,460,000.00	2014/10/23	2018/6/30
济南世茂天城置业有限公 司	中国建设银行股份有限公司海门支行	13,397,899.84	2015/12/30	2017/1/30
兰州海亮房地产开发有限 公司西固分公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	12,559,118.00	2016/9/8	2018/12/30
天津山水城投资有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	6,810,000.00	2016/12/1	2017/8/18
西安恒盛置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	6,594,300.00	2016/11/18	2017/11/15

成都华瑞房地产开发有限 公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	4,494,008.00	2015/10/19	2017/10/19
上海建工集团股份有限公 司	中国建设银行股份有限公司海门支行	3,694,342.00	2016/7/22	2019/2/28
上海建工集团股份有限公 司	中国建设银行股份有限公司海门支行	3,694,342.00	2016/9/27	2019/1/31
南京市浦口区建筑工程局	中国建设银行股份有限公司海门支行	3,459,934.40	2016/5/17	2018/12/6
淮安市建设工程质量监督 站	中国建设银行股份有限公司淮安开发 区支行	2,688,380.00	2013/9/25	2018/9/25
淮安市建设工程质量监督 站	中国银行股份有限公司江苏省分行	2,554,877.17	2014/5/21	2019/5/20
上海新华联置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	2,471,401.00	2016/9/22	2017/5/31
上海新华联置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	2,471,400.00	2016/11/3	2017/5/31
淮安中南锦城房地产有限 公司	中国银行淮安市健康路支行	2,465,630.10	2016/4/19	2021/4/18
淮安生态新城住房和城乡 建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康 支行	2,319,086.97	2015/10/20	2020/10/19
淮安市建设工程质量监督 站	中国银行股份有限公司江苏省分行	2,168,786.72	2014/7/11	2019/7/10
西安华润置地发展有限公 司	中国建设银行股份有限公司海门支行	2,000,000.00	2016/9/2	2018/8/30
淮安生态新城住房和城乡 建设局	中国银行股份有限公司江苏省分行	1,917,390.86	2015/8/4	2020/8/3
成都景汇置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,720,380.00	2015/9/25	2018/5/30
淮安生态新城住房和城乡 建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康 支行	1,423,447.65	2015/12/23	2020/12/21
葛洲坝唯逸（上海）房地 产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,377,996.00	2016/7/27	2017/3/31
商务部国际经济合作事务 局	中国工商银行股份有限公司海门支行	1,140,000.00	2016/12/9	2017/6/15
上海建工集团股份有限公 司	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,126,783.12	2016/5/17	2017/12/27
山东日日顺新星物流有限 公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,054,622.50	2016/2/1	2017/1/31
淮安中南锦城房地产有限 公司	中国建设银行股份有限公司淮安健康 路支行	1,020,700.45	2016/11/10	2021/11/10

南通航星置业发展有限公 司	中国农业银行股份有限公司南通分行	1,000,000.00	2016/10/10	2017/9/6
淮安茂华置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	910,000.00	2014/1/14	2017/1/13
淮安生态新城住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司江苏省分行	841,576.60	2015/5/22	2020/5/21
河北工程大学	中国建设银行股份有限公司海门支行	800,000.00	2016/12/26	2017/3/30
淮安新城投资开发有限公 司	中国建设银行股份有限公司海门支行	680,107.00	2016/12/1	2017/2/10
淮安市建设工程质量监督 站	中国建设银行股份有限公司淮安健康 支行	659,597.00	2013/12/25	2018/12/23
淮安市建设工程质量监督 站	中国银行股份有限公司江苏省分行	296,754.82	2014/7/11	2019/7/10
淮安生态新城住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康 支行	284,341.67	2015/12/23	2020/12/21
淮安中南锦城房地产有限 公司	中国建设银行股份有限公司淮安健康 路支行	103,124.07	2016/11/10	2018/12/23
淮安中南锦城房地产有限 公司	中国建设银行股份有限公司淮安健康 路支行	44,196.03	2016/11/10	2021/12/23
商务部国际经济合作事务 局	中国建设银行股份有限公司海门支行	40,000.00	2015/10/23	2018/12/31
合 计	--	396,247,105.41	--	--

(6) 截至 2017 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

(1) 公司于 2018 年 2 月 26 日召开第七届董事会第十四次会议，审议通过了《关于向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》。本次发行概况如下：

①发行规模和发行方式

本次发行公司债券规模不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元），可在获得中国证券监督管理委员会核准后，以一次或分期形式在中国境内公开发行。具体发行规模及分期方式提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在前述范围内确定。

②债券利率或其确定方式

本次发行公司债券的票面利率或其确定方式提请股东大会授权董事会与主承销商根据相关规定及市场情况确定。

③债券期限、还本付息方式及其他具体安排

本次发行公司债券的期限不超过 5 年（含 5 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。本次发行的公司债券具体期限构成、各期限品种的规模和还本付息方式提请股东大会授权董事会根据发行时的市场情况确定。

④发行对象及向公司股东配售的安排

本次发行公司债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。

本次发行公司债券不向公司股东配售。

本次发行公司债券完成后，公司将申请本次发行公司债券于深圳证券交易所上市交易。经监管部门批准/核准，在相关法律法规允许的前提下，公司亦可申请本次发行公司债券于其他交易场所上市交易。

（2）公司于 2018 年 4 月 25 日召开第七届董事会第十八次会议，审议通过了《关于公司出售下属公司股权暨关联交易的议案》，本次会议同意公司转让所持有的智链数据科技（南通）有限公司的 51%股权、公司董事会授权公司管理层办理具体事宜并签署《股权转让协议》、《合伙企业份额转让协议》等相关交易文件。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2018 年 4 月 25 日，经本公司第七届董事会第十八次会议审议，本公司 2017 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 0.20 元股息（含税），不送股，不转增股本。

3、截至 2018 年 4 月 25 日，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
计提 2016 年度固定资产减值准备		固定资产、递延所得税资产、资产减值损失、所得税费用	89,204,736.28

2、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

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）物业酒店及其他分部。

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。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产分部	建筑施工分部	物业酒店分部	分部间抵销	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	1,934,405,792.90	-5,508,655,562.17	30,169,153,858.10
营业成本	18,922,480,681.42	10,329,854,576.63	2,056,472,269.71	-5,739,104,608.93	25,569,702,918.83
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	1,871,928,337.51	726,145,101.01	249,515,592.54	-3,739,697.75	2,843,849,333.31
营业利润/(亏损)	985,712,090.51	460,617,022.94	-391,797,233.53	-4,563,323.02	1,049,968,556.90
资产总额	200,991,433,660.76	27,593,577,193.59	4,896,818,794.12	-58,477,736,837.71	175,004,092,810.76
负债总额	184,679,820,725.86	20,892,991,828.07	4,159,488,525.46	-51,326,462,517.97	158,405,838,561.42
补充信息：					
1.资本性支出					
2.折旧和摊销费用	2,299,671,876.49	674,102,138.35	295,440,251.77		3,269,214,266.61
3.折旧和摊销以外的非现金费用	239,248,346.30	85,467,132.92	34,815,064.15		359,530,543.37
4.资产减值损失	76,257,826.33	162,620,573.72	17,577,880.07		256,456,280.12
上期或上期期末					
营业收入	26,982,561,386.86	9,531,054,222.80	2,417,287,592.04	-4,491,317,396.61	34,439,585,805.09
其中：对外交易收入	26,982,561,386.86	9,531,054,222.80	2,417,287,592.04	-4,491,317,396.61	34,439,585,805.09
分部间交易收入	26,982,561,386.86	9,531,054,222.80	2,417,287,592.04	-4,491,317,396.61	34,439,585,805.09
其中：主营业务收入	26,915,092,616.79	9,504,584,582.96	2,386,924,521.21	-4,479,364,761.82	34,327,236,959.14
营业成本	22,102,855,228.19	8,408,316,220.98	2,044,977,492.31	-3,769,518,220.02	28,786,630,721.46
其中：主营业务成	22,051,569,414.90	8,400,500,463.09	2,021,888,461.66	-3,769,518,220.02	28,704,440,119.63

本					
营业费用	2,145,157,580.32	699,215,685.09	375,719,770.72	-629,718,324.09	2,590,374,712.04
营业利润/(亏损)	1,261,041,790.37	241,324,695.20	62,351,203.64	-859,238,538.87	705,479,150.34
资产总额	213,719,417,871.35	25,216,899,043.68	1,849,696,167.08	-123,581,407,509.11	117,204,605,573.00
负债总额	183,800,376,953.63	18,864,131,273.94	1,578,191,503.58	-103,242,535,597.16	101,000,164,133.99
补充信息:					
资本性支出	438,242,001.20	55,671,095.97	51,762,151.30		545,675,248.47
折旧和摊销费用	137,970,233.18	125,837,618.57	26,973,743.21		290,781,594.96
折旧和摊销以外的非现金费用					
资产减值损失	56,666,660.53	75,111,554.78	6,585,913.72		138,364,129.03

(3) 其他说明

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	21,375,394,241.83	26,982,561,386.86
建筑施工收入	7,241,186,988.00	6,996,910,658.75
酒店及其他收入	1,935,746,237.38	460,113,759.48
合计	30,552,327,467.21	34,439,585,805.09

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、其他

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	41,318,534.78	-	1,118,058.75	-	40,200,476.03	其他收益	与资产相关
NPC 建筑产品项目固定	财政拨款	6,904,000.00	-	431,500.00	-	6,472,500.00	其他收益	与资产相关

资产投资补

助[注②]

土地出让金 补助[注③]	财政拨款	11,602,330.56	-	401,233.32	-	11,201,097.24	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	其他收益	与资产相关
--------------	------	---	---------------	---	---	---------------	------	-------

合计	--	59,824,865.34	27,000,000.00	1,950,792.07	-	84,874,073.27	--	--
----	----	---------------	---------------	--------------	---	---------------	----	----

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 日拨付本公司子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 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子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日照市中南园区运营发展有限公司项目专项投资补助金为根据发改投资[2016]1744 号《国家发展改革委关于切实做好传统基础设施领域政府和社会资本合作有关工作的通知》、鲁政发[2015]12 号《山东省人民政府关于贯彻国发[2014]60 号文件创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的实施意见》等文件拨付给子公司日照市中南园区运营发展有限公司的专项资金，用于项目新增土地出让费用 27,000,000.00 元。

(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
土地补偿款	财政拨款	61,442,600.00	其他收益	与收益相关
税收奖励款	财政拨款	17,000,000.00	其他收益	与收益相关
财政局补贴款	财政拨款	7,056,999.22	其他收益	与收益相关
个人所得税手续费返还	财政拨款	4,013,431.40	其他收益	与收益相关
房产税、土地使用税减免	财政拨款	1,296,634.74	其他收益	与收益相关
镇江市财政局 2017 省建筑现代化 NPC 项目政府补助	财政拨款	1,250,000.00	其他收益	与收益相关
总部基地土地出让金补助	财政拨款	1,118,058.75	其他收益	与资产相关
其他小额政府补助汇总	财政拨款	9,101,407.28	其他收益	与收益及资产相关
合计	--	102,279,131.39	--	--

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	87,632,676.96 1.46	100.00%	74,886,562.70	0.09%	87,557,790.39 8.76	35,956,925,642.88	100.00%	52,980,108.86	0.15%	35,903,945,534.02
合计	87,632,676.96 1.46	100.00%	74,886,562.70	0.09%	87,557,790.39 8.76	35,956,925,642.88	100.00%	52,980,108.86	0.15%	35,903,945,534.02

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	13,582,825.33	679,141.26	5.00%
1 至 2 年	10,030,973.18	1,003,097.32	10.00%
2 至 3 年	20,271,280.00	3,040,692.01	15.00%
3 至 4 年	242,068,160.57	48,413,632.11	20.00%
4 至 5 年	13,000,000.00	6,500,000.00	50.00%
5 年以上	15,250,000.00	15,250,000.00	100.00%
合计	314,203,239.08	74,886,562.70	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

(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 21,906,453.84 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
各类保证金、押金等	60,786,616.05	374,011,292.45
备用金、代扣代缴款	15,261,868.88	18,058,425.64
应收政府款项	1,698,938.54	29,923,938.54
其他单位往来款	87,554,929,537.99	35,534,931,986.25
合计	87,632,676,961.46	35,956,925,642.88

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
本期按对象归集的期末余额前五名		1,676,012,311.83		1.91%	46,600,000.00
合计	--	1,676,012,311.83	--	1.91%	46,600,000.00

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	18,356,214,972.88	22,000,000.00	18,334,214,972.88	17,225,984,792.88	22,000,000.00	17,203,984,792.88
对联营、合营企业投资	391,767,979.87		391,767,979.87	294,530,906.80		294,530,906.80
合计	18,747,982,952.75	22,000,000.00	18,725,982,952.75	17,520,515,699.68	22,000,000.00	17,498,515,699.68

(1) 对子公司投资

单位：元

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	减值准备期末
-------	------	------	------	------	--------	--------

					准备	余额
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,623,178,629.42			3,623,178,629.42		
南通金石世苑酒店有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		2,000,000.00
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
南通中昱建材有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
江苏通州湾中南城市开发建设有限公司	60,000,000.00	20,106,180.00		80,106,180.00		
江苏中南一德文化旅游公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
大 C&S 集团公司	44,828,305.20			44,828,305.20		
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		41,000,000.00		
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司		310,000,000.00		310,000,000.00		
无锡泓石高科发展有限公司		6,200,000.00		6,200,000.00		
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		5,020,000.00		
南通市中南商品混凝土有限公司		30,000,000.00		30,000,000.00		

嘉兴中南锦乐 嘉房地产开发 有限公司		200,000,000.0 0		200,000,000.0 0		
济南中南置业 有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
南通溯源数据 科技有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
中南云锦（北 京）房地产开发 有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
南通中南新世 界中心开发有 限公司	1,422,895,788. 36			1,422,895,788. 36		
南京常锦房地 产开发有限公 司	143,037,967.5 7			143,037,967.5 7		
海门中南世纪 城开发有限公 司	458,520,217.4 7			458,520,217.4 7		
海门中南锦苑 房地产开发有 限公司	400,000,000.0 0			400,000,000.0 0		
文昌中南房地 产开发有限公 司	371,853,809.4 7			371,853,809.4 7		
文昌中南城市 开发有限公司	100,000,000.0 0			100,000,000.0 0		
青岛海湾新城 房地产有限公 司	494,355,523.7 5			494,355,523.7 5		
青岛中南世纪 城房地产业投 资有限公司	571,351,488.5 4			571,351,488.5 4		
中南镇江房地 产开发有限公 司	819,934,249.3 5			819,934,249.3 5		
南通华城中南 房地产开发有 限公司	184,842,909.5 0			184,842,909.5 0		
海门中南投资	60,000,000.00			60,000,000.00		

有限公司						
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	790,356,249.30			790,356,249.30		
南通中南世纪花城投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
江苏中南园林工程有限公司	10,000,000.00	204,000.00	10,204,000.00			
江苏中南建筑防水工程有限公司	5,000,000.00	20,000.00	5,020,000.00			
儋州中南房地产开发有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00			
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		
江苏中南世纪城产开发有限公司	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		
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		
营口中南世纪城房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
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		
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	652,740,000.00		23,789,070.00	628,950,930.00		
海门中南国际房产经纪有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
广饶中南房地	100,000,000.00			100,000,000.00		

产有限公司	0			0		
沈阳中南世纪城房地产开发有限公司	220,000,000.00			220,000,000.00		
安徽中盛建设投资有限公司	126,000,000.00			126,000,000.00		
南通市中南商品混凝土有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00			
苏州中南中心投资建设有限公司	296,026,000.00			296,026,000.00		
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00		
东营中南城市建设投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
大连中南欧亚城市发展有限责任公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	29,400,000.00			29,400,000.00		
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		
南京中南新锦城房地产开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
南京溧水万宸置业投资有限公司	183,765,668.65			183,765,668.65		
南京中南世纪城房地产开发有限公司	650,000,000.00	300,000,000.00		950,000,000.00		
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	251,748,000.00	170,700,000.00		422,448,000.00		

上海锦冠房地产开发有限公司	380,000,000.00			380,000,000.00		
常熟中南磐锦房地产开发有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
海门中南房地产开发有限公司	94,413,000.00			94,413,000.00		
南京中南花城房地产开发有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
上海锦府房地产开发有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00		
南京中南仙邻时代商业管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
太仓中南锦城房地产开发有限公司	260,000,000.00		260,000,000.00			
南京中南御锦城房地产开发有限公司	51,000,000.00	230,000,000.00		281,000,000.00		
天津市富海房地产开发有限公司	22,500,000.00			22,500,000.00		
南京中南锦城房地产开发有限公司	200,000,000.00	25,000,000.00		225,000,000.00		
杭州中南御锦置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
深圳中南置业有限公司	1,000,000.00	9,000,000.00		10,000,000.00		
南通锦益置业有限公司	80,000,000.00	22,000,000.00		102,000,000.00		
武汉中南锦悦房地产开发有限公司		75,000,000.00	25,000,000.00	50,000,000.00		
南通锦宏置业		50,000,000.00	15,000,000.00	35,000,000.00		

有限公司						
嘉兴中南锦乐 嘉房地产开发 有限公司		200,000,000.0 0	200,000,000.0 0			
济南中南置业 有限公司		50,000,000.00	50,000,000.00			
镇江颐润中南 置业公司		23,789,070.00		23,789,070.00		
徐州中南世纪 城房地产有限 公司		20,000,000.00	20,000,000.00			
南京中南御城 房地产开发有 限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
上海锦泾置业 有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
武汉锦御中南 房地产开发有 限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
武汉锦苑中南 房地产开发有 限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
中南（深圳）房 地产开发有限 公司	65,000,000.00		65,000,000.00			
嘉兴中南锦恒 房地产开发有 限公司		60,000,000.00		60,000,000.00		
合计	17,225,984,79 2.88	2,034,243,250. 00	904,013,070.0 0	18,356,214,97 2.88		22,000,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

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	计提减值准备	其他		
一、合营企业											

国信中南城市开发投资基金管理（北京）有限责任公司	10,518,524.56			-498,950.48						10,019,574.09	
苏州开平房地产开发有限公司	82,517,604.53			-24,402,272.75						58,115,331.78	
上海中南菩悦房地产开发有限公司	2,598,843.01			-2,598,843.01							
小计	95,634,972.10			-27,500,066.23						68,134,905.87	
二、联营企业											
南京锦安中垠房地产开发有限公司	2,389,991.95	1,200,000.00		-3,589,991.95							
上海承泰信息科技股份有限公司	196,505,942.75			14,984,514.93		-18,643,863.38				192,846,594.30	
上海金丘实业股份有限公司		100,000,000.00		301,625.78						100,301,625.78	
海门锦嘉置业有限公司		16,680,000.00		-16,680,000.00							
常熟冠		17,905,		-225,71						17,679,	

城宏翔 房地产 有限公司		236.65		3.97						522.68	
中南 (深圳)房 地产开 发有限 公司		14,327, 157.64		-1,521, 826.40						12,805, 331.24	
小计	198,89 5,934.7 0	150,112 ,394.29		-6,731, 391.61		-18,643 ,863.38				323,63 3,074.0 0	
合计	294,53 0,906.8 0	150,112 ,394.29		-34,231 ,457.84		-18,643 ,863.38				391,76 7,979.8 7	

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		500,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-34,231,457.84	-34,118,692.04
处置长期股权投资产生的投资收益	364,303,453.87	-15,853,352.84
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	-42,052,036.71
持有至到期投资在持有期间的投资收益	1,140,342.45	28,213,996.86
合计	359,813,254.15	436,189,915.27

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	498,196,590.70	主要是深圳中南长期股权投资处置收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		

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）	102,279,131.39	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	23,327,028.41	
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	-35,773.23	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-122,794,956.46	
减：所得税影响额	-7,483,482.14	
少数股东权益影响额	16,041,542.16	
合计	492,413,960.79	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐ 适用 ☒ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	4.39%	0.1625	0.1625
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.80%	0.0297	0.0297

3、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（2）同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第十二节 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

二〇一八年四月二十七日