

江苏中南建设集团股份有限公司

2020 年半年度财务报告

2020 年 08 月

目录

一、财务报表	3
二、公司基本情况	14
三、财务报表编制基础	15
四、重要会计政策及会计估计	15
五、税项	37
六、合并财务报表项目注释	37
七、合并范围的变更	70
八、在其他主体中的权益	71
九、与金融工具相关的风险	85
十、公允价值的披露	87
十一、关联方及关联交易	88
十二、股份支付	110
十三、承诺及或有事项	111
十四、资产负债表日后事项	116
十五、其他重要事项	116
十六、母公司财务报表主要项目注释	117
十七、补充资料	124

财务报告

一、财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	28,151,717,423.68	25,409,736,687.50
交易性金融资产	3,157,847,903.98	1,521,271,332.24
应收票据	943,754,166.29	1,387,357,126.67
应收账款	10,916,632,536.61	11,732,392,315.46
应收款项融资	7,443,689.71	42,395,544.00
预付款项	7,003,327,645.18	6,015,364,971.25
其他应收款	36,732,831,615.04	29,842,897,867.03
其中：应收利息		
应收股利	47,360,000.00	47,360,000.00
存货	169,055,824,334.97	165,586,813,570.85
合同资产	10,687,969,632.95	
一年内到期的非流动资产	52,500,000.00	50,000,000.00
其他流动资产	11,638,478,286.21	10,846,764,318.34
流动资产合计	278,348,327,234.62	252,434,993,733.34
非流动资产：		
长期应收款	13,374,804,300.49	13,104,703,611.41
长期股权投资	19,524,378,728.27	13,486,192,849.00
其他非流动金融资产	473,898,830.00	473,898,830.00
投资性房地产	4,420,195,383.11	4,419,480,000.00
固定资产	3,177,839,975.82	3,266,882,504.35
在建工程	52,742,741.86	12,146,322.42
无形资产	649,987,215.21	667,424,271.04
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58
长期待摊费用	579,643,988.02	565,741,455.35
递延所得税资产	2,297,068,218.38	2,134,935,595.96
非流动资产合计	44,554,748,034.74	38,135,594,093.11
资产总计	322,903,075,269.36	290,570,587,826.45
流动负债：		
短期借款	12,974,472,823.85	13,082,301,949.63
应付票据	12,460,534,404.42	10,999,265,923.35
应付账款	23,328,996,584.96	23,791,119,530.01
预收款项		123,359,236,032.48
合同负债	124,745,093,846.87	
应付职工薪酬	563,787,487.15	1,240,142,617.05
应交税费	4,809,827,696.26	4,575,771,268.66
其他应付款	42,271,699,339.87	26,834,129,458.46
其中：应付利息		
应付股利	1,054,976,087.65	3,886,630.96
一年内到期的非流动负债	10,726,190,519.78	11,132,439,328.17
其他流动负债	1,502,312,882.49	1,402,261,230.12
流动负债合计	233,382,915,585.65	216,416,667,337.93
非流动负债：		
长期借款	38,700,427,746.19	36,006,261,820.71
应付债券	15,740,933,090.64	10,356,127,886.19
长期应付款	386,387,000.00	262,831,028.12
递延收益	147,060,899.88	128,379,575.29

递延所得税负债	578,159,066.01	577,713,413.35
非流动负债合计	55,552,967,802.72	47,331,313,723.66
负债合计	288,935,883,388.37	263,747,981,061.59
所有者权益：		
股本	3,766,642,797.00	3,756,854,798.00
资本公积	3,075,977,176.24	2,822,937,703.18
其他综合收益	1,169,410,047.37	1,162,050,510.10
盈余公积	723,361,348.55	723,361,348.55
未分配利润	14,016,793,073.75	12,974,056,355.67
归属于母公司所有者权益合计	22,752,184,442.91	21,439,260,715.50
少数股东权益	11,215,007,438.08	5,383,346,049.36
所有者权益合计	33,967,191,880.99	26,822,606,764.86
负债和所有者权益总计	322,903,075,269.36	290,570,587,826.45

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,397,814,005.35	1,066,133,691.46
交易性金融资产	156,671,740.00	1,250,380,533.69
预付款项	7,774,951.29	11,515,404.79
其他应收款	119,378,042,597.37	104,956,602,917.00
其中：应收利息		
应收股利	3,017,351,545.57	3,017,351,545.57
一年内到期的非流动资产	52,500,000.00	50,000,000.00
其他流动资产	5,379,045.36	181,965,305.74
流动资产合计	120,998,182,339.37	107,516,597,852.68
非流动资产：		
长期应收款		2,500,000.00
长期股权投资	21,925,953,383.12	21,751,221,251.59
其他非流动金融资产	368,331,771.00	368,331,771.00
固定资产	750,122,498.09	764,926,080.86
在建工程	3,755,505.22	
无形资产	76,132,090.70	80,069,204.82
非流动资产合计	23,124,295,248.13	22,967,048,308.27
资产总计	144,122,477,587.50	130,483,646,160.95
流动负债：		
短期借款	1,971,487,118.85	3,758,886,188.08
应付票据	63,860,285.52	47,610,285.52
应付账款	1,648,667.02	1,812,217.42
应付职工薪酬	44,985.31	1,369,020.80
应交税费	13,374,269.16	34,505,218.28
其他应付款	106,913,361,173.35	95,505,330,521.34
其中：应付利息		
应付股利	1,054,871,952.68	211,969.52
一年内到期的非流动负债	8,591,966,881.47	4,824,521,373.58
流动负债合计	117,555,743,380.68	104,174,034,825.02
非流动负债：		
长期借款	1,552,327,252.41	2,849,970,000.00
应付债券	12,214,752,181.48	9,546,360,481.49
长期应付款		15,131,028.12
递延收益	36,846,299.78	37,964,358.53
非流动负债合计	13,803,925,733.67	12,449,425,868.14
负债合计	131,359,669,114.35	116,623,460,693.16
所有者权益：		
股本	3,766,642,797.00	3,756,854,798.00
资本公积	6,081,212,927.42	5,923,491,020.66
盈余公积	572,707,680.92	572,707,680.92
未分配利润	2,342,245,067.81	3,607,131,968.21
所有者权益合计	12,762,808,473.15	13,860,185,467.79
负债和所有者权益总计	144,122,477,587.50	130,483,646,160.95

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1~6 月	2019 年 1~6 月
一、营业总收入	29,692,978,199.05	23,320,866,135.81
其中：营业收入	29,692,978,199.05	23,320,866,135.81
二、营业总成本	27,846,553,220.80	21,364,617,121.35
其中：营业成本	24,562,614,521.22	18,676,781,971.98
税金及附加	786,327,222.77	515,540,286.08
销售费用	700,596,681.18	827,348,927.52
管理费用	1,362,128,912.32	1,318,645,586.60
财务费用	434,885,883.31	26,300,349.17
其中：利息费用	569,822,591.12	60,069,662.88
利息收入	259,032,477.59	81,055,903.65
加：其他收益	29,687,326.14	40,499,534.08
投资收益（损失以“-”号填列）	1,767,312,644.56	346,230,403.68
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,816,166.69	-13,794,056.41
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-413,371,516.68	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-70,132,652.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-771,034.82	1,522,531.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,233,098,564.14	2,260,574,775.00
加：营业外收入	19,923,096.28	21,538,088.11
减：营业外支出	85,752,208.32	69,570,391.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,167,269,452.10	2,212,542,471.88
减：所得税费用	797,425,282.81	763,169,676.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,369,844,169.29	1,449,372,795.66
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,369,844,169.29	1,449,372,795.66
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	2,049,570,346.19	1,312,141,630.44
2.少数股东损益	320,273,823.10	137,231,165.22
六、其他综合收益的税后净额	10,513,624.67	-2,864,344.80
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,359,537.27	-2,864,344.80
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	7,359,537.27	-2,864,344.80
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金 额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	7,359,537.27	-2,864,344.80
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	3,154,087.40	
七、综合收益总额	2,380,357,793.96	1,446,508,450.86
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,056,929,883.46	1,309,277,285.64
归属于少数股东的综合收益总额	323,427,910.50	137,231,165.22
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.5449	0.3537
（二）稀释每股收益	0.5449	0.3537

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年 1~6 月	2019 年 1~6 月
一、营业收入	52,650,008.88	111,586,062.71
减：营业成本		
税金及附加	3,127,029.10	2,099,393.01
销售费用		
管理费用	129,079,119.40	208,973,279.04
研发费用		
财务费用	143,997,044.57	210,788,104.82
其中：利息费用	180,328,280.86	212,331,719.82
利息收入	46,471,964.01	59,358,698.76
加：其他收益	1,787,019.35	31,800,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	10,059,489.59	16,844,272.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-21,700.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,395,914.82	98,285.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-210,332,460.43	-261,532,155.87
加：营业外收入	155,917.20	372,041.37
减：营业外支出	50,374.01	21,957,560.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-210,226,917.24	-283,117,675.36
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-210,226,917.24	-283,117,675.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-210,226,917.24	-283,117,675.36
（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		
六、综合收益总额	-210,226,917.24	-283,117,675.36
七、每股收益：		

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1~6 月	2019 年 1~6 月
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	40,308,799,630.76	36,652,218,041.47
收到的税费返还	278,176,339.33	14,292,182.13
收到其他与经营活动有关的现金	25,980,755,514.32	21,344,492,925.89
经营活动现金流入小计	66,567,731,484.41	58,011,003,149.49
购买商品、接受劳务支付的现金	32,935,823,940.20	30,377,137,235.19
支付给职工以及为职工支付的现金	3,958,656,692.04	2,374,496,671.23
支付的各项税费	4,169,053,672.26	4,159,528,682.51
支付其他与经营活动有关的现金	23,469,975,580.40	19,664,802,047.63
经营活动现金流出小计	64,533,509,884.90	56,575,964,636.56
经营活动产生的现金流量净额	2,034,221,599.51	1,435,038,512.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	16,139,599,821.95	188,224,636.46
取得投资收益收到的现金	204,869,812.71	57,310,801.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,718,785.27	272,056.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	489,129,186.02	10,100,395.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	16,838,317,605.95	255,907,889.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	380,845,730.68	5,921,360,610.00
投资支付的现金	23,375,554,858.96	4,092,151,269.54
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	197,528,374.69	
支付其他与投资活动有关的现金	7,325,568.65	
投资活动现金流出小计	23,961,254,532.98	10,013,511,879.54
投资活动产生的现金流量净额	-7,122,936,927.03	-9,757,603,990.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,506,750,412.96	354,688,539.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,284,167,470.00	227,833,300.00
取得借款收到的现金	31,230,570,625.64	27,437,843,756.31
收到其他与筹资活动有关的现金	1,504,967,660.03	143,198,223.61
筹资活动现金流入小计	38,242,288,698.63	27,935,730,518.92
偿还债务支付的现金	23,629,475,721.13	13,092,051,867.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,262,665,844.83	2,439,126,612.52
支付其他与筹资活动有关的现金	2,847,240,373.00	904,399,494.76
筹资活动现金流出小计	29,739,381,938.96	16,435,577,974.57
筹资活动产生的现金流量净额	8,502,906,759.67	11,500,152,544.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	15,995,935.26	
五、现金及现金等价物净增加额	3,430,187,367.41	3,177,587,066.96
加：期初现金及现金等价物余额	16,168,294,277.21	13,311,062,419.82
六、期末现金及现金等价物余额	19,598,481,644.62	16,488,649,486.78

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1~6 月	2019 年 1~6 月
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	6,000,000.00	3,159,067.83
收到其他与经营活动有关的现金	118,575,398,834.17	102,090,708,301.45
经营活动现金流入小计	118,581,398,834.17	102,093,867,369.28
购买商品、接受劳务支付的现金		24,237,553.51
支付给职工以及为职工支付的现金	43,715,651.18	57,178,628.21
支付的各项税费	84,797,799.78	13,345,241.90
支付其他与经营活动有关的现金	121,339,652,995.59	103,266,695,383.60
经营活动现金流出小计	121,468,166,446.55	103,361,456,807.22
经营活动产生的现金流量净额	-2,886,767,612.38	-1,267,589,437.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,426,068,000.00	
取得投资收益收到的现金	39,647,260.83	21,765,565.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	200,000.00	
投资活动现金流入小计	14,465,915,260.83	21,765,565.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,385.00	572,531.64
投资支付的现金	13,650,000,000.00	15,447,050.00
投资活动现金流出小计	13,650,014,385.00	16,019,581.64
投资活动产生的现金流量净额	815,900,875.83	5,745,983.62
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	182,406,112.17	1,175,280,000.00
取得借款收到的现金	7,205,170,000.00	10,166,501,305.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,105,705.00
筹资活动现金流入小计	7,387,576,112.17	11,351,887,010.00
偿还债务支付的现金	4,353,966,548.70	9,897,211,968.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	513,354,007.10	7,253,364.16
支付其他与筹资活动有关的现金	117,708,505.93	
筹资活动现金流出小计	4,985,029,061.73	9,904,465,332.22
筹资活动产生的现金流量净额	2,402,547,050.44	1,447,421,677.78
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	331,680,313.89	185,578,223.46
加：期初现金及现金等价物余额	1,066,133,691.46	743,761,081.40
六、期末现金及现金等价物余额	1,397,814,005.35	929,339,304.86

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

7、合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2020 年 1~6 月											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其 他	小计		
一、上年期末余额	3,756,854,798.00	2,822,937,703.18		1,162,050,510.10		723,361,348.55		12,974,056,355.67		21,439,260,715.50	5,383,346,049.36	26,822,606,764.86
加：会计政策变更								47,826,355.05		47,826,355.05		47,826,355.05
二、本年期初余额	3,756,854,798.00	2,822,937,703.18		1,162,050,510.10		723,361,348.55		13,021,882,710.72		21,487,087,070.55	5,383,346,049.36	26,870,433,119.91
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）	9,787,999.00	253,039,473.06		7,359,537.27				994,910,363.03		1,265,097,372.36	5,831,661,388.72	7,096,758,761.08
（一）综合收益总额				7,359,537.27				2,049,570,346.19		2,056,929,883.46	323,427,910.50	2,380,357,793.96
（二）所有者投入和减少资本	9,787,999.00	253,039,473.06								262,827,472.06	5,508,233,478.22	5,771,060,950.28
1. 所有者投入的普通股	9,787,999.00	157,721,906.76								167,509,905.76	5,508,233,478.22	5,675,743,383.98
3. 股份支付计入所有者权益的金额		95,317,566.30								95,317,566.30		95,317,566.30
（三）利润分配								-1,054,659,983.16		-1,054,659,983.16		-1,054,659,983.16
1. 对所有者（或股东）的分配								-1,054,659,983.16		-1,054,659,983.16		-1,054,659,983.16
四、本期期末余额	3,766,642,797.00	3,075,977,176.24		1,169,410,047.37		723,361,348.55		14,016,793,073.75		22,752,184,442.91	11,215,007,438.08	33,967,191,880.99

单位：元

项目	2019 年 1~6 月											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年期末余额	3,709,788,797.00	2,473,948,709.93		1,161,567,782.94		685,842,754.92		9,367,185,488.98		17,398,333,533.77	2,195,099,010.96	19,593,432,544.73
加：会计政策变更												
二、本年期初余额	3,709,788,797.00	2,473,948,709.93		1,161,567,782.94		685,842,754.92		9,367,185,488.98		17,398,333,533.77	2,195,099,010.96	19,593,432,544.73
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		62,163,052.38		-2,864,344.80				1,312,141,630.44		1,371,440,338.02	2,534,068,370.39	3,905,508,708.41
(一) 综合收益总额				-2,864,344.80				1,312,141,630.44		1,309,277,285.64	137,231,165.22	1,446,508,450.86
(二) 所有者投入和减少资本		62,163,052.38								62,163,052.38	2,396,837,205.17	2,459,000,257.55
1. 股份支付计入所有者权益的金额		62,163,052.38								62,163,052.38		62,163,052.38
2. 其他											2,396,837,205.17	2,396,837,205.17
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
四、本期期末余额	3,709,788,797.00	2,536,111,762.31		1,158,703,438.14		685,842,754.92		10,679,327,119.42		18,769,773,871.79	4,729,167,381.35	23,498,941,253.14

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

8、母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2020 年 1~6 月								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年期末余额	3,756,854,798.00	5,923,491,020.66				572,707,680.92	3,607,131,968.21		13,860,185,467.79
加：会计政策变更									
二、本年期初余额	3,756,854,798.00	5,923,491,020.66				572,707,680.92	3,607,131,968.21		13,860,185,467.79
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	9,787,999.00	157,721,906.76					-1,264,886,900.40		-1,097,376,994.64
（一）综合收益总额							-210,226,917.24		-210,226,917.24
（二）所有者投入和减少资本	9,787,999.00	157,721,906.76							167,509,905.76
1．所有者投入的普通股	9,787,999.00	157,721,906.76							167,509,905.76
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							-1,054,659,983.16		-1,054,659,983.16
1．提取盈余公积									
2．对所有者（或股东）的分配							-1,054,659,983.16		-1,054,659,983.16
3．其他									
四、本期期末余额	3,766,642,797.00	6,081,212,927.42				572,707,680.92	2,342,245,067.81		12,762,808,473.15

单位：元

项目	2019 年 1~6 月								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年期末余额	3,709,788,797.00	5,545,937,621.57				535,189,087.29	3,739,202,815.21		13,530,118,321.07
加：会计政策变更									
二、本年期初余额	3,709,788,797.00	5,545,937,621.57				535,189,087.29	3,739,202,815.21		13,530,118,321.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		62,163,052.38					-278,666,618.14		-216,503,565.76
（一）综合收益总额							-278,666,618.14		-278,666,618.14
（二）所有者投入和减少资本		62,163,052.38							62,163,052.38
1．所有者投入的普通股									
2．其他权益工具持有者投入资本									
3．股份支付计入所有者权益的金额		62,163,052.38							62,163,052.38
4．其他									
（三）利润分配									
1．提取盈余公积									
2．对所有者（或股东）的分配									
3．其他									
四、本期期末余额	3,709,788,797.00	5,608,100,673.95				535,189,087.29	3,460,536,197.07		13,313,614,755.31

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

二、公司基本情况

1、公司概况

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

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

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

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

重组后公司变更工商注册信息情况如下：

公司中文名称：江苏中南建设集团股份有限公司

公司注册地址：江苏省海门市常乐镇

公司法定代表人：陈锦石

公司注册号：320600000241314

公司注册资本：人民币 77,855.9484 万元

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

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

年 12 月 14 日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2015〕2851 号）核准，核准本公司非公开发行不超过 320,163,487 股普通股新股。本公司本次非公开发行有限售期普通股 316,076,293 股，发行价格为 14.68 元/股，募集资金总额为 4,639,999,981.24 元。截至 2016 年 3 月 29 日本次发行普通股募集资金已全部到账，并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了大信验字[2016]第 15-00009 号验资报告予以验证。

本次发行后本公司总股本变更为 1,483,915,519.00 元，实收股本人民币 1,483,915,519.00 元。

2016 年 5 月 24 日，经本公司 2015 年度股东大会审议通过，本公司 2016 年度向全体股东以 1,483,915,519 股为基准，每 10 股派发 0.4 元现金股利（含税），共计分配利润 59,356,620.76 元；以资本公积转增股本，每 10 股转增 15 股，分配完毕后，公司总股本增加至 3,709,788,797 股。

2018 年 8 月 13 日本公司第七届董事会第二十七次会议、第七届监事会第九次会议审议通过了《关于向 2018 年股票期权激励计划激励对象首次授予股票期权的议案》，2019 年 8 月 16 日，本公司第七届董事会第十五次会议审议通过了《关于 2018 年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，本公司 2018 年股票期权激励计划首次授予期权的第一个行权期行权条件已经成就，同意 38 名激励对象共计 60,522,000 份期权在第一个行权期行权。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司股权激励对象共行权 47,066,001 份，本公司总股本增加至 3,756,854,798 股。

本公司注册地址：江苏省海门市常乐镇。

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

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

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第八届董事会第四次会议于 2020 年 8 月 21 日批准。

2、合并财务报表范围

本集团本期合并财务报表范围及其变化情况见“附注七、合并范围的变动”、“附注八、在其他主体中的权益”披露。

三、财务报表编制基础

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。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

四、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2020 年的半年度合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本集团的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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

（2）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股东股权

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

（4）丧失子公司控制权的处理

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

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

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

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

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

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

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

10、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

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

以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本集团在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本集团改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其

他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法。

（5）金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

A、应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

应收账款组合 1：应收政府机关款项

应收账款组合 2：应收合并范围外关联方款项

应收账款组合 3：应收合并范围内关联方款项

应收账款组合 4：应收其他方款项

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

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

其他应收款

本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收政府机关款项

其他应收款组合 2：应收合作方款项

其他应收款组合 3：应收合并范围外关联方款项

其他应收款组合 4：应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合 5：应收保证金、押金款项

其他应收款组合 6：应收备用金、代扣代缴款项

其他应收款组合 7：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本集团通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

长期应收款

本集团的长期应收款包括应收融资租赁保证金、PPP 项目款项。

长期应收款组合 1：未逾期的长期应收款

长期应收款组合 2：逾期的长期应收款

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

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否

已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

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

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

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

11、公允价值计量

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

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

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

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

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

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确

定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

12、存货

（1）存货的分类

本集团存货分为房地产存货和非房地产存货两类。房地产存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品等。非房地产存货包括建造合同形成的已完工未结算资产、原材料、在产品、库存商品、周转材料等。

（2）发出存货的计价方法

房地产存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

①开发用土地的核算方法

开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地使用情况计入相应的开发产品成本中。

②公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

③已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

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

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

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

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本集团存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本集团低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

建造所用的模板、钢管、扣件和其他周转材料等，按估计经济使用年限，采用直线法摊销。

13、合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公

司拥有的无条件(即, 仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / 10 (6) .金融工具减值。

14、合同成本

(1) 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产:

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;

②该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产

(2) 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本,如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

(3) 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产,采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础,在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销,计入当期损益。

(4) 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产,账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得上述两项差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

15、长期股权投资

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

(1) 初始投资成本确定

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长

期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

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

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

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

（4）持有待售的权益性投资

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

16、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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

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

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

17、固定资产

（1）确认条件

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

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

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-30 年	3%	4.85-3.23
机械设备	年限平均法	8 年	3	12.13
运输工具	年限平均法	5	3	19.4
电子设备	年限平均法	5	3	19.4
办公设备	年限平均法	5	3	19.4
其他设备	年限平均法	5 年/15 年	3/5	19.4/6.33

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

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

18、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

19、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

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

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

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

20、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

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。

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

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

（2）内部研究开发支出会计政策

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

21、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、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22、长期待摊费用

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

23、合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

24、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。

25、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。

26、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。

27、优先股、永续债等其他金融工具

（1）金融负债与权益工具的区分

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

（2）优先股、永续债等其他金融工具的会计处理

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

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

28、收入

（1）收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定

各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同

期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（2）特定交易的收入处理原则

①附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

②附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

③附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性

等全部相关信息后，予以合理估计。

④售后回购

a.因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

b.应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 a 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

⑤向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

（3）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

本集团采用投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本集团根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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。

29、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

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

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

30、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

(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

(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。

32、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》	2020 年 4 月 24 日第七届董事会第六十二次会议	

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号—收入》，变更后的会计政策详见附注四

(2) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

需要调整年初资产负债表科目

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	25,409,736,687.50	25,409,736,687.50	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	1,521,271,332.24	1,521,271,332.24	
衍生金融资产			
应收票据	1,387,357,126.67	1,387,357,126.67	
应收账款	11,732,392,315.46	11,732,392,315.46	
应收款项融资	42,395,544.00	42,395,544.00	
预付款项	6,015,364,971.25	6,015,364,971.25	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	29,842,897,867.03	29,842,897,867.03	
其中：应收利息			

应收股利	47,360,000.00	47,360,000.00	
买入返售金融资产	29,842,897,867.03	29,842,897,867.03	
存货	165,586,813,570.85	155,600,844,261.19	-9,985,969,309.66
合同资产		9,985,969,309.66	9,985,969,309.66
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	50,000,000.00	50,000,000.00	
其他流动资产	10,846,764,318.34	10,894,590,673.39	47,826,355.05
流动资产合计	252,434,993,733.34	252,482,820,088.39	47,826,355.05
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	13,104,703,611.41	13,104,703,611.41	
长期股权投资	13,486,192,849.00	13,486,192,849.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	473,898,830.00	473,898,830.00	
投资性房地产	4,419,480,000.00	4,419,480,000.00	
固定资产	3,266,882,504.35	3,266,882,504.35	
在建工程	12,146,322.42	12,146,322.42	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	667,424,271.04	667,424,271.04	
开发支出			
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58	
长期待摊费用	565,741,455.35	565,741,455.35	
递延所得税资产	2,134,935,595.96	2,134,935,595.96	
其他非流动资产			
非流动资产合计	38,135,594,093.11	38,135,594,093.11	
资产总计	290,570,587,826.45	290,618,414,181.50	47,826,355.05
流动负债：			
短期借款	13,082,301,949.63	13,082,301,949.63	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	10,999,265,923.35	10,999,265,923.35	
应付账款	23,791,119,530.01	23,791,119,530.01	
预收款项	123,359,236,032.48		-123,359,236,032.48
合同负债		123,359,236,032.48	123,359,236,032.48
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	1,240,142,617.05	1,240,142,617.05	
应交税费	4,575,771,268.66	4,575,771,268.66	
其他应付款	26,834,129,458.46	26,834,129,458.46	
其中：应付利息			
应付股利	3,886,630.96	3,886,630.96	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	11,132,439,328.17	11,132,439,328.17	
其他流动负债	1,402,261,230.12	1,402,261,230.12	
流动负债合计	216,416,667,337.93	216,416,667,337.93	

非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	36,006,261,820.71	36,006,261,820.71	
应付债券	10,356,127,886.19	10,356,127,886.19	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	262,831,028.12	262,831,028.12	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	128,379,575.29	128,379,575.29	
递延所得税负债	577,713,413.35	577,713,413.35	
其他非流动负债			
非流动负债合计	47,331,313,723.66	47,331,313,723.66	
负债合计	263,747,981,061.59	263,747,981,061.59	
所有者权益：			
股本	3,756,854,798.00	3,756,854,798.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,822,937,703.18	2,822,937,703.18	
减：库存股			
其他综合收益	1,162,050,510.10	1,162,050,510.10	
专项储备			
盈余公积	723,361,348.55	723,361,348.55	
一般风险准备			
未分配利润	12,974,056,355.67	13,021,882,710.72	47,826,355.05
归属于母公司所有者权益合计	21,439,260,715.50	21,439,260,715.50	
少数股东权益	5,383,346,049.36	5,383,346,049.36	
所有者权益合计	26,822,606,764.86	26,870,433,119.91	47,826,355.05
负债和所有者权益总计	290,570,587,826.45	290,618,414,181.50	47,826,355.05

调整情况说明：

2019 年 12 月 31 日（原收入准则）		2020 年 1 月 1 日（新收入准则）	
项目	账面价值	项目	账面价值
存货	9,985,969,309.66	合同资产	9,985,969,309.66
预收款项	123,359,236,032.48	合同负债	123,359,236,032.48
销售费用	47,826,355.05	其他流动资产	47,826,355.05

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,066,133,691.46	1,066,133,691.46	
交易性金融资产	1,250,380,533.69	1,250,380,533.69	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	11,515,404.79	11,515,404.79	
其他应收款	104,956,602,917.00	104,956,602,917.00	
其中：应收利息			
应收股利	3,017,351,545.57	3,017,351,545.57	
存货			
合同资产			
持有待售资产			

一年内到期的非流动资产	50,000,000.00	50,000,000.00	
其他流动资产	181,965,305.74	181,965,305.74	
流动资产合计	107,516,597,852.68	107,516,597,852.68	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	2,500,000.00	2,500,000.00	
长期股权投资	21,751,221,251.59	21,751,221,251.59	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	368,331,771.00	368,331,771.00	
投资性房地产			
固定资产	764,926,080.86	764,926,080.86	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	80,069,204.82	80,069,204.82	
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	22,967,048,308.27	22,967,048,308.27	
资产总计	130,483,646,160.95	130,483,646,160.95	
流动负债：			
短期借款	3,758,886,188.08	3,758,886,188.08	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	47,610,285.52	47,610,285.52	
应付账款	1,812,217.42	1,812,217.42	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	1,369,020.80	1,369,020.80	
应交税费	34,505,218.28	34,505,218.28	
其他应付款	95,505,330,521.34	95,505,330,521.34	
其中：应付利息			
应付股利	211,969.52	211,969.52	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4,824,521,373.58	4,824,521,373.58	
其他流动负债			
流动负债合计	104,174,034,825.02	104,174,034,825.02	
非流动负债：			
长期借款	2,849,970,000.00	2,849,970,000.00	
应付债券	9,546,360,481.49	9,546,360,481.49	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	15,131,028.12	15,131,028.12	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	37,964,358.53	37,964,358.53	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	12,449,425,868.14	12,449,425,868.14	
负债合计	116,623,460,693.16	116,623,460,693.16	

所有者权益：			
股本	3,756,854,798.00	3,756,854,798.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,923,491,020.66	5,923,491,020.66	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	572,707,680.92	572,707,680.92	
未分配利润	3,607,131,968.21	3,607,131,968.21	
所有者权益合计	13,860,185,467.79	13,860,185,467.79	
负债和所有者权益总计	130,483,646,160.95	130,483,646,160.95	

(3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关科目金额，对可比期间信息不予调整。

五、税项

1、主要税种及税率

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

说明：本集团控股的境外子公司根据其本国相关法律、法规缴纳相关的税金。

2、税收优惠

①本集团之子公司惠州中南锦德置业有限公司、南通腾开酒店管理有限公司和江苏中南建筑科技发展有限公司等为小型微利企业。根据国家税务总局、财政部《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日：对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

②本集团之子公司贵州锦荣置业有限公司为西部大开发税收优惠地区企业。根据国家税务总局公告 2012 年第 12 号文，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额 70% 以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按 15% 税率缴纳企业所得税。

六、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	7,131,089.43	8,773,529.54
银行存款	21,734,671,731.70	20,414,035,434.06
其他货币资金	6,409,914,602.55	4,986,927,723.90
合计	28,151,717,423.68	25,409,736,687.50
其中：存放在境外的款项总额	422,123,531.08	1,520,428,483.98
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	8,553,235,779.06	9,241,442,410.29

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,157,847,903.98	1,521,271,332.24
其中：		
债务工具投资	2,974,578,000.00	246,820,479.51
基金及股票投资	33,269,903.98	24,263,759.04
理财产品	150,000,000.00	1,250,187,093.69

3、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
商业承兑票据	943,754,166.29	1,387,357,126.67
合计	943,754,166.29	1,387,357,126.67

(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
商业承兑票据		831,574,995.26
合计		831,574,995.26

4、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	
按单项计提坏账准备的应收账款	300,667,901.31	2.42%	64,758,804.26	21.54%	235,909,097.05	360,690,498.42	2.78%	64,758,804.26	17.95%	295,931,694.16
按组合计提坏账准备的应收账款	12,139,024,489.60	97.58%	1,458,301,050.04	12.01%	10,680,723,439.56	12,595,099,297.22	97.22%	1,158,638,675.92	9.20%	11,436,460,621.30
其中：										
应收政府款项	1,746,562,485.99	14.04%	5,239,687.48	0.30%	1,741,322,798.51	1,598,634,363.66	12.34%	4,795,262.55	0.30%	1,593,839,101.11
应收合并范围外款项	926,634,860.85	7.45%	2,779,904.60	0.30%	923,854,956.25	786,651,612.51	6.07%	2,360,595.38	0.30%	784,291,017.13
应收其他方款项	9,465,827,142.76	76.09%	1,450,281,457.96	15.32%	8,015,545,684.80	10,209,813,321.05	78.81%	1,151,482,817.99	11.28%	9,058,330,503.06
合计	12,439,692,390.91	100.00%	1,523,059,854.30	12.24%	10,916,632,536.61	12,955,789,795.64	100.00%	1,223,397,480.18	9.44%	11,732,392,315.46

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
应收其他方款项	299,820,086.31	63,910,989.26	21.32%	依据判决结果
应收其他方款项	847,815.00	847,815.00	100.00%	预计无法收回
合计	300,667,901.31	64,758,804.26	--	--

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收政府款项	1,746,562,485.99	5,239,687.48	0.30%
应收合并范围外款项	926,634,860.85	2,779,904.60	0.30%
应收其他方款项	9,465,827,142.76	1,450,281,457.96	15.32%
合计	12,139,024,489.60	1,458,301,050.04	--

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	6,032,436,325.89
1 至 2 年	3,336,943,499.14
2 至 3 年	1,135,145,498.56
3 至 4 年	1,035,097,974.92
4 至 5 年	337,337,167.61
5 年以上	562,731,924.79
合计	12,439,692,390.91

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	64,758,804.26	0.00				64,758,804.26
应收政府款项	4,795,262.55	444,424.93				5,239,687.48
应收合并范围外款项	2,360,595.38	419,309.22				2,779,904.60
应收其他方款项	1,151,482,817.99	298,798,639.97				1,450,281,457.96
合计	1,223,397,480.18	299,662,374.12				1,523,059,854.30

(3) 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 2,188,099,991.91 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 17.59%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 96,749,816.41 元。

(4) 因金融资产转移而终止确认的应收账款: 不适用

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额: 不适用

5、应收款项融资

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收票据-银行承兑汇票	7,443,689.71	42,395,544.00
合计	7,443,689.71	42,395,544.00

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	3,745,457,337.64	53.48%	2,352,367,866.99	39.11%
1 至 2 年	1,584,358,814.33	22.62%	1,951,988,300.35	32.45%
2 至 3 年	985,418,970.09	14.07%	1,050,305,600.47	17.46%
3 年以上	688,092,523.12	9.83%	660,703,203.44	10.98%
合计	7,003,327,645.18	--	6,015,364,971.25	--

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

(2) 按预付对象归集的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 1,667,761,102.36 元，占预付款项期末余额合计数的比例 23.81%。

7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	47,360,000.00	47,360,000.00
其他应收款	36,685,471,615.04	29,795,537,867.03
合计	36,732,831,615.04	29,842,897,867.03

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
分红款	47,360,000.00	47,360,000.00
合计	47,360,000.00	47,360,000.00

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
政府机关款项	2,878,247,560.98	1,623,869,050.42
合作方款项	6,153,654,065.60	3,211,804,824.75
合并范围外关联方款项	18,171,771,004.66	19,252,554,318.12
保证金、押金款项	4,021,036,313.73	2,999,682,771.05
备用金、代扣代缴款项	798,106,995.04	286,039,717.19
其他款项	5,416,697,278.18	3,061,919,646.09
合计	37,439,513,218.19	30,435,870,327.62

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	151,700,941.70	438,476,175.51	50,155,343.38	640,332,460.59
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-9,920,481.12	9,920,481.12		0.00
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

本期计提	109,713,547.50	3,995,595.06		113,709,142.56
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 6 月 30 日余额	251,494,008.08	452,392,251.69	50,155,343.38	754,041,603.15

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	21,116,277,641.27
1 至 2 年	7,616,331,667.76
2 至 3 年	5,257,754,553.61
3 至 4 年	1,794,789,601.88
4 至 5 年	814,551,539.34
5 年以上	839,808,214.33
合计	37,439,513,218.19

3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本期按对象归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 6,442,315,123.18 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 17.21%，主要为关联方款项及合作方款项。

8、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	160,326,335,104.94	219,755,806.67	160,106,579,298.27	146,357,412,478.36	219,755,806.67	146,137,656,671.69
开发产品	8,228,731,232.59	117,130,091.50	8,111,601,141.09	8,236,886,479.03	117,130,091.50	8,119,756,387.53
原材料	432,568,808.83		432,568,808.83	936,306,989.09		936,306,989.09
在产品	19,756,746.16		19,756,746.16	19,470,108.16		19,470,108.16
周转材料	225,340,446.27		225,340,446.27	223,638,726.77		223,638,726.77
库存商品	159,977,894.35		159,977,894.35	164,015,377.95		164,015,377.95
合计	169,392,710,233.14	336,885,898.17	169,055,824,334.97	155,937,730,159.36	336,885,898.17	155,600,844,261.19

注1：本期借款费用资本化金额为 2,815,080,249.58元。

注 2：2020 年 1 月 1 日因执行新收入准则调整存货科目中建造合同形成的已完工未结算资产 10,687,969,632.95 元至合同资产。

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（元）	期末余额（元）	期初余额（元）	期末跌价准备
江阴中南樾府	2018.02	2021.12	2,850,000,000.00	1,120,515,303.82	1,304,711,334.75	
上悦城商住小区	2020.03	2024.12	4,300,000,000.00	2,068,257,278.27		
杭州锦府棠玥湾项目	2019.08	2022.03	6,712,978,151.36	4,991,413,540.88	4,702,488,581.50	
常熟中南金锦林樾项目	2017.05	2021.12	6,104,913,279.22	4,006,209,825.73	4,667,092,861.92	
南京锦城上悦城项目	2017.12	2021.12	6,325,953,700.00	4,522,312,284.62	4,483,095,500.68	
成都中南世纪樾府项目	2018.08	2021.12	4,685,762,200.00	4,114,039,759.22	3,954,519,910.07	
武汉御锦中南拂晓城 108 项目	2017.11	2021.10	3,415,237,609.00	2,771,896,377.52	2,665,324,488.42	
合肥晟南置业中南樾府项目	2019.02	2021.11	2,600,000,000.00	2,429,303,003.20	2,309,351,533.51	
丹阳中南君悦府熙悦项目	2018.12	2022.12	4,184,678,300.00	2,302,562,120.19	2,185,186,741.96	
河北固安中南熙悦项目	2017.05	2021.03	3,900,765,777.74	2,093,304,997.24	2,093,304,997.24	
苏州峻熙春风南岸项目	2019.05	2021.09	3,300,000,000.00	2,042,425,662.48	1,986,892,734.52	
临沂锦悦房地产林樾项目	2019.11	2022.08	3,449,220,000.00	1,970,184,596.28	1,852,313,137.79	
贵州锦盛春风南岸项目	2019.10	2022.11	3,964,460,000.00	1,848,172,067.44	1,769,290,779.83	
宁波奉化璟辰中南樾府项目	2019.08	2021.10	2,727,669,836.41	1,902,071,904.32	1,648,354,626.74	
海门世纪城项目	2006.09	2020.12	6,025,462,561.00	1,601,827,551.16	1,599,321,828.05	
温州锦钰置业南湖 A09 地块项目	2019.05	2021.09	2,040,100,000.00	1,632,938,252.73	1,505,783,318.11	
济宁锦鸿珑悦项目	2018.10	2020.12	2,101,950,000.00	1,020,671,270.94	1,340,875,020.30	
广西锦鑫佰业中南紫云集项目	2019.01	2021.06	2,959,740,230.26	1,458,831,773.43	1,308,170,759.26	
重庆锦腾中南玖宸项目	2018.07	2020.06	3,700,000,000.00	1,404,432,522.24	1,299,389,968.34	

西安莱恒中南君启项目	2019.11	2022.12	4,941,250,000.00	1,456,002,658.45	1,291,377,343.40	
杭州锦昱九乔国际商贸城项目	2020.03	2022.05	4,460,567,967.25	2,761,171,685.72	1,266,055,115.06	
青岛中南世纪城项目	2011.09	2022.12	5,296,118,555.52	1,121,347,314.52	1,147,067,3731.22	
厦门钧浩中南九锦台项目	2019.06	2021.11	1,448,770,000.00	1,129,414,185.57	1,073,844,014.98	
唐山未来海岸、拉唯那	2017.10	2023.09	6,145,069,800.00	1,072,734,839.55	987,876,953.93	
中南新悦府	2018.09	2021.04	1,441,133,600.00	1,068,888,821.77	962,090,821.79	
泰安中南紫云集	2019.08	2021.08	2,650,000,000.00	1,031,648,609.81	953,752,852.80	
蚌埠江山府	2018.11	2021.07	1,520,000,000.00	1,012,985,901.31	916,695,014.92	
高明武菱汇苑	2018.12	2021.05	2,559,968,500.00	1,008,101,728.74	885,445,863.75	
西安春风南岸项目	2020.05	2023.04	4,648,660,000.00	1,303,367,978.96	46,597,074.43	
中南上悦城项目	2020.05	2023.04	4,021,431,400.00	1,070,128,432.39	0.00	
泉州和樾	2020.06	2022.01	2,032,254,100.00	1,191,310,723.07	0.00	
其他项目	——	——	324,796,655,610.10	99,797,862,133.37	83,827,535,569.09	219,755,806.67
合计	——	——	441,310,771,177.86	160,326,335,104.94	146,357,412,478.36	219,755,806.67

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数（元）	本期增加（元）	本期减少（元）	期末余额（元）	期末跌价准备
中南拂晓城	2020.05	119,367,964.32	546,934,822.70	258,949,728.91	407,353,058.11	
南京山锦花城项目	2019.09	128,193,040.78	-	-	128,193,040.78	
南京世纪城锦苑项目	2019.03	247,785,821.86	-	-	247,785,821.86	
南京新锦城世纪雅苑项目	2019.09	181,756,531.40	-	-	181,756,531.40	
东营中南世纪锦城项目	2019.12	58,649,549.92	-	6,742,991.89	51,906,558.03	
沈阳中南世纪城项目	2019.12	68,990,331.21	-	-	68,990,331.21	
南充世纪城项目	2019.12	118,767,309.80	-	12,360,000.00	106,407,309.80	
南充锦业漫悦湾项目	2019.12	120,497,571.01	-	2,176,647.98	118,320,923.03	
重庆锦腾中南玖宸项目	2019.02	174,736,974.89	-	26,693,476.08	148,043,498.81	
中南世纪花城	2019.12	67,203,114.23	-	-	67,203,114.23	
儋州中南西海岸项目	2019.12	318,428,262.74	-	-	318,428,262.74	
太仓中南君悦府	2020.04	49,171,581.88	1,025,421,229.86	1,019,363,116.15	55,229,695.59	
无锡君诚悦府	2019.07	65,982,301.19	-	13,061,078.35	52,921,222.84	
唐山湾未来海岸项目	2019.08	207,733,376.31	-	-	207,733,376.31	
中南新悦府项目	2020.03	-	785,967,505.17	701,698,596.07	84,268,909.10	
锦乐嘉泷悦府、泓悦府项目	2019.12	641,896,360.95	122,632,966.88	137,370,691.52	627,158,636.31	
南通 CBD 项目	2019.08	884,370,485.47			884,370,485.47	
盐城中南世纪城房地产项目	2019.12	305,288,277.48	690,784,325.80	757,667,762.23	238,404,841.05	
南京御城棉花塘项目	2019.06	229,532,016.75	21,517,793.09		251,049,809.84	
其他项目		4,496,321,428.70	13,219,563,975.74	13,484,893,776.50	4,230,991,627.94	117,130,091.50
合计		8,236,886,479.03	16,412,822,619.24	16,420,977,865.68	8,228,731,232.59	117,130,091.50

(4) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	235,187,912.92					235,187,912.92
开发产品	101,697,985.25					101,697,985.25
合计	336,885,898.17					336,885,898.17

9、合同资产

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
建造合同已完工 未结算部分金额	10,688,360,647.09	391,014.14	10,687,969,632.95	9,986,360,323.80	391,014.14	9,985,969,309.66
合计	10,688,360,647.09	391,014.14	10,687,969,632.95	9,986,360,323.80	391,014.14	9,985,969,309.66

10、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	50,000,000.00	50,000,000.00
一年内到期的长期应收款	2,500,000.00	
合计	52,500,000.00	50,000,000.00

其他说明：

2015 年 12 月 29 日，本公司与华鑫证券有限公司（以下简称“华鑫证券”）签订了《华鑫-中南建设物业资产支持专项计划支持证券认购协议与风险揭示书》，约定由 华鑫证券向本公司销售次级资产支持证券 5,000.00 万元。该次级资产支持证券简称“中南建次”，证券代码“116095.SZ”，预期到期日为 2020 年 12 月 30 日。该次级资产支持 证券不能流通，不存在活跃市场。

11、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	48,314,655.10	47,826,355.05
预缴所得税	1,918,193,072.62	1,383,354,398.29
预缴其他税费	2,946,923,286.92	2,494,769,497.94
进项税等	6,537,096,767.56	6,787,149,042.94
其他	187,950,504.01	181,491,379.17
合计	11,638,478,286.21	10,894,590,673.39

12 长期应收款

单位：元

项目	期末金额			期初金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款保证金	7,500,000.00	-	7,500,000.00	2,500,000.00	-	2,500,000.00
PPP 项目款	13,369,804,300.49	-	13,369,804,300.49	13,102,203,611.41	-	13,102,203,611.41
减：未实现融资收益	-	-	-	-	-	-
小计	13,377,304,300.49	-	13,377,304,300.49	13,104,703,611.41	-	13,104,703,611.41
减：1 年内到期的长期应收款	2,500,000.00	-	2,500,000.00	-	-	-
合计	13,374,804,300.49	-	13,374,804,300.49	13,104,703,611.41	-	13,104,703,611.41

13、长期股权投资

单位：元

	2019.12.31	本期增减变动								2020.6.30	减值准备 期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计 提 减 值 准 备	其 他		
①合营企业											
上海萃齐实业有限公司	11,265,440.86			478.76						11,265,919.62	
太仓中南雅苑房地产开发有限公司	129,818,438.71			-19,231,317.10						110,587,121.61	
南通万鹏房地产有限公司	11,201,816.41			24,187,334.56						35,389,150.97	
郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	57,906,292.94			489.40						57,906,782.34	
常熟志诚房地产开发有限公司	24,706,345.61			-2,559,250.05						22,147,095.56	
常熟市共筑房地产有限公司	34,824,845.71			-237,951.95						34,586,893.76	
张家港当代青禾置业有限公司	6,339,459.06			-1,676,076.18						4,663,382.88	
南通锦隆置业有限公司	19,069,078.03			17,066,435.79						36,135,513.82	
镇江颐润中南置业公司	15,701,243.05			-745,707.44						14,955,535.61	
张家港锦裕置地有限公司	29,764,539.07			-1,364,109.80						28,400,429.27	
海门锦邦置业有限公司	602,254,996.46			-1,268,785.12						600,986,211.34	
南通市锦洲置业有限公司	-			74,386,121.21						74,386,121.21	
连云港华玺房地产有限公司	10,288,547.21			-2,385,693.24						7,902,853.97	
杭州惠眼投资管理有限公司	125,571.10			-432.09						125,139.01	
南通暄玺房地产有限公司	6,236,823.38			28,816,785.45						35,053,608.83	
苏州中锐嘉总置业有限公司	10,369,919.47			-188.40						10,369,731.07	
南通卓煜房地产开发有限公司	2,467,850.13			-2,467,850.13						0.00	
常熟市南碧房地产开发有限公司	41,838,356.83			-2,530,900.49						39,307,456.34	
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	29,789,875.91			1,244,335.81						31,034,211.72	
镇江颐发房地产开发有限公司	8,862,776.38			-2,462,560.23						6,400,216.15	
南通市通州区双恒置业有限公司	46,551,512.26			36,862,978.87						83,414,491.13	
南通锦德置业有限公司	451,139,763.74			-1,908,438.55						449,231,325.19	
南通锦慧置业有限公司	465,788,510.74			-10,138,235.80						455,650,274.94	-
南通锦拓置业有限公司	127.44			-127.44						0.00	-
南通君之地置业有限公司	237,307,723.74			-1,291,296.87						236,016,426.87	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	35,084,751.23			29,168,409.62						64,253,160.85	-
宿州碧盈房地产开发有限公司	52,680,667.03			-22,687,124.22						29,993,542.81	-
宿迁中南新世界房地产开发有限公司	12,723,369.80			-1,007,537.93						11,715,831.87	-

江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年半年度财务报告

镇江恒润房地产开发有限公司	12,130,205.21			335,395.13					12,465,600.34	-
盐城市金碧房地产开发有限公司	886,645.37			1,036,803.81					1,923,449.18	-
海门锦腾置业有限公司	37,356,462.19			-1,519,807.54					35,836,654.65	-
如东港达置业有限公司	23,800,893.44			-1,216,209.68					22,584,683.76	-
如东港瑞置业有限公司	22,467,836.41			-2,207,019.64					20,260,816.77	-
如皋锦瑞置业有限公司	77,674,471.62			-2,990,005.96					74,684,465.66	-
海门市海康置业有限公司	49,927,996.30			-138,621.03					49,789,375.27	-
海门市海诚置业有限公司	399,139,631.42			-6,719,953.47					392,419,677.95	-
南通锦跃置业有限公司	15,905,574.71			71,425.14					15,976,999.85	-
南通华璞置业有限公司	5,634,579.82			-5,634,579.82					0.00	-
平嘉（深圳）投资有限公司	143,999,143.76			-5,125,071.14					138,874,072.62	-
平熙（深圳）投资有限公司	143,999,184.87			-1,939,626.40					142,059,558.47	-
华晟地产开发（深圳）有限公司	551,373,234.34		247,926,300.00	-592.54					303,446,341.80	-
成都世纪中南房地产开发有限公司	37,782,489.51			-8,306,704.93					29,475,784.58	-
苏州开平房地产开发有限公司	322,539,783.80			10,231,933.97					332,771,717.77	-
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	21,025,388.85			-673,955.18					20,351,433.67	-
上海中南菩悦企业发展有限公司	-			705,431.14					705,431.14	-
南京国资新城颐锦置业投资有限公司	50,508,555.69			413.60					50,508,969.29	-
上海爵叙置业有限公司	7,484,518.18			-871.21					7,483,646.97	-
邹城市锦尚置业有限公司	5,801,074.44			-3,702,719.35					2,098,355.09	-
济宁中南英特力置业有限公司	27,998,758.65			-597,738.39					27,401,020.26	-
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	-			7,423,550.87					7,423,550.87	-
沈阳金辰企业管理有限公司	43,210,457.54			-474.01					43,209,983.53	-
平度市中南锦宸房地产有限公司	463,829.62			22,962,059.90					23,425,889.52	-
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	68,244,734.86			-2,246,432.31					65,998,302.55	-
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	85,594,289.18			-3,361,978.82					82,232,310.36	-
烟台锦辰房地产开发有限公司	76,910,522.67			-8,781,376.16					68,129,146.51	-
淄博锦城房地产开发有限公司	217,463.87			-217,463.87					0.00	-
抚顺盛华邦房地产开发有限公司	19,366,120.64			-1,355,109.43					18,011,011.21	-
沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	22,400,000.00			-1,413,850.06					20,986,149.94	-
海宁鸿翔锦昱置业有限公司	197,878,102.90			-3,751,779.74					194,126,323.16	-
徐州锦熙房地产开发有限公司	31,158,416.96			-6,736,533.94					24,421,883.02	-
徐州锦川房地产开发有限公司	259,841,635.71			-589,021.09					259,252,614.62	-
淮安市和锦置业有限公司	4,848,241.00			-4,848,241.00					0.00	-
淮安昱成房地产开发有限公司	4,139,445.40			-4,139,445.40					0.00	-
淮安亿鸿房地产开发有限公司	9,383,176.43			4,903,297.02					14,286,473.45	-
诸暨璟汇房地产有限公司	77,482,682.42			-3,851.83					77,478,830.59	-

江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年半年度财务报告

诸暨璟石置业有限公司	8,069,373.96			12,549,009.33					20,618,383.29	-
宁波世茂悦盈置业有限公司	292,366,195.46			-1,097,438.69					291,268,756.77	-
余姚荣耀置业有限公司	4,278,920.82			-867,139.78					3,411,781.04	-
台州璟仑置业有限公司	-			16,468,872.77					16,468,872.77	-
慈溪星坤置业有限公司	123,487,686.68			-4,020,878.40					119,466,808.28	-
绍兴惠中房地产开发有限公司	80,573.42			12,030.34					92,603.76	-
绍兴堇越房地产开发有限公司	498,716,047.51			-2,222,955.74					496,493,091.77	-
诸暨璟铭房地产有限公司	14,314,915.76			-5,843,383.17					8,471,532.59	-
绍兴锦嘉置业有限公司	3,440,224.60			-3,440,224.60					0.00	-
商丘老街坊置业有限公司	-			16,384,366.30					16,384,366.30	-
许昌市昱恒房地产开发有限公司	165,100,248.30			-1,914,161.72					163,186,086.58	-
梅州中南昱晟房地产开发有限公司	6,065,121.76			-747,600.92					5,317,520.84	-
金华锦海置业有限公司	88,945,775.67			-6,124,778.07					82,820,997.60	-
湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	5,424,858.96			-1,585,364.45					3,839,494.51	-
威海市星樾房地产开发有限公司	10,560,153.03			-2,527,188.10					8,032,964.93	-
重庆福奥房地产开发有限公司	3,940,308.32			-1,755,630.44					2,184,677.88	-
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	5,477,061.88			-3,261,715.74					2,215,346.14	-
丽水市锦侨置业有限公司	19,558,001.96								19,558,001.96	-
丽水缙溪置业有限公司	2,890,346.01								2,890,346.01	-
德清裕锦房地产开发有限公司	173,092,086.63	22,876,274.51		-9,606.26					195,958,754.88	-
苏州亘茂置业有限公司	117,701,892.00			-382,717.75					117,319,174.25	-
昆山蓝溪房产开发有限公司	19,210,000.00			0.00					19,210,000.00	-
嘉兴卓达房地产开发有限公司	7,990,686.44			-788,567.62					7,202,118.82	-
嘉兴蓝城开发建设有限公司	22,703,968.60			-2,696,060.51					20,007,908.09	-
南京中南融创置业有限公司	105,652,977.82			-1,435,011.64					104,217,966.18	-
国信中南城市开发投资基金管理（北京）有限责任公司	9,977,339.24								9,977,339.24	-
山东中南融越股权投资基金管理有限公司	4,500,000.00								4,500,000.00	-
杭州锦岚宋花企业管理咨询合伙企业（有限合伙）		116,737,031.53	0						116,737,031.53	-
徐州颐居置业有限公司				3,920.23					3,920.23	-
上海锦所置业有限公司				1,642,097.47					1,642,097.47	-
宁波永姚置业有限公司				30,239,115.17					30,239,115.17	-
南京市启洲房地产开发有限公司		10,000,000.00		-785,965.37					9,214,034.63	-
绍兴锦杨置业有限公司		10,000,000.00		-1,030,728.15					8,969,271.85	-
苏州城茂置业有限公司		271,439,441.91							271,439,441.91	-

江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年半年度财务报告

小计	6,926,228,954.91	431,052,747.95	247,926,300.00	141,983,357.57						7,251,338,760.43	-
②联营企业											
苏州天宸房地产开发有限公司	28,335,159.95			1,724,595.86						30,059,755.81	
南通弘创置业有限公司	7,057,477.20			1,625,744.25						8,683,221.45	
徐州鑫众房地产开发有限公司	178,374,319.51			61,630,477.45						240,004,796.96	
南通锦力置业有限公司	26,034.55			6,843,015.50						6,869,050.05	
南通市华昌房地产有限公司	15,918,953.69			18,816,983.79						34,735,937.48	
镇江虹孚置业有限公司	110,698,750.12			-331,022.18						110,367,727.94	
淮南嘉华房地产开发有限公司	52,040,000.00			0.00						52,040,000.00	
常熟冠城宏翔房地产有限公司	24,502,145.56			8,281,278.13						32,783,423.69	
苏州昌尊置业有限公司	685,082,462.68			74,182,879.71						759,265,342.39	
扬州颐诚置业有限公司	-			39,666,013.65						39,666,013.65	
安徽力瑞房地产开发有限公司	979,989,909.84			-123,035.45						979,866,874.39	
西安汇泰房地产开发有限公司	979,999,801.68	1,960,000,000.00		0.00						2,939,999,801.68	
宁波菩石置业有限公司	21,923,442.62			-2,656,925.13						19,266,517.49	
海门锦融房地产开发有限公司	34,746,475.37			-678.07						34,745,797.30	
南通市碧桂园城东置业有限公司	330,301,798.13			-219,281.91						330,082,516.22	
东台锦腾置业有限公司	7,640,239.81			-857,806.90						6,782,432.91	
南通弘晏房地产有限公司	64,998,017.34			-1,006,914.60						63,991,102.74	
南通市碧桂园新区置业有限公司	102,320,391.54			-8,289,342.27						94,031,049.27	
海门锦嘉置业有限公司	70,426,397.19			2,323,002.97						72,749,400.16	
宁波钱湖柏庭养老投资有限公司	350,000,000.00	148,132,000.00		0.00						498,132,000.00	
上海励治房地产开发有限公司	272,646,721.96			-2,254,493.57						270,392,228.39	
济宁锦琴房地产开发有限公司	6,112,196.00			-1,356,813.28						4,755,382.72	
佛山雅旭房地产开发有限公司	158,872,056.67			1,459,380.20						160,331,436.87	
邳州锦道房地产开发有限公司	19,634,338.61			-348,709.80						19,285,628.81	
邳州珍宝岛房地产有限公司	41,170,623.23			-1,635,895.46						39,534,727.77	
淮安世海房地产开发有限公司	11,286,698.81			-120,498.52						11,166,200.29	
余姚荣恒置业有限公司	2,337,912.65			-917,037.64						1,420,875.01	
余姚中珉置业有限公司	28,163,704.69			3,241,959.55						31,405,664.24	
慈溪合翔置业有限公司	24,753,646.69			29,972,610.55						54,726,257.24	
宁波合迪投资管理有限公司	35,181,596.79			-73.84						35,181,522.95	
宁波盛锐房地产开发有限公司	44,039,601.54			-1,762,215.76						42,277,385.78	
宁波盛朗房地产开发有限公司	10,387,442.70			-301,530.54						10,085,912.16	
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	86,231,316.42			1,639,063.25						87,870,379.67	
昆明中樾置业有限公司	-			130,779,253.35						130,779,253.35	
云南嘉逊房地产开发有限公司	75,458,369.25			-3,996,464.02						71,461,905.23	

江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年半年度财务报告

嘉兴市嘉南置业有限公司	24,899,457.10			-21,616,001.01						3,283,456.09	
嘉兴荣坤置业有限公司	21,728,342.31			4,814,383.63						26,542,725.94	
常熟中置房地产有限公司	339,501,623.55			1,113,625.45						340,615,249.00	
常熟万中城房地产有限公司	122,980,267.40			3,564,093.79						126,544,361.19	
常熟市碧桂园房地产开发有限公司	44,784,280.08			-226,474.00						44,557,806.08	
慈溪市崇桂房地产开发有限公司	-			4,906,923.38						4,906,923.38	
南通锦恒置业有限公司	212,779,021.82			-765,475.04						212,013,546.78	
常熟中南香缇苑房地产有限公司	91,168,434.20			22,232,247.64						113,400,681.84	
重庆西联锦房地产开发有限公司	2,757,334.30			7,798,790.14						10,556,124.44	
重庆首铭房地产开发有限公司	50,411,373.08			29,443,849.72						79,855,222.80	
太仓彤光房地产开发有限公司	222,291,331.92			-2,012,192.78						220,279,139.14	
南通港华置业有限公司	10,074,426.61			87,513.51						10,161,940.12	
浙江宁旅文化产业发展有限公司	8,001,535.21			-675,887.19						7,325,648.02	
中南（深圳）房地产开发有限公司	136,953,646.60			162,089.88						137,115,736.48	
上海承泰信息科技股份有限公司	186,015,291.90			-2,080,121.37						183,935,170.53	
滁州中南运达投资基金合伙企业（有限合伙）	64,691,901.04			-792.04						64,691,109.00	
智聚装配式绿色建筑创新中心南通有限公司	1,674,797.60			0.00						1,674,797.60	
南通市中南裕筑模板科技有限公司	18,000,000.00			0.00						18,000,000.00	
江苏建联建筑产业现代化研究院有限公司		200,000.00								200,000.00	
徐州骏茂房地产开发有限公司	140,592,826.58			-277,012.46						140,315,814.12	
张家港全塘置业有限公司				26,226,015.70						26,226,015.70	
商丘海玥置业有限公司				22,613,390.57						22,613,390.57	
南通唐盛房地产有限公司		9,000,000.00		-83,155.63						8,916,844.37	
宁波奉化源都企业管理有限公司		264,000.00		-526.16						263,473.84	
福州庆南唐茂房地产开发有限公司		300,300,000.00		-13,403.81						300,286,596.19	
杭州锦岚宋花企业管理咨询合伙企业（有限合伙）		116,737,031.53								116,737,031.53	
湖州锦驭置业有限公司		60,000,000.00		-1,279,876.24						58,720,123.76	
淮安市锦熙置业有限公司		11,000,000.00		-3,907,838.84						7,092,161.16	
惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司		24,543,958.70		958.09						24,544,916.79	
青岛嘉新泰房地产开发有限公司		63,067,000.00								63,067,000.00	
泉州阳光城嘉丰实业有限公司		2,450,000,000.00								2,450,000,000.00	
天津顺图装饰装修工程有限公司				1,104.30						1,104.30	

江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年半年度财务报告

南通伯乐酒店管理合伙企业（有限合伙）		75,600.00								75,600.00	
杭州汇晟建设管理有限公司		2,448,000.00		197,869.78						2,645,869.78	
南通欣和置业有限公司		14,000,000.00		-2,838,134.76						11,161,865.24	
嘉兴长昇股权投资合伙企业（有限合伙）		95,665,000.00								95,665,000.00	
阜南中南新路投资有限责任公司		14,250,000.00								14,250,000.00	
小计	6,559,963,894.09	5,269,682,590.23	0.00	443,393,483.52						12,273,039,967.84	
合计	13,486,192,849.00	5,700,735,338.18	247,926,300.00	585,376,841.09						19,524,378,728.27	

14、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
权益投资	473,898,830.00	473,898,830.00
合计	473,898,830.00	473,898,830.00

15、投资性房地产**(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	4,419,480,000.00			4,419,480,000.00
二、本期变动				
加：外购	715,383.11			715,383.11
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	4,420,195,383.11			4,420,195,383.11

16、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,177,839,975.82	3,266,882,504.35
合计	3,177,839,975.82	3,266,882,504.35

(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	其他设备	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	3,952,371,278.85	365,890,355.53	117,539,333.00	119,944,744.90	60,035,926.92	65,345,547.01	4,681,127,186.21
2.本期增加金额	3,076,373.00	9,356,770.71	7,483,773.62	3,676,609.41	2,004,756.66	2,990,282.24	28,588,565.64
(1) 购置	3,076,373.00	9,356,770.71	7,483,773.62	3,676,609.41	2,004,756.66	2,990,282.24	23,188,565.64
(2) 在建工程转入		5,400,000.00					5,400,000.00
3.本期减少金额	4,900,917.44	3,510,219.93	7,613,708.00	2,563,163.93	1,742,095.72	246,229.55	20,576,334.57
(1) 处置或报废	4,900,917.44	3,510,219.93	7,613,708.00	2,563,163.93	1,742,095.72	246,229.55	20,576,334.57
4.期末余额	3,950,546,734.41	371,736,906.31	117,409,398.62	121,058,190.38	60,298,587.86	68,089,599.70	4,689,139,417.28
二、累计折旧							
1.期初余额	881,358,203.57	286,613,590.63	109,822,243.85	81,231,590.10	46,125,820.57	9,093,233.14	1,414,244,681.86
2.本期增加金额	79,815,117.82	12,129,457.75	3,271,866.00	8,633,397.86	3,333,709.41	4,353,917.73	111,537,466.57
(1) 计提	79,815,117.82	12,129,457.75	3,271,866.00	8,633,397.86	3,333,709.41	4,353,917.73	111,537,466.57
3.本期减少金额	1,184,122.86	2,967,887.78	6,903,123.57	1,497,528.10	1,927,904.42	2,140.24	14,482,706.97
(1) 处置或报废	1,184,122.86	2,967,887.78	6,903,123.57	1,497,528.10	1,927,904.42	2,140.24	14,482,706.97
4.期末余额	959,989,198.53	295,775,160.60	106,190,986.28	88,367,459.86	47,531,625.56	13,445,010.63	1,511,299,441.46
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期增加金额							
(1) 计提							
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值	2,990,557,535.88	75,961,745.71	11,218,412.34	32,690,730.52	12,766,962.30	54,644,589.07	3,177,839,975.82
2.期初账面价值	3,071,013,075.28	79,276,764.90	7,717,089.15	38,713,154.80	13,910,106.35	56,252,313.87	3,266,882,504.35

(2) 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	208,940,535.22	相关手续正在办理中

17、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	52,742,741.86	12,146,322.42
合计	52,742,741.86	12,146,322.42

(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
酒店装修工程	44,176,690.53		44,176,690.53	7,318,612.04		7,318,612.04
信息化建设	3,755,505.22		3,755,505.22			
南京中南谷消防施工-江苏瀚和建设	134,587.16		134,587.16			
南京中南谷智能化系统-南京堃成智能	170,635.14		170,635.14			
南通市康民全预制构件有限公司生产车间厂房	4,505,323.81		4,505,323.81	4,054,735.15		4,054,735.15
南京玄武湖游乐设施				772,975.23		772,975.23
合计	52,742,741.86		52,742,741.86	12,146,322.42		12,146,322.42

(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例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
酒店装修工程	159,434,372.57	7,318,612.04	44,047,106.58		7,189,028.09	44,176,690.53	28%	28%				自筹资金
信息化建设	4,585,600.00		3,755,505.22			3,755,505.22	82%	82%				自筹资金
南京中南谷消防施工	464,550.00		134,587.16			134,587.16	29%	29%				自筹资金
南京中南谷智能化系统	551,700.00		170,635.14			170,635.14	31%	31%				自筹资金
南通市康民全预制构件有限公司生产车间厂房	5,062,161.58	4,054,735.15	498,805.95		48,217.29	4,505,323.81	89%	89%				自筹资金
南京玄武湖游乐设施	54,000,000.00	772,975.23	4,627,024.77	5,400,000.00			100%	100%				自筹资金
合计		12,146,322.42	53,233,664.82	5,400,000.00	7,237,245.38	52,742,741.86	--	--				--

18、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	软件	商标及专利	海域使用权	特许经营权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	168,712,714.33	92,381,670.12	315,134.65	406,981,800.00	146,000,000.00	814,391,319.10
2.本期增加金额		645,269.20				645,269.20
(1) 购置		645,269.20				645,269.20
3.本期减少金额	21,090.35	146,678.66				167,769.01
(1) 处置	21,090.35	146,678.66				167,769.01
4.期末余额	168,691,623.98	92,880,260.66	315,134.65	406,981,800.00	146,000,000.00	814,868,819.29
二、累计摊销						
1.期初余额	29,870,100.89	51,197,141.68	284,424.02	54,997,540.54	10,617,840.93	146,967,048.06
2.本期增加金额	6,254,331.38	6,971,621.73	2,706.95		5,672,435.08	18,901,095.14
(1) 计提	6,254,331.38	6,971,621.73	2,706.95		5,672,435.08	18,901,095.14
3.本期减少金额	10,350.00	976,189.12				986,539.12
(1) 处置	10,350.00	976,189.12				986,539.12
4.期末余额	36,114,082.27	57,192,574.29	287,130.97	54,997,540.54	16,290,276.01	164,881,604.08
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	132,577,541.71	35,687,686.37	28,003.68	351,984,259.46	129,709,723.99	649,987,215.21
2.期初账面价值	138,842,613.44	41,184,528.44	30,710.63	351,984,259.46	135,382,159.07	667,424,271.04

19、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
		企业合并形成的		处置		
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
		计提		处置		
南通常乐建筑劳务有限公司	1,499,300.89					1,499,300.89
合计	1,499,300.89					1,499,300.89

20、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	期末余额
装修费用	378,368,362.67	79,426,280.28	57,697,154.34	400,097,488.61
房租	4,119,356.56	8,599,901.73	7,141,166.14	5,578,092.15
临时设施及其他	183,253,736.12	60,455,871.73	69,741,200.59	173,968,407.26
合计	565,741,455.35	148,482,053.74	134,579,521.07	579,643,988.02

21、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	2,018,505,417.32	504,626,354.33	1,708,121,345.94	426,973,605.51
可抵扣亏损	5,938,121,810.84	1,484,530,452.71	5,919,830,007.11	1,477,743,655.36
股权激励	208,647,941.92	52,161,985.48	113,330,375.62	28,332,593.91
递延收益	62,356,316.32	15,589,079.08	65,157,086.16	16,289,271.54
内部交易未实现利润	838,811,338.68	209,702,834.67	620,555,830.12	155,138,957.53
投资性房地产公允价值变动	121,830,048.44	30,457,512.11	121,830,048.44	30,457,512.11
合计	9,188,272,873.52	2,297,068,218.38	8,548,824,693.39	2,134,935,595.96

(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
投资性房地产公允价值变动	2,303,787,034.40	575,946,758.60	2,303,787,034.40	575,946,758.60
金融工具公允价值	8,849,229.64	2,212,307.41	7,066,619.00	1,766,654.75
合计	2,312,636,264.04	578,159,066.01	2,310,853,653.40	577,713,413.35

(3) 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	282,324,320.68	102,568,938.09
可抵扣亏损	3,201,602,552.98	2,857,387,560.19
合计	3,483,926,873.66	2,959,956,498.28

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额
2020 年	211,167,887.82	211,167,887.82
2021 年	478,755,222.78	478,755,222.78
2022 年	879,012,622.97	879,012,622.97
2023 年	569,321,469.46	569,321,469.46
2024 年	557,836,123.89	557,836,123.89
2025 年	287,566,634.96	
无期限	217,942,591.10	161,294,233.27
合计	3,201,602,552.98	2,857,387,560.19

22、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	3,028,383,704.02	3,062,742,446.00
抵押借款	6,442,217,603.67	6,054,205,422.23
保证借款	2,046,584,872.03	1,898,521,880.56
信用借款	992,705,101.64	938,614,148.71
保理借款	464,581,542.49	1,128,218,052.13
合计	12,974,472,823.85	13,082,301,949.63

已逾期未偿还的短期借款情况：无

23、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	7,680,995,150.54	3,464,293,864.02
银行承兑汇票	3,754,539,253.88	7,534,972,059.33
国内信用证	1,025,000,000.00	
合计	12,460,534,404.42	10,999,265,923.35

24、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	23,016,351,151.73	23,314,345,431.07
其他服务费	312,645,433.23	476,774,098.94
合计	23,328,996,584.96	23,791,119,530.01

(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
单位 1	96,027,771.00	未履行结算手续
单位 2	54,879,743.00	未履行结算手续
单位 3	49,972,241.25	未履行结算手续
单位 4	48,450,000.00	未履行结算手续
单位 5	46,416,143.66	未履行结算手续
合计	295,745,898.91	--

25、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房款	120,786,637,740.81	119,524,949,926.42
工程款	717,008,272.48	644,692,081.07
建造合同形成的已结算尚未完工款	3,221,552,570.11	3,152,470,031.93
其他	19,895,263.47	37,123,993.06
合计	124,745,093,846.87	123,359,236,032.48

26、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	1,240,007,776.70	2,761,064,912.76	3,437,412,387.34	563,660,302.12
二、离职后福利-设定提存计划	134,840.35	9,706,136.76	9,713,792.08	127,185.03
三、辞退福利		1,102,012.57	1,102,012.57	
合计	1,240,142,617.05	2,771,873,062.09	3,448,228,191.99	563,787,487.15

(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	1,204,493,052.92	2,597,288,728.60	3,278,957,231.03	522,824,550.49
2、职工福利费	75,246.12	43,757,940.78	39,982,216.09	3,850,970.81
3、社会保险费	57,885.41	70,186,945.99	69,373,898.17	870,933.23
其中：医疗保险费	49,428.05	58,313,859.64	57,534,651.56	828,636.13
工伤保险费	3,714.30	9,128,725.66	9,120,864.03	11,575.93
生育保险费	4,743.06	2,744,360.69	2,718,382.58	30,721.17
4、住房公积金	83,325.27	48,042,268.41	47,331,435.96	794,157.72
5、工会经费和职工教育经费	35,298,266.98	1,789,028.98	1,767,606.09	35,319,689.87
合计	1,240,007,776.70	2,761,064,912.76	3,437,412,387.34	563,660,302.12

(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	131,654.33	9,488,956.72	9,496,417.20	124,193.85
2、失业保险费	3,186.02	217,180.04	217,374.88	2,991.18
合计	134,840.35	9,706,136.76	9,713,792.08	127,185.03

27、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,797,412,890.77	1,546,405,117.46
企业所得税	1,806,623,485.95	2,040,712,425.78
个人所得税	49,266,530.85	65,771,826.54
城市维护建设税	59,788,778.38	39,142,980.45
应交土地增值税	998,433,398.51	785,210,415.44
应交房产税	16,148,300.56	21,897,173.94
应交土地使用税	7,787,502.14	15,117,970.55
教育费附加	44,235,475.73	28,627,755.20
应交印花税	1,432,932.95	2,138,848.57
应交契税	2,542,615.86	1,196,954.86
其他	26,155,784.56	29,549,799.87
合计	4,809,827,696.26	4,575,771,268.66

28、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	1,054,976,087.65	3,886,630.96
其他应付款	41,216,723,252.22	26,830,242,827.50
合计	42,271,699,339.87	26,834,129,458.46

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,054,976,087.65	3,886,630.96
合计	1,054,976,087.65	3,886,630.96

(2) 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	37,678,391,748.56	23,592,885,765.62
保证金、定金、押金	1,832,569,580.88	1,767,025,308.80
代收代缴款	1,214,664,518.98	1,204,488,513.16
其他	491,097,403.80	265,843,239.92
合计	41,216,723,252.22	26,830,242,827.50

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
单位 1	1,637,682,509.80	未履行结算手续
单位 2	1,002,957,703.18	未履行结算手续
单位 3	649,763,607.66	未履行结算手续
单位 4	618,879,609.45	未履行结算手续
单位 5	564,774,309.24	未履行结算手续
合计	4,474,057,739.33	--

29、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	3,021,628,728.17	8,670,416,636.72
一年内到期的应付债券	7,612,944,292.04	2,316,863,012.00
一年内到期的长期应付款	91,617,499.57	145,159,679.45
合计	10,726,190,519.78	11,132,439,328.17

30、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,502,312,882.49	1,402,261,230.12
合计	1,502,312,882.49	1,402,261,230.12

31、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	13,102,467,108.41	11,406,433,465.51
抵押借款	26,842,765,238.48	30,487,009,103.01
保证借款	1,776,824,127.47	2,783,235,888.91
小计	41,722,056,474.36	44,676,678,457.43
减：一年内到期的长期借款	3,021,628,728.17	8,670,416,636.72
合计	38,700,427,746.19	36,006,261,820.71

已逾期未偿还的短期借款情况：无

32、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	4,692,669,808.42	135,444,422.62
面向合格投资者公开发行债务融资工具	7,528,168,277.02	6,757,383,058.87
高级无抵押定息美元债券	3,520,095,005.20	3,463,300,404.70
合计	15,740,933,090.64	10,356,127,886.19

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他变动	期末余额
15 中南建设 MTN001	1,150,000,000.00	2015/6/26	3+2 年	1,200,000,000.00	776,803,278.69		41,946,721.31		1,236,250,000.00	-417,500,000.00	0.00
15 中南建设 MTN002	2,260,000,000.00	2015/8/28	3+2 年	2,400,000,000.00	1,205,389,344.26		84,286,885.25			-1,112,500,000.00	2,402,176,229.51
16 中南 01	964,315,600.00	2016/1/22	3+2 年	1,000,000,000.00	1,034,998,612.50		37,505,271.94		75,216,616.80	0	997,287,267.64
16 中南 02	1,133,952,800.00	2016/7/27	3+1+1 年	1,200,000,000.00	1,169,461,633.44		41,163,106.29			0	1,210,624,739.73
17 中南 01	1,000,000,000.00	2017/12/14	3+2 年	1,000,000,000.00	935,483,145.36		37,295,081.97	1,628,270.35		-65,000,000.00	1,039,406,497.68
17 中南 02	211,000,000.00	2017/12/28	2+2 年	500,000,000.00	65,180,032.79		10,921,989.07			-224,000,000.00	300,102,021.86
18CFZR0126	1,000,000,000.00	2018/2/12	3 年	1,000,000,000.00	1,064,693,485.23		37,397,260.27	1,470,898.33		0	1,103,561,643.83
18 中南建设 MTN001	1,000,000,000.00	2018/4/24	3+N 年	1,000,000,000.00	602,056,306.76		38,893,150.68	624,912.57	78,000,000.00	-450,000,000.00	1,013,574,370.01
19 中南建设 ABN001 优先	2,000,000,000.00	2019/1/11	2 年	2,000,000,000.00	1,813,508,461.81		74,590,163.94	2,246,155.30		-206,000,000.00	2,096,344,781.05
19 中南 02	1,180,000,000.00	2019/6/27	2+2 年	1,180,000,000.00	182,599,162.35		45,893,917.81	1,180,895.89	92,044,602.00	-1,041,000,000.00	1,178,629,374.05
ProjectIngenuityII	3,488,100,000.00	2019/6/18	3 年	3,488,100,000.00	3,477,330,450.78		178,655,922.67	56,794,600.50	192,685,968.75	0	3,520,095,005.20
16 中筑 01	1,000,000,000.00	2016/11/7	3+2 年	1,000,000,000.00	14,006,726.03					-997,533,000.00	1,011,539,726.03
19 中南 03	1,000,000,000.00	2019/11/22	2+2 年	1,000,000,000.00	331,480,258.19		37,895,890.41	1,692,983.51		-670,000,000.00	1,041,069,132.11
20 中南 01	800,000,000.00	2020/3/6	2+2 年	800,000,000.00		800,000,000.00	17,288,767.12	-3,979,968.37		0	813,308,798.75
20 中南 02	900,000,000.00	2020/3/6	3+2 年	900,000,000.00		900,000,000.00	21,166,027.40	-4,761,901.56		0	916,404,125.84
2020 北金所	1,500,000,000.00	2020/6/24	2 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		-4,500,000.00		0	1,495,500,000.00
20MTN001	1,200,000,000.00	2020/6/22	2+2 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	1,656,986.30	-5,943,751.28		0	1,195,713,235.02
华西证券-资产支持专项计划优先级（中南 20 优）	2,000,000,000.00	2020/4/27	1+1 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	24,480,874.32	-5,940,439.95		0	2,018,540,434.37
小计	--	--	--		12,672,990,898.19	6,400,000,000.00	731,038,016.75	40,512,655.29	1,674,197,187.55	-5,183,533,000.00	23,353,877,382.68
减：一年内到期的应付债券					2,316,863,012.00						7,612,944,292.04
合计					10,356,127,886.19						15,740,933,090.64

33、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	228,687,000.00	105,131,028.12
专项应付款	157,700,000.00	157,700,000.00
合计	386,387,000.00	262,831,028.12

(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	141,393,015.15	43,226,069.68
减：未确认融资费用	7,921,536.38	2,479,766.10
小计	133,471,478.77	40,746,303.58
物业权资产证券化	62,822,746.81	119,544,403.99
PPP 项目款	124,000,000.00	90,000,000.00
减：一年内到期长期应付款	91,607,225.58	145,159,679.45
合计	228,687,000.00	105,131,028.12

(2) 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	157,700,000.00			157,700,000.00	财政拨款
合计	157,700,000.00			157,700,000.00	--

34、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	128,379,575.29	20,000,000.00	1,318,675.41	147,060,899.88	财政拨款
合计	128,379,575.29	20,000,000.00	1,318,675.41	147,060,899.88	--

35、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	3,756,854,798.00				9,787,999.00	9,787,999.00	3,766,642,797.00

36、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)	2,689,506,072.79	164,867,146.03		2,854,373,218.82
其他资本公积	133,431,630.39	95,317,566.30	7,145,239.27	221,603,957.42
合计	2,822,937,703.18	260,184,712.33	7,145,239.27	3,075,977,176.24

37、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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
外币财务报表折算差额	29,185,187.26	10,513,624.67				7,359,537.27	3,154,087.40	39,698,811.93
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	1,132,865,322.84							1,132,865,322.84
其他综合收益合计	1,162,050,510.10	10,513,624.67				7,359,537.27	3,154,087.40	1,172,564,134.77

38、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	723,361,348.55			723,361,348.55
合计	723,361,348.55			723,361,348.55

39、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	12,974,056,355.67	9,367,185,488.98
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	47,826,355.05	-73,521,507.13
调整后期初未分配利润	13,021,882,710.72	9,293,663,981.85
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,049,570,346.19	4,163,085,623.09
减：提取法定盈余公积		37,518,593.63
应付普通股股利	1,054,659,983.16	445,174,655.64
期末未分配利润	14,016,793,073.75	12,974,056,355.67

40、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	29,420,884,953.02	24,373,134,064.57	22,891,589,819.54	18,543,547,908.43
其他业务	272,093,246.03	189,480,456.65	429,276,316.27	133,234,063.55
合计	29,692,978,199.05	24,562,614,521.22	23,320,866,135.81	18,676,781,971.98

说明：本集团营业收入和营业成本按行业及地区分析的信息，参见附注十五、1。

41、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	71,960,750.07	43,582,367.42
教育费附加	53,250,442.80	31,510,885.83
房产税	24,270,411.77	24,204,588.87
土地使用税	34,313,658.13	33,564,893.51
车船使用税	6,266.25	11,002.64
印花税	30,193,239.18	27,927,550.43
土地增值税	564,098,611.39	340,154,792.52
江堤河道基金及工程费	2,360,202.34	435,597.30
其他	5,873,640.84	14,148,607.56
合计	786,327,222.77	515,540,286.08

42、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	15,257,247.40	15,775,743.33
业务招待费	1,115,919.05	1,481,878.63
差旅费	4,077,879.03	4,181,226.59
水电费	2,107,039.11	3,440,669.05
职工薪酬	316,373,663.83	334,883,385.58
折旧费	17,371,735.50	28,204,064.97
广告费	187,492,572.55	192,828,602.24
代理佣金	97,578,724.55	195,276,526.38
其他	59,221,900.16	51,276,830.75
合计	700,596,681.18	827,348,927.52

43、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	36,497,550.46	34,309,260.71
业务招待费	26,288,653.39	25,400,464.37
差旅费	27,675,414.53	32,988,833.07
汽车费用	4,433,987.47	4,298,078.11
水电费	8,935,455.17	17,131,228.14
职工薪酬	738,836,551.36	711,577,253.41
股份支付	95,317,566.30	62,163,052.38
低值易耗品摊销	562,226.73	2,361,720.57
折旧	102,155,349.01	102,544,220.41
评估咨询费	166,673,100.32	168,044,125.61
财产险	2,798,726.71	9,767,628.67
会务费	5,100,205.19	6,331,789.09
修理费	3,689,204.59	6,632,439.78
其他	143,164,921.09	135,095,492.28
合计	1,362,128,912.32	1,318,645,586.60

44、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	259,032,477.59	81,055,903.65
利息支出	569,822,591.12	60,069,662.88
汇兑损益	46,342,158.93	14,036,375.44
手续费	77,753,610.85	33,250,214.50
合计	434,885,883.31	26,300,349.17

46、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
政府补助	24,044,440.56	38,973,697.87
个人所得税手续费返还	5,615,362.08	1,509,105.21
其他	27,523.50	16,731.00
合计	29,687,326.14	40,499,534.08

47、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	585,376,841.09	268,512,947.63
处置长期股权投资产生的投资收益（注）	873,735,302.19	
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		1,706,216.01
理财产品投资收益	27,265,177.77	73,553,320.47
收取资金占用费取得的投资收益	125,849,404.46	
其他投资收益	155,085,919.05	2,457,919.57
合计	1,767,312,644.56	346,230,403.68

注：

48、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
交易性金融资产		
其中：基金及股票投资	3,816,166.69	-13,794,056.41
合计	3,816,166.69	-13,794,056.41

49、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-113,709,142.56	
应收账款减值损失	-299,662,374.12	

合计	-413,371,516.68
----	-----------------

50、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		-70,132,652.42
合计		-70,132,652.42

51、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
固定资产处置收益	-771,034.82	60,468.25
其他		1,462,063.36
合计	-771,034.82	1,522,531.61

52、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
罚款、违约金、赔偿金收入	18,905,704.88	21,653,892.37	18,905,704.88
无法支付的款项	65,164.21	-96,271.03	65,164.21
废料收入	54,531.72	7,116.12	54,531.72
盘盈利得	311,507.21	261,287.56	311,507.21
其他	586,188.26	-497,256.34	586,188.26
处置非流动资产		209,319.43	
合计	19,923,096.28	21,538,088.11	19,923,096.28

53、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	30,821,000.00	6,343,216.83	30,821,000.00
罚款、违约金、赔偿金支出	46,554,078.94	28,980,386.92	46,554,078.94
其他	8,377,129.38	34,246,787.48	8,377,129.38
合计	85,752,208.32	69,570,391.23	85,752,208.32

54、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	959,112,252.57	759,320,928.58
递延所得税费用	-161,686,969.76	3,848,747.64
合计	797,425,282.81	763,169,676.22

(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	3,167,269,452.10
按法定/适用税率计算的所得税费用	791,817,363.03
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-146,344,210.27
非应税收入的影响	-329,668.85
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	22,283,254.85
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	111,743,878.55
其他	18,254,665.50

所得税费用	797,425,282.81
-------	----------------

55、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	23,268,870,614.99	20,789,955,621.92
政府补助	21,976,856.89	
利息收入	259,032,477.59	81,055,903.65
营业外收入	19,923,096.28	21,538,088.11
保证金、押金及其他	2,410,952,468.57	451,943,312.21
合计	25,980,755,514.32	21,344,492,925.89

(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	22,106,299,091.65	18,449,073,695.91
管理费用支出	425,257,218.92	565,412,865.28
销售费用支出	366,851,281.85	393,040,188.82
营业外支出	85,752,208.32	69,570,391.23
银行手续费	77,753,610.85	33,250,214.50
预受监管资金	408,062,168.81	154,454,691.89
合计	23,469,975,580.40	19,664,802,047.63

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	7,325,568.65	
合计	7,325,568.65	

(4) 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
收到筹资保证金	1,405,280,660.03	
收到融资租赁款	99,687,000.00	143,198,223.61
合计	1,504,967,660.03	143,198,223.61

(5) 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	2,719,964,328.56	615,686,671.83
其他	127,276,044.44	288,712,822.93
合计	2,847,240,373.00	904,399,494.76

56、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	2,369,844,169.29	1,449,372,795.66
加：资产减值准备	413,371,516.68	70,132,652.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	111,537,466.57	102,872,835.82
无形资产摊销	18,901,095.14	13,307,029.82
长期待摊费用摊销	134,579,521.07	147,826,790.92
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)	771,034.82	-1,522,531.61
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		4,838,095.79
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-3,816,166.69	13,794,056.41
财务费用(收益以“-”号填列)	553,826,655.86	60,069,662.88
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,767,312,644.56	-346,230,403.68
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-162,132,622.42	-10,304,258.65
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	445,652.66	-153,795.60

存货的减少（增加以“-”号填列）	-653,539,500.40	-18,381,332,334.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-23,377,410,261.31	-13,372,766,690.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	24,395,155,682.80	31,685,134,607.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,034,221,599.51	1,435,038,512.93
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	19,598,481,644.62	16,488,649,486.78
减：现金的期初余额	16,168,294,277.21	13,311,062,419.82
现金及现金等价物净增加额	3,430,187,367.41	3,177,587,066.96

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	202,849,598.03
其中：	--
珠光集团椒江房地产有限公司	132,218,400.00
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	18,604,100.00
余姚甲由申置业有限公司	30,000,000.00
镇江铭城置业有限公司	22,027,098.03
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	5,321,223.34
其中：	--
珠光集团椒江房地产有限公司	85,335.49
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	2,332,200.11
余姚甲由申置业有限公司	60,098.69
镇江铭城置业有限公司	2,843,589.05
取得子公司支付的现金净额	197,528,374.69
其中：	
珠光集团椒江房地产有限公司	132,133,064.51
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	16,271,899.89
余姚甲由申置业有限公司	29,939,901.31
镇江铭城置业有限公司	19,183,508.98

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	750,951,524.72
其中：	--
西安驰翔置业有限公司	30,000,000.00
西安威翔置业有限公司	30,000,000.00
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	543,351,524.72
郯城中南建设发展有限公司	147,600,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	269,147,907.35
其中：	--
西安驰翔置业有限公司	37,325,568.65
西安威翔置业有限公司	1,620,523.83
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	230,060,296.81
郯城中南建设发展有限公司	141,518.06
处置子公司收到的现金净额	481,803,617.37
其中：	
西安驰翔置业有限公司	-7,325,568.65
西安威翔置业有限公司	28,379,476.17
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	313,291,227.91
郯城中南建设发展有限公司	147,458,481.94

(4) 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	19,598,481,644.62	16,168,294,277.21
其中：库存现金	7,131,089.43	8,773,529.54
可随时用于支付的银行存款	18,170,276,374.26	15,625,373,628.10
可随时用于支付的其他货币资金	1,421,074,180.93	534,147,119.57
三、期末现金及现金等价物余额	19,598,481,644.62	16,168,294,277.21

57、所有权或使用权受到限制的资产

截止 2020 年 6 月 30 日本集团受限货币资金 8,553,235,779.06 元，本集团之土地使用权、股权、固定资产、在建工程、应收账款等所有权受到限制的资产情况见附注十三、2（3）

58、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：澳币	2,792,979.23	4.8657	13,589,799.04
美元	58,153,242.72	7.0795	411,695,881.84
港币	9,701.30	0.9134	8,861.17
第纳尔	21,318,480.00	0.0780	1,662,841.44
林吉特	713,666.66	1.6770	1,196,818.99
乌吉亚	1,319,228.37	0.0196	25,856.88
西非法郎	272,141.00	0.0126	3,428.98
其他应收款	--	--	
其中：澳元	3,348,350.65	4.8657	16,292,069.76
其他应付款			
澳元	300,000.00	4.8657	1,459,710.00
应付债券	--	--	
其中：美元	497,223,674.72	7.0795	3,520,095,005.20

59、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与递延收益有关的政府补助	147,060,899.88	递延收益/其他收益	1,318,675.41
计入其他收益的政府补助	22,725,765.15	其他收益	22,725,765.15

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本期无非同一控制下企业合并。

2、处置子公司

存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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
宁波经济技术开发区建宇置业有限公司	773,253,000.00	100.00%	出售	2020-6-8	丧失半数以上表决权	306,473,419.06	-	-	-	-	-	-
郯城中南建设发展有限公司	147,600,000.00	90.00%	出售	2020-2-25	丧失半数以上表决权	147,282.52	-	-	-	-	-	-
西安威翔置业有限公司	313,735,149.83	85.00%	出售	2020-6-15	丧失半数以上表决权	295,629,376.71	-	-	-	-	-	-
西安驰翔置业有限公司	292,697,531.05	85.00%	出售	2020-6-15	丧失半数以上表决权	290,686,170.22	-	-	-	-	-	-

3、其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设子公司情况

本期新设立威海德发房地产开发有限公司等 76 家子公司。

(2) 本期收购股权但不构成企业合并，从而导致的合并范围变动如下：

公司名称	公司名称
珠光集团椒江房地产有限公司	南宁景信置业有限公司
余姚甲由申置业有限公司	徐州锦盈房地产开发有限公司
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	镇江铭城置业有限公司

(3) 本期注销子公司情况

本期注销西安硕锦置业有限公司。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
中南镇江房地产开发有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
文昌中南房地产开发有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
文昌市堡森发展有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	餐饮服务	-	100.00%	投资设立
海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发	-	75.00%	投资设立
湛江锦诚房地产开发有限公司	广东省湛江市	广东省湛江市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
湛江锦嘉房地产开发有限公司	广东省湛江市	广东省湛江市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
海门中南世纪城开发有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
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
威海德发房地产开发有限公司	山东省威海市	山东省威海市	房地产开发	60.00%	-	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
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	60.00%	40.00%	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
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
RomeMaxInvestmentLimited	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	-	95.84%	投资设立
东台中南锦悦置业有限公司	江苏省东台市	江苏省东台市	房地产开发	86.86%	13.14%	投资设立
HaimenZhongnanInvestmentDevelopment(International)Co.,Ltd.	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	-	100.00%	投资设立
东台锦玺置业有限公司	江苏省东台市	江苏省东台市	房地产开发	-	100.00%	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	-	66.50%	投资设立
新津城南花源置业有限公司	四川省成都市	陕西省西安市	房地产开发	66.00%	-	投资设立
青岛海湾新城房地产开发有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	48.99%	51.01%	投资设立
潍坊中南锦颐房地产开发有限公司	山东省潍坊市	山东省潍坊市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
临沂锦琴房地产开发有限公司	山东省临沂市	山东省临沂市	房地产开发	-	52.95%	投资设立
潍坊锦琴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%	购买资产
青岛尚源房地产有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	-	88.75%	投资设立
青岛东鸿房地产有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	-	88.44%	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

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	
寿光中南房地产开发有限公司	山东省寿光市	山东省寿光市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	41.77%	58.23%	投资设立
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	江苏省盐城市	江苏省盐城市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
泰安中南城市投资有限责任公司	山东省泰安市	山东省泰安市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
泰安鸿锦置业有限公司	山东省泰安市	山东省泰安市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
泰安市高新区锦和置业有限公司	山东省泰安市	山东省泰安市	房地产开发	-	90.00%	投资设立
济宁中南置业有限责任公司	山东省济宁市	山东省济宁市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
邹城市中翔置业有限公司	山东省邹城市	山东省邹城市	房地产开发	-	51.00%	投资设立
淄博锦冠置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
淄博锦泉置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	55.00%	投资设立
淄博锦碧置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	60.00%	投资设立
淄博锦圣置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
济南锦汇置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
淄博锦荣置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
淄博锦汇置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	60.00%	投资设立
泰安中南投资置业有限公司	山东省泰安市	山东省泰安市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
淮安中南锦城房地产有限公司	江苏省淮安市	江苏省淮安市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通市中南新海湾开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
万宁中南城房地产发展有限责任公司	海南省万宁市	海南省万宁市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
昌江中南房地产开发有限公司	海南省昌江县	海南省昌江县	房地产开发	-	100.00%	投资设立
深圳市平庆投资管理有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	对外投资	-	100.00%	投资设立
儋州中南房地产开发有限公司	海南省儋州市	海南省儋州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
丹阳中南锦腾房地产开发有限公司	江苏省丹阳市	江苏省丹阳市	房地产开发	-	95.98%	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	-	94.94%	投资设立
镇江锦南房地产开发有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
成都中南安居房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
成都中鼎嘉和置业有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	51.00%	非同一控制下企业合并
常熟合和房地产开发有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
丹阳中南房地产开发有限公司	江苏省丹阳市	江苏省丹阳市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
如东中南锦辰房地产开发有限公司	江苏省如东县	江苏省如东县	房地产开发	-	55.00%	投资设立
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	江苏省沈阳市	江苏省沈阳市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
沈阳中南盛府房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
唐山湾国际旅游岛中南文旅房地产有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
唐山中南拉唯那特色小镇房地产有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
西安中南嘉丰置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
西安伍雄置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	80.00%	非同一控制下企业合并
西安崇丰置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
西安智晟达置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	96.96%	非同一控制下企业合并
眉县中南锦华房地产开发有限公司	陕西省宝鸡市	陕西省宝鸡市	房地产开发	-	65.00%	投资设立
西安莱嘉置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	100.00%	购买资产
西安莱鼎置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	100.00%	购买资产
西安莱恒置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	100.00%	购买资产
西安麓川商业运营管理有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	商业运营管理	-	100.00%	投资设立
西安南兴置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	51.00%	购买资产
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	-	98.85%	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
淄博锦琴房地产有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	91.06%	投资设立
济南瑞锦房地产有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
潍坊市中南世纪城房地产开发有限公司	山东省潍坊市	山东省潍坊市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
盐城中南雅苑房地产开发有限公司	江苏省盐城市	江苏省盐城市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
盐城中南世纪锦城房地产开发有限公司	江苏省盐城市	江苏省盐城市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
成都中南世界房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
云南盛荣房地产开发有限公司	云南省昆明市	云南省昆明市	房地产开发	-	97.50%	非同一控制下企业合并
云南锦林置业有限公司	云南省昆明市	云南省昆明市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
成都中南锦腾房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
成都中南锦合房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
仁寿中南骏锦房地产开发有限公司	四川省眉山市	四川省眉山市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
成都中南新世界房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
成都益新锐翔房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
成都昀泽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	-	59.00%	投资设立
杭州同灿企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理咨询	-	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
慈溪中琅置业有限公司	浙江省慈溪市	浙江省慈溪市	房地产开发	-	90.00%	投资设立
台州璟荣置业有限公司	台州市椒江区	台州市椒江区	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州中苒房地产有限责任公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
诸暨市璟立房地产有限公司	浙江省诸暨市	浙江省诸暨市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波杭州湾新区海闻置业有限公司	浙江省慈溪市	浙江省慈溪市	房地产开发	-	100.00%	非同一控制下企业合并
宁波中瑄置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波瑄恒置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波璟东置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波东程置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
台州璟宏置业有限公司	浙江省台州市	浙江省台州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波中珩房地产有限责任公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波中琨房地产有限责任公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波中琦置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波奉化璟辰置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	购买资产
诸暨璟润置业有限责任公司	浙江省诸暨市	浙江省诸暨市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
诸暨璟恒房地产有限公司	浙江省诸暨市	浙江省诸暨市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波中珂置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
诸暨市璟益企业管理有限责任公司	浙江省诸暨市	浙江省诸暨市	企业管理咨询	-	75.00%	投资设立
宁波璟泰置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	50.9745%	投资设立
宁波市锦华置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	54.9992%	投资设立
宁波璟安置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波中瀚置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波中沐置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波中鸿置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
淮安中南锦苑房地产有限公司	江苏省淮安市	江苏省淮安市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
成都中南锦程房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
成都中南锦都房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
如皋中南锦信置业有限公司	江苏省如皋市	江苏省如皋市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
张家港锦熙置地有限公司	江苏省张家港市	江苏省张家港市	房地产开发	-	97.39%	投资设立
徐州中南世纪城房地产有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
徐州璟悦房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	70.00%	投资设立
徐州世纪卓苑房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
徐州珑悦房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立

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	
徐州锦城商业管理有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	商业管理服务	-	100.00%	投资设立
徐州兴悦房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
徐州鹭荣房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
徐州茗悦房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
徐州嘉悦房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
徐州嵘彭房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	50.00%	投资设立
徐州鑫悦房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
徐州祥悦房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
徐州鹭和房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
徐州垆赢房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
徐州垆悦房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通臻优置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海宙衢置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	非同一控制下企业合并
杭州海域企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	-	100.00%	投资设立
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
杭州翔英企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	策划咨询	-	100.00%	投资设立
常山广和置业有限公司	浙江省衢州市	浙江省衢州市	房地产开发	-	98.41%	非同一控制下企业合并
江门中南煜熙置业有限公司	广东省江门市	广东省江门市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
武汉绮风集房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
中南绿洲（唐山）房地产开发有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	房地产开发	-	60.00%	投资设立
天津中南企业管理有限公司	天津市	天津市	销售代理服务	-	100.00%	投资设立
河北巨力现代城房地产开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市	房地产开发	-	50.00%	投资设立
天津市锦南房地产信息咨询有限公司	天津市	天津市	咨询代理销售	-	100.00%	投资设立
天津中南南越房地产信息咨询有限公司	天津市	天津市	策划咨询服务	-	60.00%	投资设立
天津王府井公元置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
海口锦安置业有限公司	海南省海口市	海南省海口市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
海南锦澜置业有限公司	海南省海口市	海南省海口市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
海南锦园置业有限公司	海南省海口市	海南省海口市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
文昌中南锦鸿房地产有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
文昌中南锦星房地产有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
文昌中南锦阳房地产有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
泰兴市中南锦熙房地产有限公司	江苏省泰兴市	江苏省泰兴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通臻泽置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
利辛县锦瀚置业有限公司	安徽省亳州市	安徽省亳州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
杭州绣淼投资管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理	-	100.00%	投资设立
成都中南锦宏房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
太仓中南锦城房地产开发有限公司	江苏省太仓市	江苏省太仓市	房地产开发	-	98.87%	投资设立
杭州百貌企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	-	100.00%	投资设立
徐州中南花苑房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
蚌埠中南花苑房地产开发有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
蚌埠赛特中南房地产开发有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	房地产开发	-	80.00%	投资设立
沈阳中南熙悦房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
西安长岛新业置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	92.71%	非同一控制下企业合并
常熟中南金锦置地有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海祺照置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	投资设立

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	
合肥晟南置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海昀赞置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海崧律房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海崧侯房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
海宁锦晟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
上海锦鲲房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
武汉源泰美房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南京昱庭房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
镇江昱安置业有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
镇江昱发房地产开发有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
镇江昱锦房地产开发有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
镇江昱元置业有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南京锦昱和房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	-	80.00%	投资设立
镇江锦启和置业有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
杭州鹏元投资管理有限公司	浙江省建德市	浙江省建德市	投资管理	-	100.00%	投资设立
杭州锦府置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
杭州浦顺投资管理有限公司	浙江省建德市	浙江省建德市	投资管理	-	100.00%	投资设立
苏州锦虞置地有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
苏州昱成房地产开发有限公司	苏州市吴江区	苏州市吴江区	房地产开发	-	100.00%	投资设立
无锡中南锦合置地有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
郑州邦策置业有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
深圳中南晏熙投资有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资兴办实业	-	100.00%	投资设立
惠州中南锦德置业有限公司	广东省惠州市	广东省惠州市	房地产开发	-	85.00%	投资设立
惠州锦昱嘉霖置业有限公司	广东省惠州市	广东省惠州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	广东省惠州市	广东省惠州市	房地产开发	-	90.00%	非同一控制下企业合并
梅州市中南辰熙房地产开发有限公司	广东省梅州市	广东省梅州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
深圳中南锦德投资有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资兴办实业	-	85.00%	投资设立
惠州熙锦投资咨询有限公司	广东省惠州市	广东省惠州市	策划咨询服务	-	85.00%	投资设立
惠州市平熙投资咨询有限公司	广东省惠州市	广东省惠州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
深圳市宝昱投资有限公司	广东深深圳市	广东深深圳市	工程项目投资	-	100.00%	投资设立
沈阳中南企业管理有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	企业管理	-	100.00%	投资设立
沈阳中南恒誉房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
大连中南房地产开发有限公司	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
沈阳中南瑞恒房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
青岛中南新世纪房地产有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
济宁锦鸿房地产开发有限公司	山东省济宁市	山东省济宁市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
淄博锦华房地产开发有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
威海市星广房地产开发有限公司	山东省威海市	山东省威海市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
如东锦慧房地产开发有限公司	江苏省如东县	江苏省如东县	房地产开发	-	100.00%	投资设立
泰州博雅房地产开发有限公司	江苏省南通市	江苏省泰州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
天津市锦奇房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通市通州区嘉旭房地产开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
如皋晟铭房地产开发有限公司	江苏省如皋市	江苏省如皋市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通日禾房地产开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通源茂置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通锦浩房地产开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
贵阳锦腾置业有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
贵州锦腾房地产开发有限公司	贵州省遵义市	贵州省遵义市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
贵州锦荣置业有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	房地产开发	-	80.00%	投资设立
贵州锦盛置业有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	房地产开发	-	80.00%	投资设立
厦门中南德誉房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
厦门盈沛房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	100.00%	投资设立

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	
厦门呈轩房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
厦门誉锦尚房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
泉州钧宏房地产开发有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
厦门中南锦耀房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
福州置瑞房地产开发有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
泉州钧辰房地产开发有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
厦门钧浩房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	75.00%	投资设立
厦门钧联房地产开发有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
泉州钧尚房地产开发有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
泉州钧卓房地产开发有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产开发	-	59.40%	投资设立
淮安市嘉华置业有限公司	江苏省淮安市	江苏省淮安市	房地产开发	-	100.00%	非同一控制下企业合并
昆明锦腾置业有限公司	云南省昆明市	云南省昆明市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
长沙长厦雅苑房地产开发有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
长沙远阳房地产开发有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
常德南雅房地产开发有限公司	湖南省常德市	湖南省常德市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
常德长欣房地产开发有限公司	湖南省常德市	湖南省常德市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通市通州区锦煜置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海筑信房产经纪有限公司	上海市	上海市	房地产经纪	-	100.00%	投资设立
西安崇达置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
贵阳中南新世界房地产开发有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
金华锦拓投资有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	工程项目投资	-	100.00%	投资设立
中南德熙（广州）置业有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
广州嘉亿房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
江门嘉缘置业有限公司	广东省江门市	广东省江门市	房地产开发	-	90.00%	投资设立
嘉世（广州）实业投资有限公司	广东省广州市	广东省广州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
嘉颂实业投资（广州）有限公司	广东省广州市	广东省广州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
广州嘉辰企业管理有限公司	广东省广州市	广东省广州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
广州嘉骏企业管理有限公司	广东省广州市	广东省广州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
广州嘉钰企业管理有限公司	广东省广州市	广东省广州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
广州嘉乾企业管理有限公司	广东省广州市	广东省广州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
温州锦藤置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州锦鹏置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州锦钰置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州锦灏置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州景益置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州景容置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州锦帆置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州锦辰置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州锦安置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	51.00%	投资设立
温州锦澜置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	51.00%	投资设立
温州景利置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	68.65%	投资设立
温州景信置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州恒启置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州恒越置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州恒志置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
温州景轩置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
杭州锦启置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
杭州茂惠企业管理顾问有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	-	100.00%	投资设立
杭州锦昱置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
杭州臻宏企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	-	100.00%	投资设立
杭州耀棠企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	-	100.00%	投资设立
杭州锦弘企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	-	100.00%	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
杭州锦坤企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	-	100.00%	投资设立
杭州茂梁投资管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理	-	100.00%	投资设立
杭州广坤企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
杭州弘域企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
杭州广骏企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
杭州翰远企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
杭州翰昌企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
杭州荣拓企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
济南锦圣置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
广西锦驰置业有限公司	广西省南宁市	广西省南宁市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
广西锦仟置业有限公司	广西省南宁市	广西省南宁市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
广西锦铮置业有限公司	广西省南宁市	广西省南宁市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	广西省南宁市	广西省南宁市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
广西荣策房地产开发有限公司	广西省南宁市	广西省南宁市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
广西锦腾置业有限公司	广西自贸试验区	广西自贸试验区	房地产开发	-	100.00%	投资设立
广西锦泽置业有限公司	广西自贸试验区	广西自贸试验区	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南宁景信置业有限公司	广西省南宁市	广西省南宁市	房地产开发	-	60.00%	购买资产
合肥锦泗置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
拉萨锦腾企业管理咨询有限公司	西藏自治区	西藏自治区	企业管理咨询	-	100.00%	投资设立
嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南京中南御城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
开封中南锦程置业有限公司	河南省开封市	河南省开封市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	11.53%	88.47%	投资设立
昆山中南世纪城房地产发展有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	-	60.00%	投资设立
苏州中南锦城房地产开发有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
常熟中南磐锦房地产开发有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	20.00%	77.23%	投资设立
无锡中南雅苑置地有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
苏州裕全置地有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
苏州峻熙置地有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
青岛锦拓房地产开发有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
临沂锦悦房地产开发有限公司	山东省临沂市	山东省临沂市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
山东普天置业有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	-	80.00%	购买资产
临沂星悦房地产开发有限公司	山东省临沂市	山东省临沂市	房地产开发	-	68.65%	投资设立
汕头中南昱熙置业有限公司	广东省汕头市	广东省汕头市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
揭阳吉辰房地产开发有限公司	广东省揭阳市	广东省揭阳市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
海门锦瑞置业有限公司	南通市海门市	南通市海门市	房地产开发	-	50.00%	投资设立
南通锦旅置业有限公司	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
扬州昱恒房地产开发有限公司	江苏省扬州市	江苏省扬州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
杭州棠红企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	策划咨询服务	-	100.00%	投资设立
海南华铭锦成投资有限公司	海南省海口市	海南省海口市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通锦伦置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
海门锦汇置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通泰春企业管理中心（有限合伙）	江苏省南通市	江苏省南通市	商务服务业	-	50.00%	投资设立
济南鸿义置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	36.00%	投资设立
南通嘉博置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通嘉盛置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通鑫恒置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	65.00%	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南通华城中南房地产开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
儋州中南城市开发有限公司	海南省儋州市	海南省儋州市	房地产开发	97.00%	-	投资设立
文昌中南城市开发有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
南通中南世纪花城投资有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
潜江中南雅苑房地产开发有限公司	湖北省潜江市	湖北省潜江市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通锦庭置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
泰兴中南世纪城房地产发展有限公司	江苏省泰兴市	江苏省泰兴市	房地产开发	21.00%	79.00%	投资设立
海门中南投资有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产投资	60.00%	-	投资设立
乐东中南投资有限公司	海南省乐东县	海南省乐东县	房地产开发	97.00%	-	投资设立
儋州中南土地开发有限公司	海南省儋州市	海南省儋州市	房地产开发	97.00%	-	投资设立
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	江苏省吴江市	江苏省吴江市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
南通锦益置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
营口中南世纪城房地产开发有限公司	辽宁省营口市	辽宁省营口市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	四川省南充市	四川省南充市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
成都中南世纪房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
成都中南骏锦房地产开发有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南充中南锦业置业有限公司	四川省南充市	四川省南充市	房地产开发	-	95.22%	投资设立
南充中南锦合房地产开发有限公司	四川省南充市	四川省南充市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
重庆锦腾房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
重庆南佑房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南充中南锦成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
海门中南国际房产经纪有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产销售代理	100.00%	-	投资设立
广饶中南房地产有限公司	山东省东营市	山东省东营市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
广饶金石房地产开发有限公司	山东省广饶县	山东省广饶县	房地产开发	-	100.00%	投资设立
安徽中盛建设投资有限公司	安徽省安庆市	安徽省安庆市	房地产投资	60.00%	-	投资设立
中南世纪城（沈阳）房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
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	-	100.00%	投资设立
唐山中南锦恩旅行社有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	旅行社服务	-	100.00%	投资设立
唐山中南锦洋旅游开发有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	旅行社服务	-	100.00%	投资设立
东营中南城市建设投资有限公司	山东省东营市	山东省东营市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
大连中南世纪城市发展有限责任公司	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
南京中南新锦城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	60.00%	-	投资设立
南京中南世纪城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	96.89%	-	投资设立
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	98.83%	-	投资设立
中南云锦（北京）房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
天津中南锦清房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海锦冠房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	98.90%	-	投资设立
南京溧水万宸置业投资有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00%	-	非同一控制下企业合并
上海锦府房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
上海锦元房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南京中南花城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	93.84%	-	投资设立
海门中南房地产开发有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发	94.41%	-	投资设立
南京中南仙邻时代商业管理有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
南京中南锦城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
杭州中南御锦置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	95.00%	-	投资设立
武汉锦御中南房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
南京中南御锦城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	95.48%	-	投资设立
天津市富海房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	75.00%	-	非同一控制下企业

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	
						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
上海玺庄置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
嘉兴锦域置业有限公司	浙江省平湖市	浙江省平湖市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
杭州广明企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理策划服务	94.97%	-	投资设立
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
杭州郝客企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	100.00%	-	投资设立
杭州码尚企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	100.00%	-	投资设立
南通锦宏置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	70.00%	30.00%	投资设立
杭州锦易置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
佛山中武景熙置地有限公司	广东省佛山市	广东省佛山市	房地产开发	49.00%	-	投资设立
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
东方中南房地产开发有限公司	海南省东方市	海南省东方市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
中南珂缔缘体育文化产业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	体育服务	100.00%	-	购买资产
江苏中南珂缔缘足球俱乐部有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	体育服务	-	58.48%	购买资产
海门足球小镇体育产业开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	体育服务	-	100.00%	购买资产
南通中南产城发展有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00%	-	购买资产
南通中南谷投资管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	对外投资	100.00%	-	投资设立
海门中南谷信息科技有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	信息技术开发	-	100.00%	投资设立
海门中南谷企业孵化器有限公司	南通市海门市	南通市海门市	企业孵化器	-	100.00%	投资设立
南京中南谷信息科技有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	信息技术开发	-	100.00%	投资设立
南通中昱建材有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建材批发	100.00%	-	投资设立
上海纳铭国际贸易有限公司	上海市	上海市	材料销售	-	100.00%	投资设立
南通中南商业发展有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	商业管理	100.00%	-	投资设立
南通中南城购物中心管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	商业管理	100.00%	-	投资设立
南通金石世苑酒店有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	酒店管理	100.00%	-	投资设立
南通腾开酒店管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	酒店管理	-	51.00%	投资设立
嘉兴市金实酒店有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	酒店管理	-	100.00%	投资设立
上海中南锦时置业有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发	75.00%	-	投资设立
宁波中南锦时置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	90.00%	非同一控制下企业合并
江阴苏泰房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	55.00%	非同一控制下企业合并
嘉兴中南锦瑜置业有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦宏置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦骏置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦鲤置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦昱置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
东阳市金色港湾房地产有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	房地产开发	-	100.00%	购买资产
宁波市锦贵置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦奕置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦跃置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦帙置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦芷置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦儒置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦财置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
平阳锦城置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
宁波市锦轩置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
德清锦叶置业有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市	房地产开发	-	70.00%	投资设立
宁波市锦辉置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦栖置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦城企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	管理咨询	-	70.00%	投资设立
杭州锦耀企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理咨询	-	100.00%	投资设立
珠光集团椒江房地产有限公司	浙江省台州市	浙江省台州市	房地产开发	-	100.00%	购买资产
杭州锦益企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理咨询	-	100.00%	投资设立
宁波市锦智置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
余姚甲由申置业有限公司	浙江省余姚市	浙江省余姚市	房地产开发	-	100.00%	购买资产
杭州锦麒置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	-	70.00%	投资设立
南通锦誉置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
嘉兴锦发置业有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
嘉兴锦翔置业有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
淄博锦沅置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
嘉兴锦乾置业有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
嘉兴锦浩置业有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波锦意企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	企业管理咨询	-	100.00%	投资设立
江苏锦时置业有限责任公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
江苏悦丽房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
江苏锦绢房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
镇江锦城置业有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	-	100.00%	购买资产
江苏锦翠房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
江苏锦嘉房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
江苏锦凯置业有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
江苏锦秋置业有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
江苏锦春置业有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
江苏锦灿置业有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
江苏锦睿房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
江苏锦滔房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
嘉兴恭茂捌号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资	-	100.00%	投资设立
苏州景茂壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	江苏省苏州市	江苏省苏州市	实业投资	-	99.63%	投资设立
江苏尔锦房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
江苏焕锦房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
上海锦俏企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	投资设立
宁波锦闵企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	管理咨询	-	100.00%	投资设立
宁波锦禄企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	管理咨询	-	100.00%	投资设立
宁波锦虞企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	管理咨询	-	100.00%	投资设立
宁波锦冶置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	100.00%	-	投资设立
江苏中南锦弘房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	60.00%	-	投资设立
常熟市信弘贸易有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	批发与零售	-	100.00%	投资设立
威海锦展置业有限公司	山东省威海市	山东省威海市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
镇江新区金港房地产开发经营有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	-	100.00%	购买资产
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	90.11%	-	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	89.26%	-	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	85.72%	-	投资设立
江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	文化旅游产业 投资咨询	51.00%	-	投资设立
大 C&S 集团有限公司	澳大利亚墨尔本	澳大利亚墨尔本	房地产开发	70.00%	-	投资设立
江苏通州湾中南城市建设有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	80.00%	-	投资设立
兴化中南企业管理有限公司	江苏省兴化市	江苏省兴化市	PPP 项目运作	-	90.00%	投资设立

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	
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程施工	100.00%	-	投资设立
江苏辰锦智能科技有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程施工	-	100.00%	投资设立
山东锦城钢结构有限责任公司	山东淄博市淄川区	山东淄博市淄川区	钢结构加工、安装	-	82.96%	非同一控制下企业合并
中南建设（沈阳）建筑产业有限公司	沈阳经济技术开发区	沈阳经济技术开发区	全预制构件制造、销售	-	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%	投资设立
南通锦宏建筑工程有限责任公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程施工	-	100.00%	投资设立
南通锦秀机械设备安装有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	机械设备安装	-	100.00%	投资设立
南通建筑工程总承包（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	江苏省海门市	江苏省海门市	全预制构件制造、销售	-	100.00%	投资设立
南通中南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	路桥工程施工	-	100.00%	投资设立
辽宁中南锦兴建筑工程有限公司	沈阳经济技术开发区	沈阳经济技术开发区	建筑工程施工	-	100.00%	投资设立
南通中南建筑工业化发展有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程施工	-	100.00%	投资设立
江苏中南建筑科技发展有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑科技	-	100.00%	投资设立
南通建筑工程总承包（沙特阿拉伯）有限公司	沙特阿拉伯	沙特阿拉伯	建筑工程施工	-	100.00%	投资设立
江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	旅游开发服务	-	80.00%	投资设立
海门通乐市政工程有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	市政公用工程施工	-	100.00%	非同一控制下企业合并
中南兴盛(固安)新型建材有限责任公司	河北省廊坊固安	河北省廊坊固安	新型建材制造、销售	-	70.00%	投资设立
SunTowerConstructionLimited	中国香港	中国香港	建筑工程施工	-	100.00%	投资设立
泌阳中南汉堽通途管理有限公司	河南省泌阳县	河南省泌阳县	PPP 项目运作	-	95.00%	投资设立
江苏中南建筑产业集团（马来西亚）有限责任公司	马来西亚	马来西亚	建筑工程施工	-	100.00%	投资设立
遂平建安基础设施建设发展有限公司	河南省遂平县	河南省遂平县	PPP 项目运作	-	90.00%	投资设立
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	浙江省温岭市	浙江省温岭市	建筑产业投资	-	100.00%	投资设立
江苏中南建筑产业集团霍山投资有限公司	安徽省六安市霍山县	安徽省六安市霍山县	PPP 项目运作	-	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	PPP 项目运作	-	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	PPP 项目运作	-	100.00%	投资设立
徐州中南建设发展有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	PPP 项目运作	-	94.00%	投资设立
梁山中南建设发展有限公司	山东省济宁市	山东省济宁市	PPP 项目运作	-	98.00%	投资设立
深州中南企业管理有限公司	河北衡水深州市	河北衡水深州市	PPP 项目运作	-	98.00%	投资设立
日照市中南园区运营发展有限公司	山东省日照市	山东省日照市	PPP 项目运作	-	80.00%	投资设立
东阿县中南建设发展有限责任公司	山东省聊城市东阿县	山东省聊城市东阿县	PPP 项目运作	-	95.00%	投资设立
界首市中南建设发展有限公司	安徽省界首市	安徽省界首市	PPP 项目运作	-	81.00%	投资设立

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	
荣成市中南建投发展有限公司	山东省荣成市	山东省荣成市	PPP 项目运作	-	95.00%	投资设立
三亚海绵城市投资建设有限公司	海南省三亚市	海南省三亚市	PPP 项目运作	-	75.00%	投资设立
临清市鑫中南建设发展有限公司	山东省聊城临清	山东省聊城临清	PPP 项目运作	-	95.00%	投资设立
滨海中南建设发展有限公司	江苏省盐城滨海	江苏省盐城滨海	PPP 项目运作	-	95.00%	投资设立
瑞丽市中南建设发展有限公司	云南省德宏州瑞丽市	云南省德宏州瑞丽市	PPP 项目运作	-	89.00%	投资设立
沛县杨屯中南建设发展有限公司	江苏省沛县杨屯	江苏省沛县杨屯	PPP 项目运作	-	90.00%	投资设立
邯郸中南工程项目管理有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市	PPP 项目运作	-	90.00%	投资设立
亳州市中南哈工医疗管理有限公司	安徽省亳州市	安徽省亳州市	PPP 项目运作	-	87.02%	投资设立
巴东通途建设发展有限公司	湖北省巴东县	湖北省巴东县	PPP 项目运作	-	89.10%	投资设立
淮北中滩建设发展有限公司	安徽省濉溪县	安徽省濉溪县	PPP 项目运作	-	90.00%	投资设立
周口市中南工程项目管理有限公司	河南省周口市	河南省周口市	PPP 项目运作	-	100.00%	投资设立
兴化市兴中工程项目管理有限公司	江苏省兴化市	江苏省兴化市	PPP 项目运作	-	81.00%	投资设立
安阳县中南生态走廊建设发展有限公司	河南省安阳市	河南省安阳市	PPP 项目运作	-	99.00%	投资设立
林州中南建设发展有限公司	河南省林州市	河南省林州市	PPP 项目运作	-	69.30%	投资设立
聊城市东昌府区中南建设发展有限公司	山东省聊城市	山东省聊城市	PPP 项目运作	-	95.00%	投资设立
宁波锦实投资有限公司	浙江省慈溪市	浙江省慈溪市	PPP 项目运作	-	90.00%	投资设立
利川通途建设发展有限公司	湖北省利川市	湖北省利川市	PPP 项目运作	-	90.25%	投资设立
永嘉锦辰建设发展有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	PPP 项目运作	-	99.00%	投资设立
滕州共信建设发展有限公司	山东省枣庄滕州	山东省枣庄滕州	PPP 项目运作	-	87.30%	投资设立
洛阳中洛城市建设有限公司	河南省洛阳市	河南省洛阳市	PPP 项目运作	-	100.00%	投资设立
睢宁中韵建设发展有限公司	江苏省睢宁县	江苏省睢宁县	PPP 项目运作	-	80.00%	投资设立
郑州经中工程管理有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	PPP 项目运作	-	95.00%	投资设立
郑州经南工程管理有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	PPP 项目运作	-	95.00%	投资设立
崇州中南建设发展有限公司	四川省崇州市	四川省崇州市	PPP 项目运作	-	95.00%	投资设立
NANTONGCONSTRUCTION(AUSTRALIA)PTYLTD	澳大利亚	澳大利亚	建筑工程施工	-	70.00%	投资设立
中南（西安）建设投资发展有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	投资管理	-	100.00%	投资设立
赣州兴中工程项目管理有限公司	江西省赣州市	江西省赣州市	PPP 项目运作	-	90.00%	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
上海创之锦贸易有限责任公司	上海市	上海市	建筑材料销售	-	100.00%	投资设立
锦之创（上海）实业发展有限责任公司	上海市	上海市	商务服务	-	100.00%	投资设立
南充中南建设发展有限公司	四川省南充市	四川省南充市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
平昌中南城乡投资发展有限公司	四川省巴中市	四川省巴中市	投资管理	-	100.00%	投资设立
中南建设区块链农业发展（深圳）企业（有限合伙）	广东省深圳市	广东省深圳市	区块链技术开发	32.67%	66.33%	投资设立
黑龙江北大荒区块链数字农业股份有限公司	黑龙江省哈尔滨市	黑龙江省哈尔滨市	批发业	-	80.00%	投资设立
海门链田电子商务有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	网上贸易代理	-	100.00%	投资设立
宁波锦庆置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
江苏锦荣房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
江苏弛锦房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	70.00%	投资设立
江苏仁锦房地产有限公司	江苏省江阴市	江苏省江阴市	房地产开发	-	70.00%	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
宁波中玮置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波中玥置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波宏坤置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
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
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

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	
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
郑州诚致置业有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
郑州星之火置业有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
宁波慧锦置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	新疆乌鲁木齐	新疆乌鲁木齐	房地产开发	-	70.00%	购买资产
宁波锦函置业有限责任公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
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
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
儋州润捷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
临沂天启房地产开发有限公司	山东省临沂市	山东省临沂市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
南通市华旭置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	-	40.00%	投资设立
宁波璟耀置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
平顶山中南置业有限公司	河南省平顶山市	河南省平顶山市	房地产开发	-	90.00%	投资设立
瑞安景畅置业有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	房地产开发	-	68.65%	投资设立
上海嘉贵房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
绍兴璟虞置业有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
西安杰霖置业有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	-	100.00%	投资设立
信阳市凯润房地产开发有限公司	河南省信阳市	河南省信阳市	房地产开发	-	90.00%	投资设立
徐州锦盈房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	-	100.00%	购买资产
烟台久融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	-	95.00%	投资设立
烟台沐源置业有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	房地产开发	-	40.00%	投资设立
烟台鑫元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	-	40.00%	投资设立
诸暨瑞鲲房地产有限公司	浙江省诸暨市	浙江省诸暨市	房地产开发	-	100.00%	投资设立

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据:

项目	持股比例	纳入合并范围原因
河北巨力现代城房地产开发有限公司	50.00%	根据股权协议, 对被投资方享有 100%的表决权
佛山中武景熙置地有限公司	49.00%	根据股权协议, 对被投资方享有 100%的表决权
海门锦瑞置业有限公司	50.00%	根据股权协议, 能够对被投资方实施控制
南通添春企业管理中心(有限合伙)	50.00%	根据股权协议, 能够对被投资方实施控制
徐州嵘彭房地产开发有限公司	50.00%	根据股权协议, 能够对被投资方实施控制
济南鸿义置业有限公司	36.00%	根据股权协议, 能够对被投资方实施控制
南通市华旭置业有限公司	40.00%	根据股权协议, 能够对被投资方实施控制
烟台沐源置业有限公司	40.00%	根据股权协议, 能够对被投资方实施控制
烟台鑫元房地产开发有限公司	40.00%	根据股权协议, 能够对被投资方实施控制

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

项目	持股比例	不纳入合并范围原因
邹城市锦尚置业有限公司	51.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制
济宁中南英特力置业有限公司	65.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	60.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	70.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	70.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制
烟台锦辰房地产开发有限公司	51.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制
沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	80.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制
徐州锦熙房地产开发有限公司	60.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制
淮安市锦熙置业有限公司	55.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制
诸暨璟汇房地产有限公司	78.03%	根据股权协议, 与合作方共同控制
诸暨璟石置业有限公司	64.53%	根据股权协议, 与合作方共同控制
诸暨璟铭房地产有限公司	85.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制
昆明中樾置业有限公司	51.00%	根据股权协议, 对被投资方能够实施重大影响
威海市星樾房地产开发有限公司	75.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制
江苏锦泽置业有限公司	70.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制
湖州锦驭置业有限公司	60.00%	根据股权协议, 与合作方共同控制

项目	持股比例	不纳入合并范围原因
郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	60.00%	根据股权协议，与合作方共同控制
张家港锦裕置地有限公司	51.00%	根据股权协议，与合作方共同控制
连云港华玺房地产有限公司	65.00%	根据股权协议，与合作方共同控制
海门锦腾置业有限公司	75.00%	根据股权协议，与合作方共同控制
平嘉（深圳）投资有限公司	60.00%	根据股权协议，与合作方共同控制
平熙（深圳）投资有限公司	60.00%	根据股权协议，与合作方共同控制
华晟地产开发（深圳）有限公司	51.00%	根据股权协议，与合作方共同控制
淮南嘉华房地产开发有限公司	51.00%	根据股权协议，对被投资方能够实施重大影响

（2）重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

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

本集团无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。

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	
苏州开平房地产开发有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发		47.7245%	权益法
徐州鑫众房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发		33.00%	权益法

（2）重要联合营企业的主要财务信息

①苏州开平房地产开发有限公司

单位：元

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	2,196,321,391.86	2,676,025,747.49
非流动资产	108,519.78	127,316,399.73
资产合计	2,196,429,911.64	2,803,342,147.22
流动负债	1,499,153,423.11	2,291,513,514.49
非流动负债	-	9,974,591.20
负债合计	1,499,153,423.11	2,301,488,105.69
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	697,276,488.53	501,854,041.53
按持股比例计算的净资产份额	332,771,717.77	239,484,748.62
调整事项	-	-
--商誉	-	-
--内部交易未实现利润	-	-
--其他	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	332,771,717.77	239,484,748.62
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	15,611,642.95	31,736,309.80
净利润	21,439,583.38	-6,803,753.51
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	21,439,583.38	-6,803,753.51
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

②徐州鑫众房地产开发有限公司

单位：元

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	1,907,835,866.35	2,279,517,887.19
非流动资产	10,661,735.41	7,632,007.63
资产合计	1,918,497,601.76	2,287,149,894.82
流动负债	1,191,210,338.24	1,624,729,184.75
非流动负债	-	107,083,400.00
负债合计	1,191,210,338.24	1,731,812,584.75
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	727,287,263.52	555,337,310.07
按持股比例计算的净资产份额	240,004,796.96	183,261,312.32
调整事项	-	-
--商誉	-	-
--内部交易未实现利润	-	-
--其他	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	240,004,796.96	183,261,312.32
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	1,125,964,883.49	-
净利润	186,759,022.58	-22,859,087.87
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	186,759,022.58	-22,859,087.87
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

(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	6,918,567,042.66	3,802,720,998.92
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	131,751,423.60	-124,639,736.00
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	131,751,423.60	-124,639,736.00
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	12,033,035,170.88	3,676,195,466.14
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	381,763,006.07	403,943,239.97
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	381,763,006.07	403,943,239.97

九、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（包括利率风险、汇率风险和商品价格风险/权益工具价格风险）。

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

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

(1) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

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

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

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

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十一、5（3）中披露。

本集团应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的 17.59%（2019 年：17.59%）；本集团其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的 17.21%（2019 年：14.00%）。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指本集团在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

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

(3) 市场风险

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

利率风险

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

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

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

本集团持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项目	本年数	上年数
固定利率金融工具		
金融负债	6,780,222.06	7,059,226.20
其中：短期借款	1,297,447.28	1,308,230.19
长期借款	3,870,042.77	4,467,667.85
应付债券	1,574,093.31	1,267,299.09

长期应付款	38,638.70	16,029.07
合计	6,780,222.06	7,059,226.20
浮动利率金融工具		
金融资产	2,815,171.74	2,540,973.67
其中：货币资金	2,815,171.74	2,540,973.67
合计	2,815,171.74	2,540,973.67

汇率风险

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

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易依然存在外汇风险。

于 2020 年 6 月 30 日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	外币负债	外币资产
	期末数	期末数
美元	3,520,095,005.20	411,695,881.84
澳大利亚货币（澳元）	1,459,710.00	29,881,868.84
港币	-	8,861.56
乌吉亚	-	25,856.88
林吉特	-	1,196,818.99
西非法郎	-	3,428.98
第纳尔	-	1,662,841.44
合计	3,521,554,715.20	444,475,558.53

本集团密切关注汇率变动对本集团汇率风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

2、资本管理

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

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本集团以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2020 年 6 月 30 日，本集团的资产负债率为 89.48%（2019 年 12 月 31 日：90.77%）。

十、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

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

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

1、以公允价值计量的项目和金额

于 2020 年 6 月 30 日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

单位：元

项 目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 债务工具投资	2,974,578,000.00	-	-	2,974,578,000.00
2. 基金及股票投资	33,269,903.98	-	-	33,269,903.98
3. 理财产品	-	-	150,000,000.00	150,000,000.00
（二）应收款项融资				
1. 应收票据	-	-	7,443,689.71	7,443,689.71

(三) 一年内到期的非流动资产				
1. 债权投资	-	-	50,000,000.00	50,000,000.00
(四) 其他非流动金融资产				
1. 权益工具投资	-	-	473,898,830.00	473,898,830.00
(五) 投资性房地产				
1. 出租的建筑物	-	-	4,420,195,383.11	4,420,195,383.11
持续以公允价值计量的资产总额	3,007,847,903.98	-	5,101,537,902.82	8,109,385,806.80
二、非持续的公允价值计量				
非同一控制下的企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产	-	-		
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	3,001,533,917.35	3,001,533,917.35
非同一控制下的企业合并中取得的被购买方各项可辨认负债	-	-		
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	2,790,711,133.61	2,790,711,133.61

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

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值。

2、第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内 容	期末公允价值(元)	估值技术
交易性金融资产：		
理财产品	150,000,000.00	预期收益法
应收款项融资：		
应收票据	7,443,689.71	现金流折现法
一年内到期的非流动资产：		
债权投资	50,000,000.00	现金流折现法
其他非流动金融资产：		
权益工具投资	473,898,830.00	市场法
投资性房地产：		
商业房地产及车位	88,900,000.00	收益法
	4,331,295,383.11	市场法
非持续以公允价值计量的资产：		
非同一控制下的企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产	3,001,533,917.35	资产基础法/收益法
非持续以公允价值计量的负债：		
非同一控制下的企业合并中取得的被购买方各项可辨认负债	2,790,711,133.61	资产基础法/收益法

3、不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、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。

十一、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(万元)	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	海门市常乐镇常青路 188 号	商品房开发、销售；城市建设投资	163,227.63	53.75%	53.75%

本企业的母公司情况的说明：

中南城市建设投资有限公司是以对房地产投资、开发、销售等为主的企业，注册地南通市，法定代表人陈锦石。

本企业最终控制方是：陈锦石先生。

2、本企业的子公司情况

子公司情况详见附注八、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本集团的合营企业和联营企业情况详见附注六、13。

重要的合营和联营企业情况详见附注八、3（1）。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中南控股集团有限公司	母公司之母公司
中南城市建设投资有限公司	本公司之母公司
江苏中南物业服务有限公司	同一最终控制方
海南中南物业服务有限公司	同一最终控制方
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
海门中南物业管理有限公司	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
潍坊市巾锦房屋建筑工程有限公司	同一最终控制方
南充市世纪城物业管理有限公司	同一最终控制方
镇江世纪城物业管理有限公司	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
佛山市顺德锦荣置业有限公司	同一最终控制方
漳州中南高科投资有限公司	同一最终控制方
南京锦凡置业有限公司	同一最终控制方
西安中南隆盛置业有限公司	同一最终控制方
合肥中南高科产业园运营管理有限公司	同一最终控制方
绵阳中南金石置业有限公司	同一最终控制方
上海荣石实业发展有限公司	同一最终控制方
上海中南金石企业管理有限公司	同一最终控制方
宁波中南高科锦程产业园管理有限公司	同一最终控制方
扬州中南锦泓产业园发展有限公司	同一最终控制方
潍坊荣石置业发展有限公司	同一最终控制方
杭州中南高科产业园管理有限公司	同一最终控制方
南通中南工业投资有限责任公司	同一最终控制方
南通中南矿业有限责任公司	同一最终控制方
内蒙古绿晟新材料科技有限公司	同一最终控制方
江苏中南模板科技有限公司	同一最终控制方
上海潮鸣清洁能源科技有限公司	本公司实际控制人持股公司
南通灵源电力设备有限公司	同一最终控制方
江苏中南新材料有限公司	同一最终控制方
北京城建中南土木工程集团有限公司	同一最终控制方
中南城建（北京）机械施工有限公司	同一最终控制方
北京城建中南市政工程有限公司	同一最终控制方
江苏建银商业保理有限公司	同一最终控制方
南通汇源典当有限公司	母公司之母公司持股公司
江苏中南教育科技有限公司	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
江苏中南木业有限公司	同一最终控制方
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	同一最终控制方
南通中南建工装饰装璜有限公司	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
南通中南茂创投资有限公司	同一最终控制方
江苏格雷体育文化传播有限公司	同一最终控制方
南通中南文体产业有限公司	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
南通中南文化传播有限公司	同一最终控制方
上海锦启科技有限公司	同一最终控制方
江苏锦启信息科技有限公司	同一最终控制方

青岛李东城市建设投资有限责任公司	母公司之母公司持股公司
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
南通磐石投资有限公司	同一最终控制方
深圳中南锦城投资有限公司	同一最终控制方
海门中南国际小学	实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司
惠州伟光汇通文化旅游开发有限公司	同一最终控制方
青岛中南锦程房地产有限公司	同一最终控制方
南通飞宇电器设备有限公司	本公司关键管理人员持股公司
江苏环宇建筑设备制造有限公司	实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司
江苏神宇集成房屋有限公司	母公司之母公司持股公司
江苏中南锦程工程咨询有限公司	母公司之母公司持股公司
上海吾庐建设工程咨询有限公司	母公司之母公司持股公司
上海锦顶企业管理有限公司	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

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	交易额度（万元）	是否超过额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
北京城建中南土木工程有限公司及其下属子公司	同一控制方	接受关联人提供的物业、工程施工等服务及商品等	接受物业、工程施工等服务	公开招标、市场定价	市场价格	18,659.27	27.71%	390,000.00	否	签署协议，支付相关款项	—	2019年12月14日	刊登于指定媒体的《关于2020年度日常关联交易授权事项的公告》
江苏中南建设装饰有限公司						30,208.05	44.86%	142,000.00	否				
金丰环球装饰工程（天津）有限公司						3,056.23	4.54%	12,000.00	否				
江苏中南物业服务集团有限公司及其子公司						8,163.84	12.12%	35,700.00	否				
上述主体之外中南控股集团有限公司的关联方						6,993.87	10.39%	26,100.00	否				
中南控股集团有限公司			接受担保	指定价格	费率不超过 1%	260.00	0.39%	15,000.00	否				
合计						67,341.25	100%	606,800.00	否	—	—		
上海中南金石企业管理有限公司及其下属子公司	同一控制方	向关联人销售商品、提供工程服务、劳务	提供工程服务等	公开招标、市场定价	市场价格	4,866.67	90.30%	320,000.00	否	签署协议，收到相关款项	—		
上述主体之外中南控股集团有限公司的关联方						523.04	9.70%	1,250.00	否		—		
合计						5,389.71	100.00%	321,250.00	否	—	—		
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				—									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				无									

(2) 关联租赁情况

公司承租

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

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

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方：

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	截止 6 月 30 日可使用担保额度	担保进展披露日期	截止 6 月 30 日担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆金南盛唐房地产开发有限公司	2020 年 6 月 29 日	0	2020/6/29	6,000	连带责任担保	36 个月	否	否
重庆西联锦房地产开发有限公司		22,472	2019/12/21	2,800	连带责任担保	30 个月	否	否
抚顺盛华邦房地产开发有限公司		0	2019/11/12	0	连带责任担保	12 个月	否	否
沈阳金科骏达房地产开发有限公司		30,702	2019/3/28	6,860	连带责任担保	36 个月	否	否
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司		30,702	2019/4/2	44,550	连带责任担保	36 个月	否	否
佛山雅旭房地产开发有限公司		0	2019/12/21	25997	连带责任担保	36 个月	否	否
佛山昱辰房地产开发有限公司		30,702	2019/3/30	8,750	连带责任担保	36 个月	否	否
梅州中南昱晟房地产开发有限公司		19,040	2019/12/10	10,000	连带责任担保	36 个月	否	否
金华骏远置业有限公司		16,600	2019/12/21	5,330	连带责任担保	36 个月	否	否
湖州锦驭置业有限公司		0	2020/3/19	60,500	连带责任担保	36 个月	否	否
嘉兴市嘉南置业有限公司		0	2018/5/24	39,190	连带责任担保	36 个月	否	否
绍兴锦嘉置业有限公司		0	2019/11/23	10,143	连带责任担保	36 个月	否	否
邹城市锦尚置业有限公司		0	2020/3/26	10,000	连带责任担保	36 个月	否	否
南京锦安中垠房地产开发有限公司		11,200	2019/10/15	18,880	连带责任担保	36 个月	否	否
			2016/8/25	21,182	连带责任担保	36 个月	否	否
扬州颐诚置业有限公司		0	2019/12/18	15,000	连带责任担保	36 个月	否	否
镇江恒润房地产开发有限公司		17,702	2019/12/21	6,671	连带责任担保	36 个月	否	否
镇江颐发房地产开发有限公司		20,637	2020/4/11	2,888	连带责任担保	36 个月	否	否
			2020/4/11	4,290	连带责任担保	24 个月	否	否
济宁锦琴房地产开发有限公司		0	2019/1/29	30,000	连带责任担保	24 个月	否	否
威海市星樾房地产开发有限公司	0	2019/12/10	8,250	连带责任担保	36 个月	否	否	
潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	39,749	2020/1/8	20,000	连带责任担保	36 个月	否	否	

潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	0	2020/3/11	50,000	连带责任担保	36 个月	否	否
淄博锦城房地产开发有限公司	39,040	2019/3/28	9,950	连带责任担保	18 个月	否	否
淮安市和锦置业有限公司	0	2019/9/27	20,944	连带责任担保	36 个月	否	否
徐州锦熙房地产开发有限公司	0	2019/8/16	31,800	连带责任担保	36 个月	否	否
常熟冠城宏翔房地产有限公司	0	2017/12/1	26,460	连带责任担保	36 个月	否	否
张家港锦裕置地有限公司	612	2020/4/11	25,908	连带责任担保	36 个月	否	否
余姚锦好置业有限公司	12,540	2020/4/11	26,485	连带责任担保	36 个月	否	否
海门市海诚置业有限公司	0	2020/3/19	90,000	连带责任担保	36 个月	否	否
南通华璞置业有限公司	20,000	2020/3/19	48,330	连带责任担保	36 个月	否	否
如皋锦瑞置业有限公司	17,194	2020/1/11	17,200	连带责任担保	24 个月	否	否
如东港达置业有限公司	7,000	2020/5/6	23,000	连带责任担保	12 个月	否	否
西安莱兴置业有限公司	0	2019/10/26	47,196	连带责任担保	36 个月	否	否
许昌市昱恒房地产开发有限公司	0	2020/2/28	48,000	连带责任担保	24 个月	否	否
湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	0	2019/12/25	28,200	连带责任担保	24 个月	否	否
慈溪恒坤置业有限公司	30,702	2018/9/1	1,140	连带责任担保	36 个月	否	否
慈溪星坤置业有限公司	0	2019/11/23	6,600	连带责任担保	18 个月	否	否
宁波光凯房地产开发有限公司	0	2019/8/16	9,679	连带责任担保	24 个月	否	否
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	0	2019/4/18	4,538	连带责任担保	36 个月	否	否
		2019/8/23	9,900	连带责任担保	36 个月	否	否
		2019/11/23	5,610	连带责任担保	36 个月	否	否
		2020/3/4	13,035	连带责任担保	24 个月	否	否
		2020/5/23	0	连带责任担保	36 个月	否	否
宁波盛锐房地产开发有限公司	20,202	2020/4/11	10,497	连带责任担保	36 个月	否	否
宁波盛朗房地产开发有限公司	28,342	2020/4/11	2,240	连带责任担保	24 个月	否	否
绍兴垄越房地产开发有限公司	0	2019/8/26	125,500	连带责任担保	36 个月	否	否
绍兴世茂瑞盈置业有限公司	5,000	2019/12/10	18,000	连带责任担保	24 个月	否	否
诸暨璟铭房地产有限公司	0	2019/12/28	34,970	连带责任担保	18 个月	否	否

宁波奉化花祺置业有限公司（同时为持股 33%的宁波奉化源都置业有限公司提供担保）		30,139	2020/3/4	17,563	连带责任担保	12 个月	否	否
宁波奉化花祺置业有限公司			2020/6/18	16,830	连带责任担保	36 个月	否	否
乐清昌悦置业有限公司		26,202	2020/3/19	3,750	连带责任担保	36 个月	否	否
台州卓舜房地产开发有限公司		22,551	2019/5/9	21,450	连带责任担保	36 个月	否	否
			2019/7/26	3,300	连带责任担保	36 个月	否	否
			2020/3/19	4,851	连带责任担保	36 个月	否	否
南通港华置业有限公司		18,040	2019/8/2	9,000	连带责任担保	36 个月	否	否
太仓彤光房地产开发有限公司		27,040	2019/6/7	20,016	连带责任担保	36 个月	否	否
			2019/9/13	7,200	连带责任担保	12 个月	否	否
德清锦叶置业有限公司		25,455	2020/4/3	24,545	连带责任担保	9 个月	否	否
南通欣和置业有限公司		22,635	2020/5/21	7,765	连带责任担保	36 个月	否	否
阜南中南新路投资有限责任公司		0	2020/1/8	7,026	连带责任担保	132 个月	否	否
苏州中南中心投资建设有限公司（同时为共同借款人全资子公司盐城中南世纪城房地产投资有限公司提供担保）	2019/9/18	0	2019/9/27	30,000	连带责任担保	36 个月	否	是
福州唐美房地产有限公司	2020/6/4	0	2020/6/4	0	连带责任担保	30 个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		1,364,740		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			832,391	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		2,578,698		报告期末实际对外担保余额合计（A4）			1,265,757	
公司及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	截止 6 月 30 日可使用担保额度	担保进展披露日期	截止 6 月 30 日担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
新津城南花源置业有限公司	2020 年 6 月 29 日	2,433,672 ^{注 2}	2020/6/10	50,000	连带责任担保	36 个月	否	否
厦门钧浩房地产开发有限公司			2019/10/26	50,000	连带责任担保	36 个月	否	否
			2020/6/23	5,564	连带责任担保	-	否	否
			2019/4/18	16,700	连带责任担保	36 个月	否	否
泰安中南投资置业有限公司			2020/3/26	0	连带责任担保	36 个月	否	否
南京中南世纪城房地产开发有限公司			2019/12/25	10,600	连带责任担保	18 个月	否	否
临沂锦琴房地产开发有限公司			2018/6/8	13,750	连带责任担保	36 个月	否	否

东台锦玺置业有限公司(同时为全资子公司南通中南新世界中心开发有限公司提供担保)			2019/11/23	15,990	连带责任担保	12 个月	否	否
威海锦展置业有限公司			2019/12/18	1,370	连带责任担保	24 个月	否	否
宁波锦实投资有限公司			2020/5/21	0	连带责任担保	12 个月	否	否
三亚海绵城市投资建设有限公司			2019/5/9	176,140	连带责任担保	164 个月	否	否
滨海中南建设发展有限公司			2020/2/20	58,100	连带责任担保	240 个月	否	否
徐州中南建设发展有限公司			2019/12/28	8,875	连带责任担保	264 个月	否	否
洛阳中洛城市建设有限公司			2020/3/11	39,000	连带责任担保	204 个月	否	否
邯郸中南工程项目管理有限公司			2020/2/28	94,900	连带责任担保	156 个月	否	否
重庆锦腾房地产开发有限公司(同时为持股 34% 的重庆南唐府房地产开发有限公司提供担保)			2020/3/11	67,000	连带责任担保	180 个月	否	否
贵州锦荣置业有限公司			2020/4/3	54,000	连带责任担保	180 个月	否	否
贵州锦盛置业有限公司	4,852,251 注 1		2020/3/4	104,200	连带责任担保	18 个月	否	否
杭州锦府置业有限公司			2019/3/12	40,000	连带责任担保	18 个月	否	否
上海祺照置业有限公司			2020/2/28	19,000	连带责任担保	36 个月	否	否
济南锦汇置业有限公司			2019/12/25	235,000	连带责任担保	24 个月	否	否
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司			2018/11/29	70,000	连带责任担保	30 个月	否	否
淮安市嘉华置业有限公司			2019/8/30	22,000	连带责任担保	36 个月	否	否
东台中南锦悦置业有限公司			2019/6/24	24,100	连带责任担保	36 个月	否	否
江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司			2019/9/27	10,000	连带责任担保	12 个月	否	否
宁波杭州湾新区海闻置业有限公司			2020/5/23	21,000	连带责任担保	6 个月	否	否
海门锦瑞置业有限公司			2019/12/10	10,000	连带责任担保	84 个月	否	否
成都中鼎嘉和置业有限公司			2020/4/16	34,500	连带责任担保	36 个月	否	否
成都中南世纪房地产开发有限公司			2020/4/11	24,500	连带责任担保	36 个月	否	否
成都中南新世界房地产开发有限公司			2020/4/16	1,920	连带责任担保	24 个月	否	否
成都昀泽房地产开发有限公司			2018/5/18	104,980	连带责任担保	36 个月	否	否
			2020/6/12	328	连带责任担保	18 个月	否	否
			2020/6/12	13,875	连带责任担保	18 个月	否	否

南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司			2020/6/29	180,000	连带责任担保	24 个月	否	否
南充中南锦合房地产开发有限公司			2020/3/11	13,000	连带责任担保	18 个月	否	否
南充中南锦业置业有限公司（同时为持股 30%的重庆金南盛唐房地产开发有限公司提供担保）			2019/9/23	22,960	连带责任担保	13 个月	否	否
仁寿中南骏锦房地产开发有限公司			2020/5/28	4,471	连带责任担保	24 个月	否	否
沈阳中南乐加房地产开发有限公司			2019/1/19	29,900	连带责任担保	36 个月	否	否
佛山中武景熙置地有限公司			2019/12/21	61,290	连带责任担保	36 个月	否	否
惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司			2019/12/10	43,860	连带责任担保	36 个月	否	否
梅州市中南辰熙房地产开发有限公司			2020/5/28	6,450	连带责任担保	18 个月	否	否
揭阳吉辰房地产开发有限公司			2020/1/16	60,000	连带责任担保	36 个月	否	否
深圳中南晏熙投资有限公司			2020/6/29	66,000	连带责任担保	-	否	否
厦门钧联房地产开发有限公司			2020/4/25	19,900	连带责任担保	36 个月	否	否
泉州钧尚房地产开发有限公司			2020/1/11	40,000	连带责任担保	36 个月	否	否
厦门中南德誉房地产开发有限公司			2020/6/1	600	连带责任担保	18 个月	否	否
泉州钧卓房地产开发有限公司			2020/6/1	69,600	连带责任担保	18 个月	否	否
杭州锦启置业有限公司			2019/10/26	1,522	连带责任担保	18 个月	否	否
杭州锦昱置业有限公司			2020/5/16	96,000	连带责任担保	36 个月	否	否
杭州茂梁投资管理有限公司			2020/6/18	10,000	连带责任担保	12 个月	否	否
嘉兴锦域置业有限公司			2019/9/30	4,200	连带责任担保	15 个月	否	否
嘉兴锦善置业有限公司			2020/4/11	2,000	连带责任担保	3 个月	否	否
上海宙衢置业发展有限公司			2019/5/23	9,410	连带责任担保	36 个月	否	否
泰安中南城市投资有限责任公司			2020/4/25	11,989	连带责任担保	36 个月	否	否
			2019/12/18	45,000	连带责任担保	18 个月	否	否
淄博锦泉置业有限公司			2019/11/23	25,200	连带责任担保	36 个月	否	否
			2020/6/23	73,800	连带责任担保	12 个月	否	否
邹城市中翔置业有限公司			2020/3/26	16,000	连带责任担保	36 个月	否	否
泰安市高新区锦和置业有限公司			2019/12/10	44,100	连带责任担保	36 个月	否	否

淄博锦汇置业有限公司			2019/12/10	17,100	连带责任担保	24 个月	否	否
海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司（同时为持股 100%的天津中南锦清房地产开发有限公司提供担保）			2020/4/25	30,000	连带责任担保	36 个月	否	否
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司			2020/5/11	8,000	连带责任担保	12 个月	否	否
南京中南锦城房地产开发有限公司			2018/9/19	100,000	连带责任担保	24 个月	否	否
南京中南新锦城房地产开发有限公司			2019/8/9	0	连带责任担保	12 个月	否	否
丹阳中南房地产开发有限公司			2020/3/4	80,000	连带责任担保	24 个月	否	否
镇江锦启和置业有限公司			2019/12/28	50,000	连带责任担保	36 个月	否	否
镇江昱锦房地产开发有限公司			2019/8/9	40,000	连带责任担保	36 个月	否	否
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司（同时为持股 60%的南宁景信置业有限公司提供担保）			2020/6/18	37,700	连带责任担保	18 个月	否	否
广西荣策房地产开发有限公司			2020/3/4	30,000	连带责任担保	36 个月	否	否
广饶中南房地产有限公司			2019/12/3	5,070	连带责任担保	30 个月	否	否
济宁锦鸿房地产开发有限公司			2019/12/10	77,000	连带责任担保	18 个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司			2020/3/26	55,000	连带责任担保	36 个月	否	否
			2020/6/29	9,254	连带责任担保	24 个月	否	否
			2020/6/23	48,900	连带责任担保	12 个月	否	否
潍坊锦琴房地产开发有限公司			2020/3/11	16,800	连带责任担保	12 个月	否	否
蚌埠中南花苑房地产开发有限公司			2019/12/28	73,000	连带责任担保	18 个月	否	否
蚌埠赛特中南房地产开发有限公司			2019/12/25	5,000	连带责任担保	24 个月	否	否
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司			2019/10/30		连带责任担保	24 个月	否	否
徐州璟悦房地产开发有限公司			2020/5/11	72,000	连带责任担保	12 个月	否	否
常熟中南金锦置地有限公司			2019/12/18	169,900	连带责任担保	36 个月	否	否
常熟中南世纪城房地产开发有限公司			2020/4/11	25,114	连带责任担保	12 个月	否	否
苏州昱成房地产开发有限公司			2019/7/31	54,600	连带责任担保	36 个月	否	否
张家港锦熙置地有限公司			2020/4/16	1,185	连带责任担保	12 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2015/7/9	35,000	连带责任担保	120 个月	否	否

			2019/8/23	18,000	连带责任担保	36 个月	否	否
			2019/8/24	20,000	连带责任担保	12 个月	否	否
			2020/5/28	5,294	连带责任担保	24 个月	否	否
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司			2018/12/27	5,842	连带责任担保	24 个月	否	否
			2019/2/27	20,448	连带责任担保	36 个月	否	否
南通锦旅置业有限公司			2020/6/23	140,000	连带责任担保	24 个月	否	否
			2020/2/20	50,000	连带责任担保	15 个月	否	否
武汉锦御中南房地产开发有限公司			2019/3/30	9,900	连带责任担保	24 个月	否	否
			2020/1/8	15,577	连带责任担保	18 个月	否	否
西安莱恒置业有限公司			2020/6/23	95,000	连带责任担保	36 个月	否	否
西安智晟达置业有限公司			2019/10/26	32,399	连带责任担保	36 个月	否	否
西安中南嘉丰置业有限公司			2019/6/6	88,000	连带责任担保	24 个月	否	否
西安南兴置业有限公司			2020/6/23	55,000	连带责任担保	36 个月	否	否
长沙长厦雅苑房地产开发有限公司（同时为持股 59%的常德南雅房地产开发有限公司提供担保）			2019/11/23	50,000	连带责任担保	18 个月	否	否
宁波中璟置业有限公司			2019/4/2	2,453	连带责任担保	18 个月	否	否
			2020/4/16	25,000	连带责任担保	24 个月	否	否
			2020/3/26	18,000	连带责任担保	12 个月	否	否
			2020/5/16	2,500	连带责任担保	24 个月	否	否
宁波东程置业有限公司			2020/1/8	8,998	连带责任担保	12 个月	否	否
诸暨市璟立房地产有限公司			2019/9/30	8,283	连带责任担保	12 个月	否	否
			2020/3/19	39,980	连带责任担保	12 个月	否	否
利辛县锦瀚置业有限公司			2019/10/26	32,000	连带责任担保	18 个月	否	否
温州锦辰置地有限公司			2019/5/23	30,000	连带责任担保	24 个月	否	否
温州锦钰置业有限公司			2019/11/28	60,000	连带责任担保	36 个月	否	否
温州锦灏置业有限公司			2020/6/29	200	连带责任担保	4 个月	否	否
温州景容置业有限公司			2020/6/29	15,810	连带责任担保	4 个月	否	否

云南盛荣房地产开发有限公司			2020/6/10	23,510	连带责任担保	9 个月	否	否
镇江新区金港房地产开发经营有限公司			2019/12/10	15,000	连带责任担保	24 个月	否	否
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司			2020/4/25	5,840	连带责任担保	12 个月	否	否
			2020/4/11	13,504	连带责任担保	24 个月	否	否
江阴苏泰房地产有限公司			2018/10/16	4,000	连带责任担保	24 个月	否	否
			2019/12/3	70,000	连带责任担保	36 个月	否	否
宁波锦骏置业有限公司			2019/6/7	39,080	连带责任担保	18 个月	否	否
宁波中南锦时置业有限公司			2018/12/19	13,000	连带责任担保	36 个月	否	否
			2019/11/26	16,942	连带责任担保	12 个月	否	否
宁波市锦贵置业有限公司			2020/3/19	38,728	连带责任担保	36 个月	否	否
宁波市锦轩置业有限公司			2020/4/3	340	连带责任担保	9 个月	否	否
东阳市金色港湾房地产有限公司			2020/5/21	2,490	连带责任担保	36 个月	否	否
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司			2020/5/28	40,000	连带责任担保	36 个月	否	否
			2017/4/25	3,500	连带责任担保	无	否	否
			2017/8/10	91,000	连带责任担保	36 个月	否	否
			2019/6/6	50,000	连带责任担保	12 个月	否	否
			2019/11/20	17,395	连带责任担保	12 个月	否	否
			2019/11/28	18,000	连带责任担保	12 个月	否	否
			2019/12/11	10,500	连带责任担保	12 个月	否	否
			2020/1/16	10,000	连带责任担保	12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2020/2/20	100,000	连带责任担保	21 个月	否	否
			2020/2/28	5,000	连带责任担保	12 个月	否	否
			2020/3/11	18,000	连带责任担保	12 个月	否	否
			2020/2/20	50,000	连带责任担保	60 个月	否	否
			2020/4/16	2,472	连带责任担保	12 个月	否	否
			2020/4/16	48,000	连带责任担保	36 个月	否	否
			2020/5/26	15,000	连带责任担保	15 个月	否	否

			2020/5/26	36,000	连带责任担保	12 个月	否	否
			2020/6/29	10,000	连带责任担保	36 个月	否	否
南通中昱建材有限公司			2018/10/25	92,000	连带责任担保	36 个月	否	否
聊城市东昌府区中南建设发展有限公司			2019/11/23	63,600	连带责任担保	264 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司			2019/7/18	3,000	连带责任担保	36 个月	否	否
			2019/12/28	30,000	连带责任担保	144 个月	否	否
宁波中南投资有限公司			2019/12/21	197,600	连带责任担保	144 个月	否	否
兴化中南企业管理有限公司			2019/12/21	60,000	连带责任担保	120 个月	否	否
			2020/3/19	2,900	连带责任担保	24 个月	否	否
深州中南企业管理有限公司			2019/12/28	30,000	连带责任担保	175 个月	否	否
济宁中南医院管理有限公司			2020/3/19	45,600	连带责任担保	240 个月	否	否
荣成市中南建投发展有限公司			2020/3/19	80,000	连带责任担保	144 个月	否	否
日照市中南园区运营发展有限公司			2020/2/28	100,000	连带责任担保	120 个月	否	否
南充中南建设发展有限公司			2020/1/16	5,000	连带责任担保	12 个月	否	否
赣州兴中工程项目管理有限公司			2020/6/23	90,000	连带责任担保	180 个月	否	否
文昌中南房地产开发有限公司			2013/6/22	12,061	连带责任担保	120 个月	否	否
南通市中南建工设备安装有限公司	2019/12/15	0	2019/12/15	5,000	连带责任担保	12 个月	否	否
滕州共信建设发展有限公司	2020/2/29	0	2020/2/29	50,000	连带责任担保	144 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		3,501,590		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			3,798,890	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		7,285,923		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			5,878,010	
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）		4,866,330		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）			4,631,281	
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		9,864,621		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）			7,143,767	
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				333.21%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				30,000				
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）				593,618				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				6,071,804				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				6,071,804				
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				无				

违反规定程序对外提供担保的说明	无
-----------------	---

注 1：资产负债率不超过 70%的子公司可使用担保总额；

注 2：资产负债率超过 70%的子公司可使用担保总额。

本公司作为被担保方：

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
中南控股集团有限公司	本集团	300,000,000.00	2019/7/30	2020/7/29	否
中南控股集团有限公司	本集团	50,000,000.00	2019/11/29	2020/11/28	否
中南控股集团有限公司	本集团	510,000,000.00	2017/8/21	2020/8/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	38,000,000.00	2019/7/30	2021/7/30	否
中南控股集团有限公司	本集团	661,400,000.00	2019/6/4	2032/6/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	570,000,000.00	2019/5/23	2032/6/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	460,000,000.00	2019/5/31	2032/6/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	40,000,000.00	2019/6/13	2025/4/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	30,000,000.00	2020/4/30	2022/6/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	500,000,000.00	2018/12/4	2030/11/29	否
中南控股集团有限公司	本集团	230,000,000.00	2018/12/4	2030/11/29	否
中南控股集团有限公司	本集团	400,000,000.00	2020/4/26	2040/4/15	否
中南控股集团有限公司	本集团	250,000,000.00	2020/5/21	2022/5/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	300,000,000.00	2020/4/27	2023/4/27	否
中南控股集团有限公司	本集团	350,000,000.00	2015/6/4	2025/6/4	否
中南控股集团有限公司	本集团	210,000,000.00	2013/6/20	2022/12/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	90,000,000.00	2019/8/27	2022/8/26	否
中南控股集团有限公司	本集团	90,000,000.00	2019/9/2	2022/9/1	否
中南控股集团有限公司	本集团	160,000,000.00	2019/3/12	2021/6/30	否

（4）关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,345.92	2434.83

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	常熟冠城宏翔房地产有限公司	27,603,649.01	82,810.95	49,266,249.31	147,798.75
应收账款	佛山昱辰房地产开发有限公司	23,939,603.26	71,818.81	38,255,744.73	114,767.23
应收账款	阜南中南新路投资有限责任公司	38,933,723.94	116,801.17	12,431,222.00	37,293.67
应收账款	海门锦邦置业有限公司	12,507,369.53	37,522.11	20,248,070.06	60,744.21
应收账款	海门锦嘉置业有限公司	13,204,315.88	39,612.95	25,714,391.99	77,143.18
应收账款	海门锦腾置业有限公司	5,538,992.32	16,616.98		0.00
应收账款	海门市鼎熹置业有限公司	38,185,187.52	114,555.56	20,955,223.95	62,865.67
应收账款	海门市海诚置业有限公司	337,331.00	1,011.99	2,316,000.00	6,948.00
应收账款	淮安市锦熙置业有限公司	11,580,494.55	34,741.48		0.00
应收账款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	3,480.33	10.44	4,151,609.55	12,454.83
应收账款	淮安昱成房地产开发有限公司	24,246,355.83	72,739.07		0.00
应收账款	嘉兴市嘉南置业有限公司	44,838,517.08	134,515.55	64,914,239.06	194,742.72
应收账款	江苏中南建设装饰有限公司	6,875,921.88	20,627.77	6,050,479.94	18,151.44
应收账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	4,993,727.90	14,981.18	8,764,509.82	26,293.53
应收账款	金华锦海置业有限公司	2,000,000.00	6,000.00		0.00
应收账款	昆明中樾置业有限公司	47,359,975.67	142,079.93	52,793,328.55	158,379.99
应收账款	绵阳中南金石置业有限公司	36,599,384.62	109,798.15	16,610,304.29	49,830.91
应收账款	南京锦凡置业有限公司	44,655,533.71	133,966.60	39,292,312.70	117,876.94
应收账款	南通锦拓置业有限公司	49,384,138.15	148,152.41	44,826,187.15	134,478.56
应收账款	南通市碧桂园城东置业有限公司	36,770,215.35	110,310.65	42,056,212.67	126,168.64
应收账款	南通市华昌房地产有限公司	199,450.82	598.35	6,348,055.37	19,044.17

江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年半年度财务报告

应收账款	南通市华玺房地产有限公司	61,285,527.89	183,856.58	55,914,299.69	167,742.90
应收账款	南通中南高科产业园管理有限公司	8,436,454.39	25,309.36	8,124,583.28	24,373.75
应收账款	青岛中南锦程房地产有限公司	12,019,089.23	36,057.27	19,387,055.55	58,161.17
应收账款	商丘海玥置业有限公司	82,587,989.69	247,763.97	50,076,856.95	150,230.57
应收账款	商丘瑞海置业有限公司	101,106,978.77	303,320.94	66,717,973.72	200,153.92
应收账款	上海绿地泰瑞置业有限公司	1,823,705.20	5,471.12	4,320,628.20	12,961.88
应收账款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	2,055,355.55	6,166.07		0.00
应收账款	苏州开平房地产开发有限公司	13,454,476.30	40,363.43	24,893,398.74	74,680.20
应收账款	苏州天宸房地产开发有限公司	837,064.99	2,511.19	2,298,303.39	6,894.91
应收账款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	7,412,180.51	22,236.54		0.00
应收账款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	30,599,103.01	91,797.31	46,069,776.61	138,209.33
应收账款	徐州锦熙房地产开发有限公司	21,486,178.52	64,458.54		0.00
应收账款	中南控股集团有限公司	3,760,126.57	11,280.38	3,910,731.51	11,732.19
应收账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	35,409,781.00	106,229.34	32558956.29	97,676.87
应收账款	湘潭金石置业有限公司	16,636,621.21	49,909.86		0.00
应收账款	肇庆市端州区泓石置业有限公司	11,694,391.04	35,083.17		0.00
应收账款	佛山市高明区锦实置业有限公司	17,150,083.84	51,450.25		0.00
应收账款	南通锦德置业有限公司	1,641,704.60	4,925.11		0.00
应收账款	杭州中璟邦达置业有限公司	27,480,680.19	82,442.04		0.00
应收账款	其他关联方零星应收账款		0.00	17,384,907.44	52,154.72
其他应收款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	280,262,145.40	840,786.44	115,799,411.15	347,398.23
其他应收款	常熟市南碧房地产开发有限公司	224,488,748.50	673,466.25	354,488,748.50	1,063,466.25
其他应收款	成都世纪中南房地产开发有限公司	412,127,193.90	1,236,381.58	507,781,912.53	1,523,345.74
其他应收款	滁州中南运达投资基金合伙企业（有限合伙）	15,000,000.00	45,000.00	15,000,000.00	45,000.00
其他应收款	慈溪市金桂置业有限公司	25,932,921.30	77,798.76	63,212,921.30	189,638.76
其他应收款	佛山雅旭房地产开发有限公司	329,822,838.10	989,468.51	329,822,838.12	989,468.51
其他应收款	佛山昱辰房地产开发有限公司	236,200,000.00	708,600.00	279,200,000.00	837,600.00
其他应收款	抚顺盛华邦房地产开发有限公司	187,538,995.30	562,616.99	95,761,022.73	287,283.07
其他应收款	海门锦融房地产开发有限公司	774,205,000.00	2,322,615.00	774,205,000.00	2,322,615.00
其他应收款	海门市海康置业有限公司	8,702,573.22	26,107.72	79,227,573.22	237,682.72
其他应收款	海宁鸿翔锦昱置业有限公司	214,215,000.00	642,645.00	225,715,000.00	677,145.00
其他应收款	海宁鸿翔锦元置业有限公司	117,452,280.00	352,356.84	52,190,775.00	156,572.33
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	58,650,000.00	175,950.00	58,650,000.00	175,950.00
其他应收款	杭州惠眼投资管理有限公司	136,075,000.00	408,225.00	136,254,471.33	408,763.41
其他应收款	杭州嘉正置业有限公司	88,832,741.85	266,498.23	233,888,066.00	701,664.20
其他应收款	杭州水胜鑫房地产开发有限公司	96,722,256.00	290,166.77	96,722,256.00	290,166.77
其他应收款	湖州锦驭置业有限公司	105,875,300.00	317,625.90	239,283,000.00	717,849.00
其他应收款	华晟地产开发（深圳）有限公司	250,000,000.00	750,000.00	48,623,700.00	145,871.10
其他应收款	淮安世海房地产开发有限公司	59,500,000.00	178,500.00	59,500,000.00	178,500.00
其他应收款	淮安市和锦置业有限公司	59,809,615.22	179,428.85	143,449,615.22	430,348.85
其他应收款	淮安市锦熙置业有限公司	91,052,333.10	273,157.00	304,054,990.25	912,164.97
其他应收款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	82,300,000.00	246,900.00	82,300,000.00	246,900.00
其他应收款	淮安昱成房地产开发有限公司	40,297,163.84	120,891.49	56,097,163.84	168,291.49
其他应收款	济宁锦琴房地产开发有限公司	71,940,216.67	215,820.65	242,470,340.73	727,411.02
其他应收款	嘉兴锦启置业有限公司	8,554,127.34	25,662.38	8,554,127.34	25,662.38
其他应收款	嘉兴蓝城开发建设有限公司	1,732,166.11	5,196.50	33,351,342.00	100,054.03
其他应收款	嘉兴荣坤置业有限公司	60,221,174.32	180,663.52	65,413,328.81	196,239.99
其他应收款	嘉兴市嘉南置业有限公司	6,649,209.34	19,947.63	54,517,175.50	163,551.53
其他应收款	嘉兴卓达房地产开发有限公司	307,643,660.40	922,930.98	261,998,604.42	785,995.81
其他应收款	江苏格雷斯特体育文化传播有限公司	16,778.58	50.34	4,427,365.92	13,282.10
其他应收款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	7,351,836.97	22,055.51	2,636,743.47	7,910.23
其他应收款	江苏中南建设装饰有限公司	13,939,221.33	41,817.66		0.00
其他应收款	江苏中南物业服务服务有限公司	11,542,350.27	34,627.05	11,556,494.89	34,669.48

江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年半年度财务报告

其他应收款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	3,440,846.98	10,322.54	2,688,386.62	8,065.16
其他应收款	金华锦海置业有限公司	125,331,000.00	375,993.00	296,712,100.64	890,136.30
其他应收款	开封晖达中南置业有限公司	132,258,583.30	396,775.75	284,942,506.85	854,827.52
其他应收款	昆明中樾置业有限公司	462,063,937.00	1,386,191.81	462,063,937.00	1,386,191.81
其他应收款	丽水市锦侨置业有限公司	300,790,000.00	902,370.00	326,090,000.00	978,270.00
其他应收款	连云港华玺房地产有限公司	264,332,205.50	792,996.62	303,332,205.46	909,996.62
其他应收款	临沂锦拓房地产开发有限公司	1,607,243.22	4,821.73		0.00
其他应收款	梅州中南昱晟房地产开发有限公司	200,000,000.00	600,000.00	200,000,000.00	600,000.00
其他应收款	南京锦安中垠房地产开发有限公司	965,191,659.60	2,895,574.98	965,191,659.64	2,895,574.98
其他应收款	北京城建中南土木工程集团有限公司	960,244,673.19	2,880,734.02	473,947,089.93	1,421,841.27
其他应收款	南京中南融创置业有限公司	148,616,510.90	445,849.53	173,616,510.86	520,849.53
其他应收款	南通飞宇电器设备有限公司	6,856,160.00	20,568.48	6,856,160.00	20,568.48
其他应收款	南通弘创置业有限公司	6,893,223.74	20,679.67	43,523,223.74	130,569.67
其他应收款	南通华璞置业有限公司	138,853,276.00	416,559.83	805,049,100.00	2,415,147.30
其他应收款	南通锦海建筑工程有限公司	2,851,207.00	8,553.62		0.00
其他应收款	南通锦力置业有限公司	91,552,043.14	274,656.13	108,252,043.14	324,756.13
其他应收款	南通锦拓置业有限公司	1,100,000.00	3,300.00	850,000.00	2,550.00
其他应收款	南通君之地置业有限公司	107,116,019.30	321,348.06	126,616,019.34	379,848.06
其他应收款	南通市碧桂园城东置业有限公司	1,828,041.75	5,484.13		0.00
其他应收款	南通万鹏房地产有限公司	380,000.00	1,140.00	260,000.00	780.00
其他应收款	南通中南高科产业园管理有限公司	7,938,746.78	23,816.24	7,988,746.78	23,966.24
其他应收款	南通中南工业投资有限责任公司	5,518,421.94	16,555.27	5,518,421.94	16,555.27
其他应收款	宁波盛朗房地产开发有限公司	10,401,880.00	31,205.64	10,401,880.00	31,205.64
其他应收款	宁波盛锐房地产开发有限公司	22,176,494.00	66,529.48	47,176,494.00	141,529.48
其他应收款	宁波永姚置业有限公司	21,343,192.67	64,029.58	72,814,963.50	218,444.89
其他应收款	邳州锦道房地产开发有限公司	47,820,342.50	143,461.03	81,320,342.50	243,961.03
其他应收款	邳州珍宝岛房地产有限公司	9,882,836.50	29,648.51	18,375,156.50	55,125.47
其他应收款	平嘉（深圳）投资有限公司	41,144,000.00	123,432.00	36,000,000.00	108,000.00
其他应收款	平熙（深圳）投资有限公司	37,967,000.00	113,901.00	36,000,000.00	108,000.00
其他应收款	如东港达置业有限公司	42,754,943.33	128,264.83	146,977,943.33	440,933.83
其他应收款	如东港瑞置业有限公司	210,619,003.60	631,857.01	261,119,924.95	783,359.77
其他应收款	如皋锦瑞置业有限公司	147,747,089.80	443,241.27	392,790,948.80	1,178,372.85
其他应收款	上海锦泾置业有限公司	47,073,706.44	141,221.12		0.00
其他应收款	上海爵叙置业有限公司	38,742,320.00	116,226.96	102,742,320.00	308,226.96
其他应收款	上海绿地奉瑞置业有限公司	180,617,735.30	541,853.21	180,617,735.29	541,853.21
其他应收款	上海南尚置业有限公司	26,214,971.39	78,644.91	40,585,357.67	121,756.07
其他应收款	上海中南金石企业管理有限公司	1,090,368.15	3,271.10	1,052,311.35	3,156.93
其他应收款	绍兴锦嘉置业有限公司	213,020,847.70	639,062.54	198,780,172.07	596,340.52
其他应收款	深圳中南锦城投资有限公司	17,066,998.51	51,201.00	2,066,998.51	6,201.00
其他应收款	沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	230,661,344.60	691,984.03	67,581,683.39	202,745.05
其他应收款	沈阳金辰企业管理有限公司	77,782,513.14	233,347.54	77,782,513.14	233,347.54
其他应收款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	711,722,896.80	2,135,168.69	711,870,754.82	2,135,612.26
其他应收款	台州璟仑置业有限公司	53,181.00	159.54	9,087,935.67	27,263.81
其他应收款	台州卓舜房地产开发有限公司	355,974,300.00	1,067,922.90	355,974,300.00	1,067,922.90
其他应收款	台州卓鑫房地产开发有限公司	191,143,160.20	573,429.48	191,143,160.19	573,429.48
其他应收款	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	1,785,720.00	5,357.16	11,445,720.00	34,337.16
其他应收款	天津骏友房地产信息咨询有限公司	44,612,704.97	133,838.11	44,612,704.97	133,838.11
其他应收款	威海市星樾房地产开发有限公司	3,600,774.00	10,802.32	1,875,000.00	5,625.00
其他应收款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	198,528,768.50	595,586.31	198,567,482.32	595,702.45
其他应收款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	516,502,815.80	1,549,508.45	366,849,127.61	1,100,547.38
其他应收款	文昌假日管理有限公司	26,065,670.27	78,197.01	26,065,670.27	78,197.01
其他应收款	无锡泓石高科发展有限公司	2,150,561.68	6,451.69	2,150,561.68	6,451.69
其他应收款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	651,576,680.80	1,954,730.04	642,948,654.59	1,928,845.96

江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年半年度财务报告

其他应收款	湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	299,858,401.30	899,575.20	240,358,401.30	721,075.20
其他应收款	宿迁中南新世界房地产开发有限公司	20,255,433.37	60,766.30	56,449,174.98	169,347.52
其他应收款	宿州碧盈房地产开发有限公司	197,436,279.30	592,308.84	281,085,406.04	843,256.22
其他应收款	徐州颐宁置业有限公司	139,210,238.20	417,630.71	141,054,328.15	423,162.98
其他应收款	许昌市昱恒房地产开发有限公司	39,158,244.75	117,474.73	39,175,244.75	117,525.73
其他应收款	盐城市金碧房地产开发有限公司	4,341,187.74	13,023.56	3,112,173.77	9,336.52
其他应收款	扬州颐诚置业有限公司	188,167,497.80	564,502.49	155,167,497.81	465,502.49
其他应收款	余姚锦好置业有限公司	7,926,353.99	23,779.06	6,856,276.91	20,568.83
其他应收款	云南嘉卓房地产开发有限公司	393,583,828.20	1,180,751.48	765,493,828.23	2,296,481.48
其他应收款	张家港锦裕置地有限公司	257,862,189.70	773,586.57	236,442,189.72	709,326.57
其他应收款	镇江恒润房地产开发有限公司	62,327,376.00	186,982.13	99,247,376.00	297,742.13
其他应收款	郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	16,474,452.77	49,423.36	16,474,452.77	49,423.36
其他应收款	中南（深圳）房地产开发有限公司	12,022,545.91	36,067.64	4,807,121.11	14,421.36
其他应收款	中南控股集团（上海）资产管理有限公司	20,003,536.41	60,010.61	20,003,536.41	60,010.61
其他应收款	中南控股集团有限公司	53,915,594.00	161,746.78	66,106,807.03	198,320.42
其他应收款	重庆福奥房地产开发有限公司	25,297,699.40	75,893.10	51,295.50	153.89
其他应收款	重庆金南盛唐房地产开发有限公司	60,510,425.86	181,531.28	349,648,866.59	1,048,946.60
其他应收款	重庆首铭房地产开发有限公司	1,569,001.79	4,707.01	428,791.96	1,286.38
其他应收款	重庆西联锦房地产开发有限公司	14,280,811.12	42,842.43	20,887,631.94	62,662.90
其他应收款	诸暨璟铭房地产有限公司	56,227,311.22	168,681.93	218,493,650.52	655,480.95
其他应收款	淄博锦城房地产开发有限公司	104,368,200.00	313,104.60	104,364,800.00	313,094.40
其他应收款	邹城市锦尚置业有限公司	107,536,339.00	322,609.02	90,101,839.00	270,305.52
其他应收款	太仓辉盛房地产开发有限公司	30,960,000.00	92,880.00		0.00
其他应收款	东台锦腾置业有限公司	26,914,721.85	80,744.17		0.00
其他应收款	江苏中南锦程工程咨询有限公司	1,735,898.51	5,207.70		0.00
其他应收款	柘城北城文体中心建设发展有限公司	1,429,078.49	4,287.24		0.00
其他应收款	海门中南国际置业顾问有限公司	13,738,862.36	41,216.59		0.00
其他应收款	青岛中南置业有限公司	26,302,898.04	78,908.69		0.00
其他应收款	成都辰攀置业有限公司	107,007,536.70	321,022.61		0.00
其他应收款	惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	39,027,396.30	117,082.19		0.00
其他应收款	平度市中南锦宸房地产有限公司	1,128,808.60	3,386.43		0.00
其他应收款	青岛中南锦琴房地产开发合伙企业（有限合伙）	9,743,632.00	29,230.90		0.00
其他应收款	南通西拓房地产开发有限公司	7,191,718.84	21,575.16		0.00
其他应收款	常熟志诚房地产开发有限公司	4,959,490.00	14,878.47		0.00
其他应收款	绍兴锦月置业有限公司	182,995,300.00	548,985.90		0.00
其他应收款	西安莱兴置业有限公司	417,182,320.00	1,251,546.96		0.00
其他应收款	绍兴锦杨置业有限公司	204,961,325.30	614,883.98		0.00
其他应收款	重庆南唐府房地产开发有限公司	1,254,042,233.00	3,762,126.70		0.00
其他应收款	沈阳金科骏达房地产开发有限公司	2,499,000.00	7,497.00		0.00
其他应收款	滨州市碧桂园房地产开发有限公司		0.00	69,186,465.75	207,559.40
其他应收款	慈溪星坤置业有限公司		0.00	87,771,741.75	263,315.23
其他应收款	海门市鼎嘉置业有限公司		0.00	200,000.00	600.00
其他应收款	杭州圆盛企业管理有限责任公司		0.00	29,251,305.04	87,753.92
其他应收款	淮南嘉华房地产开发有限公司		0.00	8,000,000.00	24,000.00
其他应收款	昆山蓝溪房产开发有限公司		0.00	37,073,280.00	111,219.84
其他应收款	丽水缙溪置业有限公司	74,013,000.00	222,039.00	50,013,000.00	150,039.00
其他应收款	南通锦慧置业有限公司		0.00	120,000.00	360.00
其他应收款	南通欣和置业有限公司		0.00	117,258,837.70	351,776.51
其他应收款	南通中南体育会展中心管理有限公司		0.00	10,774,925.12	32,324.78
其他应收款	宁波杭州湾新区海阁置业有限公司		0.00	141,574,331.20	424,722.99

其他应收款	青岛中南物业管理有限公司	3,477,582.53	10,432.75	639,887.90	1,919.66
其他应收款	上海锦顶企业管理有限公司	220,447,304.80	661,341.91	220,447,304.80	661,341.91
其他应收款	苏州中南中心投资建设有限公司		0.00	305,149,354.30	915,448.06
其他应收款	新疆天宇盛世房地产开发有限公司		0.00	27,700,000.00	83,100.00
其他应收款	徐州锦熙房地产开发有限公司		0.00	1,082,999.30	3,249.00
其他应收款	徐州璟悦房地产开发有限公司		0.00	625,513,969.20	1,876,541.91
其他应收款	徐州颐居置业有限公司		0.00	37,429,314.23	112,287.94
其他应收款	烟台锦辰房地产开发有限公司		0.00	976,389.98	2,929.17
其他应收款	张家港智茂置业有限公司		0.00	79,518,996.00	238,556.99
其他应收款	南通唐盛房地产开发有限公司	62,623,003.17	187,869.01		0.00
其他应收款	镇江虹孚置业有限公司		0.00	18,875,000.00	56,625.00
其他应收款	成都世纪中南房地产开发有限公司	412,006,703.97	1,236,020.11		0.00
其他应收款	福州庆南唐茂房地产开发有限公司	250,800,000.00	752,400.00		0.00
其他应收款	南京市启洲房地产开发有限公司	144,630,814.09	433,892.44		0.00
其他应收款	其他关联方零星其他应收款	5,273,665.68	15,821.00	15,192,419.77	45,577.26
预付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	231,237,369.37		140,726,895.08	
预付账款	海门中南物业管理有限公司	5,376,832.66			
预付账款	江苏神宇集成房屋有限公司	4,903,357.86		9,590,127.16	
预付账款	江苏中南建设装饰有限公司	434,519.02		3,464,706.74	
预付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	37,106,449.92		7,379,986.44	
预付账款	南通飞宇电器设备有限公司	20,571,432.35		6,598,582.54	
预付账款	唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	499,082.00		18,937,174.88	
预付账款	江苏中南物业服务服务有限公司海门分公司	1,421,948.83			
预付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司南通加工厂	2,663,398.05			
预付账款	海门中南国际置业顾问有限公司	8,973,935.29			
预付账款	南通市中南裕筑模板科技有限公司	5,000,000.00			
预付账款	江苏建银商业保理有限公司			49,393,813.11	
预付账款	江苏中南物业服务服务有限公司			3,188,366.03	
预付账款	烟台锦德置业有限公司			3,282,071.47	
预付账款	其他关联方零星预付账款	2,817,491.86		1,035,933.75	

(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	海南中南物业服务服务有限公司	97,127.73	3,523,488.74
应付账款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	8,581,778.76	32,121,425.64
应付账款	江苏建银商业保理有限公司	23,335,807.16	576,967,578.67
应付账款	江苏神宇集成房屋有限公司	10,066,543.33	2,204,965.68
应付账款	江苏中南建设装饰有限公司	165,287,997.48	106,147,439.30
应付账款	江苏中南锦程工程咨询有限公司	48,636.83	5,450,916.31
应付账款	江苏中南模板科技有限公司	11,070,553.60	10,975,077.82
应付账款	江苏中南物业服务服务有限公司	2,990,065.10	53,552,533.04
应付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	8,814,757.49	51,129,430.05
应付账款	南通飞宇电器设备有限公司	28,179,474.51	55,744,444.71
应付账款	南通中南工业投资有限责任公司	3,133,418.51	5,020,940.04
应付账款	上海锦启科技有限公司	231,545.12	2,136,963.12
应付账款	上海吾庐建设工程咨询有限公司	70,811.45	2,320,451.32
应付账款	北京城建中南市政工程有限公司		4,106,908.42
应付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	47,453,339.10	311,437,841.24
应付账款	青岛中南物业管理有限公司		18,017,771.38
应付账款	徐州锦熙房地产开发有限公司		27,594,247.21

应付账款	中南控股集团有限公司		11,601,528.93
应付账款	其他关联方零星应付账款	1,320,448.63	4,449,751.05
其他应付款	安宁中南云璟房地产开发有限公司	25,617,900.00	25,617,900.00
其他应付款	北京城建中南土木工程集团有限公司	87,022,784.37	79,577,995.25
其他应付款	北京城建中南土木建筑劳务有限公司	3,455,000.00	
其他应付款	滨州市碧桂园房地产开发有限公司	37,230,000.00	
其他应付款	常熟市碧桂园房地产开发有限公司	53,300,000.00	53,300,000.00
其他应付款	常熟市共筑房地产有限公司	27,886,362.86	33,800,000.00
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	117,075,528.74	117,075,528.74
其他应付款	常熟中南香缇苑房地产有限公司	200,901,007.90	286,759,007.90
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	347,758,250.00	352,858,250.00
其他应付款	陈昱含	2,246,476.00	
其他应付款	成都世纪中南房地产开发有限公司	257,362,241.44	
其他应付款	慈溪合翔置业有限公司	32,970,000.00	31,400,000.00
其他应付款	慈溪恒坤置业有限公司	3,331,894.50	3,031,894.50
其他应付款	慈溪市崇桂房地产开发有限公司	20,187,138.71	20,187,138.71
其他应付款	慈溪星坤置业有限公司	2,978,258.25	
其他应付款	德清裕锦房地产开发有限公司	59,136,274.51	
其他应付款	佛山雅旭房地产开发有限公司	227,845,046.23	139,625,433.88
其他应付款	佛山昱辰房地产开发有限公司	52,531,743.74	52,800,429.77
其他应付款	抚顺盛华邦房地产开发有限公司	208,086,129.52	184,482,666.67
其他应付款	海门锦邦置业有限公司	1,445,343,880.39	1,342,020,880.39
其他应付款	海门锦嘉置业有限公司	157,996,892.68	218,787,059.59
其他应付款	海门锦融房地产开发有限公司	467,532,350.00	733,910,000.00
其他应付款	海门锦腾置业有限公司	115,950,634.83	
其他应付款	海门市鼎熹置业有限公司	16,250,001.00	16,250,001.00
其他应付款	海门市海诚置业有限公司	520,000,000.00	
其他应付款	海门义高动力机械有限公司	9,431,523.52	9,431,523.52
其他应付款	邯郸市锦光房地产开发有限公司	67,733,593.57	10,900,000.00
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	58,950,000.00	58,950,000.00
其他应付款	杭州惠眼投资管理有限公司	27,700,528.67	
其他应付款	淮安世海房地产开发有限公司	84,951,054.84	99,822,452.03
其他应付款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	161,147,715.59	171,933,323.30
其他应付款	惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司	23,543,958.70	
其他应付款	济宁锦琴房地产开发有限公司	153,000,000.00	268,657,540.94
其他应付款	济宁中南英特力置业有限公司	72,987,846.44	62,703,416.44
其他应付款	嘉兴市嘉南置业有限公司	31,214,855.43	
其他应付款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	4,684,781.66	492,741.92
其他应付款	江苏建银商业保理有限公司	477,967,852.45	0.00
其他应付款	江苏中南建设装饰有限公司	11,434,615.55	25,876,824.80
其他应付款	江苏中南物业服务有限公司	11,021,187.59	4,429,744.13
其他应付款	开封晖达中南置业有限公司	137,429,016.69	137,429,016.69
其他应付款	昆明中樾置业有限公司	649,763,607.66	649,763,607.66
其他应付款	丽水市锦侨置业有限公司	960,139,616.67	652,112,529.17
其他应付款	梅州中南昱晟房地产开发有限公司	92,000,000.00	86,000,000.00
其他应付款	南京锦安中垠房地产开发有限公司	3,763,996.00	0.00
其他应付款	南京中南融创置业有限公司	16,492,883.70	16,492,883.70
其他应付款	南通飞宇电器设备有限公司	325,578.86	275,578.86
其他应付款	南通港华置业有限公司	180,371,373.48	72,309,323.48
其他应付款	南通弘晏房地产有限公司	247,998,005.93	324,142,130.41
其他应付款	南通华越置业有限公司	41,380,700.34	18,380,700.34
其他应付款	南通锦德置业有限公司	618,879,609.45	618,879,609.45
其他应付款	南通锦恒置业有限公司	242,611,355.40	281,011,355.40
其他应付款	南通锦慧置业有限公司	675,734,754.64	659,785,253.61
其他应付款	南通锦隆置业有限公司	27,476,393.52	17,476,393.52

其他应付款	南通锦拓置业有限公司	86,353,169.37	64,162,917.37
其他应付款	南通锦跃置业有限公司	32,868,339.84	32,868,339.84
其他应付款	南通市碧桂园城东置业有限公司	237,330,040.36	444,644,998.67
其他应付款	南通市碧桂园新区置业有限公司	109,456,900.00	84,456,900.00
其他应付款	南通市华昌房地产有限公司	119,000,000.00	119,000,000.00
其他应付款	南通市华玺房地产有限公司	35,920,770.61	35,920,770.61
其他应付款	南通市锦洲置业有限公司	56,823,190.53	102,023,190.53
其他应付款	南通市腾龙置业有限公司	218,380,746.80	202,432,463.28
其他应付款	南通市通州区双恒置业有限公司	73,248,000.00	79,108,634.21
其他应付款	南通万鹏房地产有限公司	70,136,374.73	50,136,374.73
其他应付款	南通喧玺房地产有限公司	25,000,047.21	25,000,047.21
其他应付款	南通中南文体产业有限公司	3,272,343.23	3,235,581.23
其他应付款	南通卓煜房地产开发有限公司	12,502,500.00	12,502,500.00
其他应付款	宁波光凯房地产开发有限公司	68,700,000.00	68,700,000.00
其他应付款	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	240,964,705.20	172,592,267.20
其他应付款	宁波合迪投资管理有限公司	36,942,396.00	35,182,396.00
其他应付款	宁波世茂悦盈置业有限公司	403,118,443.00	353,118,443.00
其他应付款	平度市中南锦宸房地产有限公司	51,047,828.53	51,058,330.45
其他应付款	青岛中梁宏置业有限公司	14,240,674.96	6,624,596.97
其他应付款	青岛中南锦程房地产有限公司	0.00	5,047,810.00
其他应付款	青岛中南置业有限公司	865.00	17,782,354.46
其他应付款	如皋锦瑞置业有限公司	335,150,450.00	
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	116,550,000.00	116,550,000.00
其他应付款	商丘老街坊置业有限公司	423,327,500.00	288,607,500.00
其他应付款	上海锦启科技有限公司	704,352,068.14	
其他应付款	上海励治房地产开发有限公司	351,500,000.00	428,020,000.00
其他应付款	上海莘齐实业有限公司	52,667,800.00	47,167,800.00
其他应付款	上海中南汉堃项目管理有限公司	975,477.65	3,716,850.85
其他应付款	上海中南茂创投资有限公司	11,542,000.00	4,123,163.76
其他应付款	绍兴锦杨置业有限公司	19,149,651.00	
其他应付款	绍兴堃越房地产开发有限公司	507,303,000.00	
其他应付款	深圳中南锦城投资有限公司	12,900,000.00	11,100,000.00
其他应付款	沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	69,490,000.00	
其他应付款	沈阳金科骏达房地产开发有限公司	45,864,000.00	45,864,000.00
其他应付款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	0.00	283,243,904.38
其他应付款	苏州昌尊置业有限公司	1,002,957,703.18	970,305,603.18
其他应付款	苏州开平房地产开发有限公司	564,774,309.24	668,143,809.24
其他应付款	苏州天宸房地产开发有限公司	18,600,000.00	14,100,000.00
其他应付款	台州璟仑置业有限公司	10,000,000.00	
其他应付款	台州卓舜房地产开发有限公司	268,587,000.00	231,000,000.00
其他应付款	台州卓鑫房地产开发有限公司	166,050,000.00	125,550,000.00
其他应付款	太仓辉盛房地产开发有限公司	42,848,750.00	42,848,750.00
其他应付款	太仓中南雅苑房地产开发有限公司	49,388,211.00	134,388,211.00
其他应付款	天津新友置业有限公司	12,870,000.00	9,570,000.00
其他应付款	威海市星樾房地产开发有限公司	146,509,808.99	120,286,565.60
其他应付款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	333,558,537.96	335,709,343.28
其他应付款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	504,671,313.52	7,201,952.66
其他应付款	宿州碧盈房地产开发有限公司	5,284,617.41	
其他应付款	徐州锦川房地产开发有限公司	274,659,245.00	376,159,245.00
其他应付款	徐州锦熙房地产开发有限公司	351,045,000.00	153,000,000.00
其他应付款	徐州骏茂房地产开发有限公司	161,387,419.67	161,387,419.67
其他应付款	徐州鑫众房地产开发有限公司	191,824,812.55	169,225,680.00
其他应付款	许昌市昱恒房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
其他应付款	烟台锦辰房地产开发有限公司	426,673,428.86	190,607,632.65
其他应付款	余姚锦好置业有限公司	29,400,565.75	

其他应付款	余姚荣恒置业有限公司	58,065,000.00	
其他应付款	余姚荣耀置业有限公司	34,300,000.00	0.00
其他应付款	余姚中珉置业有限公司	30,293,543.12	20,833,543.12
其他应付款	云南嘉逊房地产开发有限公司	129,436,259.85	129,436,259.85
其他应付款	张家港当代青禾置业有限公司	89,535,986.00	86,436,580.00
其他应付款	张家港全塘置业有限公司	43,037,600.10	83,957,600.10
其他应付款	镇江虹孚置业有限公司	26,125,000.00	
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	42,033,587.23	70,908,587.23
其他应付款	镇江颐润中南置业公司	172,178,616.50	149,405,629.17
其他应付款	郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	112,026,409.60	112,026,409.60
其他应付款	中南控股集团有限公司	126,179,720.03	48,123,032.17
其他应付款	重庆福奥房地产开发有限公司	1,352,736.00	16,494,999.41
其他应付款	重庆南唐府房地产开发有限公司	3,140,431.85	
其他应付款	重庆首铭房地产开发有限公司	18,508,085.25	22,022,623.15
其他应付款	诸暨璟汇房地产有限公司	131,672,672.01	187,101,842.14
其他应付款	诸暨璟铭房地产有限公司	18,455,690.50	
其他应付款	诸暨璟石置业有限公司	51,205,458.09	116,205,458.09
其他应付款	淄博锦城房地产开发有限公司	108,400,000.00	84,000,000.00
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司		6,040,510.00
其他应付款	嘉兴荣坤置业有限公司		44,250,000.00
其他应付款	江苏格雷斯体育文化传播有限公司		10,487,507.00
其他应付款	商丘瑞海置业有限公司		32,000,000.00
其他应付款	商丘育华置业有限公司		15,000,000.00
其他应付款	上海中南菩悦企业发展有限公司		168,000,000.00
其他应付款	太仓彤光房地产开发有限公司		374,114,107.76
其他应付款	镇江恒润房地产开发有限公司		36,920,000.00
其他应付款	其他关联方零星其他应付款	5,213,866.11	6,261,024.19
预收账款	江苏中南模板科技有限公司	1,000,000.00	
预收账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	1,760,455.30	
预收账款	南通锦拓置业有限公司	1,462,687.35	
预收账款	南通灵源电力设备有限公司	8,600,000.00	8,600,000.00
预收账款	南通卓煜房地产开发有限公司	3,472,200.00	
预收账款	商丘海玥置业有限公司	1,110,633.27	
预收账款	徐州璟悦房地产开发有限公司	8,297,383.29	
预收账款	常熟冠城宏翔房地产有限公司		3,973,385.13
预收账款	淮安昱成房地产开发有限公司		3,220,107.86
预收账款	南通港华置业有限公司		2,030,350.36
预收账款	其他关联方零星预收账款	1,436,513.93	4,718,226.75

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	①2019 年激励计划预留授予 2088.94 万份 ②2019 年激励计划预留授予 539 万份
公司本期行权的各项权益工具总额	978.80 万份
公司本期失效的各项权益工具总额	无
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	①2018 年激励计划首次授予行权价格为 6.21 元，合同剩余期限为 2 年 1 个月 ②2019 年激励计划首次授予行权价格为 8.37 元，合同剩余期限为 3 年 ③2018 年激励计划预留授予行权价格为 8.54 元，合同剩余期限为 3 年 1 个月 ④2019 年激励计划预留授予行权价格为 9.83 元，合同剩余期限为 3 年 7 个月 ⑤2019 年激励计划预留授予行权价格为 7.91 元，

合同剩余期限为 3 年 11 个月

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	Black-Scholes 模型
可行权权益工具数量的确定依据	预计可以达到行权条件，被授予对象均可行权
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	281,220,300.02 元
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	95,317,566.30 元

3、股份支付的修改、终止情况

无

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截止 2020 年 6 月 30 日，本集团不存在应披露的承诺事项

2、或有事项

(1) 公司存在的重要未决诉讼事项：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预 计负债	诉讼(仲裁)进 展	诉讼(仲裁)审理结 果及影响	诉讼(仲裁)判决 执行情况	披露日期	披露索引
张文华因建设工程施工合同纠纷 起诉江苏中南建筑产业集团有限 责任公司	2,000	否	一审重审中	未有结果	未到执行阶段	2020 年 4 月 27 日	刊登于指定媒 体的《2019 年 度报告》
海门中南世纪城开发有限公司因 建设工程施工合同纠纷起诉南通 麒麟建筑安装工程有限公司、海门 大生建设工程有限公司、沈卫祥	1,991	否	一审重审中	未有结果	未到执行阶段		
中南控股集团有限公司及青岛中 南世纪城房地产业投资有限公司 起诉青岛市李沧区人民政府、青岛 市李沧区湘潭路街道办事处大枣 园社区居民委员会	134,231	否	二审中	未有结果	未到执行阶段	2018 年 12 月 19 日及 2019 年 12 月 7 日	刊登于指定媒 体的《关于涉及 青岛市李沧区 有关诉讼情况 的公告》 (2018-240) 及 《关于涉及青 岛市李沧区有 关诉讼情况的 进展公告》 (2019-260)
中南控股集团有限公司及青岛中 南世纪城房地产业投资有限公司 起诉青岛市李沧区人民政府、青岛 市李沧区湘潭路街道办事处南岭 社区居民委员会	60,895	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
中南控股集团有限公司及青岛中 南世纪城房地产业投资有限公司 起诉青岛市李沧区人民政府、青岛 市李沧区湘潭路街道办事处大枣 园社区居民委员会	16,805	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		

(2) 为关联方提供的担保事项详见附注十一、5 (3)。

(3) 公司借款涉及的抵押、质押事项如下：

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	抵押价值/担保金额 (万元)
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	426.10
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	1,000.00
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	6,050.83
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	4,226.34
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	2,766.84
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	1,456.00

江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	674.00
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	515.70
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	1,452.01
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	2,083.67
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	3,704.23
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	176.05
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	781.54
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	1,487.48
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	2,005.73
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	1,798.12
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	7,868.17
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	2,955.00
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	500.00
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	257.21
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	702.52
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	2,227.87
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	1,000.00
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	应收账款	220.49
江苏中南建设集团股份有限公司	房屋所有权	69,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋所有权	12,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房屋所有权	24,170.57
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋所有权及土地使用权	22,425.45
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋所有权	18,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋所有权	15,534.90
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋所有权	1,500.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房屋所有权	48,000.00
中南建设（南通）建筑产业有限公司	在建工程	3,500.00
日照市中南园区运营发展有限公司	应收账款	8,740.74
南京中南世纪城房地产开发有限公司	房屋所有权	20,000.00
上海宙衡置业发展有限公司	股权	5,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋所有权	32,200.00
烟台沐源置业有限公司	土地使用权	111,450.00
潍坊锦琴房地产开发有限公司	在建工程	7,130.00
济南恒美置业有限公司	济南鸿义置业有限公司股权	34,300.00
镇江昱元置业有限公司	土地使用权及股权	717,594.00
邹城市中翔置业有限公司	在建工程及股权	17,200.00
南宁景信置业有限公司	土地使用权	17,050.46
南宁景信置业有限公司	土地使用权	19,237.36
南宁景信置业有限公司	土地使用权	17,640.32
海门中南世纪城（香港）有限公司	股权	15,990.00
南通中南新世界中心开发有限公司	股权	1,185.00
南通锦旅置业有限公司	土地使用权及股权	79,500.00
梅州市中南辰熙房地产开发有限公司	土地使用权及股权	10,000.00
厦门中南德誉房地产开发有限公司	股权	69,000.00
温州景容置业有限公司	土地使用权及股权	50,300.00
成都中南世界房地产开发有限公司	股权	300.00
徐州嵘彭房地产开发有限公司	土地使用权及股权	24,420.00
青岛锦拓房地产开发有限公司	股权	9,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	土地使用权	70,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	土地使用权	7,338.01
江苏中南建设集团股份有限公司	保证金	17,678.75
南充中南建设发展有限公司	应收账款质押	33,735.00
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	存单质押	10,000.00

江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	存单质押	8,000.00
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	存单质押	15,000.00
南通中昱建材有限公司	存单质押	19,600.00
南通新世界中心开发有限公司	存单质押	10,000.00
镇江新区金港房地产开发经营有限公司	股权	25,000.00
江苏中南建设集团有限公司	应收账款质押	50,000.00
洛阳中洛城市建设有限公司	应收账款质押	378,051.61
滕州共信建设发展有限公司	应收账款质押	11,696.64
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	股权质押	361.75
聊城市东昌府区中南建设发展有限公司	应收账款质押	275,880.03
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	股权质押	22,895.00
兴化市兴中工程项目管理有限公司	应收账款质押	73,000.00
亳州市中南哈工医疗管理有限公视	应收账款质押	118,631.00
滨海中南建设发展有限公司	应收账款质押	390,216.00
日照市中南园区运营发展有限公司	在建工程	40,808.58
日照市中南园区运营发展有限公司	土地使用权	47,222.29
徐州中南建设发展有限公司	应收账款质押	156,000.00
三亚海绵城市投资建设有限公司	应收账款质押	58,100.00
三亚海绵城市投资建设有限公司	应收账款质押	388,828.00
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	应收账款质押	58,788.00
荣成市中南建投发展有限公司	应收账款质押	72,000.00
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	土地使用权	40,000.00
平阳锦城置业有限公司	土地使用权	39,339.00
江阴苏泰房地产有限公司	土地使用权	88,610.00
镇江铭城置业有限公司	土地使用权	47,014.00
宁波中南锦时置业有限公司	土地使用权	56,482.33
佛山中武景熙置地有限公司	在建工程	16,118.43
广饶中南房地产有限公司	土地使用权在建工程及股权	10,719.09
重庆南佑房地产开发有限公司	土地使用权及房屋所有权	174,585.87
南充中南锦成房地产开发有限公司	土地使用权及房屋所有权	42,200.41
重庆南唐府房地产开发有限公司	土地使用权及房屋所有权 重庆南唐府房地产开发有限公司股权	148,911.00
文昌中南房地产开发有限公司	土地及在建工程	38,361.60
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房屋所有权及股权	60,588.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋所有权	44,995.00
南京市启洲房地产开发有限公司	土地使用权及股权	317,240.00
临沂锦琴房地产开发有限公司	在建工程	13,157.29
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	土地使用权	75,000.00
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	在建工程	23,766.87
武汉锦御中南房地产开发有限公司	在建工程及土地使用权	35,409.00
新津城南花源置业有限公司	土地使用权及房屋所有权	72,006.80
淄博锦泉置业有限公司	在建工程	27,704.00
泰安中南城市投资有限责任公司	土地使用权	26,935.50
淄博锦汇置业有限公司	土地使用权	19,246.11
泰安市高新区锦和置业有限公司	土地使用权	81,421.98
济南锦汇置业有限公司	土地使用权	55,280.00
泰安中南城市投资有限责任公司	土地使用权	31,095.11
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	土地及在建工程	42,062.67
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	土地	50,805.46
广西荣策房地产开发有限公司	土地抵押	53,928.17
镇江锦启和置业有限公司	土地使用权及股权	78,699.00
开封中南锦程置业有限公司	土地使用权	20,000.00

温州锦钰置业有限公司	土地使用权	120,000.00
苏州俊熙置业有限公司	土地使用权及股权	183,892.00
上海宙衡置业发展有限公司	土地使用权	16,400.00
镇江昱锦房地产开发有限公司	土地使用权	57,983.00
贵州锦盛置业有限公司	土地抵押	41,077.00
济宁锦鸿房地产开发有限公司	土地使用权	89,062.00
宁波杭州湾新区海闻置业有限公司	土地使用权	65,000.00
宁波奉化璟辰置业有限公司	土地使用权及股权	150,000.00
宁波璟泰置业有限公司	股权	10,000.00
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	土地使用权及在建工程	59,174.09
西安智晟达置业有限公司	西安智晟达置业有限公司股权 在建工程	32,399.00
西安中南嘉丰置业有限公司	西安莱兴置业有限公司股权 西安南兴置业有限公司股权	47,195.00
西安南兴置业有限公司	在建工程	55,000.00
泰安中南投资置业有限公司	土地使用权	10,980.60
杭州锦府置业有限公司	土地使用权及股权	300,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	290,896.00
丹阳中南房地产开发有限公司	土地使用权及股权	74,369.00
苏州昱成房地产开发有限公司	土地使用权及股权	161,619.13
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权/南通新世界持有的金锦 100%股权	117,337.34
梅州市中南辰熙房地产开发有限公司	土地使用权及股权	170,000.00
惠州锦昱嘉霖置业有限公司	惠州嘉霖智远房地产开发有限公司 100%股权	10,000.00
海门锦瑞置业有限公司	土地使用权及股权	29,744.30
海门锦汇置业有限公司	土地使用权	49,057.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋所有权	30,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋所有权	35,000.00
徐州璟悦房地产开发有限公司	土地使用权及股权	21,000.00
厦门钧联房地产开发有限公司	土地抵押	53,900.00
江苏中南建设集团股份有限公司	土地使用权	27,000.00
兴化中南企业管理有限公司	应收账款质押	92,000.00
兴化中南企业管理有限公司	应收账款质押	105,545.00
镇江新区金港房地产开发经营有限公司	土地抵押	105,545.00
威海锦展置业有限公司	土地使用权及在建工程	15,000.00
江苏中南建筑产业集团霍山投资有限公司	应收账款质押	117,449.12
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	股权、特许经营权及应收账款	3,432.00
荣成市中南建投发展有限公司	应收账款质押	8,000.00
江阴苏泰房地产有限公司	土地使用权	20,970.00
重庆锦腾房地产开发有限公司	土地使用权、房屋所有权及股权	43,824.00
长沙长夏雅苑房地产开发有限公司	股权	50,000.00
贵州锦荣置业有限公司	土地抵押及股权	122,940.00
西安中南嘉丰置业有限公司	股权	118,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	股权	41,000.00
南通市通州区锦煜置业有限公司	土地使用权及在建工程	53,478.00
南京中南锦城房地产开发有限公司	土地使用权及股权	364,500.00
成都中南世纪房地产开发有限公司	土地使用权及房屋所有权	298,312.47
宁波锦实投资有限公司	应收账款质押	726,326.22

(4) 截至 2020 年 6 月 30 日, 本集团为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下:

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2020 年 6 月 30 日, 本集团为商品房承购人的按揭贷款提供担保的余额为 5,102,476.16 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 2020 年 6 月 30 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
南通市华玺房地产有限公司	中国建设银行海门支行营业部	12,650,000.00	2019/9/9	2020/8/31
南通市中央创新区建设投资有限公司	中国建设银行海门支行营业部	46,680,000.00	2018/8/22	2021/7/30
台州星光耀房地产发展有限公司	中国建设银行海门支行营业部	26,551,305.00	2018/9/12	2020/10/28
海门市鼎熹置业有限公司	中国建设银行海门支行营业部	12,400,000.00	2018/11/30	2020/8/12
南京盛香园房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行营业部	11,955,000.00	2019/1/17	2020/12/31
南京盛香园房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行营业部	45,814,000.00	2019/1/18	2020/12/31
赣州润地置业有限公司	中国建设银行海门支行营业部	42,432,375.80	2019/1/29	2021/1/30
中交第三航务工程局有限公司	中国建设银行海门支行营业部	7,600,000.00	2019/5/6	2020/12/31
张马项目 A9 地块南区总承包工程	中国建设银行海门支行营业部	7,295,260.10	2019/9/6	2020/12/3
和记黄埔地产(成都)有限公司	中国建设银行海门支行营业部	10898.3	2019/9/30	2021/6/30
南充金科弘泰房地产开发有限公司	中国建设银行海门支行营业部	8,105,000.00	2019/10/29	2021/3/25
联晶智能电子有限公司	中国建设银行海门支行营业部	5,709,613.21	2019/11/20	2020/10/31
广东芯聚能半导体有限公司	中国建设银行海门支行营业部	5,164,409.17	2019/11/20	2020/10/31
陕西宗泰实业发展有限公司	中国建设银行海门支行营业部	3,000,000.00	2019/11/20	2020/7/15
上海万盛房地产有限公司	中国建设银行海门支行营业部	6,513,014.60	2020/1/9	2020/9/30
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行海门支行营业部	800,000.00	2020/3/10	2020/10/15
天津琅壹达企业管理有限公司	中国建设银行海门支行营业部	300,000.00	2020/3/17	2020/7/31
河南建业实景演出文化发展有限公司	中国建设银行海门支行营业部	571,500.00	2020/3/25	2020/9/30
淄博海叹号资产运营有限公司	中国建设银行海门支行营业部	2,171,532.96	2020/4/10	2020/10/1
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行海门支行营业部	800,000.00	2020/4/10	2020/11/5
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行海门支行营业部	800,000.00	2020/6/4	2020/12/15
上海新田投资有限公司	中国建设银行海门支行营业部	700,000.00	2020/6/11	2020/10/30
东阿县住房和城乡建设局	中国工商银行海门支行	10,000,000.00	2018/3/20	2020/9/15
仁寿县住房和城乡建设局	中国工商银行海门支行	7,570,000.00	2019/8/28	2021/2/1
西安市劳动保障监察支队	中国工商银行海门支行	2,090,000.00	2019/11/12	2020/11/30
中国土木工程集团有限公司	中国工商银行海门支行	1,000,000.00	2019/11/29	2020/8/15
西安市劳动保障监察支队	中国工商银行海门支行	2,600,000.00	2020/6/10	2020/12/31
西安市劳动保障监察支队	中国工商银行海门支行	2,500,000.00	2020/6/10	2020/12/31
西安国谊置业发展有限公司	中国银行海门支行	12,268,170.52	2018/5/3	2020/7/30
淮安市淮安区域投资有限公司	中国银行海门支行	6,000,000.00	2019/9/9	2020/8/5
东莞市桥头镇人民政府住房规划建设局	中国银行海门支行	3,000,000.00	2018/8/17	2020/8/17
海口市秀英区劳动保障监察大队	中国银行海门支行	1,532,368.36	2018/8/20	2020/8/17
海口市人力资源和社会保障局	中国银行海门支行	3,258,206.08	2018/8/20	2020/8/17
商务部国际经济合作事务局	中国银行海门支行	800,000.00	2019/7/4	2020/7/4
渭南市宝能置业有限公司	中国银行海门支行	3,279,552.50	2019/7/15	2022/3/1
盐城市城南新区开发建设投资有限公司	中国银行海门支行	20,707,925.07	2019/7/19	2020/12/23
绵阳市安州区住房和城乡建设局	中国银行海门支行	3,143,476.71	2019/8/8	2020/7/3
雌溪县人力资源和社会保障局	中国银行海门支行	8,577,000.00	2020/3/11	2021/3/11
宝能城市发展建设集团有限公司	中国银行海门支行	800,000.00	2020/5/8	2020/9/15
宝能城市发展建设集团有限公司	中国银行海门支行	800,000.00	2020/5/9	2020/9/15
上海圆泉房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司深圳分行	53,076,900.00	2019-06-17	2021-12-19
上海骏展房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司深圳分行	15,859,011.39	2019-06-10	2020-12-12
山西合生帝景建设有限公司	中国光大银行股份有限公司深圳分行	13,328,866.72	2019-05-21	2021-02-21
太原旭凰房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司深圳分行	36,338,150.27	2019-08-22	2020-08-22

南京安居保障房建设发展有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行	62,752,264.00	2020-01-07	2022-07-08
南京盛香园房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司深圳分行	15,031,000.00	2019-12-27	2022-12-27
滨海县卫生和计划生育委员会	上海银行股份有限公司深圳分行	100,000,000.00	2019-12-27	2020-12-27
郑州经济技术开发区城镇建设办公室	平安银行股份有限公司深圳分行	10,000,000.00	2019-11-28	2020-11-29
河北鼎嘉琪房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司深圳分行	11,280,000.00	2020-01-07	2022-01-08
天津碧宸房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司深圳分行	22,500,000.00	2020-03-05	2020-09-06
南京融杰房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司深圳华侨城支行	30,839,668.35	2020-03-13	2022-03-19
河南普霖实业有限公司	平安银行股份有限公司深圳分行	500,000.00	2019-12-30	2020-07-01
北京顺开房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司深圳分行	9,304,636.36	2020-01-10	2021-07-08
成都国宏腾实业有限公司	交通银行股份有限公司深圳分行	25,805,206.47	2020-06-12	2022-02-17
成都国宏腾实业有限公司	交通银行股份有限公司深圳分行	20,332,395.11	2020-06-12	2022-02-17
慈溪市新城河建设办公室	中信银行股份有限公司南通分行	100,000,000.00	2018/12/11	2021/12/11
滕州市住房和城乡建设局	兴业银行股份有限公司南通分行	30,000,000.00	2020/3/17	2021/1/10
杭州大江东产业集聚区公里管理所	江苏银行股份有限公司南通分行	50,000,000.00	2019/8/29	2020/12/31

(6) 截至 2020 年 6 月 30 日, 本集团不存在其他应披露的或有事项。

十四、资产负债表日后事项

2020 年 6 月 24 日公司 2019 年度股东大会审议通过了 2019 年度利润分配与分红派息方案, 公司 2019 年分红派息方案为: 以分红派息股权登记日股份数为基数, 向全体股东每 10 股派现金人民币 2.80 元 (含税)。2020 年 8 月 12 日 2019 年度分红派息方案实施完成, 本次分红派息股权登记日为: 2020 年 8 月 11 日, 除权除息日为: 2020 年 8 月 12 日。

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

本集团报告分部包括:

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

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

(2) 报告分部的财务信息

单位: 元

本期或本期期末	房地产分部	建筑施工分部	酒店及其他分部	分部间抵销	合计
营业收入	20,826,445,903.16	9,681,062,798.89	1,676,804,914.85	-2,491,335,417.85	29,692,978,199.05
其中: 对外交易收入	20,826,445,903.16	8,579,125,158.07	287,407,137.82		29,692,978,199.05
分部间交易收入		1,101,937,640.82	1,389,397,777.03	-2,491,335,417.85	
其中: 主营业务收入	20,388,930,934.52	9,678,399,066.35	1,753,522,043.85	-2,491,335,417.85	29,329,516,626.87
营业成本	16,786,462,141.38	8,605,983,327.91	1,359,052,359.99	-2,188,883,308.06	24,562,614,521.22
其中: 主营业务成本	16,602,905,613.44	8,605,449,588.65	1,353,662,170.54	-2,188,883,308.06	24,373,134,064.57
营业费用	1,569,651,784.70	478,981,106.10	453,800,549.15	-4,821,963.14	2,497,611,476.81
营业利润/(亏损)	3,460,239,680.92	288,125,126.74	-217,636,096.87	-297,630,146.65	3,233,098,564.14
资产总额	254,219,798,570.87	64,487,945,485.74	41,594,586,228.39	-334,399,255,015.64	322,903,075,269.36
负债总额	223,757,108,917.43	53,990,961,054.42	48,587,068,432.16	-334,399,255,015.64	288,935,883,388.37
补充信息:					
1.资本性支出	29,178,823.05	340,064,664.09	11,602,243.54		380,845,730.68

本期或本期期末	房地产分部	建筑施工分部	酒店及其他分部	分部间抵销	合计
2.折旧和摊销费用	98,081,338.73	112,679,098.06	54,257,645.99		265,018,082.78
3.折旧和摊销以外的非现金费用	81,700,803.85	13,616,762.45			95,317,566.30
4.资产减值损失	122,013,151.72	291,607,430.95	-249,065.99		413,371,516.68

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	3,017,351,545.57	3,017,351,545.57
其他应收款	116,360,691,051.80	101,939,251,371.43
合计	119,378,042,597.37	104,956,602,917.00

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
分红款	3,017,351,545.57	3,017,351,545.57
合计	3,017,351,545.57	3,017,351,545.57

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金款项	77,532,674.83	85,988,857.53
备用金、代扣代缴款项	71,981,926.97	8,388,437.46
合作方款项	39,027,396.30	39,027,396.30
政府机关款项	3,500,000.00	98,938.54
合并范围内关联方	109,671,799,117.56	96,601,123,444.82
合并范围外关联方	6,389,969,520.55	5,147,262,071.64
其他款项	385,165,075.36	337,042,799.73
合计	116,638,975,711.57	102,218,931,946.02

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	18,871,174.17	206,497,400.51	54,311,999.91	279,680,574.59
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-70,784,531.65	70,784,531.65		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	73,845,817.32		-15,621,999.88	
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 6 月 30 日余额	21,932,459.84	217,662,199.90	38,690,000.03	

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	17,711,411,640.12
1 至 2 年	9,818,419,460.52
2 至 3 年	19,775,680,755.33
3 至 4 年	19,864,342,125.72
4 至 5 年	49,202,353,670.25
5 年以上	266,768,059.63
合计	116,638,975,711.57

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账计提	279,680,574.59	-1,395,914.82				278,284,659.77
合计	279,680,574.59	-1,395,914.82				278,284,659.77

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	20,688,997,822.18	22,000,000.00	20,666,997,822.18	20,660,397,822.18	22,000,000.00	20,638,397,822.18
对联营、合营企业投资	1,258,955,560.94	0.00	1,258,955,560.94	1,112,823,429.41	0.00	1,112,823,429.41
合计	21,947,953,383.12	22,000,000.00	21,925,953,383.12	21,773,221,251.59	22,000,000.00	21,751,221,251.59

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
江苏通州湾中南城市开发建设有限公司	80,106,180.00					80,106,180.00	
南通中南商业发展有限公司	2,284,628.65					2,284,628.65	10,000,000.00
南通中南城购物中心管理有限公司	0.00	17,200,000.00				17,200,000.00	10,000,000.00
南通金石世苑酒店有限公司	0.00					0.00	2,000,000.00
江苏中南园林工程有限公司	10,958,800.00					10,958,800.00	
江苏中南建筑防水工程有限公司	5,525,577.05					5,525,577.05	
南通市中南商品混凝土有限公司	25,716,000.00					25,716,000.00	
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,637,811,477.51					5,637,811,477.51	
南通中昱建材有限公司	50,340,865.10					50,340,865.10	
南通中南谷投资管理有限公司	4,000,000.00					4,000,000.00	
中南建设区块链农业发展(深圳)企业(有限合伙)	68,000,000.00					68,000,000.00	

江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	311,155,275.15					311,155,275.15	
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
大 C&S 集团有限公司	44,828,305.20					44,828,305.20	
江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
上海中南锦时置业有限责任公司	136,346.04					136,346.04	
南通市中南建工设备安装有限公司	340,865.10					340,865.10	
滨海中南建设发展有限公司	51,114.62					51,114.62	
邯郸中南工程项目管理有限公司	56,204.87					56,204.87	
聊城市东昌府区中南建设发展有限公司	46,024.36					46,024.36	
宁波中南投资有限公司	46,024.36					46,024.36	
日照市中南园区运营发展有限公司	56,204.87					56,204.87	
三亚海绵城市投资建设有限公司	46,024.36					46,024.36	
兴化市兴中工程项目管理有限公司	102,229.23					102,229.23	
周口市中南工程项目管理有限公司	46,024.36					46,024.36	
上海锦冠房地产开发有限公司	377,558,469.16					377,558,469.16	
上海锦府房地产开发有限公司	630,586,107.98					630,586,107.98	
天津市富海房地产开发有限公司	24,083,804.00					24,083,804.00	
中南云锦（北京）房地产开发有限公司	50,605,982.40					50,605,982.40	
深圳中南置业有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
佛山中武景熙置地有限公司	6,889,692.22					6,889,692.22	
常熟中南磐锦房地产开发有限公司	40,000,000.00					40,000,000.00	
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	29,400,000.00					29,400,000.00	
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	1,124,636,986.30					1,124,636,986.30	
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	422,448,000.00					422,448,000.00	
中南镇江房地产开发有限公司	819,934,249.35					819,934,249.35	
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	628,950,930.00					628,950,930.00	
南京中南世纪城房地产开发有限公司	950,000,000.00					950,000,000.00	
南京中南仙邻时代商业管理有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
南京中南新锦城房地产开发有限公司	300,075,747.80					300,075,747.80	
南京中南花城房地产开发有限公司	598,608,953.77					598,608,953.77	
南京中南御锦城房地产开发	335,260,223.54					335,260,223.54	

有限公司							
南京中南锦城房地产开发有 限公司	225,000,000.00					225,000,000.00	
南京溧水万宸置业投资有限 公司	183,765,668.65					183,765,668.65	
南京常锦房地产开发有限公 司	143,037,967.57					143,037,967.57	
江苏中南世纪城房地产开发 有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			0.00	
南通中南新世界中心开发有 限公司	2,067,110,571.92	111,400,000.00				2,178,510,571.92	
海门中南世纪城开发有限公 司	458,520,217.47					458,520,217.47	
海门中南锦苑房地产开发有 限公司	400,000,000.00					400,000,000.00	
海门中南房地产开发有限公司	94,413,000.00					94,413,000.00	
南通中南世纪花城投资有限 公司	200,363,589.44					200,363,589.44	
南通锦益置业有限公司	252,799,286.42					252,799,286.42	
南通华城中南房地产开发有 限公司	184,842,909.50					184,842,909.50	
南通锦宏置业有限公司	35,136,346.04					35,136,346.04	
海门中南投资有限公司	60,000,000.00					60,000,000.00	
泰兴市中南世纪城房地产发 展有限公司	126,227,243.40					126,227,243.40	
杭州中南御锦置业有限公司	20,090,897.36					20,090,897.36	
东营中南城市建设投资有限 公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
广饶中南房地产有限公司	100,061,333.22					100,061,333.22	
青岛海湾新城房地产开发有 限公司	494,355,523.75					494,355,523.75	
青岛中南世纪城房地产业投 资有限公司	580,037,337.48					580,037,337.48	
武汉锦苑中南房地产开发有 限公司	51,659,551.80					51,659,551.80	
武汉锦御中南房地产开发有 限公司	51,045,319.64					51,045,319.64	
儋州中南城市开发有限公司	97,000,000.00					97,000,000.00	
儋州中南土地开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
文昌中南房地产开发有限公司	374,533,706.64					374,533,706.64	
文昌中南城市开发有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
乐东中南投资有限公司	48,500,000.00					48,500,000.00	
南充世纪城（中南）房地产开 发有限责任公司	500,000,000.00					500,000,000.00	
唐山中南国际旅游岛房地产 投资开发有限公司	189,369.50					189,369.50	
海门中南国际房产经纪有限 公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
中南世纪城（沈阳）房地产开 发有限公司	220,000,000.00					220,000,000.00	
营口中南世纪城房地产开发 有限公司	100,090,897.36					100,090,897.36	
大连中南世纪城市发展有限 责任公司	65,000,000.00					65,000,000.00	

安徽中盛建设投资有限公司	126,000,000.00					126,000,000.00	
合肥晟南置业有限公司	1,113,492.66					1,113,492.66	
嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司	407,463.17					407,463.17	
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	2,074,725.92					2,074,725.92	
宁波中璟置业有限公司	4,297,881.22					4,297,881.22	
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	204,519.06					204,519.06	
太仓中南锦城房地产开发有限公司	4,279,370.44					4,279,370.44	
泰安中南城市投资有限责任公司	2,230,582.58					2,230,582.58	
西安驰翔置业有限公司	5,584,630.77					5,584,630.77	
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	4,512,389.99					4,512,389.99	
云南盛荣房地产开发有限公司	4,770,667.49					4,770,667.49	
长沙长厦雅苑房地产开发有限公司	1,864,385.86					1,864,385.86	
杭州锦易置业有限公司	189,369.50					189,369.50	
成都中南世纪房产开发有限公司	8,548,767.92					8,548,767.92	
南通中南产城发展有限公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
中南珂缔缘体育文化产业有限公司	73,202,800.00					73,202,800.00	
沈阳中南恒誉房地产开发有限公司	3,671,589.41					3,671,589.41	
厦门中南德誉房地产开发有限公司	3,412,248.26					3,412,248.26	
利辛县锦瀚置业有限公司	2,599,977.49					2,599,977.49	
南通锦旅置业有限公司	3,124,406.62					3,124,406.62	
广西锦驰置业有限公司	3,003,210.14					3,003,210.14	
温州锦藤置业有限公司	3,141,354.81					3,141,354.81	
惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	3,818,360.15					3,818,360.15	
上海筑信房产经纪有限公司	65,524,244.17					65,524,244.17	
揭阳吉辰房地产开发有限公司	1,782,023.25					1,782,023.25	
杭州锦府置业有限公司	377,899.03					377,899.03	
杭州锦启置业有限公司	3,221,906.43					3,221,906.43	
淄博锦泉置业有限公司	405,888.21					405,888.21	
天津中南企业管理有限公司	489,210.79					489,210.79	
丹阳中南锦腾房地产开发有限公司	42,298.77					42,298.77	
菏泽中南花成置业有限公司	42,298.77					42,298.77	
西安伍雄置业有限公司	787,477.13					787,477.13	
儋州中南房地产开发有限公司	178,644.81					178,644.81	
贵阳锦腾置业有限公司	42,298.77					42,298.77	
成都中南锦腾房地产开发有限公司	181,794.72					181,794.72	
南充中南锦合房地产开发有限公司	151,495.60					151,495.60	
仁寿中南骏锦房地产开发有限公司	151,495.60					151,495.60	

重庆锦腾房地产开发有限公司	75,747.80					75,747.80	
泉州钧宏房地产开发有限公司	136,346.04					136,346.04	
厦门钧浩房地产开发有限公司	136,346.04					136,346.04	
嘉兴锦善置业有限公司	113,621.70					113,621.70	
上海宙衡置业发展有限公司	446,912.02					446,912.02	
济南锦汇置业有限公司	113,621.70					113,621.70	
泰安市高新区锦和置业有限公司	136,346.04					136,346.04	
泰安中南城市投资有限责任公司高新区分公司	227,243.40					227,243.40	
泰安中南投资置业有限公司	151,495.60					151,495.60	
临沂锦琴房地产开发有限公司	136,346.04					136,346.04	
青岛中南城房地产有限公司	136,346.04					136,346.04	
烟台鑫广置业有限公司	136,346.04					136,346.04	
淄博锦琴房地产有限公司	136,346.04					136,346.04	
蚌埠中南花苑房地产开发有限公司	113,621.70					113,621.70	
淮安中南世纪城房地产有限公司	356,014.66					356,014.66	
常熟中南金锦置地有限公司	681,730.20					681,730.20	
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	492,360.70					492,360.70	
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	333,290.32					333,290.32	
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	484,785.92					484,785.92	
张家港锦熙置地有限公司	159,070.38					159,070.38	
东台中南锦悦置业有限公司	113,621.70					113,621.70	
海门中南新锦信房地产开发有限公司	113,621.70					113,621.70	
潜江中南雅苑房地产开发有限公司	113,621.70					113,621.70	
西安威翔置业有限公司	901,398.82					901,398.82	
西安长岛新业置业有限公司	325,715.54					325,715.54	
西安智晟达置业有限公司	318,140.76					318,140.76	
郑州诚致置业有限公司	136,346.04					136,346.04	
郑州锦泽房地产开发有限公司	712,029.32					712,029.32	
昌江中南房地产开发有限公司	113,621.70					113,621.70	
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	113,621.70					113,621.70	
万宁中南城房地产发展有限责任公司	166,645.16					166,645.16	
贵州锦荣置业有限公司	560,533.72					560,533.72	
贵州锦盛置业有限公司	75,747.80					75,747.80	
宁波杭州湾新区海闻置业有限公司	507,510.26					507,510.26	
温州锦辰置业有限公司	477,211.14					477,211.14	
温州锦钰置业有限公司	939,272.72					939,272.72	
合计	20,638,397,822.18	128,600,000.00	100,000,000.00			20,666,997,822.18	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(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	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											
苏州开平房地产开发有限公司	322,539,783.80									322,539,783.80	
武汉中南锦悦房地产开发有限公司	15,264,913.54									15,264,913.54	
南京国资新城颐锦置业投资有限公司	50,508,555.69									50,508,555.69	
镇江颐润中南置业公司	21,968,951.62									21,968,951.62	
上海爵叙置业有限公司	7,484,518.18									7,484,518.18	
国信中南城市开发投资基金管理（北京）有限责任公司	9,977,339.24									9,977,339.24	
小计	427,744,062.07									427,744,062.07	
二、联营企业											
海门锦嘉置业有限公司	70,426,397.19									70,426,397.19	
宁波钱湖柏庭养老投资有限公司	350,000,000.00	148,132,000.00								498,132,000.00	
中南（深圳）房地产开发有限公司	13,945,777.21			81,044.94						14,026,822.15	
上海承泰信息科技股份有限公司	186,015,291.90			-2,080,121.37						183,935,170.53	
滁州中南运达投资基金合伙企业（有限合伙）	64,691,901.04			-792.04						64,691,109.00	
小计	685,079,367.34	148,132,000.00	0.00	-1,999,868.47						831,211,498.87	
合计	1,112,823,429.41	148,132,000.00		-1,999,868.47						1,258,955,560.94	0.00

(3) 其他说明

3、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	0	0		0
其他业务	52,650,008.88	0	111,586,062.71	0
合计	52,650,008.88	0	111,586,062.71	0

4、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		
权益法核算的长期股权投资收益	-1,999,868.47	-4,929,042.32
处置长期股权投资产生的投资收益	-15,621,999.88	
理财产品投资收益	27,078,084.08	21,773,315.26
收取资金占用费取得的投资收益	1,283,984.03	
其他投资收益	-878,579.55	
分红	197,869.38	
合计	10,059,489.59	16,844,272.94

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	287,077,410.86
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）	24,044,440.56
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	125,849,404.46
委托他人投资或管理资产的损益	27,265,177.77
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,816,166.69
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-65,829,112.04
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
减：所得税影响额	100,555,872.08
少数股东权益影响额	
合计	301,667,616.22

注：与合作伙伴事先约定在项目清算阶段退出合作获取收益是公司日常项目合作的一种形式，公司不将通过有关形式产生的长期股权处置收益视为非经常性损益。

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	9.11%	0.5449	0.5449
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.82%	0.4647	0.4647