

简称：中南建设

股票代码：000961



江苏中南建设集团股份有限公司

住所：江苏省海门市常乐镇

2021 年面向专业投资者 公开发行公司债券（第一期） 募集说明书

主承销商/簿记管理人/受托管理人



（住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层）

联席主承销商



（住所：济南市市中区经七路 86 号）

募集说明书签署日期：2021 年 3 月 12 日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

发行人主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；除承销机构以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织、落实相应的还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文

件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、江苏中南建设集团股份有限公司面向专业投资者公开发行不超过人民币 20 亿元的公司债券已获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]2112 号”文核准。

二、公司本次债券采取分期发行的方式，本期债券为首期发行，本期债券发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元），不设基础发行规模。

三、本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，公众投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。本期债券发行完毕后，也将仅限于专业投资者范围内交易流通。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，公众投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

四、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

五、本公司截至 2020 年 9 月末合并报表中所有者权益为 374.09 亿元，合并报表口径的资产负债率为 89.02%，母公司口径的资产负债率为 91.65%；本期债券上市前，本公司 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 6.87 亿元、21.93 亿元、41.63 亿元及 36.85 亿元，2017 年、2018 年和 2019 年实现的年均可分配利润为 23.48 亿元，不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

六、公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

七、发行人目前资产质量良好，盈利能力和现金获取能力较强，能够按时偿付债务本息，在未来的业务经营中，公司将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到一定影响。

八、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

九、本期债券为无担保债券。经东方金诚国际信用评估有限公司及大公国际资信评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，本期债券信用风险很低。在本期债券评级的信用等级有效期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用状况。

十、经东方金诚国际信用评估有限公司及大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，评级展望稳定。根据中国证券登记结算有限公司《关于发布〈质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017 年修订版）〉有关事项的通知》，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件，在债券上市后不能进行质押式回购交易。

十一、2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司合并报表资产负债率分别为 89.82%、91.69%、90.77%和 89.02%。总体来看，公司近年来房地产开发业务发展速度较快，债务融资规模较大，资产负债水平较高。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到一定影响。

十二、2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年三季度末，公司存货分别为 1,109.85 亿元、1,350.03 亿元、1,655.87 亿元和 1,798.42 亿元，占流动资产的比例分别为 67.30%、63.71%、65.60%和 61.04%。存货主要包括房地产开发业务的开发成本、开发产品及建筑施工业务的施工成本。若未来房地产行业供需关系改变导致公司销售状况波动，或建筑施工业务市场需求萎缩，公司日常经营可能受到一定影响。

截至 2020 年三季度末，公司存货跌价准备余额 33,688.59 万元。由于发行人存货中大部分为房地产项目的开发成本和开发产品，未来如果部分城市房地产价格大幅下滑，发行人将面临存货跌价的风险。

十三、截至 2020 年三季度末，发行人应收账款为 120.98 亿元。应收账款主要来源于建筑业务的工程款项和质保金等。施工单位的工作特点及工程项目的决算要求，决定了施工的进度与相应工程款的结算之间会存在一定的时滞与差额，因此整个行业的应收账款余额相对较高。随着发行人经营规模的扩大，部分建筑委托方可能会出现经营财务状况和信用情况的变化，应收账款在一定程度上存在发生坏账损失的可能。尽管发行人承接业务时对客户的支付能力进行严格评审，并加强应收账款的管理，且按照规定对应收账款计提了坏账准备，但仍然有可能受一些无法预计的因素影响，产生应收账款无法收回的风险。

十四、房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，受政府政策的影响较

大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成一定影响。

近年来，新一轮房地产调控政策密集出台，各地政府接连出台限购限贷政策，一二线城市房价和销量迅速降温。随着近年宏观调控政策的逐步加强，房地产行业不断成熟，企业分化加剧、集中度提高，同时行业竞争也更加激烈。在竞争激烈的市场下，尤其是三四线城市，高位库存的去化，导致房价下行的压力较大。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十五、报告期内，发行人房地产业务收入主要来源于江苏省。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人在江苏省房地产业务收入占房地产业务收入比例分别为 67.33%、77.33%、52.32%和 49.03%。江苏省 GDP 总量、人均可支配收入均在我国各省市地区中排名前列，2019 年 GDP 增长率为 6.1%。江苏省房地产市场总体处于需求大于供给的状态，未来去库存化压力较小。从价格来看，江苏省住宅商品房售价稳步提升，2010-2018 年复合增长率分别达到 6.32%及 8.02%。从套数来看，近十年两省商品住宅销售套数一直远多于竣工套数，市场需求旺盛，去库存渠道顺畅。发行人通过加强市场前期研究、谨慎确定产品定位、提升产品附加价值、与万科等国内一流房地产企业合作开发等方式增强在区域内的竞争力。但未来一段时间内若江苏地区房地产市场整体出现大幅波动，或竞争加剧，发行人经营业绩仍可能会受到一定影响。

于 2020 年三季度末，发行人存货账面价值为 1,798.42 亿元，占公司总资产的 52.80%。公司房地产开发项目主要集中在江苏、浙江、四川和山东，其中位于江苏省内的项目主要分布于南通、南京、常熟、苏州等市；位于浙江省的项目主要分布于杭州、宁波、温州等城市；位于四川省内的项目主要分布于成都；位于山东省内的项目主要分布于青岛、临沂、烟台等城市。发行人存货区域分布较为

集中，若上述区域或城市房地产市场出现大幅波动，发行人经营业绩可能会受到不利影响。

公司在三四线城市的存货占房地产存货总额的比例较高，未来若三四线城市市场调整，发行人在项目销售、资金回收等方面将受到一定影响。

十六、截至 2020 年三季度末，发行人受限制资产合计 1,040.22 亿元，占发行人总资产的 30.54%，受限资产不包含已预售的存货。受限资产规模较大，存在一定的流动性风险。发行人的受限资产主要为土地类资产，主要用于与之对应的房地产开发项目融资，随着相关房地产项目完成销售，将会正常完成解抵押。上述融资行为属于房地产行业的常规经营方式，不会对公司业绩及本期债券偿付能力产生重大影响。

十七、截至 2020 年三季度末，发行人有息负债¹共 807.83 亿元。其中，最近 1-6 个月及 6-12 个月，发行人需要偿付的金额分别为 108.11 亿元和 151.51 亿元，发行人在 2021 年债务偿付金额较高，有一定的偿付风险，发行人已于本募集说明书“第六节、六、有息负债情况”披露发行人到期债务还款计划。

虽然发行人营业收入及经营性现金流情况良好，能够满足发行人未来的集中偿付压力，但由于发行人在建及拟建项目投资规模较大，有息债务可能进一步扩张，发行人债务规模存在持续增长的风险，偿债压力有继续上升的风险。

本期债券预计于 2021 年完成发行，预计于 2023-2025 年偿付，目前公司需要在 2022-2024 年偿付的长期负债金额较少，目前的债务期限结构对本期债券偿付不会产生重大影响。

十八、截至 2020 年三季度末，控股股东中南城建持有的公司股份合计 205,682.24 万股，其中已质押 123,944.34 万股，占公司总股份的 32.69%，占持有股份的 60.26%，股份质押率较高。中南城建通过质押上市公司股份获得的资金主要用于补充其他下属公司的日常经营所需的流动资金。若中南城建无法如期还款，则公司的控股股东和实际控制人的持股比例存在因相关交易对方或债权人实现质权而变化，甚至引发控股股东、实际控制人变动的风险。

¹有息负债=长期借款+应付债券+短期借款+一年内到期的非流动负债

中南城建整体最近三年及一期经营状况良好，偿债能力较强；中南城建商业信誉良好，不存在逾期未偿还贷款的情形，其质押的股份亦未出现过质权人实现质权的情形，公司的控股股东和实际控制人的持股比例因中南城建所持有的股份设有质押而发生变化的可能性较小，不会对公司经营的稳定性及本期债券的还本付息造成重大影响。

十九、公司所从事的建筑总承包业务存在固有风险，尽管公司已按照行业标准采取各种安全防护措施，其从事承包业务时仍可能由于恶劣的天气、复杂的施工条件等原因，而面临无法预测的危险，可能导致人员伤亡、财产或生产设施的损失、业务中断、发行人的声誉及品牌形象受损，并受到相关政府主管部门处罚及承担相应的法律责任。若发生上述事件，可能会损害发行人的声誉并可能会对发行人的相关业务资质和经营造成不利影响。

二十、公司建筑施工和房地产开发业务在建项目较多，后续所需资金规模较大，未来面临一定的筹资压力；公司有息债务规模较大，债务负担较重；公司短期有息债务持续增加，存在一定的短期偿债压力。

二十一、报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-37.34 亿元、-126.50 亿元、-133.81 亿元和-84.09 亿元。公司 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司股权收购等投资支出较大所致。未来，如果发行人未能合理控制投资规模，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

二十二、截至 2020 年 9 月末，公司在建项目共计 271 个，投资总额 4,639.37 亿元，已投资 3,695.19 亿元，尚需投资 944.18 亿元。拟建项目共计 45 个，计划总投资 542.33 亿元。虽然发行人在建、拟建项目投资额处于合理的范围内，但总体规模仍较大，存在投资资金是否能够及时满足的风险。

二十三、报告期内，公司的投资收益分别为 61,402.78 万元、57,900.91 万元、209,168.37 万元和 210,259.27 万元，占利润总额的比例分别为 59.41%、18.98%、33.98%和 40.34%，投资收益波动较大。公司的投资收益主要来自处置子公司股权的非经常性损益及对联营企业和合营企业的投资收益，未来如果联营、合营企业的经营成果发生较大波动，对发行人未来的投资收益及净利润可能产生较大影

响。

二十四、2017-2019 年及 2020 年三季度末，发行人的合、联营公司数量分别为 29 家、100 家、138 家和 170 家，发行人对合、联营公司的投资体现在资产负债表中“长期股权投资”科目。报告期内，长期股权投资科目余额分别为 15.30 亿元、68.93 亿元、134.86 亿元和 202.56 亿元。合、联营公司数量迅速上升主要由于发行人合作开发项目上升导致。发行人对合作开发项目不能实现控制，因此若合作开发项目未来经营情况发生较大波动，可能导致发行人面临长期股权投资减值的风险。

二十五、2018 年 12 月，发行人控股股东中南控股集团有限公司及公司全资子公司青岛中南世纪城房地产业投资有限公司向山东省高级人民法院提交与青岛市李沧区人民政府、青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会、青岛市李沧区湘潭路街道办事处南岭社区居民委员会合同纠纷的民事起诉状。案件已经于 2019 年 11 月 25 日一审判决，截至本募集说明书签署日，原、被告均已提起上诉，因此对公司期后收入和利润的可能影响暂不确定。

2019 年 12 月，发行人全资子公司中南建筑向辽宁省营口市中级人民法院提交与营口市熊岳城市建设发展有限公司、营口经济技术开发区管委会合同纠纷的民事起诉状，辽宁省营口市中级人民法院已经受理前述案件。截至本募集说明书签署日，上述案件已经开庭 1 次，尚未有生效判决或裁定，对公司期后收入和利润的可能影响暂不确定。

二十六、发行人于 2020 年 6 月 29 日召开 2019 年度股东大会，通过累积投票方式选举姚可、唐晓东、胡红卫、石军、华志伟为公司第八届董事会董事，任期至第八届董事会任期届满。发行人董事会成员共计 11 人，此次变动人数为 5 人，此次董事变更属于发行人正常的人事变动，不会对发行人日常经营和偿债能力造成实质影响。

二十七、发行人于 2018 年 12 月 28 日召开了第七届董事会第三十六次会议及第七届监事会第十一次会议，审议通过《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的议案》，决定自 2018 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并对相应的会计政策进行调整。根据

公司 2018 年 9 月 30 日合并报表模拟测算，该会计政策变更将增加公司所有者权益 14.82 亿元，增加 2018 年 1-9 月净利润 0.72 亿元。

二十八、发行人分别于 2018 年 12 月 11 日和 2018 年 12 月 28 日召开第七届董事会第三十四次会议和 2018 年第十三次临时股东大会，审议通过了《关于受让控股股东合作投资的部分房地产业务子公司股权的关联交易的议案》。发行人及其控股子公司拟受让控股股东中南控股持有的南通锦益 49% 股权，南京御锦城 14.18% 股权，南京花城 46.92% 股权，苏州锦城 39.86% 股权，交易价格合计 71,618 万元。交易不涉及标的公司债权债务转移，交易完成后，不会导致公司合并财务报表合并范围变更。

二十九、本期债券存续期间，若发生以下事项，视同触发交叉违约保护条款，需要启动投资者保护机制：发行人及合并范围内子公司任何一笔债券违约（包括债务融资工具、企业债券、公司债券、境外债券等）；或发行人及合并范围内子公司没有清偿到期应付的任何债务（包括但不限于金融机构贷款、承兑汇票，或其他债务融资），且单独或累计的总金额达到或超过：（1）各货币折人民币 30,000 万元；或（2）发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产的 1%。

三十、截至 2020 年 6 月末，发行人及控股子公司实际对外担保余额为 126.58 亿元，占净资产的 33.84%，存在一定或有负债风险。

三十一、根据本期债券评级报告关注点，受新冠肺炎疫情疫情影响，2020 年一季度公司房地产及建筑施工项目销售及结算进度有所放缓，回款受到不利影响，且在建、拟建项目及拿地所需资金规模较大，未来将面临较大的资金筹措压力；公司未来可售面积中三四线城市项目占比较高，在当前房地产市场调控的环境下，部分弱三四线城市项目未来面临的销售去化压力将加大；合作开发项目增多导致公司其他应收款显著增长且规模较大，存在资金占压，受限资产规模仍较大，对资产流动性和再融资能力形成不利影响；有息债务持续增加且规模较大，债务负担较重，若考虑债券回售因素，未来两年面临的集中偿付压力较大。

三十二、发行人为深圳证券交易所上市公司，于 2017 年-2019 年，在深市上市公司年度信息披露考核中，发行人的信息披露质量考核结果分别为 C、C、C，发行人的信息披露质量可能会影响投资人信息获取需求的满足。

三十三、根据经济观察网 2018 年 11 月 17 日报道文章《中南建设董事长遭实名举报：子公司破产案涉嫌虚假破产、隐匿会计凭证》，发行人实际控制人陈锦石因海门中南国际置业顾问有限公司破产纠纷一事被自然人陈琳向南通市公安局实名举报。上述举报所涉及的中南国际置业顾问有限公司强制清算事宜尚未审理完成，发行人曾于 2017 年 9 月 27 日就上述纠纷详细回复了深圳证券交易所问询。根据中南建设 2019 年度报告，发行人及发行人实际控制人已完成清算，诉讼判决履行完毕。

提示投资者对上述事项予以关注。

目录

| | |
|----------------------------------|-----------|
| 声明 | 1 |
| 重大事项提示 | 3 |
| 目录 | 12 |
| 释义 | 15 |
| 第一节 发行概况..... | 25 |
| 一、发行概况..... | 25 |
| 二、本期债券发行及上市安排..... | 25 |
| 三、本期债券发行的有关机构..... | 31 |
| 四、认购人承诺..... | 34 |
| 五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系..... | 34 |
| 第二节 风险因素..... | 36 |
| 一、本期债券的投资风险..... | 36 |
| 二、发行人的相关风险..... | 37 |
| 第三节 发行人及本期债券的资信状况..... | 48 |
| 一、信用评级..... | 48 |
| 二、发行人主要资信情况..... | 51 |
| 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施..... | 54 |
| 一、增信机制..... | 54 |
| 二、偿债计划..... | 54 |
| 三、偿债资金来源..... | 55 |
| 四、偿债应急保障方案..... | 56 |
| 五、偿债保障措施..... | 57 |
| 六、违约责任及解决措施..... | 59 |
| 七、诉讼、仲裁、或其他争议解决机制..... | 62 |
| 第五节 发行人基本情况..... | 63 |
| 一、发行人概况..... | 63 |
| 二、发行人的股东情况..... | 68 |
| 三、发行人控股股东和实际控制人基本情况..... | 69 |
| 四、发行人与控股股东的独立性..... | 72 |
| 五、发行人组织结构、治理结构和管理机构及下属公司情况..... | 73 |
| 六、关联方及关联交易情况..... | 116 |
| 七、发行人董事、监事、高级管理人员情况..... | 158 |

| | |
|---|------------|
| 八、发行人主要业务基本情况..... | 163 |
| 九、发行人所处行业状况..... | 195 |
| 十、发行人发展战略..... | 213 |
| 十一、发行人违法违规情况..... | 215 |
| 十二、发行人资金占用及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况..... | 217 |
| 十三、信息披露事务管理..... | 218 |
| 第六节 财务会计信息..... | 222 |
| 一、最近三年及一期的财务报表..... | 222 |
| 二、报告期内会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况..... | 229 |
| 三、合并报表范围..... | 238 |
| 四、最近三年及一期的财务指标及非经常性损益情况..... | 255 |
| 五、管理层讨论与分析..... | 257 |
| 六、有息负债情况..... | 329 |
| 七、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化..... | 331 |
| 八、对外担保情况..... | 332 |
| 九、发行人涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项..... | 335 |
| 十、发行人受限制资产情况..... | 338 |
| 十一、未履行完毕的不可撤销保函情况..... | 341 |
| 十二、资产负债表日后事项..... | 344 |
| 第七节 募集资金运用..... | 347 |
| 一、本期债券募集资金规模..... | 347 |
| 二、本期债券募集资金运用计划..... | 347 |
| 三、发行人已发行债券募集资金使用情况..... | 351 |
| 第八节 债券持有人会议..... | 353 |
| 一、总则..... | 353 |
| 二、债券持有人会议的职权..... | 353 |
| 三、债券持有人会议召开的情形..... | 354 |
| 四、债券持有人会议的召集..... | 355 |
| 五、债券持有人会议的通知..... | 357 |
| 六、债券持有人会议的召开与表决..... | 359 |
| 七、法律适用和争议解决..... | 361 |
| 八、债券持有人会议决议的适用性..... | 361 |
| 九、附则..... | 361 |
| 第九节 债券受托管理人..... | 362 |
| 一、债券受托管理人..... | 362 |

| | |
|---------------------------------|------------|
| 二、《债券受托管理协议》主要内容..... | 362 |
| 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明..... | 376 |
| 一、发行人声明..... | 376 |
| 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明..... | 378 |
| 三、牵头主承销商声明..... | 394 |
| 四、联席主承销商声明..... | 395 |
| 五、发行人律师声明..... | 396 |
| 六、审计机构声明..... | 397 |
| 七、信用评级机构声明..... | 398 |
| 八、受托管理人声明..... | 400 |
| 第十一节 备查文件 | 401 |

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

一、简称

| | | |
|-----------------|---|---------------------------|
| 发行人、本公司、公司、中南建设 | 指 | 江苏中南建设集团股份有限公司 |
| 中南集团 | 指 | 中南控股集团有限公司 |
| 中南城建 | 指 | 中南城市建设投资有限公司 |
| 大连金牛 | 指 | 大连金牛股份有限公司 |
| 中南建筑 | 指 | 江苏中南建筑产业集团有限责任公司，发行人之子公司 |
| 中南建工 | 指 | 南通市中南建工设备安装有限公司，发行人之子公司 |
| 中南云锦 | 指 | 中南云锦（北京）房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 上海锦冠 | 指 | 上海锦冠房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 上海锦府 | 指 | 上海锦府房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 上海纳铭 | 指 | 上海纳铭国际贸易有限公司，发行人之子公司 |
| 南通新世界 | 指 | 南通中南新世界中心开发有限公司，发行人之子公司 |
| 南通西拓 | 指 | 南通西拓房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 南通锦庭 | 指 | 南通锦庭置业有限公司，发行人之子公司 |
| 南通锦宏 | 指 | 南通锦宏置业有限公司，发行人之子公司 |
| 南通锦益 | 指 | 南通锦益置业有限公司，发行人之子公司 |
| 南通华城 | 指 | 南通华城中南房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 南通世纪花城 | 指 | 南通中南世纪花城投资有限公司，发行人之子公司 |
| 如东锦辰 | 指 | 如东中南锦辰房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 南京新锦城 | 指 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 南京中南世纪城 | 指 | 南京中南世纪城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 南京花城 | 指 | 南京中南花城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 南京御锦城 | 指 | 南京中南御锦城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 苏州中南世纪城 | 指 | 苏州中南世纪城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 苏州锦城 | 指 | 苏州中南锦城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 张家港锦熙 | 指 | 张家港锦熙置地有限公司，发行人之子公司 |
| 张家港青禾 | 指 | 张家港当代青禾置业有限公司，发行人之子公司 |
| 太仓中南世纪城 | 指 | 太仓中南世纪城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 太仓锦城 | 指 | 太仓中南锦城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |

| | | |
|---------|---|---------------------------|
| 常熟中南世纪城 | 指 | 常熟中南世纪城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 常熟御锦城 | 指 | 常熟中南御锦城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 常熟锦苑 | 指 | 常熟中南锦苑房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 常熟金锦 | 指 | 常熟中南金锦置地有限公司，发行人之子公司 |
| 无锡雅苑 | 指 | 无锡中南雅苑置地有限公司，发行人之子公司 |
| 江阴苏泰 | 指 | 江阴苏泰房地产有限公司，发行人之子公司 |
| 昆山中南世纪城 | 指 | 昆山中南世纪城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 昆山锦城 | 指 | 昆山中南锦城房地产开发有限责任公司，发行人之子公司 |
| 盐城中南世纪城 | 指 | 盐城中南世纪城房地产投资有限公司，发行人之子公司 |
| 盐城雅苑 | 指 | 盐城中南雅苑房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 淮安中南世纪城 | 指 | 淮安中南世纪城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 淮安亿鸿 | 指 | 淮安亿鸿房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 中南镇江 | 指 | 中南镇江房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 镇江新锦城 | 指 | 镇江中南新锦城房地产发展有限公司，发行人之子公司 |
| 丹阳中南 | 指 | 丹阳中南房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 泰兴中南世纪城 | 指 | 泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司，发行人之子公司 |
| 锦秀机械 | 指 | 南通锦秀机械设备安装有限公司，发行人之子公司 |
| 中昱建材 | 指 | 南通中昱建材有限公司，发行人之子公司 |
| 青岛爱居 | 指 | 青岛爱居贸易有限公司，发行人之子公司 |
| 青岛中南城 | 指 | 青岛中南城房地产有限公司，发行人之子公司 |
| 青岛海湾新城 | 指 | 青岛海湾新城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 烟台鑫广 | 指 | 烟台鑫广置业有限公司，发行人之子公司 |
| 临沂锦琴 | 指 | 临沂锦琴房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 菏泽花成 | 指 | 菏泽中南花成置业有限公司，发行人之子公司 |
| 潍坊锦悦 | 指 | 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 潍坊锦城 | 指 | 潍坊市中南锦城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 济宁锦琴 | 指 | 济宁锦琴房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 东营中南 | 指 | 东营中南城市建设投资有限公司，发行人之子公司 |
| 寿光中南 | 指 | 寿光中南房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 广饶中南 | 指 | 广饶中南房地产有限公司，发行人之子公司 |
| 泰安中南 | 指 | 泰安中南城市投资有限责任公司，发行人之子公司 |
| 海门中南世纪城 | 指 | 海门中南世纪城开发有限公司，发行人之子公司 |

| | | |
|---------|---|----------------------------|
| 海门锦苑 | 指 | 海门中南锦苑房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 文昌中南 | 指 | 文昌中南房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 万宁中南 | 指 | 万宁中南城房地产发展有限责任公司，发行人之子公司 |
| 安庆中盛 | 指 | 安庆中盛房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 儋州中南 | 指 | 儋州中南房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 沈阳屹盛 | 指 | 沈阳中南屹盛房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 沈阳乐加 | 指 | 沈阳中南乐加房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 沈阳中南世纪城 | 指 | 中南世纪城（沈阳）房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 营口中南世纪城 | 指 | 营口中南世纪城房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 武汉锦御 | 指 | 武汉锦御中南房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 武汉锦苑 | 指 | 武汉锦苑中南房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 杭州锦望 | 指 | 杭州中南锦望置业有限公司，发行人之子公司 |
| 杭州御锦 | 指 | 杭州中南御锦置业有限公司，发行人之子公司 |
| 诸暨璟石 | 指 | 诸暨璟石置业有限公司，发行人之子公司 |
| 宁波建宇 | 指 | 宁波经济技术开发区建宇置业有限公司，发行人之子公司 |
| 镇江颐润 | 指 | 镇江颐润中南置业公司，发行人之子公司 |
| 绍兴锦嘉 | 指 | 绍兴锦嘉置业有限公司，发行人之子公司 |
| 嘉兴锦乐嘉 | 指 | 嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 嘉兴锦域 | 指 | 嘉兴锦域置业有限公司，发行人之子公司 |
| 嘉兴锦善 | 指 | 嘉兴锦善置业有限公司，发行人之子公司 |
| 嘉兴锦启 | 指 | 嘉兴锦启置业有限公司，发行人之子公司 |
| 慈溪中琅 | 指 | 慈溪中琅置业有限公司，发行人之子公司 |
| 马鞍山御锦 | 指 | 马鞍山中南御锦房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 利辛锦瀚 | 指 | 利辛县锦瀚置业有限公司，发行人之子公司 |
| 开封锦程 | 指 | 开封中南锦程置业有限公司，发行人之子公司 |
| 开封晖达 | 指 | 开封晖达中南置业有限公司，发行人之子公司 |
| 云南盛荣 | 指 | 云南盛荣房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 昆明锦腾 | 指 | 昆明锦腾置业有限公司，发行人之子公司 |
| 西安智晟达 | 指 | 西安智晟达置业有限公司，发行人之子公司 |
| 西安长岛 | 指 | 西安长岛新业置业有限公司，发行人之子公司 |
| 西安嘉丰 | 指 | 西安中南嘉丰置业有限公司，发行人之子公司 |
| 西安伍雄 | 指 | 西安伍雄置业有限公司，发行人之子公司 |

| | | |
|----------|---|----------------------------|
| 成都骏锦 | 指 | 成都中南骏锦房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 成都世纪 | 指 | 成都中南世纪房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 成都锦腾 | 指 | 成都中南锦腾房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 成都中鼎 | 指 | 成都中鼎嘉和置业有限公司，发行人之子公司 |
| 成都安居 | 指 | 成都中南安居房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 南充锦业 | 指 | 南充中南锦业置业有限公司，发行人之子公司 |
| 仁寿骏锦 | 指 | 仁寿中南骏锦房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 海生龙湖园 | 指 | 海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 佛山中武 | 指 | 佛山中武景熙置地有限公司，发行人之子公司 |
| 金丰环球 | 指 | 金丰环球装饰工程（天津）有限公司，发行人之关联方 |
| 北京土木 | 指 | 北京城建中南土木工程集团有限公司，发行人之关联方 |
| 中南市政 | 指 | 北京城建中南市政工程有限公司，发行人之关联方 |
| 中南岩土 | 指 | 北京城建中南岩土工程有限公司，发行人之关联方 |
| 易辰代理 | 指 | 青岛易辰地产经纪有限公司，发行人之关联方 |
| 中南文体 | 指 | 南通中南文体产业有限公司，发行人之关联方 |
| 中南工业 | 指 | 南通中南工业投资有限责任公司，发行人之关联方 |
| 灵源电力 | 指 | 南通灵源电力设备有限公司，发行人之关联方 |
| 宿州碧盈 | 指 | 宿州碧盈房地产开发有限公司，发行人之关联方 |
| 海门锦嘉 | 指 | 海门锦嘉置业有限公司，发行人之关联方 |
| 中南装饰 | 指 | 江苏中南建设装饰有限公司，发行人之关联方 |
| 磐石投资 | 指 | 南通磐石投资有限公司，发行人之关联方 |
| 中南新材料 | 指 | 江苏中南新材料有限公司，发行人之关联方 |
| 茂创投资 | 指 | 上海中南茂创投资有限公司，发行人之关联方 |
| 南通泓锦 | 指 | 南通泓锦服饰有限公司，发行人之关联方 |
| 南通汇源典当 | 指 | 南通汇源典当有限公司，发行人之关联方 |
| 上海中南源地 | 指 | 上海中南源地股权投资基金管理有限公司，发行人之关联方 |
| 上海锦启 | 指 | 上海锦启科技有限公司，发行人之关联方 |
| 南充市世纪城物业 | 指 | 南充市世纪城物业管理有限公司，发行人之关联方 |
| 海门中南物业 | 指 | 海门中南物业管理有限公司，发行人之关联方 |
| 镇江世纪城物业 | 指 | 镇江世纪城物业管理有限公司，发行人之关联方 |
| 海南中南物业 | 指 | 海南中南物业服务服务有限公司，发行人之关联方 |
| 南通锦力 | 指 | 南通锦力置业有限公司，发行人之关联方 |

| | | |
|-----------------------|---|-------------------------------|
| 江苏环宇建筑 | 指 | 江苏环宇建筑设备制造有限公司，发行人之关联方 |
| 南通飞宇 | 指 | 南通飞宇电器设备有限公司，发行人之关联方 |
| 江苏中南物业 | 指 | 江苏中南物业服务集团有限公司，发行人之关联方 |
| 南通中南高科产业园 | 指 | 南通中南高科产业园管理有限公司，发行人之关联方 |
| 青岛易辰地产 | 指 | 青岛易辰房地产经纪有限公司，发行人之关联方 |
| 江苏神宇集成 | 指 | 江苏神宇集成房屋有限公司，发行人之关联方 |
| 南通中南建工 | 指 | 南通中南建工装饰装璜有限公司，发行人之关联方 |
| 成都世纪中南 | 指 | 成都世纪中南房地产开发有限公司，发行人之关联方 |
| 昆明中樾 | 指 | 昆明中樾置业有限公司，发行人之关联方 |
| 常熟市南碧 | 指 | 常熟市南碧房地产开发有限公司，发行人之关联方 |
| 常熟冠城宏翔 | 指 | 常熟冠城宏翔房地产有限公司，发行人之关联方 |
| 南京融创 | 指 | 南京中南融创置业有限公司，发行人之关联方 |
| 绿地奉瑞 | 指 | 上海绿地奉瑞置业有限公司，发行人之关联方 |
| 徐州鑫众 | 指 | 徐州鑫众房地产开发有限公司，发行人之关联方 |
| 佛山昱辰 | 指 | 佛山昱辰房地产开发有限公司，发行人之关联方 |
| 常熟市共筑 | 指 | 常熟市共筑房地产有限公司，发行人之关联方 |
| 南通弘创 | 指 | 南通弘创置业有限公司，发行人之关联方 |
| 南通万鹏 | 指 | 南通万鹏房地产有限公司，发行人之关联方 |
| 青岛中南 | 指 | 青岛中南置业有限公司，发行人之关联方 |
| 文昌假日 | 指 | 文昌假日管理有限公司，发行人之关联方 |
| 南通中南体育 | 指 | 南通中南体育会展中心管理有限公司，发行人之关联方 |
| 上海莘齐 | 指 | 上海莘齐实业有限公司，发行人之关联方 |
| 南通锦海建筑 | 指 | 南通锦海建筑工程有限公司，发行人之关联方 |
| 海门中南国际置业 ² | 指 | 海门中南国际置业顾问有限公司，发行人之关联方 |
| 南通市碧桂园城东置业 | 指 | 南通市碧桂园城东置业有限公司，发行人之关联方 |
| 南通锦恒 | 指 | 南通锦恒置业有限公司，发行人之关联方 |
| 太仓雅苑 | 指 | 太仓中南雅苑房地产开发有限公司，发行人之关联方 |
| 青岛锦琴 | 指 | 青岛中南锦琴房地产开发合伙企业（有限合伙），发行人之关联方 |
| 海门义高动力 | 指 | 海门义高动力机械有限公司，发行人之关联方 |

²海门中南国际置业顾问有限公司是 2017 年度发行人的关联方，公司已注销。

| | | |
|-----------|---|--------------------------|
| 杭州中南高科产业园 | 指 | 杭州中南高科产业园管理有限公司，发行人之关联方 |
| 南通市华昌房地产 | 指 | 南通市华昌房地产有限公司，发行人之关联方 |
| 磐石新能源 | 指 | 江苏磐石新能源开发有限公司，发行人之关联方 |
| 中南盾构 | 指 | 北京城建中南盾构工程有限公司，发行人之关联方 |
| 青岛中南物业 | 指 | 青岛中南物业管理有限公司，发行人之关联方 |
| 常熟万中城 | 指 | 常熟万中城房地产有限公司，发行人之参股公司 |
| 常熟市碧桂园 | 指 | 常熟市碧桂园房地产开发有限公司，发行人之参股公司 |
| 上海顺碧 | 指 | 上海顺碧房地产开发有限公司，发行人之参股公司 |
| 常熟中置 | 指 | 常熟中置房地产有限公司，发行人之参股公司 |
| 苏州开平 | 指 | 苏州开平房地产开发有限公司，发行人之参股公司 |
| 天生桥旅游 | 指 | 南京中南天生桥旅游开发有限公司，发行人之参股公司 |
| 南京锦安中垠 | 指 | 南京锦安中垠房地产开发有限公司，发行人之参股公司 |
| 海门锦融 | 指 | 海门锦融房地产开发有限公司，发行人之参股公司 |
| 上海励治房产 | 指 | 上海励治房地产开发有限公司，发行人之参股公司 |
| 南通市碧桂园新区 | 指 | 南通市碧桂园新区置业有限公司，发行人之参股公司 |
| 宁波菩石 | 指 | 宁波菩石置业有限公司，发行人之子公司 |
| 泰安中南世纪城 | 指 | 泰安中南投资置业有限公司，发行人之子公司 |
| 锦尚名苑 | 指 | 海门中南房地产开发有限公司，发行人之子公司 |
| 南通中南物业 | 指 | 南通中南物业管理有限公司，发行人之关联方 |
| 南通弘晏 | 指 | 南通弘晏房地产有限公司，发行人之参股公司 |
| 常熟香缇苑 | 指 | 常熟中南香缇苑房地产有限公司，发行人之关联方 |
| 常熟磐锦 | 指 | 常熟中南磐锦房地产开发有限公司，发行人之关联方 |
| 天津静海 | 指 | 天津市富海房地产开发有限公司，发行人之关联方 |
| 兴业证券 | 指 | 兴业证券股份有限公司 |
| 天风证券 | 指 | 天风证券股份有限公司 |
| 东吴证券 | 指 | 东吴证券股份有限公司 |
| 国联证券 | 指 | 国联证券股份有限公司 |
| 华鑫证券 | 指 | 华鑫证券有限责任公司 |
| 平安证券 | 指 | 平安证券股份有限公司 |
| 华金证券 | 指 | 华金证券股份有限公司 |
| 江苏资产 | 指 | 江苏资产管理有限公司 |
| 陕国投 | 指 | 陕西省国际信托投资股份有限公司 |

| | | |
|-----------|---|--------------------------|
| 国通信托 | 指 | 国通信托有限责任公司 |
| 国投泰康信托 | 指 | 国投泰康信托有限责任公司 |
| 平安信托 | 指 | 平安信托投资有限责任公司 |
| 紫金信托 | 指 | 紫金信托有限责任公司 |
| 中铁信托 | 指 | 中铁信托有限责任公司 |
| 中建投信托 | 指 | 中建投信托有限责任公司 |
| 中信信托 | 指 | 中信信托有限责任公司 |
| 民生信托 | 指 | 中国民生信托有限公司 |
| 华信信托 | 指 | 华信信托股份有限公司 |
| 华宝信托 | 指 | 华宝信托有限责任公司 |
| 万向信托 | 指 | 万向信托股份公司 |
| 兴业信托 | 指 | 兴业国际信托有限公司 |
| 信达资产 | 指 | 中国信达资产管理股份有限公司 |
| 山东资产 | 指 | 山东省金融资产管理股份有限公司 |
| 国民信托 | 指 | 国民信托有限公司 |
| 中诚信托 | 指 | 中诚信托有限责任公司 |
| 华融资产 | 指 | 中国华融资产管理股份有限公司 |
| 华融资产上海自贸区 | 指 | 中国华融资产管理股份有限公司上海自贸试验区分公司 |
| 中安资产 | 指 | 安徽省中安金融资产管理股份有限公司 |
| 东方资产 | 指 | 中国东方资产管理股份有限公司 |
| 汇添富 | 指 | 汇添富基金管理股份有限公司 |
| 工商银行 | 指 | 中国工商银行股份有限公司 |
| 农业银行 | 指 | 中国农业银行股份有限公司 |
| 中国银行 | 指 | 中国银行股份有限公司 |
| 建设银行 | 指 | 中国建设银行股份有限公司 |
| 平安银行 | 指 | 平安银行股份有限公司 |
| 交通银行 | 指 | 交通银行股份有限公司 |
| 浦发银行 | 指 | 上海浦东发展银行股份有限公司 |
| 兴业银行 | 指 | 兴业银行股份有限公司 |
| 华夏银行 | 指 | 华夏银行股份有限公司 |
| 民生银行 | 指 | 中国民生银行股份有限公司 |
| 中信银行 | 指 | 中信银行股份有限公司 |

| | | |
|--------|---|---|
| 南京银行 | 指 | 南京银行股份有限公司 |
| 包商银行 | 指 | 包商银行股份有限公司 |
| 成都银行 | 指 | 成都银行股份有限公司 |
| 齐鲁银行 | 指 | 齐鲁银行股份有限公司 |
| 海峡银行 | 指 | 福建海峡银行股份有限公司 |
| 大连银行 | 指 | 大连银行股份有限公司 |
| 青岛银行 | 指 | 青岛银行股份有限公司 |
| 郑州银行 | 指 | 郑州银行股份有限公司 |
| 广发银行 | 指 | 广发银行股份有限公司 |
| 浙商银行 | 指 | 浙商银行股份有限公司 |
| 天津银行 | 指 | 天津银行股份有限公司 |
| 渤海银行 | 指 | 渤海银行股份有限公司 |
| 上海银行 | 指 | 上海银行股份有限公司 |
| 苏宁银行 | 指 | 江苏苏宁银行股份有限公司 |
| 江苏银行 | 指 | 江苏银行股份有限公司 |
| 苏州银行 | 指 | 苏州银行股份有限公司 |
| 宁波银行 | 指 | 宁波银行股份有限公司 |
| 杭州银行 | 指 | 杭州银行股份有限公司 |
| 海门农商行 | 指 | 海门农村商业银行股份有限公司 |
| 南通农商行 | 指 | 江苏南通农村商业银行股份有限公司 |
| 射阳农商行 | 指 | 江苏射阳农村商业银行股份有限公司 |
| 海门中行 | 指 | 中国银行股份有限公司海门支行 |
| 海门农行 | 指 | 中国农业银行股份有限公司海门分行 |
| 海门建行 | 指 | 中国建设银行股份有限公司海门支行 |
| 海门工行 | 指 | 中国工商银行股份有限公司海门支行 |
| 海门交行 | 指 | 交通银行股份有限公司海门支行 |
| 海门华夏 | 指 | 华夏银行股份有限公司海门支行 |
| 海门浦发 | 指 | 上海浦东发展银行股份有限公司海门支行 |
| 宁波浙商分行 | 指 | 浙商银行股份有限公司宁波分行 |
| 本次债券 | 指 | 江苏中南建设集团股份有限公司向中国证监会申请发行总额不超过 20 亿元的公司债券 |
| 本期债券 | 指 | 发行人本次公开发行的“江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）” |

| | | |
|---------------------|---|---|
| 本期债券品种一 | 指 | 发行人本期公开发行的“江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）” |
| 本期债券品种二 | 指 | 发行人本期公开发行的“江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）” |
| 本期发行 | 指 | 本期债券的发行 |
| 募集说明书 | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》 |
| 募集说明书摘要 | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》 |
| 发行公告 | 指 | 发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》 |
| 牵头主承销商、债券受托管理人、中山证券 | 指 | 中山证券有限责任公司 |
| 联席主承销商 中泰证券 | 指 | 中泰证券股份有限公司 |
| 主承销商 | 指 | 牵头主承销商中山证券及联席主承销商中泰证券股份有限公司 |
| 东方金诚、资信评级机构 | 指 | 东方金诚国际信用评估有限公司 |
| 大公国际、资信评级机构 | 指 | 大公国际资信评估有限公司 |
| 审计机构、致同 | 指 | 致同会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 发行人律师、君合 | 指 | 北京市君合律师事务所 |
| 登记机构 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 深交所 | 指 | 深圳证券交易所 |
| 债券持有人 | 指 | 根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者 |
| 公司章程 | 指 | 《江苏中南建设集团股份有限公司章程》 |
| 股东大会 | 指 | 江苏中南建设集团股份有限公司股东大会 |
| 董事会 | 指 | 江苏中南建设集团股份有限公司董事会 |
| 监事会 | 指 | 江苏中南建设集团股份有限公司监事会 |
| 《债券持有人会议规则》 | 指 | 为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）之债券持有人会议规则》 |
| 《债券受托管理协议》 | 指 | 发行人与债券受托管理人签署的《江苏中南建设集团股份有限公司与中山证券有限责任公司关于江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）之债券受托管理协议》 |
| 质押式回购 | 指 | 根据《深圳证券交易所债券交易实施细则》，债券质押式回购交易，是指债券持有人在将债券质押并将相应债券以标准券折算率 |

| | | |
|-------------|---|--|
| | | 计算出的标准券数量为融资额度向交易对手方进行质押融资的同时，交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易 |
| 报告期、最近三年及一期 | 指 | 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月 |
| 报告期各期末 | 指 | 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末 |
| 工作日 | 指 | 中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日） |
| 交易日 | 指 | 深圳证券交易所营业日 |
| 法定节假日 | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日） |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《管理办法》 | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》 |
| 元 | 指 | 如无特别说明，指人民币元 |

二、专有名词

| | | |
|-------|---|--|
| 业主 | 指 | 工程承包项目的产权所有者，区别于房地产行业中的业主 |
| 施工总承包 | 指 | 承包商按照合同约定，承担工程项目施工，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责 |
| 预售 | 指 | 房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为 |
| 建筑面积 | 指 | 建筑物外围护结构所围成的水平投影面积 |
| 土地出让 | 指 | 国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为 |
| 长三角 | 指 | 长江和钱塘江在入海处冲积成的三角洲区域，包括江苏省东南部和上海市，浙江省东北部，是长江中下游平原的一部分，面积约 5 万平方千米。在经济上指以上海为龙头的江苏、浙江经济带 |
| PPP | 指 | 公私合作 (Public-Private Partnership)，即公共基础设施项目（如新的电信系统、机场和电厂）的一种融资和实施模式。公共方是地方和国家政府，私营方可以是私营企业、国营公司或特定专业领域的企业财团 |
| EPC | 指 | 设计—采购—建设 (Engineering-Procurement-Construction)，即公司受业主委托，按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、施工、试运行等实行全过程或若干阶段的承包 |
| NPC | 指 | New Prefabricated Concrete Structure，工业化全预制装配式整体式剪力墙结构技术 |

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 发行概况

一、发行概况

（一）本次债券发行的批准、授权及注册情况

1、发行人董事会决议

2020 年 2 月 28 日，公司第七届董事会第六十次会议审议通过了《关于向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》，拟发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）公司债券，并提请股东大会审议。

2、发行人股东大会决议

2020 年 3 月 16 日，公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过了《关于向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》，拟发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）公司债券，并授权公司董事会全权办理本次向专业投资者公开发行公司债券相关事项。

3、注册情况

2020 年 9 月 4 日，经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元公司债券，采用分期发行方式。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 3 月 12 日。

发行首日：2021 年 3 月 17 日。

网下发行期限：2021 年 3 月 17 日。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：江苏中南建设集团股份有限公司

债券全称：江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发

行公司债券（第一期）。本期债券分为两个品种，本期债券品种一的债券名称为江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），简称：“21 中南 01”；本期债券品种二的债券名称为江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），简称：“21 中南 02”。

发行规模：本次债券发行总规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），采用分期发行方式，本期债券为本次债券首期发行，发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元），分为两个品种。本期债券品种一及本期债券品种二的发行额度均可互拨，无比例限制，由发行人与主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权。

票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券品种一为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）、本期债券品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，采取网下发行的方式，票面年利率将根据网下询价簿记结果，由发行人和主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。

还本付息的期限和方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。本期债券的本金支付金额为投资者于本金支付日持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者于利息登记日持有的本期债券票面总额×当年票面年利率；于兑付首日一次性兑付已到期的本期债券的全部本金，并由相应的托管机构负责具体办理本金的兑付事宜。

起息日：2021 年 3 月 17 日。

利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日前的第一个交易日；对于本期债券品种一，若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售

部分债券的利息登记日为 2022 年至 2023 年每年的 3 月 17 日之前的第 1 个交易日；对于本期债券品种二，若债券持有人在存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的利息登记日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 17 日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

付息日：本期债券品种一付息日为 2022 年至 2025 年每年的 3 月 17 日；若投资者在第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 3 月 17 日。本期债券品种二付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 17 日；若投资者在第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 17 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

到期日：本期债券品种一的到期日为 2025 年 3 月 17 日，若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 3 月 17 日。本期债券品种二的到期日为 2026 年 3 月 17 日，若债券持有人在存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 3 月 17 日。

计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2021 年 3 月 17 日至 2025 年 3 月 16 日，若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2021 年 3 月 17 日至 2023 年 3 月 16 日。本期债券品种二的计息期限为 2021 年 3 月 17 日至 2026 年 3 月 16 日，若债券持有人在存续期的第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2021 年 3 月 17 日至 2024 年 3 月 16 日。

兑付登记日：2025 年 3 月 17 日之前的第 1 个交易日为本期债券品种一的本金及最后一期利息的兑付登记日，若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为 2023 年 3 月 17 日之前的第 1 个交易

日。2026 年 3 月 17 日之前的第 1 个交易日为本期债券品种二的本金及最后一期利息的兑付登记日，若债券持有人在存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为 2024 年 3 月 17 日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2025 年 3 月 17 日，若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 3 月 17 日。本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 3 月 17 日，若债券持有人在存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2024 年 3 月 17 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。对于本期债券品种二，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券品种一，投资者有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和登记公司相关业务规则完成回售支付工作。投资者可于该品种债券存续期的第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日开始进行回售申报，回售登记期为 3 个交易日（如遇法定节假日或休息日，则顺延安排回售登记期）。对于本期债券品种二，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和登记公司相关业务规则完成回售支付工作。投资者可于该品种债券存

续期的第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日开始进行回售申报，回售登记期为 3 个交易日（如遇法定节假日或休息日，则顺延安排回售登记期）。

发行人调整票面利率公告日及投资者回售提示性公告日：对于本期债券品种一，发行人将于该品种债券存续期的第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日向债券持有人披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。对于本期债券品种二，发行人将于该品种债券存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日向债券持有人披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和投资者回售的提示性公告。

投资者回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

担保情况：本期债券为无担保债券。

信用评级及资信评级机构：根据东方金诚国际信用评估有限公司及大公国际资信评估有限公司出具的《江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

主承销商：中山证券有限责任公司、中泰证券股份有限公司。

债券受托管理人：中山证券有限责任公司。

发行对象：持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

发行方式：本期债券发行采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

承销方式：本期债券由牵头主承销商与联席主承销商采取余额包销的方式承

销。

募集资金用途：本期债券发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司回售或到期的公司债券。

拟上市地：深圳证券交易所。

质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，根据中国证券登记结算有限公司《关于发布〈质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引〉（2017 年修订版）有关事项的通知》，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件，在债券上市后不能进行质押式回购交易。

上市安排：本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（三）本期债券发行时间安排

| 日期 | 发行安排 |
|----------------------------|---|
| T-3 日 (2021 年 3 月 12 日) | 刊登募集说明书及其摘要、发行公告和评级报告 |
| T-1 日 (2021 年 3 月 16 日) | 网下询价（簿记） 确定票面利率 |
| T 日 (2021 年 3 月 17 日) | 公告最终票面利率 网下机构投资者于当日 17:00 之前将认购款划至主承销商专用收款账户 |
| T+1 日 (2021 年 3 月 18 日) | 发行结果公告日 |

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

（四）本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：江苏中南建设集团股份有限公司

| | |
|--------|-------------------------------|
| 法定代表人： | 陈锦石 |
| 董事会秘书： | 梁洁 |
| 住所： | 江苏省海门市常乐镇 |
| 办公地址： | 上海市长宁区天山西路 1068 号联强国际 A 栋 9 楼 |
| 电话： | 021-61929799 |
| 传真： | 021-61929733 |
| 联系人： | 任新宇 |

（二）主承销商、债券受托管理人及其他承销机构

1、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

| | |
|--------|--|
| 法定代表人： | 吴小静 |
| 住所： | 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层 |
| 办公地址： | 上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 10 楼 |
| 电话： | 021-50801138 |
| 传真： | 021-68597087 |
| 联系人： | 张雅婷、徐倩、孙汝豪 |

2、联席主承销商：中泰证券股份有限公司

| | |
|--------|---------------------------------|
| 法定代表人： | 李峰 |
| 住所： | 济南市市中区经七路 86 号 |
| 办公地址： | 北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层 |
| 电话： | 010-59013951 |
| 传真： | 010-59013945 |
| 联系人： | 张哲源、徐小青、张旭晖 |

3、发行人律师：北京市君合律师事务所

| | |
|-------|---------------------------------|
| 负责人： | 华晓军 |
| 住所： | 北京市建国门北大街 8 号华润大厦 20 层 |
| 办公地址： | 上海市石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心一座 26 层 |
| 电话： | 021-52985488 |
| 传真： | 021-52985492 |
| 经办律师： | 王毅、蒋文俊 |

4、会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

| | |
|--------|-------------------------|
| 法定代表人： | 李惠琦 |
| 住所： | 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层 |
| 办公地址： | 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层 |
| 电话： | 010-85665588 |
| 传真： | 010-85665120 |
| 经办会计师： | 王娟 |

5、资信评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

| | |
|--------|--|
| 评级负责人： | 杨文捷 |
| 住所： | 北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元 |
| 办公地址： | 北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层 |
| 电话： | 010-62299800 |
| 传真： | 010-62299803 |
| 经办分析师： | 吕春阳、张沙沙 |

6、资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

| | |
|--------|-------------------------|
| 评级负责人： | 吕柏乐 |
| 住所： | 北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01 |
| 办公地址： | 北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01 |
| 电话： | 010-67413300 |
| 传真： | 010-67413555 |
| 经办分析师： | 马映雪、牛林祥、赵士英 |

7、牵头主承销商收款银行：中国银行前海蛇口分行

| | |
|-------------|---------------|
| 账户名称： | 中山证券有限责任公司 |
| 银行账户： | 743266867955 |
| 汇入行地点： | 中国银行前海蛇口分行 |
| 汇入行人行支付系统号： | 104584001119 |
| 电话： | 0755-22338717 |
| 传真： | 0755-26811846 |

| | |
|------|-----|
| 联系人： | 庄昕宇 |
|------|-----|

8、公司债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

| | |
|------|----------------------|
| 总经理： | 沙雁 |
| 住所： | 广东省深圳市福田区深南大道 2012 号 |
| 电话： | 0755-88668888 |
| 传真： | 0755-88668888 |

9、公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

| | |
|------|---------------------------------|
| 负责人： | 周宁 |
| 住所： | 深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼 |
| 电话： | 0755-21899999 |
| 传真： | 0755-21899000 |

四、认购人承诺

投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）购买本期债券，被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对债券持有人的权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，本公司与本次发行有关的中山证券、北京市君合律师事务所、致同会计师事务所（特殊普通合伙）、东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不

存在直接或间接的股权关系等利害关系。

截至 2020 年 9 月末，联席主承销商中泰证券子公司中泰证券（上海）资产管理有限公司通过证券投资账户间接持有“中南建设(000961)”股票 83,300 股。

截至 2020 年 9 月末，东方金诚控股股东中国东方资产管理股份有限公司安徽分公司对江苏中南建设集团股份有限公司提供了借款服务，东方金诚认为上述服务与本次评级均属于独立承揽和独立作业，遵循了严格的利益冲突管理机制，未对本次评级的独立、客观、公正造成影响。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在深交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及本公司自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到本公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致本公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券偿债保障措施不能履行或无法完全履行的风险

本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，本公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

本公司目前资产质量和流动性良好，能够按时偿付债务本息。在未来的业务经营中，本公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，亦将可能使债券持有人受到不利影响。

（六）评级风险

经东方金诚、大公国际综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。资信评级机构对本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。

虽然本公司目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，本公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低本公司的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）行业风险

1、建筑行业

发行人所从事的建筑总承包业务存在固有风险，尽管发行人已按照行业标准采取各种安全防护措施，其从事承包业务时仍可能由于恶劣的天气、复杂的施工条件等原因，而面临无法预测的危险，可能导致人员伤亡、财产或生产设施的损失、业务中断、发行人的声誉及品牌形象受损，并受到相关政府主管部门处罚及

承担相应的法律责任。若发生上述事件，可能会损害发行人的声誉并可能会对发行人的相关业务资质和经营造成不利影响。

2、房地产行业

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，受政府政策的影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成一定影响。

房地产行业存在周期波动性风险。公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生一定影响。

（二）财务风险

1、应收账款回收风险

截至 2020 年三季度末，发行人应收账款为 120.98 亿元。应收账款主要来源于建筑业务的工程款项。施工单位的工作特点及工程项目的决算要求，决定了施工的进度与相应工程款的结算之间会存在一定的时滞与差额，因此整个行业的应收账款余额相对较高。

随着发行人经营规模的扩大，部分建筑委托方可能会出现经营财务状况和信用情况的变化，应收账款在一定程度上存在发生坏账损失的可能。尽管发行人承接业务时对客户的支付能力进行严格评审，并加强应收账款的管理，且按照规定对应收账款计提了坏账准备，但仍然有可能受一些无法预计的因素影响，产生应

收账款无法收回的风险。

2、存货规模较大及存货跌价的风险

2017年末、2018年末、2019年末及2020年三季度末，公司存货分别为1,109.85亿元、1,350.03亿元、1,655.87亿元和1,798.42亿元，占流动资产的比例分别为67.30%、63.71%、65.60%和61.04%。发行人的存货以房地产产品为主，产品毛利较高，销售价格相对稳定，若未来期间部分城市房地产价格大幅下滑，则存在存货减值大幅增加的风险。

另外，若发行人未来销售未能保持正常的增长幅度，存货去化速度将会受到影响。房地产存货占用大量资金，去化速度降低会导致利息成本大幅增加，使得毛利降低，甚至会影响公司正常的资金周转。

3、负债率较高的风险

近年来发行人业务规模持续扩大，发行人的债务规模亦不断增长。截至2020年三季度末，发行人合并报表口径的资产负债率达到89.02%，扣除合同负债后合并口径的资产负债率为51.83%。倘若销售市场或金融市场发生重大波动，发行人不能及时支付工程款项，则发行人推进合同工程的施工将面临较大的资金压力。此外，由于发行人所处行业的特点，发行人所负债务多为流动负债。2020年三季度末，发行人流动负债占总负债的比例为81.55%。随着发行人生产经营规模的扩大，债务清偿压力可能进一步增加。同时发行人也可能因工程质量不合格、工程不能如期完成、售房合同纠纷等原因，产生或有负债，增大发行人的偿债负担；也可能因存货周转率降低、应收账款回收率降低等因素影响流动资产的变现能力，从而降低发行人的债务清偿能力，增加发行人的偿债风险。

4、债务集中偿付压力较大及债务规模持续增长的风险

截至2020年9月末，公司有息负债总额为807.83亿元。公司在2020年剩下个一季度以及2021年债务集中偿付压力较大，有一定的集中偿付风险。

中南建设的债务到期分布情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 1-6个月 | 6个月-1年 | 1-3年 | 3-5年 | 5年以上 | 合计 |
|------|-------|--------|------|------|------|--------|
| 短期借款 | 70.38 | 97.66 | - | - | - | 168.04 |

| | | | | | | |
|-------------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|
| 一年内到期的非流动负债 | 37.73 | 53.85 | - | - | - | 91.58 |
| 长期借款 | - | - | 220.81 | 4.06 | 120.95 | 345.82 |
| 应付债券 | - | - | 144.84 | 57.56 | - | 202.39 |
| | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 108.11 | 151.51 | 365.65 | 61.62 | 120.95 | 807.83 |

最近半年及一年，公司需要偿付的有息负债金额分别为 108.11 亿元和 259.62 亿元。其中 2021 年发行人集中偿付压力最大。虽然发行人营业收入及经营性现金流情况良好，能够缓解发行人未来的集中偿付压力，但由于公司在建及拟建项目投资规模较大，有息债务可能进一步扩张，发行人债务规模存在持续增长的风险，偿债压力有继续上升的风险。

本期债券预计于 2021 年完成发行，预计于 2023-2025 年偿付，目前公司需要在 2023-2025 年偿付的长期负债金额较少，目前的债务期限结构对本期债券偿付不会产生重大影响。

5、投资活动现金流净额持续为负的风险

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-37.34 亿元、-126.50 亿元、-133.81 亿元和-84.09 亿元。公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司股权收购等投资支出较大所致。未来，如果发行人未能合理控制投资规模，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定影响。

6、筹资活动现金流净额波动较大的风险

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 98.90 亿元、-40.42 亿元、80.59 亿元和 127.12 亿元，波动较大。2018 年筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系公司 2018 年偿还债务所支付的现金大幅增加所致。未来，如果发行人未能合理控制筹资规模，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

7、投资收益波动较大的风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司的投资收益分别为 61,402.78 万元、57,900.91 万元、209,168.37 万元和 210,259.27 万元，占利润总额的比例分别为 59.41%、18.98%、33.98%和 40.34%，投资收益波动较大。公司的投资收益主要来自处置子公司股权的非经常性损益及对联营企业和合营企业

的投资收益，未来如果联营、合营企业的经营成果发生较大波动，对发行人未来的投资收益及净利润可能产生较大影响。

8、在建项目资金缺口较大的风险

公司房地产开发业务在建、拟建项目较多，后续所需资金规模较大。截至 2020 年 9 月末，公司在建项目共计 271 个，投资总额 4,639.37 亿元，已投资 3,695.19 亿元，尚需投资 944.18 亿元。拟建项目共计 45 个，计划总投资 542.33 亿元。虽然发行人在建、拟建项目投资额处于合理的范围内，但总体规模仍较大，面临资金缺口较大的风险。

9、投资性房地产采用公允价值计量造成利润波动的风险

本公司于 2018 年 12 月 28 日召开了第七届董事会第三十六次会议及第七届监事会第十一次会议，审议通过《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的议案》，本公司决定自 2018 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并对相应的会计政策进行调整。投资性房地产应用公允价值模式计量会计政策后，未来投资性房地产公允价值变动可能导致公司利润波动，进而对公司的偿债能力造成一定影响。

10、资产减值损失、信用减值损失较大的风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司的资产减值损失、信用减值损失合计分别为 25,645.63 万元、20,619.95 万元、74,611.86 万元和 29,443.38 万元，占利润总额的比例分别为 24.81%、6.76%、12.12% 和 5.65%。公司报告期内资产减值损失、信用减值损失较大，主要是由于随着应收账款账龄增加，公司计提的应收账款减值损失相应增加。未来若公司账龄较长的应收账款余额进一步增加，公司的资产减值损失、信用减值损失将持续增加，对公司的财务状况及经营成果将产生不利影响。

11、或有负债的风险

截至 2020 年 6 月末，发行人及控股子公司实际对外担保余额为 126.58 亿元，占净资产的 33.84%，存在一定或有负债风险。

（三）经营风险

1、房地产项目开发风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及多个相关行业，并且需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，项目建设完成后面临着销售、经营等环节。若发行人房地产开发项目的某个开发环节出现问题，就可能直接或间接地导致整个项目开发周期延长、成本上升、收益下降，造成项目预期经营目标难以如期实现等问题。

2、土地储备风险

土地储备是发行人房地产业务持续稳定发展的重要因素，发行人在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使发行人储备用地所处的环境发生不利变化，给发行人的经营带来风险。2008 年 1 月，国务院发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号），要求严格执行闲置土地处置政策，以充分利用现有建设用地，大力提高建设用地利用效率。如果发行人由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

3、房地产项目产品质量风险

房地产产品质量受勘探、设计、施工和材料等诸多因素影响。若未来期间发行人房地产项目管理或质量监控出现漏洞，产品质量有可能出现问题。一旦产品质量出现问题，发行人除可能遭受不同程度的经济损失外，其品牌、声誉和市场形象亦会受到损害。

4、建筑原材料和劳务供应的风险

建筑原材料以及劳务是发行人建筑业务成本的主要构成。钢材、水泥等建筑原材料价格的波动受供求因素周期性变化的影响。受国内外市场供需形势、国家宏观经济政策、材料供应商行为等因素影响，导致价格上升时，发行人可能无法将材料价格上涨的风险完全对外转移。发行人完成项目需要高质量的原材料。尽管发行人有较完善的材料采购管理体系，但仍无法保证未来能够持续及时地从供货商取得质量合格且充足的原材料，而劣质原材料的使用可能直接影响发行人的工程质量和信誉，增加潜在纠纷及法律风险。此外，受国家政策和劳动力市场供

需变化的影响，劳动力供给可能出现短缺，导致劳动力价格普遍上涨，造成发行人实施项目过程中总体人工成本上升。

5、建筑业务的固有风险

发行人所从事的建筑总承包业务存在固有风险，尽管发行人已按照行业标准采取各种安全防护措施，其从事承包业务时仍可能由于恶劣的天气、复杂的施工条件等原因，而面临无法预测的危险，可能导致人员伤亡、财产或生产设施损失、业务中断、发行人的声誉及品牌形象受损，并承担相应的法律责任。若发生上述事件，可能会损害发行人的声誉并可能会对发行人的相关业务资质和经营造成重大不利影响。

发行人在从事建筑业务时需要将部分业务分包给有专业资质的专业或劳务分包商。项目分包可能使发行人面临分包商不履行、迟延履行或不适当履行合同等原因造成的违约风险，可能会直接影响项目工程质量或导致发行人延误工期、产生额外成本，并有可能使发行人承担相应的合同连带责任。若出现上述情形，可能导致发行人遭受经济损失，以及信誉受损。

6、建筑业务相关的法律诉讼、仲裁及执行风险

发行人在实施建筑工程过程中，可能存在因工期拖延承担逾期竣工的违约责任、因工程质量不合格承担工程质量责任，因施工过程中发生人身伤害、财产损失承担赔偿责任，或因不及时付款承担材料、人工费等清偿责任的风险；另一方面，可能存在因业主不及时结算或拖延付款导致发行人产生应收账款请求确认权和追索权。上述责任及确认权、追索权均可能导致潜在的诉讼风险，影响发行人的正常经营，同时也存在即使胜诉难以执行的风险，可能损害发行人的利益。

7、公司房地产业务存在区域性集中度高的风险

截至 2020 年三季度末，发行人存货账面价值为 1,798.42 亿元，占公司总资产的 52.80%。公司房地产开发项目主要集中在江苏、浙江、四川和山东，合计占房地产存货总额的比例为 46.70%，其中位于江苏省内的项目主要分布于南通、南京、常熟、苏州等市；位于浙江省的项目主要分布于杭州、宁波、温州等城市；位于四川省内的项目主要分布于成都；位于山东省内的项目主要分布于青岛、临沂、烟台等城市。发行人存货区域分布较为集中，若上述区域或城市房地产市场

出现大幅波动，发行人经营业绩可能会受到不利影响。

公司在三四线城市的存货占房地产存货总额的比例较高，未来若三四线城市市场调整，发行人在项目销售、资金回收等方面将受到一定影响。

8、房地产行业周期波动性风险

房地产行业存在周期波动性风险。公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。若宏观经济政策调整，未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生一定影响。

9、筹资风险

发行人从事的房地产和建筑业务均属于资金密集型行业，对项目资金的筹集是项目顺利实施的重要保障，目前发行人主要的资金来源包括资本金、金融机构借款、销售回款以及发行债务融资工具。如发行人在业务实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期，或市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则会影响发行人的资金筹措。而产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整，以及资本市场的重大波动，也会对发行人的外部资金筹措产生影响，从而存在对发行人正常经营及发展产生影响的风险。

10、三四线城市棚改货币化安置比例降低风险

截至 2020 年三季度末，发行人存货账面价值为 1,798.42 亿元，发行人在三四线城市的库存量较大，主要分布在江苏、浙江、四川、山东等省。2018 年以来，随着棚改货币化去库存的任务基本完成、三四线城市去化周期回归合理水平，部分地区棚改政策推进逐渐放缓。未来若三四线城市棚改货币化安置比例持续降低，发行人在项目销售、资金回收等方面将受到一定影响。

11、新冠疫情下的经营风险

2020 年春节前后新冠疫情引发了市场广泛的关注，疫情对房企造成了一定的影响，一方面房地产项目建设进度放缓，另一方面多数房企暂时暂停了售楼处

的活动，待疫情过后再行恢复；此外，疫情期间由于发行人部分客户业务暂停，导致了 2020 年 1-9 月经营活动产生现金流量净额较上年同期下降 85.16%。与此同时，监管部门相继发布政策对冲风险，例如部分刚性兑付贷款可提前申请展期。同时，发行人在应对疫情方面，做了比较充足的准备，包括加快应收款催收、压缩投资和运营支出等，目前整体运营较为安全稳健。如疫情控制不及预期，发行人房地产业务和建筑施工业务短期内的项目开复工、销售、回款、结转进度将受到不利影响，导致一定的偿债风险。

（四）管理风险

1、大股东控制风险

截至 2020 年三季度末，陈锦石先生与陈昱含（陈锦石之女）、陆亚行（陈锦石之配偶）共持有中南集团 62.97%的股权，中南集团通过中南城建持有公司 54.26%的股份，陈锦石先生为公司的实际控制人。虽然发行人建立并执行了关联交易回避表决制度、独立董事制度等内控制度，但实际控制人、控股股东仍可凭借其控股地位，影响发行人人事、生产和经营管理决策，给发行人正常经营带来一定的影响，可能会对投资者带来一定的风险。

2、关联交易风险

报告期内，发行人控股股东与发行人之间存在购销往来等关联交易。虽然发行人报告期内重大关联交易均履行了相关决策、披露程序，关联交易定价遵循市场原则，不存在显失公平的关联交易，但如果未来关联交易不能按照公允的价格执行，可能会损害发行人和股东的利益。

3、子公司管理控制风险

截至 2020 年三季度末，纳入发行人合并报表的子公司 622 家。公司子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。这种经营模式使公司在业务、财务与资金、人事等方面面临管理与控制风险。虽然公司对于子公司运营管理有一套完善的内部管理机制，但如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，则可能带来管理失控的风险。

（五）政策风险

1、宏观调控政策变化的风险

发行人所处的房地产行业受国家宏观经济政策及产业政策影响较大。上述宏观经济政策及产业政策的变化，有可能会对发行人房地产业务的经营管理、盈利能力、未来发展造成不利影响。

发行人建筑施工业务的客户多为房地产开发商及各级地方政府，建筑施工行业与宏观经济运行情况关系密切，建筑产品的总需求受到固定资产投资规模、房地产行业的发展和城镇化进展等因素的影响，虽然近年来全社会固定资产投资总额增速维持在高位运行、城镇化进程不断推进，但若未来国家宏观经济政策、产业政策和税收政策出现调整，亦可能对发行人的生产经营造成一定的影响。

2、财税及信贷政策变化的风险

财税及信贷政策的变化将会影响房地产行业 and 建筑行业的供求状况，信贷政策的变动直接影响到客户取得项目贷款的难易程度和资金成本，同时也影响到购房者的按揭成本，由此将对发行人的经营造成一定影响。如果财税信贷政策发生变化，可能对发行人的盈利能力及未来发展造成不利影响。

3、房地产政策变化的风险

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，受政府政策的影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

4、环保政策变化的风险

发行人所经营的建筑施工业务会产生废气、粉尘、噪音等，产生一定的负

外部性，且建筑业的上游水泥、钢铁等行业也均属于高耗能、高污染行业。若国家的环保政策进一步趋严，可能会导致发行人建筑业务的原材料价格上涨，且有可能对建筑业务本身的经营产生不利影响。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、信用评级

（一）信用级别

发行人聘请了东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司对发行人及本期债券进行评级。根据《江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（东方金诚债评字[2021]042 号、大公报[2020]140 号），发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期公司债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（二）东方金诚评级观点

公司房地产项目主要布局在以江苏省为主的经济发达的长三角地区二线及三四线城市，在国内房地产市场具有很强竞争实力；近年来合同销售金额及面积逐年显著增长，销售回款保持较高水平；公司建筑施工业务期末在手合同金额可为业务发展提供一定的支撑；合营房地产开发项目剩余可售面积规模相对较高，可对利润来源形成补充；另一方面，公司在建及拟建地产项目所需资金规模较大，在房地产市场持续调控和行业融资环境趋紧的背景下，未来将面临较大的资金筹措压力；可售面积中三四线城市项目占比较高，部分弱三四线城市项目未来面临的销售去化压力将加大；合作开发项目增多导致公司存在资金占压，受限资产规模仍较大，对资产流动性和再融资能力形成不利影响；有息债务持续增加且规模较大，债务负担较重。

综合分析，公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很低。

优势：

1、公司房地产项目主要布局在以江苏省为主的长三角地区二线及三四线城市，开发经验丰富，项目业态多元、土地储备较充足，在国内房地产市场具有很强竞争实力；

2、受益于成熟的项目布局及高周转开发运营模式，近年合同销售金额及面积逐年较快增长，收入及利润亦逐年增长；

3、公司建筑施工业务资质较为完备，技术水平较高，在江苏省房屋建筑

施工市场具有较强竞争力，2020 年 9 月末在手合同金额为 703.92 亿元；

4、公司合营房地产开发项目合作方多为全国性大型房地产企业，合作开发项目权益剩余可售面积较充足，可对

利润来源形成一定补充。

关注：

1、公司在建及拟建地产项目所需资金规模较大，在房地产市场持续调控和行业融资环境趋紧的背景下，未来将面临较大的资金筹措压力；

2、公司可售面积中部分弱三四线城市项目去化压力将加大，且合作开发项目增多导致其他应收款显著增长且规模较大，存在资金占压；

3、公司有息债务持续增加且规模较大，债务负担较重，受限资产规模较大，若考虑债券回售因素，未来两年集中兑付压力较大。

（二）大公国际评级观点

江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“中南建设”或“公司”）主营房地产开发和建筑施工业务。本次评级结果表明公司房地产项目开发经验丰富，行业地位提升较快，签约销售逐年增长，且土地储备较为充足，建筑施工业务施工能力较强且在手项目充足；但同时公司销售区域和土地储备区域较为集中，且三、四线土地储备占比较高，在建及拟建项目规模较大，存在资金支出压力，其他应收款和长期应收款存在资金占用，受限资产规模较大，对外担保存在或有风险，资产负债率较高，有息负债规模较大且存在较大的中短期偿付较大。

主要优势/机遇：

1、公司房地产项目开发经验丰富，行业地位提升较快，2017 年以来，签约销售规模增长较快，能够为后续业绩的增长提供支撑；

2、公司房地产业务土地储备较为充足，为后续经营提供保障；

3、公司具有施工总承包特级资质和工程设计建筑行业甲级资质，施工能力较强；

4、公司建筑施工业务在手项目充足，为未来经营提供良好保障。

主要风险/挑战:

1、公司销售区域和土地储备在江苏省占比较高，区域较为集中，且三、四线土地储备占比较高，未来开发项目可能存在一定去化压力；

2、公司在建及拟建房地产项目和在建 PPP 项目未来投资金额较大，存在一定的资金支出压力；

3、公司其他应收款和长期应收款规模较大，且其他应收款中关联方占比很高，均对资金形成一定占用，受限资产规模较大，对后续融资产生一定影响；

4、公司资产负债率持续处于很高水平，且经营性净现金流波动较大，有息债务逐年增长且规模较大，存在较大的中短期偿付压力；

5、公司对外担保规模较大，存在一定的或有风险。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚及大公国际的评级业务制度，东方金诚和大公国际将在“江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”的存续期内密切关注江苏中南建设集团股份有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在江苏中南建设集团股份有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚或大公国际认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚及大公国际将向江苏中南建设集团股份有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，江苏中南建设集团股份有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如江苏中南建设集团股份有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚和大公国际将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚及大公国际出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证

券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>)、大公国际网站 (<http://www.dagongcredit.com/>) 和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

二、发行人主要资信情况

（一）公司获得银行授信的情况

发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2020 年三季度末，发行人合并口径授信总额为 1,702.45 亿元。其中，发行人已使用授信额度为 382.07 亿元，未使用的授信额度为 1,320.38 亿元。具体授信明细如下：

单位：万元

| 授信单位 | 授信额度 | 已用授信额度 | 尚未使用授信额度 |
|--------|--------------|------------|--------------|
| 渤海银行 | 3,000,000.00 | 124,200.00 | 2,875,800.00 |
| 民生银行 | 1,700,000.00 | 719,033.78 | 980,966.22 |
| 大连银行 | 1,000,000.00 | 0.00 | 1,000,000.00 |
| 江苏银行 | 1,000,000.00 | 157,750.00 | 842,250.00 |
| 兴业银行 | 1,000,000.00 | 344,500.00 | 655,500.00 |
| 建设银行 | 660,000.00 | 127,587.17 | 532,412.83 |
| 农业银行 | 600,000.00 | 178,800.00 | 421,200.00 |
| 中国银行 | 590,000.00 | 133,609.00 | 456,391.00 |
| 工商银行 | 551,100.00 | 129,140.00 | 421,960.00 |
| 广发银行 | 500,000.00 | 194,954.24 | 305,045.76 |
| 徽商银行 | 500,000.00 | 216,704.50 | 283,295.50 |
| 平安银行 | 500,000.00 | 162,781.00 | 337,219.00 |
| 中信银行 | 460,000.00 | 0.00 | 460,000.00 |
| 浙商银行 | 450,000.00 | 90,692.14 | 359,307.86 |
| 天津银行 | 350,000.00 | 41,058.96 | 308,941.04 |
| 光大银行 | 300,000.00 | 28,410.00 | 271,590.00 |
| 交通银行 | 250,000.00 | 77,000.00 | 173,000.00 |
| 威海商业银行 | 250,000.00 | 140,000.00 | 110,000.00 |
| 农业发展银行 | 240,000.00 | 114,845.00 | 125,155.00 |
| 华夏银行 | 168,000.00 | 73,398.96 | 94,601.04 |
| 日照银行 | 150,000.00 | 49,480.00 | 100,520.00 |
| 上海银行 | 150,000.00 | 18,000.00 | 132,000.00 |

| | | | |
|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 长安银行 | 140,000.00 | 55,000.00 | 85,000.00 |
| 浦发银行 | 100,000.00 | 10,000.00 | 90,000.00 |
| 泉州银行 | 100,000.00 | 38,000.00 | 62,000.00 |
| 南通农商行 | 70,000.00 | 24,900.00 | 45,100.00 |
| 南京银行 | 50,000.00 | 3,500.00 | 46,500.00 |
| 青岛银行 | 50,000.00 | 40,470.00 | 9,530.00 |
| 泰安银行 | 50,000.00 | 16,700.00 | 33,300.00 |
| 新疆银行 | 50,000.00 | 50,000.00 | 0.00 |
| 其他 | 2,045,400.00 | 460,185.25 | 1,585,214.75 |
| 总计 | 17,024,500.00 | 3,820,700.00 | 13,203,800.00 |

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未出现过严重违约现象。

（三）截至募集说明书签署日尚在存续期的债券（债务融资工具）以及偿还情况

截至 2020 年 9 月末，应付债券余额为 202.39 亿元，公司存续期债券明细情况如下：

单位：亿元、年、%

| 证券简称 | 发行规模 | 发行期限 | 票面利率 | 发行日期 | 到期日期 | 证券类别 |
|----------------------|-------|---------|--------|------------|------------|--------|
| 16 中南 01 | 10 | 3+2 年 | 7.8 | 2016/1/22 | 2021/1/22 | 小公募 |
| 16 中南 02 | 12 | 3+1+1 年 | 7.3 | 2016/7/27 | 2021/7/27 | 小公募 |
| 16 中筑 01 | 10 | 3+2 年 | 7.8 | 2016/11/7 | 2021/11/7 | 小公募 |
| 17 中南 01 | 10 | 3+2 年 | 7.5 | 2017/12/14 | 2022/12/14 | 小公募 |
| 17 中南 02 | 5 | 2+2 年 | 7.6 | 2017/12/28 | 2021/12/28 | 小公募 |
| 18CFZR0126 | 10 | 3 年 | 7.5 | 2018/2/12 | 2021/2/12 | 债权融资计划 |
| 18 中南建设 MTN001 | 10 | 3+N 年 | 7.8 | 2018/4/24 | 2021/4/24 | 中期票据 |
| 19 中南建设 ABN001 优先 | 20 | 2 年 | 7.5 | 2019/1/11 | 2021/1/11 | ABN |
| Project Ingenuity II | 34.88 | 3 年 | 10.875 | 2019/6/18 | 2022/6/18 | 美元债 |
| 19 中南 02 | 11.8 | 2+2 年 | 7.8 | 2019/6/27 | 2023/6/26 | 小公募 |
| 19 中南 03 | 10 | 2+2 年 | 7.6 | 2019/11/22 | 2023/11/22 | 小公募 |
| 20 中南 01 | 8 | 2+2 年 | 6.8 | 2020/3/6 | 2024/3/6 | 小公募 |
| 20 中南 02 | 9 | 3+2 年 | 7.4 | 2020/3/6 | 2025/3/6 | 小公募 |
| 中南 20 优 | 20 | 1+1 年 | 7 | 2020/4/27 | 2022/4/26 | ABS |
| 20 中南建设 MTN001 | 12 | 2+2 年 | 7.2 | 2020/6/22 | 2024/6/23 | 中期票据 |
| 20CFZR0898 | 15 | 2 年 | 9.8 | 2020/6/24 | 2022/5/18 | 债权融资计划 |
| 美元债 | 13.95 | 364 天 | 9 | 2020/8/4 | 2021/8/2 | 美元债 |

| | | | | | | |
|----------------|--------|-------|------|-----------|-----------|------|
| 20 中南建设 SCP001 | 6 | 270 天 | 6.85 | 2020/8/25 | 2021/5/22 | 超短融 |
| 20 中南建设 MTN002 | 18 | 2+2 年 | 7.2 | 2020/8/26 | 2024/8/26 | 中期票据 |
| 减：一年内到期的应付债券 | 38.15 | - | - | - | - | - |
| 合计 | 202.39 | - | - | - | - | - |

截至本募集说明书签署日，除上述债务，发行人及其子公司无其他已发行未偿还的债券及债务融资工具。

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行债券及债务融资工具均按时还本付息，不存在违约或延期支付的情形。

（四）本期发行后的累计公司债券余额及其占本公司最近一期末净资产的比例

截至 2020 年三季度末，发行人合并资产负债表净资产（合并报表口径含少数股东权益）为 374.09 亿元。截止本募集说明书签署日，发行人尚存在已公开发行但未偿还的公司债券本金 60.88 亿元。若以本期债券的最高额度 10 亿元计算，本期债券发行后，发行人的累计公司债券本金为人民币 70.88 亿元，占发行人最近一期末净资产的 18.95%。

（五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|------------------|-------------|---------|---------|---------|
| 流动比率（倍） | 1.19 | 1.17 | 1.21 | 1.40 |
| 速动比率（倍） | 0.46 | 0.40 | 0.44 | 0.46 |
| 资产负债率 | 89.02% | 90.77% | 91.69% | 89.82% |
| 扣除预收账款的资产负债率 | 51.83% | 48.31% | 44.97% | 51.13% |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | - | 1.07 | 0.90 | 0.72 |
| 贷款偿还率 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 利息偿付率 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；

（3）资产负债率=总负债/总资产；

（4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，本公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

根据公司股东大会决议，本次发行公司债券无担保。

二、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一付息日为 2022 年至 2025 年每年的 3 月 17 日；若投资者在第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 3 月 17 日。本期债券品种二付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 17 日；若投资者在第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 17 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间不另计利息）。本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券品种一的兑付日期为 2025 年 3 月 17 日，若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 3 月 17 日。本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 3 月 17 日，

若债券持有人在存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2024 年 3 月 17 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息。

2、本期债券兑付登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

三、偿债资金来源

本公司将根据本期债券未来支付本息的节奏，综合制定资金运用计划，合理调度分配资金，以保证按期支付到期利息和本金。

1、债券偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润以及销售商品、提供劳务收到的现金。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司营业收入分别为 305.52 亿元、401.10 亿元、718.31 亿元和 458.57 亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为 6.87 亿元、21.93 亿元、41.63 亿元和 36.85 亿元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 516.77 亿元、902.23 亿元、786.53 亿元和 689.99 亿元。

2、发行人长期保持稳健的财务政策，资产流动性较高，截至 2020 年三季度末，货币资金余额为 299.02 亿元，其中非受限货币资金余额 211.74 亿元，该部分资产可直接作为偿债资金来源。

3、发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由商品住宅（计入二级科目“开发成本”及“开发产品”）构成。截至 2020 年三季度末，发行人存货余额为 1,798.42 亿元。必要时，发行人可通过促销等手段快速变现，为偿债资金来源的重要基础。

4、发行人与多家金融机构保持长期的良好合作关系，截至 2020 年三季度末，发行人在主要金融机构的获得授信额度 1,702.45 亿元，未使用授信额度为 1,320.38 亿元，融资能力强，能有效保障本期债券的到期偿付。

截至 2020 年 9 月末，公司有息负债总额为 807.83 亿元。假设应付债券按照行权后全部存续（或借新还旧替换）计算，公司有息负债未来到期情况如下，其中 1 年内到期的金额为 259.62 亿元：

单位：亿元

| 项目 | 1-6 个月 | 6 个月-1 年 | 1-3 年 | 3-5 年 | 5 年以上 | 合计 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 短期借款 | 70.38 | 97.66 | - | - | - | 168.04 |
| 一年内到期的非流动负债 | 37.73 | 53.85 | - | - | - | 91.58 |
| 长期借款 | - | - | 220.81 | 4.06 | 120.95 | 345.82 |
| 应付债券 | - | - | 144.84 | 57.56 | - | 202.39 |
| 其他应付款 | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 108.11 | 151.51 | 365.65 | 61.62 | 120.95 | 807.83 |

有关公司偿债现金流预测情况，详见本募集说明书“第六节、六、有息负债情况”。

发行人经营稳健，主营业务所处的行业保持稳健发展势头，且处于行业领先地位。发行人相对良好的盈利能力将为偿还债券本息提供基本保障。公司信用记录良好，作为深交所挂牌上市企业，外部融资渠道通畅。发行人将根据本期债券本息的到期支付安排制定年度运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

四、偿债应急保障方案

1、资产变现

长期以来，公司财务政策稳健，资产流动性良好，若公司现金流短缺影响偿债，必要时可以通过变现流动资产来补充偿债资金。截至 2020 年三季度末，本公司合并财务报表口径下流动资产为 2,946.18 亿元，包括存货 1,798.42 亿元；除去存货以外的流动资产为 1,147.75 亿元，包括货币资金余额为 299.02 亿元，其中非受限货币资金余额 211.74 亿元，应收账款 120.98 亿元，其他应收款 368.31 亿元。

在发行人现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

2、适度减少用地支出

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-29.38亿元、194.32亿元、81.96亿元和7.14亿元。发行人目前土地储备充足，可满足未来几年开发项目使用。一旦出现可能导致现金流不足的情况，通过适度减少用地支出，将会大

大缓解现金流压力，保障充足的偿债资金。

3、拓展外部融资

发行人与多家银行保持良好的长期合作关系。发行人自成立以来未发生过违约事件，拥有优良的信用记录，具有较强的间接融资能力。发行人亦将根据市场变化，拓展融资渠道，积极进行融资租赁、资产管理计划等创新融资工具，为本期债券的本息偿付提供有效补充。

截至 2020 年三季度末，本公司合并口径授信总额为 1,702.45 亿元。其中，本公司已使用授信额度为 382.07 亿元，未使用授信额度为 1,320.38 亿元。虽然发行人授信总额较大且未使用授信余额较大，但上述授信不具有强制执行性，实际融资过程中，金融机构将视发行人经营及财务情况、融资项目情况等综合判断是否发放贷款。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、

流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，协调债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（七）其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公

司将至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要负责人不得调离。

六、违约责任及解决措施

（一）本期债券违约的情形

1、违约情形

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能按期足额偿付到期应付本金和/或利息；

（2）发行人不履行或违反任何承诺或义务且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本期债券项下义务的履行变得不合法；

（6）发行人主体信用评级下调至 AA 或以下级别；

（7）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

2、处置程序

针对违约事件的处置程序包括：

（1）信息披露。发行人应在知悉上述违约情形发生之日起 2 个交易日内及时进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

（2）通知。发行人知悉上述违约情形发生或其合理认为可能构成该违约情形的，应当及时通知本期债券全体持有人和本期债券受托管理人。

（3）救济与豁免机制。受托管理人可以在违约情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开持有人会议。

发行人可做适当解释或提供救济方案（增加担保/高票面利率/其他），获得持有人会议决议豁免本期债券违约情形。持有人有权决定是否豁免（无条件豁免/享有回售选择权/有条件豁免）。

发行人应同意接受债券持有人会议作出的有效决议，如果持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该违约情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行下列投资者保护措施中的一项或数项：

a. 发行人承诺本期债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；

b. 本期债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；

c. 发行人提前赎回；

d. 投资者选择性提前回售；

e. 增加抵质押或第三方担保等信用增进措施；

f. 其他投资者保护措施。

（4）宽限期机制。给予发行人在发生违约情形之后一定期限的宽限期（宽限期为 30 个工作日），若发行人在该期限内对相关债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债券项下的违反规定，无需适用救济与豁免机制。（其中宽限期机制不适用于“（一）本期债券违约的情形”之“1、违约情形”中第（1）、（2）项）

（二）交叉违约保护条款

1、触发情形

发行人及合并范围内子公司任何一笔债券违约（包括债务融资工具、企业债券、公司债券、境外债券等）；或发行人及合并范围内子公司没有清偿到期应付的任何债务（包括但不限于金融机构贷款、承兑汇票，或其他债务融资），且单独或累计的总金额达到或超过：（1）各货币折人民币 30,000 万元；或（2）发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产的 1%。

2、处置程序

如果上述交叉违约保护条款的触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序可参考“（一）本期债券违约的情形”。

（三）财务指标承诺条款

1、触发情形

发行人半年度或年度财务指标发生重大不利变化：

（1）本期债券存续期内合并口径扣除预收账款及合同负债后资产负债率达到 75% 及以上，其中，扣除预收账款及合同负债后的资产负债率=（总负债-预收账款-合同负债）/总资产；

（2）本期债券存续期内合并口径对外担保余额（商品房按揭贷款担保除外）达到净资产规模的 1 倍及以上；

（3）本期债券存续期内发生其他财务状况的严重不利变化，且严重影响发行人偿债能力；

2、处置程序

如果上述财务指标承诺的触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序可参考“（一）本期债券违约的情形”。

（四）控制权变更条款

1、触发情形

发行人实际控制人为陈锦石，在本期债券存续期间内，发行人实际控制人发

生变更以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响。

2、处置程序

如果上述触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序可参考“（一）本期债券违约的情形”。

（五）其他

无论债券持有人是否豁免发行人违约责任，若发行人不能按时支付利息或在本期债券到期（包括但不限于投资者回售、发行人提前赎回等情形）时未按时兑付本金，除本条所述持有人会议表决通过的补救措施外，对于逾期未付的利息或本金，发行人还应根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 20%。

七、诉讼、仲裁、或其他争议解决机制

本期债券募集说明书及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

对于因本期债券的募集、认购、转让、兑付等事项引起的或与本期债券有关的任何争议，相关各方均应首先通过友好协商方式解决；协商不能达成一致意见的，任何一方均可向受托管理人所在地人民法院提起诉讼。

受托管理人根据债券持有人会议授权而采取相关行动的费用（如有，包括但不限于聘请律师事务所、会计师事务所等第三方中介机构的费用、召开债券持有人会议所花费的费用、诉讼费用、保全费用、担保费用、申请破产费用等合理费用）由发行人承担。发行人拒绝全部或部分承担或不能全部或部分承担该费用时，则由债券持有人按照其持有本期债券的比例先行承担，然后向发行人追偿。受托管理人因履行受托管理职责产生的各项费用从执行款项中优先受偿。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

（一）发行人基本情况

- 1、公司中文名称：江苏中南建设集团股份有限公司
- 2、法定代表人：陈锦石
- 3、股票代码：000961.SZ
- 4、股票简称：中南建设
- 5、设立日期：1998 年 7 月 28 日
- 6、注册资本：人民币 3,790,999,170 万元
- 7、实缴资本：人民币 3,790,999,170 万元
- 8、注册地址：江苏省海门市常乐镇
- 9、办公地址：上海市长宁区天山西路 1068 号联强国际 A 栋 9 楼
- 10、邮政编码：200335
- 11、信息披露负责人：梁洁
- 12、联系人：任新宇
- 13、电话：021-61929799
- 14、传真：021-61929733
- 15、电子信箱：zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn
- 16、所属行业：房地产业（K70）
- 17、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）
- 18、统一社会信用代码：91320600MA1M9AEW6B

（二）发行人的设立、发行上市情况

发行人前身为大连金牛股份有限公司。大连金牛是经大连市人民政府大政发[1998]58 号文批准，由大连钢铁集团有限责任公司、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于 1998 年 7 月 28 日共同发起设立的股份有限公司，注册资本 17,053 万元。公司设立时登记名称为“大连钢铁股份有限公司”。1999 年 8 月，公司第一次临时股东大会审议通过，并经大连市工商局批准，公司名称变更为“大连金牛股份有限公司”。大连金牛设立时的股本结构如下：

| 股本类别 | 股份数量（万股） | 占总股本比例（%） |
|-----------|------------------|---------------|
| 国有法人股 | 16,500.00 | 96.76 |
| 国家股 | 423.00 | 2.48 |
| 法人股 | 130.00 | 0.76 |
| 合计 | 17,053.00 | 100.00 |

1999 年 12 月 8 日，经证监会证监发行字[1999]128 号文核准，大连金牛向社会公开发行人民币普通股股票 10,000 万股，发行价每股人民币 4.08 元，大连金牛股本总额增加至 27,053 万股，股本结构如下：

| 股本类别 | 股份数量（万股） | 占总股本比例（%） |
|------------|------------------|---------------|
| 国有法人股 | 16,500.00 | 60.99 |
| 国家股 | 423.00 | 1.56 |
| 法人股 | 130.00 | 0.48 |
| 人民币普通股 A 股 | 10,000.00 | 36.97 |
| 合计 | 27,053.00 | 100.00 |

（三）发行人历次股本变动情况

1、2001 年配股

2001 年 10 月，经证监会证监公司字[2001]93 号文核准，大连金牛实施了配股，向 2001 年 10 月 12 日登记在册的全体股东每 10 股配 3 股，配股价格为每股人民币 7.5 元。由于法人股股东全部放弃配股，本次增加的股份为向社会公众股股东配售的 3,000 万股，大连金牛总股本由 27,053 万股增加至 30,053 万股。

2、2006 年股权分置改革

2006 年 3 月 13 日，大连金牛股权分置改革相关股东会议审议通过股权分置改革方案，大连金牛全体非流通股股东选择以向流通股股东送股的方式作为大连

金牛股权分置改革的对价安排，向流通股股东支付对价，即方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股获付 3.4 股股份，全体非流通股股东共计向流通股股东赠送 442 万股，以获得其所持非流通股份的流通权。方案实施后，非流通股股东所持股份获得流通权，股本结构如下：

| 股本类别 | 股份数量（万股） | 占总股本比例（%） |
|-----------|------------------|---------------|
| 有限售条件的流通股 | 12,633.00 | 42.04 |
| 无限售条件的流通股 | 17,420.00 | 57.96 |
| 合计 | 30,053.00 | 100.00 |

3、2009 年重大资产重组

2009 年 5 月 19 日，经证监会《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（后更名为“中南城建”）受让东北特钢集团有限责任公司持有的发行人 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发行人第一大股东。

2009 年 6 月，公司向中南房地产业有限公司、陈琳（后更名为“陈昱含”）定向发行 47,802.9484 万股人民币普通股，用于购买中南房地产业有限公司、陈琳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，本次发行完成后中南房地产业有限公司持有 72.51% 的股份。公司的股本变更为人民币

77,855.9484 万元。重大资产重组完成后，公司股本结构如下：

| 股本类别 | 股份数量（万股） | 占总股本的比例（%） |
|-----------|------------------|---------------|
| 有限售条件的流通股 | 58,523.63 | 75.17 |
| 无限售条件的流通股 | 19,332.32 | 24.83 |
| 合计 | 77,855.95 | 100.00 |

4、2010 年资本公积转增资本

2010 年 3 月 30 日，经公司 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按照每 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，公司股本增加至人民币 116,783.9226 万元，股本结构如下：

| 股本类别 | 股份数量（万股） | 占总股本的比例（%） |
|-----------|-------------------|---------------|
| 有限售条件的流通股 | 85,204.42 | 72.96 |
| 无限售条件的流通股 | 31,579.50 | 27.04 |
| 合计 | 116,783.92 | 100.00 |

5、2016 年非公开发行股票

2015 年 5 月 12 日，发行人召开了 2015 年第二次临时股东大会，审议通过了关于发行人非公开发行股票的相关议案。

2015 年 12 月 8 日，公司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），核准公司非公开发行不超过 320,163,487 股新股。

2016 年 4 月，经 5 名发行对象认购，本次非公开发行价格为每股 14.68 元，发行数量为 316,076,293 股，募集资金总额为人民币 4,639,999,981.24 元。本次发行后，公司总股本由发行前的 1,167,839,226 股，增加至 1,483,915,519 股，股本结构如下：

| 股本类别 | 股份数量（万股） | 占总股本的比例（%） |
|-----------|-------------------|---------------|
| 有限售条件的流通股 | 32,005.05 | 21.57 |
| 无限售条件的流通股 | 116,386.50 | 78.43 |
| 合计 | 148,391.55 | 100.00 |

6、资本公积转增股本

2016 年 5 月 24 日，经公司 2015 年度股东大会审议通过 2015 年度权益分派

方案，决定以公司股本总额 148,391.55 万股为基数，以资本公积向全体股东按照每 10 股转增 15 股，转增后公司股本总额增至 370,978.88 万股。本次权益分派股权登记日为 2016 年 6 月 14 日，除权除息日为 2016 年 6 月 15 日，公司股本增加至人民币 370,978.88 万元，股本结构如下：

| 股本类别 | 股份数量（万股） | 占总股本的比例（%） |
|-----------|-------------------|---------------|
| 有限售条件的流通股 | 80,012.63 | 21.57 |
| 无限售条件的流通股 | 290,966.25 | 78.43 |
| 合计 | 370,978.88 | 100.00 |

7、限售股解禁

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

| 股本类别 | 股份数量（万股） | 占总股本的比例（%） |
|-----------|-------------------|---------------|
| 有限售条件的流通股 | 995.05 | 0.27 |
| 无限售条件的流通股 | 369,983.83 | 99.73 |
| 合计 | 370,978.88 | 100.00 |

8、股票期权激励计划行权

公司于 2019 年 8 月 16 日召开公司第七届董事会第五十次会议、第七届监事会第十七次会议审议通过了《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》，公司 2018 年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期可行权的期权数量为 60,522,000 份，可行权日为自 2019 年 8 月 27 日至 2020 年 8 月 12 日间的交易日。

公司于 2020 年 8 月 17 日召开公司第八届董事会第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二个行权期行权事宜的议案》、《关于 2018 年股票期权激励计划预留授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，公司 2018 年股票期权激励计划首次授予期权第二个行权期可行权的期权数量为 50,721,000 份，可行权日为自 2020 年 8 月 27 日至 2021 年 8 月 12 日间的交易日；公司 2018 年股票期权激励计划预留授予期权第一个行权期可行权的期权数量为 4,413,750 份，可行权日为自 2020 年 8 月 27 日至 2021 年 8 月 4 日间的交易日。

2020年7月3日公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于2019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》，公司2019年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期可行权的期权数量为27,598,080份，可行权日为自2020年7月10日至2021年7月1日间的交易日。

2020 年前三季度，公司股票期权激励计划已行权的期权数量为 34,144,372 份，行权后股本结构如下：

| 股本类别 | 股份数量（万股） | 占总股本的比例（%） |
|-----------|------------|------------|
| 有限售条件的流通股 | 1,594.46 | 0.42 |
| 无限售条件的流通股 | 377,505.46 | 99.58 |
| 合计 | 379,099.92 | 100.00 |

二、发行人的股东情况

（一）发行人的股本结构

截至 2020 年三季度末，本公司总股本 379,099.92 万股，包括有限售条件和无限售条件的流通股份，公司的股本结构情况见下表：

| 股份类别 | 持股数量（万股） | 比例（%） |
|---------------------|-------------------|---------------|
| 一、有限售条件股份 | 1,435.03 | 0.38 |
| 1、国家持股 | - | - |
| 2、国有法人持股 | - | - |
| 3、其他内资持股 | 1,435.03 | 0.38 |
| 其中：（1）境内非国有法人持股 | - | - |
| （2）境内自然人持股 | 1,435.03 | 0.38 |
| 4、外资持股 | - | - |
| 其中：（1）境外法人持股 | - | - |
| （2）境外自然人持股 | - | - |
| 二、无限售条件流通股股份 | 377,664.89 | 99.62 |
| 1、人民币普通股 | 377,664.89 | 99.62 |
| 2、境内上市外资股 | - | - |
| 3、境外上市外资股 | - | - |
| 4、其他 | - | - |
| 三、合计 | 379,099.92 | 100.00 |

（二）发行人前十大股东持股情况

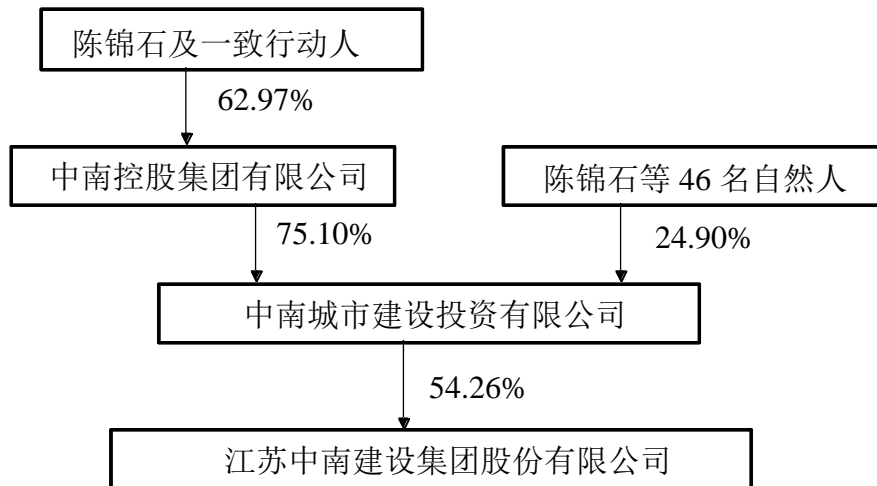
截至 2020 年三季度末，发行人前十名股东情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 持股数量/万股 | 持股比例/% |
|----|-----------------|------------|--------|
| 1 | 中南城市建设投资有限公司 | 205,682.24 | 54.26 |
| 2 | 香港中央结算有限公司(陆股通) | 8,891.16 | 2.35 |

| | | | |
|----|-------------------------------------|------------|-------|
| 3 | 中国建设银行股份有限公司-交银施罗德阿尔法核心混合型证券投资基金 | 4,125.83 | 1.09 |
| 4 | 招商银行股份有限公司-东方红智逸沪港深定期开放混合型发起式证券投资基金 | 4,071.50 | 1.07 |
| 5 | 平安银行股份有限公司-东方红睿轩三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金 | 4,062.43 | 1.07 |
| 6 | 全国社保基金一一六组合 | 3,996.62 | 1.05 |
| 7 | 招商银行股份有限公司-东方红睿泽三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金 | 3,533.94 | 0.93 |
| 8 | 中国工商银行股份有限公司-东方红沪港深灵活配置混合型证券投资基金 | 3,428.73 | 0.90 |
| 9 | 全国社保基金四零三组合 | 3,339.41 | 0.88 |
| 10 | 中国建设银行股份有限公司-交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金 | 2,700.62 | 0.71 |
| 合计 | | 243,832.47 | 64.32 |

三、发行人控股股东和实际控制人基本情况

截至 2020 年 9 月末，公司股权关系如下：



1、直接控股股东

截至 2020 年 9 月末，中南城建直接持有公司股份数量为 205,682.24 万股，占总股本的 54.26%，为公司直接控股股东。

| | |
|-------|----------------|
| 成立时间 | 2005 年 2 月 1 日 |
| 注册资本 | 163,227.63 万元 |
| 实收资本 | 163,227.63 万元 |
| 注册地 | 江苏省南通市 |
| 法定代表人 | 陈锦石 |

| | |
|------|-------------------------------------|
| 经营范围 | 城市建设投资 |
| 股权结构 | 中南集团持股 75.10%；陈锦石等 46 名自然人持股 24.90% |

截至 2020 年 9 月末，中南城建累计质押的发行人股份数为 123,944.34 万股，占公司总股份的 32.82%，占持有股份的 60.26%。

中南城建通过质押上市公司股份获得的资金主要用于补充其他下属公司的日常经营所需的流动资金。

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》的有关规定及上述股权质押合同条款，如债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，质权人可与中南城建协议以质押股份折价，也可以就拍卖、变卖质押股份所得的价款优先受偿。

股权质押资金主要用于中南城建下属其他产业公司正常生产经营活动。中南城建整体运营状况良好，不存在逾期未偿还贷款的情形，商业信誉良好，其质押的股份未出现过质权人实现质权的情形。

中南城建 2017-2019 年经审计的合并财务报表的主要财务数据如下表：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末/2019 年度 | 2018 年末/2018 年度 | 2017 年末/2017 年度 |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 总资产 | 29,376,163.41 | 23,927,891.18 | 17,978,367.90 |
| 总负债 | 26,857,539.77 | 22,099,647.83 | 16,438,463.14 |
| 所有者权益 | 2,518,623.65 | 1,828,243.35 | 1,539,904.76 |
| 营业收入 | 7,228,344.61 | 4,042,970.16 | 3,094,420.77 |
| 营业利润 | 596,994.61 | 286,190.03 | 71,540.85 |
| 利润总额 | 581,791.54 | 271,348.29 | 58,452.62 |
| 净利润 | 428,154.01 | 197,433.22 | 20,151.33 |

中南城建的偿债能力分析如下表：

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---------|---------|---------|---------|
| 流动比率（倍） | 1.16 | 1.20 | 1.43 |
| 速动比率（倍） | 0.41 | 0.45 | 0.50 |
| 资产负债率 | 91.43% | 92.36% | 91.43% |

自 2017 年末至 2019 年末，中南城建的资产负债率保持相对稳定，资产负债率分别为 91.43%、92.36% 和 91.43%，扣除预收账款后的资产负债率分别为 53.33%、46.30% 和 49.37%，整体负债结构呈现出优化的趋势。

综上，中南城建经营状况良好，整体资产规模较大，且其收入和利润金额可观。因此，上述债务的偿还风险较小，发行人的控股股东和实际控制人的持股比例因中南城建所持有的股份设有质押而发生变化的可能性较小，不会对发行人经营的稳定性造成重大影响。

2、间接控股股东

截至 2020 年 9 月末，中南控股集团有限公司持有中南城建 75.10% 的股权，为公司间接控股股东。

| | |
|-------|--|
| 成立时间 | 1996 年 12 月 1 日 |
| 注册资本 | 10,200 万元 |
| 实收资本 | 10,200 万元 |
| 注册地 | 江苏省海门市 |
| 法定代表人 | 陈锦石 |
| 经营范围 | 对制造业、房地产业、建筑业、批发零售业、服务业、交通运输业进行投资；建材批发零售（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） |

中南集团主要财务数据如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末/度 | 2018 年末/度 | 2017 年末/度 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 总资产 | 30,676,622.29 | 24,009,694.05 | 17,579,842.49 |
| 归属于母公司所有者的净资产 | 1,640,932.62 | 1,461,301.86 | 1,194,856.46 |
| 营业收入 | 8,300,076.37 | 4,740,498.39 | 3,662,948.00 |
| 净利润 | 472,970.71 | 280,477.93 | 86,059.69 |

3、实际控制人

截至 2020 年 9 月末，陈锦石先生持有中南集团 55.55% 的股权，为中南集团的控股股东，陈锦石联合陈昱含（陈锦石之女）、陆亚行（陈锦石之配偶）作为一致行动人共持有中南集团 62.97% 的股权，因此，陈锦石先生为公司的实际控制人。

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

中南城市建设投资有限公司董事长。

发行人自设立以来，未发生实际控制人变化的情形。自设立以来的重大资产重组情况请参见本募集说明书第五节、一、发行人概况。最近三年及一期，发行人未发生重大资产重组。

四、发行人与控股股东的独立性

（一）人员独立

公司在劳动、人事及工资管理等方面完全独立于控股股东。公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司章程》及相关法律法规的规定，通过合法程序选举或聘任，不存在控股股东不按照合法程序干预公司人事任免的情况。公司高级管理人员不存在控股股东中担任除董事、监事之外职务的情形，且均在公司领取薪酬。

（二）资产独立

公司与控股股东之间资产关系明晰，不存在资产被控股股东无偿占有或使用的情况。公司享有股东投资形成的全部法人财产权，依法享有民事权利，承担民事责任，并以全部法人财产依法自主经营，自负盈亏。发行人与股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产产权界定清晰，公司拥有独立于股东、实际控制人及其控制的其他企业的办公场所。

（三）业务独立

公司拥有完整的产业链，发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够完成建筑施工、房地产开发销售全部环节，对控股股东不构成业务依赖。土地获取、项目规划与设计、施工、销售等重要业务环节均由发行人独立决策，不存在控股股东及其控制的其他企业通过保留上述职能而损害发行人利益的事项。

（四）财务独立

发行人设有独立的财务部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行单独开立账户，不存在与股东共用银行账户的

情况。发行人依法纳税，不存在与股东混合纳税的情况。发行人财务决策独立，不存在股东干预公司资金使用的情况。

（五）机构独立

公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，董事会、监事会等内部机构独立运行，与控股股东及其关联企业的内设机构之间没有上下级隶属关系，控股股东没有干预发行人生产经营活动的情况。

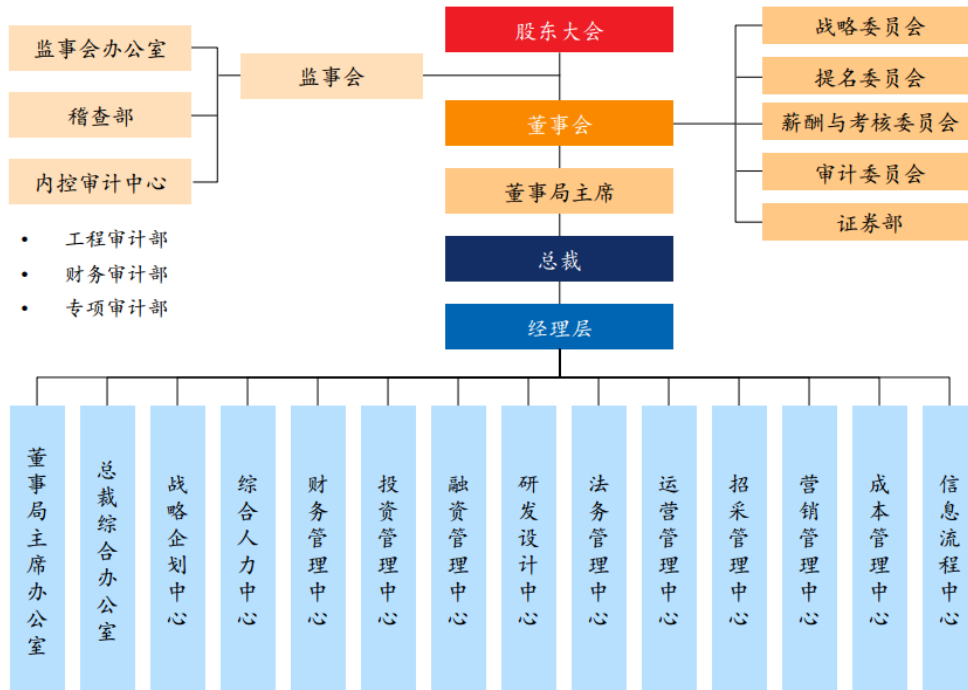
报告期内，发行人在人员、资产、财务、业务和机构等方面均保持独立，不存在被实际控制人及其控制的其他企业违规占用公司资金、资产及其他资源等情况。

五、发行人组织结构、治理结构和管理机构及下属公司情况

（一）发行人组织结构

本公司根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了股东大会、董事会、监事会和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则。本公司根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合本公司的实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

截至本募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：



（二）发行人治理结构

发行人根据《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会、管理层组成的公司治理结构；设有健全的股东大会、董事会、监事会等制度，并设立了战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会等董事会下属委员会。

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换董事和非由职工代表担任的监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改《公司章程》；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (12) 审议批准《公司章程》中规定的重大担保事项；
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- (14) 审议代表公司发行在外有表决权股份总数的 3% 以上股东的提案；
- (15) 审议公司变更募集资金投向；
- (16) 审议股权激励计划；
- (17) 审议法律、行政法规和《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

公司设董事会，每届任期为 3 年，对股东大会负责。公司董事会由 11 名董事组成。董事会设董事长 1 人、独立董事 4 人。董事长、副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东大会并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

（9）决定内部管理机构的设置；

（10）聘任或者解聘公司总经理和董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬和奖惩事项；

（11）制订公司的基本管理制度；

（12）制订本章程的修改方案；

（13）管理公司信息的披露事项；

（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（15）听取公司总经理的工作报告并检查总经理的工作；

（16）法律、法规或《公司章程》规定，以及股东大会授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由 3 名监事组成。监事会设监事会主席 1 名，可以设监事会副主席。监事会主席和监事会副主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列职权：

（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（2）检查公司财务；

（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（4）当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

(5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

(6) 向股东大会提出提案；

(7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

(9) 公司章程规定或股东大会授予的其它职权。

4、管理层

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘，任期 3 年，连聘可以连任。董事可以受聘兼任总经理、副总经理或其他高级管理人员，但兼任总经理、副总经理或其他高级管理人员的董事不得超过公司董事总数的 1/2。在公司控股股东、实际控制人单位担任除董事以外其他职务的人员，不得担任公司的高级管理人员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施董事会决议、公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司具体规章；

(6) 提请董事会聘任或解聘公司副总经理、财务负责人；

(7) 聘任或解聘不由董事会聘任或解聘的其他管理人员；

(8) 提议董事会召开董事会临时会议；

(9) 《公司章程》或董事会授予的其他职权。

(三) 重要规章制度的建立及运行情况

1、总体情况

公司自改制设立以来，已根据《公司法》等相关法律法规，参照上市公司的相关要求，建立了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会专门委员会制度，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、董事会各专门委员会实施细则等制度，明确了股东大会、董事会、监事会、高级管理人员的职责及相互制约的制衡机制。此外，公司设立了专门负责监督检查的审计部门，设置了独立于财务部等其他运营部门的审计部专职工作人员，进一步完善了公司的治理结构。

2、重要内控制度

（1）全面预算管理制度

财务预算由财务部负责编制，各业务部门有关人员共同参与。编制的财务预算方案须经公司总经理审核报董事会同意后，由公司总经理组织实施。预算管理实现动态管理，财务预算应根据公司的经营目标，在分析上年度财务预算实际执行情况的基础上，预测年度可能发生的各种变化因素后编制，在预算方案的执行过程中，如出现重大的偏差，应向公司总经理汇报，并在不影响公司总体经营目标的前提下及时调整预算方案。

（2）财务管理制度

公司为规范内部财务行为，促进生产经营活动的顺利进行，加强财务管理和经济核算，根据国家相关会计制度，结合公司实际情况，制定公司财务管理制度。制度适用于公司，全资子公司、控股子公司和参股并实行实质性管理的子公司参照执行。制度从公司内部财务管理的基础工作、流动性资产的管理、费用管理、营业收入、利润及利润分配的管理、资产减值准备计提与财务核销、会计档案管理及会计工作交接管理等方面对公司财务进行规范。

（3）关联交易管理制度

公司根据《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2018年修订）》、《企业会计准则—关联方关系及其交易的披露》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，为保证公司与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和全体股东的利益，制定《江苏中南建设集团股份有限公司关联交易制度》。公司明确划分股东大会和董事会对关联交

易的审批权限。关联交易按照公平市场价格定价，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。

（4）内部审计管理

公司制定了《监察审计管理制度》、《工程审计及物价信息管理制度》等制度，对公司内各权属子公司财务收支与其他经济活动实施内部审核、监督和评价，查明其合法性、合规性和效益性，以促进公司内部程序的合理性和资源利用的有效性，保护资产的安全和完整，防止错误和舞弊的发生，确保公司各项规章制度与有关决议能够有效实施执行。公司内部审计管理涵盖了财务审计、票据审计、离任审计、贸易检查、项目审计等公司经济活动的各个方面，公司审计部是公司的内部审计机构，并对董事会负责，根据需要委派审计人员对公司所属单位或特定事项实施内部审计。公司内部审计工作实行分级督导审核制度，通过实施审核、观察、询问、函证、检查和分析性复核等多种审计方法，采取现场审计、非现场审计、突击审计、常规审计、专项审计等多种方式开展内部审计工作，以保障审计质量，实现审计目标。

（5）信息披露制度

公司在深圳证券交易所发行公司债券，为保护投资者合法权益，根据中国证监会《管理办法》、深圳证券交易所关于公司债券信息披露的相关规则，以及中国证监会、深圳证券交易所关于上市公司信息披露的其他相关法律法规，制定信息披露制度。信息披露制度由董事会审议通过后实施，信息披露的范围主要包括发行公告、募集说明书等发行文件；年度报告、半年度报告和季度报告；在公司债券存续期内，公司及时向市场披露发生可能影响其偿债能力的所有重大事项等。

（6）安全生产管理制度

公司为加强劳动保护，确保安全生产，根据有关法律、法规规定，制定了安全岗位责任制和《安全环境管理制度》等规章制度，成立了安全领导小组。公司形成了定期、不同级别的安全巡视制度，对安全隐患问题做好文字记录，并限期整改完毕，对每项问题的整改进行事后核验，配备专职安全人员，避免各种原因造成人身伤害和财产损失。

（7）对子公司的内部控制

公司通过派出董事、监事及高管加强对子公司管理决策的参与，加强股东权利的行使，通过要求全资及控股子公司及时报送董事会决议、股东大会决议等重要文件，定期上报财务报表等措施，对其进行动态监控和经营情况分析。同时，公司统一对全资及控股子公司财务管理、关联交易、对外借款、对外担保、重大投资、信息披露等活动的控制，子公司参照公司制度标准执行。

（四）发行人重要权益投资情况

1、发行人子公司情况

（1）基本情况

截至 2020 年 9 月末，纳入发行人合并报表的子公司如下表所示：

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|----|--------------------------|--------|--------|---------|---------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 1 | 中南镇江房地产开发有限公司 | 江苏省镇江市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 2 | 文昌中南房地产开发有限公司 | 海南省文昌市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 3 | 文昌市堡森发展有限公司 | 海南省文昌市 | 餐饮服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 4 | 海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司 | 河北省廊坊市 | 房地产开发 | - | 75.00% | 投资设立 |
| 5 | 湛江锦诚房地产开发有限公司 | 广东省湛江市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 6 | 湛江锦嘉房地产开发有限公司 | 广东省湛江市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 7 | 海门中南世纪城开发有限公司 | 江苏省海门市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 8 | 海门锦新建材贸易有限公司 | 江苏省海门市 | 建材批发零售 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 9 | 安庆中盛房地产开发有限公司 | 安徽省安庆市 | 房地产开发 | - | 60.00% | 投资设立 |
| 10 | 烟台中南房地产开发有限公司 | 山东省烟台市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 11 | 威海德发房地产开发有限公司 | 山东省威海市 | 房地产开发 | 60.00% | - | 投资设立 |
| 12 | 淮安中南世纪城房地产有限公司 | 江苏省淮安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 13 | 海门中南锦苑房地产开发有限公司 | 江苏省海门市 | 房地产开发 | 60.00% | 40.00% | 投资设立 |
| 14 | 如皋中南世纪城开发有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 15 | 太仓中南世纪城房地产开发有限公司 | 江苏省太仓市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 16 | 海门中南世纪城（香港）有限公司 | 中国香港 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 17 | RomeMaxInvestmentLimited | 中国香港 | 投资管理 | - | 100.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|----|--|---------|-------|---------|---------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 18 | 烟台锦尚房地产发展有限公司 | 山东省烟台市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 19 | 烟台鑫广置业有限公司 | 山东省烟台市 | 房地产开发 | - | 95.84% | 投资设立 |
| 20 | 东台中南锦悦置业有限公司 | 江苏省东台市 | 房地产开发 | 86.86% | 13.14% | 投资设立 |
| 21 | HaimenZhongnanInvestmentDevelopment(International)Co.,Ltd. | 英属维尔京群岛 | 投资管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 22 | 东台锦玺置业有限公司 | 江苏省东台市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 23 | 海门中南新锦信房地产开发有限公司 | 江苏省海门市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 24 | 海门中南锦冠置业有限公司 | 江苏省海门市 | 房地产开发 | - | 66.50% | 投资设立 |
| 25 | 新津城南花源置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | 66.00% | - | 投资设立 |
| 26 | 青岛海湾新城房地产开发有限公司 | 山东省青岛市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 27 | 青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 山东省青岛市 | 房地产开发 | 48.99% | 51.01% | 投资设立 |
| 28 | 潍坊中南锦颐房地产开发有限公司 | 山东省潍坊市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 29 | 临沂锦琴房地产开发有限公司 | 山东省临沂市 | 房地产开发 | - | 52.95% | 投资设立 |
| 30 | 潍坊锦琴房地产开发有限公司 | 山东省潍坊市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 31 | 青岛尚源房地产有限公司 | 山东省青岛市 | 房地产开发 | - | 88.75% | 投资设立 |
| 32 | 青岛东鸿房地产有限公司 | 山东省青岛市 | 房地产开发 | - | 88.44% | 投资设立 |
| 33 | 南京常锦房地产开发有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 34 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 35 | 南通中南商业经营有限公司 | 江苏省南通市 | 服务业 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 36 | 寿光中南房地产开发有限公司 | 山东省寿光市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 37 | 镇江中南新锦城房地产发展有限公司 | 江苏省镇江市 | 房地产开发 | 41.77% | 58.23% | 投资设立 |
| 38 | 盐城中南世纪城房地产投资有限公司 | 江苏省盐城市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 39 | 泰安中南城市投资有限责任公司 | 山东省泰安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 40 | 泰安鸿锦置业有限公司 | 山东省泰安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 41 | 泰安市高新区锦和置业有限公司 | 山东省泰安市 | 房地产开发 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 42 | 济宁中南置业有限责任公司 | 山东省济宁市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 43 | 邹城市中翔置业有限公司 | 山东省邹城市 | 房地产开发 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 44 | 淄博锦冠置业有限公司 | 山东省淄博市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 45 | 淄博锦泉置业有限公司 | 山东省淄博市 | 房地产开发 | - | 55.00% | 投资设立 |
| 46 | 淄博锦碧置业有限公司 | 山东省淄博市 | 房地产开发 | - | 60.00% | 投资设立 |
| 47 | 淄博锦圣置业有限公司 | 山东省淄博市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|----|---------------------|---------|-------|------|---------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 48 | 济南锦汇置业有限公司 | 山东省济南市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 49 | 淄博锦荣置业有限公司 | 山东省淄博市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 50 | 淄博锦汇置业有限公司 | 山东省淄博市 | 房地产开发 | - | 60.00% | 投资设立 |
| 51 | 泰安中南投资置业有限公司 | 山东省泰安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 52 | 淮安中南锦城房地产有限公司 | 江苏省淮安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 53 | 南通市中南新海湾开发有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 54 | 万宁中南城房地产发展有限责任公司 | 海南省万宁市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 55 | 昌江中南房地产开发有限公司 | 海南省昌江县 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 56 | 深圳市平庆投资管理有限公司 | 广东省深圳市 | 对外投资 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 57 | 儋州中南房地产开发有限公司 | 海南省儋州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 58 | 丹阳中南锦腾房地产开发有限公司 | 江苏省丹阳市 | 房地产开发 | - | 95.98% | 投资设立 |
| 59 | 马鞍山中南御锦房地产开发有限公司 | 安徽省马鞍山市 | 房地产开发 | - | 94.94% | 投资设立 |
| 60 | 镇江锦南房地产开发有限公司 | 江苏省镇江市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 61 | 成都中南安居房地产开发有限公司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 62 | 成都中鼎嘉和置业有限公司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 51.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 63 | 常熟合和房地产开发有限公司 | 江苏省常熟市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 64 | 丹阳中南房地产开发有限公司 | 江苏省丹阳市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 65 | 如东中南锦辰房地产开发有限公司 | 江苏省如东县 | 房地产开发 | - | 55.00% | 投资设立 |
| 66 | 沈阳中南乐加房地产开发有限公司 | 江苏省沈阳市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 67 | 沈阳中南盛府房地产开发有限公司 | 辽宁省沈阳市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 68 | 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 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 69 | 唐山中南拉唯那特色小镇房地产有限公司 | 河北省唐山市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 70 | 西安中南嘉丰置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 71 | 西安伍雄置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | - | 80.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 72 | 西安崇丰置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 73 | 西安智晟达置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | - | 96.96% | 非同一控制下企业合并 |
| 74 | 眉县中南锦华房地产开发有限公司 | 陕西省宝鸡市 | 房地产开发 | - | 65.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|-----------------------|--------|-------------------|------|---------|--------------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 75 | 西安莱嘉置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 76 | 西安莱鼎置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 77 | 西安莱恒置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 78 | 西安麓川商业运营管理有限公司 | 陕西省西安市 | 商业运营管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 79 | 西咸新区麓崇置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产咨询； 物业管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 80 | 西安天圆正茂产业运营有限公司 | 陕西省西安市 | 企业总部管理； 酒店管理 | - | 80.00% | 投资设立 |
| 81 | 西安南兴置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | - | 51.00% | 购买资产 |
| 82 | 青岛中南城房地产有限公司 | 山东省青岛市 | 房地产开发 | - | 98.85% | 投资设立 |
| 83 | 淄博锦琴房地产有限公司 | 山东省淄博市 | 房地产开发 | - | 91.06% | 投资设立 |
| 84 | 青岛京易胜贸易有限公司 | 山东省青岛市 | 建筑材料销售； 机械设备销售 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 85 | 济南瑞锦房地产有限公司 | 山东省济南市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 86 | 潍坊市中南世纪城房地产开发有 限公司 | 山东省潍坊市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 87 | 盐城中南雅苑房地产开发有限公 司 | 江苏省盐城市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 88 | 盐城中南世纪锦城房地产开发有 限公司 | 江苏省盐城市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 89 | 成都中南世界房地产开发有限公 司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 90 | 云南盛荣房地产开发有限公司 | 云南省昆明市 | 房地产开发 | - | 97.50% | 非同一控 制下企业 合并 |
| 91 | 云南锦林置业有限公司 | 云南省昆明市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 92 | 成都中南锦腾房地产开发有限公 司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 93 | 成都中南锦合房地产开发有限公 司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 94 | 仁寿中南骏锦房地产开发有限公 司 | 四川省眉山市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 95 | 成都中南新世界房地产开发有限 公司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 96 | 成都钧卓房地产开发有限公司 | 四川省成都市 | 房地产开发经 营 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 97 | 重庆璨航企业管理有限公司 | 重庆市 | 企业管理，信 息咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 98 | 重庆璨恒企业管理有限公司 | 重庆市 | 企业管理，信 息咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 99 | 成都益新锐翔房地产开发有限公 司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 100 | 成都昀泽房地产开发有限公司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 59.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|-----------------|---------|--------|------|---------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 101 | 杭州同灿企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 102 | 海门市金新泰房地产开发有限公司 | 江苏省海门市 | 房地产开发 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 103 | 慈溪中琅置业有限公司 | 浙江省慈溪市 | 房地产开发 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 104 | 台州璟荣置业有限公司 | 台州市椒江区 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 105 | 温州中苒房地产有限责任公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 106 | 诸暨市璟立房地产有限公司 | 浙江省诸暨市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 107 | 宁波杭州湾新区海闻置业有限公司 | 浙江省慈溪市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 108 | 宁波中瑄置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 109 | 宁波瑄恒置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 110 | 宁波璟东置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 111 | 宁波东程置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 112 | 台州璟宏置业有限公司 | 浙江省台州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 113 | 宁波中琿房地产有限责任公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 114 | 宁波中琿房地产有限责任公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 115 | 宁波中琦置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 116 | 宁波奉化璟辰置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 117 | 诸暨璟润置业有限责任公司 | 浙江省诸暨市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 118 | 诸暨璟恒房地产有限公司 | 浙江省诸暨市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 119 | 宁波中珂置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 120 | 诸暨市璟益企业管理有限责任公司 | 浙江省诸暨市 | 企业管理咨询 | - | 75.00% | 投资设立 |
| 121 | 宁波璟泰置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 50.97% | 投资设立 |
| 122 | 宁波市锦华置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 55.00% | 投资设立 |
| 123 | 宁波璟安置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 124 | 宁波中瀚置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 125 | 宁波中沐置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 126 | 宁波中鸿置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 127 | 淮安中南锦苑房地产有限公司 | 江苏省淮安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 128 | 成都中南锦程房地产开发有限公司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 129 | 成都中南锦都房地产开发有限公司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 130 | 如皋中南锦信置业有限公司 | 江苏省如皋市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 131 | 张家港锦熙置地有限公司 | 江苏省张家港市 | 房地产开发 | - | 97.39% | 投资设立 |
| 132 | 徐州中南世纪城房地产有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|-------------------|--------|--------|------|---------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 133 | 徐州垆珺房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 134 | 徐州垆宸房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 135 | 徐州垆瑞房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 136 | 盐城锦城商业管理有限公司 | 江苏省盐城市 | 商业管理服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 137 | 徐州璟悦房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 138 | 徐州世纪卓苑房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 139 | 徐州珑悦房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 140 | 徐州锦城商业管理有限公司 | 江苏省徐州市 | 商业管理服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 141 | 徐州兴悦房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 142 | 徐州鹭荣房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 143 | 徐州茗悦房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 144 | 宿迁茗悦房地产开发有限公司 | 江苏省宿迁市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 145 | 徐州嘉悦房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 146 | 徐州嵘彭房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 50.00% | 投资设立 |
| 147 | 徐州鑫悦房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 148 | 徐州祥悦房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 149 | 徐州鹭和房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 150 | 徐州垆赢房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 151 | 徐州垆悦房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 152 | 南通臻优置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 153 | 上海宙衢置业发展有限公司 | 上海市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 154 | 杭州海域企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理信息咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 155 | 绍兴银沃企业管理咨询有限公司 | 浙江省绍兴市 | 管理咨询 | - | 68.18% | 投资设立 |
| 156 | 绍兴艺境房地产开发有限公司 | 浙江省绍兴市 | 房地产开发 | - | 66.00% | 投资设立 |
| 157 | 杭州翔英企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 策划咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 158 | 常山广和置业有限公司 | 浙江省衢州市 | 房地产开发 | - | 98.41% | 非同一控制下企业合并 |
| 159 | 江门中南煜熙置业有限公司 | 广东省江门市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 160 | 武汉绮风集房地产开发有限公司 | 湖北省武汉市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 161 | 中南绿洲（唐山）房地产开发有限公司 | 河北省唐山市 | 房地产开发 | - | 60.00% | 投资设立 |
| 162 | 天津中南企业管理有限公司 | 天津市 | 销售代理服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 163 | 河北巨力现代城房地产开发有限公司 | 河北省保定市 | 房地产开发 | - | 50.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|---------------------|--------|--------|------|---------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 164 | 天津市锦南房地产信息咨询有限责任公司 | 天津市 | 咨询代理销售 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 165 | 天津中南南越房地产信息咨询有限责任公司 | 天津市 | 策划咨询服务 | - | 60.00% | 投资设立 |
| 166 | 天津王府井公元置业有限公司 | 天津市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 167 | 海口锦安置业有限公司 | 海南省海口市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 168 | 海南锦澜置业有限公司 | 海南省海口市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 169 | 海南锦园置业有限公司 | 海南省海口市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 170 | 文昌中南锦鸿房地产有限公司 | 海南省文昌市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 171 | 文昌中南锦星房地产有限公司 | 海南省文昌市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 172 | 文昌中南锦阳房地产有限公司 | 海南省文昌市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 173 | 泰兴市中南锦熙房地产有限公司 | 江苏省泰兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 174 | 南通臻泽置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 175 | 利辛县锦瀚置业有限公司 | 安徽省亳州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 176 | 杭州绣淼投资管理有限公司 | 浙江省杭州市 | 投资管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 177 | 成都中南锦宏房地产开发有限公司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 178 | 太仓中南锦城房地产开发有限公司 | 江苏省太仓市 | 房地产开发 | - | 98.87% | 投资设立 |
| 179 | 杭州百貌企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理信息咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 180 | 徐州中南花苑房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 181 | 蚌埠中南花苑房地产开发有限公司 | 安徽省蚌埠市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 182 | 蚌埠赛特中南房地产开发有限公司 | 安徽省蚌埠市 | 房地产开发 | - | 80.00% | 投资设立 |
| 183 | 沈阳中南熙悦房地产开发有限公司 | 辽宁省沈阳市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 184 | 西安长岛新业置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | - | 92.71% | 非同一控制下企业合并 |
| 185 | 常熟中南金锦置地有限公司 | 江苏省常熟市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 186 | 上海祺照置业有限公司 | 上海市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 187 | 合肥晟南置业有限公司 | 安徽省合肥市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 188 | 上海昀赞置业有限公司 | 上海市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 189 | 上海崧律房地产开发有限公司 | 上海市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 190 | 上海崧侯房地产开发有限公司 | 上海市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 191 | 海宁锦晟房地产开发有限公司 | 浙江省嘉兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 192 | 上海锦赜房地产开发有限公司 | 上海市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 193 | 武汉源泰美房地产开发有限公司 | 湖北省武汉市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|------------------|---------|--------|------|---------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 194 | 南京昱庭房地产开发有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 195 | 马鞍山盈洲置业有限公司 | 安徽省马鞍山市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 196 | 南京溱洲置业有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 197 | 镇江昱安置业有限公司 | 江苏省镇江市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 198 | 镇江昱发房地产开发有限公司 | 江苏省镇江市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 199 | 镇江昱锦房地产开发有限公司 | 江苏省镇江市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 200 | 镇江昱元置业有限公司 | 江苏省镇江市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 201 | 南京锦昱和房地产开发有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | - | 80.00% | 投资设立 |
| 202 | 镇江锦启和置业有限公司 | 江苏省镇江市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 203 | 杭州鹏元投资管理有限公司 | 浙江省建德市 | 投资管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 204 | 杭州锦府置业有限公司 | 浙江省杭州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 205 | 杭州浦顺投资管理有限公司 | 浙江省建德市 | 投资管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 206 | 苏州锦虞置地有限公司 | 江苏省苏州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 207 | 苏州昱成房地产开发有限公司 | 苏州市吴江区 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 208 | 无锡中南锦合置地有限公司 | 江苏省无锡市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 209 | 郑州邦策置业有限公司 | 河南省郑州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 210 | 深圳中南晏熙投资有限公司 | 广东省深圳市 | 投资兴办实业 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 211 | 惠州中南锦德置业有限公司 | 广东省惠州市 | 房地产开发 | - | 85.00% | 投资设立 |
| 212 | 惠州锦昱嘉霖置业有限公司 | 广东省惠州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 213 | 惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司 | 广东省惠州市 | 房地产开发 | - | 90.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 214 | 梅州市中南辰熙房地产开发有限公司 | 广东省梅州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 215 | 深圳中南锦德投资有限公司 | 广东省深圳市 | 投资兴办实业 | - | 85.00% | 投资设立 |
| 216 | 惠州熙锦投资咨询有限公司 | 广东省惠州市 | 策划咨询服务 | - | 85.00% | 投资设立 |
| 217 | 惠州市平熙投资咨询有限公司 | 广东省惠州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 218 | 深圳市宝昱投资有限公司 | 广东深深圳市 | 工程项目投资 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 219 | 沈阳中南企业管理有限公司 | 辽宁省沈阳市 | 企业管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 220 | 沈阳中南恒誉房地产开发有限公司 | 辽宁省沈阳市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 221 | 大连中南房地产开发有限公司 | 辽宁省大连市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 222 | 沈阳中南瑞恒房地产开发有限公司 | 辽宁省沈阳市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 223 | 青岛中南新世纪房地产有限公司 | 山东省青岛市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 224 | 济宁锦鸿房地产开发有限公司 | 山东省济宁市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 225 | 淄博锦华房地产开发有限公司 | 山东省淄博市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 226 | 威海市星广房地产开发有限公司 | 山东省威海市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|-------------------|--------|-------|------|---------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 227 | 如东锦慧房地产开发有限公司 | 江苏省如东县 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 228 | 泰州博雅房地产开发有限公司 | 江苏省泰州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 229 | 天津市锦奇房地产开发有限公司 | 天津市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 230 | 南通市通州区嘉旭房地产开发有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 231 | 南通鑫扬置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 40.00% | 投资设立 |
| 232 | 泰兴市盛熙房地产有限公司 | 江苏省泰兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 233 | 泰兴市泰帆置业有限公司 | 江苏省泰兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 234 | 常州熙程置业有限公司 | 江苏省常州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 235 | 常州佳悦置业有限公司 | 江苏省常州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 236 | 合肥市振南置业有限公司 | 安徽省合肥市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 237 | 合肥丰庆置业有限公司 | 安徽省合肥市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 238 | 合肥尚南置业有限公司 | 安徽省合肥市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 239 | 浙江中蓝宜园置业有限公司 | 浙江省杭州市 | 房地产开发 | - | 80.00% | 投资设立 |
| 240 | 泰兴市逸帆置业有限公司 | 江苏省泰兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 241 | 如皋晟铭房地产开发有限公司 | 江苏省如皋市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 242 | 南通日禾房地产开发有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 243 | 南通源茂置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 244 | 南通锦浩房地产开发有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 245 | 贵阳锦腾置业有限公司 | 贵州省贵阳市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 246 | 贵州锦腾房地产开发有限公司 | 贵州省遵义市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 247 | 贵州锦荣置业有限公司 | 贵州省贵阳市 | 房地产开发 | - | 80.00% | 投资设立 |
| 248 | 贵州锦盛置业有限公司 | 贵州省贵阳市 | 房地产开发 | - | 80.00% | 投资设立 |
| 249 | 厦门中南德誉房地产开发有限公司 | 福建省厦门市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 250 | 厦门盈沛房地产开发有限公司 | 福建省厦门市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 251 | 厦门呈轩房地产开发有限公司 | 福建省厦门市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 252 | 厦门誉锦尚房地产开发有限公司 | 福建省厦门市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 253 | 泉州钧宏房地产开发有限公司 | 福建省泉州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 254 | 厦门中南锦耀房地产开发有限公司 | 福建省厦门市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 255 | 福州置瑞房地产开发有限公司 | 福建省福州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 256 | 泉州钧辰房地产开发有限公司 | 福建省泉州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 257 | 厦门钧浩房地产开发有限公司 | 福建省厦门市 | 房地产开发 | - | 75.00% | 投资设立 |
| 258 | 厦门钧联房地产开发有限公司 | 福建省厦门市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 259 | 泉州钧尚房地产开发有限公司 | 福建省泉州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 260 | 泉州钧卓房地产开发有限公司 | 福建省泉州市 | 房地产开发 | - | 59.40% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|------------------|--------|--------|------|---------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 261 | 淮安市嘉华置业有限公司 | 江苏省淮安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 262 | 昆明锦腾置业有限公司 | 云南省昆明市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 263 | 长沙长厦雅苑房地产开发有限公司 | 湖南省长沙市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 264 | 长沙远阳房地产开发有限公司 | 湖南省长沙市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 265 | 常德南雅房地产开发有限公司 | 湖南省常德市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 266 | 常德长欣房地产开发有限公司 | 湖南省常德市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 267 | 南通市通州区锦煜置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 268 | 上海筑信房产经纪有限公司 | 上海市 | 房地产经纪 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 269 | 西安崇达置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 270 | 贵阳中南新世界房地产开发有限公司 | 贵州省贵阳市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 271 | 金华锦拓投资有限公司 | 浙江省金华市 | 工程项目投资 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 272 | 中南德熙（广州）置业有限公司 | 广东省广州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 273 | 广州嘉亿房地产开发有限公司 | 广东省广州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 274 | 江门嘉缘置业有限公司 | 广东省江门市 | 房地产开发 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 275 | 嘉世（广州）实业投资有限公司 | 广东省广州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 276 | 嘉颂实业投资（广州）有限公司 | 广东省广州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 277 | 广州嘉辰企业管理有限公司 | 广东省广州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 278 | 广州嘉骏企业管理有限公司 | 广东省广州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 279 | 广州嘉钰企业管理有限公司 | 广东省广州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 280 | 广州嘉乾企业管理有限公司 | 广东省广州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 281 | 温州锦藤置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 282 | 温州锦鹏置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 283 | 温州锦钰置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 284 | 温州锦灏置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 285 | 温州景益置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 286 | 温州景容置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 287 | 温州锦帆置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 288 | 温州锦辰置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 289 | 温州锦安置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 290 | 温州锦澜置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 291 | 温州景利置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 68.65% | 投资设立 |
| 292 | 温州景信置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 293 | 温州恒启置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 294 | 温州恒越置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|-----------------|---------|--------|------|---------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 295 | 温州恒志置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 296 | 温州景轩置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 297 | 温州恒岚置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 298 | 温州恒义置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 299 | 温州恒铵置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 300 | 温州恒心置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 301 | 温州恒宣置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 302 | 龙港恒骏置业有限公司 | 浙江省龙港市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 303 | 杭州锦启置业有限公司 | 浙江省杭州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 304 | 杭州茂惠企业管理顾问有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理信息咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 305 | 杭州锦昱置业有限公司 | 浙江省杭州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 306 | 杭州臻宏企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理信息咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 307 | 杭州耀棠企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理信息咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 308 | 杭州锦弘企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理信息咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 309 | 杭州锦坤企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理信息咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 310 | 杭州茂梁投资管理有限公司 | 浙江省杭州市 | 投资管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 311 | 杭州广坤企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 312 | 杭州弘域企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 313 | 杭州广骏企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 314 | 杭州翰远企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 315 | 杭州翰昌企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 316 | 杭州荣拓企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 317 | 济南锦圣置业有限公司 | 山东省济南市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 318 | 广西锦驰置业有限公司 | 广西省南宁市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 319 | 广西锦仟置业有限公司 | 广西省南宁市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 320 | 广西锦铮置业有限公司 | 广西省南宁市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 321 | 广西锦鑫佰业房地产开发有限公司 | 广西省南宁市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 322 | 广西荣策房地产开发有限公司 | 广西省南宁市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 323 | 广西锦腾置业有限公司 | 广西自贸试验区 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 324 | 广西锦泽置业有限公司 | 广西自贸试验区 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 325 | 南宁景信置业有限公司 | 广西省南宁市 | 房地产开发 | - | 60.00% | 购买资产 |
| 326 | 合肥锦泗置业有限公司 | 安徽省合肥市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 327 | 淮南市兴南置业有限公司 | 安徽省淮南市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 328 | 拉萨锦腾企业管理咨询有限公司 | 西藏自治区 | 企业管理咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|-------------------|--------|----------|--------|---------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 329 | 嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司 | 浙江省嘉兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 330 | 南京中南御城房地产开发有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 331 | 开封中南锦程置业有限公司 | 河南省开封市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 332 | 常熟中南世纪城房地产开发有限公司 | 江苏省常熟市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 333 | 常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司 | 江苏省常熟市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 334 | 常熟中南御锦城房地产开发有限公司 | 江苏省常熟市 | 房地产开发 | 11.53% | 88.47% | 投资设立 |
| 335 | 昆山中南世纪城房地产发展有限公司 | 江苏省昆山市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 336 | 昆山中南锦城房地产开发有限责任公司 | 江苏省昆山市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 337 | 常熟中南锦苑房地产开发有限公司 | 江苏省常熟市 | 房地产开发 | - | 60.00% | 投资设立 |
| 338 | 苏州中南锦城房地产开发有限公司 | 江苏省苏州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 339 | 常熟中南馨锦房地产开发有限公司 | 江苏省常熟市 | 房地产开发 | 20.00% | 77.23% | 投资设立 |
| 340 | 无锡中南雅苑置地有限公司 | 江苏省无锡市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 341 | 苏州裕全置地有限公司 | 江苏省苏州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 342 | 常州龙辰置业有限公司 | 江苏省常州市 | 房地产开发 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 343 | 苏州公望建设工程有限公司 | 江苏省苏州市 | 各类工程建设活动 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 344 | 苏州宏中置业有限公司 | 江苏省苏州市 | 房地产开发 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 345 | 苏州峻熙置地有限公司 | 江苏省苏州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 346 | 青岛锦拓房地产开发有限公司 | 山东省青岛市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 347 | 临沂锦悦房地产开发有限公司 | 山东省临沂市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 348 | 山东普天置业有限公司 | 山东省青岛市 | 房地产开发 | - | 80.00% | 购买资产 |
| 349 | 临沂星悦房地产开发有限公司 | 山东省临沂市 | 房地产开发 | - | 68.65% | 投资设立 |
| 350 | 汕头中南昱熙置业有限公司 | 广东省汕头市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 351 | 揭阳吉辰房地产开发有限公司 | 广东省揭阳市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 352 | 海门锦瑞置业有限公司 | 南通市海门市 | 房地产开发 | - | 50.00% | 投资设立 |
| 353 | 南通锦旅置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 354 | 南通锦泽置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 355 | 扬州昱恒房地产开发有限公司 | 江苏省扬州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 356 | 杭州棠红企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 357 | 海南华铭锦成投资有限公司 | 海南省海口市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 358 | 南通锦伦置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|----------------------|--------|---------|---------|---------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 359 | 海门锦汇置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 360 | 南通添春企业管理中心（有限合伙） | 江苏省南通市 | 商务服务业 | - | 50.00% | 投资设立 |
| 361 | 济南鸿义置业有限公司 | 山东省济南市 | 房地产开发 | - | 36.00% | 投资设立 |
| 362 | 南通嘉博置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 363 | 南通嘉盛置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 364 | 南通鑫恒置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 65.00% | 投资设立 |
| 365 | 南通华城中南房地产开发有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 366 | 儋州中南城市开发有限公司 | 海南省儋州市 | 房地产开发 | 97.00% | - | 投资设立 |
| 367 | 文昌中南城市开发有限公司 | 江苏省海门市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 368 | 南通中南世纪花城投资有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 369 | 潜江中南雅苑房地产开发有限公司 | 湖北省潜江市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 370 | 南通锦庭置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 371 | 泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司 | 江苏省泰兴市 | 房地产开发 | 21.00% | 79.00% | 投资设立 |
| 372 | 海门中南投资有限公司 | 江苏省海门市 | 房地产投资 | 60.00% | - | 投资设立 |
| 373 | 乐东中南投资有限公司 | 海南省乐东县 | 房地产开发 | 97.00% | - | 投资设立 |
| 374 | 儋州中南土地开发有限公司 | 海南省儋州市 | 房地产开发 | 97.00% | - | 投资设立 |
| 375 | 苏州中南世纪城房地产开发有限公司 | 江苏省吴江市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 376 | 南通锦益置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 377 | 营口中南世纪城房地产开发有限公司 | 辽宁省营口市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 378 | 南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司 | 四川省南充市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 379 | 成都中南世纪房地产开发有限公司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 380 | 成都中南骏锦房地产开发有限公司 | 四川省成都市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 381 | 南充中南锦业置业有限公司 | 四川省南充市 | 房地产开发 | - | 95.22% | 投资设立 |
| 382 | 南充中南锦合房地产开发有限公司 | 四川省南充市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 383 | 重庆锦腾房地产开发有限公司 | 重庆市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 384 | 重庆南佑房地产开发有限公司 | 重庆市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 385 | 南充中南锦成房地产开发有限公司 | 四川省南充市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 386 | 海门中南国际房产经纪有限公司 | 江苏省海门市 | 房地产销售代理 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 387 | 广饶中南房地产有限公司 | 山东省东营市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|----------------------|--------|-------|---------|---------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 388 | 广饶金石房地产开发有限公司 | 山东省广饶县 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 389 | 安徽中盛建设投资有限公司 | 安徽省安庆市 | 房地产投资 | 60.00% | - | 投资设立 |
| 390 | 中南世纪城（沈阳）房地产开发有限公司 | 辽宁省沈阳市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 391 | 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 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 392 | 唐山中南锦恩旅行社有限公司 | 河北省唐山市 | 旅行社服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 393 | 唐山中南锦洋旅游开发有限公司 | 河北省唐山市 | 旅行社服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 394 | 东营中南城市建设投资有限公司 | 山东省东营市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 395 | 大连中南世纪城市发展有限责任公司 | 辽宁省大连市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 396 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | 60.00% | - | 投资设立 |
| 397 | 南京中南世纪城房地产开发有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | 96.89% | - | 投资设立 |
| 398 | 苏州中南雅苑房地产开发有限公司 | 江苏省苏州市 | 房地产开发 | 98.83% | - | 投资设立 |
| 399 | 中南云锦（北京）房地产开发有限公司 | 北京市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 400 | 天津中南锦清房地产开发有限公司 | 天津市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 401 | 上海锦冠房地产开发有限公司 | 上海市 | 房地产开发 | 98.90% | - | 投资设立 |
| 402 | 南京溧水万宸置业投资有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 非同一控制下企业合并 |
| 403 | 上海锦府房地产开发有限公司 | 上海市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 404 | 上海锦元房地产开发有限公司 | 上海市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 405 | 南京中南花城房地产开发有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | 93.84% | - | 投资设立 |
| 406 | 海门中南房地产开发有限公司 | 江苏省海门市 | 房地产开发 | 94.41% | - | 投资设立 |
| 407 | 南京中南仙邻时代商业管理有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 408 | 南京中南锦城房地产开发有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 409 | 杭州中南御锦置业有限公司 | 浙江省杭州市 | 房地产开发 | 95.00% | - | 投资设立 |
| 410 | 武汉锦御中南房地产开发有限公司 | 湖北省武汉市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 411 | 南京中南御锦城房地产开发有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | 95.48% | - | 投资设立 |
| 412 | 天津市富海房地产开发有限公司 | 天津市 | 房地产开发 | 75.00% | - | 非同一控制下企业合并 |
| 413 | 武汉锦苑中南房地产开发有限公司 | 湖北省武汉市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|------------------|--------|--------|---------|---------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 414 | 太仓锦轩房地产开发有限公司 | 江苏省太仓市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 415 | 杭州中南锦望置业有限公司 | 江苏省太仓市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 416 | 深圳中南置业有限公司 | 广东省深圳市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 417 | 深圳中南展业投资有限公司 | 广东省深圳市 | 房地产开发 | - | 67.00% | 投资设立 |
| 418 | 上海玺庄置业有限公司 | 上海市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 419 | 嘉兴锦域置业有限公司 | 浙江省平湖市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 420 | 杭州广明企业管理有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理策划服务 | 94.97% | - | 投资设立 |
| 421 | 嘉兴锦善置业有限公司 | 浙江省嘉兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 422 | 烟台仙客居酒店有限公司 | 山东省烟台市 | 酒店管理 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 423 | 杭州郝客企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理信息咨询 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 424 | 杭州码尚企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理信息咨询 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 425 | 南通锦宏置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | 70.00% | 30.00% | 投资设立 |
| 426 | 杭州锦易置业有限公司 | 浙江省杭州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 427 | 佛山中武景熙置地有限公司 | 广东省佛山市 | 房地产开发 | 49.00% | - | 投资设立 |
| 428 | 江苏中南世纪城房地产开发有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 429 | 东方中南房地产开发有限公司 | 海南省东方市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 430 | 中南珂缔缘体育文化产业有限公司 | 江苏省南通市 | 体育服务 | 100.00% | - | 购买资产 |
| 431 | 江苏中南珂缔缘足球俱乐部有限公司 | 江苏省南通市 | 体育服务 | - | 58.48% | 购买资产 |
| 432 | 海门足球小镇体育产业开发有限公司 | 江苏省南通市 | 体育服务 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 433 | 南通中南产城发展有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 购买资产 |
| 434 | 南通中南谷投资管理有限公司 | 江苏省南通市 | 对外投资 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 435 | 海门中南谷信息科技有限公司 | 江苏省海门市 | 信息技术开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 436 | 海门中南谷企业孵化器有限公司 | 南通市海门市 | 企业孵化器 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 437 | 南京中南谷信息科技有限公司 | 江苏省南京市 | 信息技术开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 438 | 南通中显建材有限公司 | 江苏省海门市 | 建材批发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 439 | 上海纳铭国际贸易有限公司 | 上海市 | 材料销售 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 440 | 南通中南商业发展有限公司 | 江苏省南通市 | 商业管理 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 441 | 南通中南城购物中心管理有限公司 | 江苏省南通市 | 商业管理 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 442 | 南通金石世苑酒店有限公司 | 江苏省海门市 | 酒店管理 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 443 | 南通腾开酒店管理有限公司 | 江苏省南通市 | 酒店管理 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 444 | 嘉兴市金实酒店有限公司 | 浙江省嘉兴市 | 酒店管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 445 | 上海中南锦时置业有限责任公司 | 上海市 | 房地产开发 | 75.00% | - | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|----------------|--------|--------|------|---------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 446 | 宁波中南锦时置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 90.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 447 | 江阴苏泰房地产有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 55.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 448 | 嘉兴中南锦瑜置业有限公司 | 浙江省嘉兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 449 | 宁波锦宏置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 450 | 宁波锦骏置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 451 | 宁波锦鲤置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 452 | 宁波锦昱置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 453 | 东阳市金色港湾房地产有限公司 | 浙江省金华市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 454 | 宁波市锦贵置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 455 | 宁波锦奕置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 456 | 宁波锦跃置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 457 | 宁波锦帙置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 458 | 宁波锦芷置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 459 | 宁波锦儒置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 460 | 宁波锦财置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 461 | 平阳锦城置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 462 | 宁波市锦轩置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 463 | 德清锦叶置业有限公司 | 浙江省湖州市 | 房地产开发 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 464 | 宁波市锦辉置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 465 | 宁波锦栖置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 466 | 宁波锦城企业管理咨询有限公司 | 浙江省宁波市 | 管理咨询 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 467 | 杭州锦耀企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 468 | 珠光集团椒江房地产有限公司 | 浙江省台州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 469 | 杭州锦益企业管理咨询有限公司 | 浙江省杭州市 | 管理咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 470 | 宁波市锦智置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 471 | 余姚甲由申置业有限公司 | 浙江省余姚市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 472 | 杭州锦麒置业有限公司 | 浙江省杭州市 | 房地产开发 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 473 | 南通锦誉置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 474 | 嘉兴锦发置业有限公司 | 浙江省嘉兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 475 | 嘉兴锦翔置业有限公司 | 浙江省嘉兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 476 | 淄博锦泷置业有限公司 | 山东省淄博市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 477 | 嘉兴锦乾置业有限公司 | 浙江省嘉兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 478 | 嘉兴锦浩置业有限公司 | 浙江省嘉兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 479 | 宁波锦意企业管理咨询有限公司 | 浙江省宁波市 | 企业管理咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|----------------------|---------|------------|---------|---------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 480 | 江苏锦时置业有限责任公司 | 江苏省无锡市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 481 | 江苏悦丽房地产有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 482 | 江苏锦绢房地产有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 483 | 镇江铭城置业有限公司 | 江苏省镇江市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 484 | 江苏锦翠房地产有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 485 | 江苏锦嘉房地产有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 486 | 江苏锦凯置业有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 487 | 江苏锦秋置业有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 488 | 江苏锦春置业有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 489 | 江苏锦灿置业有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 490 | 江苏锦睿房地产有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 491 | 江苏锦滔房地产有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 492 | 嘉兴恭茂捌号投资合伙企业（有限合伙） | 浙江省嘉兴市 | 实业投资 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 493 | 苏州景茂壹号股权投资合伙企业（有限合伙） | 江苏省苏州市 | 实业投资 | - | 99.63% | 投资设立 |
| 494 | 江苏尔锦房地产有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 495 | 江苏焕锦房地产有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 496 | 上海锦俏企业管理有限公司 | 上海市 | 企业管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 497 | 宁波锦闵企业管理咨询有限公司 | 浙江省宁波市 | 管理咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 498 | 宁波锦禄企业管理咨询有限公司 | 浙江省宁波市 | 管理咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 499 | 宁波锦虞企业管理咨询有限公司 | 浙江省宁波市 | 管理咨询 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 500 | 宁波锦冶置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 501 | 嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司 | 浙江省嘉兴市 | 房地产开发 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 502 | 江苏中南锦弘房地产开发有限公司 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | 60.00% | - | 投资设立 |
| 503 | 常熟市信弘贸易有限公司 | 江苏省常熟市 | 批发与零售 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 504 | 威海锦展置业有限公司 | 山东省威海市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 505 | 镇江新区金港房地产开发经营有限公司 | 江苏省镇江市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 506 | 江苏中南园林工程有限公司 | 江苏省海门市 | 工程施工 | 90.11% | - | 投资设立 |
| 507 | 江苏中南建筑防水工程有限公司 | 江苏省南通市 | 工程施工 | 89.26% | - | 投资设立 |
| 508 | 南通市中南商品混凝土有限公司 | 江苏省南通市 | 混凝土生产 | 85.72% | - | 投资设立 |
| 509 | 江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司 | 江苏省南京市 | 文化旅游产业投资咨询 | 51.00% | - | 投资设立 |
| 510 | 大 C&S 集团有限公司 | 澳大利亚墨尔本 | 房地产开发 | 70.00% | - | 投资设立 |
| 511 | 江苏通州湾中南城市开发建设有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | 80.00% | - | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|-----------------------------|------------|------------|---------|---------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 512 | 兴化中南企业管理有限公司 | 江苏省兴化市 | PPP 项目运作 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 513 | 江苏中南建筑产业集团有限责任公司 | 江苏省海门市 | 建筑工程施工 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 514 | 江苏辰锦智能科技有限公司 | 江苏省海门市 | 建筑工程施工 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 515 | 山东锦城钢结构有限责任公司 | 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 |
| 516 | 中南建设（沈阳）建筑产业有限公司 | 沈阳经济技术开发区 | 全预制构件制造、销售 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 517 | 南通市康民全预制构件有限公司 | 江苏省海门市 | 全预制构件制造、销售 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 518 | 海门市建筑设计院有限公司 | 江苏省海门市 | 建筑设计 | - | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 519 | 海门市中南桩基检测有限公司 | 江苏省海门市 | 桩基检测 | - | 95.00% | 投资设立 |
| 520 | 南通常乐建筑劳务有限公司 | 江苏省海门市 | 建筑劳务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 521 | 南通锦宏建筑工程有限责任公司 | 江苏省海门市 | 建筑工程施工 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 522 | 南通锦秀机械设备安装有限公司 | 江苏省海门市 | 机械设备安装 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 523 | 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 | 建筑工程施工 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 524 | 中南建设（南通）建筑产业有限公司 | 江苏省海门市 | 全预制构件制造、销售 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 525 | 南通中南永锦建筑工程有限公司 | 江苏省海门市 | 建筑工程施工 | - | 90.65% | 投资设立 |
| 526 | 南通中南路桥有限责任公司 | 江苏省海门市 | 路桥工程施工 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 527 | 辽宁中南锦兴建筑工程有限公司 | 沈阳经济技术开发区 | 建筑工程施工 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 528 | 南通中南建筑工业化发展有限公司 | 江苏省海门市 | 建筑工程施工 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 529 | 江苏中南建筑科技发展有限公司 | 江苏省海门市 | 建筑科技 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 530 | 南通建筑工程总承包（沙特阿拉伯）有限公司 | 沙特阿拉伯 | 建筑工程施工 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 531 | 江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司 | 江苏省南京市 | 旅游开发服务 | - | 80.00% | 投资设立 |
| 532 | 海门通乐市政工程有限公司 | 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 |
| 533 | 中南兴盛(固安)新型建材有限责任公司 | 河北省廊坊固安 | 新型建材制造、销售 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 534 | SunTowerConstructionLimited | 中国香港 | 建筑工程施工 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 535 | 泌阳中南汉堃通途管理有限公司 | 河南省泌阳县 | PPP 项目运作 | - | 95.00% | 投资设立 |
| 536 | 江苏中南建筑产业集团（马来西亚）有限责任公司 | 马来西亚 | 建筑工程施工 | - | 100.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|--------------------|-----------|----------|------|---------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 537 | 遂平建安基础设施建设发展有限公司 | 河南省遂平县 | PPP 项目运作 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 538 | 江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司 | 浙江省温岭市 | 建筑产业投资 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 539 | 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 | PPP 项目运作 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 540 | 杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司 | 浙江省杭州市 | 建筑工程施工 | - | 80.00% | 投资设立 |
| 541 | 济宁中南医院管理有限公司 | 山东省济宁市 | PPP 项目运作 | - | 95.00% | 投资设立 |
| 542 | 宁波中南投资有限公司 | 浙江省慈溪市 | PPP 项目运作 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 543 | 徐州中南建设发展有限公司 | 江苏省徐州市 | PPP 项目运作 | - | 94.00% | 投资设立 |
| 544 | 梁山中南建设发展有限公司 | 山东省济宁市 | PPP 项目运作 | - | 98.00% | 投资设立 |
| 545 | 深州中南企业管理有限公司 | 河北衡水深州市 | PPP 项目运作 | - | 98.00% | 投资设立 |
| 546 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 山东省日照市 | PPP 项目运作 | - | 80.00% | 投资设立 |
| 547 | 东阿县中南建设发展有限责任公司 | 山东省聊城市东阿县 | PPP 项目运作 | - | 95.00% | 投资设立 |
| 548 | 界首市中南建设发展有限公司 | 安徽省界首市 | PPP 项目运作 | - | 81.00% | 投资设立 |
| 549 | 荣成市中南建投发展有限公司 | 山东省荣成市 | PPP 项目运作 | - | 95.00% | 投资设立 |
| 550 | 三亚海绵城市投资建设有限公司 | 海南省三亚市 | PPP 项目运作 | - | 75.00% | 投资设立 |
| 551 | 临清市鑫中南建设发展有限公司 | 山东省聊城临清 | PPP 项目运作 | - | 95.00% | 投资设立 |
| 552 | 滨海中南建设发展有限公司 | 江苏省盐城滨海 | PPP 项目运作 | - | 95.00% | 投资设立 |
| 553 | 瑞丽市中南建设发展有限公司 | 云南省德宏州瑞丽市 | PPP 项目运作 | - | 89.00% | 投资设立 |
| 554 | 沛县杨屯中南建设发展有限公司 | 江苏省沛县杨屯 | PPP 项目运作 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 555 | 邯郸中南工程项目管理有限公司 | 河北省邯郸市 | PPP 项目运作 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 556 | 亳州市中南哈工医疗管理有限公司 | 安徽省亳州市 | PPP 项目运作 | - | 87.02% | 投资设立 |
| 557 | 巴东通途建设发展有限公司 | 湖北省巴东县 | PPP 项目运作 | - | 89.10% | 投资设立 |
| 558 | 淮北中滩建设发展有限公司 | 安徽省濉溪县 | PPP 项目运作 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 559 | 周口市中南工程项目管理有限公司 | 河南省周口市 | PPP 项目运作 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 560 | 兴化市兴中工程项目管理有限公司 | 江苏省兴化市 | PPP 项目运作 | - | 81.00% | 投资设立 |
| 561 | 安阳县中南生态走廊建设发展有限公司 | 河南省安阳市 | PPP 项目运作 | - | 99.00% | 投资设立 |
| 562 | 林州中南建设发展有限公司 | 河南省林州市 | PPP 项目运作 | - | 69.30% | 投资设立 |
| 563 | 聊城市东昌府区中南建设发展有限公司 | 山东省聊城市 | PPP 项目运作 | - | 95.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|--------------------------------------|----------|----------|---------|---------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 564 | 宁波锦实投资有限公司 | 浙江省慈溪市 | PPP 项目运作 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 565 | 利川通途建设发展有限公司 | 湖北省利川市 | PPP 项目运作 | - | 90.25% | 投资设立 |
| 566 | 永嘉锦辰建设发展有限公司 | 浙江省温州市 | PPP 项目运作 | - | 99.00% | 投资设立 |
| 567 | 滕州共信建设发展有限公司 | 山东省枣庄滕州 | PPP 项目运作 | - | 87.30% | 投资设立 |
| 568 | 洛阳中洛城市建设有限公司 | 河南省洛阳市 | PPP 项目运作 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 569 | 睢宁中韵建设发展有限公司 | 江苏省睢宁县 | PPP 项目运作 | - | 80.00% | 投资设立 |
| 570 | 郑州经中工程管理有限公司 | 河南省郑州市 | PPP 项目运作 | - | 95.00% | 投资设立 |
| 571 | 郑州经南工程管理有限公司 | 河南省郑州市 | PPP 项目运作 | - | 95.00% | 投资设立 |
| 572 | 崇州中南建设发展有限公司 | 四川省崇州市 | PPP 项目运作 | - | 95.00% | 投资设立 |
| 573 | NANTONGCONSTRUCTION(AUSTRALIA)PTYLTD | 澳大利亚 | 建筑工程施工 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 574 | 中南（西安）建设投资发展有限公司 | 陕西省西安市 | 投资管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 575 | 赣州兴中工程项目管理有限公司 | 江西省赣州市 | PPP 项目运作 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 576 | 江苏中南建设集团上海投资发展有限公司 | 上海市 | 投资管理 | 100.00% | - | 投资设立 |
| 577 | 上海创之锦贸易有限责任公司 | 上海市 | 建筑材料销售 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 578 | 锦之创（上海）实业发展有限责任公司 | 上海市 | 商务服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 579 | 南充中南建设发展有限公司 | 四川省南充市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 580 | 平昌中南城乡投资发展有限公司 | 四川省巴中市 | 投资管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 581 | 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 | 区块链技术开发 | 32.67% | 66.33% | 投资设立 |
| 582 | 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 | 批发业 | - | 80.00% | 投资设立 |
| 583 | 海门链田电子商务有限公司 | 江苏省海门市 | 网上贸易代理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 584 | 宁波锦庆置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 585 | 江苏锦荣房地产有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 586 | 江苏弛锦房地产有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 587 | 江苏仁锦房地产有限公司 | 江苏省江阴市 | 房地产开发 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 588 | 宁波中璟置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 589 | 湖州旌湖鑫域股权投资合伙企业（有限合伙） | 浙江省湖州市 | 股权投资 | - | 80.96% | 投资设立 |
| 590 | 泰兴市祥帆置业有限公司 | 江苏省泰兴市 | 房地产开发经营 | - | 99.99% | 投资设立 |
| 591 | 泰州市泰鸿房地产开发有限公司 | 江苏省泰兴市 | 房地产开发经营 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 592 | 宁波中玮置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 593 | 宁波中玥置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 594 | 宁波宏坤置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |

| 序号 | 子公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-----|-------------------|---------|-------|------|---------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 595 | 潜江中南房地产发展有限公司 | 湖北省潜江市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 596 | 菏泽中南花成置业有限公司 | 山东省菏泽市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 597 | 菏泽中南世纪城房地产开发有限公司 | 山东省菏泽市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 598 | 郑州诚致置业有限公司 | 河南省郑州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 599 | 郑州星之火置业有限公司 | 河南省郑州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 600 | 宁波慧锦置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 601 | 乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司 | 新疆乌鲁木齐 | 房地产开发 | - | 70.00% | 购买资产 |
| 602 | 宁波锦函置业有限责任公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 603 | 武汉景岸堤房地产开发有限公司 | 湖北省武汉市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 604 | 郑州锦泽房地产开发有限公司 | 河南省郑州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 605 | 儋州润捷房地产开发有限公司 | 海南省儋州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 606 | 临沂天启房地产开发有限公司 | 山东省临沂市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 607 | 南通市华旭置业有限公司 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | - | 40.00% | 投资设立 |
| 608 | 宁波璟耀置业有限公司 | 浙江省宁波市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 609 | 平顶山中南置业有限公司 | 河南省平顶山市 | 房地产开发 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 610 | 瑞安景畅置业有限公司 | 浙江省温州市 | 房地产开发 | - | 68.65% | 投资设立 |
| 611 | 上海嘉贵房地产开发有限公司 | 上海市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 612 | 绍兴璟虞置业有限公司 | 浙江省绍兴市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 613 | 西安杰霖置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 614 | 信阳市凯润房地产开发有限公司 | 河南省信阳市 | 房地产开发 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 615 | 徐州锦盈房地产开发有限公司 | 江苏省徐州市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 616 | 烟台久融房地产开发有限公司 | 山东省烟台市 | 房地产开发 | - | 95.00% | 投资设立 |
| 617 | 烟台沐源置业有限公司 | 山东省烟台市 | 房地产开发 | - | 40.00% | 投资设立 |
| 618 | 烟台鑫元房地产开发有限公司 | 山东省烟台市 | 房地产开发 | - | 40.00% | 投资设立 |
| 619 | 诸暨瑞鲲房地产有限公司 | 浙江省诸暨市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 620 | 嘉兴锦胜置业有限公司 | 浙江省嘉兴市 | 房地产开发 | - | 75.00% | 投资设立 |
| 621 | 西安硕锦置业有限公司 | 陕西省西安市 | 房地产开发 | - | 60.00% | 投资设立 |
| 622 | 诸暨悦盛房地产有限公司 | 浙江省诸暨市 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人持有河北巨力现代城房地产开发有限公司、佛山中武景熙置地有限公司、海门锦瑞置业有限公司和南通添春企业管理中心（有限合伙）、徐州嵘彭房地产开发有限公司、济南鸿义置业有限公司、南通鑫扬置业有限公司、南通市华旭置业有限公司、烟台沐源置业有限公司和烟台鑫元房地产开发有限公司的股权比例不超过 50%，但将该公司纳入合并报表范围。主

要由于根据上述公司章程，发行人能够对上述公司的财务和经营决策实施控制，因此将上述公司纳入合并报表范围。

（2）发行人主要子公司情况

1）江苏中南建筑产业集团有限责任公司

| | |
|-------|---|
| 成立时间 | 2001 年 10 月 8 日 |
| 注册资本 | 800,000.00 万元 |
| 注册地 | 江苏省海门市 |
| 法定代表人 | 胡红卫 |
| 经营范围 | 汽车普通货运服务（危险品除外）；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，从事房屋建筑工程施工总承包（资质特级）；建筑工程设计（建筑行业甲级）；公路工程施工总承包，市政公用工程施工总承包，起重设备安装工程专业承包（凭资质证经营）；防雷工程设计、施工。自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；建筑设备租赁、维修；园林绿化工程施工（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）一般项目：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

该公司主要从事房屋建筑工程施工总承包业务。主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 7,450,308.68 | 6,383,946.74 | 1,066,361.94 | 1,562,428.96 | 32,614.93 |
| 2019 年末/2019 年度 | 5,393,944.53 | 4,375,217.08 | 1,018,727.45 | 2,217,749.99 | 45,185.30 |
| 2018 年末/2018 年度 | 3,812,540.59 | 3,048,113.62 | 764,426.96 | 1,524,020.37 | 56,421.00 |

2）南通中南新世界中心开发有限公司

| | |
|-------|---|
| 成立时间 | 2005 年 4 月 27 日 |
| 注册资本 | 100,000.00 万元 |
| 注册地 | 江苏省南通市 |
| 法定代表人 | 陈锦石 |
| 经营范围 | 房地产投资、开发（资质壹级）；房地产咨询、出租、销售及物业管理；柜台租赁；停车场管理服务；摄影摄像服务；光伏发电项目建设；工艺美术品、贵金属、珠宝、黄金首饰、建筑材料、日用百货、服装、服饰、办公用品的批发、零售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；自有房屋租赁；企业管理服务；商场租赁策划和咨询；会务服务；庆典礼仪服务；非学历非职业技能培训；商业总体规划咨 |

| | |
|--|--|
| | 询及相关配套工程的咨询；市场信息咨询；房地产经纪；组织文化艺术交流活动及策划；企业营销策划；企业形象策划；展览展示服务；花卉租赁；鲜花批发；建筑装饰工程设计；LED 显示屏出租、安装、销售；翻译服务；网站建设；广告经营；影视节目制作；舞台美术设计；舞台设备出租、销售；以下另设分支机构凭证经营：餐饮、娱乐、住宿服务、游泳池、洗浴、酒吧、棋牌室、一般按摩、健身服务、美发、足浴；烟、酒专卖。（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） |
|--|--|

该公司共投资逾 150 家下属子公司或联营公司，其中大部分主要从事商品住宅开发与销售。该公司主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|------------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 29,799,900.23 | 28,409,167.35 | 1,390,732.87 | 1,495,698.01 | 120,607.69 |
| 2019 年末/2019 年度 | 25,709,413.64 | 24,885,803.33 | 823,610.32 | 2,263,909.29 | 148,007.98 |
| 2018 年末/2018 年度 | 15,846,091.60 | 15,368,350.99 | 477,740.61 | 1,143,128.07 | 15,424.89 |

3) 常熟中南世纪城房地产开发有限公司

| | |
|-------|---|
| 成立时间 | 2007 年 11 月 7 日 |
| 注册资本 | 30,030.00 万元 |
| 注册地 | 江苏省常熟市 |
| 法定代表人 | 张健 |
| 经营范围 | 房地产开发、经营，物业管理，房地产销售，自有房屋租赁，房地产信息咨询，健身服务（不含危险体育项目）。（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）。 |

该公司主要从事商品住宅开发与销售。该公司主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间/项目 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 1,028,928.00 | 745,511.37 | 283,416.63 | 176,438.22 | 47,342.72 |
| 2019 年末/2019 年度 | 1,151,877.43 | 915,803.52 | 236,073.91 | 254,767.75 | 27,618.73 |
| 2018 年末/2018 年度 | 1,426,432.26 | 1,217,977.08 | 208,455.18 | 639,935.83 | 120,823.52 |

4) 西安中南嘉丰置业有限公司

| | |
|-------|---|
| 成立时间 | 2017 年 8 月 22 日 |
| 注册资本 | 1000.00 万元 |
| 注册地 | 陕西省西安市 |
| 法定代表人 | 韩杰 |
| 经营范围 | 房地产开发、销售；物业管理；房屋租赁；房地产经纪。（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） |

该公司主要从事商品住宅的开发与销售。该公司主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间/项目 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|--------------|--------------|------------|-----------|------------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 2,798,232.49 | 2,732,731.37 | 65,501.12 | 94,932.64 | 36,504.68 |
| 2019 年末/2019 年度 | 2,435,901.17 | 2,442,181.55 | -6,280.39 | 359.16 | 4,480.68 |
| 2018 年末/2018 年度 | 1,064,848.05 | 1,077,569.69 | -12,721.63 | - | -15,056.22 |

5) 盐城中南世纪城房地产投资有限公司

| | |
|-------|---|
| 成立时间 | 2009 年 10 月 15 日 |
| 注册资本 | 50000.000 万元 |
| 注册地 | 江苏省盐城市 |
| 法定代表人 | 周平平 |
| 经营范围 | 房地产开发与经营；房地产投资；土木建筑工程施工；物业管理；实业投资；商业企业管理服务；商业总体规划咨询及相关配套工程咨询；商场租赁策划和咨询；市场信息咨询；房地产经纪服务；自有房屋租赁；日用百货销售；商品展览服务；停车场管理服务；停车场服务（仅供有资质的分支机构经营）。（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） |

该公司主要从事住宅、商业等项目的开发与销售。该公司主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间/项目 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 790,555.50 | 641,066.64 | 149,488.85 | 98,708.95 | 23,672.84 |
| 2019 年末/2019 年度 | 874,841.63 | 749,025.62 | 125,816.01 | 414,401.21 | 44,194.93 |
| 2018 年末/2018 年度 | 966,062.93 | 884,349.31 | 81,713.61 | 89,250.77 | 3,556.26 |

6) 青岛海湾新城房地产开发有限公司

| | |
|-------|---|
| 成立时间 | 2005 年 12 月 19 日 |
| 注册资本 | 9000.00 万元 |
| 注册地 | 山东省青岛市 |
| 法定代表人 | 李心原 |
| 经营范围 | 房地产开发、经营；百货零售；自有房屋租赁及房地产中介服务；会议及展览服务；物业管理；企业管理与服务；经济信息咨询；企业营销策划；商业总体规划咨询及相关配套工程咨询；市场信息咨询；住宿；酒店管理；餐饮服务；停车场管理服务。（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）。 |

该公司主要从事住宅、商业等项目的开发与销售。该公司主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间/项目 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|---------------|---------------|------------|------------|-----------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 1,499,755.74 | 1,313,830.96 | 185,924.77 | 135,802.96 | 23,893.40 |
| 2019 年末/2019 年度 | 1,341,007.36 | 1,178,975.99 | 162,031.37 | 313,149.30 | 63,451.32 |
| 2018 年末/2018 年度 | 12,282,689.26 | 11,294,932.56 | 98,785.67 | 91,780.64 | 7,169.04 |

7) 海门中南世纪城开发有限公司

| | |
|-------|--|
| 成立时间 | 2001 年 5 月 16 日 |
| 注册资本 | 35,000.00 万元 |
| 注册地 | 江苏省海门市 |
| 法定代表人 | 周平平 |
| 经营范围 | 房地产开发（按壹级资质开发范围承担开发业务）；日用百货销售；物业管理；企业管理服务；商业总体规划咨询及相关配套工程咨询、商场租赁策划和咨询、市场信息咨询；房地产经纪服务；自有房屋租赁；商品展览服务；停车场服务；酒店管理。（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） |

该公司主要从事住宅、商业等项目的开发与销售。该公司主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间/项目 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|--------------|--------------|------------|------------|-----------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 7,676,605.85 | 7,417,129.75 | 259,476.10 | 342,146.21 | 78,398.37 |
| 2019 年末/2019 年度 | 3,825,138.50 | 3,698,071.50 | 127,067.00 | 291,728.55 | 38,177.36 |
| 2018 年末/2018 年度 | 2,824,934.99 | 2,781,892.95 | 43,042.04 | 338,687.86 | 348.67 |

8) 南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司

| | |
|-------|--|
| 成立时间 | 2011 年 4 月 15 日 |
| 注册资本 | 19,619.6196 万元 |
| 注册地 | 四川省南充市 |
| 法定代表人 | 张宽权 |
| 经营范围 | 房地产开发经营、物业管理。（以上经营范围凭资质证书经营）；自有房屋租赁。（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） |

该公司主要从事住宅、商业等项目的开发与销售。该公司主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间/项目 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|--------------|--------------|-----------|------------|------------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 2,075,410.23 | 2,033,914.03 | 41,496.20 | 81,995.97 | 2,338.67 |
| 2019 年末/2019 年度 | 1,523,136.06 | 1,483,978.53 | 39,157.53 | 401,936.90 | 10,766.56 |
| 2018 年末/2018 年度 | 1,174,021.45 | 1,145,472.65 | 28,548.79 | 30.68 | -13,625.51 |

9) 南通中南世纪花城投资有限公司

| | |
|-------|---|
| 成立时间 | 2008 年 05 月 23 日 |
| 注册资本 | 20,000.00 万元 |
| 注册地 | 江苏省南通市 |
| 法定代表人 | 周平平 |
| 经营范围 | 房地产开发（壹级）、经营。（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） |

该公司主要从事住宅、商业等项目的开发与销售。该公司主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间/项目 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|--------------|--------------|------------|------------|-----------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 529,299.17 | 412,649.80 | 116,649.37 | 144,018.85 | 19,202.44 |
| 2019 年末/2019 年度 | 754,333.29 | 656,886.37 | 97,446.93 | 623,724.45 | 27,497.59 |
| 2018 年末/2018 年度 | 1,284,526.26 | 1,214,371.31 | 70,154.95 | 295,025.58 | 27,759.93 |

10) 杭州锦启置业有限公司

| | |
|-------|---|
| 成立时间 | 2018 年 7 月 9 日 |
| 注册资本 | 1,000.00 万元 |
| 注册地 | 浙江省杭州市 |
| 法定代表人 | 王凯 |
| 经营范围 | 服务：劳务派遣业务，房地产开发，房地产中介服务，房地产信息咨询，自有房屋租赁，物业管理，柜台租赁，摄影摄像服务，室内外装饰设计，企业管理咨询，会展服务，礼仪服务，组织文化艺术交流活动、文化艺术活动策划（除演出及演出中介），企业营销策划，企业形象策划，花卉租赁，翻译服务，设计、制作、代理、发布国内广告（除网络广告发布），制作、复制、发行：专题、专栏、综艺、动画片、广播剧、电视剧，舞台艺术造型设计，舞台设备租赁；批发、零售：工艺美术品，黄金饰品，建筑材料，日用百货，服装服饰，办公用品，花卉；货物进出口、技术进出口（国家法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营）。（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） |

该公司主要从事住宅、商业等项目的开发与销售。该公司主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间/项目 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|--------------|--------------|-----------|----------|-----------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 2,251,838.89 | 2,233,064.70 | 18,774.18 | 6,387.96 | -2,548.96 |
| 2019 年末/2019 年度 | 352,843.27 | 354,799.05 | -1,955.77 | 3,516.91 | -909.59 |
| 2018 年末/2018 年度 | 1,354.52 | 2400.59 | -1,046.07 | 553.16 | -1,246.19 |

2019 年末，发行人主要子公司中，部分企业营业收入、净利润指标变动较大，主要是由于房地产开发项目收入结转的周期性，属于行业经营正常变动。

2、参股公司

截至 2020 年 9 月末，发行人共有 170 家参股公司，基本情况如下：

| 序号 | 企业名称 | 注册资本 (万元) | 股权占比 | 主营业务 | 股权占比超过 50%但未并表的原因 |
|----|----------------------|--------------|--------|---------------|-------------------|
| 1 | 安徽力瑞房地产开发有限公司 | 200,000.00 | 49.00% | 房地产开发经营 | - |
| 2 | 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | 10,000.00 | 49.00% | 房地产开发经营;商品房销售 | - |
| 3 | 常熟市碧桂园房地产开发有限公司 | 6,000.00 | 20.00% | 地产开发 | - |
| 4 | 常熟市共筑房地产有限公司 | 8,000.00 | 25.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 5 | 常熟市南碧房地产开发有限公司 | 10,000.00 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 6 | 常熟万中城房地产有限公司 | 10,000.00 | 40.00% | 地产开发 | - |
| 7 | 常熟志诚房地产开发有限公司 | 8,000.00 | 25.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 8 | 常熟中南香缇苑房地产有限公司 | 5,000.00 | 31.64% | 地产开发 | - |
| 9 | 常熟中置房地产有限公司 | 45,000.00 | 35.00% | 地产开发 | - |
| 10 | 成都世纪中南房地产开发有限公司 | 13,600.00 | 50.00% | 房地产开发、经营 | - |
| 11 | 滁州中南运达投资基金合伙企业（有限合伙） | 100,000.00 | 10.00% | 股权投资管理 | - |
| 12 | 慈溪合翔置业有限公司 | 20,000.00 | 33.30% | 房地产开发经营 | - |
| 13 | 慈溪市崇桂房地产开发有限公司 | 500.00 | 23.33% | 房地产开发、经营 | - |
| 14 | 慈溪星坤置业有限公司 | 40,000.00 | 33.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 15 | 德清裕锦房地产开发有限公司 | 40,000.00 | 49.00% | 房地产开发经营 | - |
| 16 | 东台锦腾置业有限公司 | 1500 万美元 | 49.00% | 房地产开发；自有房屋租赁 | - |
| 17 | 佛山雅旭房地产开发有限公司 | 50,000.00 | 33.00% | 房地产开发经营 | - |
| 18 | 福州庆南唐茂房地产开发有限公司 | 91,000.00 | 33.00% | 房地产开发、经营 | - |
| 19 | 抚顺盛华邦房地产开发有限公司 | 1,999.00 | 51.00% | 房地产开发、商品房销售 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 20 | 阜南中南新路投资有限责任公司 | 3,000.00 | 47.50% | 项目投资、融 | - |

| | | | | | |
|----|--------------------------|------------|--------|---------------|-----------------|
| | | | | 资、建设及运营维护 | |
| 21 | 国信中南城市开发投资基金管理（北京）有限责任公司 | 3,000.00 | 50.00% | 投资管理、咨询 | - |
| 22 | 海门锦邦置业有限公司 | 148,238.29 | 41.66% | 房地产开发、销售 | - |
| 23 | 海门锦嘉置业有限公司 | 5,000.00 | 33.36% | 房地产开发经营 | - |
| 24 | 海门锦融房地产开发有限公司 | 100 | 39.50% | 地产开发 | - |
| 25 | 海门锦腾置业有限公司 | 5000 | 75.00% | 房地产开发经营 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 26 | 海门市海诚置业有限公司 | 100,000.00 | 40.00% | 房地产开发经营 | - |
| 27 | 海门市海康置业有限公司 | 20,000.00 | 25.00% | 房地产开发经营 | - |
| 28 | 海宁鸿翔锦昱置业有限公司 | 40,000.00 | 36.00% | 房地产开发经营 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 29 | 杭州汇晟建设管理有限公司 | 2,000.00 | 23.80% | 建设工程项目管理 | - |
| 30 | 杭州惠眼投资管理有限公司 | 3,000.00 | 34.00% | 投资管理、咨询 | - |
| 31 | 华晟地产开发（深圳）有限公司 | 5,000.00 | 51.00% | 房地产开发、销售 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 32 | 淮安世海房地产开发有限公司 | 3,000.00 | 25.30% | 房地产开发、销售 | - |
| 33 | 淮安市和锦置业有限公司 | 2,000.00 | 34.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 34 | 淮安市锦熙置业有限公司 | 2,000.00 | 55.00% | 房地产开发、销售 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 35 | 淮安亿鸿房地产开发有限公司 | 3,000.00 | 31.92% | 房地产开发、销售 | - |
| 36 | 淮安昱成房地产开发有限公司 | 2,000.00 | 32.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 37 | 淮南嘉华房地产开发有限公司 | 10,204.00 | 51.00% | 房地产开发、销售 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 38 | 惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司 | 5,000.00 | 50.00% | 旅游文化项目投资；企业管理 | - |
| 39 | 济宁锦琴房地产开发有限公司 | 3,000.00 | 40.34% | 房地产开发经营 | - |
| 40 | 济宁中南英特力置业有限公司 | 5082.22 | 65.00% | 房地产开发、销售 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 41 | 嘉兴蓝城开发建设有限公司 | 30,000.00 | 8.00% | 房地产开发经营、 | - |

| | | | | | |
|----|--------------------|-----------|--------|-------------------------|-----------------|
| | | | | 基础设施 开发建设 | |
| 42 | 嘉兴荣坤置业有限公司 | 5,000.00 | 33.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 43 | 嘉兴市嘉南置业有限公司 | 10,000.00 | 35.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 44 | 嘉兴长昇股权投资合伙企业（有限合伙） | 1,000.00 | 16.64% | 以自有资金进行投资管理、股权投资、股权投资管理 | - |
| 45 | 嘉兴卓达房地产开发有限公司 | 2,000.00 | 4.00% | 房地产开发经营 | - |
| 46 | 江苏建联建筑产业现代化研究院有限公司 | 3,000.00 | 3.33% | 建筑产业现代化研究 | - |
| 47 | 金华锦海置业有限公司 | 30,000.00 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 48 | 昆明中樾置业有限公司 | 1,960.80 | 50.60% | 房地产的开发及经营 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 49 | 昆山蓝溪房产开发有限公司 | 3,921.00 | 48.99% | 房地产开发、销售 | - |
| 50 | 丽水缙溪置业有限公司 | 1,000.00 | 30.00% | 房地产开发经营 | - |
| 51 | 丽水市锦侨置业有限公司 | 5,000.00 | 55.00% | 房地产投资、开发经营 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 52 | 连云港华玺房地产有限公司 | 2,000.00 | 65.00% | 房地产开发、销售 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 53 | 临沂锦拓房地产开发有限公司 | 3,000.00 | 40.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 54 | 梅州中南昱晟房地产开发有限公司 | 2,027.40 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 55 | 南京国资新城颐锦置业投资有限公司 | 6,000.00 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 56 | 南京市启洲房地产开发有限公司 | 2,000.00 | 50.00% | 房地产开发经营 | - |
| 57 | 南京中南融创置业有限公司 | 25,000.00 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 58 | 南通伯乐酒店管理合伙企业（有限合伙） | 28.00 | 27.00% | 酒店管理；物业管理 | - |
| 59 | 南通港华置业有限公司 | 7,142.85 | 30.00% | 房地产开发经营 | - |
| 60 | 南通弘创置业有限公司 | 800 | 33.30% | 房地产开发、销售 | - |
| 61 | 南通弘晏房地产有限公司 | 3,000.00 | 31.79% | 房地产开发、销售 | - |

| | | | | | |
|----|-----------------|------------|--------|--------------|---|
| 62 | 南通华璞置业有限公司 | 2,000.00 | 40.00% | 房地产开发经营 | - |
| 63 | 南通锦德置业有限公司 | 120,000.00 | 40.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 64 | 南通锦恒置业有限公司 | 10,000.00 | 30.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 65 | 南通锦慧置业有限公司 | 120,000.00 | 40.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 66 | 南通锦力置业有限公司 | 800 | 33.40% | 房地产开发、销售 | - |
| 67 | 南通锦隆置业有限公司 | 2,500.00 | 20.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 68 | 南通锦拓置业有限公司 | 5,000.00 | 40.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 69 | 南通锦跃置业有限公司 | 5,715.00 | 35.00% | 房地产开发经营 | - |
| 70 | 南通君之地置业有限公司 | 5,000.00 | 45.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 71 | 南通市碧桂园城东置业有限公司 | 4,000.00 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 72 | 南通市碧桂园新区置业有限公司 | 2,000.00 | 34.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 73 | 南通市华昌房地产有限公司 | 20,000.00 | 17.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 74 | 南通市锦洲置业有限公司 | 2,000.00 | 40.00% | 房地产开发经营 | - |
| 75 | 南通市通州区双恒置业有限公司 | 4000 万美元 | 21.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 76 | 南通市中南裕筑模板科技有限公司 | 5,000.00 | 36.00% | 模板科技领域内的技术开发 | - |
| 77 | 南通唐盛房地产有限公司 | 2,000.00 | 45.00% | 房地产开发经营 | - |
| 78 | 南通万鹏房地产有限公司 | 10,000.00 | 20.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 79 | 南通欣和置业有限公司 | 5,000.00 | 28.00% | 房地产开发；房地产租赁 | - |
| 80 | 南通暄玺房地产有限公司 | 10,000.00 | 25.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 81 | 南通卓煜房地产开发有限公司 | 5,001.00 | 25.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 82 | 宁波奉化源都企业管理有限公司 | 100.00 | 33.00% | 企业管理咨询 | - |
| 83 | 宁波合迪投资管理有限公司 | 10,200.00 | 34.51% | 投资管理、咨询 | - |
| 84 | 宁波菩石置业有限公司 | 5,000.00 | 32.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 85 | 宁波钱湖柏庭养老投资有限公司 | 37,380.19 | 20.50% | 养老产业投资；养 | - |

| | | | | | |
|-----|--------------------|-----------|--------|----------------------------|---|
| | | | | 老公寓项目的开发 | |
| 86 | 宁波盛朗房地产开发有限公司 | 3,000.00 | 40.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 87 | 宁波盛锐房地产开发有限公司 | 20,000.00 | 25.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 88 | 宁波世茂悦盈置业有限公司 | 62,000.00 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 89 | 宁波永姚置业有限公司 | 1,000.00 | 50.00% | 房地产开发、经营、投资 | - |
| 90 | 邳州锦道房地产开发有限公司 | 8,000.00 | 25.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 91 | 邳州珍宝岛房地产有限公司 | 20,000.00 | 25.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 92 | 平度市中南锦宸房地产有限公司 | 1,000.00 | 28.60% | 房地产开发、销售 | - |
| 93 | 平嘉（深圳）投资有限公司 | 24,000.00 | 60.00% | 投资兴办实业、信息咨询 | - |
| 94 | 平熙（深圳）投资有限公司 | 24,000.00 | 60.00% | 投资兴办实业、信息咨询 | - |
| 95 | 如东港达置业有限公司 | 5,000.00 | 49.00% | 房地产开发经营;物业管理 | - |
| 96 | 如东港瑞置业有限公司 | 5,000.00 | 49.00% | 房地产开发经营 | - |
| 97 | 如皋锦瑞置业有限公司 | 20,000.00 | 40.00% | 房地产开发经营 | - |
| 98 | 瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司 | 60,000.00 | 15.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 99 | 山东中南融越股权投资基金管理有限公司 | 1,000.00 | 45.00% | 受托管理股权投资基金、从事股权投资管理及相关咨询服务 | - |
| 100 | 商丘海玥置业有限公司 | 2,000.00 | 49.00% | 房地产开发经营 | - |
| 101 | 商丘老街坊置业有限公司 | 1,000.00 | 49.00% | 房地产开发经营 | - |
| 102 | 上海承泰信息科技股份有限公司 | 2,597.89 | 40.00% | 数据技术服务与开发 | - |
| 103 | 上海锦所置业有限公司 | 2,000.00 | 11.00% | 房地产开发经营 | - |
| 104 | 上海爵叙置业有限公司 | 100.00 | 50.00% | 房地产开发经营 | - |

| | | | | | |
|-----|-----------------|------------|--------|------------------------------------|-----------------|
| 105 | 上海励治房地产开发有限公司 | 1,000.00 | 40.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 106 | 上海莘齐实业有限公司 | 100 | 50.00% | 房地产经纪,物业管理 | - |
| 107 | 上海中南菩悦企业发展有限公司 | 5,000.00 | 50.00% | 企业管理咨询 | - |
| 108 | 绍兴惠中房地产开发有限公司 | 30 | 30.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 109 | 绍兴锦嘉置业有限公司 | 2,040.82 | 49.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 110 | 绍兴锦杨置业有限公司 | 1,000.00 | 55.00% | 房地产开发经营 | 根据股权协议,与合作方共同控制 |
| 111 | 绍兴堇越房地产开发有限公司 | 103,500.00 | 30.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 112 | 沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司 | 1,000.00 | 80.00% | 房地产项目管理;土地开发与经营 | 根据股权协议,与合作方共同控制 |
| 113 | 沈阳金辰企业管理有限公司 | 10,000.00 | 49.00% | 企业管理、咨询 | - |
| 114 | 沈阳中南屹盛房地产开发有限公司 | 2,000.00 | 60.00% | 房地产开发经营 | 根据股权协议,与合作方共同控制 |
| 115 | 苏州昌尊置业有限公司 | 231,150.00 | 30.00% | 房地产开发经营 | - |
| 116 | 苏州城茂置业有限公司 | 1,000.00 | 35.00% | 房地产开发经营 | - |
| 117 | 苏州巨茂置业有限公司 | 1,000.00 | 51.00% | 房地产开发经营 | 根据股权协议,与合作方共同控制 |
| 118 | 苏州开平房地产开发有限公司 | 20,000.00 | 50.00% | 地产开发 | - |
| 119 | 苏州天宸房地产开发有限公司 | 5,000.00 | 30.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 120 | 苏州中锐嘉总置业有限公司 | 6,000.00 | 33.00% | 房地产开发;建筑工程、市政工程,绿化工程设计施工;科技信息咨询服务。 | - |
| 121 | 台州璟仑置业有限公司 | 2,000.00 | 50.00% | 房地产开发经营 | - |
| 122 | 台州卓舜房地产开发有限公司 | 2,000.00 | 33.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 123 | 台州卓鑫房地产开发有限公司 | 2,000.00 | 45.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 124 | 太仓辉盛房地产开发有限公司 | 30,000.00 | 14.53% | 房地产开发经营、自有房地 | - |

| | | | | | |
|-----|------------------|-----------|--------|------------------------------------|-----------------|
| | | | | 产经营活动;工程管理服务;物业管理 | |
| 125 | 太仓市鑫珩房地产开发有限公司 | 17,500.00 | 13.80% | 房地产开发经营、自有房地产经营活动;工程管理服务;物业管理 | - |
| 126 | 太仓彤光房地产开发有限公司 | 56,000.00 | 40.00% | 房地产开发 | - |
| 127 | 太仓中南雅苑房地产开发有限公司 | 27,000.00 | 50.00% | 房地产开发经营 | - |
| 128 | 天津骏友房地产信息咨询有限公司 | 100 | 16.50% | 房地产信息咨询;企业管理咨询;商务信息咨询;市场营销策划;物业管理。 | - |
| 129 | 天津顺闾装饰装修工程有限公司 | 500.00 | 16.50% | 室内外装饰装修工程 | - |
| 130 | 天津欣碧房地产开发有限公司 | 1,000.00 | 19.50% | 房地产开发经营(凭许可证经营);停车场管理;自有房屋租赁 | - |
| 131 | 威海市星樾房地产开发有限公司 | 2,000.00 | 75.00% | 房地产开发、经营 | 根据股权协议,与合作方共同控制 |
| 132 | 潍坊市中南锦城房地产开发有限公司 | 1,000.00 | 70.00% | 房地产开发、销售 | 根据股权协议,与合作方共同控制 |
| 133 | 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司 | 1,000.00 | 70.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 134 | 武汉中南锦悦房地产开发有限公司 | 5,000.00 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 135 | 西安汇泰房地产开发有限公司 | 5,000.00 | 25.00% | 房地产开发经营 | - |
| 136 | 湘潭长厦锦城房地产开发有限公司 | 1,980.00 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 137 | 宿迁中南新世界房地产开发有限公司 | 4,000.00 | 50.00% | 房地产开发经营;房地产信息咨询;物业管理;土木 | - |

| | | | | | |
|-----|----------------|-----------|--------|---------------------|-----------------|
| | | | | 工程、建筑工程施工;房屋租赁。 | |
| 138 | 宿州碧盈房地产开发有限公司 | 10,000.00 | 49.00% | 房地产开发及销售。 | - |
| 139 | 徐州锦川房地产开发有限公司 | 76,260.00 | 35.00% | 房地产开发经营;自有房地产经营服务。 | - |
| 140 | 徐州锦熙房地产开发有限公司 | 3,000.00 | 60.00% | 房地产开发经营 | 根据股权协议,与合作方共同控制 |
| 141 | 徐州骏茂房地产开发有限公司 | 67,868.00 | 21.05% | 房地产开发经营 | 根据股权协议,与合作方共同控制 |
| 142 | 徐州鑫众房地产开发有限公司 | 60,000.00 | 33.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 143 | 徐州颐居置业有限公司 | 2,000.00 | 47.50% | 房地产开发经营 | - |
| 144 | 许昌市昱恒房地产开发有限公司 | 50,000.00 | 33.00% | 房地产开发与销售;物业管理;房屋租赁。 | - |
| 145 | 烟台锦辰房地产开发有限公司 | 16,039.80 | 51.00% | 房地产开发、销售 | 根据股权协议,与合作方共同控制 |
| 146 | 盐城市金碧房地产开发有限公司 | 2,000.00 | 33.00% | 房地产开发、经营 | - |
| 147 | 余姚荣恒置业有限公司 | 2,000.00 | 49.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 148 | 余姚荣耀置业有限公司 | 2,000.00 | 49.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 149 | 余姚中珉置业有限公司 | 2,000.00 | 25.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 150 | 云南嘉迦房地产开发有限公司 | 37,736.00 | 22.50% | 房地产开发、销售 | - |
| 151 | 张家港当代青禾置业有限公司 | 5,000.00 | 33.68% | 房地产开发、销售 | - |
| 152 | 张家港锦裕置地有限公司 | 5,882.35 | 51.00% | 房地产开发、销售 | 根据股权协议,与合作方共同控制 |
| 153 | 张家港全塘置业有限公司 | 6,000.00 | 33.00% | 房地产开发经营 | - |
| 154 | 浙江宁旅文化产业发展有限公司 | 10,000.00 | 47.00% | 文化旅游项目开发、策划、管理 | - |
| 155 | 镇江恒润房地产开发有限公司 | 10,500.00 | 13.00% | 房地产开发经营 | - |

| | | | | | |
|-----|---------------------|-----------|--------|------------|-----------------|
| 156 | 镇江虹孚置业有限公司 | 3,000.00 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 157 | 镇江颐发房地产开发有限公司 | 5,000.00 | 33.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 158 | 镇江颐润中南置业有限公司 | 4,000.00 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 159 | 郑州锦冠博澳房地产开发有限公司 | 10,000.00 | 60.00% | 房地产开发、销售 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 160 | 智聚装配式绿色建筑创新中心南通有限公司 | 1,000.00 | 22.50% | 装配式建筑体系 | - |
| 161 | 中南（深圳）房地产开发有限公司 | 10,000.00 | 18.00% | 从事房地产开发、经营 | - |
| 162 | 重庆福奥房地产开发有限公司 | 1,632.65 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 163 | 重庆金南盛唐房地产开发有限公司 | 2,000.00 | 30.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 164 | 重庆首铭房地产开发有限公司 | 1,000.00 | 33.00% | 房地产开发与经营 | - |
| 165 | 重庆西联锦房地产开发有限公司 | 5,000.00 | 20.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 166 | 诸暨璟汇房地产有限公司 | 2,000.00 | 80.00% | 房地产开发、销售 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 167 | 诸暨璟铭房地产有限公司 | 2,000.00 | 85.00% | 房地产开发、销售 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 168 | 诸暨璟石置业有限公司 | 2,000.00 | 64.53% | 房地产开发、销售 | 根据股权协议，与合作方共同控制 |
| 169 | 淄博锦城房地产开发有限公司 | 1,000.00 | 40.00% | 房地产开发、销售 | - |
| 170 | 邹城市锦尚置业有限公司 | 2,000.00 | 50.00% | 房地产开发、销售 | - |

（2）发行人主要联营、合营公司情况

1）常熟中南香缇苑房地产有限公司

| | |
|-------|----------------------------|
| 成立时间 | 2016年12月12日 |
| 注册资本 | 5,000万元 |
| 注册地 | 江苏省常熟市 |
| 法定代表人 | 薛幽 |
| 经营范围 | 房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁，房地产经纪。 |

该公司主要从事房地产开发与经营业务。近两年主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 61,335.60 | 27,455.72 | 33,879.89 | 6,086.54 | 5,061.03 |
| 2019 年末/年度 | 139,764.48 | 110,945.63 | 28,818.85 | 235,861.15 | 57,211.15 |
| 2018 年末/2018 年度 | 270,114.09 | 274,506.38 | -4,392.30 | 11.81 | -7,188.35 |

2) 南通市碧桂园城东置业有限公司

| | |
|-------|---|
| 成立时间 | 2017 年 2 月 10 日 |
| 注册资本 | 4,000 万元 |
| 注册地 | 江苏省南通市 |
| 法定代表人 | 杨红建 |
| 经营范围 | 房地产开发经营；自有房屋租赁；房地产咨询、物业管理咨询；柜台租赁；停车场管理服务；商品展览服务；摄影服务；工艺美术品、贵金属、珠宝、黄金首饰、建筑材料、日用百货、服装、服饰、办公用品及酒的批发、零售；烟的零售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；企业管理服务；会务服务；庆典礼仪服务；非学历非职业技能培训；商业企业管理服务；商业总体规划咨询及相关配套工程的咨询；市场信息咨询；房地产经纪；以下另设分支机构凭证经营：餐饮、娱乐、住宿、游泳池、洗浴、酒吧、按摩、健身、美容、足浴服务。 |

该公司主要从事房地产开发与经营业务。近两年主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 139,313.72 | 72,648.06 | 66,665.66 | 3,439.43 | 605.30 |
| 2019 年末/年度 | 152,989.62 | 86,929.26 | 66,060.36 | 306,574.05 | 68,244.42 |
| 2018 年末/2018 年度 | 381,077.96 | 383,262.02 | -2,184.06 | 2.73 | -4,549.31 |

3) 南通锦恒置业有限公司

| | |
|-------|---|
| 成立时间 | 2016 年 12 月 28 日 |
| 注册资本 | 10,000.00 万元 |
| 注册地 | 江苏省南通市 |
| 法定代表人 | 唐晓东 |
| 经营范围 | 房地产开发；日用百货销售；物业管理；企业管理咨询服务；贸易咨询服务；房地产经纪服务；自有房屋租赁；会议及展览服务。 |

该公司主要从事房地产开发与经营业务。近两年主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 85,666.49 | 14,140.00 | 71,526.49 | 450.30 | -262.96 |
| 2019 年末/年度 | 106,740.00 | 35,813.66 | 70,926.34 | 165,242.37 | 43,226.12 |
| 2018 年末/2018 年度 | 211,922.31 | 184,175.06 | 27,747.25 | 73,557.06 | 19,608.82 |

4) 上海励治房地产开发有限公司

| | |
|-------|-----------------|
| 成立时间 | 2016 年 2 月 14 日 |
| 注册资本 | 1,000.00 万元 |
| 注册地 | 上海市奉贤区 |
| 法定代表人 | 宋斌 |
| 经营范围 | 房地产开发。 |

该公司主要从事房地产开发业务。近两年主要财务状况如下：

单位：万元

| 时间 | 总资产 | 总负债 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|-------------------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|
| 2020 年三季度末/2020 年 1-9 月 | 117,861.66 | 50,602.14 | 67,259.52 | 6,532.93 | 359.75 |
| 2019 年末/年度 | 123,862.02 | 55,700.34 | 68,161.68 | 493,478.77 | 75,122.05 |
| 2018 年末/2018 年度 | 464,490.95 | 471,451.33 | -6,960.37 | - | -4,312.48 |

六、关联方及关联交易情况

（一）关联方

1、发行人的控股股东及实际控制人

关于发行人控股股东及实际控制人情况请详见本募集说明书第五节、三、发行人控股股东和实际控制人基本情况。

2、持有公司 5% 以上股份的主要股东

截至 2020 年三季度末，中南城建持股数量 205,682.24 万股，持有发行人股权比例为 54.26%。除中南城建外，发行人无其他持股超过 5% 的股东。

3、发行人的子公司

关于发行人子公司情况请详见本募集说明书第五节、五、（四）、1。

4、发行人具有重大影响的参股公司

关于发行人主要参股公司情况请详见本募集说明书第五节、五、（四）、2。

5、董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员

发行人的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员构成发行人的关联自然人。发行人的董事、监事及高级管理人员相关情况参见本募集说明书第五节“七、发行人董事、监事、高级管理人员情况”。

6、其他关联方

2017 年度，公司其他关联方情况如下：

| 关联方名称 | 与本公司关系 |
|----------------------|-------------|
| 陈锦石 | 实际控制人 |
| 中南控股集团有限公司 | 母公司之母公司 |
| 江苏神宇集成房屋有限公司 | 母公司之母公司持股公司 |
| 国信锦城融资租赁有限公司 | 母公司之母公司持股公司 |
| 南通锦海建筑工程有限公司 | 本公司之子公司持股公司 |
| 西安伍雄置业有限公司 | 本公司之子公司持股公司 |
| 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南物业服务有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南建设装饰有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 同一最终控制方 |
| 青岛中南物业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京城建中南市政工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 上海锦启科技有限公司 | 同一最终控制方 |
| 海南中南物业服务有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南充市世纪城物业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 海门中南国际置业顾问有限公司 | 同一最终控制方 |
| 海门中南物业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南文体产业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 上海中南茂创投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 潍坊市巾锦房屋建筑工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏锦启信息科技有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京城建中南岩土工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 上海中南源地股权投资基金管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南工业投资有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 杭州中南高科产业园管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南高科产业园管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通灵源电力设备有限公司 | 同一最终控制方 |
| 镇江世纪城物业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南建工装饰装璜有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南体育会展中心管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通汇源典当有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南京锦安中垠房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通弘晏房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通锦恒置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟中南香缇苑房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| 海门锦嘉置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通弘创置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟中置房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟市碧桂园房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟万中城房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 上海励治房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 苏州天宸房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 宿州碧盈房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通锦力置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 海门锦融房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 昆明中樾置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 上海绿地奉瑞置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 徐州鑫众房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 宁波菩石置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通市碧桂园新区置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通市碧桂园城东置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 上海顺碧房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 成都世纪中南房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 常熟志诚房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 太仓中南雅苑房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 苏州开平房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 常熟市南碧房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南京中南融创置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 佛山昱辰房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 常熟市共筑房地产有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通万鹏房地产有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 上海莘齐实业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 文昌假日管理有限公司 | 实际控制人持股公司 |
| 江苏环宇建筑设备制造有限公司 | 实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司 |
| 江苏中南慈善基金会 | 实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司 |
| 南通飞宇电器设备有限公司 | 本公司关键管理人员持股公司 |
| 青岛中南置业有限公司 | 本公司关键管理人员持股公司 |
| 青岛中南锦琴房地产开发合伙企业（有限合伙） | 本公司关键管理人员持股公司 |
| 青岛易辰地产经纪有限公司 | 本公司员工持股公司 |
| 文昌中南房地产开发有限公司 | 同一最终控制方 |
| 无锡中南雅苑置地有限公司 | 同一最终控制方 |
| 武汉锦御中南房地产开发有限公司 | 同一最终控制方 |
| 武汉锦苑中南房地产开发有限公司 | 同一最终控制方 |

| | |
|------------------|---------|
| 武汉中南锦悦房地产开发有限公司 | 同一最终控制方 |
| 西安伍雄置业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 西安长岛新业置业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 镇江环球建设监理有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 镇江环球项目管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 镇江世纪城物业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 中南城市建设投资有限公司 | 同一最终控制方 |

2018 年度，公司其他关联方情况如下：

| 关联方名称 | 与本公司关系 |
|----------------------|-------------|
| 陈锦石 | 实际控制人 |
| 中南城市建设投资有限公司 | 本公司之母公司 |
| 中南控股集团有限公司 | 母公司之母公司 |
| 江苏神宇集成房屋有限公司 | 母公司之母公司持股公司 |
| 江苏中南锦程工程咨询有限公司 | 母公司之母公司持股公司 |
| 上海吾庐建设工程咨询有限公司 | 母公司之母公司持股公司 |
| 国信锦城融资租赁有限公司 | 母公司之母公司持股公司 |
| 太和县冠南置业有限公司 | 本公司之联营公司 |
| 滁州中南运达投资基金合伙企业（有限合伙） | 本公司之联营公司 |
| 南通锦海建筑工程有限公司 | 本公司之子公司持股公司 |
| 西安伍雄置业有限公司 | 本公司之子公司持股公司 |
| 上海中南茂创投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京城建中南市政工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏格雷斯特体育文化传播有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南高科产业园管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南物业服务有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南工业投资有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 深圳中南锦城投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 上海中南金石企业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 青岛中南锦程房地产有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南文体产业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 同一最终控制方 |
| 海门中南物业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏建银商业保理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通灵源电力设备有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南建设装饰有限公司 | 同一最终控制方 |
| 海南中南物业服务有限公司 | 同一最终控制方 |

| | |
|--------------------|----------|
| 青岛中南物业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南木业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京城建中南岩土工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 杭州中南高科产业园管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏磐石新能源开发股份有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南教育科技有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南充市世纪城物业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南产城发展有限公司 | 同一最终控制方 |
| 上海汉堃管理咨询有限公司 | 同一最终控制方 |
| 上海锦启科技有限公司 | 同一最终控制方 |
| 上海中南源地股权投资基金管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 潍坊市巾锦房屋建筑工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 中南控股集团（上海）资产管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南模板科技有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南矿业有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 内蒙古绿晟新材料科技有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏锦启信息科技有限公司 | 同一最终控制方 |
| 惠州伟光汇通文化旅游开发有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南建工装饰装璜有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南体育会展中心管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 海门义高动力机械有限公司 | 同一最终控制方 |
| 云南嘉卓房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 海门锦融房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 佛山雅旭房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 昆明中樾置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 扬州颐诚置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 海门市鼎熹置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 淮南嘉华房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 宁波杭州湾新区海阁置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 苏州昌尊置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 上海绿地奉瑞置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 镇江虹孚置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 慈溪市金桂置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通锦力置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 余姚荣恒置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 宁波盛锐房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 重庆西联锦房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 徐州鑫众房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通弘创置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 重庆首铭房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |

| | |
|-----------------|---------------|
| 邳州珍宝岛房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 安宁中南云璟房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 上海南尚置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 云南嘉逊房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 宁波盛朗房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 嘉兴荣坤置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 中南（深圳）房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 慈溪合翔置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通市碧桂园城东置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟中南香缇苑房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通弘晏房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟中置房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通锦恒置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 海门锦嘉置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟万中城房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通市华昌房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 上海顺碧房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通市碧桂园新区置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 常熟市碧桂园房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 苏州天宸房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 徐州骏茂房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通市华玺房地产有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 余姚中珉置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 宁波菩石置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 嘉兴市嘉南置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 宿州碧盈房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 邳州锦道房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 济宁锦琴房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 上海励治房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 杭州嘉正置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 徐州颐宁置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 徐州颐居置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 宁波光凯房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 商丘瑞海置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 张家港全塘置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 沈阳金科骏达房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 商丘海玥置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 天津锦园房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 嘉兴锦启置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 上海锦泾置业有限公司 | 本公司之合营企业之合营企业 |

| | |
|---------------------|----------|
| 西安智晟达置业有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 绍兴惠中房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通锦慧置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 商丘老街坊置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 成都世纪中南房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 佛山昱辰房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 金华锦海置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 武汉中南锦悦房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 徐州锦熙房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 湘潭长厦锦城房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 许昌市昱恒房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 余姚锦好置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通卓煜房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 常熟市南碧房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 淄博锦城房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 梅州中南昱晟房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 绍兴锦嘉置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 台州璟仑置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 滨州市碧桂园房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 台州卓鑫房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 邯郸市锦光房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通锦拓置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 宁波永姚置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通市腾龙置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 镇江颐发房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 镇江恒润房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 杭州水胜鑫房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 沈阳金辰企业管理有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 宿迁中南新世界房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 青岛中梁宏置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 杭州昌益商务信息咨询有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 重庆福奥房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 淮安世海房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 天津欣碧房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 天津骏友房地产信息咨询有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 慈溪恒坤置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通万鹏房地产有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 慈溪星坤置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南京中南融创置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 慈溪市崇桂房地产开发有限公司 | 本公司之联营企业 |

| | |
|------------------|----------|
| 台州卓舜房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通锦隆置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 太仓市鑫珩房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 宁波世茂悦盈置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 苏州开平房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通锦德置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 上海中南菩悦房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 徐州锦川房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 太仓中南雅苑房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通市通州区双恒置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 太仓辉盛房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 常熟市共筑房地产有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 宁波合迪投资管理有限公司 | 本公司之联营企业 |
| 南通暄玺房地产有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 常熟志诚房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 上海莘齐实业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 余姚荣耀置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南京锦安中垠房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 海门锦邦置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 沈阳中南屹盛房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通市锦洲置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 潍坊市中南锦城房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 威海市星樾房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 丽水市锦侨置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 连云港华玺房地产有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 开封晖达中南置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 张家港锦裕置地有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 杭州惠眼投资管理有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 邹城市锦尚置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 常山广和置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 诸暨璟汇房地产有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通君之地置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 临沂锦拓房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 盐城市金碧房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通锦跃置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 淮安亿鸿房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 诸暨璟石置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 济宁中南英特力置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 烟台锦辰房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 镇江颐润中南置业公司 | 本公司之合营企业 |

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| 上海爵叙置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 郑州锦冠博澳房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 张家港当代青禾置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 南通华越置业有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 平度市中南锦宸房地产有限公司 | 本公司之合营企业 |
| 文昌假日管理有限公司 | 实际控制人持股公司 |
| 青岛易辰地产经纪有限公司 | 本公司员工持股公司 |
| 南通飞宇电器设备有限公司 | 本公司关键管理人员持股公司 |
| 青岛中南置业有限公司 | 本公司关键管理人员持股公司 |
| 青岛中南锦琴房地产开发合伙企业（有限合伙） | 本公司关键管理人员持股公司 |
| 陈小平 | 本公司关键管理人员 |
| 陈昱含 | 本公司关键管理人员 |
| 北京中南锦城房地产开发有限公司 | 本公司关键管理人员持股公司 |
| 江苏中南慈善基金会 | 实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司 |
| 江苏环宇建筑设备制造有限公司 | 实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司 |
| 海门中南国际小学 | 实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司 |

2019 年度，公司其他关联方情况如下：

| 关联方名称 | 与本公司关系 |
|----------------------|-------------|
| 陈锦石 | 实际控制人 |
| 中南城市建设投资有限公司 | 本公司之母公司 |
| 中南控股集团有限公司 | 母公司之母公司 |
| 江苏中南锦程工程咨询有限公司 | 母公司之母公司持股公司 |
| 江苏神宇集成房屋有限公司 | 母公司之母公司持股公司 |
| 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 |
| 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 |
| 南通汇源典当有限公司 | 母公司之母公司持股公司 |
| 江苏中南建筑装饰有限公司 | 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 |
| 江苏中南木业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 中南控股集团（上海）资产管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 上海中南茂创投资有限公司 | 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 |

| | |
|--------------------|---------|
| 上海锦启科技有限公司 | 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 |
| 江苏格雷体育文化传播有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南充市世纪城物业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南建工装饰装璜有限公司 | 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 |
| 海南中南物业服务有限公司 | 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 |
| 江苏建银商业保理有限公司 | 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 |
| 北京城建中南市政工程有限公司 | 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 |
| 潍坊市锦房屋建筑工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 上海中南汉堃项目管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南教育科技有限公司 | 同一最终控制方 |
| 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 |
| 江苏锦启信息科技有限公司 | 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 |
| 南通灵源电力设备有限公司 | 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 |
| 惠州伟光汇通文化旅游开发有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南磐石新能源开发股份有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南模板科技有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南矿业有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 内蒙古绿晟新材料科技有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 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 |
| 青岛中南物业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南物业服务有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通磐石投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 烟台锦德置业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 海门市中南锦雅幼儿园有限公司 | 同一最终控制方 |
| 海门中南锦麟研学培训有限公司 | 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 |
| 无锡泓石高科发展有限公司 | 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 |
| 佛山市顺德锦荣置业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 济南中南置业有限公司 | 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 |
| 上海荣石实业发展有限公司 | 同一最终控制方 |
| 成都中南产业园管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 绍兴泓石置业有限公司 | 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 |
| 镇江世纪城物业管理有限公司 | 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 |
| 滁州中南高科产业园开发管理有限公司 | 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 |
| 南京锦凡置业有限公司 | 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 |
| 西安中南隆盛置业有限公司 | 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 |
| 重庆锦实实业有限公司 | 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 |
| 靖江锦麟科技产业园管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 丹阳市锦宇置业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 华禾康源生物科技河北有限公司 | 同一最终控制方 |
| 重庆航石实业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 惠州市锦实置业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 佛山市高明区锦实置业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 肇庆市端州区泓石置业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 湘潭金石置业有限公司 | 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 |
| 台山市荣石置业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 苏州中南中心投资建设有限公司 | 同一最终控制方 |
| 上海锦顶企业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 上海南尚置业有限公司 | 本公司之联营企业之子公司 |

| | |
|-----------------|-----------------------|
| 乐清昌悦置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 天津新友置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 商丘育华置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 杭州嘉正置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 徐州颐宁置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 沈阳金科骏达房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 张家港全塘置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 商丘瑞海置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 宁波光凯房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 嘉兴锦启置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 商丘海玥置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 南通西拓房地产开发有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 徐州颐居置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 张家港智茂置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 金华骏远置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 绍兴世茂瑞盈置业有限公司 | 本公司之合营企业之子公司 |
| 杭州中璟邦达置业有限公司 | 本公司实际控制人持股公司 |
| 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 |
| 文昌假日管理有限公司 | 本公司实际控制人持股公司 |
| 南通锦海建筑工程有限公司 | 本公司关键管理人员持股公司 |
| 海门义高动力机械有限公司 | 本公司关键管理人员持股公司 |
| 北京中南锦城房地产开发有限公司 | 本公司关键管理人员持股公司 |
| 青岛中南置业有限公司 | 本公司关键管理人员持股公司 |
| 南通飞宇电器设备有限公司 | 本公司关键管理人员持股公司 |
| 陈昱含 | 本公司关键管理人员 |
| 西安莱兴置业有限公司 | 其他利益相关方 |
| 江苏中南慈善基金会 | 实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司 |
| 江苏环宇建筑设备制造有限公司 | 实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司 |
| 海门中南国际小学 | 实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司 |

（二）关联交易

发行人报告期内关联交易情况如下：

1、经常性关联交易

（1）审议程序

鉴于公司的实际情况，公司及控股子公司将与关联企业持续发生购销往来等经常性关联交易，因此，公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》的要求，对公司当年度即将发生的关联交易总金额进行合理预计，并根据预计的结果形成年度日常关联交易总金额的议案，提交董事会及股东大会审议；同时对于超出预计结果的关联交易履行进行补充确认。

报告期内，就经常性关联交易，公司履行了如下审议程序：

1) 2017 年度日常关联交易的审议

2017 年 4 月 24 日、2017 年 5 月 16 日，第六届五十六次董事会、2016 年年度股东大会审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2016 年度关联交易执行情况及 2017 年度日常关联交易预计的议案》，关联股东、董事回避了表决。

2) 2018 年度日常关联交易的审议

2018 年 4 月 25 日、2018 年 5 月 18 日，第七届十八次董事会、2017 年年度股东大会审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2017 年度关联交易执行情况及 2018 年度日常关联交易预计的议案》，关联股东、董事回避了表决。

3) 2019 年度日常关联交易的审议

2019 年 4 月 20 日、2019 年 5 月 16 日，第七届四十二次董事会、2018 年年度股东大会审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2019 年度关联交易授权事项的议案》，关联股东、董事回避了表决。2019 年 7 月 18 日，第七届四十八次董事会审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司关于增加 2019 年度日常关联交易额度的议案》，关联股东、董事回避了表决。

4) 2020 年度日常关联交易的审议

2019 年 12 月 13 日、2019 年 12 月 30 日，第七届五十七次董事会、2019 年第十四次临时股东大会审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2020 年度日常关联交易授权事项的议案》，关联股东、董事回避了表决。

在对上述各年度的日常关联交易议案进行审议时，公司独立董事对各议案均发表了认可的独立意见，独立董事认为议案内容涉及关联交易，表决程序合法，关联董事履行了回避表决义务；关联交易业务真实存在，定价符合市场标准。对所涉及关联交易没有发现损害公司和股东利益的情形，决策程序符合有关法律法规的规定。

5) 2021 年度日常关联交易的审议

2020 年 1 月 4 日，2020 年第九次临时股东大会通过了《关于 2021 年度日常关联交易授权事项的议案》，关联股东、董事回避了表决。

(2) 采购商品、接受劳务的关联交易

单位：万元，%

| 关联方 | 关联交易内容 | 2019 年 | | 2018 年 | | 2017 年 | |
|------------------|--------------|------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 |
| 北京城建中南市政工程有限公司 | 购买工程劳务 | 5,163.19 | 1.91 | 619.99 | 0.57 | 2,985.27 | 4.11 |
| 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 购买工程劳务 | 104,465.48 | 38.66 | 34,172.08 | 31.51 | 7,839.97 | 10.80 |
| 北京城建中南岩土工程有限公司 | 购买工程劳务 | 0.00 | 0.00 | 25.82 | 0.02 | 374.44 | 0.52 |
| 海门中南物业管理有限公司 | 购买工程劳务、支付服务费 | 982.47 | 0.36 | 246.22 | 0.23 | 345.90 | 0.48 |
| 海南中南物业服务服务有限公司 | 支付物业费 | 340.56 | 0.13 | 526.79 | 0.49 | 705.18 | 0.97 |
| 杭州中南高科产业园管理有限公司 | 支付运营费 | 0.00 | 0.00 | 3.32 | 0.00 | - | - |
| 江苏环宇建筑设备制造有限公司 | 购买材料、购买工程劳务 | 8,725.97 | 3.23 | 5,331.32 | 4.92 | 3,698.79 | 5.09 |
| 江苏磐石新能源开发股份有限公司 | 购买材料、购买工程劳务 | 0.00 | 0.00 | 102.05 | 0.09 | - | - |
| 江苏神宇集成房屋有限公司 | 购买材料、购买工程劳务 | 946.92 | 0.35 | 374.14 | 0.34 | 468.63 | 0.65 |
| 江苏中南建设装饰有限公司 | 购买工程劳务、购买材料 | 75,097.40 | 27.79 | 19,215.49 | 17.72 | 10,513.03 | 14.48 |

| 关联方 | 关联交易内容 | 2019 年 | | 2018 年 | | 2017 年 | |
|----------------------|--------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 |
| 江苏中南教育科技有限公司 | 支付服务费 | 0.00 | 0.00 | 2.14 | 0.00 | - | - |
| 江苏中南锦程工程咨询有限公司 | 支付服务费、购买工程劳务 | 6,606.24 | 2.44 | 493.76 | 0.46 | - | - |
| 江苏中南木业有限公司 | 购买工程劳务 | 2,630.19 | 0.97 | 855.81 | 0.79 | - | - |
| 江苏中南物业服务服务有限公司 | 购买工程劳务、支付物业费 | 19,483.57 | 7.21 | 16,757.06 | 15.45 | 11,959.66 | 16.47 |
| 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 购买工程劳务 | 22,786.85 | 8.43 | 17,059.33 | 15.73 | 25,367.58 | 34.94 |
| 金华锦海置业有限公司 | 支付服务费 | 0.00 | 0.00 | 2.10 | 0.00 | - | - |
| 南充市世纪城物业管理有限公司 | 支付物业费 | 0.00 | 0.00 | 19.43 | 0.02 | 431.94 | 0.59 |
| 南通飞宇电器设备有限公司 | 购买材料、购买工程劳务 | 9,543.68 | 3.53 | 4,400.91 | 4.06 | 1,509.87 | 2.08 |
| 南通中南产城发展有限公司 | 支付服务费 | 0.00 | 0.00 | 4.12 | 0.00 | - | - |
| 南通中南高科产业园管理有限公司 | 支付运营费 | 0.00 | 0.00 | 3.52 | 0.00 | - | - |
| 南通中南文体产业有限公司 | 购买工程劳务 | 0.00 | 0.00 | 29.27 | 0.03 | 142.37 | 0.20 |
| 青岛中南物业管理有限公司 | 购买工程劳务、支付物业费 | 3,250.96 | 1.20 | 4,559.83 | 4.20 | 4,200.63 | 5.79 |
| 上海汉堃管理咨询有限公司 | 支付服务费 | 0.00 | 0.00 | 1.29 | 0.00 | - | - |
| 上海锦启科技有限公司 | 购买工程劳务、购买材料 | 360.09 | 0.13 | 867.24 | 0.80 | 719.59 | 0.99 |
| 上海吾庐建设工程咨询有限公司 | 支付服务费、购买工程劳务 | 3,800.97 | 1.41 | 236.98 | 0.22 | - | - |
| 深圳中南锦城投资有限公司 | 支付服务费 | 0.00 | 0.00 | 117.53 | 0.11 | - | - |
| 唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司 | 支付服务费 | 828.82 | 0.31 | 1,429.64 | 1.32 | 963.52 | 1.33 |

| 关联方 | 关联交易内容 | 2019 年 | | 2018 年 | | 2017 年 | |
|--------------------|---------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
| | | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 |
| 潍坊市中南锦房屋建筑工程有限公司 | 购买工程劳务 | 0.00 | 0.00 | 28.24 | 0.03 | 84.00 | 0.12 |
| 武汉中南锦悦房地产开发有限公司 | 支付服务费 | 0.00 | 0.00 | 88.61 | 0.08 | - | - |
| 西安智晟达置业有限公司 | 支付运营费 | 0.00 | 0.00 | 10.28 | 0.01 | - | - |
| 中南控股集团（上海）资产管理有限公司 | 支付服务费 | 0.00 | 0.00 | 0.47 | 0.00 | - | - |
| 中南控股集团有限公司 | 支付服务费 | 3,673.56 | 1.36 | 440.59 | 0.41 | - | - |
| 上海中南茂创投资有限公司 | 支付服务费 | 0.00 | 0.00 | - | - | 120.00 | 0.17 |
| 国信锦城融资租赁有限公司 | 支付贷款利息 | 0.00 | 0.00 | - | - | 96.25 | 0.13 |
| 江苏锦启信息科技有限公司 | 购买工程劳务 | 0.00 | 0.00 | - | - | 35.85 | 0.05 |
| 青岛易辰地产经纪有限公司 | 支付销售代理费 | 0.00 | 0.00 | - | - | 23.89 | 0.03 |
| 成都世纪中南房地产开发有限公司 | 支付服务费 | 0.00 | 0.00 | - | - | 18.62 | 0.03 |
| 上海中南源地股权投资基金管理有限公司 | 支付服务费 | 0.00 | 0.00 | - | - | - | - |
| 南通中南世纪城物业管理有限公司 | 支付物业费 | 0.00 | 0.00 | - | - | - | - |
| 南通中南工业投资有限责任公司 | 购买工程劳务 | 0.00 | 0.00 | - | - | - | - |
| 江苏中南模板科技有限公司 | 购买材料 | 1,260.68 | 0.47 | | | | |
| 其他零星关联方交易 | | 292.21 | 0.11 | 438.21 | 0.40 | | |
| 合计 | | 270,239.80 | 100.00 | 108,025.40 | 100.00 | 72,604.99 | 100.00 |

(3) 出售商品、提供劳务的关联交易

单位：万元，%

| 关联方 | 关联交易内容 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|---------------------|-------------|----------|--------|----------|--------|---------|--------|
| | | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 |
| 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 提供服务、提供工程劳务 | 9,900.21 | 5.02 | 5,542.37 | 6.42 | - | - |
| 江苏中南物业服务集团有限公司 | 销售商品、提供服务 | 118.50 | 0.06 | 79.52 | 0.09 | 525.37 | 6.03 |
| 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 销售商品、提供工程劳务 | 102.10 | 0.05 | - | - | 546.13 | 6.26 |
| 江苏中南建筑装饰有限公司 | 提供工程劳务 | 599.61 | 0.30 | 1,052.48 | 1.22 | - | - |
| 慈溪合翔置业有限公司 | 提供服务 | 294.34 | 0.15 | 235.85 | 0.27 | - | - |
| 慈溪恒坤置业有限公司 | 提供服务 | 189.05 | 0.10 | 194.26 | 0.22 | - | - |
| 慈溪市崇桂房地产开发有限公司 | 提供服务 | 246.58 | 0.13 | 146.39 | 0.17 | - | - |
| 慈溪市金桂置业有限公司 | 提供服务 | 169.79 | 0.09 | 4.53 | 0.01 | - | - |
| 慈溪星坤置业有限公司 | 提供服务 | 174.18 | 0.09 | 109.33 | 0.13 | - | - |
| 宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司 | 提供服务 | 693.03 | 0.35 | 90.57 | 0.10 | - | - |
| 宁波杭州湾新区海阁置业有限公司 | 提供服务 | 288.96 | 0.15 | - | - | - | - |
| 宁波世茂悦盈置业有限公司 | 提供服务 | 193.40 | 0.10 | 136.79 | 0.16 | - | - |
| 台州璟仑置业有限公司 | 提供服务 | 290.29 | 0.15 | - | - | - | - |
| 余姚荣恒置业有限公司 | 提供服务 | 101.89 | 0.05 | 77.87 | 0.09 | - | - |
| 余姚荣耀置业有限公司 | 提供服务 | 101.89 | 0.05 | 77.87 | 0.09 | - | - |
| 余姚中珉置业有限公司 | 提供服务 | 953.44 | 0.48 | - | - | - | - |
| 诸暨璟汇房地产有限公司 | 提供服务 | 2,789.79 | 1.41 | - | - | - | - |
| 0.17 邯郸市锦光房地产开发有限公司 | 提供服务 | 335.80 | 0.17 | - | - | - | - |
| 佛山雅旭房地产开发有限公司 | 提供服务 | 310.19 | 0.16 | - | - | - | - |
| 南通市华昌房地产有限公司 | 利息收入、提供工程劳务 | 1,546.63 | 0.78 | 698.51 | 0.81 | - | - |
| 淮安亿鸿房地产开发有限公司 | 利息收入、提供工程劳务 | 1,123.32 | 0.57 | - | - | - | - |
| 太仓辉盛房地产开发有限公司 | 提供服务、工程劳务 | 346.49 | 0.18 | 480.89 | 0.56 | - | - |

| 关联方 | 关联交易内容 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|-----------------|---------------|-----------|--------|-----------|--------|---------|--------|
| | | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 |
| 海门市海诚置业有限公司 | 利息收入、提供工程劳务 | 266.45 | 0.14 | - | - | - | - |
| 中南控股集团有限公司 | 销售货物 | 184.27 | 0.09 | 80.99 | 0.09 | 220.37 | 2.53 |
| 邹城市锦尚置业有限公司 | 利息收入 | 204.51 | 0.10 | - | - | - | - |
| 江苏格雷体育文化传播有限公司 | 销售商品、提供服务 | 1,658.31 | 0.84 | 1,476.38 | 1.71 | - | - |
| 海门锦邦置业有限公司 | 销售商品 | 1,158.70 | 0.59 | - | - | - | - |
| 青岛中南锦程房地产有限公司 | 提供销售代理服务、工程劳务 | 2,765.88 | 1.40 | 5,043.05 | 5.84 | - | - |
| 南通市锦洲置业有限公司 | 销售商品 | 621.95 | 0.32 | - | - | - | - |
| 绍兴锦嘉置业有限公司 | 提供销售代理服务 | 224.27 | 0.11 | - | - | - | - |
| 开封晖达中南置业有限公司 | 提供销售代理服务 | 1,002.92 | 0.51 | - | - | - | - |
| 南通锦跃置业有限公司 | 提供销售代理服务 | 863.56 | 0.44 | - | - | - | - |
| 济宁锦琴房地产开发有限公司 | 提供销售代理服务 | 190.57 | 0.10 | - | - | - | - |
| 武汉中南锦悦房地产开发有限公司 | 提供销售代理服务、工程劳务 | 3,116.40 | 1.58 | 11,486.21 | 13.30 | - | - |
| 南通锦恒置业有限公司 | 提供销售代理服务 | 184.72 | 0.09 | 217.51 | 0.25 | 217.53 | 2.49 |
| 海门锦嘉置业有限公司 | 提供工程劳务 | 1,310.68 | 0.66 | 6,914.34 | 8.00 | 18.87 | 0.22 |
| 南通锦拓置业有限公司 | 提供工程劳务 | 9,082.61 | 4.61 | 2,605.45 | 3.02 | - | - |
| 佛山昱辰房地产开发有限公司 | 提供服务、提供工程劳务 | 10,378.24 | 5.26 | 3,174.86 | 3.67 | - | - |
| 海门市鼎熹置业有限公司 | 提供工程劳务 | 9,447.29 | 4.79 | 560.00 | 0.65 | - | - |
| 淮安世海房地产开发有限公司 | 销售商品 | 276.14 | 0.14 | - | - | - | - |
| 绵阳中南金石置业有限公司 | 销售商品 | 3,789.43 | 1.92 | - | - | - | - |
| 南京锦凡置业有限公司 | 销售商品 | 4,529.84 | 2.30 | - | - | - | - |
| 南通锦慧置业有限公司 | 提供工程劳务 | 1,407.88 | 0.71 | 70.70 | 0.08 | - | - |
| 南通暄玺房地产有限公司 | 提供工程劳务 | 473.01 | 0.24 | 47.00 | 0.05 | - | - |

| 关联方 | 关联交易内容 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|------------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|---------|--------|
| | | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 |
| 商丘瑞海置业有限公司 | 提供工程劳务 | 23,549.37 | 11.94 | 2,005.00 | 2.32 | - | - |
| 诸暨璟石置业有限公司 | 销售商品 | 1,033.64 | 0.52 | - | - | - | - |
| 滨州市碧桂园房地产开发有限公司 | 支付服务费 | 786.79 | 0.40 | - | - | - | - |
| 镇江颐润中南置业公司 | 利息收入 | 108.40 | 0.05 | - | - | - | - |
| 镇江颐发房地产开发有限公司 | 利息收入 | 830.12 | 0.42 | 148.58 | 0.17 | - | - |
| 张家港全塘置业有限公司 | 利息收入 | 170.97 | 0.09 | 124.53 | 0.14 | - | - |
| 张家港当代青禾置业有限公司 | 利息收入 | 292.40 | 0.15 | - | - | - | - |
| 扬州颐诚置业有限公司 | 利息收入 | 4,710.46 | 2.39 | - | - | - | - |
| 盐城市金碧房地产开发有限公司 | 利息收入 | 196.84 | 0.10 | - | - | - | - |
| 徐州鑫众房地产开发有限公司 | 利息收入 | 299.14 | 0.15 | - | - | - | - |
| 太仓中南雅苑房地产开发有限公司 | 利息收入 | 1,018.87 | 0.52 | - | - | - | - |
| 太仓市鑫珩房地产开发有限公司 | 利息收入 | 176.90 | 0.09 | - | - | - | - |
| 苏州天宸房地产开发有限公司 | 利息收入 | 516.51 | 0.26 | 132.17 | 0.15 | - | - |
| 苏州昌尊置业有限公司 | 利息收入 | 835.47 | 0.42 | 26.60 | 0.03 | - | - |
| 南通市通州区双恒置业有限公司 | 利息收入 | 143.33 | 0.07 | 424.50 | 0.49 | - | - |
| 南通锦隆置业有限公司 | 利息收入 | 226.42 | 0.11 | - | - | - | - |
| 南通锦德置业有限公司 | 利息收入 | 1,896.79 | 0.96 | 18.04 | 0.02 | - | - |
| 淮南嘉华房地产开发有限公司 | 利息收入 | 754.72 | 0.38 | - | - | - | - |
| 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | 利息收入 | 8,907.11 | 4.52 | 10,858.91 | 12.57 | - | - |
| 乐清昌悦置业有限公司 | 利息收入 | 142.11 | 0.07 | - | - | - | - |
| 瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司 | 利息收入 | 908.99 | 0.46 | - | - | - | - |
| 上海南尚置业有限公司 | 利息收入 | 1,721.37 | 0.87 | 829.41 | 0.96 | - | - |

| 关联方 | 关联交易内容 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|-----------------|-----------|-------------------|---------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|
| | | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 | 金额 | 同类交易占比 |
| 嘉兴市嘉南置业有限公司 | 利息收入 | 10,298.38 | 5.22 | - | - | - | - |
| 南通港华置业有限公司 | 利息收入 | 628.70 | 0.32 | - | - | - | - |
| 昆明中樾置业有限公司 | 利息收入 | 10,415.58 | 5.28 | 3,580.96 | 4.15 | - | - |
| 云南嘉逊房地产开发有限公司 | 利息收入 | 792.45 | 0.40 | - | - | - | - |
| 云南嘉卓房地产开发有限公司 | 利息收入 | 542.45 | 0.28 | - | - | - | - |
| 绍兴堃越房地产开发有限公司 | 利息收入 | 479.39 | 0.24 | - | - | - | - |
| 南通市碧桂园城东置业有限公司 | 利息收入 | 7,931.90 | 4.02 | 7,740.79 | 8.96 | - | - |
| 成都世纪中南房地产开发有限公司 | 利息收入 | 130.47 | 0.07 | - | - | - | - |
| 如东港瑞置业有限公司 | 利息收入 | 271.25 | 0.14 | - | - | - | - |
| 台州卓鑫房地产开发有限公司 | 利息收入 | 188.68 | 0.10 | - | - | - | - |
| 台州卓舜房地产开发有限公司 | 利息收入 | 186.79 | 0.09 | - | - | - | - |
| 南京锦安中垠房地产开发有限公司 | 利息收入 | 6,137.85 | 3.11 | - | - | 5,274.90 | 60.50 |
| 南通市华玺房产有限公司 | 提供工程劳务 | 14,583.47 | 7.40 | 4,190.64 | 4.85 | - | - |
| 商丘海玥置业有限公司 | 提供工程劳务 | 16,255.13 | 8.24 | 3,073.82 | 3.56 | - | - |
| 上海绿地奉瑞置业有限公司 | 提供工程劳务 | 1,893.93 | 0.96 | 2,439.48 | 2.82 | - | - |
| 苏州开平房地产开发有限公司 | 提供工程劳务 | 725.60 | 0.37 | 4,291.23 | 4.97 | - | - |
| 南通西拓房地产开发有限公司 | 提供工程劳务 | 221.75 | 0.11 | - | - | - | - |
| 徐州颐宁置业有限公司 | 利息收入 | 706.98 | 0.36 | - | - | - | - |
| 徐州颐居置业有限公司 | 利息收入 | 266.56 | 0.14 | - | - | - | - |
| 其他零星关联方交易 | 销售商品、提供服务 | 1,293.89 | 0.66 | 5,902.35 | 6.84 | 1,915.70 | 21.98 |
| 合计 | | 197,185.03 | 100.00 | 86,390.73 | 100.00 | 8,718.87 | 100.00 |

定价原则：关联交易价格以国家及行业定价标准、当地市场价格为基础，参

照同期与无关联第三方交易价格，同时遵循公平合理的定价原则，由双方协商确定。

2、偶发性关联交易

（1）关联担保情况

单位：万元

| 提供担保方 | 被担保方 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|-------|---------------------|------------|-----------|------------|
| 本公司 | 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | 66,150.00 | 66,150.00 | 66,150.00 |
| 本公司 | 常熟志诚房地产开发有限公司 | 11,250.00 | 11,250.00 | 11,250.00 |
| 本公司 | 慈溪恒坤置业有限公司 | 12,834.00 | - | - |
| 本公司 | 慈溪市金桂置业有限公司 | 100,000.00 | - | - |
| 本公司 | 慈溪星坤置业有限公司 | 9,900.00 | - | - |
| 本公司 | 佛山雅旭房地产开发有限公司 | 36,300.00 | - | - |
| 本公司 | 佛山昱辰房地产开发有限公司 | 50,000.00 | - | - |
| 本公司 | 淮安市和锦置业有限公司 | 40,800.00 | - | - |
| 本公司 | 济宁锦琴房地产开发有限公司 | 30,000.00 | - | - |
| 本公司 | 嘉兴市嘉南置业有限公司 | 88,000.00 | - | - |
| 本公司 | 金华骏远置业有限公司 | 22,440.00 | - | - |
| 本公司 | 乐清昌悦置业有限公司 | 10,500.00 | - | - |
| 本公司 | 梅州中南昱晟房地产开发有限公司 | 20,000.00 | - | - |
| 本公司 | 南京锦安中垠房地产开发有限公司 | 198,400.00 | - | 124,800.00 |
| 本公司 | 南通港华置业有限公司 | 21,000.00 | - | - |
| 本公司 | 南通市锦洲置业有限公司 | 33,880.00 | - | - |
| 本公司 | 宁波光凯房地产开发有限公司 | 10,265.50 | - | - |
| 本公司 | 宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司 | 42,413.00 | - | - |

| | | | | |
|-----|------------------|------------|---|---|
| 本公司 | 宁波盛朗房地产开发有限公司 | 2,360.00 | - | - |
| 本公司 | 宁波盛锐房地产开发有限公司 | 10,500.00 | - | - |
| 本公司 | 如皋锦瑞置业有限公司 | 31,200.00 | - | - |
| 本公司 | 绍兴锦嘉置业有限公司 | 59,393.05 | - | - |
| 本公司 | 绍兴垄越房地产开发有限公司 | 136,000.00 | - | - |
| 本公司 | 绍兴世茂瑞盈置业有限公司 | 20,000.00 | - | - |
| 本公司 | 沈阳金科骏达房地产开发有限公司 | 9,800.00 | - | - |
| 本公司 | 沈阳中南屹盛房地产开发有限公司 | 75,000.00 | - | - |
| 本公司 | 苏州中南中心投资建设有限公司 | 30,000.00 | - | - |
| 本公司 | 台州卓舜房地产开发有限公司 | 24,750.00 | - | - |
| 本公司 | 太仓彤光房地产开发有限公司 | 40,000.00 | - | - |
| 本公司 | 威海市星樾房地产开发有限公司 | 26,250.00 | - | - |
| 本公司 | 潍坊市中南锦城房地产开发有限公司 | 20,000.00 | - | - |
| 本公司 | 西安莱兴置业有限公司 | 71,876.00 | - | - |
| 本公司 | 湘潭长厦锦城房地产开发有限公司 | 60,000.00 | - | - |
| 本公司 | 徐州锦川房地产开发有限公司 | 28,798.00 | - | - |
| 本公司 | 徐州锦熙房地产开发有限公司 | 36,000.00 | - | - |
| 本公司 | 许昌市昱恒房地产开发有限公司 | 60,000.00 | - | - |
| 本公司 | 扬州颐诚置业有限公司 | 15,000.00 | - | - |
| 本公司 | 余姚锦好置业有限公司 | 29,000.00 | - | - |
| 本公司 | 张家港锦裕置地有限公司 | 36,720.00 | - | - |
| 本公司 | 镇江恒润房地产开发有限公司 | 13,000.00 | - | - |

| | | | | |
|-----|------------------|-----------|------------|------------|
| 本公司 | 镇江颐发房地产开发有限公司 | 15,510.00 | - | - |
| 本公司 | 镇江颐润中南置业公司 | 14,000.00 | - | - |
| 本公司 | 重庆福奥房地产开发有限公司 | 5,525.00 | - | - |
| 本公司 | 重庆西联锦房地产开发有限公司 | 8,230.25 | - | - |
| 本公司 | 诸暨璟铭房地产有限公司 | 44,950.00 | - | - |
| 本公司 | 诸暨璟石置业有限公司 | 16,500.00 | - | - |
| 本公司 | 淄博锦城房地产开发有限公司 | 35,000.00 | - | - |
| 本公司 | 北京长岛新业企业管理有限公司 | - | 60,000.00 | 60,000.00 |
| 本公司 | 常熟中南金锦置地有限公司 | - | 210,000.00 | 210,000.00 |
| 本公司 | 成都中南安居房地产开发有限公司 | - | 26,700.00 | 26,700.00 |
| 本公司 | 成都中南锦腾房地产开发有限公司 | - | 136,100.00 | 149,700.00 |
| 本公司 | 成都中南骏锦房地产开发有限公司 | - | 120,000.00 | 60,000.00 |
| 本公司 | 成都中南世纪房地产开发有限公司 | - | 260,000.00 | 150,000.00 |
| 本公司 | 儋州中南房地产开发有限公司 | - | 35,000.00 | 35,000.00 |
| 本公司 | 海门锦嘉置业有限公司 | - | - | 21,000.00 |
| 本公司 | 海门中南新锦信房地产开发有限公司 | - | 45,000.00 | 45,000.00 |
| 本公司 | 杭州锦易置业有限公司 | - | 62,000.00 | 62,000.00 |
| 本公司 | 杭州中南锦望置业有限公司 | - | 85,000.00 | 90,000.00 |
| 本公司 | 杭州中南御锦置业房地产有限公司 | - | - | 130,000.00 |
| 本公司 | 淮安中南世纪城房地产有限公司 | - | - | 30,000.00 |
| 本公司 | 嘉兴锦善置业有限公司 | - | 65,000.00 | 65,000.00 |

| | | | | |
|-----|---------------------------|---|------------|------------|
| 本公司 | 嘉兴中南锦乐嘉 房地产开发有限 公司 | - | 150,000.00 | 150,000.00 |
| 本公司 | 江苏中南建筑产 业集团有限责任 公司 | - | 142,500.00 | 182,500.00 |
| 本公司 | 昆山中南锦城房 地产开发有限责 任公司 | - | 20,250.00 | 90,000.00 |
| 本公司 | 马鞍山中南御锦 房地产开发有限 公司 | - | 55,000.00 | 55,000.00 |
| 本公司 | 南通锦庭置业有 限公司 | - | 55,000.00 | 65,000.00 |
| 本公司 | 南通锦益置业有 限公司 | - | 170,000.00 | 272,000.00 |
| 本公司 | 南通中南新世界 中心开发有限公 司 | - | 125,000.00 | 70,000.00 |
| 本公司 | 青岛中南城房地 产有限公司 | - | 60,000.00 | 60,000.00 |
| 本公司 | 上海励治房地产 开发有限公司 | - | - | 64,000.00 |
| 本公司 | 苏州天宸房地产 开发有限公司 | - | - | 13,500.00 |
| 本公司 | 太仓中南雅苑房 地产开发有限公 司 | - | 20,000.00 | 20,000.00 |
| 本公司 | 万宁中南城房地 产发展有限责任 公司 | - | 20,000.00 | 20,000.00 |
| 本公司 | 文昌中南房地产 开发有限公司 | - | 100,000.00 | 100,000.00 |
| 本公司 | 无锡中南雅苑置 地有限公司 | - | 65,000.00 | 65,000.00 |
| 本公司 | 武汉锦御中南房 地产开发有限公 司 | - | 105,000.00 | 105,000.00 |
| 本公司 | 武汉锦苑中南房 地产开发有限公 司 | - | 94,000.00 | 94,000.00 |
| 本公司 | 武汉中南锦悦房 地产开发有限公 司 | - | 74,000.00 | 74,000.00 |
| 本公司 | 如东中南锦辰房 地产开发有限公 司 | - | 30,000.00 | - |

| | | | | |
|------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 本公司 | 仁寿中南骏锦房地产开发有限公司 | - | 40,000.00 | - |
| 本公司 | 嘉兴锦启置业有限公司 | - | 15,000.00 | - |
| 本公司 | 临沂锦琴房地产开发有限公司 | - | 46,750.00 | - |
| 本公司 | 宁波经济技术开发区建宇置业有限公司 | - | 100,000.00 | - |
| 中南集团、中南城建 | 本公司 | 1,604,168.00 | 764,577.80 | 452,000.00 |
| 江苏中南建筑产业集团有限责任公司 | 本公司 | - | 30,000.00 | - |
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司 | 本公司 | - | 40,000.00 | - |
| 徐州鑫众房地产开发有限公司 | 本公司 | - | 19,800.00 | - |
| 嘉兴市嘉南置业有限公司 | 本公司 | - | 88,000.00 | - |
| 慈溪恒坤置业有限公司 | 本公司 | - | 12,834.00 | - |
| 慈溪市崇桂房地产开发有限公司 | 本公司 | - | 5,500.00 | - |
| 慈溪星坤置业有限公司 | 本公司 | - | 11,220.00 | - |
| 诸暨璟石置业有限公司 | 本公司 | - | 16,500.00 | - |
| 开封晖达中南置业有限公司 | 本公司 | - | 43,000.00 | - |
| 西安智晟达置业有限公司 | 本公司 | - | 80,000.00 | - |
| 合计 | | 3,383,662.80 | 3,781,131.80 | 3,288,600.00 |

报告期内，发行人存在为联营公司、子公司和母公司提供担保的情况。对每一笔关联担保，公司独立董事均发表意见认为，公司担保风险可控，同意为联营公司和子公司提供担保的事项。上述担保事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网进行披露。

（2）关联方委托贷款

1) 审议程序

2016年10月25日，公司第六届董事会第四十七次会议通过《关于控股股东向公司控股子公司提供委托贷款的关联交易议案》，关联股东回避了表决。独立董事发表意见认为，该交易符合公司正常业务经营的需要，有利于公司的治理，

符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及其他股东、特别是中小股东的利益的情形。该关联交易遵循了公开、自愿和诚信原则，且提交关联交易的程序合法公正，决策程序符合有关法律法规的规定。

2) 具体情况

中南建设控股子公司南京中南、苏州中南拟向公司控股股东中南城建借款，用于补充项目流动资金。南京中南拟借不超过 3 亿元，借款年利率不超过 11%，借款期限不超过 12 个月。苏州中南拟借不超过 5 亿元，借款年利率不超过 12%，借款期限不超过 12 个月。

报告期内，公司不存在向关联方提供委托贷款的情形。

(3) 向控股股东转让物业公司股权情况

2016 年 4 月 12 日，公司召开第六届董事会第三十二次会议，审议通过公司向控股股东中南城建转让其持有的江苏中南物业服务有限公司、海南中南物业服务有限公司、海门中南物业管理有限公司、安庆中南世纪城物业管理有限公司、镇江世纪城物业管理有限公司的 100% 股权和青岛中南物业管理有限公司的 48% 股权，根据天源资产评估有限公司评估报告结果，转让价格确定为 1,111.66 万元。关联董事已回避表决，公司独立董事对此事项发表了独立意见，本次关联交易金额在公司董事会审核权限内，无须提交股东大会审议。该项交易已完成。

(4) 收购南京花城房地产公司少数股东权益

为规范上市公司治理，减少关联交易和财务资助等事项的发生，2016 年 8 月 17 日，发行人召开第六届董事会第四十二次会议，审议通过公司以现金 23,000 万元人民币收购控股股东中南控股持有的南京花城房地产开发有限公司 46% 的股权。关联董事已回避表决，公司独立董事对此事项发表了独立意见，本次关联交易金额在公司董事会审核权限内，无须提交股东大会审议。该项交易已完成。

(5) 关键管理人员薪酬

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司关键管理人员报酬总额分别为 1,927.00 万元、7,331.30 万元及 6,315.00 万元。

(6) 股权激励、员工持股计划

1) 股权激励

公司于 2011 年 12 月 20 日召开 2011 年度第一次临时股东大会审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案修订稿）》，拟授予激励对象 3,000 万份股票期权，每份股票期权拥有在授权日起 4 年内的可行权日以行权价格和行权条件购买 1 股公司股票的权利。由于未满足行权条件，股票期权已失效，最终被授予的权益工具数量为零。

2) 员工持股计划

2017 年 4 月 20 日、2017 年 5 月 9 日，公司第六届董事会五十五次会议、2017 年第五次临时股东大会审议通过《关于公司 2017 年员工持股计划（草案）及其摘要的议案》，2017 年 5 月 17 日，公司第七届董事会一次会议决议审议通过《关于公司 2017 年员工持股计划（修订稿）及其摘要的议案》，因公司 2017 年第五次临时股东大会授权董事会对本次员工持股计划的部分内容进行调整，故本次员工持股计划（修订稿）及其摘要内容的修订仅需公司董事会审批即生效。员工持股计划将委托中海信托股份有限公司管理，并将全额认购由其设立的“中海信托-中南建设员工持股计划集合资金信托计划”份额。员工持股计划设立时的资金总额上限为 30,000 万元，具体金额根据实际出资缴款金额确定。

员工持股计划持有人范围：公司及下属子公司的在职员工，合计不超过 450 人，最终参加员工持股计划的员工人数及认购金额根据员工实际缴款情况确定。资金来源为员工的合法薪酬以及通过法律、行政法规允许的其他方式，不存在上市公司向员工提供财务资助或为其贷款提供担保的情形。

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

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

(7) 公司部分董事、监事参与房地产项目跟投

公司 2016 年 9 月 6 日召开第六届董事会第四十四次会议审议通过了《关于

公司部分董事、监事参与房产项目跟投暨关联交易预计的议案》。公司与跟投员工通过新设立的有限合伙企业与公司共同投资新获取土地的房地产项目，主要跟投项目均为新获取地块，按照新公司注册资本出资比例持股，本次关联交易金额为 917.96 万元。关联董事已回避表决，公司独立董事对此事项认可并发表了独立意见，本次关联交易金额在公司董事会审核权限内，无须提交股东大会审议。

（8）公司对控股子公司足额担保暨关联合作方提供反担保

公司于 2016 年 9 月 20 日召开第六届董事会第四十五次会议审议通过了《关于对公司控股子公司足额担保暨关联合作方提供反担保的关联交易的议案》。安信乾盛财富管理（深圳）有限公司委托中国工商银行股份有限公司宁波市分行向发行人控股子公司宁波菩石置业有限公司发放 7,000 万元借款，期限 1 年，年利率为 13.09%，公司为宁波菩石按协议履约提供连带责任担保，其另外股东单位上海中南菩悦企业发展有限公司分别以宁波菩石持有的土地及上海中南菩悦持有的宁波菩石股权提供反担保，宁波菩石按照担保金额的千分之五向公司支付担保费。公司独立董事对此事项认可并发表了独立意见，本次关联交易金额在公司董事会审核权限内，无须提交股东大会审议。

（9）公司控股股东向南京御锦城提供借款并受让其部分股权

公司于 2016 年 11 月 18 日召开第六届董事会第五十次会议审议通过了《关于公司控股股东向南京中南御锦城房地产开发有限公司提供借款并受让其部分股权的关联交易的议案》。公司全资子公司南京御锦城拟向公司控股股东中南控股集团有限公司借款不超过 45,100 万元，借款年利率不超过 12%，借款期限不超过 2 年。上述借款用于项目开发建设。同时发行人以现金 4,900 万元向中南集团转让公司持有的南京御锦城 49% 的股权。关联董事已回避表决，公司独立董事对此事项认可并发表了独立意见，本次关联交易金额在公司董事会审核权限内，无须提交股东大会审议。

（10）公司控股股东向南通锦益提供借款并受让其部分股权

公司于 2017 年 3 月 15 日召开第六届董事会第五十三次会议审议通过了《关于公司控股股东向南通锦益提供借款并受让其部分股权的关联交易的议案》。公司全资子公司南通锦益拟在南通获取土地，此次引入公司控股股东中南集团为投

资人，公司拟以现金 9,800 万元向中南集团转让公司持有的南通锦益置业 49% 的股权，中南集团将以股东借款的形式，在未来 3 年内南通锦益置业发展需要时，以 10% 的年利率财务资助其 20,200 万元。关联董事已回避表决，公司独立董事对此事项认可并发表了独立意见，本次关联交易已于 2017 年 4 月 6 日经公司 2017 年第三次临时股东大会审议通过。

（11）公司向控股股东支付担保费

为支持上市公司及控股子公司经营发展，中南建设控股股东中南控股及实际控制人陈锦石先生同意在 2017 年度根据本公司及控股子公司的经营需要以及金融机构的实际要求，为公司及控股子公司已签订的借款合同提供担保（具体以签订的担保合同为准），提高公司融资征信措施，降低公司融资成本。公司于 2017 年 4 月 24 日召开第六届董事会五十六次会议审议通过了《关于向控股股东支付担保费关联交易的议案》，公司同意在 2017 年度以实际接受担保金额按年费率不超过 1.0% 计算向控股股东及实际控制人支付担保费，并且 2017 年度向其支付担保费总额不超过 3,000 万元人民币。关联董事已回避表决，公司独立董事对此事项认可并发表了独立意见，本次关联交易已于 2017 年 5 月 16 日经公司 2016 年年度股东大会审议通过。

（12）公司接受控股股东及关联方 2017 年财务资助

公司于 2017 年 4 月 24 日召开第六届董事会第五十六次会议审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司关于接受公司控股股东及其关联方 2017 年度财务资助的议案》。为支持公司整体发展战略的需要，中南集团及其关联方拟通过委托贷款的方式向本公司委托借款，2017 年新增借款不超过 10 亿元整，2017 年累计借款不超过 30 亿元整，每笔借款期限不少于 1 年，借款年利率总体平均不得超过 9%。关联董事已回避表决，公司独立董事对此事项认可并发表了独立意见，本次关联交易已于 2017 年 5 月 16 日经公司 2016 年年度股东大会审议通过。

（13）公司组成联合体共同建设 PPP 项目的关联交易

公司于 2017 年 6 月 12 日召开第七届董事会三次会议审议通过了《关于组成联合体共同建设 PPP 项目的关联交易的议案》。根据《杭州大江东产业集聚区青西三路、河景路地下综合管廊工程 PPP 项目项目合同》，公司的全资子公司中南

建筑与政府方出资代表杭州大江东投资开发有限公司合资成立项目公司。其中，杭州大江东投资开发有限公司出资 20%，中南建筑出资 80%。公司的关联方中南土木承担本项目施工建设，由项目公司向中南土木支付建安费约 55,000 万元。关联董事已回避表决，公司独立董事对此事项认可并发表了独立意见，本次关联交易已于 2017 年 6 月 28 日经公司 2017 年第七次股东大会审议通过。

（14）公司向控股股东受让子公司权益

公司于 2018 年 4 月 25 日召开第七届董事会第十八次会议，会议审议通过了《关于公司出售子公司股权暨关联交易的议案》。公司于 2017 年 4 月与美国硅谷区块链公司 PEERNOVA 合作成立智链数据科技（南通）有限公司，注册资本 1,500 万美元，本公司持股比例 51%，美国硅谷区块链公司 PEERNOVA 持股比例 49%。截止 2018 年 4 月，公司累计投入金额 1,000 万元。智链致力于区块链底层技术的研发，其区块链服务平台产品目前运用于善粮味道项目。公司与公司控股股东中南控股集团有限公司拟签署《股权转让协议》，向中南控股转让智链 51% 的股权，标的股权的交易对价为 1,100 万元。关联董事已回避表决，公司独立董事对此事项认可并发表了独立意见，本次关联交易金额在公司董事会审核权限内，无须提交股东大会审议。

（15）公司接受控股股东及关联方 2018 年财务资助

公司于 2018 年 4 月 25 日召开第七届董事会第十八次会议，会议审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司关于接受公司控股股东及其关联方 2018 年度财务资助的议案》。为支持公司整体发展战略的需要，中南集团及其关联方拟通过委托贷款的方式向本公司委托借款，2018 年新增借款不超过 10 亿元整，2018 年累计借款不超过 30 亿元整，每笔借款期限为半年以上，借款年利率总体平均不得超过 9%。关联董事已回避表决，公司独立董事对此事项认可并发表了独立意见，本次关联交易已于 2018 年 5 月 18 日经公司 2017 年年度股东大会审议通过。

（16）公司 2018 年股票期权激励计划

公司分别于 2018 年 7 月 17 日和 2018 年 8 月 9 日召开七届董事会第二十四次会议和 2018 年第七次临时股东大会，会议审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公

司2018年股票期权激励计划（草案）及摘要》及《2018年股票期权激励计划实施考核管理办法》。具体内容详见刊登于2018年7月18日、2018年7月21日、2018年7月25日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的公告。本次激励计划的激励对象包括公司董事、高级管理人员以及产业集团经理层、战区董事长、总经理，首次授予共计49人。本次激励计划拟向激励对象授予的股票期权数量为23,260万份，约占本激励计划草案公告时公司股本总额370,978.8797万股的6.27%。其中首次授予21,580万份，约占本激励计划草案公告时公司股本总额的5.82%，占本激励计划股票期权授予总数的92.78%；预留1,680万份，约占本激励计划草案公告时公司股本总额的0.45%，占本激励计划股票期权授予总数的7.22%。每份股票期权在满足行权条件的情况下，拥有在有效期内以行权价格购买1股公司股票的权利。本激励计划首次授予的股票期权的行权价格为6.33元。2018年9月26日激励计划首次授予股票期权登记完成。

2019年7月11日公司2018年度分红派息方案实施完成，2019年7月18日公司第七届董事会第四十八次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的议案》，同意2018年股票期权激励计划首次授予期权的行权价格调整为6.21元/股。

2019年8月5日公司第七届董事会第四十九次会议及第七届监事会第十六次会议审议通过了《关于2018年股票期权激励计划授予预留股票期权的议案》，同意公司2018年股票期权激励计划补充授予前的授予条件已经成就，决定以2019年8月5日为授予日，向53名激励对象补充授予1,680万份股票期权，期权初始行权价格8.54元/股。

2020年8月17日公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划期权行权价格的议案》，由于公司实施2019年度分红派息方案，根据有关规定，预留授予期权的行权价格由8.54元/股调整为8.26元/股。

（17）公司受让控股股东合作投资的部分房地产业务子公司股权

公司分别于2018年12月11日和2018年12月28日召开第七届董事会召开第三十四次会议和2018年第十三次临时股东大会，会议审议通过了《关于受让控股股东合作投资的部分房地产业务子公司股权的关联交易的议案》。发行人

及其控股子公司拟受让控股股东中南控股持有的南通锦益 49% 股权，南京御锦城 14.18% 股权，南京花城 46.92% 股权，苏州锦城 39.86% 股权。交易以有关公司的评估值来确定交易价格，交易价格合计 71,618 万元。关联董事及关联股东已回避表决，公司独立董事对此事项认可并发表了独立意见。本次股权转让完成后，公司将提高在有关项目公司中的股权比例，减少与控股股东的关联交易。交易不涉及标的公司债权债务转移，交易完成后，不会导致公司合并财务报表合并范围变更。长期来看，交易有利于发行人进一步聚焦主业，加快房地产业务发展。

（18）公司 2019 年股票期权激励计划

2019 年 6 月 19 日公司 2019 年第七次临时股东大会审议通过了《2019 年股票期权激励计划（草案）及摘要》及其他相关议案，决定设立 2019 年股票期权激励计划。激励计划拟向激励对象授予的股票期权数量为 13,837 万份，其中首次授予 11,209 万份，预留 2,628 万份。本次授予的股票期权，激励对象行权需要满足公司业绩考核要求和个人业绩考核要求。对于公司业绩，行权将对分年度进行绩效考核，考核年度为 2019 年、2020 年和 2021 年，对应业绩考核目标分别为考核年度公司扣除投资性房地产应用公允价值计量模式影响后的公司合并报表归属上市公司股东的净利润相对 2017 年的增长幅度分别不低于 560%、1060% 和 1408%。激励对象只有在年度绩效满足考核要求的前提下，才能行使当期权益。

2019 年 7 月 2 日公司第七届董事会第四十七次会议及第七届监事会第十五次会议审议通过了《关于向 2019 年股票期权激励计划首次授予股票期权的议案》，同意公司 2019 年股票期权激励计划首次授予的条件已经成就，决定以 2019 年 7 月 2 日为授予日，向 486 名激励对象授予 11,209 万份股票期权，期权初始行权价格 8.49 元/股。

2019 年 7 月 11 日公司 2018 年度分红派息方案实施完成，2019 年 7 月 18 日公司第七届董事会第四十八次会议审议通过了《关于调整 2018 年和 2019 年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的议案》，同意将 2019 年股票期权激励计划首次授予期权的行权价格调整为 8.37 元/股。2019 年 8 月 6 日激励计划首次授予股票期权登记完成。

2020 年 1 月 20 日公司第七届董事会第五十八次会议及第七届监事会第二十

次会议审议通过了《关于 2019 年股票期权激励计划授予部分预留期权的议案》，同意公司 2019 年计划期权补充授予的条件已经成就，决定以 2020 年 1 月 20 日为授予日，向 89 名激励对象补充授予 2,089 万份股票期权，期权初始行权价格 9.83 元/股。

（19）公司向控股股东出售子公司股权及购买控股股东持有的子公司股权

公司于 2019 年 9 月 27 日召开第七届董事会第五十二次会议，会议审议通过了《关于出售苏州中南中心的关联交易议案》及《关于购买中南珂缔缘体育文化产业有限公司及南通中南产城发展有限公司股权的关联交易议案》。公司与控股股东签订《股权转让协议》向中南控股转让公司持有的苏州中南中心投资建设有限公司（简称“标的公司”）100%股权，标的股权的交易对价为 44,114.03 万元。为了推动南通海门足球小镇配套地块项目的发展，公司拟购买控股股东中南控股持有的中南珂缔缘体育文化产业有限公司 100%股权和南通中南产城发展有限公司 100%股权。基于上海立信资产评估有限公司评估值，购买中南珂缔缘 100%股权的价格拟定为 7,320.28 万元，购买中南产城 100%股权的价格拟定为 0 元。董事会审议时关联董事已回避表决，公司独立董事对此事项认可并发表了独立意见。本次关联交易已于 2019 年 10 月 31 日经公司 2019 年第十二次临时股东大会审议通过。

（20）公司购买控股股东持有的子公司股权

公司于 2019 年 11 月 20 日召开第七届董事会第五十六次会议，会议审议通过了《关于收购潍坊锦琴股权的关联交易议案》。公司全资子公司青岛中南世纪城房地产业投资有限公司（简称“青岛世纪城”）拟购买公司控股股东中南控股的全资子公司上海中南金石企业管理有限公司持有的潍坊锦琴房地产开发有限公司 100%股权。根据以 2019 年 10 月 31 日为基准日的评估报告，潍坊锦琴 100%股权的评估值为 1,015.96 万元，此外潍坊锦琴有 22,493.45 万元股东借款需要偿还，因此潍坊锦琴 100%股权承债收购总对价拟确定为 23,509.41 万元。董事会审议时关联董事已回避表决，公司独立董事对此事项认可并发表了独立意见。本次关联交易已于 2019 年 12 月 6 日经公司 2019 年第十三次临时股东大会审议通过。

2020 年 2 月 28 日公司召开第七届董事会第六十次会议，经过全体独立董事

的一致同意后，公司聘请具有从事证券、期货相关业务资格的独立第三方上海立信资产评估有限公司（简称“上海立信”）对惠州路劲汇通股权价值进行了评估。根据以 2019 年 12 月 31 日为基准日的评估报告，惠州路劲汇通 100% 股权的评估值为 2,530.31 万元。基于评估值，购买惠州路劲汇通 97% 股权的价格拟定为 2,454.40 万元。

2020 年 8 月 17 日公司召开第八届董事会第五次会议，经过全体独立董事的一致同意后，中南新世界投资青岛茂润有限合伙份额，认缴出资 147,700 万元，按照执行事务合伙人发出的缴付出资通知以自有资金一次性或分次缴付出资；宁波中璟以公允价格现金 1,000 万元向青岛茂润出让其持有的诸暨璟润 100% 股权；公司未来以实际投资金额以及根据实际投资时间和年化回报率按日计息的溢价价款（最高不超过 43,072 万元），在首个青岛茂润投资款发放日起满 18 个月之日以现金方式履行回购诸暨璟润 100% 股权义务。

2020 年 9 月 18 日公司召开第八届董事会第六次会议，会议审议通过了公司以 200 万元向公司控股股东中南控股集团有限公司转让南通中南谷投资管理有限公司 100% 股权。截至 2020 年 12 月 25 日，公司已收到全部交易款，有关股权已完成过户。

3、关联方应收应付款项

（1）应收款项

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|------|------------------|----------|----------|----------|
| 应收账款 | 商丘瑞海置业有限公司 | 6,671.80 | 1,195.50 | - |
| 应收账款 | 嘉兴市嘉南置业有限公司 | 6,491.42 | - | - |
| 应收账款 | 南通市华玺房地产有限公司 | 5,591.43 | 2,024.28 | - |
| 应收账款 | 昆明中樾置业有限公司 | 5,279.33 | 1,234.33 | - |
| 应收账款 | 商丘海玥置业有限公司 | 5,007.69 | 1,033.60 | - |
| 应收账款 | 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | 4,926.62 | 3,485.45 | - |
| 应收账款 | 武汉中南锦悦房地产开发有限公司 | 4,606.98 | 4,992.06 | - |
| 应收账款 | 南通锦拓置业有限公司 | 4,482.62 | 1,417.60 | - |
| 应收账款 | 南通市碧桂园城东置业有限公司 | 4,205.62 | 2,349.09 | - |
| 应收账款 | 南京锦凡置业有限公司 | 3,929.23 | - | - |
| 应收账款 | 佛山昱辰房地产开发有限公司 | 3,825.57 | 2,406.99 | - |
| 应收账款 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 3,255.90 | 4,245.93 | - |
| 应收账款 | 海门锦嘉置业有限公司 | 2,571.44 | 2,413.63 | 323.57 |
| 应收账款 | 苏州开平房地产开发有限公司 | 2,489.34 | 5,509.61 | 4,825.97 |

| | | | | |
|-------|----------------------|-----------|------------|-----------|
| 应收账款 | 海门市鼎熹置业有限公司 | 2,095.52 | 395.54 | - |
| 应收账款 | 海门锦邦置业有限公司 | 2,024.81 | 492.07 | - |
| 应收账款 | 青岛中南锦程房地产有限公司 | 1,938.71 | 2,387.06 | - |
| 应收账款 | 绵阳中南金石置业有限公司 | 1,661.03 | - | - |
| 应收账款 | 阜南中南新路投资有限责任公司 | 1,243.12 | - | - |
| 应收账款 | 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 876.45 | 1,370.86 | 125.11 |
| 应收账款 | 南通中南高科产业园管理有限公司 | 812.46 | 752.39 | 1,011.07 |
| 应收账款 | 南通市华昌房地产有限公司 | 634.81 | - | - |
| 应收账款 | 江苏中南建设装饰有限公司 | 605.05 | 1,047.84 | - |
| 应收账款 | 上海绿地奉瑞置业有限公司 | 432.06 | - | - |
| 应收账款 | 淮安亿鸿房地产开发有限公司 | 415.16 | - | - |
| 应收账款 | 中南控股集团有限公司 | 391.07 | - | - |
| 应收账款 | 海门市海诚置业有限公司 | 231.60 | - | - |
| 应收账款 | 苏州天宸房地产开发有限公司 | 229.83 | 76.34 | - |
| 应收账款 | 慈溪合翔置业有限公司 | - | 250.00 | - |
| 应收账款 | 慈溪恒坤置业有限公司 | - | 205.92 | - |
| 应收账款 | 江苏中南物业服务有限公司 | - | - | 76.39 |
| 应收账款 | 常熟中南香缇苑房地产有限公司 | - | - | 212.61 |
| 应收账款 | 其他关联方零星应收账款 | 1,738.49 | 1,718.47 | 172.92 |
| 预付账款 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 14,072.69 | 4,444.85 | - |
| 预付账款 | 江苏建银商业保理有限公司 | 4,939.38 | 87.60 | - |
| 预付账款 | 唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司 | 1,893.72 | - | - |
| 预付账款 | 江苏神宇集成房屋有限公司 | 959.01 | 1,284.44 | 1,140.36 |
| 预付账款 | 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 738.00 | 3,261.30 | 3,963.20 |
| 预付账款 | 江苏中南建设装饰有限公司 | 346.47 | - | 588.39 |
| 预付账款 | 烟台锦德置业有限公司 | 328.21 | - | - |
| 预付账款 | 江苏中南物业服务有限公司 | 318.84 | 203.17 | 1,256.85 |
| 预付账款 | 南通飞宇电器设备有限公司 | 659.86 | 1,921.37 | 2,292.26 |
| 预付账款 | 南通中南文体产业有限公司 | - | 1,412.44 | 1,350.08 |
| 预付账款 | 江苏环宇建筑设备制造有限公司 | - | 910.59 | 3,010.12 |
| 预付账款 | 上海中南汉堃项目管理有限公司 | - | 512.98 | - |
| 预付账款 | 青岛中南物业管理有限公司 | - | 455.39 | 954.14 |
| 预付账款 | 海门中南物业管理有限公司 | - | 287.72 | 234.77 |
| 预付账款 | 海南中南物业服务有限公司 | - | 243.11 | - |
| 预付账款 | 江苏中南慈善基金会 | - | 240.00 | 353.00 |
| 预付账款 | 宿州碧盈房地产开发有限公司 | - | - | 20,144.00 |
| 预付账款 | 南通锦力置业有限公司 | - | - | 5,464.09 |
| 预付账款 | 青岛易辰房地产经纪有限公司 | - | - | 1,168.04 |
| 预付账款 | 南通中南建工装饰装璜有限公司 | - | - | 285.04 |
| 预付账款 | 其他关联方零星预付账款 | 103.59 | 174.22 | 110.09 |
| 其他应收款 | 南京锦安中垠房地产开发有限公司 | 96,519.17 | 149,153.60 | 33,229.99 |
| 其他应收款 | 南通华璞置业有限公司 | 80,504.91 | - | - |
| 其他应收款 | 海门锦融房地产开发有限公司 | 77,420.50 | 77,420.50 | 81,449.50 |
| 其他应收款 | 云南嘉卓房地产开发有限公司 | 76,549.38 | 84,117.47 | - |
| 其他应收款 | 沈阳中南屹盛房地产开发有限公司 | 71,187.08 | 70,015.13 | - |
| 其他应收款 | 武汉中南锦悦房地产开发有限公司 | 64,294.87 | 32,037.21 | - |
| 其他应收款 | 徐州璟悦房地产开发有限公司 | 62,551.40 | - | - |

| | | | | |
|-------|------------------|-----------|-----------|-----------|
| 其他应收款 | 成都世纪中南房地产开发有限公司 | 50,778.19 | 52,778.60 | 96,392.16 |
| 其他应收款 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 47,394.71 | 10,367.43 | - |
| 其他应收款 | 昆明中樾置业有限公司 | 46,206.39 | 44,373.16 | 67,279.39 |
| 其他应收款 | 如皋锦瑞置业有限公司 | 39,279.09 | - | - |
| 其他应收款 | 海门市海诚置业有限公司 | 37,959.79 | - | - |
| 其他应收款 | 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司 | 36,684.91 | 46,135.97 | - |
| 其他应收款 | 台州卓舜房地产开发有限公司 | 35,597.43 | 1,272.15 | - |
| 其他应收款 | 常熟市南碧房地产开发有限公司 | 35,448.87 | 23,918.87 | 39,381.37 |
| 其他应收款 | 重庆金南盛唐房地产开发有限公司 | 34,964.89 | - | - |
| 其他应收款 | 佛山雅旭房地产开发有限公司 | 32,982.28 | 51,951.67 | - |
| 其他应收款 | 丽水市锦侨置业有限公司 | 32,609.00 | 30,000.00 | - |
| 其他应收款 | 苏州中南中心投资建设有限公司 | 30,514.94 | - | - |
| 其他应收款 | 淮安市锦熙置业有限公司 | 30,405.50 | - | - |
| 其他应收款 | 连云港华玺房地产有限公司 | 30,333.22 | 28,785.22 | - |
| 其他应收款 | 金华锦海置业有限公司 | 29,671.21 | 42,529.05 | - |
| 其他应收款 | 开封晖达中南置业有限公司 | 28,494.25 | 25,403.17 | - |
| 其他应收款 | 宿州碧盈房地产开发有限公司 | 28,108.54 | 22,403.41 | - |
| 其他应收款 | 佛山昱辰房地产开发有限公司 | 27,920.00 | 47,264.33 | 9,000.00 |
| 其他应收款 | 嘉兴卓达房地产开发有限公司 | 26,199.86 | - | - |
| 其他应收款 | 如东港瑞置业有限公司 | 26,111.99 | - | - |
| 其他应收款 | 济宁锦琴房地产开发有限公司 | 24,247.03 | 24,589.74 | - |
| 其他应收款 | 湘潭长厦锦城房地产开发有限公司 | 24,035.84 | 39,235.84 | - |
| 其他应收款 | 湖州锦驭置业有限公司 | 23,928.30 | - | - |
| 其他应收款 | 张家港锦裕置地有限公司 | 23,644.22 | 23,704.88 | - |
| 其他应收款 | 杭州嘉正置业有限公司 | 23,388.81 | 23,475.77 | - |
| 其他应收款 | 海宁鸿翔锦昱置业有限公司 | 22,571.50 | - | - |
| 其他应收款 | 上海锦顶企业管理有限公司 | 22,044.73 | - | - |
| 其他应收款 | 诸暨璟铭房地产有限公司 | 21,849.37 | - | - |
| 其他应收款 | 梅州中南昱晟房地产开发有限公司 | 20,000.00 | 22,000.00 | - |
| 其他应收款 | 绍兴锦嘉置业有限公司 | 19,878.02 | 21,281.72 | - |
| 其他应收款 | 潍坊市中南锦城房地产开发有限公司 | 19,856.75 | 19,847.52 | - |
| 其他应收款 | 台州卓鑫房地产开发有限公司 | 19,114.32 | 19,114.32 | - |
| 其他应收款 | 上海绿地奉瑞置业有限公司 | 18,061.77 | 18,945.83 | 34,958.95 |
| 其他应收款 | 南京中南融创置业有限公司 | 17,361.65 | 2,361.65 | 36,787.36 |
| 其他应收款 | 如东港达置业有限公司 | 14,697.79 | - | - |
| 其他应收款 | 淮安市和锦置业有限公司 | 14,344.96 | - | - |
| 其他应收款 | 宁波杭州湾新区海阁置业有限公司 | 14,157.43 | 23,312.99 | - |
| 其他应收款 | 徐州颐宁置业有限公司 | 14,105.43 | 13,976.12 | - |
| 其他应收款 | 杭州惠眼投资管理有限公司 | 13,625.45 | 20,765.45 | - |
| 其他应收款 | 南通君之地置业有限公司 | 12,661.60 | 12,661.60 | - |
| 其他应收款 | 南通欣和置业有限公司 | 11,725.88 | - | - |
| 其他应收款 | 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | 11,579.94 | - | 38,402.71 |
| 其他应收款 | 南通锦力置业有限公司 | 10,825.20 | 12,161.20 | - |
| 其他应收款 | 扬州颐诚置业有限公司 | 15,516.75 | 37,659.55 | - |
| 其他应收款 | 海门锦腾置业有限公司 | 10,653.63 | - | - |
| 其他应收款 | 淄博锦城房地产开发有限公司 | 10,436.48 | 22,498.54 | - |
| 其他应收款 | 上海爵叙置业有限公司 | 10,274.23 | 1,774.23 | - |

| | | | | |
|-------|----------------------|----------|-----------|----------|
| 其他应收款 | 镇江恒润房地产开发有限公司 | 9,924.74 | 8,149.74 | - |
| 其他应收款 | 杭州水胜鑫房地产开发有限公司 | 9,672.23 | 7,906.23 | - |
| 其他应收款 | 抚顺盛华邦房地产开发有限公司 | 9,576.10 | - | - |
| 其他应收款 | 邹城市锦尚置业有限公司 | 9,010.18 | 19,193.54 | - |
| 其他应收款 | 慈溪星坤置业有限公司 | 8,777.17 | 2,523.67 | - |
| 其他应收款 | 淮安亿鸿房地产开发有限公司 | 8,230.00 | 8,024.77 | - |
| 其他应收款 | 邳州锦道房地产开发有限公司 | 8,132.03 | 31,324.85 | - |
| 其他应收款 | 张家港智茂置业有限公司 | 7,951.90 | - | - |
| 其他应收款 | 海门市海康置业有限公司 | 7,922.76 | - | - |
| 其他应收款 | 沈阳金辰企业管理有限公司 | 7,778.25 | 7,809.67 | - |
| 其他应收款 | 宁波永姚置业有限公司 | 7,281.50 | 10,181.50 | - |
| 其他应收款 | 滨州市碧桂园房地产开发有限公司 | 6,918.65 | 19,168.65 | - |
| 其他应收款 | 沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司 | 6,758.17 | - | - |
| 其他应收款 | 中南控股集团有限公司 | 6,610.68 | - | - |
| 其他应收款 | 嘉兴荣坤置业有限公司 | 6,541.33 | 540.44 | - |
| 其他应收款 | 慈溪市金桂置业有限公司 | 6,321.29 | 14,529.29 | - |
| 其他应收款 | 淮安世海房地产开发有限公司 | 5,950.00 | 5,950.00 | - |
| 其他应收款 | 杭州昌益商务信息咨询有限公司 | 5,865.00 | 6,855.00 | - |
| 其他应收款 | 宿迁中南新世界房地产开发有限公司 | 5,644.92 | 5,344.92 | - |
| 其他应收款 | 淮安昱成房地产开发有限公司 | 5,609.72 | - | - |
| 其他应收款 | 嘉兴市嘉南置业有限公司 | 5,451.72 | 19,722.07 | - |
| 其他应收款 | 海宁鸿翔锦元置业有限公司 | 5,219.08 | - | - |
| 其他应收款 | 丽水缙溪置业有限公司 | 5,001.30 | - | - |
| 其他应收款 | 华晟地产开发（深圳）有限公司 | 4,862.37 | - | - |
| 其他应收款 | 宁波盛锐房地产开发有限公司 | 4,717.65 | 9,092.65 | - |
| 其他应收款 | 天津骏友房地产信息咨询有限公司 | 4,461.27 | 4,461.27 | - |
| 其他应收款 | 南通弘创置业有限公司 | 4,352.32 | 7,349.32 | 4,456.48 |
| 其他应收款 | 上海南尚置业有限公司 | 4,058.54 | 2,258.54 | - |
| 其他应收款 | 许昌市昱恒房地产开发有限公司 | 3,917.52 | 28,131.28 | - |
| 其他应收款 | 徐州颐居置业有限公司 | 3,742.93 | 3,476.38 | - |
| 其他应收款 | 昆山蓝溪房产开发有限公司 | 3,707.33 | - | - |
| 其他应收款 | 平嘉（深圳）投资有限公司 | 3,600.00 | - | - |
| 其他应收款 | 平熙（深圳）投资有限公司 | 3,600.00 | - | - |
| 其他应收款 | 嘉兴蓝城开发建设有限公司 | 3,335.13 | - | - |
| 其他应收款 | 杭州圆盛企业管理有限责任公司 | 2,925.13 | - | - |
| 其他应收款 | 新疆天宇盛世房地产开发有限公司 | 2,770.00 | - | - |
| 其他应收款 | 文昌假日管理有限公司 | 2,606.57 | 2,606.57 | 2,606.57 |
| 其他应收款 | 重庆西联锦房地产开发有限公司 | 2,088.76 | 9,021.02 | - |
| 其他应收款 | 中南控股集团（上海）资产管理有限公司 | 2,000.35 | 51.49 | - |
| 其他应收款 | 镇江虹孚置业有限公司 | 1,887.50 | 6,890.50 | - |
| 其他应收款 | 邳州珍宝岛房地产有限公司 | 1,837.52 | 3,837.52 | - |
| 其他应收款 | 郑州锦冠博澳房地产开发有限公司 | 1,647.45 | 1,647.45 | - |
| 其他应收款 | 滁州中南运达投资基金合伙企业（有限合伙） | 1,500.00 | 1,500.00 | - |
| 其他应收款 | 江苏中南物业服务有限公司 | 1,155.65 | 924.56 | - |
| 其他应收款 | 太仓市鑫珩房地产开发有限公司 | 1,144.57 | 1,144.57 | - |
| 其他应收款 | 南通中南体育会展中心管理有限公司 | 1,077.49 | 1,077.49 | 1,084.33 |
| 其他应收款 | 宁波盛朗房地产开发有限公司 | 1,040.19 | 800.19 | - |

| | | | | |
|-------|---------------------|--------|------------|-----------|
| 其他应收款 | 台州璟仑置业有限公司 | 908.79 | 20,231.79 | - |
| 其他应收款 | 嘉兴锦启置业有限公司 | 855.41 | 855.41 | - |
| 其他应收款 | 淮南嘉华房地产开发有限公司 | 800.00 | 26,204.83 | - |
| 其他应收款 | 南通中南高科产业园管理有限公司 | 798.87 | 781.20 | 688.97 |
| 其他应收款 | 余姚锦好置业有限公司 | 685.63 | 26,060.94 | - |
| 其他应收款 | 南通飞宇电器设备有限公司 | 685.62 | 685.78 | 513.57 |
| 其他应收款 | 南通中南工业投资有限责任公司 | 551.84 | 524.35 | - |
| 其他应收款 | 中南（深圳）房地产开发有限公司 | 480.71 | 122.39 | - |
| 其他应收款 | 江苏格雷斯特体育文化传播有限公司 | 442.74 | 1,524.00 | - |
| 其他应收款 | 盐城市金碧房地产开发有限公司 | 311.22 | 10,711.22 | - |
| 其他应收款 | 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 268.84 | 170.22 | - |
| 其他应收款 | 江苏环宇建筑设备制造有限公司 | 263.67 | 325.39 | 11,838.48 |
| 其他应收款 | 无锡泓石高科发展有限公司 | 215.06 | - | - |
| 其他应收款 | 深圳中南锦城投资有限公司 | 206.70 | 324.23 | - |
| 其他应收款 | 威海市星樾房地产开发有限公司 | 187.50 | 32,199.78 | - |
| 其他应收款 | 徐州锦熙房地产开发有限公司 | 108.30 | 39,600.00 | - |
| 其他应收款 | 上海中南金石企业管理有限公司 | 105.23 | 201.73 | - |
| 其他应收款 | 烟台锦辰房地产开发有限公司 | 97.64 | 2,321.03 | - |
| 其他应收款 | 南通锦拓置业有限公司 | 85.00 | 14,463.71 | - |
| 其他应收款 | 青岛中南物业管理有限公司 | 63.99 | 227.11 | 144.95 |
| 其他应收款 | 江苏中南慈善基金会 | 43.00 | 4,104.51 | 4,448.61 |
| 其他应收款 | 重庆首铭房地产开发有限公司 | 42.88 | 4,950.27 | - |
| 其他应收款 | 南通万鹏房地产有限公司 | 26.00 | 2,902.36 | 4,157.06 |
| 其他应收款 | 海门市鼎熹置业有限公司 | 20.00 | 30,516.91 | - |
| 其他应收款 | 南通锦慧置业有限公司 | 12.00 | 69,226.13 | - |
| 其他应收款 | 重庆福奥房地产开发有限公司 | 5.13 | 6,589.17 | - |
| 其他应收款 | 南通锦海建筑工程有限公司 | - | 285.12 | 285.12 |
| 其他应收款 | 西安智晟达置业有限公司 | - | 100,253.35 | - |
| 其他应收款 | 绍兴惠中房地产开发有限公司 | - | 85,487.32 | - |
| 其他应收款 | 商丘老街坊置业有限公司 | - | 53,194.25 | - |
| 其他应收款 | 宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司 | - | 39,236.77 | - |
| 其他应收款 | 南通卓煜房地产开发有限公司 | - | 25,603.40 | - |
| 其他应收款 | 苏州昌尊置业有限公司 | - | 20,953.67 | - |
| 其他应收款 | 邯郸市锦光房地产开发有限公司 | - | 17,884.83 | - |
| 其他应收款 | 常山广和置业有限公司 | - | 15,710.29 | - |
| 其他应收款 | 诸暨璟汇房地产有限公司 | - | 13,709.61 | - |
| 其他应收款 | 余姚荣恒置业有限公司 | - | 10,909.81 | - |
| 其他应收款 | 临沂锦拓房地产开发有限公司 | - | 10,716.80 | - |
| 其他应收款 | 南通市腾龙置业有限公司 | - | 9,856.75 | - |
| 其他应收款 | 徐州鑫众房地产开发有限公司 | - | 8,814.43 | 21,585.43 |
| 其他应收款 | 镇江颐发房地产开发有限公司 | - | 8,206.73 | - |
| 其他应收款 | 南通锦跃置业有限公司 | - | 8,075.67 | - |
| 其他应收款 | 诸暨璟石置业有限公司 | - | 7,616.26 | - |
| 其他应收款 | 青岛中梁宏置业有限公司 | - | 7,159.68 | - |
| 其他应收款 | 瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司 | - | 5,494.31 | - |
| 其他应收款 | 北京城建中南市政工程有限公司 | - | 5,359.43 | - |
| 其他应收款 | 天津欣碧房地产开发有限公司 | - | 4,905.91 | - |

| | | | | |
|-------|----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 其他应收款 | 南通市锦洲置业有限公司 | - | 4,829.08 | - |
| 其他应收款 | 上海锦泾置业有限公司 | - | 4,708.10 | - |
| 其他应收款 | 慈溪恒坤置业有限公司 | - | 4,340.11 | - |
| 其他应收款 | 济宁中南英特力置业有限公司 | - | 2,912.54 | - |
| 其他应收款 | 安宁中南云璟房地产开发有限公司 | - | 2,530.44 | - |
| 其他应收款 | 镇江颐润中南置业公司 | - | 2,015.38 | - |
| 其他应收款 | 云南嘉逊房地产开发有限公司 | - | 1,584.87 | - |
| 其他应收款 | 慈溪市崇桂房地产开发有限公司 | - | 1,410.80 | - |
| 其他应收款 | 张家港当代青禾置业有限公司 | - | 1,196.40 | - |
| 其他应收款 | 南通锦隆置业有限公司 | - | 1,152.36 | - |
| 其他应收款 | 太和县冠南置业有限公司 | - | 600.00 | - |
| 其他应收款 | 宁波光凯房地产开发有限公司 | - | 300.00 | - |
| 其他应收款 | 上海中南汉堃项目管理有限公司 | - | 211.10 | - |
| 其他应收款 | 唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司 | - | - | 197.86 |
| 其他应收款 | 上海励治房地产开发有限公司 | - | - | 18,840.00 |
| 其他应收款 | 西安伍雄置业有限公司 | - | - | 12,000.00 |
| 其他应收款 | 常熟市共筑房地产有限公司 | - | - | 5,555.00 |
| 其他应收款 | 江苏神宇集成房屋有限公司 | - | - | 4,997.90 |
| 其他应收款 | 宁波菩石置业有限公司 | - | - | 3,929.00 |
| 其他应收款 | 青岛中南置业有限公司 | - | - | 2,630.29 |
| 其他应收款 | 上海中南源地股权投资基金管理有限公司 | - | - | 2,119.38 |
| 其他应收款 | 苏州天宸房地产开发有限公司 | - | - | 1,469.33 |
| 其他应收款 | 海门锦嘉置业有限公司 | - | - | 1,225.00 |
| 其他应收款 | 苏州开平房地产开发有限公司 | - | - | 718.89 |
| 其他应收款 | 上海莘齐实业有限公司 | - | - | 491.00 |
| 其他应收款 | 海南中南物业服务有限公司 | - | - | 366.49 |
| 其他应收款 | 中南城市建设投资有限公司 | - | - | 215.80 |
| 其他应收款 | 其他关联方零星其他应收款 | 1,519.24 | 1,102.88 | 372.51 |
| | 合计 | 2,028,280.35 | 2,291,385.68 | 592,881.52 |

(2) 应付项目

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|------|------------------|-----------|----------|----------|
| 应付账款 | 江苏建银商业保理有限公司 | 57,696.76 | 1,347.54 | - |
| 应付账款 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 31,143.78 | 2,211.33 | - |
| 应付账款 | 江苏中南建筑装饰有限公司 | 10,614.74 | 5,190.30 | 7,942.61 |
| 应付账款 | 南通飞宇电器设备有限公司 | 5,574.44 | 2,339.03 | 1,920.36 |
| 应付账款 | 江苏中南物业服务有限公司 | 5,355.25 | 3,005.01 | 6,418.14 |
| 应付账款 | 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 5,112.94 | 4,823.46 | - |
| 应付账款 | 江苏环宇建筑设备制造有限公司 | 3,212.14 | 2,545.06 | 971.24 |
| 应付账款 | 徐州锦熙房地产开发有限公司 | 2,759.42 | - | - |
| 应付账款 | 青岛中南物业管理有限公司 | 1,801.78 | 1,672.13 | 518.08 |
| 应付账款 | 中南控股集团有限公司 | 1,160.15 | 1,142.26 | 1,140.48 |
| 应付账款 | 江苏中南模板科技有限公司 | 1,097.51 | - | - |
| 应付账款 | 江苏中南锦程工程咨询有限公司 | 545.09 | 149.96 | - |
| 应付账款 | 南通中南工业投资有限责任公司 | 502.09 | 492.18 | 578.25 |

| | | | | |
|-------|----------------------|------------|-----------|-----------|
| 应付账款 | 北京城建中南市政工程有限公司 | 410.69 | 610.42 | - |
| 应付账款 | 海南中南物业服务服务有限公司 | 352.35 | 332.83 | 5.39 |
| 应付账款 | 上海吾庐建设工程咨询有限公司 | 232.05 | 55.00 | - |
| 应付账款 | 江苏神宇集成房屋有限公司 | 220.50 | 241.52 | 4,169.34 |
| 应付账款 | 上海锦启科技有限公司 | 213.70 | 92.91 | - |
| 应付账款 | 中南城建（北京）机械施工有限公司 | - | 1,011.64 | - |
| 应付账款 | 唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司 | - | 259.07 | - |
| 应付账款 | 北京城建中南岩土工程有限公司 | - | - | 3,550.70 |
| 应付账款 | 南通中南文体产业有限公司 | - | - | 142.33 |
| 应付账款 | 南通中南建工装饰装璜有限公司 | - | - | 453.86 |
| 应付账款 | 其他关联方零星应付账款 | 444.98 | 608.36 | 179.72 |
| 预收账款 | 南通灵源电力设备有限公司 | 860.00 | 360.00 | 70.00 |
| 预收账款 | 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | 397.34 | - | - |
| 预收账款 | 淮安昱成房地产开发有限公司 | 322.01 | - | - |
| 预收账款 | 南通港华置业有限公司 | 203.04 | - | - |
| 预收账款 | 苏州开平房地产开发有限公司 | - | 226.96 | - |
| 预收账款 | 济宁锦琴房地产开发有限公司 | - | 201.34 | - |
| 预收账款 | 南通中南工业投资有限责任公司 | - | - | 65.07 |
| 预收账款 | 中南控股集团有限公司 | - | - | 30.00 |
| 预收账款 | 上海锦启科技有限公司 | - | - | 0.02 |
| 预收账款 | 南通飞宇电器设备有限公司 | - | - | 0.21 |
| 预收账款 | 江苏神宇集成房屋有限公司 | - | - | 0.08 |
| 预收账款 | 海门中南物业管理有限公司 | - | - | 0.42 |
| 预收账款 | 上海锦启 | - | - | 0.02 |
| 预收账款 | 江苏神宇集成 | - | - | 0.42 |
| 预收账款 | 其他关联方零星预收账款 | 471.82 | 312.04 | |
| 其他应付款 | 海门锦邦置业有限公司 | 134,202.09 | 54,202.41 | - |
| 其他应付款 | 苏州昌尊置业有限公司 | 97,030.56 | - | - |
| 其他应付款 | 海门锦融房地产开发有限公司 | 73,391.00 | 78,091.50 | 46,965.50 |
| 其他应付款 | 苏州开平房地产开发有限公司 | 66,814.38 | 71,258.70 | 52,896.80 |
| 其他应付款 | 南通锦慧置业有限公司 | 65,978.53 | - | - |
| 其他应付款 | 丽水市锦侨置业有限公司 | 65,211.25 | - | - |
| 其他应付款 | 昆明中樾置业有限公司 | 64,976.36 | 62,212.59 | 144.31 |
| 其他应付款 | 南通锦德置业有限公司 | 61,887.96 | 20,579.00 | - |
| 其他应付款 | 南通市碧桂园城东置业有限公司 | 44,464.50 | 73,120.43 | 63,220.43 |
| 其他应付款 | 上海励治房地产开发有限公司 | 42,802.00 | 44,080.00 | - |
| 其他应付款 | 徐州锦川房地产开发有限公司 | 37,615.92 | 12,065.92 | - |
| 其他应付款 | 太仓彤光房地产开发有限公司 | 37,411.41 | - | - |
| 其他应付款 | 宁波世茂悦盈置业有限公司 | 35,311.84 | 8,944.25 | - |
| 其他应付款 | 常熟中置房地产有限公司 | 35,285.83 | 39,920.83 | 51,295.83 |
| 其他应付款 | 潍坊市中南锦城房地产开发有限公司 | 33,570.93 | 2,933.76 | - |
| 其他应付款 | 南通弘晏房地产有限公司 | 32,414.21 | 44,499.73 | 49,528.03 |
| 其他应付款 | 商丘老街坊置业有限公司 | 28,860.75 | - | - |
| 其他应付款 | 常熟中南香缇苑房地产有限公司 | 28,675.90 | 45,531.30 | 45,531.30 |
| 其他应付款 | 沈阳中南屹盛房地产开发有限公司 | 28,324.39 | 9,325.99 | - |
| 其他应付款 | 南通锦恒置业有限公司 | 28,101.14 | 29,661.14 | 31,904.61 |
| 其他应付款 | 济宁锦琴房地产开发有限公司 | 26,865.75 | 18,549.98 | - |

| | | | | |
|-------|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| 其他应付款 | 台州卓舜房地产开发有限公司 | 23,100.00 | - | - |
| 其他应付款 | 海门锦嘉置业有限公司 | 21,878.71 | 27,603.71 | 10,487.31 |
| 其他应付款 | 南通市腾龙置业有限公司 | 20,243.25 | - | - |
| 其他应付款 | 烟台锦辰房地产开发有限公司 | 19,060.76 | - | - |
| 其他应付款 | 诸暨璟汇房地产有限公司 | 18,710.18 | - | - |
| 其他应付款 | 抚顺盛华邦房地产开发有限公司 | 18,448.27 | - | - |
| 其他应付款 | 宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司 | 17,259.23 | - | - |
| 其他应付款 | 淮安亿鸿房地产开发有限公司 | 17,193.33 | 16,902.13 | - |
| 其他应付款 | 徐州鑫众房地产开发有限公司 | 16,922.57 | - | - |
| 其他应付款 | 上海中南菩悦企业发展有限公司 | 16,800.00 | 13,000.00 | - |
| 其他应付款 | 徐州骏茂房地产开发有限公司 | 16,138.74 | 454.53 | - |
| 其他应付款 | 徐州锦熙房地产开发有限公司 | 15,300.00 | - | - |
| 其他应付款 | 镇江颐润中南置业公司 | 14,940.56 | 1,417.36 | - |
| 其他应付款 | 佛山雅旭房地产开发有限公司 | 13,962.54 | - | - |
| 其他应付款 | 开封晖达中南置业有限公司 | 13,742.90 | 12,640.54 | - |
| 其他应付款 | 太仓中南雅苑房地产开发有限公司 | 13,438.82 | 10,228.82 | 15,478.82 |
| 其他应付款 | 云南嘉迹房地产开发有限公司 | 12,943.63 | - | - |
| 其他应付款 | 台州卓鑫房地产开发有限公司 | 12,555.00 | 5,850.00 | - |
| 其他应付款 | 威海市星樾房地产开发有限公司 | 12,028.66 | - | - |
| 其他应付款 | 南通市华昌房地产有限公司 | 11,900.00 | 11,900.00 | 299.60 |
| 其他应付款 | 常熟万中城房地产有限公司 | 11,707.55 | 26,562.20 | 26,717.20 |
| 其他应付款 | 瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司 | 11,655.00 | 1,024.41 | - |
| 其他应付款 | 诸暨璟石置业有限公司 | 11,620.55 | - | - |
| 其他应付款 | 郑州锦冠博澳房地产开发有限公司 | 11,202.64 | 11,200.28 | - |
| 其他应付款 | 南通市锦洲置业有限公司 | 10,202.32 | 285.46 | - |
| 其他应付款 | 淮安世海房地产开发有限公司 | 9,982.25 | 6,820.00 | - |
| 其他应付款 | 张家港当代青禾置业有限公司 | 8,643.66 | - | - |
| 其他应付款 | 梅州中南昱晟房地产开发有限公司 | 8,600.00 | - | - |
| 其他应付款 | 南通市碧桂园新区置业有限公司 | 8,445.69 | 8,445.69 | 7,480.00 |
| 其他应付款 | 淄博锦城房地产开发有限公司 | 8,400.00 | - | - |
| 其他应付款 | 张家港全塘置业有限公司 | 8,395.76 | 4,765.76 | - |
| 其他应付款 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 7,957.80 | 2,943.06 | 931.95 |
| 其他应付款 | 南通市通州区双恒置业有限公司 | 7,910.86 | 7,324.80 | - |
| 其他应付款 | 南通港华置业有限公司 | 7,230.93 | - | - |
| 其他应付款 | 镇江颐发房地产开发有限公司 | 7,090.86 | - | - |
| 其他应付款 | 宁波光凯房地产开发有限公司 | 6,870.00 | - | - |
| 其他应付款 | 南通锦拓置业有限公司 | 6,416.29 | - | - |
| 其他应付款 | 济宁中南英特力置业有限公司 | 6,270.34 | - | - |
| 其他应付款 | 杭州昌益商务信息咨询有限公司 | 5,895.00 | - | - |
| 其他应付款 | 常熟市碧桂园房地产开发有限公司 | 5,330.00 | 5,470.00 | 7,590.00 |
| 其他应付款 | 佛山昱辰房地产开发有限公司 | 5,280.04 | - | - |
| 其他应付款 | 平度市中南锦宸房地产有限公司 | 5,105.83 | 3,114.27 | - |
| 其他应付款 | 南通万鹏房地产有限公司 | 5,013.64 | - | - |
| 其他应付款 | 中南控股集团有限公司 | 4,812.30 | 1,352.45 | - |
| 其他应付款 | 上海莘齐实业有限公司 | 4,716.78 | 2,131.78 | - |
| 其他应付款 | 沈阳金科骏达房地产开发有限公司 | 4,586.40 | 4,586.40 | - |
| 其他应付款 | 嘉兴荣坤置业有限公司 | 4,425.00 | 3,472.10 | - |

| | | | | |
|-------|------------------|----------|-----------|-----------|
| 其他应付款 | 太仓辉盛房地产开发有限公司 | 4,284.88 | 5,301.63 | - |
| 其他应付款 | 镇江恒润房地产开发有限公司 | 3,692.00 | - | - |
| 其他应付款 | 南通市华玺房地产有限公司 | 3,592.08 | 408.08 | - |
| 其他应付款 | 宁波合迪投资管理有限公司 | 3,518.24 | 3,518.24 | - |
| 其他应付款 | 常熟市共筑房地产有限公司 | 3,380.00 | 4,673.00 | - |
| 其他应付款 | 南通锦跃置业有限公司 | 3,286.83 | - | - |
| 其他应付款 | 商丘瑞海置业有限公司 | 3,200.00 | - | - |
| 其他应付款 | 慈溪合翔置业有限公司 | 3,140.00 | 3,140.00 | - |
| 其他应付款 | 江苏中南建筑装饰有限公司 | 2,587.68 | 65.19 | 3,703.84 |
| 其他应付款 | 安宁中南云璟房地产开发有限公司 | 2,561.79 | - | - |
| 其他应付款 | 南通暄玺房地产有限公司 | 2,500.00 | 2,500.00 | - |
| 其他应付款 | 重庆首铭房地产开发有限公司 | 2,202.26 | - | - |
| 其他应付款 | 余姚中珉置业有限公司 | 2,083.35 | 250.00 | - |
| 其他应付款 | 慈溪市崇桂房地产开发有限公司 | 2,018.71 | - | - |
| 其他应付款 | 南通华越置业有限公司 | 1,838.07 | - | - |
| 其他应付款 | 青岛中南置业有限公司 | 1,778.24 | 1,778.24 | 2,923.47 |
| 其他应付款 | 南通锦隆置业有限公司 | 1,747.64 | - | - |
| 其他应付款 | 重庆福奥房地产开发有限公司 | 1,649.50 | 135.03 | - |
| 其他应付款 | 南京中南融创置业有限公司 | 1,649.29 | 1,649.29 | - |
| 其他应付款 | 海门市鼎熹置业有限公司 | 1,625.00 | - | - |
| 其他应付款 | 商丘育华置业有限公司 | 1,500.00 | - | - |
| 其他应付款 | 苏州天宸房地产开发有限公司 | 1,410.00 | 2,010.00 | - |
| 其他应付款 | 南通卓煜房地产开发有限公司 | 1,250.25 | - | - |
| 其他应付款 | 深圳中南锦城投资有限公司 | 1,110.00 | 150.00 | - |
| 其他应付款 | 邯郸市锦光房地产开发有限公司 | 1,090.00 | - | - |
| 其他应付款 | 江苏格雷体育文化传播有限公司 | 1,048.75 | 1,992.00 | - |
| 其他应付款 | 天津新友置业有限公司 | 957.00 | - | - |
| 其他应付款 | 海门义高动力机械有限公司 | 943.15 | 943.15 | 943.15 |
| 其他应付款 | 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司 | 720.20 | - | - |
| 其他应付款 | 青岛中梁宏置业有限公司 | 662.46 | - | - |
| 其他应付款 | 常熟志诚房地产开发有限公司 | 604.05 | 2,204.05 | 10,550.00 |
| 其他应付款 | 青岛中南锦程房地产有限公司 | 504.78 | - | - |
| 其他应付款 | 江苏中南物业服务服务有限公司 | 442.97 | 2,801.63 | 1,220.21 |
| 其他应付款 | 上海中南茂创投资有限公司 | 412.32 | 834.42 | 840.00 |
| 其他应付款 | 许昌市昱恒房地产开发有限公司 | 400.00 | 400.00 | - |
| 其他应付款 | 上海中南汉堃项目管理有限公司 | 371.69 | - | - |
| 其他应付款 | 南通中南文体产业有限公司 | 323.56 | 2,262.46 | 3,052.46 |
| 其他应付款 | 慈溪恒坤置业有限公司 | 303.19 | - | - |
| 其他应付款 | 江苏环宇建筑设备制造有限公司 | 49.27 | 445.13 | - |
| 其他应付款 | 南通飞宇电器设备有限公司 | 27.56 | 225.24 | - |
| 其他应付款 | 南京锦安中垠房地产开发有限公司 | - | 77,977.28 | - |
| 其他应付款 | 西安智晟达置业有限公司 | - | 58,070.11 | - |
| 其他应付款 | 江苏建银商业保理有限公司 | - | 44,807.07 | - |
| 其他应付款 | 上海顺碧房地产开发有限公司 | - | 9,577.80 | 12,943.80 |
| 其他应付款 | 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | - | 5,600.76 | - |
| 其他应付款 | 余姚荣耀置业有限公司 | - | 1,921.41 | - |
| 其他应付款 | 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | - | - | 421.43 |

| | | | | |
|-------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 其他应付款 | 南通中南工业投资有限责任公司 | - | - | 203.07 |
| 其他应付款 | 青岛中南物业管理有限公司 | - | - | 357.31 |
| 其他应付款 | 青岛中南锦琴房地产开发合伙企业（有限合伙） | - | - | 1,065.67 |
| 其他应付款 | 杭州中南高科产业园管理有限公司 | - | - | 500.00 |
| 其他应付款 | 海南中南物业服务有限公司 | - | - | 365.33 |
| 其他应付款 | 常熟志诚 | - | - | 10,550.00 |
| 其他应付款 | 青岛锦琴 | - | - | 1,065.67 |
| 其他应付款 | 茂创投资 | - | - | 840.00 |
| 其他应付款 | 杭州中南高科产业园 | - | - | 500.00 |
| 其他应付款 | 昆明中樾 | - | - | 144.31 |
| 其他应付款 | 其他关联方零星其他应付款 | 626.10 | 852.56 | 314.62 |
| 合计 | | 1,797,328.77 | 1,070,197.40 | 491,132.77 |

根据致同会计师事务所出具的致同专字（2018）第 110ZA4267 号《关于江苏中南建设集团股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》、致同专字（2019）第 110ZA4500 号《关于江苏中南建设集团股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》、致同专字（2020）第 110ZA4297 号《关于江苏中南建设集团股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》、《关于江苏中南建设集团股份有限公司 2019 年年报问询函的回复》并经公司说明，报告期内公司不存在关联方占用资金的情形。

七、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至2020年9月30日，发行人董事、监事及高级管理人员任职、持股情况如下：

| 机构 | 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任期 | 持股数（股） |
|-----|-----|---------|----|----|-----------------------|------------|
| 董事会 | 陈锦石 | 董事长/总经理 | 男 | 59 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | |
| | 姚可 | 董事 | 男 | 47 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | 238,504 |
| | 陈昱含 | 董事/副总经理 | 女 | 36 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | 14,413,997 |
| | 柏利忠 | 董事 | 男 | 56 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | |
| | 唐晓东 | 董事 | 男 | 47 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | 233,077 |
| | 胡红卫 | 董事/副总经理 | 男 | 54 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | |

| 机构 | 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任期 | 持股数（股） |
|-----------|-----|--------------|----|----|-----------------------|-----------|
| | 辛琦 | 董事/副总经理/财务总监 | 男 | 45 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | 2,984,900 |
| | 石军 | 独立董事 | 男 | 49 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | |
| | 黄峰 | 独立董事 | 男 | 51 | 2020年6月24日-2022年6月23日 | |
| | 华志伟 | 独立董事 | 男 | 46 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | |
| | 曹益堂 | 独立董事 | 男 | 45 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | |
| 监事会 | 钱军 | 监事会主席 | 男 | 44 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | |
| | 张剑兵 | 监事 | 男 | 60 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | |
| | 赵桂香 | 职工监事 | 女 | 45 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | 141,700 |
| 非董事高级管理人员 | 梁洁 | 董事会秘书 | 男 | 44 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | 1,023,900 |

注：1、陈显含为陈锦石之女儿。

公司于2018年4月25日，召开第七届董事会第十八次会议，2018年5月18日召开2017年度股东大会，选举孙三友先生、刘畋先生为公司董事，任期至第七届董事会届满。

据公司2018年4月27日公告，公司于2018年4月25日召开第七届董事会第十八次会议，通过了《关于聘请公司高级管理人员的议案》，决定聘任陈显含女士、辛琦先生、刘畋先生为公司副总经理，任期至第七届董事会届满为止。

公司于2018年4月25日召开第七届监事会第六次会议，2018年5月18日召开2017年度股东大会，补选钱军先生为第七届监事会监事。根据公司2018年7月4日公告，公司于2018年7月3日召开七届监事会七次会议，通过了《关于选举监事会主席的议案》，选举监事钱军先生为公司第七届监事会主席，任期与第七届监事会一致。

据公司2018年6月28日公告，公司于2018年6月27日召开第七届董事会第二十二次会议，通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，决定聘任梁洁先生为董事会秘书，任期至第七届董事会届满为止。

据公司2019年4月23日公告，公司于2019年4月22日召开第七届董事会第四十二次会议，通过了《关于聘任高级管理人员的议案》，决定聘任辛琦先生为公司

财务总监，任期至第七届董事会届满。

据公司2019年5月17日公告，公司于2019年5月16日召开2018年度股东大会，通过累积投票方式选举陆忠亮、张作学、柳方、柏利忠为公司第七届董事会董事，任期至第七届董事会任期届满为止。

据公司2019年8月27日公告，公司收到张作学董事的辞职申请，申请希望于公司第七届董事会第五十一次会议结束后辞去董事职务。由于张作学董事的辞职不会导致公司董事会成员低于法定人数，辞职即日生效。

据公司2020年6月29日公告，公司通过累计投票方式选举黄峰、曹益堂、石军、华志伟为公司第八届董事会独立董事，选举陈锦石、陈昱含、辛琦、柏利忠、姚可、唐晓东、胡红卫为第八届董事会非独立董事；通过累计投票方式选举钱军、张剑兵为公司第八届监事会股东代表监事，与之前公司职工代表大会选举的职工代表监事赵桂香一起组成第八届监事会。

根据《公司法》第一百四十六条，有下列情形之一的，不得担任公司的董事、监事、高级管理人员：（一）无民事行为能力或者限制民事行为能力；（二）因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；（三）担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；（四）担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；（五）个人所负数额较大的债务到期未清偿。根据《公司章程》第九十五条、第一百三十五条、第一百四十六条，除上述《公司法》第一百四十六条规定的情形外，存在下列情形的不能担任发行人的董事、监事、高级管理人员：（六）被中国证监会处以证券市场禁入处罚，期限未届满的；（七）法律、行政法规或部门规章规定的其他内容。

发行人上述董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条规定的情形，不存在《公司章程》第九十五条、第一百三十五条、第一百四十六条规定的情形，符合《公司法》及《公司章程》的规定。截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员未持有公司发行的债券。

（二）董事、监事和高级管理人员的主要从业经历

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

陈昱含，女，1985年出生，大学本科学历。2010年8月起任公司董事，2018年4月起任公司副总经理，2019年5月起任董事会战略委员会委员。目前还任中南控股集团有限公司董事局副局长。

柏利忠，男，1965年出生，复旦EMBA。曾任海门市公安局、海门市委办公室副局长、政委，海安县公安局局长兼政委，江苏省公安厅经侦总队副总队长、政委、副厅长，江苏省安监局副局长，任智富企业发展（集团）有限公司常务副总裁，莱仕阁（深圳）投资控股有限公司董事长。现任中南控股集团有限公司副总裁兼董事局主席特别助理。

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

黄峰，男，1970年出生，大学本科学历，中国注册会计师、注册税务师、北注协专家型管理人才。曾任职于中国银行北京分行；1998年至2007年，任职于北京京都会计师事务所，历任高级审计人员、项目经理、部门经理。2008年至2019年在瑞华会计师事务所工作，任合伙人。2014年3月起任公司独立董事，审计委员会主任委员。目前还任中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人、北京千方科技股份有限公司独立董事、上海中毅达股份有限公司独立董事。

曹益堂，男，1976年出生，硕士学历。曾任美特斯邦威集团战略发展部部长，德邦证券有限公司直接投资部负责人，九牧王服饰有限公司战略管理中心总监，浙江利豪家具有限公司总经理，维格娜丝独立董事，上海金石源和荟股权投资管理合伙企业（有限合伙）合伙人。2017年5月起任公司独立董事，目前还任浙江红蜻蜓鞋业股份有限公司（上海证券交易所上市公司，代码603116）独立董事。

石军，男，1972年出生，硕士学历，中欧国际商学院EMBA。1996年至2004年任中国经济技术投资担保有限公司业务经理。2004年至2012年任中国投资担保有限公司部门副总经理、总经理、中心负责人。2012年至2019年任中国投融资担保股份有限公司执行总裁、总裁。2014年至2019年任中投保信裕资产管理（北京）有限公司董事长。2015年至2019年任中裕睿信（北京）资产管理有限公司董事长，浙江互联网金融资产交易中心股份有限公司董事、董事长。2013年至2020年任中国国际金融股份有限公司董事。

华志伟，男，1975年出生，硕士学历。1998年至2006年历任光大证券有限责任公司投资银行总部经理、战略小组成员、广东江门营业部总经理。2006年至2008年任招商银行总行企业年金管理中心市场负责人。2008年至2013年任南方基金管理有限公司养老金及机构业务部执行总监。2013年筹建南方资本管理有限公司，并任副总经理（主持工作）至今。

姚可，男，1974年出生，复旦大学EMBA。1998年加入中南控股集团有限公司。2009年加入公司，2012年起任公司商业地产平台总经理，2016年起任公司房地产业务平台中南置地常务副总裁。

唐晓东，男，1976年出生，复旦大学EMBA。2004年加入中南控股集团有限公司。2009年加入公司，2017年起任公司房地产业务平台中南置地投资副总裁。

胡红卫，男，1967年出生，复旦大学EMBA。1996年加入中南控股集团有限公司前身南通市中南建筑工程有限公司。2009年加入公司，2014年起任江苏中南建筑产业集团有限责任公司总裁，2019年9月起任公司建筑业务总裁。

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

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

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

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

（三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至 2019 年末，公司非独立董事、监事、高级管理人员在主要股东单位任职和领取薪酬及津贴情况如下表所示：

| 姓名 | 股东单位名称 | 在股东单位担任的职务 | 是否领取报酬津贴 |
|-----|--------|---------------|----------|
| 陈锦石 | 中南集团 | 董事局主席 | 是 |
| 陈锦石 | 中南城建 | 董事长 | 是 |
| 陈昱含 | 中南集团 | 董事局副主席 | 否 |
| 辛琦 | 中南集团 | 董事局副主席 | 否 |
| 柏利忠 | 中南集团 | 副总裁兼董事局主席特别助理 | 是 |
| 钱军 | 中南集团 | 监事会主席 | 是 |
| 张剑兵 | 中南集团 | 监事会副主席 | 是 |

（四）董事、监事和高级管理人员最近三年及一期违法违规情况

公司董事、监事、高级管理人员最近三年及一期内没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况；没有因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；最近三年及一期内没有因对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为被处罚负有责任的情况，没有个人到期未清偿的大额债务、欺诈或其他不诚信行为。

八、发行人主要业务基本情况

（一）发行人主营业务收入成本情况

1、主营业务收入

发行人主营业务收入按照类型划分，具体情况如下：

单位：亿元，%

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房地产开发 | 306.43 | 67.62 | 511.27 | 71.71 | 270.78 | 68.31 | 210.42 | 69.75 |
| 建筑施工 | 122.90 | 27.12 | 190.47 | 26.71 | 116.55 | 29.40 | 71.92 | 23.84 |
| 酒店、物业及其他 | 23.82 | 5.26 | 11.24 | 1.58 | 9.07 | 2.29 | 19.34 | 6.41 |
| 合计 | 453.15 | 100.00 | 712.98 | 100.00 | 396.40 | 100.00 | 301.69 | 100.00 |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人主营业务收入分别为 301.69 亿元、396.40 亿元、712.98 亿元和 453.15 亿元，其中房地产开发和建筑施工为发行人的核心业务，于 2020 年 1-9 月，两项业务收入占公司主营业务收入比重达 94.74%。

房地产开发是发行人的核心业务。发行人房地产开发业务聚焦大众住宅，辅之综合商体运营及酒店管理等。目前业务涵盖长三角、珠三家和京津冀都市圈，以及内地核心城市。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人房地产开发业务收入分别为 210.42 亿元、270.78 亿元、511.27 亿元和 306.43 亿元，占主营业务收入的比例分别为 69.75%、68.31%、71.71% 和 67.62%。2018 年房地产开发业务收入上升，主要由于公司自 2016 年开始，合约销售不断攀升，这部分销售逐步结转收入，使得收入同比上升显著。

从城市分布来看，发行人截至 2020 年三季度末的土地储备主要分布在南通、杭州、宁波、南京等一二线和长三角优质三四线城市。

建筑施工业务是发行人的传统强势业务，发行人拥有房屋建筑工程总承包特一级资质、建筑装饰装修工程施工一级资质等资质，2017 年公司在建筑业务承接上注重大型公共建筑和知名业务项目的承接，业务模式由单一的施工总承包向 PPP 和 EPC 项目升级。发行人以管理、技术、劳务密集型的运营特色，承接了多项高、大、难工程，形成了“大市场、大业主、大项目”核心竞争力。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人建筑施工业务收入分别为 71.92 亿元、116.55 亿元、190.47 亿元和 122.90 亿元，占主营业务收入比重分别为 23.84%、29.40%、26.71% 和 27.12%。2018 年以来，公司建筑业务优化职能分工，实施片区治理，改革市场营销责任制，推动了业务规模的快速增长。

在 PPP 类项目中，发行人作为 PPP 项目的施工方与投资方，与当地政府政

府采购形式组成的特殊目的公司签定特许合同，由特殊目的公司负责筹资、建设及经营。政府通常与提供贷款的金融机构达成一个直接协议，关于将按与特殊目的公司签定的合同支付有关费用的协定，这个协议使特殊目的公司能比较顺利地获得金融机构的贷款。PPP 类项目应按照《审计法》及相关规定实行跟踪审计和竣工结算审计，项目公司定期根据监理单位认定的产值支付发行人工程款，工程款的支付跨度依据具体的施工合同来定。发行人承接的 PPP 项目的投资收益来源主要形式包括政府付费、使用者付费、使用者付费+可行性缺口补助，PPP 项目的合作期限一般为 10 到 20 年。

PPP 项目需要发行人在前期支付一部分项目公司注册资金，不需要垫资建设，后期再根据 PPP 协议获取投资收益。

PPP 类项目会计处理方式及会计处理依据：

针对大多数中南能够控制的 PPP 项目公司，中南作为子公司管理并在合并报表中合并，项目公司不承担建筑工程的，不确认建筑收入，建筑工程由集团内建筑公司承揽，在建筑公司确认相应建筑收入。根据 PPP 项目的核算管理办法，中南纳入合并报表的 PPP 项目中，固定回报机制的，应按照金融资产核算，具体使用会计科目为长期应收款，使用者付费机制的，中南按照核算办法作为无形资产核算。PPP 项目建设初期，项目公司支付建筑公司预付工程款，工程开工后按照权责发生制每月确认产值，之后一般在每月末或每季度按照进度实付工程进度款。由于项目公司和建筑公司均在合并报表范围之内，双方之间的结算在发行人合并报表层面可以抵消。最终发行人合并报表层面体现为“借：长期应收款；贷：主营业务收入”或“借：无形资产；贷：主营业务收入”。项目最终结算后、收到政府返还款项时，款项记入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

针对未纳入发行人合并报表内的 PPP 项目公司，发行人按照长期股权投资进行会计核算，现金流记入“投资活动产生的现金”。

此外，发行人近年开始由单一的施工总承包向 EPC 项目升级。EPC（Engineering Procurement Construction）模式是指公司受业主委托，按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、施工、试运行等实行全过程或若干阶段的承包。通常公司在总价合同条件下，对其所承包工程的质量、安全、费用和进度进行负

责。相比于单纯的施工总承包项目，EPC 项目存在以下特点：负责整个工程（或主体工程）的设计、采购、施工、调试开车，业务管理幅度更广；通常采用总价模式，对总承包商有明确的合同目标（如安全目标、质量目标和进度目标等）以及严苛的考核条件（如机组性能考核指标和最低可接受性能指标等）；EPC 项目由于实现了设计、采购、施工调试一体化，可以通过管理改善，在保证安全和质量的前提下加快工程进度、降低建设成本，从而取得综合效益。

酒店及其他业务主要包括物业管理、酒店餐饮等业务，占发行人主营业务的比重较小。

2、主营业务成本

发行人主营业务成本按照类型划分，具体情况如下：

单位：亿元，%

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房地产开发 | 238.02 | 64.00 | 420.77 | 70.71 | 209.94 | 65.17 | 169.55 | 66.96 |
| 建筑施工 | 112.04 | 30.12 | 169.20 | 28.44 | 103.05 | 31.99 | 63.10 | 24.92 |
| 酒店、物业及其他 | 21.86 | 5.88 | 5.06 | 0.85 | 9.14 | 2.84 | 20.56 | 8.12 |
| 合计 | 371.92 | 100.00 | 595.04 | 100.00 | 322.13 | 100.00 | 253.21 | 100.00 |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 253.21 亿元、322.13 亿元、595.04 亿元和 371.92 亿元，其中，房地产开发业务及建筑施工业务的主营业务成本合计占比分别为 91.88%、97.16%、99.15% 和 94.12%，其他业务对发行人主营业务成本的影响较小。主营业务成本的主要影响因素包括：业务规模、原材料价格、劳动力价格等，近三年及一期，发行人主营业务成本的增长主要系业务规模的扩张所致。2017 年发行人主营业务成本的减少主要系结转收入下降，对应成本相应减少。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人房地产开发业务主营业务成本分别为 169.55 亿元、209.94 亿元、420.77 亿元和 238.02 亿元，占主营业务成本的比重分别为 66.96%、65.17%、70.71% 和 64.00%。房地产开发业务的主营业务成本主要包括土地购置成本、建筑施工成本及开发间接费等。该类业务主营业务成本变动趋势与主营业务收入变动趋势基本一致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人建筑施工业务主营业务成本分别为 63.10 亿元、103.05 亿元、169.20 亿元和 112.04 亿元，占主营业务成本的比例分别为 24.92%、31.99%、28.44% 和 30.12%。该业务的成本构成主要包括原材料、人工费用等，其变动趋势与建筑施工业务收入变动趋势基本一致。

酒店、物业及其他业务主营业务成本在发行人主营业务成本中所占比重较低，影响较小，其变动趋势与主营业务收入的变动趋势基本一致。

3、主营业务毛利及毛利率

发行人主营业务毛利按照类型划分，具体情况如下：

单位：亿元，%

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|-------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房地产开发 | 68.41 | 84.22 | 90.50 | 76.73 | 60.84 | 81.92 | 40.88 | 84.31 |
| 建筑施工 | 10.86 | 13.37 | 21.26 | 18.03 | 13.50 | 18.18 | 8.83 | 18.20 |
| 酒店及其他 | 1.96 | 2.41 | 6.18 | 5.24 | -0.07 | -0.09 | -1.22 | -2.52 |
| 合计 | 81.23 | 100.00 | 117.95 | 100.00 | 74.27 | 100.00 | 48.48 | 100.00 |

发行人各主营业务毛利率情况如下：

单位：%

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 房地产开发 | 22.33 | 17.70 | 22.47 | 19.43 |
| 建筑施工 | 8.84 | 11.16 | 11.59 | 12.27 |
| 酒店及其他 | 8.24 | 54.96 | -0.77 | -6.31 |
| 合计 | 17.93 | 16.54 | 18.74 | 16.07 |

发行人主营业务毛利主要来自于建筑施工业务和房地产开发业务，二者贡献的毛利合计占主营业务毛利总额的 94% 以上。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人主营业务毛利总额分别为 48.48 亿元、74.27 亿元、117.95 亿元和 81.23 亿元。主营业务毛利润主要受主营业务收入变动、业务毛利率波动影响。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人房地产开发业务

毛利分别为40.88亿元、60.84亿元、90.50亿元和68.41亿元，毛利率分别19.43%、22.47%、17.70%和22.33%，公司毛利率整体呈上升趋势。2018年以来，随着发行人房地产开发业务重点布局的南通、南京、苏州、宁波等城市销售情况势头良好，房地产开发业务整体毛利率有所上升。

于2020年1-9月，公司房地产各项目的收入、成本、毛利率具体情况如下表所列：

单位：万元

| 序号 | 项目公司名称 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务利润 | 毛利率 |
|----|-------------------|------------|------------|-----------|--------|
| 1 | 海门中南新锦信房地产开发有限公司 | 206,430.46 | 128,160.09 | 78,270.36 | 37.92% |
| 2 | 杭州锦易置业有限公司 | 192,308.18 | 155,484.92 | 36,823.27 | 19.15% |
| 3 | 南通锦益置业有限公司 | 186,880.44 | 130,336.68 | 56,543.75 | 30.26% |
| 4 | 天津市富海房地产开发有限公司 | 183,796.22 | 136,054.54 | 47,741.68 | 25.98% |
| 5 | 昆山中南锦城房地产开发有限责任公司 | 142,813.77 | 98,506.16 | 44,307.61 | 31.02% |
| 6 | 成都中南锦腾房地产开发有限公司 | 159,159.95 | 149,619.61 | 9,540.34 | 5.99% |
| 7 | 张家港锦熙置地有限公司 | 166,102.84 | 144,425.11 | 21,677.73 | 13.05% |
| 8 | 泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司 | 132,251.79 | 109,691.56 | 22,560.23 | 17.06% |
| 9 | 盐城中南世纪城房地产投资有限公司 | 127,360.21 | 84,468.23 | 42,891.98 | 33.68% |
| 10 | 淮安中南世纪城房地产有限公司 | 124,814.94 | 78,577.42 | 46,237.52 | 37.04% |
| 11 | 太仓中南锦城房地产开发有限公司 | 123,491.13 | 104,798.53 | 18,692.60 | 15.14% |
| 12 | 江阴苏泰房地产有限公司 | 98,167.97 | 78,305.99 | 19,861.98 | 20.23% |
| 13 | 西安长岛新业置业有限公司 | 94,859.68 | 67,478.01 | 27,381.67 | 28.87% |
| 14 | 青岛中南城房地产有限公司 | 91,461.49 | 73,792.53 | 17,668.96 | 19.32% |
| 15 | 如皋中南锦信置业有限公司 | 84,886.42 | 70,680.50 | 14,205.92 | 16.74% |
| 16 | 仁寿中南骏锦房地产开发有限公司 | 84,688.61 | 67,447.82 | 17,240.79 | 20.36% |
| 17 | 常熟中南金锦置地有限公司 | 80,777.81 | 67,579.98 | 13,197.83 | 16.34% |
| 18 | 临沂锦琴房地产开发有限公司 | 74,679.78 | 65,033.62 | 9,646.16 | 12.92% |
| 19 | 重庆锦腾房地产开发有限公司 | 70,352.37 | 58,616.94 | 11,735.42 | 16.68% |
| 20 | 成都中鼎嘉和置业有限公司 | 68,341.37 | 46,162.53 | 22,178.84 | 32.45% |
| 21 | 青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 58,564.06 | 30,578.75 | 27,985.31 | 47.79% |
| 22 | 杭州中南御锦置业有限公司 | 55,518.09 | 49,622.87 | 5,895.22 | 10.62% |
| 23 | 广饶金石房地产开发有限公司 | 51,329.61 | 47,363.39 | 3,966.23 | 7.73% |

| | | | | | |
|----|----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------|
| 24 | 沈阳中南乐加房地产开发有限公司 | 44,679.17 | 40,884.58 | 3,794.59 | 8.49% |
| 25 | 泉州钧宏房地产开发有限公司 | 44,044.20 | 41,293.26 | 2,750.94 | 6.25% |
| 26 | 济宁锦鸿房地产开发有限公司 | 41,635.91 | 39,246.58 | 2,389.33 | 5.74% |
| 27 | 嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司 | 38,028.36 | 26,423.73 | 11,604.63 | 30.52% |
| 28 | 菏泽中南花成置业有限公司 | 35,504.11 | 27,038.10 | 8,466.01 | 23.85% |
| 29 | 武汉锦苑中南房地产开发有限公司 | 32,714.48 | 26,539.24 | 6,175.24 | 18.88% |
| 30 | 广饶中南房地产有限公司 | 30,512.39 | 25,012.04 | 5,500.35 | 18.03% |
| 31 | 马鞍山中南御锦房地产开发有限公司 | 30,095.32 | 25,180.90 | 4,914.41 | 16.33% |
| 32 | 镇江锦南房地产开发有限公司 | 26,322.66 | 23,612.54 | 2,710.12 | 10.30% |
| 33 | 万宁中南城房地产发展有限责任公司 | 10,090.32 | 8,896.93 | 1,193.38 | 11.83% |
| 34 | 菏泽中南世纪城房地产开发有限公司 | 4,790.81 | 4,235.26 | 555.55 | 11.60% |
| 35 | 营口中南世纪城房地产开发有限公司 | 4,462.51 | 3,639.04 | 823.47 | 18.45% |
| 36 | 嘉兴锦善置业有限公司 | 3,908.15 | 3,136.11 | 772.04 | 19.75% |
| 37 | 慈溪中琅置业有限公司 | 3,543.41 | 3,008.76 | 534.65 | 15.09% |
| 38 | 绍兴艺境房地产开发有限公司 | 3,263.33 | 1,634.86 | 1,628.47 | 49.90% |
| 39 | 嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司 | 1,693.52 | 1,123.59 | 569.93 | 33.65% |
| 40 | 无锡中南雅苑置地有限公司 | 1,687.48 | 1,361.23 | 326.25 | 19.33% |
| 41 | 南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司 | 1,411.90 | 1,108.00 | 303.90 | 21.52% |
| 42 | 潜江中南雅苑房地产开发有限公司 | 1,257.95 | 849.58 | 408.37 | 32.46% |
| 43 | 南充中南锦业置业有限公司 | 859.48 | 493.69 | 365.80 | 42.56% |
| 44 | 上海锦冠房地产开发有限公司 | 727.59 | 538.75 | 188.85 | 25.95% |
| 45 | 东营中南城市建设投资有限公司 | 499.23 | 671.17 | -171.94 | -34.44% |
| 46 | 南通锦庭置业有限公司 | 449.58 | 265.44 | 184.15 | 40.96% |
| 47 | 潜江中南房地产发展有限公司 | 315.64 | 274.84 | 40.80 | 12.93% |
| 48 | 上海锦府房地产开发有限公司 | 177.35 | 146.44 | 30.91 | 17.43% |
| 49 | 其他 | 42,595.51 | 30,783.82 | 11,811.69 | 27.73% |
| 合计 | | 3,064,307.53 | 2,380,184.26 | 684,123.27 | 22.33% |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人建筑施工业务毛利润分别为 8.83 亿元、13.5 亿元、21.26 亿元和 10.86 亿元，毛利率分别为 12.27%、11.59%、11.16% 和 8.84%。报告期内，2017 年，发行人建筑业务中毛利率较高的 PPP 项目结转收入，毛利率略有上升。贸易战开始后，中央积极的财政政策将更加积极，在持续扩大内需的导向下，建筑行业可能会迎来更多发展机遇。2019 年，

公司建筑业务毛利率保持稳定。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人酒店、物业及其他业务毛利润分别为-1.22 亿元、-0.07 亿元、6.18 亿元和 1.96 亿元，毛利率分别为-6.31%、-0.77%、54.96%和 8.24%。2017 年酒店管理及其他业务毛利下滑主要是由于发行人在当年进行了非主业投资，产生的经营损失导致。2018 年以来发行人经营回归聚焦主业，对于其他业务的收缩使得酒店及其他业务的毛利率显著上升。

（二）发行人主要客户和主要供应商情况

1、主要客户情况

（1）房地产业务

发行人房地产业务以普通商品住宅开发为主，主力客户群为个人购房者。因此，单个客户的销售额占全年销售额的比例较低。报告期内，发行人不存在向单个客户的销售比例超过房地产业务的50%或严重依赖于少数客户的情形。

（2）建筑业务

发行人房产类房建工程业务的主要客户群为大型企业集团、房地产开发企业；公建类房建工程业务的主要客户群为国内各地区市政、交通等部门。报告期内，发行人建筑业务对前5名客户销售收入及占发行人建筑业务收入比例情况如下：

| 年度 | 客户 | 销售收入 (万元) | 占同类业务比例 (%) |
|-----------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 2020 年 1-9 月 | 西安高新区交通投资建设有限公司 | 81,643.27 | 6.64 |
| | 梁山县住房和城乡建设局 | 26,928.39 | 2.19 |
| | 郑州经开投资发展有限公司 | 22,353.92 | 1.82 |
| | 天津奇润置业发展有限公司 | 20,781.12 | 1.69 |
| | 天津市亿嘉合置业有限公司 | 18,931.75 | 1.54 |
| | 合计 | 170,638.45 | 13.88 |
| 2019 年 度 | 新城控股集团股份有限公司 | 117,066.12 | 6.15 |
| | 南通市中央创新区建设投资有限公司 | 24,880.26 | 1.31 |
| | 南京盛香园房地产开发有限公司 | 24,094.47 | 1.27 |
| | 上海圆泉房地产开发有限公司 | 23,143.99 | 1.22 |
| | 和记黄埔地产（成都）有限公司 | 20,630.92 | 1.08 |
| | 合计 | 209,815.77 | 11.02 |
| 2018 年度 | 延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司 | 24,843.10 | 2.13 |
| | 和记黄埔地产（成都）有限公司 | 24,152.30 | 2.07 |
| | 成都市中顺城投投资有限公司 | 22,102.67 | 1.90 |

| 年度 | 客户 | 销售收入 (万元) | 占同类业务比例 (%) |
|------------|------------------|-------------------|----------------|
| | 包头市新城亿博房地产开发有限公司 | 19,390.86 | 1.66 |
| | 东莞冠亚环岗湖商住区建造有限公司 | 15,724.44 | 1.35 |
| | 合计 | 106,213.37 | 9.11 |
| 2017 年度 | 天津奇润置业发展有限公司 | 35,884.56 | 4.99 |
| | 北京合生愉景房地产开发有限公司 | 31,225.84 | 4.34 |
| | 开封国际城一号实业开发有限公司 | 23,052.00 | 3.21 |
| | 山东宏海卓邦置业有限公司 | 20,680.04 | 2.88 |
| | 四川亚天瑞和投资有限公司 | 19,641.52 | 2.73 |
| | 合计 | 130,483.97 | 18.14 |

报告期内，在建筑业务上发行人不存在向单个客户的销售比例超过同类业务的50%或严重依赖于少数客户的情形。

2、主要供应商情况

(1) 房地产业务

除土地使用权外，房地产项目所需的原材料主要是建筑材料及设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备等。发行人直接从生产企业采购电梯等设备，其他建筑材料及设备通过总承包合同委托总承包商采购。报告期内，发行人房地产业务对前5名供应商的采购及占发行人房地产业务采购比例情况如下：

| 年度 | 供应商 | 采购金额 (万元) | 占同类业务比例 (%) |
|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 2020年1- 9月 | 天元建设集团有限公司 | 27,200.08 | 1.14% |
| | 上海家树建筑工程有限公司 | 21,521.72 | 0.90% |
| | 融兴建设集团有限公司 | 19,212.35 | 0.81% |
| | 江苏信拓建设（集团）股份有限公司 | 19,135.23 | 0.80% |
| | 南通四建集团有限公司 | 16,689.30 | 0.70% |
| | 合计 | 103,758.68 | 4.36% |
| 2019年度 | 杭州市规划和自然资源局 | 666,605.00 | 15.84 |
| | 陕西铁建商业管理有限公司 | 384,987.00 | 9.15 |
| | 苏州市自然资源和规划局 | 245,574.00 | 5.84 |
| | 临沂市财政局 | 165,595.00 | 3.94 |
| | 贵州双龙航空港经济区国土资源局 | 158,587.07 | 3.77 |
| | 合计 | 1,621,348.07 | 38.53 |
| 2018年度 | 合肥市国土资源局 | 181,324.80 | 8.64 |
| | 重庆市财政局 | 164,194.10 | 7.82 |
| | 临沂市财政局 | 129,961.01 | 6.19 |
| | 贵州双龙航空港经济区国土资源局 | 121,940.00 | 5.81 |

| | | | |
|--------|------------------|-------------------|--------------|
| | 泉州市财政局 | 94,000.00 | 4.48 |
| | 合计 | 691,419.91 | 32.93 |
| 2017年度 | 江苏标龙建设集团有限公司 | 9,999.11 | 0.59 |
| | 中天建设集团有限公司 | 7,586.29 | 0.45 |
| | 南通光华建筑工程有限公司 | 7,044.60 | 0.42 |
| | 常州第一建筑集团有限公司 | 7,009.73 | 0.41 |
| | 江苏信拓建设（集团）股份有限公司 | 6,016.91 | 0.35 |
| | 合计 | 37,656.64 | 2.22 |

发行人的董事、监事、高级管理人员及主要关联方和持有发行人5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。报告期内，在房地产业务上发行人不存在向单个供应商的采购比例超过同类业务的50%或严重依赖于少数供应商的情形。

（2）建筑业务

发行人使用的原材料主要包括钢材、水泥、混凝土等。原材料成本约占营业成本的60%左右，发行人的供货商较为分散。报告期内，发行人建筑业务对前5名供应商的采购及占发行人建筑业务采购比例情况如下：

| 年度 | 供应商 | 采购金额 (万元) | 占同类业务比例 (%) |
|---------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| 2020年 1-9月 | 江苏中南建设装饰有限公司 | 42,732.37 | 3.81% |
| | 北京城建中南土木工程集团有限公司岩土项目部 | 16,413.48 | 1.47% |
| | 开开电缆科技有限公司 | 10,507.38 | 0.94% |
| | 陕西百鼎建筑工程有限公司 | 8,489.74 | 0.76% |
| | 威海天和建设工程有限公司 | 8,043.39 | 0.72% |
| | 合计 | 86,186.35 | 7.69% |
| 2019年 度 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 104,465.48 | 6.17 |
| | 江苏中南建设装饰有限公司 | 75,097.40 | 4.44 |
| | 标龙建设集团有限公司 | 54,423.66 | 3.22 |
| | 江苏信拓建设（集团）股份有限公司 | 43,457.26 | 2.57 |
| | 南通四建集团有限公司 | 30,304.32 | 1.79 |
| | 合计 | 307,748.13 | 18.19 |
| 2018年 度 | 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 34,818.08 | 3.38 |
| | 江苏中南建设装饰有限公司 | 19,215.49 | 1.86 |
| | 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 17,059.33 | 1.66 |
| | 上海斌峰建筑安装有限公司 | 13,055.85 | 1.27 |
| | 福建省高德工程建设有限公司 | 11,741.96 | 1.14 |
| | 合计 | 95,890.71 | 9.31 |
| 2017年 度 | 天津市大地伟业钢铁有限公司 | 16,092.72 | 2.55 |
| | 山东富脉钢铁贸易有限公司 | 6,775.69 | 1.07 |
| | 南通飞宇电器设备有限公司 | 1,888.77 | 0.3 |
| | 无锡市道伟商贸有限公司 | 1,423.03 | 0.23 |
| | 南通宇杰贸易有限公司 | 1,024.24 | 0.16 |
| | 合计 | 27,204.46 | 4.31 |

报告期内，在建筑业务上发行人不存在向单个供应商的采购比例超过同类业务的50%或严重依赖于少数供应商的情形。

（三）发行人房地产开发业务分析

发行人的房地产开发业务以商业办公地产开发和住宅地产开发为主。发行人坚定不移调整拿地策略，加快资金流转，加强核心区域业务地位，并向一线城市拓展。发行人房地产区域布局重点在于选择好城市好项目，一线卫星城、二线深耕、三线四线因城施策。拿地方式上重点加强合作拿地和兼并收购的力度。

1、房地产开发业务经营模式

发行人通过交易市场公开拍卖的模式（即“招拍挂”）、兼并收购和合作等多元化投资拿地的模式获得土地使用权，集中在一二线优质城市增加土地储备，聚焦三大核心市场——苏州、南京、上海，同时也进入深圳、北京两大优质一线城市。

发行人房地产项目后续开发主要采用两种模式：

（1）发行人本身进行施工建设，由发行人在项目所在地成立房地产开发公司进行房地产项目的施工和销售，即从融资、买地、设计、建造到销售由公司独立完成。房地产开发公司一般由发行人独资设立，少数房地产开发公司由发行人与投资公司合资设立，对于此类公司，投资公司一般不参与该公司的投资决策和经营管理，由发行人对该公司实施控制并纳入合并报表。

（2）发行人仅负责融资、买地和销售，并通过公开招投标等方式外包给符合资质要求的专业设计公司或建筑施工公司进行设计或施工，由发行人支付设计费用或施工费用。

2、采购模式

房地产开发业务需购买土地使用权并采购原材料，其中原材料主要包括钢材和水泥。对于土地使用权，发行人一般通过交易市场公开拍卖的方式获得土地使用权，分期付款比例及付款期限均根据具体的土地出让合同确定。同时，发行人还通过合作开发、兼并收购、一二级联动和特色小镇等方式获得土地使用权，使后续房地产开发业务的土地使用权能够以较低成本获得。

对于钢材和水泥等原材料，发行人房地产开发业务采购模式与建筑施工业务相似，以自行采购模式为主。

3、产销区域

发行人房地产开发项目主要集中在江苏省和山东省，在苏州市场、南京市场、南通市场、镇江市场、盐城市场均具有较高的市场占有率。

4、公司房地产业务规模

2017 年，中南建设房地产开发规模有所波动，2017 年开复工面积 461 万平方米；2018 年开复工面积为 340.13 万平方米；2019 年开复工面积为 1,406 万平方米；2020 年 1-9 月开复工面积为 919.95 万平方米。2017、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，竣工面积分别为 290 万平方米、379.97 万平方米、946 万平方米和 877.92 万平方米。具体情况如下：

单位：万平方米

| 指标 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|-------|--------------|--------|--------|--------|
| 开复工面积 | 919.95 | 1,406 | 340.13 | 461 |
| 竣工面积 | 877.92 | 946 | 379.97 | 290 |

5、公司项目完工、在建、拟建基本情况

截至 2020 年三季度末，公司项目完工、在建、拟建基本情况如下表所示：

a. 已完工项目

截至 2020 年三季度末，公司已完工项目共计 127 个，主要集中在江苏、山东等省份，以江苏省内为主，投资总额 1,995.42 亿元，已售面积 2,055.80 万平方米。

单位：万元，平方米

| 序号 | 项目名称 | 所属城市 | 可售面积 | 已售面积 | 总投资 |
|----|---------------|------|-------------|-------------|---------|
| 1 | 上海崇明长兴岛江山美宸 | 上海 | 41,553.8 | 41,088.8 | 81,563 |
| 2 | 上海奉贤桐南美麓 | 上海 | 158,248.8 | 158,248.8 | 420,387 |
| 3 | 上海中南奉贤锦庭 | 上海 | 48,134.6 | 47,983.6 | 115,240 |
| 4 | 上海奉贤灏景湾 | 上海 | 45,234.0 | 45,234.0 | 105,625 |
| 5 | 上海青浦西虹桥壹号 | 上海 | 90,697.5 | 76,911.4 | 276,478 |
| 6 | 上海中南青浦君悦府 | 上海 | 38,793.0 | 38,754.0 | 109,000 |
| 7 | 淮安中南世纪锦城 | 淮安 | 424,907.0 | 424,332.5 | 189,238 |
| 8 | 淮安中南世纪城 | 淮安 | 918,856.4 | 878,043.6 | 414,185 |
| 9 | 南京中南高淳御园 | 南京 | 151,833.0 | 140,700.0 | 167,979 |
| 10 | 南京中南山锦花城 | 南京 | 151,637.0 | 150,810.0 | 306,900 |
| 11 | 南京中南缙香漫（G19） | 南京 | 64,745.0 | 64,745.0 | 151,598 |
| 12 | 南京中南棉花塘（G65） | 南京 | 28,465.7 | 17,993.3 | 36,238 |
| 13 | 南京溧水中南锦城 | 南京 | 158,200.0 | 157,770.0 | 120,218 |
| 14 | 南京中南世纪雅苑 | 南京 | 387,783.0 | 347,334.5 | 550,000 |
| 15 | 南京中南仙鹤门魔力月光 | 南京 | 31,800.0 | 28,998.8 | 36,046 |
| 16 | 南京中南锦苑 | 南京 | 106,077.0 | 99,466.8 | 220,000 |
| 17 | 南通创新区中南时代都会 | 南通 | 103,547.0 | 103,547.0 | 131,129 |
| 18 | 南通中创大都会 | 南通 | 85,429.0 | 75,745.7 | 91,949 |
| 19 | 南通中南世纪花城 | 南通 | 1,122,093.0 | 1,122,088.8 | 676,783 |
| 20 | 南通中南时代悦城（悦汇园） | 南通 | 286,260.0 | 286,260.0 | 287,600 |
| 21 | 南通中南佳期漫（佳期花苑） | 南通 | 209,135.0 | 209,068.7 | 250,000 |

| | | | | | |
|----|------------------|----|-----------|-----------|---------|
| 22 | 南通中南春江阅 | 南通 | 69,300.0 | 48,536.6 | 98,511 |
| 23 | 南通开发区云樾东方 | 南通 | 173,044.0 | 173,044.0 | 183,044 |
| 24 | 南通中南锦德春风南岸 | 南通 | 239,000.0 | 238,218.8 | 289,890 |
| 25 | 南通翡翠华府 | 南通 | 121,184.0 | 121,184.0 | 112,287 |
| 26 | 南通漫悦湾（漫悦花园） | 南通 | 92,290.0 | 86,410.8 | 95,822 |
| 27 | 南通开发区军山半岛（军山花园） | 南通 | 280,295.0 | 280,295.0 | 188,000 |
| 28 | 海门中南碧桂园 | 南通 | 139,227.0 | 139,062.0 | 146,438 |
| 29 | 海门熙悦 | 南通 | 237,710.0 | 153,607.5 | 206,940 |
| 30 | 海门中南世纪城 | 南通 | 879,026.0 | 878,646.7 | 642,000 |
| 31 | 海门漫悦湾 | 南通 | 105,138.0 | 105,126.0 | 90,683 |
| 32 | 海门中南世纪锦苑 | 南通 | 186,449.0 | 186,310.0 | 147,599 |
| 33 | 海门锦尚名苑 | 南通 | 178,675.0 | 170,178.9 | 148,513 |
| 34 | 海门中南锦城 | 南通 | 513,770.0 | 479,990.3 | 435,578 |
| 35 | 海门筑梦足球俱乐部 | 南通 | 93,337.0 | - | 78,000 |
| 36 | 如东漫悦湾 | 南通 | 75,951.0 | 75,677.9 | 58,725 |
| 37 | 如皋中南世纪城 | 南通 | 104,110.0 | 97,430.1 | 75,700 |
| 38 | 南通通州中万大会（育才中学） | 南通 | 231,220.0 | 231,220.0 | 169,188 |
| 39 | 南通通州中南君悦府 | 南通 | 109,098.0 | 92,744.0 | 86,551 |
| 40 | 南通通州中南玖熙墅 | 南通 | 38,468.0 | 24,069.4 | 47,353 |
| 41 | 南通通州中南德庆名邸 | 南通 | 32,900.0 | 32,132.6 | 39,100 |
| 42 | 南通通州铂金时代花园（世纪大道） | 南通 | 99,940.0 | 92,522.9 | 91,584 |
| 43 | 常熟虞悦豪庭 | 苏州 | 197,926.0 | 197,926.0 | 225,917 |
| 44 | 常熟万中城公望 | 苏州 | 91,251.0 | 91,251.0 | 132,000 |
| 45 | 常熟中南御锦城 | 苏州 | 296,458.0 | 296,458.0 | 336,007 |
| 46 | 常熟中南雅苑 | 苏州 | 82,097.0 | 81,471.0 | 108,027 |
| 47 | 常熟辛庄熙悦豪庭 | 苏州 | 66,188.0 | 65,950.7 | 86,343 |
| 48 | 常熟金利特梧桐苑 | 苏州 | 33,665.0 | 33,665.0 | 68,092 |
| 49 | 常熟中南世纪城 | 苏州 | 665,667.0 | 665,165.8 | 707,482 |
| 50 | 常熟梅李珺悦阁 | 苏州 | 62,649.0 | 58,967.5 | 79,274 |
| 51 | 常熟中南锦苑 | 苏州 | 338,242.0 | 338,242.0 | 411,036 |
| 52 | 常熟中南世纪锦城 | 苏州 | 238,060.0 | 238,060.0 | 196,000 |
| 53 | 常熟中南及第阁 | 苏州 | 146,709.0 | 146,709.0 | 180,000 |
| 54 | 常熟滨江铂郡花园 | 苏州 | 187,915.0 | 72,157.9 | 249,247 |
| 55 | 常熟琴川碧桂园 | 苏州 | 174,546.0 | 174,546.0 | 232,344 |
| 56 | 苏州 WG60 宽阅雅阁 | 苏州 | 169,313.2 | 163,574.6 | 373,651 |
| 57 | 昆山中南世纪城 | 苏州 | 387,729.6 | 387,705.3 | 295,277 |
| 58 | 太仓中南君悦阁 | 苏州 | 176,068.6 | 176,003.6 | 242,763 |
| 59 | 太仓依云水岸苑 | 苏州 | 69,601.6 | 69,601.6 | 72,369 |
| 60 | 太仓中南世纪城 | 苏州 | 242,020.0 | 224,644.1 | 225,007 |
| 61 | 太仓漫悦兰庭 | 苏州 | 78,754.0 | 78,315.7 | 82,686 |
| 62 | 太仓海上时光花园 | 苏州 | 138,413.0 | 124,343.8 | 127,313 |
| 63 | 苏州中南世纪城 | 苏州 | 516,234.0 | 516,234.0 | 445,646 |
| 64 | 苏州吴中雅苑 | 苏州 | 36,863.0 | 36,691.8 | 84,775 |

| | | | | | |
|-----|----------------|----|-----------|-----------|---------|
| 65 | 苏州锦苑 | 苏州 | 169,356.0 | 169,116.0 | 231,165 |
| 66 | 张家港湖悦天境 C | 苏州 | 71,765.0 | 64,568.5 | 122,030 |
| 67 | 张家港塘桥东望 | 苏州 | 46,723.0 | 46,723.0 | 45,552 |
| 68 | 张家港中南林樾名邸 | 苏州 | 99,356.0 | 99,165.3 | 149,185 |
| 69 | 无锡中南君悦府 | 无锡 | 138,109.0 | 138,109.0 | 134,489 |
| 70 | 盐城翡翠之光 翡丽佳苑 | 盐城 | 64,744.0 | 64,512.5 | 64,226 |
| 71 | 镇江锦园 | 镇江 | 42,825.3 | 36,664.6 | 38,119 |
| 72 | 镇江丹阳君悦府 | 镇江 | 205,293.0 | 183,863.8 | 191,035 |
| 73 | 杭州中南樾府（余杭项目） | 杭州 | 93,590.0 | 81,517.6 | 220,011 |
| 74 | 杭州建德漫悦湾 | 杭州 | 107,717.8 | 99,755.0 | 168,789 |
| 75 | 嘉兴中南闻荷府 | 嘉兴 | 87,291.0 | 77,082.7 | 83,789 |
| 76 | 嘉兴凤桥春风十里二期 | 嘉兴 | 178,668.4 | 139,970.3 | 151,524 |
| 77 | 嘉兴春风江南 | 嘉兴 | 57,599.0 | 13,399.0 | 50,375 |
| 78 | 嘉兴乍浦中南君悦府 | 嘉兴 | 168,272.6 | 167,465.6 | 110,273 |
| 79 | 嘉兴中南正荣海上明悦 | 嘉兴 | 60,163.0 | 59,341.0 | 59,352 |
| 80 | 嘉兴九龙山中南漫悦湾 | 嘉兴 | 55,977.0 | 53,697.6 | 54,517 |
| 81 | 嘉兴乍浦锦时泷悦府 | 嘉兴 | 316,262.0 | 316,262.0 | 150,000 |
| 82 | 嘉兴乍浦锦时泓悦府 | 嘉兴 | 164,933.0 | 164,933.0 | 76,933 |
| 83 | 嘉兴乍浦锦时锦悦府 | 嘉兴 | 62,660.0 | 61,880.5 | 34,651 |
| 84 | 金华东阳中南新城樾府 | 金华 | 177,760.2 | 165,709.4 | 174,839 |
| 85 | 余姚中南紫宸府（紫廷） | 宁波 | 84,750.0 | 84,748.0 | 76,192 |
| 86 | 宁波菩悦花苑 | 宁波 | 74,298.0 | 74,298.0 | 58,228 |
| 87 | 宁波菩悦杭州湾海悦湾 | 宁波 | 99,128.0 | 90,295.4 | 86,683 |
| 88 | 慈溪中南珑悦 | 宁波 | 65,955.6 | 65,660.5 | 41,344 |
| 89 | 慈溪新潮塘 2#阅江府 | 宁波 | 97,420.4 | 78,239.5 | 112,387 |
| 90 | 慈溪孙塘北路溪悦 江南大院 | 宁波 | 97,034.4 | 91,798.4 | 107,122 |
| 91 | 慈溪崇寿云邸华府 | 宁波 | 72,664.0 | 60,199.1 | 42,801 |
| 92 | 常山中南漫悦湾 | 衢州 | 116,871.3 | 102,847.8 | 124,919 |
| 93 | 绍兴袍江艺境金艺学府 | 绍兴 | 195,337.9 | 194,801.0 | 179,200 |
| 94 | 诸暨环城东路中南樾府 | 绍兴 | 59,143.0 | 59,005.0 | 59,618 |
| 95 | 诸暨艮塔西路中南新悦府 | 绍兴 | 44,685.0 | 39,888.0 | 40,811 |
| 96 | 东营中南世纪锦城 | 东营 | 469,633.0 | 463,158.5 | 190,000 |
| 97 | 济宁中南漫悦湾 | 济宁 | 68,970.0 | 68,147.9 | 44,775 |
| 98 | 青岛西海岸星汇城 | 青岛 | 78,980.0 | 50,568.6 | 77,632 |
| 99 | 青岛海湾新城（金石国际广场） | 青岛 | 320,004.0 | 320,004.0 | 215,500 |
| 100 | 泰安中南世纪锦城 | 泰安 | 161,059.0 | 157,666.7 | 101,926 |
| 101 | 寿光中南世纪城 | 潍坊 | 259,176.0 | 250,801.4 | 103,459 |
| 102 | 寿光香堤雅苑 | 潍坊 | 120,188.3 | 120,188.3 | 52,209 |
| 103 | 寿光城市金典 | 潍坊 | 126,890.4 | 126,890.4 | 49,773 |
| 104 | 烟台中南山海湾 | 烟台 | 188,365.0 | 188,365.0 | 123,271 |
| 105 | 天津武清新壹街广场 | 天津 | 47,814.0 | - | 40,893 |
| 106 | 唐山未来海岸 | 唐山 | 211,478.2 | 211,478.2 | 145,571 |

| | | | | | |
|-----|---------------------|----|----------------------|----------------------|----------------------|
| 107 | 沈阳中南紫云集 | 沈阳 | 33,885.1 | 19,736.5 | 52,198 |
| 108 | 沈阳中南熙悦 | 沈阳 | 53,373.6 | 46,804.9 | 37,965 |
| 109 | 沈阳中南世纪城 | 沈阳 | 266,025.0 | 248,565.3 | 120,000 |
| 110 | 潜江中南世纪雅苑 | 潜江 | 338,041.0 | 337,384.3 | 137,450 |
| 111 | 潜江中南世纪锦城 | 潜江 | 141,475.0 | 141,475.0 | 64,000 |
| 112 | 潜江中南世纪城 | 潜江 | 258,509.0 | 258,509.0 | 112,000 |
| 113 | 武汉中南拂晓城 109 | 武汉 | 163,206.0 | 118,663.2 | 162,475 |
| 114 | 西安中南春溪集 | 西安 | 352,642.3 | 328,743.0 | 214,267 |
| 115 | 成都万圣中南海棠集 | 成都 | 123,218.0 | 116,554.1 | 166,717 |
| 116 | 成都中南熙悦 | 成都 | 135,319.0 | 125,050.9 | 188,264 |
| 117 | 成都中南铂景台珑悦 | 成都 | 63,130.2 | 62,450.0 | 58,700 |
| 118 | 仁寿中南新悦府 | 眉山 | 110,307.1 | 96,179.2 | 80,870 |
| 119 | 南充中南世纪城 | 南充 | 223,805.4 | 223,730.1 | 124,701 |
| 120 | 南充中南漫悦湾 | 南充 | 222,346.3 | 215,296.7 | 129,505 |
| 121 | 重庆中南紫云集（江津 54 亩） | 重庆 | 102,055.5 | 79,644.2 | 55,498 |
| 122 | 重庆中南西著七里 | 重庆 | 189,030.0 | 96,011.4 | 158,045 |
| 123 | 重庆中南万云府 | 重庆 | 143,093.0 | 108,561.7 | 145,979 |
| 124 | 昆明安宁中南云堤苑天 韵 | 昆明 | 46,994.4 | 39,971.2 | 28,212 |
| 125 | 佛山三水远洋漫悦湾 | 佛山 | 158,922.0 | 158,922.0 | 165,741 |
| 126 | 福州长乐中南樾府 | 福州 | 71,252.0 | 70,738.0 | 74,515 |
| 127 | 泉州清濛中南漫悦湾 | 泉州 | 171,941.0 | 103,046.6 | 160,986 |
| 合计 | | | 21,847,413.67 | 20,558,040.28 | 19,954,174.16 |

b.在建项目情况

截至 2020 年三季度末，公司在建项目共计 271 个，主要集中在江苏、山东、浙江等省份，仍以江苏省内为主，投资总额 4,639.37 亿元，已投资 3,695.19 亿元，尚需投资 944.18 亿元。

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 所属城市 | 总投资 | 未来三年投资 | | |
|----|----------------|------|-------|------------|---------|-----------|
| | | | | 截止 2020 年末 | 2021 年末 | 2022 年及以后 |
| 1 | 上海奉贤商办 HI-PARK | 上海 | 7.65 | 4.57 | 0.86 | 2.21 |
| 2 | 上海奉贤柘林凤鸣美谷 | 上海 | 20.86 | 12.33 | 2.24 | 6.29 |
| 3 | 常州善悦红熙台 | 常州 | 13.87 | 12.59 | 0.55 | 0.73 |
| 4 | 常州善悦文澜国宾 | 常州 | 15.35 | 11.64 | 0.93 | 2.78 |
| 5 | 淮安中南樾府 | 淮安 | 3.82 | 2.58 | 0.35 | 0.89 |
| 6 | 淮安中南淮海天宸 | 淮安 | 21.45 | 13.21 | 1.97 | 6.28 |
| 7 | 淮安中南熙悦 | 淮安 | 11.01 | 9.72 | 0.65 | 0.64 |
| 8 | 淮安中南珑悦 | 淮安 | 7.20 | 6.70 | 0.40 | 0.10 |
| 9 | 淮安中南珺悦 | 淮安 | 9.90 | 4.71 | 1.15 | 4.03 |
| 10 | 淮安中南观淮府 | 淮安 | 10.32 | 6.57 | 0.86 | 2.90 |
| 11 | 连云港灌南中南上悦城 | 连云港 | 12.04 | 5.77 | 1.41 | 4.86 |

| | | | | | | |
|----|-----------------|----|--------|--------|------|------|
| 12 | 南京中南熙悦（G16） | 南京 | 60.00 | 53.54 | 1.50 | 4.96 |
| 13 | 南京中南海棠集（G22）上悦城 | 南京 | 46.00 | 39.72 | 1.35 | 4.94 |
| 14 | 南通中南海上传奇 | 南通 | 28.65 | 25.17 | 1.76 | 1.71 |
| 15 | 南通中南湖畔堤 | 南通 | 4.60 | 3.83 | 0.34 | 0.43 |
| 16 | 南通中南枫丹韶悦 | 南通 | 16.03 | 14.34 | 0.87 | 0.81 |
| 17 | 南通中南世纪城 CBD | 南通 | 164.47 | 151.98 | 6.21 | 6.28 |
| 18 | 南通崇川区中南珑府 | 南通 | 20.97 | 19.42 | 0.81 | 0.73 |
| 19 | 南通中南林肯公园 | 南通 | 23.07 | 18.50 | 0.93 | 3.63 |
| 20 | 南通开发区中南熙悦（熙悦花园） | 南通 | 22.65 | 21.15 | 1.04 | 0.46 |
| 21 | 南通中南锦慧春风南岸 | 南通 | 31.95 | 29.79 | 1.09 | 1.07 |
| 22 | 海门中南熙悦天玺 | 南通 | 20.81 | 19.34 | 0.71 | 0.75 |
| 23 | 海门上悦城 | 南通 | 15.37 | 13.17 | 0.79 | 1.41 |
| 24 | 海门中南北京路江海都会 | 南通 | 24.12 | 18.82 | 1.14 | 4.16 |
| 25 | 海门中南春江明月苑 | 南通 | 6.27 | 5.27 | 0.25 | 0.75 |
| 26 | 海门中南麓园 | 南通 | 10.26 | 6.08 | 0.93 | 3.25 |
| 27 | 海门中南春风里 | 南通 | 9.30 | 8.59 | 0.34 | 0.36 |
| 28 | 海门中南沁园 | 南通 | 26.70 | 21.50 | 1.20 | 4.01 |
| 29 | 海门中南柳岸春风 | 南通 | 5.95 | 5.67 | 0.14 | 0.14 |
| 30 | 海门足球小镇湖光映月 | 南通 | 20.67 | 10.00 | 4.38 | 6.30 |
| 31 | 海门中南印象 | 南通 | 3.44 | 2.07 | 0.34 | 1.03 |
| 32 | 海门 CR20005 地块 | 南通 | 3.60 | 1.30 | 0.49 | 1.81 |
| 33 | 海门中南阅湖 | 南通 | 6.36 | 4.35 | 0.44 | 1.57 |
| 34 | 如东中南熙悦 | 南通 | 7.11 | 4.24 | 0.63 | 2.24 |
| 35 | 如东中南晨园 | 南通 | 11.43 | 6.97 | 1.02 | 3.44 |
| 36 | 如皋中南熙悦 | 南通 | 12.78 | 11.37 | 1.15 | 0.27 |
| 37 | 如皋上悦城 | 南通 | 22.30 | 11.48 | 4.46 | 6.35 |
| 38 | 如皋中南紫云集 | 南通 | 20.50 | 14.33 | 1.62 | 4.55 |
| 39 | 如皋锦弘江滨悦 | 南通 | 8.81 | 2.28 | 1.63 | 4.90 |
| 40 | 南通中南珑悦 | 南通 | 8.82 | 8.33 | 0.39 | 0.11 |
| 41 | 南通通州中南上悦城 | 南通 | 14.99 | 13.87 | 0.86 | 0.25 |
| 42 | 南通通州金郊初中紫宸府 | 南通 | 10.43 | 9.73 | 0.51 | 0.18 |
| 43 | 南通通州中南春溪集 | 南通 | 40.28 | 26.27 | 5.55 | 8.45 |
| 44 | 南通通州世纪之光 | 南通 | 30.15 | 22.51 | 1.83 | 5.82 |
| 45 | 海安锦时瀚林首府 | 南通 | 11.96 | 10.91 | 0.42 | 0.63 |
| 46 | 海安锦时桃源里 | 南通 | 8.50 | 5.13 | 0.74 | 2.63 |
| 47 | 常熟南部新城湖湾天境花园 | 苏州 | 19.57 | 18.87 | 0.48 | 0.22 |
| 48 | 常熟林樾香庭 | 苏州 | 52.72 | 50.49 | 1.86 | 0.37 |
| 49 | 苏州中南春风南岸 | 苏州 | 25.06 | 23.31 | 0.73 | 1.02 |
| 50 | 昆山中南锦城 | 苏州 | 33.93 | 32.90 | 0.92 | 0.10 |
| 51 | 太仓锦时翡丽云邸 | 苏州 | 10.80 | 9.77 | 0.36 | 0.67 |
| 52 | 苏州中南紫云集 | 苏州 | 22.94 | 20.02 | 1.34 | 1.58 |
| 53 | 苏州枫丹壹号（枫香花园） | 苏州 | 47.86 | 45.10 | 2.14 | 0.62 |
| 54 | 张家港湖悦天境 B | 苏州 | 14.01 | 12.97 | 0.41 | 0.63 |

| | | | | | | |
|----|----------------------|----|--------|--------|------|------|
| 55 | 张家港锦时悦湖雅居 | 苏州 | 11.00 | 9.94 | 0.41 | 0.65 |
| 56 | 泰兴中南世纪城 | 泰州 | 65.00 | 57.05 | 4.48 | 3.47 |
| 57 | 江阴锦时樾府 | 无锡 | 22.03 | 20.06 | 1.52 | 0.45 |
| 58 | 无锡锦时云水间 | 无锡 | 12.25 | 6.69 | 1.14 | 4.42 |
| 59 | 宿迁中南珑悦 | 宿迁 | 3.34 | 3.07 | 0.22 | 0.05 |
| 60 | 宿州碧桂园中南双玺 | 宿州 | 15.52 | 14.60 | 0.69 | 0.24 |
| 61 | 徐州台子河中山府 | 徐州 | 15.51 | 7.52 | 1.91 | 6.08 |
| 62 | 徐州凤凰山 3、4 号地块中南恒通和平府 | 徐州 | 15.45 | 10.25 | 1.24 | 3.96 |
| 63 | 徐州中南隐山观湖 A 悦山府 | 徐州 | 12.00 | 5.67 | 1.88 | 4.44 |
| 64 | 徐州中南隐山观湖 B 揽山府 | 徐州 | 18.25 | 8.58 | 2.14 | 7.53 |
| 65 | 徐州中南琅悦锦园 | 徐州 | 14.40 | 13.65 | 0.62 | 0.12 |
| 66 | 徐州中南璟悦 | 徐州 | 4.77 | 4.21 | 0.25 | 0.31 |
| 67 | 徐州大龙湖观澜别院 | 徐州 | 20.00 | 17.73 | 1.05 | 1.22 |
| 68 | 邳州熙悦府（75 号地块） | 徐州 | 9.93 | 8.71 | 0.48 | 0.74 |
| 69 | 邳州熙悦府（74 号地块） | 徐州 | 9.76 | 6.05 | 0.99 | 2.73 |
| 70 | 徐州锦时樾府 | 徐州 | 12.61 | 3.05 | 2.28 | 7.28 |
| 71 | 盐城东台中南春溪集 | 盐城 | 1.44 | 1.06 | 0.11 | 0.27 |
| 72 | 盐城东台中南熙悦佳园 | 盐城 | 15.61 | 12.98 | 1.20 | 1.42 |
| 73 | 盐城东台中南紫云集 | 盐城 | 8.54 | 2.89 | 1.32 | 4.33 |
| 74 | 盐城苏北中南熙悦府 | 盐城 | 6.32 | 6.21 | 0.12 | 0.00 |
| 75 | 盐城中南世纪城 | 盐城 | 134.89 | 121.70 | 5.60 | 7.58 |
| 76 | 扬州颐和公馆 | 扬州 | 28.03 | 26.21 | 0.84 | 0.98 |
| 77 | 镇江中南上悦城 | 镇江 | 9.64 | 7.76 | 0.54 | 1.34 |
| 78 | 镇江润州上悦城二期 | 镇江 | 12.45 | 8.02 | 0.91 | 3.52 |
| 79 | 镇江檀山路 2-1 樾府 | 镇江 | 19.65 | 17.97 | 0.83 | 0.85 |
| 80 | 镇江中南聆江阁 | 镇江 | 13.80 | 9.65 | 1.11 | 3.04 |
| 81 | 镇江公园 1 号 | 镇江 | 1.05 | 0.80 | 0.09 | 0.17 |
| 82 | 镇江合山府（御锦城 5 期） | 镇江 | 7.71 | 4.78 | 0.64 | 2.28 |
| 83 | 镇江中南御锦城 | 镇江 | 45.74 | 44.50 | 1.10 | 0.14 |
| 84 | 镇江中南珑悦府（吾悦项目） | 镇江 | 15.69 | 15.15 | 0.37 | 0.17 |
| 85 | 镇江翡翠江湾项目 | 镇江 | 8.23 | 5.15 | 0.73 | 2.34 |
| 86 | 镇江中南世纪城 | 镇江 | 37.87 | 37.87 | 0.00 | 0.00 |
| 87 | 镇江丹阳君悦府熙悦 | 镇江 | 41.33 | 26.59 | 5.74 | 9.00 |
| 88 | 镇江丹徒缙香漫 | 镇江 | 6.48 | 5.99 | 0.24 | 0.25 |
| 89 | 镇江锦时林清月 | 镇江 | 10.09 | 5.38 | 0.99 | 3.72 |
| 90 | 镇江锦弘锦悦 | 镇江 | 3.45 | 3.16 | 0.24 | 0.04 |
| 91 | 杭州萧山君奥时代 | 杭州 | 23.06 | 22.95 | 0.11 | 0.00 |
| 92 | 杭州江干商贸城地块春溪集 | 杭州 | 40.94 | 32.05 | 3.38 | 5.51 |
| 93 | 杭州江干区棠玥湾 | 杭州 | 57.88 | 53.48 | 1.58 | 2.82 |
| 94 | 杭州桐庐江南壹号院 | 杭州 | 14.10 | 13.77 | 0.23 | 0.09 |
| 95 | 湖州吴兴区玖熙湾 | 湖州 | 16.41 | 9.72 | 1.66 | 5.03 |
| 96 | 湖州锦时京杭上宸 | 湖州 | 6.39 | 4.67 | 0.49 | 1.23 |

| | | | | | | |
|-----|-------------------------|----|-------|-------|------|-------|
| 97 | 湖州锦时中南林樾 | 湖州 | 12.02 | 6.83 | 1.17 | 4.02 |
| 98 | 嘉兴秀洲区地块悦琅园 | 嘉兴 | 15.61 | 9.80 | 1.22 | 4.59 |
| 99 | 嘉兴乍浦锦时林樾 | 嘉兴 | 5.62 | 2.06 | 0.90 | 2.65 |
| 100 | 嘉兴海宁城南鸿越府 | 嘉兴 | 16.05 | 13.11 | 0.77 | 2.16 |
| 101 | 嘉兴海宁城南 19158 号地块中南花语钱塘府 | 嘉兴 | 3.78 | 3.30 | 0.15 | 0.34 |
| 102 | 嘉兴平湖独山港新悦府 | 嘉兴 | 2.56 | 2.44 | 0.09 | 0.03 |
| 103 | 金华骏远海塘壹品 | 金华 | 15.21 | 14.29 | 0.42 | 0.50 |
| 104 | 金华锦时横店塘溪地块 | 金华 | 4.31 | 3.29 | 0.23 | 0.78 |
| 105 | 丽水锦时布拉格 | 丽水 | 20.00 | 18.44 | 1.26 | 0.30 |
| 106 | 丽水锦时壶镇石龙 1 号地块 | 丽水 | 3.14 | 2.46 | 0.19 | 0.49 |
| 107 | 余姚中南 B1B2A3 漫悦湾 | 宁波 | 12.85 | 7.80 | 1.42 | 3.63 |
| 108 | 余姚中南 A4 漫悦湾 | 宁波 | 8.17 | 7.78 | 0.33 | 0.06 |
| 109 | 宁波中南新悦府一 | 宁波 | 4.96 | 4.40 | 0.29 | 0.27 |
| 110 | 宁波中南新悦府二 | 宁波 | 8.30 | 7.17 | 0.44 | 0.69 |
| 111 | 宁波善悦春山听湖 | 宁波 | 4.73 | 2.38 | 0.49 | 1.86 |
| 112 | 宁波镇海新城璀璨云堤 | 宁波 | 10.96 | 9.08 | 0.42 | 1.46 |
| 113 | 宁波锦时锦悦府 | 宁波 | 14.98 | 14.34 | 0.49 | 0.15 |
| 114 | 宁波锦时漫悦湾 | 宁波 | 9.50 | 9.07 | 0.34 | 0.09 |
| 115 | 宁波奉化中南樾府 | 宁波 | 18.56 | 17.44 | 0.39 | 0.74 |
| 116 | 宁波奉化凤麟府 | 宁波 | 13.34 | 10.24 | 0.71 | 2.39 |
| 117 | 杭州湾智慧宜居海上传奇 4、5、6#地块 | 宁波 | 54.28 | 32.06 | 5.76 | 16.46 |
| 118 | 杭州湾康乐宜居 3#地块云堤 | 宁波 | 9.58 | 6.55 | 0.64 | 2.38 |
| 119 | 宁波杭州湾滨海壹号 | 宁波 | 10.21 | 5.01 | 1.27 | 3.94 |
| 120 | 慈溪宗汉项目 03 青樾府（小） | 宁波 | 1.56 | 1.39 | 0.07 | 0.11 |
| 121 | 慈溪宗汉项目 02 青樾府（大） | 宁波 | 12.10 | 11.27 | 0.61 | 0.23 |
| 122 | 慈溪新潮塘 1#檀悦府 | 宁波 | 6.83 | 6.37 | 0.36 | 0.09 |
| 123 | 慈溪古塘界牌四季珑玥华府 | 宁波 | 19.97 | 18.69 | 0.97 | 0.31 |
| 124 | 慈溪横河凤鸣梧桐府 | 宁波 | 6.21 | 5.38 | 0.40 | 0.43 |
| 125 | 绍兴嵊州上悦城 | 绍兴 | 22.14 | 12.62 | 4.08 | 5.43 |
| 126 | 绍兴环城东路旧货市场天樾 | 绍兴 | 12.10 | 7.92 | 0.92 | 3.25 |
| 127 | 绍兴三踏步地块江山里 | 绍兴 | 5.96 | 3.03 | 0.63 | 2.31 |
| 128 | 绍兴柯桥元垄中南华著 | 绍兴 | 37.66 | 30.62 | 2.13 | 4.92 |
| 129 | 绍兴君启 | 绍兴 | 14.00 | 11.17 | 0.63 | 2.20 |
| 130 | 台州锦时 084 号地块海州上城 | 台州 | 23.17 | 13.80 | 3.24 | 6.13 |
| 131 | 台州善悦和悦府/金清府 | 台州 | 4.75 | 4.23 | 0.41 | 0.11 |
| 132 | 台州椒江区章安街道漫悦湾 | 台州 | 18.55 | 14.29 | 0.94 | 3.32 |
| 133 | 台州开发区市府大道熙悦 | 台州 | 6.40 | 5.86 | 0.21 | 0.33 |
| 134 | 台州椒江区体育场樾府 | 台州 | 9.04 | 7.89 | 0.27 | 0.89 |

| | | | | | | |
|-----|--------------------------|-----|-------|-------|------|------|
| 135 | 温州瑞安万松东进带国瑞府 | 温州 | 19.08 | 18.45 | 0.45 | 0.19 |
| 136 | 温州莘塍东单元 04-15 地块公开出让部分地块 | 温州 | 9.44 | 5.83 | 0.85 | 2.76 |
| 137 | 温州乐清都会玖著 | 温州 | 13.20 | 12.28 | 0.71 | 0.20 |
| 138 | 温州中南瓯海印象南府 | 温州 | 8.53 | 7.93 | 0.29 | 0.31 |
| 139 | 温州中南瓯海印象北府 | 温州 | 17.38 | 16.54 | 0.70 | 0.14 |
| 140 | 温州温审资中心土告字(2020)18号地块 | 温州 | 15.00 | 5.79 | 1.91 | 7.30 |
| 141 | 温州锦时漫悦湾 | 温州 | 10.59 | 5.03 | 1.22 | 4.34 |
| 142 | 温州善悦玖峯花苑 | 温州 | 4.22 | 2.80 | 0.30 | 1.12 |
| 143 | 蚌埠中南江山府 | 蚌埠 | 10.99 | 10.06 | 0.45 | 0.48 |
| 144 | 蚌埠观淮府 | 蚌埠 | 9.15 | 2.65 | 1.64 | 4.87 |
| 145 | 亳州利辛中南新悦府 | 亳州 | 14.98 | 12.93 | 0.70 | 1.35 |
| 146 | 合肥中南樾府 | 合肥 | 24.19 | 22.79 | 0.56 | 0.84 |
| 147 | 安徽马鞍山熙悦 | 马鞍山 | 17.84 | 13.30 | 1.16 | 3.38 |
| 148 | 滨州中南碧桂园 翡丽之光 | 滨州 | 30.26 | 21.50 | 3.59 | 5.17 |
| 149 | 广饶中南熙悦 | 东营 | 5.38 | 4.76 | 0.26 | 0.36 |
| 150 | 广饶中南世纪城 | 东营 | 32.44 | 30.40 | 1.69 | 0.35 |
| 151 | 菏泽中南世纪锦城 | 菏泽 | 11.17 | 10.44 | 0.59 | 0.14 |
| 152 | 菏泽中南花城 | 菏泽 | 36.43 | 23.06 | 5.11 | 8.26 |
| 153 | 济南中南樾府 | 济南 | 8.70 | 7.89 | 0.36 | 0.45 |
| 154 | 济宁瑞马樾府 | 济宁 | 7.79 | 6.99 | 0.31 | 0.49 |
| 155 | 济宁中南珑悦 | 济宁 | 18.62 | 16.95 | 0.71 | 0.97 |
| 156 | 济宁邹城中南樾府 | 济宁 | 8.60 | 7.55 | 0.54 | 0.52 |
| 157 | 济宁邹城中南檀月墅 | 济宁 | 6.77 | 4.76 | 0.60 | 1.41 |
| 158 | 临沂中南鲁商樾府 | 临沂 | 24.88 | 24.55 | 0.31 | 0.02 |
| 159 | 临沂中南林樾 | 临沂 | 20.55 | 20.07 | 0.36 | 0.12 |
| 160 | 临沂中南鲁商樾府二期 | 临沂 | 9.34 | 8.23 | 0.50 | 0.60 |
| 161 | 临沂中南紫云集 | 临沂 | 7.76 | 6.06 | 0.40 | 1.30 |
| 162 | 青岛西海岸漫悦湾 | 青岛 | 19.74 | 19.48 | 0.25 | 0.01 |
| 163 | 青岛中南春风南岸 | 青岛 | 23.49 | 10.05 | 5.40 | 8.04 |
| 164 | 青岛中南世纪城 | 青岛 | 84.52 | 79.92 | 3.91 | 0.69 |
| 165 | 平度漫悦湾 | 青岛 | 7.88 | 7.61 | 0.26 | 0.00 |
| 166 | 平度国宾府 | 青岛 | 7.20 | 5.74 | 0.57 | 0.88 |
| 167 | 青岛即墨中南紫云集 | 青岛 | 10.30 | 5.75 | 1.06 | 3.49 |
| 168 | 青岛即墨中南樾府 | 青岛 | 16.52 | 9.11 | 1.68 | 5.73 |
| 169 | 泰安中南樾府 | 泰安 | 4.60 | 3.97 | 0.33 | 0.29 |
| 170 | 泰安中南财源门 | 泰安 | 23.72 | 14.10 | 2.45 | 7.17 |
| 171 | 泰安中南紫云集 | 泰安 | 20.52 | 10.65 | 2.21 | 7.66 |
| 172 | 泰安中南高新佳期漫 | 泰安 | 9.63 | 9.13 | 0.37 | 0.13 |
| 173 | 威海环翠区熙悦 | 威海 | 9.32 | 6.64 | 0.82 | 1.86 |
| 174 | 威海临港区锦弘漫悦湾 | 威海 | 6.15 | 5.35 | 0.65 | 0.14 |
| 175 | 威海临港区锦弘颐悦湾 | 威海 | 11.48 | 9.93 | 1.30 | 0.26 |
| 176 | 潍坊中南珑悦 | 潍坊 | 9.98 | 8.48 | 0.53 | 0.96 |
| 177 | 寿光中南世纪星城 | 潍坊 | 39.52 | 35.65 | 3.22 | 0.65 |
| 178 | 潍坊中南保利樾府 | 潍坊 | 22.76 | 14.29 | 1.88 | 6.59 |

| | | | | | | |
|-----|-------------------|----|-------|-------|------|-------|
| 179 | 潍坊中南熙悦 | 潍坊 | 23.06 | 13.46 | 2.20 | 7.40 |
| 180 | 烟台中南熙悦 | 烟台 | 11.58 | 10.45 | 0.91 | 0.22 |
| 181 | 烟台风情商业街悠漫里 | 烟台 | 2.62 | 1.21 | 0.32 | 1.08 |
| 182 | 烟台玖熙墅 | 烟台 | 3.59 | 3.18 | 0.29 | 0.13 |
| 183 | 烟台中南龙口港城大道熙悦 | 烟台 | 2.51 | 1.98 | 0.20 | 0.33 |
| 184 | 烟台烟 J[2020]2002 号 | 烟台 | 15.60 | 11.28 | 0.94 | 3.38 |
| 185 | 淄博临淄江府 | 淄博 | 12.17 | 7.50 | 1.00 | 3.67 |
| 186 | 淄博桓台中南樾府 | 淄博 | 10.26 | 8.70 | 0.70 | 0.86 |
| 187 | 淄博中南春溪集 | 淄博 | 3.96 | 3.38 | 0.25 | 0.32 |
| 188 | 淄博中南紫云集 | 淄博 | 12.02 | 6.56 | 1.54 | 3.91 |
| 189 | 天津团泊六和茗著 | 天津 | 5.04 | 4.60 | 0.18 | 0.26 |
| 190 | 天津静海中南君悦府 | 天津 | 23.19 | 20.78 | 1.21 | 1.20 |
| 191 | 保定巨力尚熙城 | 保定 | 19.70 | 16.18 | 1.48 | 2.04 |
| 192 | 邯郸御河尚苑 | 邯郸 | 8.10 | 6.07 | 0.61 | 1.43 |
| 193 | 河北固安中南熙悦 | 廊坊 | 30.45 | 28.09 | 0.90 | 1.47 |
| 194 | 唐山乐亭拉维那 | 唐山 | 61.66 | 38.00 | 5.98 | 17.67 |
| 195 | 沈阳中南沈抚新区熙悦 | 抚顺 | 14.00 | 7.52 | 1.67 | 4.81 |
| 196 | 沈阳合作街项目上悦城 | 沈阳 | 4.77 | 3.04 | 0.43 | 1.31 |
| 197 | 沈阳集美尚景 | 沈阳 | 5.06 | 4.49 | 0.25 | 0.32 |
| 198 | 沈阳中南玖熙墅 | 沈阳 | 10.17 | 9.16 | 0.43 | 0.57 |
| 199 | 沈阳旭辉和樾项目 | 沈阳 | 22.68 | 22.02 | 0.53 | 0.12 |
| 200 | 营口中南世纪城 | 营口 | 14.80 | 14.26 | 0.54 | 0.00 |
| 201 | 开封演武庄中南樾府 | 开封 | 7.31 | 6.86 | 0.40 | 0.06 |
| 202 | 开封中南林樾 | 开封 | 12.78 | 11.04 | 0.80 | 0.93 |
| 203 | 商丘绿地城一区 | 商丘 | 11.79 | 10.92 | 0.64 | 0.23 |
| 204 | 商丘绿地城六区 | 商丘 | 10.23 | 9.27 | 0.75 | 0.21 |
| 205 | 商丘绿地城中央广场地块 | 商丘 | 13.97 | 7.03 | 1.81 | 5.13 |
| 206 | 商丘绿地城二区中南漫悦湾 | 商丘 | 13.47 | 11.43 | 0.82 | 1.23 |
| 207 | 许昌中南金玉堂 | 许昌 | 23.84 | 16.69 | 1.83 | 5.33 |
| 208 | 商丘绿地城五区 | 商丘 | 12.49 | 4.67 | 1.86 | 5.96 |
| 209 | 商丘睢阳漫悦湾二期 | 商丘 | 6.76 | 4.96 | 0.45 | 1.36 |
| 210 | 潜江春溪集 | 潜江 | 8.99 | 3.21 | 1.26 | 4.51 |
| 211 | 武汉中南拂晓城 108 | 武汉 | 32.20 | 22.37 | 2.29 | 7.54 |
| 212 | 武汉中南熙悦项目 | 武汉 | 12.07 | 11.25 | 0.34 | 0.47 |
| 213 | 宝鸡中南无山居 | 宝鸡 | 14.73 | 4.91 | 3.75 | 6.08 |
| 214 | 西安中南青樾 | 西安 | 20.08 | 16.66 | 1.36 | 2.07 |
| 215 | 西安百花村地块君启 DK3 | 西安 | 10.05 | 7.41 | 0.62 | 2.02 |
| 216 | 西安百花村地块君启 DK2 | 西安 | 17.59 | 12.53 | 1.10 | 3.97 |
| 217 | 西安百花村地块君启 DK1 | 西安 | 35.23 | 26.22 | 3.24 | 5.77 |
| 218 | 西安中南紫云集 | 西安 | 18.17 | 11.70 | 1.83 | 4.64 |
| 219 | 西安浐灞中南樾府 | 西安 | 18.59 | 17.02 | 1.13 | 0.44 |
| 220 | 西安中南上悦城 | 西安 | 34.84 | 26.02 | 4.27 | 4.55 |
| 221 | 西安中南湖畔堤 | 西安 | 6.57 | 2.12 | 1.00 | 3.45 |
| 222 | 西安高陵春风里 | 西安 | 6.35 | 4.81 | 0.42 | 1.13 |
| 223 | 西安善悦东望城 | 西安 | 9.02 | 7.28 | 0.89 | 0.85 |

| | | | | | | |
|-----|--------------------------|----|-------|-------|------|-------|
| 224 | 西安菩悦东望府 | 西安 | 3.97 | 3.39 | 0.26 | 0.32 |
| 225 | 西安菩悦东望中心 | 西安 | 6.88 | 4.30 | 0.64 | 1.95 |
| 226 | 常德中南春溪集 | 常德 | 12.29 | 10.55 | 0.82 | 0.93 |
| 227 | 常德常（高新）网挂 035 地块珑悦 | 常德 | 2.56 | 2.40 | 0.11 | 0.04 |
| 228 | 湘潭中南旭辉樾府 | 湘潭 | 14.64 | 9.84 | 1.32 | 3.48 |
| 229 | 成都木龙湾中南樾府 | 成都 | 39.10 | 37.13 | 0.92 | 1.05 |
| 230 | 成都中南云樾名邸 澜悦 | 成都 | 9.42 | 8.70 | 0.26 | 0.46 |
| 231 | 成都中南玖华臺（建设南路项目） | 成都 | 25.39 | 21.61 | 1.01 | 2.77 |
| 232 | 成都君启 | 成都 | 5.75 | 4.38 | 0.37 | 1.01 |
| 233 | 成都黛云上府 | 成都 | 7.98 | 5.94 | 0.51 | 1.53 |
| 234 | 成都 TOD 地块智在云辰 | 成都 | 8.78 | 8.12 | 0.53 | 0.13 |
| 235 | 南充中南尚景阅 | 南充 | 7.35 | 5.21 | 0.45 | 1.69 |
| 236 | 南充原山项目 | 南充 | 12.59 | 5.33 | 1.57 | 5.69 |
| 237 | 南充春江阅项目 | 南充 | 11.00 | 9.96 | 0.88 | 0.16 |
| 238 | 重庆中南泊云府 | 重庆 | 9.46 | 6.44 | 0.74 | 2.28 |
| 239 | 重庆玖著天宸 | 重庆 | 25.09 | 17.65 | 1.66 | 5.78 |
| 240 | 重庆中南玖宸（蔡家 171 亩） | 重庆 | 30.09 | 27.45 | 1.06 | 1.58 |
| 241 | 重庆上悦城 | 重庆 | 26.74 | 19.21 | 1.66 | 5.86 |
| 242 | 昆明中南中樾花园云境 | 昆明 | 29.36 | 27.35 | 1.72 | 0.30 |
| 243 | 昆明中南碧桂园樾府 | 昆明 | 27.73 | 24.93 | 1.47 | 1.33 |
| 244 | 昆明中南东煜苑十二集 | 昆明 | 11.03 | 6.58 | 0.94 | 3.51 |
| 245 | 昆明五华区泛亚和悦铭著 | 昆明 | 10.75 | 8.91 | 0.68 | 1.17 |
| 246 | 昆明五华区璀璨星城项目（上悦天地） | 昆明 | 60.78 | 39.36 | 5.86 | 15.56 |
| 247 | 贵州双龙春风南岸 | 贵阳 | 33.82 | 23.22 | 4.13 | 6.48 |
| 248 | 贵阳中南林樾 | 贵阳 | 28.00 | 24.63 | 1.80 | 1.58 |
| 249 | 佛山高明翡翠西江新城 | 佛山 | 26.87 | 23.90 | 1.13 | 1.84 |
| 250 | 佛山高明中南滨江国际 | 佛山 | 20.00 | 17.85 | 1.58 | 0.57 |
| 251 | 佛山 TD2020(SD)WG0015 地块 | 佛山 | 8.44 | 6.16 | 0.53 | 1.76 |
| 252 | 惠州嘉霖林间漫（荣禧园） | 惠州 | 12.70 | 8.80 | 1.12 | 2.78 |
| 253 | 揭阳糖厂项目春风南岸 | 揭阳 | 15.50 | 10.37 | 1.08 | 4.05 |
| 254 | 梅州中南漫悦湾 | 梅州 | 2.63 | 1.65 | 0.22 | 0.75 |
| 255 | 梅州中南雅居乐峰会 | 梅州 | 7.62 | 6.66 | 0.40 | 0.56 |
| 256 | 湛江赤坎区地块紫云集 | 湛江 | 11.70 | 4.35 | 1.55 | 5.79 |
| 257 | 江门市 JCR2020-56（新会 13）号地块 | 江门 | 6.09 | 4.47 | 0.43 | 1.18 |
| 258 | 福州龙江玖锦 | 福州 | 22.62 | 16.56 | 1.26 | 4.80 |
| 259 | 泉州鲤城中南滨江铭悦 | 泉州 | 8.22 | 7.79 | 0.30 | 0.14 |
| 260 | 泉州晋江天樾 | 泉州 | 7.12 | 6.68 | 0.38 | 0.06 |
| 261 | 泉州晋江天樾 | 泉州 | 1.91 | 1.69 | 0.09 | 0.14 |
| 262 | 泉州晋江和樾 | 泉州 | 16.10 | 13.06 | 0.93 | 2.11 |
| 263 | 厦门 2019XP02 地块青樾 | 厦门 | 4.18 | 3.12 | 0.26 | 0.80 |
| 264 | 厦门中南九锦台 | 厦门 | 12.04 | 10.00 | 0.47 | 1.57 |

| | | | | | | |
|-----|----------|----|----------------|----------------|--------------|---------------|
| 265 | 南宁中南紫云集 | 南宁 | 26.96 | 17.84 | 2.17 | 6.95 |
| 266 | 南宁中南春风南岸 | 南宁 | 16.90 | 9.88 | 1.57 | 5.46 |
| 267 | 南宁五象十洲 | 南宁 | 12.47 | 9.14 | 0.79 | 2.53 |
| 268 | 文昌中南森海湾 | 文昌 | 30.35 | 29.94 | 0.35 | 0.06 |
| 269 | 万宁中南芭提雅 | 万宁 | 7.00 | 6.32 | 0.59 | 0.08 |
| 270 | 儋州中南西海岸 | 儋州 | 24.62 | 22.19 | 1.80 | 0.63 |
| 271 | 昌江中南林海间 | 昌江 | 4.63 | 4.45 | 0.18 | 0.00 |
| 合计 | | | 4639.37 | 3695.19 | 313.3 | 630.82 |

c. 拟建项目

截至 2020 年 9 月末，公司拟建项目共计 45 个，主要以江苏省、浙江省为主，投资总额 542.33 亿元，规划建筑面积 598.99 万平方米。

| 序号 | 项目案名 | 项目公司 | 建筑面积（方） | 计划总投资（亿元） |
|----|-----------------------|----------------|---------|-----------|
| 1 | 南京中南璞境 | 南京市启洲房地产开发有限公司 | 87,315 | 41.00 |
| 2 | 海门 C20006 地块 | 南通嘉盛置业有限公司 | 14,000 | 0.72 |
| 3 | 徐州 2019-108 号丁万河 C 地块 | 徐州嵘彭房地产开发有限公司 | 46,146 | 6.50 |
| 4 | 徐州凤凰山 8 号地块 | 徐州鹭和房地产开发有限公司 | 84,302 | 8.50 |
| 5 | 徐州凤凰山 7 号地块 | 徐州鹭荣房地产开发有限公司 | 88,851 | 9.40 |
| 6 | 杭州建德洋溪 S-4-3 地块 | 杭州德全置业有限公司 | 67,216 | 6.50 |
| 7 | 杭州建德洋溪 S-5-1 地块 | 杭州德通置业有限公司 | 54,315 | 5.50 |
| 8 | 余姚泗门锦时全民健身中心东南侧地块 | 余姚甲由申置业有限公司 | 49,975 | 6.44 |
| 9 | 诸暨诸市自然告字 [2020]13 号地块 | 诸暨瑞鲲房地产有限公司 | 73,856 | 8.00 |
| 10 | 绍兴市绍市自然告字 [2020]5 号地块 | 绍兴聚嵘实业有限公司 | 358,841 | 20.00 |
| 11 | 台州椒江锦时项目 | 珠光集团椒江房地产有限公司 | 134,770 | 7.04 |
| 12 | 温州新城 XC-6-31 地块 | 龙港恒骏置业有限公司 | 119,690 | 15.00 |
| 13 | 济南天樾 | 济南鸿义置业有限公司 1 | 34,960 | 4.14 |
| 14 | 济南 2020TDGP02R0011 地块 | 济南鸿义置业有限公司 2 | 64,834 | 7.76 |
| 15 | 济南 2020TDGP02R0012 地块 | 济南鸿义置业有限公司 3 | 22,517 | 2.73 |

| | | | | |
|----|-----------------------|-------------------|---------|-------|
| 16 | 临沂中南春风里 | 临沂天启房地产开发有限公司 | 480,257 | 16.35 |
| 17 | 威海环翠林清月 | 威海德发房地产开发有限公司 | 109,109 | 2.31 |
| 18 | 北京密云怡水园 | 中南云锦（北京）房地产开发有限公司 | 128,730 | 18.52 |
| 19 | 惠州嘉霖三期地块 | 惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司 | 81,438 | 2.90 |
| 20 | 儋州智慧城 | 儋州润捷房地产开发有限公司 | 423,484 | 7.90 |
| 21 | 西安秦都漫悦湾 | 咸阳南洋置业有限公司 | 93,332 | 7.15 |
| 22 | 南京梧桐公馆 | 南京嘉淳置业有限公司 | 75,527 | 5.94 |
| 23 | 江阴临港 | 无锡唐美房地产有限公司 | 103,646 | 8.51 |
| 24 | 南通通州世纪云辰 | 南通鑫扬置业有限公司 | 133,096 | 14.05 |
| 25 | 贵阳春山居 | 贵州中澄置业有限公司 | 262,975 | 12.49 |
| 26 | 宿迁市市民中心南侧地块 | 宿迁茗悦房地产开发有限公司 | 187,181 | 17.99 |
| 27 | 贵阳观山湖紫云集 | 贵阳南彩置业有限公司 | 114,499 | 10.47 |
| 28 | 南通通州东时区 | 南通市华旭置业有限公司 | 305,070 | 34.62 |
| 29 | 淮南市山南新区 HGTP20025 号地块 | 淮南市兴南置业有限公司 | 177,987 | 10.29 |
| 30 | 常州市郑陆镇季子公园东侧地块 | 常州龙辰置业有限公司 | 44,677 | 4.69 |
| 31 | 威海临港区漫悦湾二期 | 威海锦展置业有限公司 | 145,318 | 10.14 |
| 32 | 台州市头门港金沙湾 D2-11 地块 | 台州盛耀置业有限公司 | 154,545 | 11.65 |
| 33 | 昆明市盘龙区轮胎厂项目 | 云南盛悦房地产开发有限公司 | 44,069 | 4.01 |
| 34 | 常州武进上悦城 | 常州唐盛房地产有限公司 | 106,676 | 11.88 |
| 35 | 苏州太仓春风南岸 | 太仓市敏骏房地产开发有限公司 | 64,150 | 6.61 |
| 36 | 泰州市周山小学西侧地块 | 泰州市泰鸿房地产开发有限公司 | 91,392 | 11.08 |
| 37 | 徐州市徐州市【徐州铜山徐挖地块】 | 徐州梁恒置业有限公司 | 313,985 | 35.85 |
| 38 | 宁波市余姚马渚镇地块 | 余姚力铂置业有限公司 | 172,726 | 13.70 |
| 39 | 常州市常州孟河镇 JZX20201901 | 常州佳悦置业有限公司 | 89,520 | 8.00 |

| | | | | |
|----|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| 40 | 昆明市经开区 KCJ2020-21 号地块 | 昆明新城鸿樾房地产开发 有限公司 | 137,640 | 14.51 |
| 41 | 南通海门骏园 | 海门市海新房地产开发 有限公司 | 137,711 | 24.27 |
| 42 | 盐城市悦珑湾北侧 20201601 地块 | 盐城港达房地产开发 有限公司 | 118,436 | 16.87 |
| 43 | 合肥市长丰县 CF202015 号地块 | 合肥丰庆置业有限公司 | 125,068 | 11.33 |
| 44 | 莆田市莆田市【沟头 地块一】 | 莆田悦诚房地产开发 有限公司 | 172,980 | 29.25 |
| 45 | 诸暨城南大地块 | 诸暨悦盛房地产有限 公司 | 93,073 | 9.77 |
| 合计 | | | 5,989,885.00 | 542.33 |

（四）发行人的主要竞争优势

1、资质优势

发行人下属的中南建筑是目前全国为数不多的同时具有建筑施工特级资质和设计甲级资质（业内俗称“建筑施工特一级资质”）的建筑企业。上述资质优势为发行人在对外投标承接重大建筑工程提供了条件，同时发行人在建筑行业中的资质优势亦有助于提高购房者对其房地产产品品质的认知度，使得其产品有效区别于其区域内的竞争对手。

2、房地产与建筑业务的协同优势

发行人发端于具有 31 年建筑施工实践的工程总承包企业，在进入房地产业务后，经过多年的用心打造，将建筑施工和房地产开发业务成功进行了战略上的契合，形成了一体化的协同优势，即：房屋建设与房地产开发一体化；规划、勘察、设计、施工一体化。上述一体化优势，使发行人能够发挥主营业务间的协同效应，提高大型项目的竞争能力，以及项目的运营效率和盈利水平。

另外，上述协同优势使得发行人可以采用建筑业务先行、房地产业务随后跟上的独特策略。发行人先通过获取建筑业务的方式介入新的区域市场，在获取建筑业务利润的同时加深对当地房地产市场的研究和理解，为随后房地产业务的进入提供决策依据。上述策略使得发行人既可以有效规避风险，同时在通过优良的建筑业务质量获得当地业主、特别是政府客户的认可后，亦可为发行人后期在当地房地产业务的开展奠定良好的基础。

3、建筑工业化的先行优势

发行人在建筑工业化方面介入较早，特别是在 NPC 技术方面，取得了一定的先行优势。

2013 年发行人完成了南通滨海工业园区现代化 NPC 加工厂投资建设，工业化全预制装配结构技术体系创新研究获得江苏省科学技术三等奖。2014 年，发行人自主研发建设的 100 米预制剪力墙结构封顶，填补了国内相关领域的空白。继沈阳中南 NPC 成为国家级“可装配式关键部品产业化技术与示范”生产基地之后，NPC 技术在南通、上海、苏州、沈阳等地不断成功推广运用，发行人 NPC 装配生产外销规模逐步扩大，在业界形成了较明显的竞争优势。

4、房地产产品优势

发行人房地产业务已初步完成了以经济发达的江苏省为核心基础，并向省外点状布局的战略分布。经过多年的产品发展，发行人形成了完整的、具有自身特色的产品开发、营销与质量保障体系，在市场上形成了优良的口碑。

发行人拥有建筑工程承包、设计勘察、装饰园林、房地产开发投资、物业管理一体化的业务链条，此种综合业务优势使得发行人在大型新城区楼盘规划建设以及旧城区改造等房地产业务的拓展方面具有突出的竞争优势。

5、品牌优势

发行人秉承“铸就百年基业”的理念，通过高标准的产品和服务品质打造企业品牌。“中南世纪城”、“中南建设”等在江苏省内及其他部分沿海发达地区已成为具有较高知名度的品牌。

（五）发行人主要经营资质

1、房地产业务

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人房地产业务拥有的主要经营资质情况如下：

| 序号 | 公司名称 | 取得的业务资质许可 | 资质等级 | 许可期限 |
|----|----------------------|---------------|------|-------------------------|
| 1 | 中南镇江房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 二级 | 2017年4月28日至2020年5月28日 |
| 2 | 文昌中南房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 二级 | 2021年9月28日至2022年9月27日 |
| 3 | 淮安中南世纪城房地产有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 暂定二级 | 2018年10月22日至2019年10月21日 |
| 4 | 潜江中南房地产发展有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 三级 | 2021年5月7日至2023年5月6日 |
| 5 | 青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 三级 | 2018年4月20日至2021年4月20日 |
| 6 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 一级 | 2020年8月26日至2022年8月25日 |
| 7 | 寿光中南房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 三级 | 2020年3月2日至2023年3月1日 |
| 8 | 镇江中南新锦城房地产发展有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 二级 | 2017年8月10日至2021年8月7日 |
| 9 | 儋州中南房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 三级 | 2018年4月17日至2021年4月16日 |
| 10 | 营口中南世纪城房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 三级 | 2020年4月22日至2023年4月21日 |
| 11 | 南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 暂定二级 | 2020年10月29日至2023年10月28日 |
| 12 | 广饶中南房地产有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 四级 | 2020年9月17日至2023年9月16日 |
| 13 | 中南世纪城（沈阳）房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 三级 | 2019年8月29日至2022年8月28日 |
| 14 | 东营中南城市建设投资有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 四级 | 2020年4月8日至2022年4月7日 |
| 15 | 潜江中南雅苑房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 三级 | 2018年2月1日至2021年2月11日 |
| 16 | 菏泽中南花成置业有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 四级 | 2018年7月1日至2021年6月30日 |
| 17 | 泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 二级 | 2020年3月31日至2023年3月30日 |
| 18 | 昌江中南房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 四级 | 2021年1月6日至2023年1月5日 |
| 19 | 成都中南骏锦房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 暂定三级 | 2017年7月17日至2020年7月17日 |
| 20 | 成都中南世纪房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 暂定三级 | 2020年7月18日至2023年7月17日 |
| 21 | 万宁中南城房地产发展有限责任公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 四级 | 2018年5月30日至2021年5月29日 |
| 22 | 杭州中南锦望置业有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 暂定 | 2018年7月10日至2020年7月12日 |
| 23 | 南京中南世纪城房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 暂定二级 | 2019年1月30日至2020年1月29日 |

| | | | | |
|----|--------------------|-----------------|------|-------------------------|
| 24 | 南京中南仙邻时代商业管理有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定三级 | 2019年10月18日至2020年10月17日 |
| 25 | 南京中南御锦城房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2020年1月5日至2021年1月4日 |
| 26 | 海门中南新锦信房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2020年1月18日至2021年1月17日 |
| 27 | 南通锦益置业有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2020年4月30日至2021年4月29日 |
| 28 | 泰安中南投资置业有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2020年4月17日至2021年4月16日 |
| 29 | 烟台锦尚房地产发展有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 三级 | 2017年9月26日至2020年9月30日 |
| 30 | 武汉锦御中南房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2018年12月30日至2019年12月29日 |
| 31 | 武汉锦苑中南房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2018年12月30日至2019年12月29日 |
| 32 | 泰安中南城市投资有限责任公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2020年5月29日至2021年5月28日 |
| 33 | 西安伍雄置业有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2020年11月1日至2023年10月31日 |
| 34 | 仁寿中南骏锦房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定三级 | 2018年5月3日至2021年5月3日 |
| 35 | 重庆锦腾房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2020年7月23日至2021年7月22日 |
| 36 | 如皋中南锦信置业有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2020年5月14日至2021年5月13日 |
| 37 | 丹阳中南锦腾房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2019年8月24日至2020年8月23日 |
| 38 | 东台中南锦悦置业有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2020年5月28日至2021年5月27日 |
| 39 | 镇江锦南房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2019年7月24日至2020年7月23日 |
| 40 | 马鞍山中南御锦房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2020年5月20日至2021年5月19日 |
| 41 | 广饶金石房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2020年12月31日至2022年12月30日 |
| 42 | 临沂锦琴房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2019年11月21日至2022年11月20日 |
| 43 | 慈溪中琅置业有限公司 | 《房地产开发企业资质证书》 | 三级 | 2019年3月20日至2020年3月19日 |
| 44 | 蚌埠中南花苑房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2020年8月1日至2021年7月31日 |
| 45 | 成都中鼎嘉和置业有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定三级 | 2017年2月27日至2020年2月27日 |
| 46 | 海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2020年5月13日至2021年5月12日 |
| 47 | 合肥晟南置业有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2020年10月20日至2021年10月19日 |

| | | | | |
|----|----------------------|---------------------|------|-----------------------------|
| 48 | 济宁锦鸿房地产开发有 限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2020年8月1日至 2021年7月31日 |
| 49 | 南充中南锦业置业有 限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定二级 | 2020年10月22日至 2023年10月21日 |
| 50 | 沈阳中南恒誉房地产开 发有限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2019年8月13日至 2020年8月12日 |
| 51 | 沈阳中南乐加房地产开 发有限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2020年5月26日至 2021年5月25日 |
| 52 | 天津中南锦清房地产开 发有限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定四级 | 2020年5月1日至 2023年4月30日 |
| 53 | 淄博锦琴房地产有限公 司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2020年7月21日至 2021年7月20日 |
| 54 | 邹城市中翔置业有限公 司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2019年10月1日至 2020年9月30日 |
| 55 | 成都中南锦腾房地产开 发有限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2017年12月4日至 2020年12月4日 |
| 56 | 南充中南锦合房地产开 发有限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定三级 | 2019年1月10日至 2022年1月10日 |
| 57 | 佛山中武景熙置地有限 公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2020年9月7日至 2021年9月6日 |
| 58 | 惠州市嘉霖智远房地产 开发有限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2018年6月21日至 2020年12月31日 |
| 59 | 梅州市中南辰熙房地产 开发有限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2020年7月27日至 2021年7月26日 |
| 60 | 福州置瑞房地产开发有 限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2019年12月4日至 2020年12月3日 |
| 61 | 泉州钧宏房地产开发有 限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2018年6月15日至 2021年6月14日 |
| 62 | 嘉兴锦域置业有限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2019年1月31日至 2021年1月30日 |
| 63 | 天津市富海房地产开发 有限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定四级 | 2020年5月1日至 2021年4月30日 |
| 64 | 云南盛荣房地产开发有 限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2020年3月7日至 2023年3月6日 |
| 65 | 丹阳中南房地产开发有 限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定二级 | 2019年12月5日至 2021年12月4日 |
| 66 | 淮安市嘉华置业有限公 司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2020年7月21日至 2021年7月20日 |
| 67 | 南京中南锦城房地产开 发有限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定二级 | 2018年2月21日至 2019年12月20日 |
| 68 | 镇江昱安置业有限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2020年12月29日至 2021年12月28日 |
| 69 | 广西锦鑫佰业房地产开 发有限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2020年3月31日至 2021年3月30日 |
| 70 | 青岛中南城房地产有限 公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2021年11月14日至 2021年11月13日 |
| 71 | 寿光中南房地产开发有 限公司 | 《房地产开发企业暂 定资质证书》 | 暂定 | 2020年2月29日至 2023年3月1日 |

| | | | | |
|----|-------------------|-----------------|------|-----------------------------|
| 72 | 烟台鑫广置业有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2019年9月1日至 2020年8月31日 |
| 73 | 盐城中南雅苑房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2020年3月4日至 2021年3月3日 |
| 74 | 昆山中南锦城房地产开发有限责任公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2019年12月24日至 2022年12月23日 |
| 75 | 苏州昱成房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2020年1月14日至 2021年1月13日 |
| 76 | 无锡中南雅苑置地有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2018年12月21日至 2020年1月5日 |
| 77 | 张家港锦熙置地有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2019年6月1日至 2020年5月31日 |
| 78 | 海门市金新泰房地产开发有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定二级 | 2019年9月29日至 2020年10月10日 |
| 79 | 温州锦辰置业有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2020年1月15日至 2021年1月14日 |
| 80 | 温州锦钰置业有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2020年2月25日至 2022年2月24日 |
| 81 | 开封中南锦程置业有限公司 | 《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2018年2月9日至 2020年2月8日 |

注：截至募集说明书签署日，尚有部分公司资质已到期，发行人正在办理续期；部分项目已全部竣工或在建部分仅剩精装修阶段，因此资质不需要续期。

2、建筑业务

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人建筑业务拥有的主要经营资质情况如下：

| 序号 | 公司名称 | 序列 | 专业 | 资质等级 | 许可期限 |
|----|------------------------|-------|------------------|------|-----------------------------|
| 1 | 中南建筑 | 施工总承包 | 建筑工程 | 特级 | 2017年3月17日至 2021年1月5日 |
| | | 施工总承包 | 市政公用工程 | 一级 | 2017年3月14日至 2020年12月21日 |
| | | 专业承包 | 建筑装修装饰工程 | 一级 | 2017年3月14日至 2020年12月21日 |
| | | 专业承包 | 起重设备安装工程 | 一级 | 2017年3月14日至 2020年12月21日 |
| | | 专业承包 | 建筑机电安装工程 | 一级 | 2017年3月14日至 2020年12月21日 |
| | | 专业承包 | 地基基础工程 | 二级 | 2017年3月14日至 2020年12月21日 |
| | | 专业承包 | 钢结构工程 | 二级 | 2017年3月14日至 2020年12月21日 |
| | | 专业承包 | 建筑幕墙工程 | 二级 | 2017年3月14日至 2020年12月21日 |
| | | 专业承包 | 特种工程（特种防 雷技术） | 不分等级 | 2017年3月14日至 2020年12月21日 |
| | | 施工总承包 | 公路工程 | 三级 | 2017年3月16日至 2021年2月26日 |
| | | 施工总承包 | 机电工程 | 三级 | 2017年3月16日至 2021年2月26日 |
| | | 工程设计 | 建筑行业（建筑工 程） | 甲级 | 2016年1月5日至 2021年1月5日 |
| 2 | 中南建工 | 专业承包 | 建筑机电安装工程 | 一级 | 2016年6月2日至 2020年11月30日 |
| | | 专业承包 | 消防设施工程 | 一级 | 2016年6月2日至 2020年11月30日 |
| | | 专业承包 | 电子与智能化工程 | 一级 | 2016年6月2日至 2020年11月30日 |
| | | 专业承包 | 城市及道路照明工 程 | 一级 | 2016年6月2日至 2020年11月30日 |
| | | 施工总承包 | 市政公用工程 | 三级 | 2017年1月4日至 2022年1月4日 |
| 3 | 锦秀机械 | 专业承包 | 起重设备安装工程 | 一级 | 2015年12月7日至 2020年12月7日 |
| 4 | 南通锦宏建筑 工程有限责任 公司 | 施工总承包 | 房屋建筑工程 | 二级 | 2017年4月18日至 2020年12月7日 |
| | | 施工总承包 | 公路工程 | 三级 | 2017年6月1日至 2021年2月26日 |
| | | 施工总承包 | 市政公用工程 | 二级 | 2017年4月18日至 2020年12月7日 |
| | | 劳务分包 | 施工劳务 | 不分等级 | 2017年6月1日至 2021年2月26日 |
| 5 | 江苏中南建筑 防水工程有限 公司 | 专业承包 | 防水防腐保温工程 | 二级 | 2015年12月22日至 2020年12月21日 |

| | | | | | |
|---|----------------|------|------------|------|---------------------------|
| 6 | 山东锦城钢结构有限责任公司 | 专业承包 | 钢结构工程 | 一级 | 2016年5月6日至 2021年5月6日 |
| 7 | 南通常乐建筑劳务有限公司 | 专业承包 | 模板脚手架工程 | 不分等级 | 2015年12月3日至 2020年12月3日 |
| 8 | 海门市建筑设计院有限公司 | 设计 | 建筑行业（建筑工程） | 甲级 | 2019年1月19日至 2024年1月19日 |
| 9 | 江苏中南建筑科技发展有限公司 | 专业承包 | 特种工程（结构补强） | 不分等级 | 2015年12月7日至 2020年12月7日 |

注：根据江苏省住房和城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于建设工程企业资质延续有关事项的公告（[2020]第 19 号）》，由江苏省负责许可的工程勘察、工程设计、建筑业企业、工程监理企业资质，证书有效期于 2020 年 7 月 14 日至 2021 年 12 月 30 日届满的，统一延期至 2021 年 12 月 31 日。

（六）公司控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员针对公司房地产业务承诺情况

发行人控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员根据中国证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策等相关文件的规定出具了承诺函，承诺如下：

报告期内中南建设不存在《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为，不存在被相关部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

为进一步保护中南建设及投资者的利益并积极稳妥地推进公司公开发行公司债券相关事项，中南建设控股股东、实际控制人、全体董事、监事及高级管理人员承诺：

若中南建设存在未披露的闲置土地等违法行为，给中南建设和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

九、发行人所处行业状况

发行人属于双主业公司，主营业务包括房地产和建筑业务。

（一）房地产行业

1、房地产行业相关政策

（1）中国城镇化战略稳步实施，促进房地产行业平稳健康发展

中国房地产行业保持了十几年的良好发展，已成为国家经济的重要支柱产业之一，对保持国民经济稳定增长起到较为重要的作用。随着城镇化战略稳步实施，居民可支配收入水平不断增加，新增城镇人口将不断创造购房需求，促进房地产行业平稳健康发展。

党的十八大报告指出：推进经济结构战略性调整，这是加快转变经济发展方式的主攻方向；必须以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，着力解决制约经济持续健康发展的重大结构性问题。

2014年3月，中共中央、国务院印发《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，提出了城镇化水平和质量稳步提升、城镇化格局更加优化、城市发展模式科学合理、城市生活和谐宜人、城镇化体制机制不断完善等五大目标。《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》阐明：优化提升东部地区城市群，培育发展中西部地区城市群，构建“两横三纵”城镇化发展战略格局。在发挥中心城市辐射带动作用基础上，强化中小城市和小城镇的产业功能、服务功能和居住功能，把有条件的县城、重点镇和重要边境口岸逐步发展成为中小城市。

2015年政府工作报告提出，加大城镇棚户区 and 城乡危房改造力度。用改革的办法解决城镇化难点问题。抓紧实施户籍制度改革，落实放宽户口迁移政策。对已在城镇就业和居住但尚未落户的外来人口，以居住证为载体提供相应基本公共服务，取消居住证收费。建立财政转移支付与市民化挂钩机制，合理分担农民工市民化成本。建立规范多元可持续的城市建设投融资机制。坚持节约集约用地，稳妥建立城乡统一的建设用地市场，完善和拓展城乡建设用地增减挂钩试点。加强资金和政策支持，扩大新型城镇化综合试点。提升城镇规划建设水平。制定实施城市群规划，有序推进基础设施和基本公共服务同城化。完善设市标准，实行特大镇扩权增能试点，控制超大城市人口规模，提升地级市、县城和中心镇产业

和人口承载能力，方便农民就近城镇化。发展智慧城市，保护和传承历史、地域文化。加强城市供水供气供电、公交和防洪防涝设施等建设。坚决治理污染、拥堵等城市病，让出行更方便、环境更宜居。

2016 年 2 月，国务院印发《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发[2016]8 号），全面部署深入推进新型城镇化建设。《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》中提出积极推进农业转移人口市民化、全面提升城市功能、加快培育中小城市和特色小城镇等九大方面的意见。

2016 年政府工作报告中提出了深入推进新型城镇化，并重点抓好三项工作：一是加快农业转移人口市民化，深化户籍制度改革，放宽城镇落户条件，扩大新型城镇化综合试点范围；二是推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展。完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存。三是加强城市规划建设管理。增强城市规划的科学性、权威性、公开性，促进“多规合一”。

2019 年 3 月，银保监会提出房地产金融政策总方针不变，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。2019 年 4 月，国家发改委《2019 年新型城镇化建设重点任务》提出，积极推动已在城镇就业的农业转移人口落户。

（2）房地产行业调控方式的调整，有利于房地产行业平稳发展

2014 年下半年以来，房地产的限购、限贷等调控政策相继调整，在抑制投资投机性需求的基础上，满足更多居民的首次购房、改善住房需求，有利于房地产行业平稳健康发展。

2014 年度，除部分一线城市外，其他原限购城市陆续放松限购。2014 年 9 月 30 日，央行及银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》（银发[2014]287），该政策恢复首套房贷款利率优惠措施，大幅降低二套房的贷款门槛。对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利

率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划，向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。

2014 年 10 月 9 日，住建部、财政部、中国人民银行发布《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（建金[2014]148 号），为提高住房公积金个人住房贷款发放率，支持缴存职工购买首套和改善型自住住房，提出了合理确定贷款条件、适当提高首套贷款额度、推进异地贷款业务等多项指示。

2015 年 3 月 30 日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39 号），个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住建部、银监会发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》（银发[2015]98 号），对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%；使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30%。

2015 年 9 月 30 日，央行和银监会联合发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。同日，央行、财政部、住建部联合发出通知，明确自 2015 年 10 月 8 日起将实施多项举措，切实提高住房公积金使用效率，全面推行异地贷款业务。

2015 年以来，央行降息共 5 次，金融机构一年期贷款基准利率由 5.60% 下调至 4.35%，一年期存款基准利率由 2.75% 下调至 1.5%；央行降准共 5 次，2 月 4

日央行降准 0.5 个百分点，4 月 20 日央行降准 1 个百分点，6 月 28 日央行降准 0.5 个百分点，9 月 6 日央行降准 0.5 个百分点，10 月 24 日，央行降准 0.5 个百分点。

2015 年 12 月，中央经济工作会议提出化解房地产库存。要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场。要落实户籍制度改革方案，允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户，使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求。要明确深化住房制度改革方向，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，把公租房扩大到非户籍人口。要发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，成为租赁市场的房源提供者，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。要鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格，促进房地产业兼并重组，提高产业集中度。要取消过时的限制性措施。

2016 年 2 月 1 日，央行与银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2016 年随着经济企稳以及一二线房价暴涨，刺激房地产稳增长的阶段性任务完成，但三四线去库存效果区域差异较大，同时金融风险凸显。2016 年 7 月政治局会议提出“抑制资产价格泡沫”。2016 年国庆前后，全国 20 多个城市发布调控新政，以限购、限贷、限价为主，部分城市加码原先的限购、限贷政策。房地产政策从刺激走向收紧。

2016 年 12 月中央经济工作会议重点强调“促进房地产市场平稳健康发展”，首次提出“长效机制”：要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。要在宏观上管住货币，微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。要落实人地挂钩政策，根据人口流动情况分配建设用地指标。要落地

方政府主体责任，房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市闲置和低效用地。特大城市要加快疏解部分城市功能，带动周边中小城市发展。要加快住房租赁市场立法，加快机构化、规模化租赁企业发展。加强住房市场监管和整顿，规范开发、销售、中介等行为。

2017 年 3 月 5 日，李克强总理在政府工作报告中强调，目前三、四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。

2017 年 3 月份，全国多地再度升级调控力度，全国 36 个省会及主要城市中已有 26 个城市限购，房价上涨过快的主要城市周边区域也开始执行限购限贷政策，一线城市及重要城市降低首套房贷利率折扣，上浮二套房贷利率基准倍数，差异化调控需求，提高投机成本。

截至 2017 年底，累计超过 100 个城市以及相关部门（县级以上）发布房地产调控政策，业内统计的政策发布次数超过 250 次。仅北京一个城市发布的各类型房地产调控政策就超过 30 次，此外上海、广州、深圳、杭州、成都等其他城市发布政策密集程度超过历年。7 月 18 日，住建部等九部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求人口净流入的大中城市发展住房租赁市场，支持相关国有企业转型为住房租赁企业，建设政府住房租赁交易服务平台，并选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位，“租购并举”的新型房地产市场发展模式日益凸显。12 月下旬，中央经济工作会议再次提出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

2018 年 6 月，住建部会同中宣部等七部委联合下发《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》，要

求进一步整顿和规范房地产市场秩序，健全房地产市场监管机制。2018 年 7 月底召开的中央政治局会议要求，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

2019 年 8 月，银保监会专项检查 32 城，严厉查处各种将资金通过挪用、转道等方式流入房地产行业的违法违规行为，高度警惕房地产泡沫化、金融化，着力推动落实房地产长效管理机制，不断促进房地产市场健康有序发展。

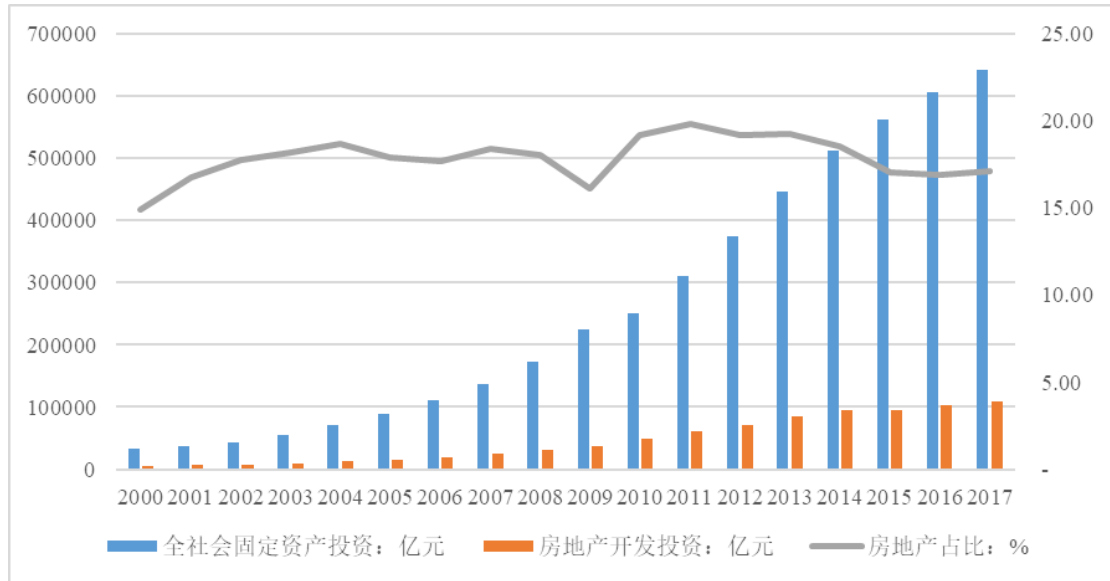
2019 年 12 月，中央经济工作会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展；要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。

2020 年 2 月，央行召开 2020 年金融市场工作会议，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。2020 年 5 月，两会政府工作报告定调：弱化经济增速目标，并未提出全年经济增速具体目标，而要稳住经济基本盘，集中精力抓好“六稳”、“六保”，尤其要守住“六保”底线。积极的财政政策要更加积极有为。2020 年赤字率拟按 3.6% 以上安排，财政赤字规模比去年增加 1 万亿元，同时发行 1 万亿元抗疫特别国债，并全部转给地方。稳健的货币政策要更加灵活适度。综合运用降准降息、再贷款等手段，引导广义货币供应量和社融规模增速明显高于去年。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。

2、房地产行业发展现状

（1）房地产行业是国民经济的重要支柱产业

2000 年，我国房地产开发投资为 4,984 亿元，2017 年增长为 109,798 亿元，全社会固定资产投资从 32,918 亿元增长为 641,238 亿元。房地产开发投资占全社会固定资产投资从 2000 年的 15.14% 上升为 2017 年的 17.12%。我国 2000 年至 2017 年全社会固定资产投资及房地产开发投资的情况如下：

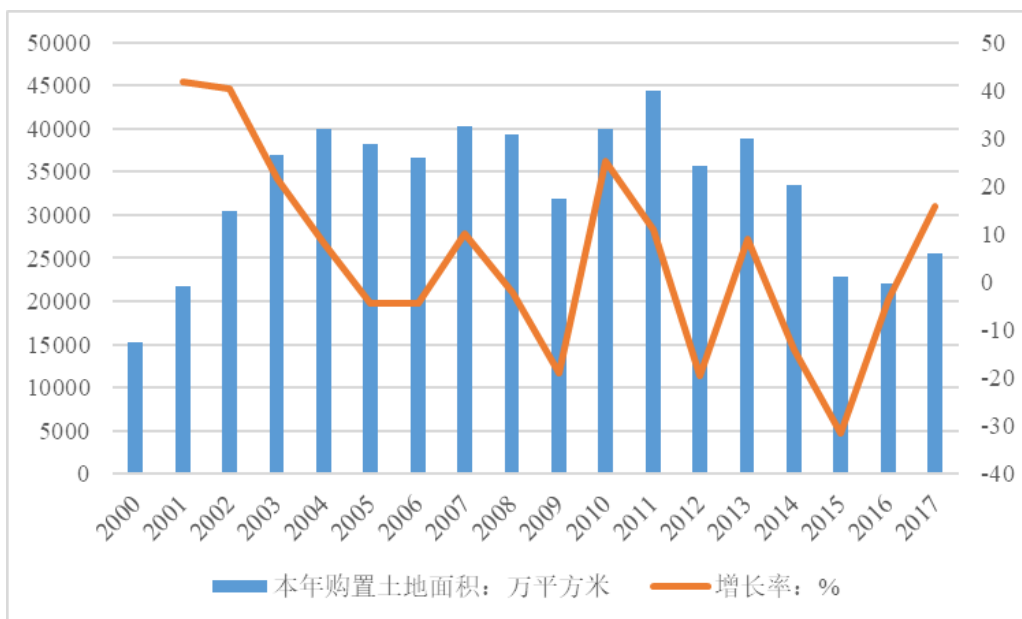


数据来源：国家统计局

房地产业是国民经济的重要支柱产业，对于拉动钢铁、建材及家电家居用品等产业发展举足轻重，对金融业的稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。

（2）土地市场需求旺盛

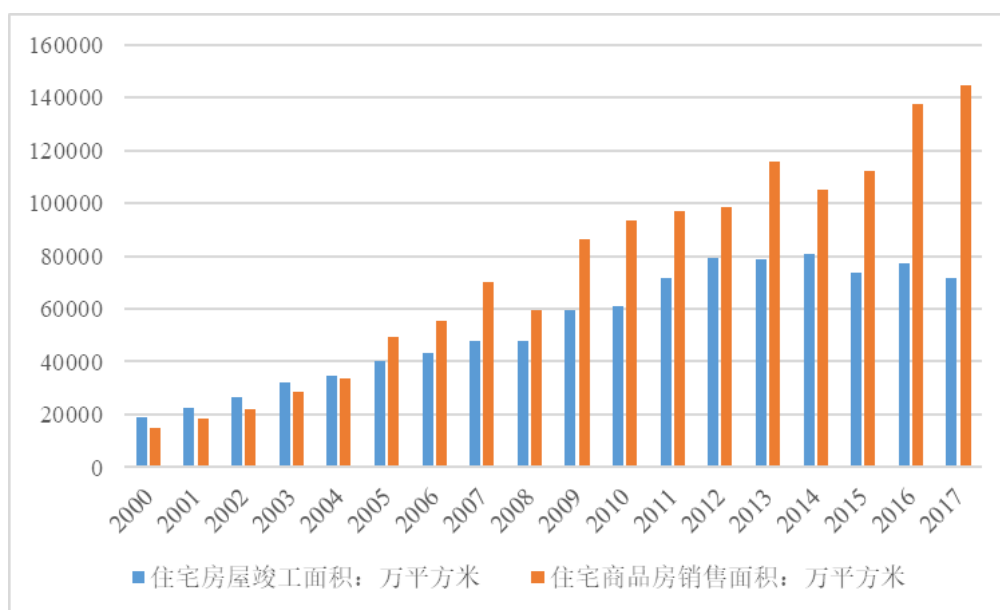
近年来，我国土地市场发展迅速，当年土地购置面积从 2000 年的 16,905 万平方米上升为 2017 年的 25,508 万平方米。我国 2000 年至 2017 年土地购置面积情况如下：



数据来源：国家统计局

（3）商品住宅房屋竣工面积与商品房销售面积同步增长

我国商品住宅房屋竣工面积从 2000 年的 18,948.45 万平方米上升为 2017 年的 71,815.12 万平方米。住宅商品房屋销售面积从 2000 年的 15,136.89 万平方米上升为 2017 年的 144,788.77 万平方米。我国当年房住宅商品房屋竣工面积与商品房销售面积情况如下：

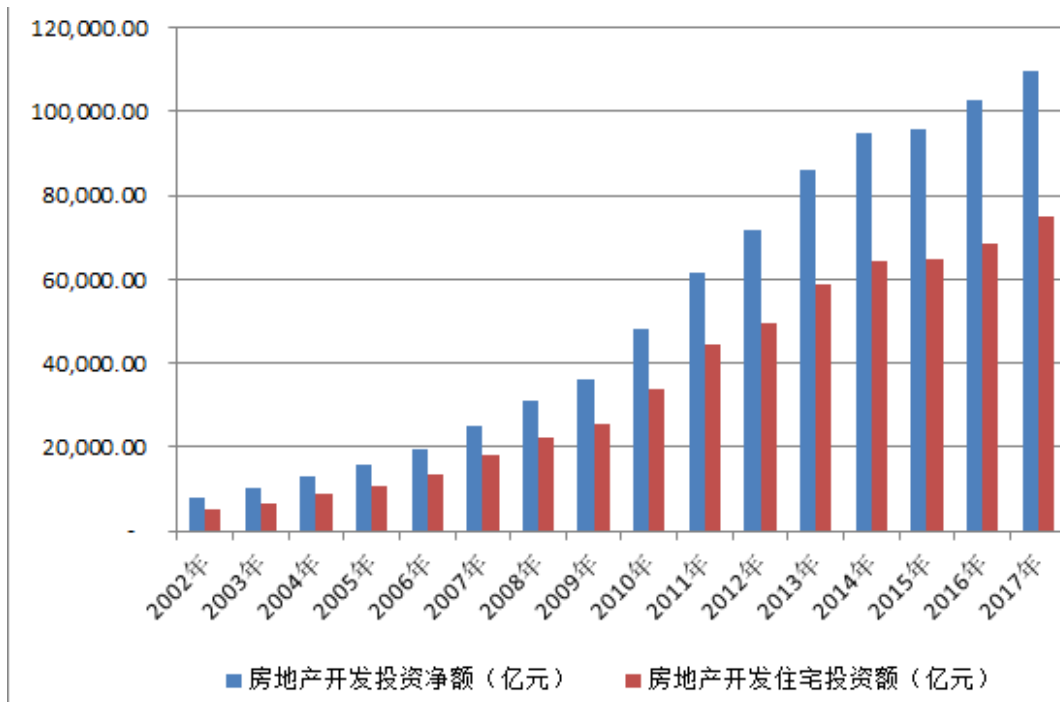


数据来源：国家统计局

随着国民经济的稳步增长、城市化进程的不断持续，近年来全国房屋竣工面积与商品房销售面积呈现上升态势。2004 年以前，竣工面积始终大于销售面积；而自 2005 年以来，销售面积的增长速度快于竣工面积，显示出市场旺盛的需求。

（4）住宅产品为主导，比例略有上升

我国房地产开发投资从 2000 年的 4,984 亿元上升为 2017 年的 109,799 亿元；住宅投资从 2000 年的 3,312 亿元上升为 2017 年的 75,148 亿元。我国 2000 年至 2016 年房地产开发投资与住宅投资情况如下：



数据来源：国家统计局

2000 年以来，我国房地产开发投资中住宅始终保持着较高的比重。住宅作为民众日常生活的必需品，在房地产开发投资中一直占据着主导地位。2005 年起，投资重心进一步向住宅方向偏移。2012 年至 2017 年，由于国家房地产调控，住宅投资占比有所下降。

(5) 江苏省房地产业发展现状

报告期内，江苏省房地产市场投资稳定增长，去化状况良好，行业整体呈现相对稳定态势，发展趋势平稳。具体数据及趋势分析如下：

1) 报告期内江苏省商品房销售价格走势情况：

| 江苏省商品房销售均价（元/平方米） | | |
|-------------------|-----------|-----------|
| 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 |
| 9,194.81 | 10,773.54 | 12,584.31 |

数据来源：Wind资讯

报告期内江苏省商品房价格基本保持稳定，均价温和上涨。

2) 报告期内江苏省商品房开发投资额变化如下表：

| 江苏省商品房开发投资额（亿元） |
|-----------------|
|-----------------|

| 2015 年度 | 2016 年度 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 |
|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 8,153.68 | 8,956.37 | 9,629.11 | 10,982.34 | 12,014.68 |

数据来源：Wind资讯

报告期内，商品房开发投资仍然保持了稳定增长的态势。

3) 报告期内江苏省商品房竣工、销售情况如下表：

| 江苏省商品房竣工面积（万平方米） | | | | |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2015 年度 | 2016 年度 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 |
| 10,296.96 | 10,073.96 | 9,581.73 | 8,536.27 | 9,369.08 |
| 江苏省商品房销售面积（万平方米） | | | | |
| 2015 年度 | 2016 年度 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 |
| 11,414.05 | 13,962.09 | 14,211.12 | 13,484.21 | 13,972.90 |

数据来源：wind统计，江苏省统计局网站

报告期内，各期销售面积仍然大于竣工面积，整个江苏省的房地产市场供求状况仍然处于较健康的状态。

3、房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

（1）房地产行业进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将逐渐被市场淘汰。

（2）房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较低。我国房地产投资主要集中在东部地区，中西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

（3）房地产竞争加剧

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、

项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

（4）房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

（5）江苏省内房地产行业竞争情况

江苏省作为经济较发达、人文环境宜居的人口大省，吸引了大量本地及全国性的房地产企业进入，竞争较激烈。省会城市南京、准一线城市苏州等地，汇集了几乎全国所有一线房地产开发商，房价上升趋势明显，销售情况良好，其竞争主要体现在竞买土地环节，资金和品牌实力为行业内最核心的竞争优势；其他二线或三线城市，如南通、海门、太仓、盐城等，本地房地产开发商在产品设计开发、营销渠道、品牌口碑等方面存在较强的本地化优势，另外在上述城市国内一线开发商渗透程度较轻，因此竞争情况相对较弱，核心竞争要素主要体现在产品设计、定位及营销渠道上。发行人在南通、海门、太仓及盐城通过自己独特的大盘开发模式和较高的品质，积累了较高的声誉，产品具有较强的竞争力，在多个城市领先，甚至超过万科等国内一线品牌开发商。

4、房地产行业发展前景

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

（1）行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

（2）科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节材，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。新技术、新材料、新设备、新工艺方面的科技进步以及推广应用，会对建筑设计及配套设备等行业带来重大变革。商品住宅的建设应从居民的要求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。

（3）供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，使市场供需关系日趋合理。

随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

发行人已开发、在开发、拟开发的房地产项目主要位于江苏地区。江苏省经济发展状况良好，房产投资增长速度稳定。在相对宽松的货币政策环境下，随着限购令、限贷令等的取消，加上本地人口可支配收入不断提高、政府持续提升基础设施建设水平等基础因素的综合支持，未来几年江苏房地产市场仍有望保持平稳增长的态势。

（二）建筑行业

1、建筑行业相关政策

建筑业作为我国的支柱产业之一，一直以来都受到各级政府的大力扶持。2011 年以来，我国政府加大了对建筑业发展的重视力度，并于 2011 年 8 月 18 日发布了《建筑业“十二五”发展规划》，提出“十二五”期间建筑业总产值和建筑业增加值年平均增速达到 15% 以上的目标，并将支援大型建筑企业提高核心竞争力，给予中小建筑企业相应扶持，同时也为解决行业中存在的建设主体行为不规范的问题及增强建筑业可持续发展能力提出了一系列解决方案，拓宽行业的发展空间。

2014 年 3 月，中共中央、国务院印发《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》

规划提出城镇化水平和质量稳步提升、城镇化格局更加优化、城市发展模式科学合理、城市生活和谐宜人、城镇化体制机制不断完善等五大目标，《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》阐明：优化提升东部地区城市群，培育发展中西部地区城市群，构建“两横三纵”城镇化发展战略格局。在发挥中心城市辐射带动作用基础上，强化中小城市和小城镇的产业功能、服务功能和居住功能，把有条件的县城、重点镇和重要边境口岸逐步发展成为中小城市。城镇化建设成为中国经济发展的重要驱动力。随着新型城镇化建设进程的推进，建筑业将迎来新的快速增长期。

2014 年 10 月，财政部印发《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预[2014]351 号），大力推广政府和社会资本合作（PPP）模式，通过 PPP 模式将政府债务转为企业债务。在融资政策的基础上，财政部拟采取公司制 PE 形式设立中央财政 PPP 融资支持资金，为 PPP 项目开发、准备阶段和融资过程提供资金支持。

2014 年 11 月 26 日，国务院颁布了《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发[2014]60 号），明确将积极推动社会资本参与市政基础设施建设运营，建立健全 PPP 模式。PPP 模式将有助于引入社会资本，缓解业主资金压力，促进产业发展的共赢局面，此外，由于国家进一步加强对地方政府债务的管理，促使地方政府将存量及未来增量市政基础设施建设项目投资全面向社会资本开放。

2015 年 9 月 21 日，住房和城乡建设部印发《关于推动建筑市场统一开放的若干规定》（建市[2015]140 号），明确了维护公平竞争、清除各地市场壁垒的要求；简化了前置管理，确立了企业信息报送制度；体现了转变管理思路、加强事中事后监管的要求。

在国家政策的大力推动下，PPP 模式已经日益成为土木工程建筑行业的发展趋势，并将深刻影响行业发展格局。根据国务院研究发展中心的测算，到 2020 年，与城镇化相关的融资需求约为 42 万亿元，未来 PPP 模式结合其他方式将为城镇化提供更灵活和更高效的融资支持。

除了直接作用于建筑业的政策，国家对建筑业下游行业的政策也间接对建筑

业产生影响。根据《交通运输“十二五”发展规划》目标，“十二五”期间基础设施投资额将达较“十一五”增长 43%。同时，各地区日益增多的区域规划也意味着较大额度的基础建设投资，国家在“十一五”期间相继推出的江苏沿海区、辽宁沿海经济区、“中部崛起”、福建省海峡西岸经济区、黄河三角洲高效生态经济区等十余项区域规划的投资建设都将在“十二五”期间释放，为建筑业带来良好的发展机遇。2013 年，住建部发布了《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》以及《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》等政策，在大力推动全国范围内的基础设施建设的同时，也积极促进各个地区城镇化建设、棚户区改造和保障房建设等民生项目的开展，有力的推动了建筑业下游行业需求的释放。上述这些相关政策将有力带动建筑业的平稳、快速增长。另一方面，国家对下游行业的部分限制性调控也间接对建筑业业绩带来一定波动，例如 2010 年以来国家对房地产业出台一系列调控政策，影响了房地产行业的开发规模与开发进度；2013 年至今，国家对各地基建计划的调控、地方廉政建设考核的因素也影响了一部分地方政府的既有与未来建设计划。上述政策对下游行业的影响传导至建筑业，带来了一定的不确定性，但并不改变总体上对建筑业的促进效果。

2017 年，国务院办公厅印发了《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发[2017]19 号），提出深化建筑业简政放权改革、完善工程建设组织模式、优化建筑市场环境、提高从业人员素质、推进建筑产业现代化、加快建筑业企业“走出去”，旨在进一步深化建筑业“放管服”改革，加快产业升级，促进建筑业持续健康发展，为新型城镇化提供支撑。

2018 年 3 月，住房城乡建设部在《住房城乡建设部建筑节能与科技司关于印发 2018 年工作要点的通知》中指出，要深入推进建筑能效提升和绿色建筑发展。引导有条件地区和城市新建建筑全面执行绿色建筑标准，扩大绿色建筑强制推广范围。

2019 年 3 月，政府工作报告指出，深入推进新型城镇化。坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

总体来讲，建筑业受到我国各项相关政策的带动作用比较明显，行业在国家推动整体经济的过程中处于相对优先的位置。

2、建筑行业现状

（1）总体情况

建筑业是专门从事土木工程、房屋建设和设备安装以及工程勘察设计等工作的生产部门。建筑业可涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括勘察设计、建材物资、工程施工、设备安装、装饰装潢、运营维护以及相关的咨询和中介服务等。根据《（GB/T4754-2011）国民经济行业分类》，建筑业门类下面细分为房屋和土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰业和其他建筑业四个大类行业。

建筑业是国民经济的支柱产业，产业关联度高，就业容量大，是很多产业赖以发展的基础性行业，与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。2010 年至 2017 年，我国建筑业生产总值始终保持较快的增长速度，建筑业产值在国民经济总产值的比重也维持着平稳上升的态势。至 2017 年末，国内建筑业总产值占国内生产总值的比重已达 25.87%，显示了建筑行业在我国国民经济中的重要地位。

2013 年，国家宏观经济增长趋缓，房地产调控政策趋紧，国内实体经济呈现下滑压力，对依赖经济周期循环的建筑业带来了一定的影响与挑战。自 2013 年 3 季度开始，人民银行施行更为稳健的货币政策，控制了货币供给量的增加，对建筑行业的投资产生了一定的影响，除此之外，国内房地产行业地域分化现象开始隐现，使建筑业的总产值的增长受到一定冲击。2017 年建筑业总产值达到 213,953.96 亿元，比上年增长 10.59%，增速比上年增加了 48.17 个百分点。建筑业总产值增速在经过 2011 年至 2015 年连续 5 年的下降后，出现反弹。

2014 年以来，我国经济结构正发生转折性变化，宏观经济步入发展“新常态”。“新常态”下，经济增速由高速增长转向中高速增长，结构则进一步优化再平衡。新型城镇化战略的提出，以及房地产的限购、限贷等调控政策的相继调整，将给建筑业带来新的发展机遇和动力。

2016 年，住建部颁发了《关于进一步做好建筑市场监管与诚信信息平台建设工作的通知》（建办市〔2016〕6 号），即“四库一平台”。“四库一平台”的建设，

将对全国建筑市场实施更加严格的监管，净化建筑市场，保障建筑市场规范、有序。同年，国家提出了“一带一路”政策，同时大力推广 PPP 项目。前者为企业走出国门提供了发展机遇，后者则为建筑企业国内发展提供了可观的市场规模。

2017 年，住建部联合 18 个部委发布《关于印发贯彻落实促进建筑业持续健康发展意见重点任务分工方案的通知》（建市[2017]137 号），《方案》共分为深化建筑业简政放权改革、完善工程建设组织模式、加强工程质量安全管理、优化建筑市场环境、提高从业人员素质、推进建筑产业现代化、加快建筑企业“走出去”等六个部分二十条。

2011-2018 年建筑业生产总值占 GDP 的比重情况

单位：亿元

| 项目 | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 年度 | 2014 年度 | 2013 年度 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 国内生产总值 | 900,309 | 827,122 | 744,127 | 689,052 | 643,974 | 595,244 | 540,367 | 489,301 |
| 增长率 | 8.85% | 6.90% | 6.70% | 6.9% | 8.24% | 10.09% | 10.33% | 18.40% |
| 建筑业总产值 | 235,086 | 213,954 | 193,567 | 180,757 | 176,713 | 160,366 | 137,218 | 116,463 |
| 增长率 | 9.88% | 10.50% | 7.09% | 2.29% | 10.19% | 16.87% | 17.82% | 21.28% |
| 建筑业总产值占 GDP 的比重 | 26.11% | 25.87% | 26.01% | 27.71% | 27.76% | 27.27% | 25.69% | 24.06% |

数据来源：国家统计局

2013 年以来，国家采取稳增长的经济政策，同时加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，大力推进棚户区改造等惠及民生的项目及基础设施建设项目的规划与兴建，为建筑行业发展构建了一个相对稳定的外部环境，增加了建筑行业的下游需求，使建筑企业新签订合同额较往年呈现明显增长。2017 年，全国建筑企业签订合同金额达 439,524.36 亿元，同比增长 17.43%，其中 2017 年新签合同额达 254,665.71 亿元，较 2016 年增长 19.69%。2014 年城镇保障性安居工程建设的目标任务是基本建成 480 万套以上，新开工 700 万套以上，其中棚户区改造 370 万套以上。2014 年，新开工 740 万套，棚户区改造完成 506 万套，超额完成任务。2015 年城镇保障性安居工程计划继续推进，建设的目标任务是基本建成 480 万套以上，新开工 700 万套以上，棚户区改造 580 万套。2015 年，新开工 783 万套，基本建成 772 万套，其中，棚改开工 601 万套，超额完成任务。2016 年及 2017 年棚户区改造分别完成 606 万套和 609 万套，均超额完成任

务。

（2）江苏省建筑业现状

江苏省地处我国东部经济发达地区，是我国传统的建筑业企业聚集地。2018 年，江苏省实现建筑业总产值 30,846.70 亿元，占全国建筑业总产值的 13.12%。2018 年，江苏省建筑业总产值同比增长 10.34%。总体来讲，江苏省建筑行业在全国范围内处于领先地位，由于企业竞争力较强，技术优势明显，因而省内建筑业增速高于全国平均水平。

受江苏省宏观经济环境及建筑业下游需求回升的影响，2018 年建筑业签订合同总额较 2017 年有一定程度的提升。2018 年江苏省建筑业共签订合同 50,494.64 亿元，同比增长 12.50%；其中新签订合同额为 29,746.22 亿元，同比增长 8.95%。

总体来看，江苏省建筑业保持着较高的增长水平并拥有良好的发展潜力。

3、建筑行业竞争格局和市场化程度

（1）中国建筑业整体的竞争格局和特点

1) 市场竞争格局

建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多。在我国，随着多种所有制建筑施工企业的发展，建筑行业整体市场化程度的提高，建筑业已处于完全竞争状态。根据国家统计局数据，截至 2018 年末，中国建筑业企业数量为 95,400 家。

中国建筑业竞争格局中主要包括三类企业：

一是大型国有、国有控股建筑企业。该类企业在我国建筑业内居于主导地位。以中国建筑工程总公司、中国铁道建筑总公司、中国铁路工程总公司、中国交通建设集团有限公司等为代表的中央建筑企业，规模大、技术水平高并具有侧重的专业建筑领域，拥有显著的竞争优势；各省、市、自治区国有及国有控股的建工集团及路桥公司为代表的地方建筑企业，利用地方优势占据了一定的市场份额。

二是民营控股的建筑企业。这些企业机制更具活力，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。该类企业数目众多，竞争激烈，在建筑市场具有一定的竞争

力。

三是跨国建筑公司。中国加入 WTO 之后，对外开放程度持续加深，跨国建筑公司逐渐进入中国市场，在勘察、设计、智能建筑等高端建筑市场拥有很强的竞争力。跨国建筑公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额。但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于初级的发展阶段，随着该类企业在我国业务的不断扩大，未来我国高端建筑市场的竞争将可能加剧。

2) 市场竞争特点

近几年来，我国建筑业的竞争主要特点如下：

一是呈现总体市场完全竞争、细分市场不均衡的特点。建筑业市场准入门槛较低，建筑企业数量众多，经营业务比较单一，行业集中度较低，导致中低端建筑市场竞争非常激烈，利润水平较低；但高端建筑市场产能仍显不足，竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

二是呈现竞争同质化明显、专业化分工不足的特点。建筑企业同质竞争严重，经营领域主要集中于相同的综合承包目标市场。与此同时，建筑企业专业化分工程度低，与建筑业多层次专业化分工的需求不相适应。

三是呈现大型建筑企业的竞争优势较为明显的特点。从总体上来看，具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业占据较大市场份额。发达地区、建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

(2) 江苏省建筑行业竞争格局

江苏省内的建筑企业主要集中在南通、南京、苏州、扬州等地，企业竞争力普遍较强。2016 年、2017 年和 2018 年，江苏建筑业总产值高达 25,791.76 亿元、27,956.71 亿元和 30,846.70 亿元。2017 年，江苏省建筑企业在外省实现产值达 13,094.35 亿元，是建筑行业外省产值最大的省份，江苏省的建筑企业业务范围广阔，市场占有率较高。随着江苏省内建筑企业的业务多元化发展和对省外乃至海外市场的不断开拓，江苏建筑企业竞争力预计会有进一步的增长。

4、建筑行业发展前景

（1）国内建筑业整体发展趋势

近年来，我国总体实施积极的财政政策，稳健的货币政策。在稳增长、保民生的政策基调指引下，各级政府仍将持续加大公共支出，支援重点领域与重点建设。根据各地建设规划，未来国内公路建设总量仍将保持增长，铁路基建投资增速继续处于较高水平，城市轨道交通领域将成为基建领域的核心增长点。建筑业大量在手合同和持续增长的基础设施投资需求将确保建筑业收入与利润的增长。总而言之，尽管国内宏观经济运行情况有所波动，但随着国家继续实施拉动内需的经济计划，城镇化建设、保障房工程的持续推进，固定资产投资仍将保持增长，进而为建筑业带来较大的发展空间和良好的发展前景，使行业总产值继续保持快速增长，行业整体规模继续扩大，令建筑业整体维持较高的景气水平。

而另一方面，在节能减排和可持续发展的目标指引下，我国建筑业将进一步推广绿色建筑、绿色施工，着力用先进的建造材料、信息技术等来优化产业结构和服务方式。由于建筑业发展依赖于国内固定资产投资规模，行业内技术创新和技术集成能力尚存不足，人员素质总体水平不高，且由于宏观经济调整带来房地产行业的持续调控及原材料费用与人力成本上涨等问题，也将成为制约和阻碍建筑业发展的瓶颈和不利因素，因此建筑业企业未来也面临着一定的转型升级压力。

（2）江苏省建筑行业发展趋势

随着 2018 年国民经济稳定增长预期的实现，以及央行稳健货币政策的运行，预计 2019 年江苏省的建筑行业仍将拥有较平稳的外部环境。国家兴建基础设施的进程正在逐步展开，房地产市场总体保持稳定的趋势也已经基本明确，保障房建设和棚户区改造项目也进展顺利，上述因素都将催动未来江苏省建筑业的进一步增长。总体来讲，江苏省建筑业企业数量多，整体实力强，预计江苏省建筑业在 2019 年将继续保持快速增长的趋势，并将进一步巩固建筑业的地域优势，维持全国领先地位。

十、发行人发展战略

发行人根据自身资源、能力状况，结合宏观经济发展、国内外建筑市场、房地产市场及国家政策等外部因素及其发展趋势，确定发展战略如下：

（一）品牌战略

发行人始终秉承“打造时代精品，铸就百年基业”的理念，通过高标准的产品和服务品质打造企业品牌。公司将继续践行上述价值追求和“质量第一，客户至上”的管理理念，不断发挥和扩大公司的品牌优势，进一步做大做强房地产和建筑等公司核心业务，同时以品牌带动经营，以品牌提高效益。

（二）市场战略

公司坚定围绕核心区域深耕布局，确保有质量发展。对特大城市群进行战略布局：秉承“一二线城市为主、优质三线为辅，依托一二线、辐射优质三线”的指导思想，不断完善聚焦长三角、珠三角以及内地人口密集核心城市布局，建立城市和板块的深度解读能力。

（三）产品战略

公司房地产业务将继续以客户为中心，坚持大众主流住宅产品定位，积极推进快速周转战略。公司未来将以“新生活服务商”理念进行房地产产品开发，重点开发质量精品、业态多元的综合性社区产品。公司将通过在住宅周边开发和运营自持物业，如中南购物中心、中南百货等，一方面可获得相对稳定的回报，另一方面作为区域内的高端配套，亦可提升住宅的价值。产品以健康住宅理念为核心，建设 TED（Technology 舒适+Enjoyment 珍爱+Daring 兼爱）社区，提倡有品质的简约、有节制的丰盛，以现代手法演绎在地文化，打造适销对路的产品。

公司在建筑业务方面将坚持“品质化”为本，通过引入建筑产业化，加大标准化生产的比例，不断提升施工质量、施工效率和节能环保标准。

（四）经营战略

公司在坚持高周转的发展模式下同时追求高品质与低成本的合理兼容，巩固基于建筑产业的品质优势，做好成本把控，做到低成本运营。

公司在经营方面将持续强调专业性，进一步加强和提高各业务板块的专业化水平，在科技研发能力和专业人才实力方面着重进行投入，尤其是在建筑规划设计、建筑产业化、房地产综合运营、互联网化及智能化服务等方面。

（五）管理战略

公司持续优化组织结构，管理做到简单透明，在组织管理上进行培养长周期发展能力，提升组织能力、运营能力、产品能力等基础能力，逐步进化出强大的内生型组织力量。

十一、发行人违法违规情况

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚、被列入失信生产经营单位或其他失信单位等情况。

截至本募集说明书签署日，发行人收到较多来自监管机构的问询函及监管函等监管措施。截至本募集说明书签署日，发行人收到的监管措施的具体情况如下表所列：

| 函件编号 | 日期 | 类别 | 监管机关 | 监管措施关注内容 | 回复情况 |
|-----------------------------|--------------------|-----|----------|--|---|
| 公司部监管函 [2018]第 11 号 | 2018 年 1 月 16 日 | 监管函 | 深交所公司管理部 | 针对公司 2018 年 1 月 11 日披露的《关于公司投资的区块链项目相关进展的说明公告》中，信息披露存在不实情况、主观推断的事项，违反深交所《股票上市规则》第 2.1 条、2.4 条 2.5 条、2.6 条规定，出具监管函 | 无需回复 |
| 公司部监管函 [2018]第 36 号 | 2018 年 3 月 14 日 | 监管函 | 深交所公司管理部 | 公司错误地将中南置业纳入 2014 年至 2016 年年度报告合并报表范围，对你公司 2014 年至 2016 年年度报告中“负债总额”、“少数股东权益”等科目产生影响，影响金额分别为 4,011.52 万元、4,164.24 万元，影响比例分别约为 0.06%，1.03%。上述行为违反了《股票上市规则》第 2.1 条规定 | 无需回复 |
| 公司部问询函 [2017] 第 271 号 | 2018 年 5 月 23 日 | 问询函 | 深交所公司管理部 | 针对公司披露的 2017 年报， 问询：1、出售子公司中南（深圳）房地产开发有限公司产生投资收益占净利润比重较高的事项；2、2017 年结算的房地产项目毛利率较低的事项；3、出售区块链公司“智链”的事项；4、补充披露房地产项目明细等 | 公司已于 2018 年 6 月 6 日披露公告，对于关注函所询事项一一作出答复 |

| 函件编号 | 日期 | 类别 | 监管机关 | 监管措施关注内容 | 回复情况 |
|---------------------------|--------------------|--------------|--------------------------|---|-------------------------------------|
| 公司部监管函 [2018]第 59 号 | 2018 年 6 月 29 日 | 监管函 | 深交所公司管 理部 | 2018 年第一季度报告业绩上升较大，未及时披露业绩预告，违反深交所《股票上市规则》第 1.4 条、第 2.1 条及《主板信息披露业务备忘录第 1 号一定期报告披露相关事宜》等规定 | 无需回复 |
| 【2018】45 号 | 2018 年 8 月 21 日 | 警示函 | 中国证券监督 管理委员会江 苏监管局 | 关于出售子公司中南（深圳）房地产开发有限公司产生投资收益占净利润比重较高的事项，未履行临时信息披露义务，违反《上市公司信息披露管理办法》（中国证监会令第 40 号）第二条、第三十条的规定 | 公司已于 2018 年 8 月 23 日披露公告，对于警示函作出回复 |
| 公司部关注函 [2018]195 号 | 2018 年 10 月 8 日 | 关注函 | 深交所公司管 理部 | 针对出让从事开发区业务的全资子公司 100%股权交易事项，问询该股权交易是否带来同业竞争等情况 | 公司已于 2018 年 10 月 11 日披露公告，回复关注函所询事项 |
| 公司部关注函 [2019] 第 4 号 | 2019 年 1 月 2 日 | 关注函 | 深交所公司管 理部 | 针对出让深圳项目公司部分权益、投资性房地产应用公允价值计量会计政策事项，问询交易标的财务数据、项目评估报告、追溯重述法下会计政策变更对利润影响、上海奉贤锦庭及南京锦苑项目会计核算方式等 | 公司已于 2019 年 1 月 15 日披露公告，回复关注函所询事项 |
| — | 2019 年 3 月 29 日 | 通报批评监 管措施 | 深圳证券交易 所 | 关于出售子公司中南（深圳）房地产开发有限公司股权产生投资收益占净利润比重较高的事项，未履行临时信息披露义务，违反深交所《股票上市规则（2014 年修订）》第 2.1 条，第 7.3 条，第 9.3 条规定和深交所《股票上市规则（2018 年修订）》第 2.1 条，第 7.3 条，第 9.3 条规定 | 无需回复 |
| 公司部监管函 （2020）第 20 号 | 2020 年 5 月 7 日 | 监管函 | 深圳证券交易 所 | 公司 2016 年至 2019 年存在向公司合并报表范围外或所占权益比例不超过 50%的房地产项目公司提供财务资助但未履行相关审议程序和披露义务的情形，期间公司使用闲置募集资金补充流动资金。2019 年 12 月 6 日，公司召开股东大会审议通过向公司合并报表范围外或所占权益比例不超过 50%的房地产项目 | 无需回复 |

| 函件编号 | 日期 | 类别 | 监管机关 | 监管措施关注内容 | 回复情况 |
|-----------------------|-----------------|-----|---------|---|--|
| | | | | 公司提供财务资助的议案。上述行为违反了本所《股票上市规则（2018 年 11 月修订）》第 1.4 条和《主板上市公司规范运作指引（2015 年修订）》第 7.4.3 条、第 7.4.4 条和第 7.4.7 条的规定。 | |
| 公司部年报问询函（2020）第 113 号 | 2020 年 5 月 27 日 | 问询函 | 深圳证券交易所 | 针对公司披露的 2019 年报，问询：1、2019 年末存货的具体情况 & 存货跌价准备计提是否合理等；2、2019 年末长期应收款中 PPP 项目的具体情况 & 未计提坏账准备的合理性等事项；3、2019 年度公司报告期内非流动性资产处置损益 2.75 亿元，取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得 1.66 亿元相关事项的具体情况；4、2019 年度签约金额增加而销售现金流入减少的原因及合理性；5、2019 年度房地产开发业务毛利率较去年同期较低事项；6、公司 2019 年资产负债率达 90.77%，说明是否存在较大流动性风险及拟采取的提升偿债能力措施；7、《关于 2020 年度日常关联交易授权事项的公告》相关事项；8、《2019 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》披露的经营性及非经营性款项相关事项；9、公司向控股股东中南控股转让负责苏州中南中心项目的苏州中南中心投资建设有限公司 100% 股权相关事项；10、公司实际控制人陈锦石、控股股东及其下属企业与公司是否存在同业竞争相关事项；11、补充披露 2019 年度房地产项目具体情况。 | 公司已于 2020 年 6 月 10 日披露公告，对于问询函所询事项一一作出答复 |

十二、发行人资金占用及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用

的情况。

报告期内，发行人为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况请参见本募集说明书第五节/六/（二）2/“（1）关联担保情况”。

十三、信息披露事务管理

（一）信息披露事务

发行人信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度。发行人依据《公司法》、《证券法》等法律、法规以及《公司章程》的相关规定，制定了《信息披露管理制度》，明确各项日常事务的执行部门，以及相关组织机构和人员的职责义务划分，保证各方按照相关管理制度履行职责，向投资者提供充分的信息披露和顺畅的沟通渠道，从而在提升公司治理水平的同时维护投资者合法权益。

1、定期披露事项

本期债券存续期内，发行人应就本期债券相关信息向投资人进行披露，应定期披露以下信息：

（1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的年度报告；每年 8 月 31 日前，披露当年度中期报告（可未经审计）。每年 6 月 30 日以前，受托管理人将在深交所网站专区或深交所认可的其他方式向专业投资者定向披露上一年度的受托管理事务报告。

（2）在债券存续期间，发行人应当在本期债券本息兑付日前披露兑付兑息公告。

年度报告及中期报告应包括募集资金使用情况，如实际募集资金金额、资金到账时间、已使用金额及当前余额；募集资金在募集说明书中承诺使用用途、实际已使用资金用途及履行的审批程序，并说明是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

2、临时披露事项

本期债券存续期间，发生下列可能影响其偿债能力或者债券价格的重大事项，发行人应当及时向深交所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影

响等。重大事项包括但不限于：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- （9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- （11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- （12）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- （15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、本所要求的其他事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

当募集资金实际使用用途与募集说明书约定的用途、使用计划及其他约定发生变化时，发行人应当及时披露临时公告，说明事项起因、影响以及已采取或拟采取的应对措施等。

（二）投资者关系管理

1、本期债券认购及转让范围

参与本期债券认购和上市交易的投资者包括：专业投资者；发行人的董事、监事、高级管理人员；本期债券的承销商。

（1）专业投资者

1) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

2) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。

3) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

4) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：

①最近 1 年末净资产不低于 2,000 万元；

②最近 1 年末金融资产不低于 1,000 万元；

③具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

5) 中国证监会和本所认可的其他投资者。

前款所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

（2）其他投资者

1) 发行人的董事、监事、高级管理人员；

2) 本期债券承销商。

2、本期债券认购及转让约束条件

（1）参与本期债券认购和转让的投资者应符合《深圳证券交易所债券市场

投资者适当性管理办法（深证上〔2017〕404号）》规定的投资者适当性管理相关条件；

（2）凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

第六节 财务会计信息

本节的财务会计信息及有关分析反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本节中出现的 2017 年度财务会计信息来源于发行人经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2017 年度合并及母公司财务报表，并出具的编号为致同审字（2018）第 110ZA6041 号的标准无保留意见的审计报告；本节中出现的 2018 年度财务会计信息来源于发行人经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2018 年度合并及母公司财务报表，并出具的编号为致同审字（2019）第 110ZA6183 号的标准无保留意见的审计报告；本节中出现的 2019 年度财务会计信息来源于发行人经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019 年度合并及母公司财务报表，并出具的编号为致同审字（2020）第 110ZA6228 号的标准无保留意见的审计报告；本节中出现的 2020 年 1-9 月财务会计信息来源于发行人 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表中的数据。

一、最近三年及一期的财务报表

发行人最近三年及一期的合并财务报表和母公司财务报表如下所示：

（一）合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 9 月 30 日 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|------------------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 2,990,228.30 | 2,540,973.6 | 2,041,691.5 | 1,426,993.98 |
| 交易性金融资产 | 313,588.43 | 152,127.13 | - | - |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | 4,532.71 | 464.95 |
| 应收票据 | 103,517.54 | 138,735.71 | 109,154.20 | 89,403.83 |
| 应收账款 | 1,209,792.37 | 1,173,239.2 | 856,456.35 | 733,152.81 |
| 应收款项融资 | 862.75 | 4,239.55 | - | - |
| 预付款项 | 704,427.19 | 601,536.50 | 864,781.66 | 1,054,894.50 |
| 其他应收款 | 3,683,062.42 | 2,984,289.7 | 2,855,559.5 | 1,545,836.84 |
| 其中：应收股利 | 4,736.00 | 4,736.00 | 4,736.00 | - |
| 存货 | 17,984,225.83 | 16,558,681. | 13,500,259. | 11,098,542.45 |

| 项目 | 2020 年 9 月 30 日 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|----------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| 合同资产 | 1,142,907.14 | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | 5,000.00 | 5,000.00 | 1,000.00 | 388.51 |
| 其他流动资产 | 1,324,150.43 | 1,084,676.4 | 956,066.70 | 541,588.61 |
| 流动资产合计 | 29,461,762.39 | 25,243,499. | 21,189,501. | 16,491,266.4 |
| 非流动资产： | | | | |
| 可供出售金融资产 | | - | 54,910.00 | 37,710.00 |
| 长期应收款 | 1,385,402.24 | 1,310,470.3 | 650,810.90 | 1,000.00 |
| 长期股权投资 | 2,025,635.53 | 1,348,619.2 | 689,342.54 | 153,033.00 |
| 其他非流动金融资产 | 47,389.88 | 47,389.88 | - | - |
| 投资性房地产 | 476,605.88 | 441,948.00 | 421,046.89 | 411,314.44 |
| 固定资产 | 313,187.71 | 326,688.25 | 306,889.46 | 319,934.82 |
| 在建工程 | 8,866.06 | 1,214.63 | 4,654.05 | 5,952.96 |
| 无形资产 | 64,178.94 | 66,742.43 | 59,940.33 | 60,172.46 |
| 商誉 | 418.87 | 418.87 | 418.87 | 418.87 |
| 长期待摊费用 | 58,953.08 | 56,574.15 | 34,689.87 | 14,826.89 |
| 递延所得税资产 | 214,481.00 | 213,493.56 | 152,869.80 | 110,356.22 |
| 其他非流动资产 | 4,480.28 | - | 4,334.21 | 83,649.33 |
| 非流动资产合计 | 4,599,599.47 | 3,813,559.4 | 2,379,906.9 | 1,198,368.99 |
| 资产总计 | 34,061,361.86 | 29,057,058. | 23,569,408. | 17,689,635.4 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 1,680,397.46 | 1,308,230.1 | 1,068,689.2 | 719,324.00 |
| 应付票据 | 1,088,896.98 | 1,099,926.5 | 916,589.30 | 415,522.06 |
| 应付账款 | 2,252,138.88 | 2,379,111.9 | 1,600,488.1 | 1,194,081.91 |
| 预收款项 | - | 12,335,923. | 11,012,023. | 6,843,477.76 |
| 合同负债 | 12,666,973.26 | - | - | - |
| 应付职工薪酬 | 99,885.40 | 124,014.26 | 67,338.28 | 76,807.65 |
| 应交税费 | 580,522.28 | 457,577.13 | 297,727.33 | 209,160.29 |
| 其他应付款 | 4,120,706.18 | 2,683,412.9 | 1,700,384.6 | 1,678,718.19 |
| 其中：应付利息 | - | - | 44,621.51 | 36,920.43 |
| 应付股利 | 10.41 | 388.66 | 21.20 | 230.33 |
| 一年内到期的非流动负债 | 915,799.48 | 1,113,243.9 | 732,659.06 | 593,584.33 |
| 其他流动负债 | 1,322,159.38 | 140,226.12 | 115,792.78 | 50,249.26 |
| 流动负债合计 | 24,727,479.30 | 21,641,666. | 17,511,692. | 11,780,925.45 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 3,458,209.24 | 3,600,626.1 | 3,012,705.7 | 2,669,630.69 |
| 应付债券 | 2,023,928.98 | 1,035,612.7 | 980,107.86 | 1,315,506.03 |
| 长期应付款 | 36,359.92 | 26,283.10 | 40,203.81 | 65,993.73 |
| 递延收益 | 16,408.88 | 12,837.96 | 13,491.53 | 8,487.41 |
| 递延所得税负债 | 58,038.73 | 57,771.34 | 51,864.12 | 47,468.48 |
| 非流动负债合计 | 5,592,945.75 | 4,733,131.3 | 4,098,373.0 | 4,107,086.33 |
| 负债合计 | 30,320,425.05 | 26,374,798. | 21,610,065. | 15,888,011.78 |
| 股本 | 379,099.92 | 375,685.48 | 370,978.88 | 370,978.88 |
| 资本公积 | 327,147.57 | 282,293.77 | 247,394.87 | 264,584.03 |
| 其他综合收益 | 116,949.46 | 116,205.05 | 116,156.78 | 118,063.82 |
| 盈余公积 | 72,336.13 | 72,336.13 | 68,584.28 | 32,543.94 |
| 未分配利润 | 1,560,028.79 | 1,297,405.6 | 936,718.55 | 760,868.68 |

| 项目 | 2020 年 9 月 30 日 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| 归属于母公司股东权益合计 | 2,455,561.87 | 2,143,926.07 | 1,739,833.35 | 1,547,039.34 |
| 少数股东权益 | 1,285,374.94 | 538,334.60 | 219,509.90 | 254,584.35 |
| 股东权益合计 | 3,740,936.81 | 2,682,260.6 | 1,959,343.2 | 1,801,623.69 |
| 负债和股东权益总计 | 34,061,361.86 | 29,057,058. | 23,569,408. | 17,689,635.4 |

(二) 合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 一、营业收入 | 4,585,659.25 | 7,183,078.61 | 4,011,012.59 | 3,055,232.7 |
| 减：营业成本 | 3,745,027.44 | 5,980,150.36 | 3,226,487.77 | 2,550,239.1 |
| 税金及附加 | 120,615.93 | 187,829.20 | 145,362.33 | 154,575.68 |
| 销售费用 | 119,034.57 | 146,280.67 | 96,639.61 | 72,410.93 |
| 管理费用 | 202,664.45 | 321,623.47 | 239,057.43 | 176,812.46 |
| 研发费用 | - | 128.37 | - | - |
| 财务费用 | 56,033.91 | 67,466.80 | 41,562.68 | 34,160.74 |
| 加：其他收益 | 5,682.13 | 10,780.88 | 13,769.70 | 10,227.91 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 210,259.27 | 209,168.37 | 57,900.91 | 61,402.78 |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | 247.79 | 5,096.53 | 5,324.51 | 3,531.82 |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列) | -29,443.38 | -47,938.87 | - | - |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列) | - | -26,672.99 | -20,619.95 | -25,645.63 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | -74.23 | 893.96 | -2,635.59 | -267.86 |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | 528,954.52 | 630,927.59 | 315,642.34 | 116,282.78 |
| 加：营业外收入 | 6,533.97 | 5,109.11 | 6,357.82 | 3,321.63 |
| 减：营业外支出 | 14,224.82 | 20,531.01 | 17,006.71 | 16,242.55 |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | 521,263.66 | 615,505.69 | 304,993.45 | 103,361.86 |
| 减：所得税费用 | 114,990.96 | 153,249.01 | 73,738.36 | 41,130.33 |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列) | 406,272.70 | 462,256.68 | 231,255.09 | 62,231.53 |
| (一) 按经营持续性分类： | | | | |
| 其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | 406,272.70 | 462,256.68 | 231,255.09 | 62,231.53 |
| (二) 按所有权归属分类： | | | | |
| 其中：少数股东损益(净亏损以“-”号填列) | 37,819.65 | 45,948.12 | 11,945.30 | -6,499.07 |
| 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列) | 368,453.05 | 416,308.56 | 219,309.79 | 68,730.60 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | 738.32 | 68.96 | -1,626.63 | 9,114.71 |

| 项目 | 2020年1-9月 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额 | 744.40 | 48.27 | -1,907.04 | 8,027.94 |
| 以后将重分类进损益的其他综合收益 | 744.40 | 48.27 | -1,907.04 | 8,027.94 |
| 1、外币财务报表折算差额 | 735.95 | 48.27 | -1,907.04 | 2,708.27 |
| 2、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 | | - | - | 5,319.67 |
| 其他 | 8.45 | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | -6.08 | 20.69 | 280.41 | 1,086.77 |
| 六、综合收益总额 | 407,011.03 | 462,325.64 | 229,628.46 | 71,346.24 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | 369,197.46 | 416,356.84 | 217,402.75 | 76,758.54 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 37,813.57 | 45,968.81 | 12,225.71 | -5,412.30 |
| 七、每股收益 | | | | |
| （一）基本每股收益 | 0.98 | 1.12 | 0.59 | 0.19 |
| （二）稀释每股收益 | 0.98 | 1.12 | 0.59 | 0.19 |

（三）合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2020年1-9月 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 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 | 6,899,852.01 | 7,865,325.35 | 9,022,274.76 | 5,167,661.88 |
| 收到的税费返还 | 50,078.97 | - | - | 8,205.35 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 3,797,113.33 | 3,231,680.24 | 692,267.14 | 900,701.02 |
| 经营活动现金流入小计 | 10,747,044.30 | 11,097,005.58 | 9,714,541.90 | 6,076,568.25 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 5,604,476.55 | 6,180,392.44 | 5,076,389.33 | 4,885,921.04 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 516,259.93 | 646,956.70 | 585,650.37 | 405,734.24 |
| 支付的各项税费 | 579,785.94 | 610,988.18 | 498,101.51 | 335,204.83 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 3,975,115.33 | 2,839,035.18 | 1,611,242.90 | 743,501.59 |
| 经营活动现金流出小计 | 10,675,637.75 | 10,277,372.50 | 7,771,384.11 | 6,370,361.70 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 71,406.55 | 819,633.09 | 1,943,157.78 | -293,793.45 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 2,256,101.59 | 2,965,027.24 | 1,149,544.84 | 4,103,269.19 |
| 取得投资收益收到的现金 | 53,390.57 | 41,587.80 | 8,275.05 | 2,948.35 |

| 项目 | 2020年1-9月 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 1,898.55 | 1,828.22 | 10,540.96 | 5,752.57 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 48,912.92 | 21,442.49 | 13,948.90 | 41,016.95 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 42,139.05 | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | 2,360,303.63 | 3,072,024.80 | 1,182,309.75 | 4,152,987.06 |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 117,238.32 | 785,126.11 | 608,148.18 | 326,921.43 |
| 投资支付的现金 | 3,063,479.04 | 3,624,951.05 | 1,700,857.79 | 4,091,725.25 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 19,752.84 | - | 93,459.13 | 107,703.55 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 732.56 | - | 44,829.24 | - |
| 投资活动现金流出小计 | 3,201,202.76 | 4,410,077.16 | 2,447,294.33 | 4,526,350.23 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -840,899.12 | -1,338,052.37 | -1,264,984.59 | -373,363.17 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 791,483.97 | 276,072.85 | 32,458.52 | 67,803.49 |
| 其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金 | 754,155.57 | 264,994.60 | 32,458.52 | 67,803.49 |
| 取得借款收到的现金 | 4,677,641.38 | 5,231,106.92 | 3,805,487.00 | 2,343,894.83 |
| 发行债券收到的现金 | | 708,820.00 | 328,290.00 | 124,400.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 155,383.95 | 136,242.19 | 187,851.64 | 93,454.37 |
| 筹资活动现金流入小计 | 5,624,509.31 | 6,352,241.95 | 4,354,087.16 | 2,629,552.69 |
| 偿还债务支付的现金 | 3,656,497.75 | 4,720,620.81 | 3,596,955.44 | 992,535.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 601,475.34 | 698,996.84 | 474,014.93 | 359,130.59 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 95,382.14 | 126,762.60 | 687,333.86 | 288,911.45 |
| 筹资活动现金流出小计 | 4,353,355.23 | 5,546,380.25 | 4,758,304.23 | 1,640,577.04 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,271,154.08 | 805,861.70 | -404,217.06 | 988,975.65 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -1,102.98 | -1,719.24 | -442.21 | 1,726.30 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 500,558.53 | 285,723.19 | 273,513.92 | 323,545.33 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,616,829.43 | 1,331,106.24 | 1,057,592.32 | 734,046.99 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 2,117,387.96 | 1,616,829.43 | 1,331,106.24 | 1,057,592.32 |

（四）母公司资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2020年9月30 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 351,411.03 | 106,613.37 | 74,376.11 | 196,140.81 |
| 交易性金融资产 | 2,468.17 | 125,038.05 | - | - |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融 | - | - | 26.01 | 39.03 |
| 应收票据 | - | - | - | - |
| 应收账款 | - | - | - | - |
| 应收款项融资 | - | - | - | - |
| 预付款项 | 2,052.57 | 1,151.54 | 1,641.93 | 50,438.82 |
| 其他应收款 | 12,657,503.95 | 10,495,660.29 | 9,426,242.49 | 8,805,779.04 |
| 其中：应收股利 | 301,735.15 | 301,735.15 | 301,735.15 | 50,000.00 |
| 一年内到期的非流动资产 | 5,000.00 | 5,000.00 | 1,000.00 | - |
| 其他流动资产 | 564.84 | 18,196.53 | 65,015.10 | 60,156.31 |
| 流动资产合计 | 13,019,000.55 | 10,751,659.79 | 9,568,301.64 | 9,112,554.01 |
| 非流动资产： | | | | |
| 可供出售金融资产 | - | - | 37,710.00 | 37,710.00 |
| 长期应收款 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 1,000.00 |
| 长期股权投资 | 2,213,274.61 | 2,175,122.13 | 1,948,045.79 | 1,872,026.62 |
| 其他非流动金融资产 | 36,833.18 | 36,833.18 | - | - |
| 固定资产 | 74,287.77 | 76,492.61 | 79,595.21 | 82,633.32 |
| 在建工程 | 381.21 | - | - | - |
| 无形资产 | 7,428.82 | 8,006.92 | 8,154.19 | 7,682.35 |
| 非流动资产合计 | 2,332,455.59 | 2,296,704.83 | 2,073,755.20 | 2,001,052.29 |
| 资产总计 | 15,351,456.14 | 13,048,364.62 | 11,642,056.8 | 11,113,606.31 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 308,884.46 | 375,888.62 | 260,000.00 | 139,957.00 |
| 应付票据及应付账款 | 6,732.77 | 4,942.25 | 220.67 | 14,227.60 |
| 预收款项 | - | - | - | 162.65 |
| 应付职工薪酬 | 3.47 | 136.90 | 136.90 | 1,096.39 |
| 应交税费 | 3,274.71 | 3,450.52 | 1,499.05 | 542.42 |
| 其他应付款 | 11,557,155.93 | 9,550,533.05 | 7,889,336.17 | 7,966,438.00 |
| 其中：应付利息 | - | - | 21,115.34 | 35,861.67 |
| 应付股利 | - | 21.20 | 21.20 | 230.33 |
| 一年内到期的非流动负 | 475,759.42 | 482,452.14 | 391,159.06 | 447,839.65 |
| 债 | | | | |
| 流动负债合计 | 12,351,810.77 | 10,417,403.48 | 8,542,351.85 | 8,570,263.71 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 299,001.22 | 284,997.00 | 517,860.00 | 242,390.00 |
| 应付债券 | 1,415,114.08 | 954,636.05 | 1,206,863.11 | 1,241,545.01 |
| 长期应付款 | 0.00 | 1,513.10 | 18,061.81 | 60,936.73 |
| 递延收益 | 3,684.63 | 3,796.44 | 3,908.24 | 4,020.05 |
| 非流动负债合计 | 1,717,799.93 | 1,244,942.59 | 1,746,693.16 | 1,548,891.79 |
| 负债合计 | 14,069,610.70 | 11,662,346.07 | 10,289,045.0 | 10,119,155.50 |
| 股本 | 379,099.92 | 375,685.48 | 370,978.88 | 370,978.88 |
| 资本公积 | 612,818.99 | 592,349.10 | 554,593.76 | 549,016.53 |

| 项目 | 2020年9月30 | 2019年末 | 2018年末 | 2017年末 |
|------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 盈余公积 | 57,270.77 | 57,270.77 | 53,518.91 | 17,478.57 |
| 未分配利润 | 232,655.77 | 360,713.20 | 373,920.28 | 56,976.83 |
| 股东权益合计 | 1,281,845.44 | 1,386,018.55 | 1,353,011.83 | 994,450.81 |
| 负债和股东权益总计 | 15,351,456.14 | 13,048,364.62 | 11,642,056.8 | 11,113,606.31 |

(五) 母公司利润表

单位：万元

| 项目 | 2020年1-9月 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 一、营业收入 | 11,629.76 | 10,349.68 | 135,157.80 | 87,319.23 |
| 减：营业成本 | - | - | - | - |
| 税金及附加 | 496.64 | 887.12 | 931.44 | 1,070.34 |
| 销售费用 | - | - | - | - |
| 管理费用 | 20,739.35 | 25,226.81 | 57,125.19 | 52,126.72 |
| 财务费用 | 16,107.22 | 926.11 | 1,524.13 | 7,187.11 |
| 加：其他收益 | 178.70 | 1,324.64 | 111.81 | 2,159.33 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 4,582.57 | 58,990.08 | 292,690.87 | 35,409.65 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | - | 10,541.11 | 25,991.54 | -3,423.15 |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | -1.18 | 4,999.33 | -13.02 | -28.46 |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列) | -3,480.30 | -10,847.92 | - | - |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列) | - | - | -8,039.24 | -2,190.65 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | - | - | - | -1,126.29 |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | -24,433.66 | 37,775.78 | 360,327.45 | 61,158.65 |
| 加：营业外收入 | 15.62 | 37.47 | 80.89 | 28.91 |
| 减：营业外支出 | 9.49 | 294.66 | 4.97 | 133.50 |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | -24,427.54 | 37,518.59 | 360,403.37 | 61,054.06 |
| 减：所得税费用 | - | - | - | - |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列) | -24,427.54 | 37,518.59 | 360,403.37 | 61,054.06 |
| 五、综合收益总额 | -24,427.54 | 37,518.59 | 360,403.37 | 61,054.06 |

(六) 母公司现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2020年1-9月 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|-----------------------|----------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 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 | 667.83 | - | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 11,108,503.96 | 1,700,198.83 | 146,252.21 | 5,631,404.01 |
| 经营活动现金流入小计 | 11,109,171.79 | 1,700,198.83 | 146,252.21 | 5,631,404.01 |

| 项目 | 2020年1-9月 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|---------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 0.00 | - | - | - |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 7,450.68 | 9,280.55 | 31,557.22 | 34,300.26 |
| 支付的各项税费 | 2,748.71 | 1,000.02 | 6,413.70 | 7,616.62 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 11,135,478.85 | 509,273.86 | 217,858.09 | 5,134,943.38 |
| 经营活动现金流出小计 | 11,145,678.24 | 519,554.43 | 255,829.01 | 5,176,860.26 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -36,506.44 | 1,180,644.41 | -109,576.79 | 454,543.74 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 2,230,000.01 | 2,917,020.00 | 1,053,000.00 | 4,007,038.67 |
| 取得投资收益收到的现金 | 6,446.97 | 33,777.60 | 10,292.08 | 2,934.78 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 20.00 | - | 152.48 | - |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 22,025.00 | 136,759.20 | 101,447.29 |
| 投资活动现金流入小计 | 2,236,466.98 | 2,972,822.60 | 1,200,203.76 | 4,111,420.74 |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 383.15 | 601.89 | 1,334.23 | 49,679.91 |
| 投资支付的现金 | 2,149,432.47 | 3,287,527.08 | 1,058,005.03 | 4,028,199.39 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | - | 178,108.70 | 181,189.48 |
| 投资活动现金流出小计 | 2,149,815.62 | 3,288,128.98 | 1,237,447.95 | 4,259,068.78 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 86,651.36 | -315,306.38 | -37,244.20 | -147,648.04 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 37,329.76 | 11,078.25 | - | - |
| 取得借款收到的现金 | 929,878.00 | 755,611.00 | 1,016,160.05 | 654,756.40 |
| 发行债券收到的现金 | - | 418,000.00 | 430,000.00 | 150,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 0.00 | 4,000.00 | 7,900.46 | 85,030.60 |
| 筹资活动现金流入小计 | 967,207.76 | 1,188,689.25 | 1,454,060.51 | 889,787.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 509,754.29 | 1,463,219.20 | 1,147,057.05 | 870,414.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 244,987.20 | 507,469.02 | 225,219.49 | 186,402.38 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 17,813.53 | 51,101.80 | 54,613.69 | 16,783.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 772,555.02 | 2,021,790.01 | 1,426,890.23 | 1,073,599.38 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 194,652.74 | -833,100.77 | 27,170.29 | -183,812.38 |
| 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 | 244,797.66 | 32,237.26 | -119,650.71 | 123,083.32 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 106,613.37 | 74,376.11 | 194,026.81 | 70,943.49 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 351,411.03 | 106,613.37 | 74,376.11 | 194,026.81 |

二、报告期内会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

（一）2019 年度

1、重要会计政策变更

①新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）。

按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

本公司于 2019 年 4 月 22 日召开的第七届董事会第四十二次会议批准，批准自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：万元

| 原金融工具准则 | | | 新金融工具准则 | | |
|------------------------|-------------------|--------------|-----------|---------------------|--------------|
| 项目 | 类别 | 账面价值 | 项目 | 类别 | 账面价值 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 4,532.71 | 交易性金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 4,532.71 |
| 可供出售金融资产 | 以成本计量 | 54,910.00 | 债权投资 | 摊余成本 | 5,000.00 |
| | | | 其他非流动金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 31,845.89 |
| | | | 交易性金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 17,200.00 |
| 应收票据 | 摊余成本 | 109,154.20 | 应收票据 | 摊余成本 | 108,252.65 |
| | | | 应收款项融资 | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 | 901.56 |
| 应收账款 | 摊余成本 | 856,456.35 | 应收账款 | 摊余成本 | 856,204.53 |
| | | | 应收款项融资 | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 | - |
| 其他应收款 | 摊余成本 | 2,855,559.55 | 其他流动资产 | 摊余成本 | - |
| | | | 其他应收款 | 摊余成本 | 2,847,299.88 |
| 其他流动资产 | 以成本计量 | 956,066.70 | 交易性金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 116,510.03 |
| | | | 其他流动资产 | 以成本计量 | 839,556.67 |
| 长期应收款 | 摊余成本 | 650,810.90 | 长期应收款 | 摊余成本 | 650,810.90 |
| | | | 其他非流动金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | - |
| | | | 债权投资 | 摊余成本 | - |

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：万元

| 项目 | 调整前账面金额 (2018年12月31日) | 重分类 | 重新计量 | 调整后账面金额 (2019年1月1日) |
|-----|--------------------------|-----|------|------------------------|
| 资产： | | | | |

| | | | | |
|------------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 4,532.71 | -4,532.71 | - | - |
| 交易性金融资产 | - | 138,242.74 | - | 138,242.74 |
| 应收票据 | 109,154.20 | -901.56 | - | 108,252.65 |
| 应收账款 | 856,456.35 | - | -251.82 | 856,204.53 |
| 应收款项融资 | - | 901.56 | - | 901.56 |
| 其他应收款 | 2,855,559.55 | - | -8,259.67 | 2,847,299.88 |
| 其他流动资产 | 956,066.70 | -116,510.03 | - | 839,556.67 |
| 可供出售金融资产 | 54,910.00 | -54,910.00 | - | - |
| 债权投资 | - | 5,000.00 | - | 5,000.00 |
| 长期应收款 | 650,810.90 | - | - | 650,810.90 |
| 其他非流动金融资产 | - | 32,710.00 | -864.11 | 31,845.89 |
| 股东权益： | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 未分配利润 | 936,718.55 | - | -7,352.15 | 929,366.40 |
| 少数股东权益 | 219,509.90 | - | -104.42 | 219,405.48 |

本公司将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

单位：万元

| 计量类别 | 调整前账面金额 (2018年12月31日) | 重分类 | 重新计量 | 调整后账面金额 (2019年1月1日) |
|-----------|--------------------------|-----|----------|------------------------|
| 应收账款减值准备 | 96,681.55 | - | 251.82 | 96,933.37 |
| 其他应收款减值准备 | 33,419.40 | - | 8,259.67 | 41,679.07 |

②新债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

本公司第七届董事会第六十二次会议于 2020 年 4 月 27 日批准，批准自 2019 年 1 月 1 日起执行新债务重组准则，本公司对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

新债务重组准则对本公司财务状况和经营成果无重大影响。

③新非货币性交换准则

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币性资产交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。

本公司第七届董事会第六十二次会议于 2020 年 4 月 27 日批准，批准自 2019 年 1 月 1 日起执行新非货币性交换准则，本公司对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

新非货币性交换准则对本公司财务状况和经营成果无重大影响。

④财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文和财会[2019]16 号文进行调整。

该会计政策变更由本公司于 2020 年 4 月 27 日召开的第七届董事会第六十二次会议批准。

财务报表格式的修订对本公司财务状况和经营成果无重大影响。

2、重要会计估计变更

2019 年度，本公司无重要会计估计变更的情况。

3、重要会计差错调整

2019 年度，本公司无重要会计差错调整的情况。

（二）2018 年度

1、重要会计政策变更

发行人根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（1）财政部自 2014 年 1 月 26 日起陆续颁布了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》，并修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等具体准则，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。公司自 2014 年 7 月 1 日起执行上述八项新会计准则，其余未变更部分仍采用财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的相关准则及有关规定。

（2）根据《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号）的规定，2016 年 5 月 1 日之后发生的与增值税相关交易，影响资产、负债等金额的，按该规定调整。利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目，房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等原计入管理费用的相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起调整计入“税金及附加”。本次会计政策变更经董事会决议通过，受影响的报表项目分别为①税金及附加②管理费用，对应的影响金额分别为 86,203,348.99 元和-86,203,348.99 元。

（3）2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称《企业会计准则第 42 号》），自 2017 年 5 月 28 日起施行；2017 年 5 月 10 日，财政部发布了修订后的《企业

会计准则第 16 号——政府补助》（以下简称《企业会计准则第 16 号》），自 2017 年 6 月 12 日起施行；2017 年 12 月 25 日，财政部颁布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。上述会计政策变更经董事会决议通过。报告期内，发行人受影响的报表项目及影响金额分别为：①本公司不存在终止经营事项；②2017 年度计入其他收益的政府补助金额为 102,279,131.39 元。

（4）根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，相应删除“营业外收入”和“营业外支出”项目下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目。对比较报表的列报进行了相应调整。本次会计政策变更经董事会决议通过，2017 年度计入资产处置收益金额-2,678,589.90 元。2016 年度减少营业外收入金额 9,529,554.06 元，减少营业外支出金额 1,811,802.61 元，增加资产处置收益金额 7,717,751.45 元。

（5）2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号，以下简称“财会 15 号文件”）要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和通知要求编制财务报表，公司按照财会 15 号文件的要求编制 2018 年三季度及以后期间的财务报表。本次会计政策变更，是对资产负债表及利润表列报项目及其内容做出的调整，对公司财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。具体情况如下：

1）在资产负债表中新增“应收票据及应收账款”行项目，将资产负债表中原“应收票据”和“应收账款”项目合并计入该新增的项目；

2）将资产负债表中原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”项目合并计入“其他应收款”项目；

3）将资产负债表中原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”项目；

4）将资产负债表中原“工程物资”和“在建工程”项目合并计入“在建工程”项目；

5) 在资产负债表中新增“应付票据及应付账款”行项目，将资产负债表中原“应付票据”和“应付账款”项目合并计入该新增的项目；

6) 将资产负债表中原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目；

7) 将资产负债表中原“专项应付款”和“长期应付款”项目合并计入“长期应付款”项目；

8) 在利润表中新增“研发费用”行项目，将利润表中原计入“管理费用”项目的研发费用单独在该新增的项目中列示；

9) 在利润表中“财务费用”项目下新增“利息费用”和“利息收入”明细项目，分别反映企业为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出和企业确认的利息收入；

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

(6) 本公司于 2018 年 12 月 28 日召开了第七届董事会第三十六次会议，审议通过《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的议案》，对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并对相应的会计政策进行调整：根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》规定，企业对投资性房地产的后续计量模式可以选择应用成本模式，也可以选择应用公允价值模式。本公司董事会认为，应用公允价值模式计量能够体现投资性房地产的公允价值，有利于投资者了解公司客观的资产状况，会计政策变更后编制的财务报告能够客观、准确地反映公司财务状况和经营成果。

上述会计政策的累积影响数如下：

单位：万元

| 受影响的项目 | 期末数 | 期初数 |
|--------------|------------|------------|
| 其他综合收益 | 113,286.53 | 113,286.53 |
| 未分配利润 | 39,259.14 | 28,511.74 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 152,545.67 | 141,798.27 |

| 受影响的项目 | 期末数 | 期初数 |
|--------|--------|-----|
| 少数股东权益 | -20.30 | - |

上述会计政策变更对净利润的影响如下：

单位：万元

| 项目 | 本期 | 上期 |
|--------------|-----------|-----------|
| 营业成本 | -9,908.47 | -6,731.10 |
| 管理费用 | -900.77 | -1,000.80 |
| 公允价值变动损益 | 3,885.35 | 3,554.02 |
| 利润总额 | 14,694.59 | 11,285.92 |
| 所得税费用 | 3,967.49 | 2,821.48 |
| 净利润 | 10,727.10 | 8,464.44 |
| 其中：少数股东损益 | -20.30 | |
| 归属于母公司股东的净利润 | 10,747.40 | 8,464.44 |

2、重要会计估计变更

2018 年度，公司无重大会计估计变更情况。

3、重要会计差错调整

2018 年度，公司无重要会计差错调整的情况。

（三）2017 年度

1、重要会计政策、重大会计估计变更

2017 年度，公司无重要会计政策变更的情况。

2、重要会计估计变更

2017 年度，公司无重要会计估计变更的情况。

3、重要会计差错调整

中南建设公司 2017 年 1 月出售融资租入的飞机一架，形成 89,204,736.28 元资产处置损失，由于该事项属于资产负债表日后调整事项，中南建设公司应根据

该损失金额对 2016 年 12 月 31 日相应的资产计提固定资产减值准备。前期会计差错更正对财务报表项目的影响如下：

(1) 资产类科目差异

单位：万元

| 科目 | 2016年（本次报告） | 2016年（上次公告数据） | 差异金额 |
|---------|-------------|---------------|-----------|
| 固定资产 | 186,905.36 | 195,825.83 | -8,920.47 |
| 递延所得税资产 | 94,240.49 | 92,234.90 | 2,005.59 |

(2) 损益表科目差异

单位：万元

| 科目 | 2016年（本次报告） | 2016年（上次公告数据） | 差异金额 |
|--------|-------------|---------------|-----------|
| 资产减值损失 | 22,756.89 | 13,836.41 | 8,920.47 |
| 所得税费用 | 21,383.95 | 23,389.54 | -2,005.59 |

三、合并报表范围

(一) 2020 年 1-9 月合并会计报表范围变化情况

1、2020年1-9月新纳入合并范围的主体

| 子公司名称 | 业务性质 | 持股比例% | | 取得方式 |
|-------------------|---------------|--------|---------|------|
| | | 直接 | 间接 | |
| 咸阳御锦置业有限公司 | 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 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 泌阳中南汉堃富通管理有限公司 | PPP 项目运作 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 威海德发房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 60.00% | - | 投资设立 |
| 新津城南花源置业有限公司 | 房地产开发 | 66.00% | - | 投资设立 |
| 青岛尚源房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 88.75% | 投资设立 |
| 青岛东鸿房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 88.44% | 投资设立 |
| 西咸新区麓崇置业有限公司 | 房地产咨询；物业管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 西安天圆正茂产业运营有限公司 | 企业总部管理；酒店管理 | - | 80.00% | 投资设立 |
| 青岛京易胜贸易有限公司 | 建筑材料销售；机械设备销售 | - | 100.00% | 投资设立 |

| | | | | |
|---------------------|-----------------|---|---------|------|
| 成都钧卓房地产开发有限公司 | 房地产开发经营 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 重庆璨航企业管理有限公司 | 企业管理，信息咨询 服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 重庆璨恒企业管理有限公司 | 企业管理，信息咨询 服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 成都昀泽房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 59.00% | 投资设立 |
| 宁波璟安置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 宁波中瀚置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 宁波中沐置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 宁波中鸿置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 徐州垆珺房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 徐州垆宸房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 徐州垆瑞房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 盐城锦城商业管理有限公司 | 商业管理服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 徐州璟悦房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 徐州鹭荣房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 宿迁茗悦房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 徐州嘉悦房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 徐州嵘彭房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 50.00% | 投资设立 |
| 徐州鑫悦房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 徐州祥悦房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 徐州鹭和房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 徐州垆赢房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 徐州垆悦房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 天津中南南越房地产信息咨询有限责任公司 | 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 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 马鞍山盈洲置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 南京溱洲置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 惠州熙锦投资咨询有限公司 | 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 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 深圳市宝昱投资有限公司 | 工程项目投资 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 南通鑫扬置业有限公司 | 房地产开发 | - | 40.00% | 投资设立 |
| 泰兴市盛熙房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 泰兴市泰帆置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 常州熙程置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 常州佳悦置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 合肥市振南置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 合肥丰庆置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 合肥尚南置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 浙江中蓝宜园置业有限公司 | 房地产开发 | - | 80.00% | 投资设立 |

| | | | | |
|----------------|----------|---|---------|------|
| 泰兴市逸帆置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 泉州钧卓房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 59.40% | 投资设立 |
| 江门嘉缘置业有限公司 | 房地产开发 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 广州嘉辰企业管理有限公司 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 广州嘉骏企业管理有限公司 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 广州嘉钰企业管理有限公司 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 广州嘉乾企业管理有限公司 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 温州景益置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 温州景容置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 温州景利置业有限公司 | 房地产开发 | - | 68.65% | 投资设立 |
| 温州景信置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 温州恒启置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 温州恒越置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 温州恒志置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 温州景轩置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 温州恒岚置业有限公司 | 房地产开发 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 温州恒义置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 温州恒铵置业有限公司 | 房地产开发 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 温州恒心置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 温州恒宣置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 龙港恒骏置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 杭州广坤企业管理咨询有限公司 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 策划咨询服务 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 南宁景信置业有限公司 | 房地产开发 | - | 60.00% | 购买资产 |
| 淮南市兴南置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 常州龙辰置业有限公司 | 房地产开发 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 苏州公望建设工程有限公司 | 各类工程建设活动 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 苏州宏中置业有限公司 | 房地产开发 | - | 51.00% | 投资设立 |
| 临沂星悦房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 68.65% | 投资设立 |
| 济南鸿义置业有限公司 | 房地产开发 | - | 36.00% | 投资设立 |
| 南通嘉博置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 南通嘉盛置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 南通鑫恒置业有限公司 | 房地产开发 | - | 65.00% | 投资设立 |
| 重庆南佑房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 南京中南谷信息科技有限公司 | 信息技术开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 嘉兴市金实酒店有限公司 | 酒店管理 | - | 100.00% | 投资设立 |

| | | | | |
|----------------------|----------|---|---------|------|
| 平阳锦城置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 德清锦叶置业有限公司 | 房地产开发 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 珠光集团椒江房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 宁波市锦智置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 余姚甲由申置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 杭州锦麒置业有限公司 | 房地产开发 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 镇江铭城置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 苏州景茂壹号股权投资合伙企业（有限合伙） | 实业投资 | - | 99.63% | 投资设立 |
| 苏州景茂壹号股权投资合伙企业（有限合伙） | 实业投资 | - | 99.63% | 投资设立 |
| 苏州景茂壹号股权投资合伙企业（有限合伙） | 实业投资 | - | 99.63% | 投资设立 |
| 中南（西安）建设投资发展有限公司 | 投资管理 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 赣州兴中工程项目管理有限公司 | PPP 项目运作 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 江苏弛锦房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 江苏仁锦房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 70.00% | 投资设立 |
| 湖州旌湖鑫域股权投资合伙企业（有限合伙） | 股权投资 | - | 80.96% | 投资设立 |
| 泰兴市祥帆置业有限公司 | 房地产开发经营 | - | 99.99% | 投资设立 |
| 泰州市泰鸿房地产开发有限公司 | 房地产开发经营 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 儋州润捷房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 临沂天启房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 南通市华旭置业有限公司 | 房地产开发 | - | 40.00% | 投资设立 |
| 宁波璟耀置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 平顶山中南置业有限公司 | 房地产开发 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 瑞安景畅置业有限公司 | 房地产开发 | - | 68.65% | 投资设立 |
| 上海嘉贵房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 绍兴璟虞置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 西安杰霖置业有限公司 | 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 | 房地产开发 | - | 90.00% | 投资设立 |
| 徐州锦盈房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 购买资产 |
| 烟台久融房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 95.00% | 投资设立 |
| 烟台沐源置业有限公司 | 房地产开发 | - | 40.00% | 投资设立 |
| 烟台鑫元房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 40.00% | 投资设立 |
| 诸暨瑞鲲房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |
| 嘉兴锦胜置业有限公司 | 房地产开发 | - | 75.00% | 投资设立 |
| 诸暨悦盛房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00% | 投资设立 |

2、2020年1-9月不再纳入合并范围的主体

| 序号 | 子公司名称 | 处置方式 |
|----|-------------------|------|
| 1 | 西安威翔置业有限公司 | 出售 |
| 2 | 西安驰翔置业有限公司 | 出售 |
| 3 | 宁波璟希置业有限公司 | 出售 |
| 4 | 绍兴锦杨置业有限公司 | 出售 |
| 5 | 宁波经济技术开发区建宇置业有限公司 | 出售 |
| 6 | 南通市中南建工设备安装有限公司 | 出售 |
| 7 | 郟城中南建设发展有限公司 | 出售 |
| 8 | 咸阳御锦置业有限公司 | 出售 |
| 9 | 泌阳中南汉堃富通管理有限公司 | 出售 |

（二）2019 年合并会计报表范围变化情况

1、2019年新纳入合并范围的主体

| 子公司名称 | 业务性质 | 持股比例% | | 取得方式 |
|--|--------|-------|--------|------------|
| | | 直接 | 间接 | |
| 湛江锦诚房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 湛江锦嘉房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| HaimenZhongnanInvestmentDevelopment(International)Co.,Ltd. | 投资管理 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 东台锦玺置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 潍坊锦琴房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 购买资产 |
| 泰安市高新区锦和置业有限公司 | 房地产开发 | - | 90.00 | 投资设立 |
| 淄博锦碧置业有限公司 | 房地产开发 | - | 60.00 | 投资设立 |
| 淄博锦圣置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 济南锦汇置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 淄博锦荣置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 淄博锦汇置业有限公司 | 房地产开发 | - | 60.00 | 投资设立 |
| 西安智晟达置业有限公司 | 房地产开发 | - | 96.96 | 非同一控制下企业合并 |
| 西安莱嘉置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 购买资产 |
| 西安莱鼎置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 购买资产 |
| 西安莱恒置业有限公司 | 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 | 商业运营管理 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 西安南兴置业有限公司 | 房地产开发 | - | 51.00 | 购买资产 |
| 云南锦林置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波中琦置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波奉化璟辰置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 购买资产 |
| 诸暨璟润置业有限责任公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |

| | | | | |
|--------------------|--------|---|--------|----------------|
| 诸暨璟恒房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波中珂置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波璟希置业有限公司 | 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 | 企业管理咨询 | - | 75.00 | 投资设立 |
| 宁波璟泰置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波市锦华置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 绍兴锦杨置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 徐州世纪卓苑房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 徐州珑悦房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 徐州锦城商业管理有限公司 | 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 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 徐州茗悦房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 常山广和置业有限公司 | 房地产开发 | - | 98.41 | 非同一控制下 企业合并 |
| 天津市锦南房地产信息咨询有限责任公司 | 咨询代理销售 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 蚌埠赛特中南房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 80.00 | 投资设立 |
| 海宁锦晟房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 上海锦鲲房地产开发有限公司 | 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 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 镇江昱发房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 镇江昱锦房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 镇江昱元置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 镇江锦启和置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 杭州锦府置业有限公司 | 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 | 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 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 贵州锦盛置业有限公司 | 房地产开发 | - | 80.00 | 投资设立 |
| 泉州钧辰房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 厦门钧浩房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 75.00 | 投资设立 |
| 厦门钧联房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 泉州钧尚房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 常德长欣房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 广州嘉亿房地产开发有限公司 | 策划咨询服务 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 嘉世（广州）实业投资有限公司 | 策划咨询服务 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 嘉颂实业投资（广州）有限公司 | 策划咨询服务 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 温州锦钰置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 温州锦安置业有限公司 | 房地产开发 | - | 51.00 | 投资设立 |
| 温州锦澜置业有限公司 | 房地产开发 | - | 51.00 | 投资设立 |
| 杭州茂惠企业管理顾问有限公司 | 管理信息咨询 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 杭州锦昱置业有限公司 | 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 | 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 | 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 | 管理信息咨询 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 杭州锦坤企业管理咨询有限公司 | 管理信息咨询 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 杭州茂梁投资管理有限公司 | 投资管理 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 广西荣策房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 广西锦腾置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 广西锦泽置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 苏州裕全置地有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 苏州峻熙置地有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 青岛锦拓房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 临沂锦悦房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 山东普天置业有限公司 | 房地产开发 | - | 80.00 | 购买资产 |
| 汕头中南昱熙置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 揭阳吉辰房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 海门锦瑞置业有限公司 | 房地产开发 | - | 50.00 | 投资设立 |
| 南通锦旅置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 南通锦泽置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 扬州昱恒房地产开发有限公司 | 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 | 策划咨询服务 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 海南华铭锦成投资有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 南通锦伦置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 海门锦汇置业有限公司 | 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 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 上海锦元房地产开发有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 东方中南房地产开发有限公司 | 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 | 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 | 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 | 体育服务 | - | 100.00 | 购买资产 |
| 南通中南产城发展有限公司 | 房地产开发 | 100.00 | - | 购买资产 |
| 海门中南谷企业孵化器有限公司 | 企业孵化器 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 东阳市金色港湾房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 购买资产 |
| 宁波市锦贵置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波锦奕置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波锦跃置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波锦帏置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波锦芷置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波锦儒置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波锦财置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波市锦轩置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |

| | | | | |
|--------------------------------------|----------|-------|--------|------|
| 宁波市锦辉置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波锦栖置业有限公司 | 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 | 管理咨询 | - | 70.00 | 投资设立 |
| 杭州锦耀企业管理咨询有限公司 | 管理咨询 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 杭州锦益企业管理咨询有限公司 | 管理咨询 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波锦庆置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 嘉兴锦乾置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 嘉兴锦浩置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 江苏锦翠房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 江苏锦嘉房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 江苏锦凯置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 江苏锦荣房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 江苏锦秋置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 江苏锦春置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 江苏锦灿置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 江苏锦睿房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 江苏锦滔房地产有限公司 | 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） | 实业投资 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 江苏尔锦房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 江苏焕锦房地产有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 上海锦俏企业管理有限公司 | 企业管理 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波锦闵企业管理咨询有限公司 | 管理咨询 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波锦禄企业管理咨询有限公司 | 管理咨询 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波锦虞企业管理咨询有限公司 | 管理咨询 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 宁波锦冶置业有限公司 | 房地产开发 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 西安硕锦置业有限公司 | 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 | 房地产开发 | - | 100.00 | 购买资产 |
| 大 C&S 集团有限公司 | 房地产开发 | 70.00 | - | 投资设立 |
| 南通添春企业管理中心（有限合伙） | 商务服务业 | - | 50.00 | 投资设立 |
| 淮北中滩建设发展有限公司 | PPP 项目运作 | - | 90.00 | 投资设立 |
| 利川通途建设发展有限公司 | PPP 项目运作 | - | 90.25 | 投资设立 |
| 洛阳中洛城市建设有限公司 | PPP 项目运作 | - | 100.00 | 投资设立 |
| 睢宁中韵建设发展有限公司 | PPP 项目运作 | - | 80.00 | 投资设立 |
| 郑州经中工程管理有限公司 | PPP 项目运作 | - | 95.00 | 投资设立 |
| 郑州经南工程管理有限公司 | PPP 项目运作 | - | 95.00 | 投资设立 |
| 崇州中南建设发展有限公司 | PPP 项目运作 | - | 95.00 | 投资设立 |
| 泌阳中南汉堃通途管理有限公司 | PPP 项目运作 | - | 95.00 | 投资设立 |
| NANTONGCONSTRUCTION(AUSTRALIA)PTYLTD | 建筑工程施工 | - | 70.00 | 投资设立 |
| 上海创之锦贸易有限责任公司 | 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 | 商务服务 | - | 100.00 | 投资设立 |
|-------------------|------|---|--------|------|

2、2019年不再纳入合并范围的主体

| 序号 | 子公司名称 | 处置方式 |
|----|--|------|
| 1 | 苏州中南中心投资建设有限公司 | 出售 |
| 2 | 辛集市中南璞樾房地产开发有限公司 | 出售 |
| 3 | 青岛爱居贸易有限公司 | 注销 |
| 4 | 太原中南锦悦置业有限公司 | 注销 |
| 5 | 山西中南君禾置业有限公司 | 注销 |
| 6 | 成都中南瑞辰房地产开发有限公司 | 注销 |
| 7 | 成都云颢房地产开发有限公司 | 注销 |
| 8 | 成都中南锦业房地产开发有限公司 | 注销 |
| 9 | 邯郸市锦东房地产开发有限公司 | 注销 |
| 10 | 北京长岛新业企业管理有限公司 | 注销 |
| 11 | 上海昀景房地产开发有限公司 | 注销 |
| 12 | 南通臻恒置业有限公司 | 注销 |
| 13 | 嘉兴中南锦荣置业有限公司 | 注销 |
| 14 | 南通臻誉置业有限公司 | 注销 |
| 15 | 嘉兴锦胜置业有限公司 | 注销 |
| 16 | 南通中南运达投资基金合伙企业(有限合伙) | 注销 |
| 17 | 杭州茂隽投资管理有限公司 | 注销 |
| 18 | 郑州浩仁置业有限公司 | 注销 |
| 19 | 肇庆锦石置业有限公司 | 注销 |
| 20 | 天津市锦信房地产开发有限公司 | 注销 |
| 21 | 上海玺颐置业有限公司 | 注销 |
| 22 | 深圳中南磐锦投资有限公司 | 注销 |
| 23 | 昆山堇雅房地产开发有限公司 | 注销 |
| 24 | 杭州五献投资管理有限公司 | 注销 |
| 25 | 南京昱行房地产开发有限公司 | 注销 |
| 26 | 南京昱锦房地产开发有限公司 | 注销 |
| 27 | 南京昱平房地产开发有限公司 | 注销 |
| 28 | 江苏景笑建设工程有限公司 | 注销 |
| 29 | Union Power Construction Engineering Limited | 注销 |

（三）2018 年度合并会计报表范围变化情况

1、2018年度新纳入合并范围的主体

| 序号 | 公司名称 | 持股比例 (%) | 取得方式 |
|----|-------------------|----------|------|
| 1 | 东台中南锦悦置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 2 | 济宁中南置业有限责任公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 3 | 邹城市中翔置业有限公司 | 51.00 | 投资设立 |
| 4 | 淄博锦冠置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 5 | 淄博锦泉置业有限公司 | 55.00 | 投资设立 |
| 6 | 沈阳中南盛府房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 7 | 辛集市中南璞樾房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 8 | 西安崇丰置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 9 | 眉县中南锦华房地产开发有限公司 | 65.00 | 投资设立 |
| 10 | 淄博锦琴房地产有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 11 | 仁寿中南骏锦房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 12 | 成都益新锐翔房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 13 | 台州璟荣置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 14 | 宁波中玮置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 15 | 宁波中珺房地产有限责任公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 16 | 宁波中玥置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 17 | 诸暨市璟立房地产有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 18 | 宁波中瑄置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 19 | 宁波瑄恒置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 20 | 宁波璟东置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 21 | 宁波东程置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 22 | 台州璟宏置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 23 | 宁波宏坤置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 24 | 河北巨力现代城房地产开发有限公司* | 50.00 | 投资设立 |
| 25 | 邯郸市锦东房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 26 | 利辛县锦瀚置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 27 | 郑州诚致置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 28 | 郑州星之火置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 29 | 徐州中南花苑房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 30 | 蚌埠中南花苑房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 31 | 沈阳中南熙悦房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 32 | 上海祺照置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 33 | 合肥晟南置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 34 | 上海昀景房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 35 | 上海昀赞置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 36 | 上海崧律房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 37 | 上海崧侯房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |

| 序号 | 公司名称 | 持股比例 (%) | 取得方式 |
|----|-----------------|----------|------|
| 38 | 镇江昱安置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 39 | 杭州鹏元投资管理有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 40 | 苏州昱成房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 41 | 郑州邦策置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 42 | 郑州浩仁置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 43 | 深圳中南晏熙投资有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 44 | 惠州中南锦德置业有限公司 | 85.00 | 投资设立 |
| 45 | 惠州锦昱嘉霖置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 46 | 梅州中南辰熙房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 47 | 深圳中南锦德投资有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 48 | 沈阳中南企业管理有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 49 | 沈阳中南恒誉房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 50 | 天津市锦信房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 51 | 青岛中南新世纪房地产有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 52 | 济宁锦鸿房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 53 | 天津市锦奇房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 54 | 贵阳锦腾置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 55 | 贵州锦荣置业有限公司 | 80.00 | 投资设立 |
| 56 | 厦门中南德誉房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 57 | 厦门盈沛房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 58 | 厦门呈轩房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 59 | 厦门誉锦尚房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 60 | 泉州钧宏房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 61 | 厦门中南锦耀房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 62 | 福州置瑞房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 63 | 昆明锦腾置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 64 | 长沙长厦雅苑房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 65 | 常德南雅房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 66 | 南通市通州区锦煜置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 67 | 上海筑信房地产经纪有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 68 | 温州锦藤置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 69 | 温州锦鹏置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 70 | 温州锦灏置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 71 | 温州锦帆置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 72 | 杭州锦启置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 73 | 广西锦驰置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 74 | 重庆锦腾房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |

| 序号 | 公司名称 | 持股比例 (%) | 取得方式 |
|-----|------------------------|----------|------|
| 75 | 唐山中南锦恩旅行社有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 76 | 唐山中南锦洋旅游开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 77 | 佛山中武景熙置地有限公司* | 49.00 | 投资设立 |
| 78 | 海门中南谷信息科技有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 79 | 嘉兴中南锦瑜置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 80 | 宁波锦意企业管理咨询有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 81 | 江苏锦时置业有限责任公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 82 | 江苏悦丽房地产有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 83 | 江苏锦绢房地产有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 84 | 江苏中南锦弘房地产开发有限公司 | 60.00 | 投资设立 |
| 85 | 常熟市信弘贸易有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 86 | 威海锦展置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 87 | 荣成市中南建投发展有限公司 | 95.00 | 投资设立 |
| 88 | 界首市中南建设发展有限公司 | 81.00 | 投资设立 |
| 89 | 滨海中南建设发展有限公司 | 95.00 | 投资设立 |
| 90 | 巴东通途建设发展有限公司 | 89.00 | 投资设立 |
| 91 | 沛县杨屯中南建设发展有限公司 | 90.00 | 投资设立 |
| 92 | 临清市鑫中南建设发展有限公司 | 95.00 | 投资设立 |
| 93 | 宁波锦实投资有限公司 | 90.00 | 投资设立 |
| 94 | 林州中南建设发展有限公司 | 99.00 | 投资设立 |
| 95 | 兴化市兴中工程项目管理有限公司 | 81.00 | 投资设立 |
| 96 | 永嘉锦辰建设发展有限公司 | 99.00 | 投资设立 |
| 97 | 邯郸中南工程项目管理有限公司 | 90.00 | 投资设立 |
| 98 | 滕州共信建设发展有限公司 | 87.00 | 投资设立 |
| 99 | 周口市中南工程项目管理有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 100 | 聊城市东昌府区中南建设发展有限公司 | 95.00 | 投资设立 |
| 101 | 亳州市中南哈工医疗管理有限公司 | 87.02 | 投资设立 |
| 102 | 江苏中南建筑产业集团（马来西亚）有限责任公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 103 | 广西锦鑫佰业房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 104 | 南充中南锦合房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 105 | 宁波锦骏置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 106 | 嘉兴锦翔置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 107 | 山西中南君禾置业有限公司 | 90.00 | 投资设立 |
| 108 | 成都中南瑞辰房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 109 | 成都云颢房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 110 | 成都中南锦业房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |

| 序号 | 公司名称 | 持股比例 (%) | 取得方式 |
|-----|-------------------|----------|------|
| 111 | 宁波中琿房地产有限责任公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 112 | 肇庆锦石置业有限公司 | 85.00 | 投资设立 |
| 113 | 淄博锦华房地产开发有限公司 | 90.00 | 投资设立 |
| 114 | 如东锦慧房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 115 | 如皋晟铭房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 116 | 南通日禾房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 117 | 南通源茂置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 118 | 南通锦浩房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 119 | 贵州锦腾房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 120 | 长沙远阳房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 121 | 西安崇达置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 122 | 贵阳中南新世界房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 123 | 金华锦拓投资有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 124 | 中南德熙（广州）置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 125 | 温州锦辰置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 126 | 济南锦圣置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 127 | 广西锦仟置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 128 | 广西锦铮置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 129 | 合肥锦泗置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 130 | 拉萨锦腾企业管理咨询有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 131 | 嘉兴锦发置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 132 | 太原中南锦悦置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 133 | 宁波锦宏置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 134 | 大连中南房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 135 | 宁波锦鲤置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 136 | 宁波锦昱置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 137 | 嘉兴锦胜置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 138 | 淄博锦泷置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 139 | 宁波慧锦置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 140 | 宁波锦函置业有限责任公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 141 | 宁波中琿房地产有限责任公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 142 | 泰州博雅房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 143 | 南通市通州区嘉旭房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 144 | 瑞丽市中南建设发展有限公司 | 89.00 | 投资设立 |
| 145 | 遂平建安基础设施建设发展有限公司 | 90.00 | 投资设立 |
| 146 | 安阳县中南生态走廊建设发展有限公司 | 99.00 | 投资设立 |

| 序号 | 公司名称 | 持股比例（%） | 取得方式 |
|-----|------------------|---------|------------|
| 147 | 西安伍雄置业有限公司 | 90.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 148 | 宁波杭州湾新区海闻置业有限公司 | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 149 | 淮安市嘉华置业有限公司 | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 150 | 惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司 | 90.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 151 | 江阴苏泰房地产有限公司 | 55.00 | 非同一控制下企业合并 |

*根据股权协议，发行人对河北巨力现代城房地产开发有限公司和佛山中武景熙置地有限公司享有 100% 的表决权，因此发行人虽持有半数以下股权但仍控制上述两公司。

2、2018年度不再纳入合并范围的主体

| 序号 | 子公司名称 | 处置方式 |
|----|------------------|---------|
| 1 | 张家港锦裕置地有限公司 | 视作出售子公司 |
| 2 | 杭州惠眼投资管理有限公司 | 视作出售子公司 |
| 3 | 宿迁中南新世界房地产开发有限公司 | 视作出售子公司 |
| 4 | 镇江颐润中南置业公司 | 视作出售子公司 |
| 5 | 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司 | 出售 |
| 6 | 潍坊市中南锦城房地产开发有限公司 | 出售 |
| 7 | 南通锦拓置业有限公司 | 视作出售子公司 |
| 8 | 平度市中南锦宸房地产有限公司 | 出售 |
| 9 | 淮安亿鸿房地产开发有限公司 | 视作出售子公司 |
| 10 | 余姚中珉置业有限公司 | 出售 |
| 11 | 上海锦泾置业有限公司 | 出售 |
| 12 | 武汉中南锦悦房地产开发有限公司 | 出售 |
| 13 | 上海爵叙置业有限公司 | 出售 |
| 14 | 智链数据科技（南通）有限公司 | 出售 |
| 15 | 成都中南产业园管理有限公司 | 出售 |
| 16 | 济南中南置业有限公司 | 出售 |
| 17 | 绍兴泓石置业有限公司 | 出售 |
| 18 | 无锡泓石高科发展有限公司 | 出售 |
| 19 | 海门锦益房地产开发有限公司 | 注销 |
| 20 | 海门博胜房地产开发有限公司 | 注销 |
| 21 | 海门新瑞房地产开发有限公司 | 注销 |
| 22 | 南通臻栖房地产开发有限公司 | 注销 |
| 23 | 南通臻阡房地产开发有限公司 | 注销 |

| 序号 | 子公司名称 | 处置方式 |
|----|-----------------|------|
| 24 | 南通臻席置业有限公司 | 注销 |
| 25 | 南通臻逸置业有限公司 | 注销 |
| 26 | 南通臻致置业有限公司 | 注销 |
| 27 | 南通臻隆置业有限公司 | 注销 |
| 28 | 镇江中南昱成房地产开发有限公司 | 注销 |
| 29 | 镇江颐居中南置业公司 | 注销 |
| 30 | 郑州凯浩置业有限公司 | 注销 |
| 31 | 郑州盛飞置业有限公司 | 注销 |
| 32 | 郑州世海置业有限公司 | 注销 |

（四）2017 年度合并会计报表范围变化情况

1、2017年度新纳入合并范围的主体

| 序号 | 公司名称 | 股权比例（%） | 变动原因 |
|----|----------------------|---------|------|
| 1 | 成都中鼎嘉和置业有限公司 | 51.00 | 股权变更 |
| 2 | 西安威翔置业有限公司 | 100.00 | 股权变更 |
| 3 | 西安驰翔置业有限公司 | 100.00 | 股权变更 |
| 4 | 云南盛荣房地产开发有限公司 | 100.00 | 股权变更 |
| 5 | 上海宙衢置业发展有限公司 | 100.00 | 股权变更 |
| 6 | 宁波中南锦时置业有限公司 | 100.00 | 股权变更 |
| 7 | 宁波经济技术开发区建宇置业有限公司 | 100.00 | 股权变更 |
| 8 | 海门通乐市政工程有限公司 | 100.00 | 股权变更 |
| 9 | 海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司 | 75.00 | 投资设立 |
| 10 | 烟台鑫广置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 11 | 临沂锦琴房地产开发有限公司 | 55.00 | 投资设立 |
| 12 | 丹阳中南锦腾房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 13 | 马鞍山中南御锦房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 14 | 镇江锦南房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 15 | 成都中南安居房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 16 | 常熟合和房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 17 | 丹阳中南房地产开发有限公司 | 51.00 | 投资设立 |
| 18 | 如东中南锦辰房地产开发有限公司 | 55.00 | 投资设立 |
| 19 | 沈阳中南乐加房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 20 | 唐山中南拉唯那特色小镇房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 21 | 西安中南嘉丰置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 22 | 青岛中南城房地产有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 23 | 平度市中南锦宸房地产有限公司 | 100.00 | 投资设立 |

| 序号 | 公司名称 | 股权比例 (%) | 变动原因 |
|----|-------------------|----------|------|
| 24 | 潍坊市中南世纪城房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 25 | 潍坊市中南锦城房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 26 | 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 27 | 盐城中南雅苑房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 28 | 盐城中南世纪锦城房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 29 | 镇江颐润中南置业公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 30 | 成都中南世界房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 31 | 成都中南锦腾房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 32 | 杭州同灿投资管理有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 33 | 海门市金新泰房地产开发有限公司 | 51.00 | 投资设立 |
| 34 | 宁波中璟置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 35 | 慈溪中琅置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 36 | 余姚中珉置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 37 | 南通臻恒置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 38 | 嘉兴中南锦荣置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 39 | 张家港锦裕置地有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 40 | 淮安亿鸿房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 41 | 成都中南锦程房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 42 | 成都中南锦都房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 43 | 如皋中南锦信置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 44 | 张家港锦熙置地有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 45 | 南通臻优置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 46 | 杭州海域投资管理有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 47 | 绍兴银沃企业管理咨询有限公司 | 68.00 | 投资设立 |
| 48 | 绍兴艺境房地产开发有限公司 | 66.00 | 投资设立 |
| 49 | 江门中南煜熙置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 50 | 天津市锦正房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 51 | 宿迁中南新世界房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 52 | 杭州百貌投资管理有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 53 | 杭州惠眼投资管理有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 54 | 成都中南世纪房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 55 | 成都中南骏锦房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 56 | 南充中南锦业置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 57 | 广饶金石房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 58 | 天津中南锦清房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 59 | 深圳中南展业投资有限公司 | 67.00 | 投资设立 |
| 60 | 深圳中南磐锦投资有限公司 | 80.00 | 投资设立 |

| 序号 | 公司名称 | 股权比例（%） | 变动原因 |
|----|-------------------------|---------|------------|
| 61 | 开封中南锦程置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 62 | 嘉兴锦启置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 63 | 嘉兴锦域置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 64 | 上海锦所置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 65 | 杭州广明投资管理有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 66 | 嘉兴锦善置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 67 | 烟台仙客居酒店有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 68 | 杭州郝客投资管理有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 69 | 杭州码尚投资管理有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 70 | 南通锦宏置业有限公司 | 70.00 | 投资设立 |
| 71 | 成都中南产业园管理有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 72 | 江苏中南建设集团上海投资发展有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 73 | 南充中南建设发展有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 74 | 中南建设区块链农业发展（深圳）企业（有限合伙） | 100.00 | 投资设立 |
| 75 | 黑龙江北大荒区块链数字农业股份有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 76 | 南通溯源数据科技有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 77 | 济南中南置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 78 | 无锡泓石高科发展有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 79 | 绍兴泓石置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 80 | 嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 81 | 上海中南锦时置业有限责任公司 | 75.00 | 投资设立 |
| 82 | 江苏中南建筑产业集团霍山投资有限公司 | 90.00 | 投资设立 |
| 83 | 杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司 | 80.00 | 投资设立 |
| 84 | 济宁中南医院管理有限公司 | 95.00 | 投资设立 |
| 85 | 宁波中南投资有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 86 | 徐州中南建设发展有限公司 | 94.00 | 投资设立 |
| 87 | 梁山中南建设发展有限公司 | 98.00 | 投资设立 |
| 88 | 郯城中南建设发展有限公司 | 90.00 | 投资设立 |
| 89 | 兴化中南企业管理有限公司 | 90.00 | 投资设立 |
| 90 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 80.00 | 投资设立 |
| 91 | 东阿县中南建设发展有限责任公司 | 95.00 | 投资设立 |
| 92 | 三亚海绵城市投资建设有限公司 | 75.00 | 投资设立 |
| 93 | 北京长岛新业企业管理有限公司 | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 94 | 常熟中南金锦置地有限公司 | 100.00 | 投资设立 |
| 95 | 杭州锦易置业有限公司 | 100.00 | 投资设立 |

| 序号 | 公司名称 | 股权比例（%） | 变动原因 |
|----|--------------|---------|------------|
| 96 | 西安长岛新业置业有限公司 | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |

2、2017年度不再纳入合并范围的主体

| 序号 | 公司名称 | 处置方式 |
|----|-----------------|------|
| 1 | 中南（深圳）房地产开发有限公司 | 出售 |

四、最近三年及一期的财务指标及非经常性损益情况

（一）主要财务指标

发行人最近三年及一期的主要财务指标如下表所示：

| 项目 | 2020年9月30日 /2020年1-9月 | 2019年12月 31日/2019年度 | 2018年12月 31日/2018年度 | 2017年12月 31日/2017年度 |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 总资产（亿元） | 3,406.14 | 2,905.71 | 2,356.94 | 1,768.96 |
| 总负债（亿元） | 3,032.04 | 2,637.48 | 2,161.01 | 1,588.80 |
| 全部债务（亿元） | 916.72 | 815.76 | 671.08 | 571.36 |
| 所有者权益（亿元） | 374.09 | 268.23 | 195.93 | 180.16 |
| 营业总收入（亿元） | 458.57 | 718.31 | 401.10 | 305.52 |
| 利润总额（亿元） | 52.13 | 61.55 | 30.50 | 10.34 |
| 净利润（亿元） | 40.63 | 46.23 | 23.13 | 6.22 |
| 扣除非经常性损益后净利润（亿元） | 37.40 | 39.71 | 17.55 | 1.14 |
| 归属于母公司股东的净利润（亿元） | 36.85 | 41.63 | 21.93 | 6.87 |
| 扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润（亿元） | 33.62 | 35.12 | 16.36 | 2.11 |
| 经营活动产生现金流量净额（亿元） | 7.14 | 81.96 | 194.32 | -29.38 |
| 投资活动产生现金流量净额（亿元） | -84.09 | -133.81 | -126.50 | -37.34 |
| 筹资活动产生现金流量净额（亿元） | 127.12 | 80.59 | -40.42 | 98.90 |
| 流动比率 | 1.19 | 1.17 | 1.21 | 1.40 |
| 速动比率 | 0.46 | 0.40 | 0.44 | 0.46 |
| 资产负债率（%） | 89.02 | 90.77 | 91.69 | 89.82 |
| 债务资本比率（%） | 1.41 | 1.33 | 1.29 | 1.32 |

| 项目 | 2020年9月30日 /2020年1-9月 | 2019年12月 31日/2019年度 | 2018年12月 31日/2018年度 | 2017年12月 31日/2017年度 |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 营业毛利率（%） | 18.33 | 16.75 | 19.56 | 16.53 |
| 总资产报酬率（%） | 1.91 | 4.39 | 3.36 | 2.55 |
| 加权平均净资产收益率 （%） | 15.78 | 21.58 | 13.29 | 4.39 |
| 扣除非经常性损益后加 权平均净资产收益率 （%） | - | 18.19 | 9.91 | 0.80 |
| EBITDA（亿元） | 69.08 | 133.52 | 83.36 | 47.93 |
| EBITDA 全部债务比 （%） | 7.54 | 16.37 | 12.42 | 8.39 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 1.15 | 1.07 | 0.90 | 0.72 |
| 应收账款周转率 | 3.85 | 7.08 | 5.05 | 4.42 |
| 存货周转率 | 0.22 | 0.40 | 0.26 | 0.28 |

（二）净资产收益率和每股收益

发行人最近三年及一期的净资产收益率和每股收益如下表所示：

| 报告期利润 | 报告期间 | 加权平均净资产 收益率（%） | 每股收益（元/股） | |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-----------|--------|
| | | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股 股东的净利润 | 2020年1-9月 | 15.78 | 0.17 | - |
| | 2019年度 | 21.58 | 1.12 | - |
| | 2018年度 | 13.29 | 0.59 | - |
| | 2017年度 | 4.62 | 0.19 | - |
| 扣除非经常性损益 后归属于公司普通 股股东的净利润 | 2020年1-9月 | - | 0.15 | - |
| | 2019年度 | 18.19 | 0.94 | - |
| | 2018年度 | 9.91 | 0.44 | - |
| | 2017年度 | 0.80 | 0.03 | - |

（三）非经常性损益明细表

以下非经常性损益明细表以合并报表数据为基础，最近三年的非经常性损益如下表所示：

单位：元

| 项目 | 2020年1-9月 | 2019年金额 | 2018年金额 | 2017年金额 |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分） | 280,045,288.90 | 274,885,758.40 | -26,355,891.40 | 498,196,590.70 |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相 | 36,145,088.31 | 99,092,094.06 | 135,535,007.13 | 102,279,131.39 |

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年金额 | 2018 年金额 | 2017 年金额 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外) | | | | |
| 对非金融企业收取的资金占用费 | 143,159,028.81 | - | - | - |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | 45,290,588.36 | 26,489,377.49 | 51,240,666.97 | 23,327,028.41 |
| 债务重组损益 | - | 856,184.26 | - | - |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | 2,477,862.35 | -14,828,276.36 | 14,391,639.20 | -35,773.23 |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | - | 10,353,665.11 | - | - |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | - | 389,388,617.93 | 230,435,068.14 | - |
| 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 | - | 1,895,015.91 | - | - |
| 取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得 | - | 166,034,936.18 | - | - |
| 持有其他非流动金融资产的公允价值变动损益 | - | 55,439,934.00 | - | - |
| 处置长期股权投资产生的损益 | - | - | 143,086,055.91 | - |
| 丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 | - | - | 23,778,470.21 | - |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | - | - | -14,737,160.15 | - |
| 投资性房地产会计政策变更对当期的影响 | - | - | 146,945,870.03 | - |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | - | -154,219,012.43 | -106,488,919.12 | -122,794,956.46 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | -76,908,545.47 | -312,668.68 | 31,500,000.00 | - |
| 减：所得税影响额 | 107,552,327.82 | 203,733,828.06 | 71,627,978.75 | -7,483,482.14 |
| 少数股东权益影响额（税后） | - | -2,221,182.32 | -322,923.03 | -16,041,542.16 |
| 合计 | 322,656,983.44 | 653,562,980.13 | 557,379,905.14 | 492,413,960.79 |

2017 年非流动资产处置损益 49,819.66 万元系深圳中南房地产公司长期股权投资处置收益。

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合最近三年及一期的财务资料，对公司的财务状况、盈利能力、现金流量、未来业务目标等因素进行了讨论和分析。

公司发端于具有 30 年以上建筑施工实践的工程总承包企业，在进入房地产

业务后，经过多年的用心打造，将建筑施工和房地产开发业务成功进行了战略上的契合，形成了特有的核心竞争力，为公司持续、健康、稳定发展打下坚实基础。

报告期内，公司主营业务持续稳定增长，资产质量良好，盈利能力较强，财务安全性较高。

（一）合并报表口径分析

1、资产分析

公司最近三年及一期的主要资产结构如下表所示：

单位：万元，%

| 项目 | 2020 年三季度末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 2,990,228.30 | 8.78 | 2,540,973.67 | 8.74 | 2,041,691.51 | 8.66 | 1,426,993.98 | 8.07 |
| 交易性金融资产 | 313,588.43 | 0.92 | 152,127.13 | 0.52 | - | - | - | - |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | - | - | 4,532.71 | 0.02 | 464.95 | 0.00 |
| 应收票据 | 103,517.54 | 0.30 | 138,735.71 | 0.48 | 109,154.20 | 0.46 | 89,403.83 | 0.51 |
| 应收账款 | 1,209,792.37 | 3.55 | 1,173,239.23 | 4.04 | 856,456.35 | 3.63 | 733,152.81 | 4.14 |
| 应收款项融资 | 862.75 | 0.00 | 4,239.55 | 0.01 | - | - | - | - |
| 预付款项 | 704,427.19 | 2.07 | 601,536.50 | 2.07 | 864,781.66 | 3.67 | 1,054,894.50 | 5.96 |
| 其他应收款 | 3,683,062.42 | 10.81 | 2,984,289.79 | 10.27 | 2,855,559.55 | 12.12 | 1,545,836.84 | 8.74 |
| 存货 | 17,984,225.83 | 52.80 | 16,558,681.36 | 56.99 | 13,500,259.09 | 57.28 | 11,098,542.45 | 62.74 |
| 合同资产 | 1,142,907.14 | 3.36 | - | - | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | 5,000.00 | 0.01 | 5,000.00 | 0.02 | 1,000.00 | 0.00 | 388.51 | 0.00 |
| 其他流动资产 | 1,324,150.43 | 3.89 | 1,084,676.43 | 3.73 | 956,066.70 | 4.06 | 541,588.61 | 3.06 |
| 流动资产合计 | 29,461,762.39 | 86.50 | 25,243,499.37 | 86.88 | 21,189,501.78 | 89.90 | 16,491,266.49 | 93.23 |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - | 54,910.00 | 0.23 | 37,710.00 | 0.21 |
| 长期应收款 | 1,385,402.24 | 4.07 | 1,310,470.36 | 4.51 | 650,810.90 | 2.76 | 1,000.00 | 0.01 |
| 长期股权投资 | 2,025,635.53 | 5.95 | 1,348,619.28 | 4.64 | 689,342.54 | 2.92 | 153,033.00 | 0.87 |
| 其他非流动金融资产 | 47,389.88 | 0.14 | 47,389.88 | 0.16 | - | - | - | - |
| 投资性房地产 | 476,605.88 | 1.40 | 441,948.00 | 1.52 | 421,046.89 | 1.79 | 411,314.44 | 2.33 |
| 固定资产 | 313,187.71 | 0.92 | 326,688.25 | 1.12 | 306,889.46 | 1.30 | 319,934.82 | 1.81 |
| 在建工程 | 8,866.06 | 0.03 | 1,214.63 | 0.00 | 4,654.05 | 0.02 | 5,952.96 | 0.03 |
| 无形资产 | 64,178.94 | 0.19 | 66,742.43 | 0.23 | 59,940.33 | 0.25 | 60,172.46 | 0.34 |

| 项目 | 2020 年三季度末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|----------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 商誉 | 418.87 | 0.00 | 418.87 | 0.00 | 418.87 | 0.00 | 418.87 | 0.00 |
| 长期待摊费用 | 58,953.08 | 0.17 | 56,574.15 | 0.19 | 34,689.87 | 0.15 | 14,826.89 | 0.08 |
| 递延所得税资产 | 214,481.00 | 0.63 | 213,493.56 | 0.73 | 152,869.80 | 0.65 | 110,356.22 | 0.62 |
| 其他非流动资产 | 4,480.28 | 0.01 | - | - | 4,334.21 | 0.02 | 83,649.33 | 0.47 |
| 非流动资产合计 | 4,599,599.47 | 13.50 | 3,813,559.41 | 13.12 | 2,379,906.92 | 10.10 | 1,198,368.99 | 6.77 |
| 资产总计 | 34,061,361.86 | 100.00 | 29,057,058.78 | 100.00 | 23,569,408.70 | 100.00 | 17,689,635.47 | 100.00 |

报告期内，公司的总资产规模持续快速增长。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司总资产分别为 1,768.96 亿元、2,356.94 亿元、2,905.71 亿元和 3,406.14 亿元。公司资产规模增长迅速，主要原因是报告期内公司不断扩大经营规模，对原有房地产项目持续投入并不断新增土地储备，使得存货数额持续增长。

在公司的资产结构中，流动资产占比达到 86.50%。在公司的流动资产中，占比较高的分别是存货、其他应收账款、货币资金及其他流动资产。截至 2020 年三季度末，公司存货占总资产比重为 52.80%，其他应收账款占总资产比例为 10.81%，货币资金占总资产的比例为 8.78%，其他流动资产占总资产比例为 3.89%。

公司所处的房地产及建筑行业的商业模式决定了公司流动资产尤其是存货占总资产的比重较高的特点。

1) 货币资金分析

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司货币资金分别为 142.70 亿元、204.17 亿元、254.10 亿元和 299.02 亿元，占公司总资产的比例分别为 8.07%、8.66%、8.74%和 8.78%。2018 年末货币资金较 2017 年末增加 61.47 亿元，增幅达 43.08%；2019 年末货币资金较 2018 年末增加 49.93 亿元，增幅达 24.45%，主要系公司经营活动回款增加和筹资活动现金流入所致；2020 年三季度末货币资金较 2019 年末增加 44.93 亿元，增幅达 17.68%。

2020 年三季度末，公司货币资金余额 299.02 亿元，其中包括受限货币资金 87.28 亿元，受限资金主要是由于保证金存款、质押借款等产生。

从结构上看，公司货币资金主要由库存现金、银行存款和其他货币资金构成。

其他货币资金主要包括保函保证金、银行保证金等。

公司最近三年及一期的货币资金的具体构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2020 年三季度末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 库存现金 | 512.01 | 877.35 | 141.66 | 169.90 |
| 银行存款 | 2,167,042.00 | 2,041,403.54 | 1,359,108.47 | 997,203.37 |
| 其他货币资金 | 822,674.30 | 498,692.77 | 682,441.38 | 429,620.71 |
| 合计 | 2,990,228.30 | 2,540,973.67 | 2,041,691.51 | 1,426,993.98 |

2) 应收账款分析

公司应收账款主要来源于建筑业务，主要包括工程款、质保金等项目。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司应收账款账面价值分别为 73.32 亿元、85.65 亿元、117.32 亿元和 120.98 亿元，占总资产的比例分别为 4.14%、3.63%、4.04% 和 3.55%。受近年来建筑行业放缓的影响和发行人资产规模的迅速增长，应收账款占总资产的比重有所下降。

公司最近三年及一期的应收账款按组合分类情况如下表所示：

单位：万元，%

| 种类 | 2020 年三季度末 | | | | |
|-----------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | |
| 按单项计提坏账准备 | 30,066.79 | 2.23 | 6,475.88 | 4.63 | 23,590.91 |
| 按组合计提坏账准备 | 1,319,644.06 | 97.77 | 133,442.60 | 95.37 | 1,186,201.46 |
| 合计 | 1,349,710.85 | 100.00 | 139,918.48 | 100.00 | 1,209,792.37 |
| 种类 | 2019 年末 | | | | |
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | |
| 按单项计提坏账准备 | 36,069.05 | 2.78 | 6,475.88 | 17.95 | 29,593.17 |
| 按组合计提坏账准备 | 1,259,509.93 | 97.22 | 115,863.87 | 9.20 | 1,143,646.06 |
| 合计 | 1,295,578.98 | 100.00 | 122,339.75 | 9.44 | 1,173,239.23 |
| 种类 | 2018 年末 | | | | |
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | |
| 账龄组合 | 860,227.95 | 90.25 | 96,596.77 | 11.23 | 763,631.18 |
| 信用组合 | 83,939.38 | 8.81 | - | - | 83,939.38 |

| | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|---------------|------------------|--------------|-------------------|
| 单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 应收账款 | 8,970.57 | 0.94 | 84.78 | 0.95 | 8,885.79 |
| 合计 | 953,137.90 | 100.00 | 96,681.55 | 10.14 | 856,456.35 |
| 种类 | 2017 年末 | | | | |
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | |
| 账龄组合 | 733,442.89 | 89.79 | 83,701.67 | 11.41 | 649,741.22 |
| 信用组合 | 83,411.60 | 10.21 | - | - | 83,411.60 |
| 合计 | 816,854.48 | 100.00 | 83,701.67 | 10.25 | 733,152.81 |

其中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款账龄分布及坏账计提情况如下：

单位：万元

| 账龄 | 2020 年三季度末 | | | | |
|-----------|---------------------|---------------|-------------------|--------------|---------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 1 年以内 | 766,694.60 | 56.80 | 31,099.11 | 4.06 | 735,595.49 |
| 1 至 2 年 | 353,493.28 | 26.19 | 31,991.14 | 9.05 | 321,502.14 |
| 2 至 3 年 | 93,176.09 | 6.90 | 13,044.65 | 14.00 | 80,131.44 |
| 3 至 4 年 | 62,956.99 | 4.66 | 12,402.53 | 19.70 | 50,554.46 |
| 4 至 5 年 | 44,017.71 | 3.26 | 22,008.86 | 50.00 | 22,008.85 |
| 5 年以上 | 29,372.19 | 2.18 | 29,372.19 | 100.00 | - |
| 合计 | 1,349,710.85 | 100.00 | 139,918.48 | 10.37 | 1,209,792.37 |
| 账龄 | 2019 年末 | | | | |
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 1 年以内 | 646,684.07 | 63.34 | 32,334.20 | 5.00 | 614,349.87 |
| 1 至 2 年 | 173,215.47 | 16.97 | 15,600.45 | 9.00 | 157,615.02 |
| 2 至 3 年 | 101,464.18 | 9.94 | 16,234.27 | 16.00 | 85,229.91 |
| 3 至 4 年 | 46,739.30 | 4.58 | 9,815.25 | 21.00 | 36,924.05 |
| 4 至 5 年 | 23,906.52 | 2.34 | 12,192.33 | 51.00 | 11,714.20 |
| 5 年以上 | 28,971.78 | 2.84 | 28,971.78 | 100.00 | - |
| 合计 | 1,020,981.33 | 100.00 | 115,148.28 | 11.28 | 905,833.05 |
| 账龄 | 2018 年末 | | | | |
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 1 年以内 | 470,308.08 | 54.68 | 23,515.40 | 5.00 | 446,792.78 |

| | | | | | |
|-----------|-------------------|---------------|------------------|----------|-------------------|
| 1 至 2 年 | 203,633.87 | 23.67 | 20,363.39 | 10.00 | 183,270.49 |
| 2 至 3 年 | 86,314.15 | 10.03 | 12,947.12 | 15.00 | 73,367.02 |
| 3 至 4 年 | 63,172.58 | 7.34 | 12,634.52 | 20.00 | 50,538.06 |
| 4 至 5 年 | 19,325.86 | 2.25 | 9,662.93 | 50.00 | 9,662.93 |
| 5 年以上 | 17,473.41 | 2.03 | 17,473.41 | 100.00 | - |
| 合计 | 860,227.95 | 100 | 96,596.77 | - | 763,631.18 |
| 账龄 | 2017 年末 | | | | |
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 1 年以内 | 434,179.91 | 59.20 | 21,709.00 | 5.00 | 412,470.92 |
| 1 至 2 年 | 130,230.60 | 17.76 | 13,023.06 | 10.00 | 117,207.54 |
| 2 至 3 年 | 99,517.87 | 13.57 | 14,927.68 | 15.00 | 84,590.19 |
| 3 至 4 年 | 37,347.09 | 5.09 | 7,469.42 | 20.00 | 29,877.67 |
| 4 至 5 年 | 11,189.80 | 1.53 | 5,594.90 | 50.00 | 5,594.90 |
| 5 年以上 | 20,977.61 | 2.85 | 20,977.61 | 100.00 | - |
| 合计 | 733,442.89 | 100.00 | 83,701.67 | - | 649,741.22 |

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，按账龄组合计提坏账且账龄在两年以内的应收账款余额占相应应收账款余额的比例分别为 76.96%、78.35%、80.31%和 82.99%，与建筑业务特点相符合。部分建筑施工项目周期较长，按月或季度结算，结算金额一般为 70-80%，因此各期末均存在账龄为 1 年以上的应收账款，其中账龄为 1-2 年的应收账款占比较大，符合行业特点。公司建筑业务集中在房屋建筑施工，主要客户是政府机构投资部门或企业以及有实力、有信誉的投资商、开发商等。因此，公司应收账款不能收回的可能性较小。报告期内，公司均已严格按照相应的会计估计政策足额计提了坏账准备。

截至 2020 年三季度末，公司的应收账款余额前五名明细情况如下，主要为公建建筑项目应收款项。

单位：万元，%

| 序号 | 单位名称 | 款项性质 | 是否关联方 | 期末余额 | 账龄 | 占应收账款账面价值比重 |
|----|---------------|------|-------|------------|-------|-------------|
| 1 | 梁山县住房和城乡建设局 | 工程款 | 否 | 113,081.52 | 1-2 年 | 9.35 |
| 2 | 潜江市兴城投资开发有限公司 | 工程款 | 否 | 29,991.55 | 2-5 年 | 2.48 |
| 3 | 南充市国土资源局嘉陵分局 | 工程款 | 否 | 26,998.64 | 1-2 年 | 2.23 |
| 4 | 东营市住房和城乡建设委员会 | 工程款 | 否 | 26,324.59 | 2-5 年 | 2.18 |

| | | | | | | |
|----|-------------|-----|---|-------------------|-------|--------------|
| 5 | 天津市利亨投资有限公司 | 工程款 | 否 | 21,737.24 | 1-2 年 | 1.80 |
| 合计 | | | | 218,133.55 | - | 18.03 |

公司建筑业务客户主要包括公建客户和房地产开发企业。一般来说，公司给予公建客户（政府工程）的账期相对行业平均值较长，毛利率空间相对较高；房地产开发客户毛利率较低但回款快。截至 2020 年三季度末，公司的应收账款余额前五名之和占公司应收账款账面价值的 18.03%，其中公司对梁山县住房和城乡建设局的应收账款余额占公司应收账款账面价值比例达到 9.35%。公司不存在应收账款余额占比较大的客户，公司未对任一单一客户形成重大依赖。

3) 预付款项分析

公司报告期内预付款项主要为预付地价款、土地保证金、材料款、工程款等。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司预付款项分别为 105.49 亿元、86.48 亿元、60.15 亿元和 70.44 亿元，占公司总资产的比例分别为 5.96%、3.67%、2.07%和 2.07%。

2018 年末预付账款较 2017 年末减少 19.01 亿元，减幅达 18.02%；2019 年末预付账款较 2018 年末减少 26.32 亿元，减幅达 30.44%，主要系前期预付土地保证金、工程款已结算所致；2020 年三季度末预付账款较 2019 年末增加了 10.29 亿元，增幅达 17.10%，主要系公司扩大规模、增加拿地量所致。

公司最近三年及一期的预付款项按账龄的分类如下表所示：

单位：万元，%

| 账龄 | 2020 年三季度末 | |
|---------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 |
| 1 年以内 | 385,814.77 | 54.77% |
| 1 至 2 年 | 175,754.58 | 24.95% |
| 2 至 3 年 | 79,036.73 | 11.22% |
| 3 年以上 | 63,821.10 | 9.06% |
| 合计 | 704,427.19 | 100.00% |
| 账龄 | 2019 年末 | |
| | 金额 | 比例 |
| 1 年以内 | 235,236.79 | 39.11 |
| 1 至 2 年 | 195,198.83 | 32.45 |
| 2 至 3 年 | 105,030.56 | 17.46 |

| | | |
|-----------|---------------------|---------------|
| 3 年以上 | 66,070.32 | 10.98 |
| 合计 | 601,536.50 | 100.00 |
| 账龄 | 2018 年 | |
| | 金额 | 比例 |
| 1 年以内 | 461,660.10 | 53.38 |
| 1 至 2 年 | 185,809.12 | 21.49 |
| 2 至 3 年 | 51,280.30 | 5.93 |
| 3 年以上 | 166,032.15 | 19.20 |
| 合计 | 864,781.66 | 100.00 |
| 账龄 | 2017 年 | |
| | 金额 | 比例 |
| 1 年以内 | 736,112.35 | 69.78 |
| 1 至 2 年 | 111,824.03 | 10.60 |
| 2 至 3 年 | 75,550.60 | 7.16 |
| 3 年以上 | 131,407.52 | 12.46 |
| 合计 | 1,054,894.50 | 100.00 |

从账龄分析上看，报告期内公司预付账款账龄大多集中在 1 年以内，截至 2020 年三季度末，2 年以内账龄的预付账款占当期预付账款余额的 79.72%，整体来看，公司预付账款的账龄风险较小。

公司报告期内预付款项主要为预付地价款、土地保证金、材料款、工程款等，由于土地未交付、工程未完工等导致款项尚未结算所致。从未来结算的付款方来看，各付款方普遍信誉较强，在付款条件达到后可结转或收回该等预付款项，相关预付款项的可收回性有良好的保障。

截至 2020 年三季度末，公司预付款项前五名明细情况如下表所示：

单位：万元，%

| 序号 | 单位名称 | 期末余额 | 占预付款项期末余额比重 | 是否关联方 |
|----|--------------------------------|-------------------|--------------|----------|
| 1 | 陕西铁建商业管理有限公司 | 61,800.00 | 8.77 | 否 |
| 2 | 苏州市公共资源交易中心太仓分中心 | 44,866.28 | 6.37 | 否 |
| 3 | 泰州公共资源中心 | 39,400.00 | 5.59 | 否 |
| 4 | 北京城建中南土木工程集团有限公司浙江分公司 | 29,049.67 | 4.12 | 是 |
| 5 | 青岛市李沧区湘潭路街道办事处南岭社区居民委员会（垫付工程款） | 20,204.95 | 2.87 | 否 |
| | 合计 | 195,320.90 | 27.73 | - |

截至 2020 年三季度末，公司按性质划分的预付款项明细情况如下表所示：

单位：万元，%

| 款项性质 | 期末余额 | 占比 |
|-----------|-------------------|------------|
| 预付地价款 | 67,131.91 | 9.53 |
| 土地保证金 | 49,450.79 | 7.02 |
| 材料款 | 44,590.24 | 6.33 |
| 工程款 | 339,956.56 | 48.26 |
| 其他 | 203,297.69 | 28.86 |
| 总计 | 704,427.19 | 100 |

4) 其他应收款分析

公司其他应收款主要为各类保证金（投标保证金、履约保证金等）、押金、员工备用金、往来款和应收股利等。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司其他应收款分别为 154.58 亿元、285.56 亿元、298.43 亿元和 368.31 亿元，占公司总资产的比例分别为 8.74%、12.12%、10.27%和 10.81%。

于 2020 年三季度末，其他应收款较 2019 年末增加 69.88 亿元，同比增长 23.42%，主要系 2020 年公司房地产业务项目进一步增加，导致供公司支付的各项土地保证金、押金及帮助关联公司代垫款项以及往来款都大幅增加。

①应收股利

单位：万元

| 项目 | 2020 年三季度末 |
|-----|------------|
| 分红款 | 4,736.00 |

②其他应收款

2020 年三季度末，公司其他应收款构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2020 年三季度末 |
|------------|--------------|
| 政府机关款项 | 132,708.75 |
| 合作方款项 | 657,660.87 |
| 合并范围外关联方款项 | 2,251,234.20 |
| 保证金、押金款项 | 165,937.75 |
| 备用金、代扣代缴款项 | 40,977.23 |
| 其他款项 | 505,705.50 |
| 减：坏账准备 | 75,897.89 |

| | |
|----|--------------|
| 合计 | 3,678,326.42 |
|----|--------------|

于 2020 年三季度末，其他应收款前五名情况如下：

单位：万元，%

| 序号 | 单位名称 | 款项性质 | 账面余额 | 占其他应收款期末余额的比例 |
|----|-----------------|------------|-------------------|---------------|
| 1 | 南京市启洲房地产开发有限公司 | 合并范围外关联方款项 | 256,919.00 | 6.98 |
| 2 | 重庆南唐府房地产开发有限公司 | 合并范围外关联方款项 | 122,356.00 | 3.33 |
| 3 | 南京锦安中垠房地产开发有限公司 | 合并范围外关联方款项 | 104,144.90 | 2.83 |
| 4 | 海门市瑞德酒店管理有限公司 | 合作方款项 | 84,617.98 | 2.30 |
| 5 | 海门锦融房地产开发有限公司 | 合并范围外关联方款项 | 77,420.50 | 2.10 |
| 合计 | | | 645,458.38 | 19.21 |

报告期各期末，公司其他应收款以各类保证金（投标保证金、履约保证金、土地保证金等）、押金、员工备用金及往来款为主，回收风险较小。其他应收款均根据相应的会计政策足额计提了坏账准备。报告期内不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形。

5) 存货分析

公司存货按房地产存货和非房地产存货分类。房地产存货包括房地产开发成本和开发产品两大类，其中开发成本为在建的房地产开发项目，开发产品为建成待售的房地产开发项目。非房地产存货主要包括工程施工及原材料等，其中工程施工为已完工尚未结算的建筑施工项目金额。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司存货净额分别为 1,109.85 亿元、1,350.03 亿元、1,655.87 亿元和 1,798.42 亿元，占公司总资产的比例分别为 62.74%、57.28%、56.99%和 52.80%。2018 年末存货余额较 2017 年末增加 240.17 亿元，增幅 21.64%；2019 年末存货较 2018 年末增加 305.84 亿元，增幅 22.65%；2020 年三季度末存货较 2019 年末增加 142.56 亿元，增幅为 8.61%，变化幅度较小。

2015 年以来随着公司房地产业务转型升级，进一步完善了公司在一、二线

城市及重点区域的土地储备，存货余额保持较高水平。同时，公司房地产业务预售规模持续增长，单个房地产项目的规模较大，房地产项目开发投入增加，带动了存货余额增长。

存货占总资产比例较高是房地产开发企业的特点。房地产企业自有固定资产较少，企业资金主要用于新增土地储备和房地产项目后续开发，资金一经投入即形成存货，成为公司资产的主要构成，2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末公司存货金额占总资产的比例分别为 62.74%、57.28%、56.99% 和 52.80%，公司存货余额占总资产的比例总体较为稳定。公司存货金额及占比符合行业特点和公司主营业务的发展趋势。

公司最近三年及一期的存货结构如下表所示：

单位：万元，%

| 项目 | 2020 年三季度末 | | | |
|-----------|----------------------|------------------|----------------------|---------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 占期末存货账面价值的比重 |
| 开发成本 | 16,850,570.23 | 21,975.58 | 16,828,594.65 | 93.57 |
| 开发产品 | 1,031,479.99 | 11,713.01 | 1,019,766.98 | 5.67 |
| 工程施工 | 0.00 | 0.00 | - | - |
| 原材料及其他 | 135,864.19 | 0.00 | 135,864.19 | 0.76 |
| 合计 | 18,017,914.42 | 33,688.59 | 17,984,225.83 | 100.00 |
| 项目 | 2019 年末 | | | |
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 占期末存货账面价值的比重 |
| 开发成本 | 14,635,741.25 | 21,975.58 | 14,613,765.67 | 88.25 |
| 开发产品 | 823,688.65 | 11,713.01 | 811,975.64 | 4.90 |
| 工程施工 | 998,636.03 | 39.10 | 998,596.93 | 6.03 |
| 原材料及其他 | 134,343.12 | 0.00 | 134,343.12 | 0.81 |
| 合计 | 16,592,409.05 | 33,727.69 | 16,558,681.36 | 100.00 |
| 项目 | 2018 年末 | | | |
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 占期末存货账面价值的比重 |
| 开发成本 | 11,897,885.99 | 2,950.93 | 11,894,935.05 | 88.11 |
| 开发产品 | 756,058.22 | 3,915.53 | 752,142.69 | 5.57 |
| 工程施工 | 736,226.73 | 188.23 | 736,038.50 | 5.45 |
| 原材料及其他 | 117,142.86 | 0.00 | 117,142.86 | 0.87 |
| 合计 | 13,507,313.79 | 7,054.70 | 13,500,259.10 | 100.00 |

| 项目 | 2017 年末 | | | |
|-----------|----------------------|----------|----------------------|---------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 占期末存货账面价值的比重 |
| 开发成本 | 9,828,791.67 | - | 9,828,791.67 | 88.56 |
| 开发产品 | 518,085.81 | - | 518,085.81 | 4.67 |
| 工程施工 | 656,459.89 | - | 656,459.89 | 5.91 |
| 原材料及其他 | 95,205.08 | - | 95,205.08 | 0.86 |
| 合计 | 11,098,542.45 | - | 11,098,542.45 | 100.00 |

2020 年三季度末，公司存货中占比较大的为开发成本及开发产品等房地产相关存货，开发成本占存货总金额的比重为 93.57%，开发产品占存货总金额的比重为 5.67%。

截至 2020 年三季度末，开发成本（在建的房地产开发项目）明细如下：

单位：亿元

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计投资总额 | 期末数 |
|------------------------------------|------------|------------|--------|-------|
| 嘉兴中南锦瑜置业有限公司-山湖锦悦府 | 2018/6/1 | 2020/10/1 | 4.30 | 3.10 |
| 临沂锦琴房地产开发有限公司-中南鲁商樾府二期 | 2018/12/29 | 2020/10/19 | 11.57 | 7.82 |
| 福州置瑞房地产开发有限公司-中南樾府 | 2019/4/8 | 2020/10/30 | 7.49 | 5.72 |
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司-7B | 2018/6/10 | 2020/10/30 | 5.66 | 3.81 |
| 寿光中南房地产开发有限公司-中南城市金典 | 2010/4/26 | 2020/10/30 | 3.76 | 0.35 |
| 南通锦益置业有限公司-开发区熙悦花园 | 2017/4/1 | 2020/11/1 | 28.64 | 4.93 |
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司-6C | 2018/11/10 | 2020/11/20 | 8.42 | 4.92 |
| 嘉兴锦域置业有限公司-嘉兴锦域置业有限公司-龙吟南区 16-18 幢 | 2017/8/15 | 2020/11/20 | 4.17 | 2.36 |
| 镇江锦启和置业有限公司-镇江聆江阁 | 2019/9/26 | 2020/11/30 | 15.88 | 9.47 |
| 南充中南锦合房地产开发有限公司-春江阅 | 2019/1/10 | 2020/11/30 | 11.00 | 9.46 |
| 海门中南投资有限公司-海门中南投资一级开发 | 2010/8/1 | 2020/12/1 | 4.50 | 4.14 |
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司-7A | 2019/9/20 | 2020/12/20 | 10.29 | 2.26 |
| 镇江中南新锦城房地产发展有限公司-镇江御锦城 | 2011/4/10 | 2020/12/30 | 56.73 | 18.83 |

| | | | | |
|----------------------------|------------|------------|-------|-------|
| 重庆锦腾房地产开发有限公司-中南玖宸项目 | 2018/7/6 | 2020/12/30 | 37.00 | 8.33 |
| 盐城中南雅苑房地产开发有限公司-盐城熙悦府 | 2017/12/25 | 2020/12/30 | 8.10 | 0.46 |
| 中南镇江房地产开发有限公司-镇江世纪城 | 2007/1/1 | 2020/12/31 | 40.26 | 9.91 |
| 南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司-中南城二区 | 2018/9/10 | 2020/12/31 | 6.00 | 4.55 |
| 丹阳中南锦腾房地产开发有限公司-丹阳君悦府 | 2017/5/15 | 2020/12/31 | 19.01 | 0.92 |
| 宁波中南锦时置业有限公司-宁波漫荟名邸项目 | 2018/11/3 | 2020/12/31 | 10.17 | 8.66 |
| 海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司-熙悦小区 | 2018/5/30 | 2021/3/1 | 39.01 | 22.51 |
| 惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司-惠州荣禧园项目 | 2018/6/1 | 2021/3/1 | 19.19 | 10.67 |
| 成都中南锦腾房地产开发有限公司-澜悦（云樾名邸） | 2019/3/1 | 2021/3/1 | 12.61 | 9.48 |
| 泰安中南投资置业有限公司-泰安中南世纪锦城项目 | 2018/12/1 | 2021/3/1 | 6.16 | 3.55 |
| 泉州钧辰房地产开发有限公司-泉州鲤城滨江铭悦项目 | 2019/5/14 | 2021/3/7 | 9.44 | 7.27 |
| 潍坊锦琴房地产开发有限公司-潍坊珑悦项目 | 2019/9/5 | 2021/4/20 | 9.23 | 4.40 |
| 贵州锦荣置业有限公司-贵阳中南林樾项目 | 2019/4/1 | 2021/5/1 | 28.68 | 17.50 |
| 青岛中南城房地产有限公司-西海岸漫悦湾 | 2017/11/14 | 2021/5/1 | 21.23 | 10.31 |
| 南通市通州区锦煜置业有限公司-通州中南珑悦 | 2018/11/9 | 2021/5/1 | 9.50 | 7.89 |
| 苏州昱成房地产开发有限公司-吴江紫云集 | 2019/3/1 | 2021/5/15 | 23.00 | 16.79 |
| 佛山中武景熙置地有限公司-佛山高明武菱汇苑 | 2018/12/13 | 2021/5/31 | 23.00 | 10.91 |
| 云南盛荣房地产开发有限公司-巫家坝云境 9 号地块 | 2018/10/1 | 2021/6/1 | 17.43 | 9.37 |
| 河北巨力现代城房地产开发有限公司-尚熙城 | 2018/6/1 | 2021/6/1 | 24.00 | 7.94 |
| 西安伍雄置业有限公司-中南青樾 | 2018/10/18 | 2021/6/30 | 24.18 | 10.57 |

| | | | | |
|---------------------------------|------------|------------|-------|-------|
| 儋州中南房地产开发有限公司-中南西海岸 2.3-2.5 期 | 2017/11/14 | 2021/6/30 | 2.55 | 0.14 |
| 西安智晟达置业有限公司-中南上悦城 | 2018/7/1 | 2021/7/1 | 49.56 | 20.46 |
| 宁波杭州湾新区海闻置业有限公司-滨海壹号 | 2019/5/10 | 2021/7/15 | 13.50 | 6.47 |
| 蚌埠中南花苑房地产开发有限公司-蚌埠江山府 | 2018/11/9 | 2021/7/30 | 15.20 | 10.54 |
| 淄博锦琴房地产有限公司-淄博樾府 | 2018/8/1 | 2021/8/1 | 14.10 | 6.29 |
| 开封中南锦程置业有限公司-开封樾府项目 | 2018/7/15 | 2021/8/10 | 10.75 | 7.23 |
| 镇江新区金港房地产开发经营有限公司-名人府 | 2014/3/1 | 2021/9/1 | 5.19 | 2.14 |
| 云南锦林置业有限公司-昆明盘龙十二集 | 2019/10/20 | 2021/9/2 | 13.53 | 6.62 |
| 温州锦钰置业有限公司-温州锦钰置业有限公司-南湖 A09 地块 | 2019/5/15 | 2021/9/15 | 12.49 | 17.03 |
| 泉州钧尚房地产开发有限公司-泉州晋江天樾 | 2020/3/10 | 2021/9/21 | 10.61 | 6.92 |
| 镇江昱锦房地产开发有限公司-镇江上悦城一期 | 2019/6/28 | 2021/9/29 | 11.96 | 8.01 |
| 苏州峻熙置地有限公司-春风南岸项目 | 2019/5/8 | 2021/9/30 | 29.52 | 20.87 |
| 厦门钧联房地产开发有限公司-厦门翔安青樾 | 2020/4/12 | 2021/9/30 | 4.70 | 3.11 |
| 南通锦泽置业有限公司-海门筑梦足球俱乐部 | 2019/10/30 | 2021/9/30 | 4.00 | 1.17 |
| 宁波奉化璟辰置业有限公司-中南樾府 | 2019/8/15 | 2021/10/15 | 28.63 | 19.72 |
| 温州锦辰置业有限公司-梧田新区南湖地段 D-6-11 地块 | 2019/5/10 | 2021/10/30 | 11.39 | 8.29 |
| 厦门钧浩房地产开发有限公司-厦门中南九锦台项目 | 2019/6/1 | 2021/11/1 | 14.49 | 11.53 |
| 海门锦汇置业有限公司-海门春风里 | 2019/9/1 | 2021/11/1 | 11.74 | 7.96 |
| 合肥晟南置业有限公司-中南樾府 | 2019/2/28 | 2021/11/30 | 26.00 | 24.92 |
| 南充中南锦成房地产开发有限公司-原山名邸项目 | 2019/9/30 | 2021/11/30 | 6.00 | 5.67 |
| 常德南雅房地产开发有限公司-中南·春溪集 | 2018/12/1 | 2021/12/1 | 15.18 | 9.31 |
| 昆山中南锦城房地产开发有限责任公司-中南世纪城花园（锦城） | 2015/4/1 | 2021/12/1 | 25.00 | 3.10 |
| 南京中南锦城房地产开发有限公司-南京中南海棠集（G22）上悦城 | 2017/12/15 | 2021/12/10 | 63.26 | 45.49 |

| | | | | |
|--|------------|------------|-------|-------|
| 成都中南世纪房地产开发有限公司-中南樾府 | 2018/8/1 | 2021/12/30 | 46.86 | 41.90 |
| 海门锦瑞置业有限公司-海门柳岸春风 | 2019/10/18 | 2021/12/30 | 8.73 | 5.82 |
| 蚌埠赛特中南房地产开发有限公司-蚌埠赛特中南房地产开发有限公司-珑府 | 2019/11/4 | 2021/12/31 | 8.65 | 2.56 |
| 江阴苏泰房地产有限公司-江阴中南樾府 | 2018/1/1 | 2021/12/31 | 28.50 | 11.57 |
| 上海宙衢置业发展有限公司-奉贤商办项目/奉贤区奉新镇 3 街坊 2/19 丘地块 | 2018/4/19 | 2022/1/10 | 8.52 | 3.74 |
| 泉州钧卓房地产开发有限公司-泉州和樾 | 2020/6/23 | 2022/1/14 | 20.32 | 12.42 |
| 杭州锦府置业有限公司-棠玥湾 | 2019/7/30 | 2022/3/31 | 70.84 | 51.16 |
| 南通锦旅置业有限公司-映园小区 | 2019/8/15 | 2022/3/31 | 17.68 | 7.46 |
| 成都昀泽房地产开发有限公司-君启名邸 | 2020/6/30 | 2022/4/30 | 10.00 | 4.74 |
| 杭州锦昱置业有限公司-春溪集轩 | 2020/3/1 | 2022/5/31 | 45.02 | 29.22 |
| 眉县中南锦华房地产开发有限公司-中南無山居 | 2019/6/1 | 2022/6/1 | 22.44 | 3.62 |
| 东阳市金色港湾房地产有限公司-中南漫悦湾 | 2019/10/1 | 2022/6/1 | 7.50 | 3.66 |
| 德清锦叶置业有限公司-德清林樾 | 2020/7/29 | 2022/6/1 | 15.04 | 6.75 |
| 常熟中南金锦置地有限公司-常熟林樾香庭 | 2017/11/7 | 2022/6/30 | 61.05 | 40.90 |
| 常德长欣房地产开发有限公司-中南珑悦 | 2020/3/1 | 2022/7/1 | 7.50 | 2.73 |
| 西安莱嘉置业有限公司-中南君启项目/DK2 | 2019/9/15 | 2022/7/31 | 24.58 | 8.41 |
| 佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司-春风名苑 | 2020/9/19 | 2022/8/15 | 14.00 | 6.29 |
| 临沂锦悦房地产开发有限公司-临沂林樾项目 | 2019/11/8 | 2022/8/19 | 34.49 | 20.47 |
| 徐州嵘彭房地产开发有限公司-徐州丁万河 C | 2020/8/20 | 2022/8/31 | 8.50 | 3.92 |
| 镇江铭城置业有限公司-中南林清月雅苑 | 2020/3/22 | 2022/8/31 | 11.51 | 5.49 |
| 江门嘉缘置业有限公司-春风江南花园 | 2020/8/26 | 2022/9/20 | 11.00 | 4.73 |
| 临沂星悦房地产开发有限公司-中南紫云集 | 2020/7/21 | 2022/9/29 | 11.89 | 6.16 |
| 平阳锦城置业有限公司-平阳漫悦湾 | 2020/5/1 | 2022/10/1 | 14.52 | 4.27 |
| 瑞安景畅置业有限公司-瑞安市莘塍街道东单元 04-15 地块 | 2020/7/15 | 2022/10/16 | 11.42 | 5.04 |
| 温州景容置业有限公司-温州经济技术开发区天河街道 G-01-a 地块建设项目 | 2020/8/1 | 2022/10/30 | 12.33 | 5.60 |
| 湖州锦驭置业有限公司-湖州玖熙湾 | 2020/4/2 | 2022/10/31 | 22.55 | 9.46 |
| 台州盛耀置业有限公司-珑悦府 | 2020/9/30 | 2022/11/1 | 10.65 | 2.46 |

| | | | | |
|-----------------------------------|------------|------------|-------|-------|
| 贵州锦盛置业有限公司-贵阳春风南岸项目 | 2019/10/8 | 2022/11/30 | 39.64 | 19.08 |
| 菏泽中南花成置业有限公司-中南花城 | 2015/1/1 | 2022/11/30 | 42.00 | 4.81 |
| 徐州锦硕-中南樾府 | 2020/3/20 | 2022/11/30 | 5.00 | 0.92 |
| 嘉兴锦玥房地产开发有限公司-九龙澜邸 | 2020/9/30 | 2022/11/30 | 5.89 | 2.01 |
| 济南鸿义置业有限公司-济南中南天樾 | 2020/6/1 | 2022/12/1 | 25.02 | 10.99 |
| 咸阳南洋置业有限公司-咸阳秦都漫悦湾 | 2020/8/1 | 2022/12/1 | 10.36 | 6.57 |
| 威海锦展置业有限公司-漫悦湾颐樾湾 | 2019/9/1 | 2022/12/1 | 20.00 | 2.47 |
| 中南绿洲（唐山）房地产开发有限公司唐山项目-唐山上悦城项目 | 2019/9/1 | 2022/12/5 | 9.15 | 2.61 |
| 潜江中南房地产发展有限公司-潜江中南春溪集 | 2019/9/10 | 2022/12/30 | 9.08 | 3.43 |
| 丹阳中南房地产开发有限公司-中南君悦府熙悦 | 2018/12/29 | 2022/12/31 | 41.85 | 23.50 |
| 西安莱恒置业有限公司-西安中南君启DK1 | 2019/11/27 | 2022/12/31 | 49.41 | 15.54 |
| 济宁锦鸿房地产开发有限公司-济宁珑悦项目 | 2018/10/1 | 2022/12/31 | 21.02 | 11.18 |
| 徐州璟悦房地产开发有限公司-徐州凤凰山 3&4 地块（和平府项目） | 2020/3/17 | 2022/12/31 | 24.33 | 10.65 |
| 文昌中南房地产开发有限公司-中南森海湾 | 2004/6/30 | 2022/12/31 | 35.00 | 0.82 |
| 菏泽中南世纪城房地产开发有限公司- | 2013/1/1 | 2022/12/31 | 17.20 | 0.66 |
| 南通鑫恒置业有限公司-通州世纪之光 | 2020/6/1 | 2023/1/1 | 53.26 | 21.12 |
| 西安莱鼎置业有限公司-中南君启 DK3 | 2020/7/1 | 2023/1/1 | 15.43 | 5.58 |
| 龙港恒骏置业有限公司-龙港市新城 XC-6-31 地块建设项目 | 2020/9/22 | 2023/1/11 | 17.58 | 8.47 |
| 重庆南佑房地产开发有限公司-中南上悦城项目 | 2020/5/1 | 2023/4/1 | 40.00 | 11.22 |
| 珠光集团椒江房地产有限公司-中南锦悦府 | 2020/9/1 | 2023/4/1 | 18.14 | 4.62 |
| 威海弘润置业有限公司-漫悦湾二期 | 2020/9/15 | 2023/5/20 | 11.96 | 1.48 |
| 山东普天置业有限公司-中南环球春风南岸项目 | 2019/9/30 | 2023/5/30 | 19.02 | 8.10 |
| 南通市华旭置业有限公司-CR2020-009 项目 | 2020/9/1 | 2023/7/15 | 45.97 | 24.94 |
| 西安南兴置业有限公司-西安春风南岸项目 | 2020/3/1 | 2023/8/30 | 42.00 | 14.01 |
| 唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司-唐山湾 1-2 | 2017/10/1 | 2023/9/1 | 15.45 | 6.64 |

| | | | | |
|--------------------------------|------------|------------|-----------------|-----------------|
| 唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司-唐山湾 1-3、4 | 2018/6/10 | 2023/9/1 | 38.50 | 4.11 |
| 青岛尚源房地产有限公司-即墨紫云集 | 2020/5/14 | 2023/10/31 | 17.13 | 5.95 |
| 乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司-上悦城商住小区一期 | 2020/3/1 | 2023/12/1 | 26.00 | 13.30 |
| 淮南市兴南置业有限公司-淮南春风南岸 | 2020/7/22 | 2023/12/30 | 20.00 | 2.03 |
| 昆明锦腾置业有限公司-五华区璀璨星城项目 | 2019/5/15 | 2024/11/30 | 105.69 | 0.05 |
| 乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司-上悦城商住小区二期 | 2020/9/1 | 2024/12/1 | 17.00 | 7.96 |
| 镇江昱元置业有限公司-镇江上悦城二期 | 2020/8/1 | 2024/12/20 | 15.27 | 7.54 |
| 临沂天启房地产开发有限公司-临沂春风南岸项目 | 2020/10/17 | 2025/4/30 | 39.57 | 12.21 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司-CBD | 2017/9/10 | 2025/6/1 | 166.61 | 40.05 |
| 云南盛荣房地产开发有限公司-巫家坝云境 10 号地块 | 2018/7/1 | 2020/12/1 | 17.93 | 15.61 |
| 南通市中南新海湾开发有限公司-通州湾新区会议中心- | 2013/3/15 | 2020/12/23 | 5.61 | 1.38 |
| 营口中南世纪城房地产开发有限公司-营口中南世纪城 | 2010/7/1 | 2021 年 | 15.00 | 4.92 |
| 中南云锦（北京）房地产开发有限公司-密云怡水园项目 | 2016/6 | 2021/12 | 16.67 | 4.71 |
| 青岛中南世纪城房地产业投资有限公司-青岛中南世纪城 | 2011 年 | 2022 年 | 100.00 | 10.01 |
| 广饶中南房地产有限公司-广饶中南世纪城 | 2012 年 | 2022 年 | 43.00 | 9.28 |
| 徐州鹭荣房地产开发有限公司-徐州凤凰山 7#号地块 | 2020/10/1 | 2022 年 | 14.50 | 6.02 |
| 徐州鹭和房地产开发有限公司-徐州市凤凰山 8 号地块 | 2020/10/1 | 2022 年 | 14.00 | 5.77 |
| 揭阳吉辰房地产开发有限公司-中南春风南岸 | 2019/9/1 | 2022/6/30 | 21.00 | 10.49 |
| 常熟中南世纪城房地产开发有限公司-常熟中南世纪城 | 2007/12/1 | 待拆迁推进,尚不明确 | 70.67 | 11.84 |
| 其他 | - | - | 890.03 | 467.70 |
| 合计 | | | 3,812.97 | 1,685.06 |

截至 2020 年三季度末，开发产品（建成待售的房地产开发项目）明细如下：

单位：亿元

| 项目名称 | 开工时间 | 竣工时间 | 账面余额 |
|------|------|------|------|
|------|------|------|------|

| | | | |
|-------------------------------------|------------|------------|------|
| 杭州锦易置业有限公司-中南漫悦湾 | 2017/8/12 | 2020/5/31 | 0.06 |
| 南通锦宏置业有限公司-通州君悦沁园 | 2017/4/20 | 2019/7/30 | 0.14 |
| 武汉锦苑中南房地产开发有限公司-中南拂晓城 | 2017/7/31 | 2020/5/13 | 3.38 |
| 天津市富海房地产开发有限公司-天津中南君悦府 | 2016/9/20 | 2020/7/31 | 1.14 |
| 杭州中南御锦置业有限公司-紫樾府 | 2016/6/27 | 2020/1/19 | - |
| 南京中南仙邻时代商业管理有限公司-魔力月光 | 2017/5/2 | 2019/12/31 | 0.95 |
| 海门中南房地产开发有限公司-海门锦尚名苑 | 2016/3/1 | 2019/12/1 | 0.33 |
| 南京中南花城房地产开发有限公司-山锦花城 | 2016/7/1 | 2019/9/30 | 1.28 |
| 上海锦冠房地产开发有限公司-上海奉贤锦庭 | 2015/12/1 | 2018/5/1 | 0.72 |
| 苏州中南雅苑房地产开发有限公司-吴中雅苑 | 2015/10/15 | 2018/10/31 | 0.04 |
| 南京中南世纪城房地产开发有限公司-南京中南锦苑 | 2015/6/1 | 2019/3/31 | 2.38 |
| 南京中南新锦城房地产开发有限公司-南京中南世纪雅苑 | 2014/7/1 | 2019/9/30 | 1.82 |
| 东营中南城市建设投资有限公司-中南锦城 | 2013/7/1 | 2020/5/1 | 0.52 |
| 中南世纪城（沈阳）房地产开发有限公司-沈阳中南世纪城 | 2012/8/1 | 2019/12/1 | 0.69 |
| 苏州中南世纪城房地产开发有限公司-吴江世纪城 | 2011/1/11 | 2018/4/30 | 0.37 |
| 南通华城中南房地产开发有限公司-军山半岛 | 2008/5/7 | 2018/7/11 | 0.03 |
| 中南镇江房地产开发有限公司-镇江世纪城 | 2007/1/1 | 2019/9/30 | 0.29 |
| 嘉兴锦善置业有限公司-嘉兴秀洲闻荷府 | 2017/8/18 | 2019/10/27 | 0.30 |
| 上海锦府房地产开发有限公司-上海锦府房地产开发有限公司-青浦君悦府项目 | 2016/7/20 | 2018/7/1 | 0.41 |
| 广饶中南房地产有限公司-广饶中南世纪城 | 2012/6/15 | 2022/9/15 | 1.22 |
| 广饶金石房地产开发有限公司-中南熙悦 | 2018/4/8 | 2020/4/4 | 0.26 |

| | | | |
|----------------------------------|----------------|------------|------|
| 南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司-南充世纪城及中南城一区 | 2014/9/16 | 2019/12/31 | 1.03 |
| 南充中南锦业置业有限公司-漫悦湾 | 2018/1/15 | 2019/12/23 | 1.15 |
| 南通中南世纪花城投资有限公司-中南世纪花城 | 2008/11/6 | 2019/12/30 | 0.67 |
| 潜江中南雅苑房地产开发有限公司-中南世纪雅苑 | 2014/10/1 | 2019/12/1 | 0.17 |
| 南通锦庭置业有限公司-南通漫悦湾 | 2017/3/10 | 2019/10/31 | 0.16 |
| 泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司-泰兴世纪城 | 2013/12/5 | 2021/3/20 | 4.37 |
| 临沂锦琴房地产开发有限公司-临沂樾府 | 2018/1/30 | 2020/8/19 | - |
| 青岛海湾新城房地产开发有限公司-金石国际广场 | 2011/12/6 | 2016/5/30 | 2.44 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司-A02B | 2017/9/1 | 2019/8/1 | 1.87 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司-A04 地块 33#和 34# | 2010/10/1 | 2012/10/1 | 0.99 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司-D01 地块 50#公寓 | 2009/10/1 | 2012/1/1 | 0.50 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司-D02 地块底商 | 2007/7/1 | 2008/12/1 | 0.83 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司-A03 地库 | 2008/2/1 | 2014/5/1 | 5.22 |
| 常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司-常熟锦城 | 2013 年 6 月 7 日 | 2018/6/19 | - |
| 常熟中南御锦城房地产开发有限公司-常熟虞锦城 | 2013/11/1 | 2018/12/31 | 0.43 |
| 昆山中南世纪城房地产发展有限公司-昆山中南世纪城 | 2013/10/1 | 2019/6/30 | 0.00 |
| 常熟中南锦苑房地产开发有限公司-常熟中南锦苑 | 2014/3/24 | 2018/5/16 | 0.73 |
| 苏州中南锦城房地产开发有限公司-苏州锦苑 | 2014/4/1 | 2017/11/28 | - |
| 常熟中南磐锦房地产开发有限公司-常熟雅苑 | 2016/6/22 | 2019/6/30 | 0.05 |
| 无锡中南雅苑置地有限公司-无锡君诚悦府项目 | 2016/11/16 | 2019/7/31 | 0.52 |
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司-3B | 2014/3/30 | 2016/9/28 | - |

| | | | |
|------------------------------|------------|------------|------|
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司-5B | 2014/3/30 | 2016/9/28 | 0.01 |
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司-6A | 2014/12/26 | 2018/3/10 | 1.00 |
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司-2A | 2013/7/16 | 2016/6/30 | 0.01 |
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司-1A | 2016/5/13 | 2020/3/25 | - |
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司-4B | 2016/8/25 | 2019/6/25 | - |
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司-6B | 2017/4/1 | 2019/12/20 | - |
| 盐城中南世纪城房地产投资有限公司-4C | 2017/7/13 | 2020/5/30 | - |
| 青岛中南城房地产有限公司-西海岸漫悦湾 | 2017/11/14 | 2020/5/30 | 0.19 |
| 寿光中南房地产开发有限公司-中南世纪城 | 2008/11/10 | 2014/12/30 | 1.70 |
| 寿光中南房地产开发有限公司洛城分公司-世纪星城 | 2012/4/26 | 2020/3/30 | 0.00 |
| 唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司-唐山湾 1-1 | 2013/8/1 | 2019/8/1 | 2.08 |
| 沈阳中南乐加房地产开发有限公司-熙悦项目 | 2018/3/1 | 2020/9/1 | 0.80 |
| 沈阳中南乐加房地产开发有限公司-玖熙墅项目 | 2018/3/1 | 2020/9/1 | 9.47 |
| 西安威翔置业有限公司-西安紫云集 | 2018/4/1 | 2020/12/1 | - |
| 西安驰翔置业有限公司-春溪集 | 2018/4/1 | 2020/12/1 | 0.00 |
| 西安长岛新业置业有限公司-西安中南樾府 | 2017/9/1 | 2019/11/1 | 1.22 |
| 慈溪中琅置业有限公司-珑誉府 | 2018/3/1 | 2019/12/1 | 0.09 |
| 成都中鼎嘉和置业有限公司-铂景台名苑 | 2017/7/1 | 2019/11/26 | 0.37 |
| 仁寿中南骏锦房地产开发有限公司-中南新悦府项目 | 2018/4/10 | 2020/3/20 | 0.84 |
| 潜江中南房地产发展有限公司-潜江中南世纪锦城 | 2013/5/20 | 2017/12/8 | 0.11 |
| 潜江中南房地产发展有限公司-潜江中南世纪城 | 2013/4/5 | 2018/12/5 | 0.81 |
| 绍兴艺境房地产开发有限公司-金艺学府 | 2017/7/1 | 2019/12/1 | 0.02 |

| | | | |
|----------------------------|------------|------------|---------------|
| 嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司-中南君悦府 | 2017/4/23 | 2019/12/31 | 0.25 |
| 太仓中南锦城房地产开发有限公司-太仓中南君悦府 | 2016/10/28 | 2020/4/25 | 0.46 |
| 张家港锦熙置地有限公司-张家港林樾名邸 | 2017/10/27 | 2020/7/30 | 0.30 |
| 淮安中南锦城房地产有限公司-淮安中南世纪锦城 | 2013/6/1 | 2019/5/1 | 0.41 |
| 泰安中南投资置业有限公司-泰安中南世纪锦城项目 | 2012/12/1 | 2020/8/1 | 0.46 |
| 儋州中南房地产开发有限公司-中南西海岸 2.3 期 | 2017/11/11 | - | 1.51 |
| 儋州中南房地产开发有限公司-中南西海岸会所和所有车库 | 2011/8/12 | 2019/10/30 | 1.85 |
| 昌江中南房地产开发有限公司-昌江中南林海间 | 2014/1/22 | - | 0.01 |
| 镇江锦南房地产开发有限公司-丹徒香漫园 | 2018/9/19 | 2020/7/31 | - |
| 马鞍山中南御锦房地产开发有限公司-马鞍山熙悦 | 2017/8/1 | 2020/5/30 | - |
| 南京中南御城房地产开发有限公司-棉花塘 | 2016/9/1 | 2019/6/1 | - |
| 如皋中南锦信置业有限公司-如皋熙悦 | 2018/11/25 | 2020/9/25 | - |
| 嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司-泷泓悦府 | 2017/6/1 | 2019/12/31 | 4.99 |
| 江阴苏泰房地产有限公司-江阴中南樾府一期 | 2018/1/1 | 2020/4/26 | 0.21 |
| 其他 | - | - | 36.52 |
| 合计 | | | 103.15 |

注：公司依据项目存货成本高于其可变现净值的金额，计提存货跌价准备。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。

发行人最近一期末存货预售情况良好，发生存货跌价风险较小。截至 2020 年三季度末，公司房地产预售情况如下：

| 城市 | 已取得预售证面积（平方米） | 已售面积（平方） | 预售率 |
|----|---------------|------------|--------|
| 蚌埠 | 155,118.03 | 107,882.09 | 69.55% |
| 宝鸡 | 19,640.67 | 14,853.03 | 75.62% |
| 保定 | 263,054.00 | 112,133.22 | 42.63% |
| 滨州 | 295,191.00 | 199,151.04 | 67.47% |
| 亳州 | 225,424.00 | 64,378.59 | 28.56% |

| | | | |
|-----|---------------|---------------|--------|
| 昌江 | 80,492.00 | 61,161.07 | 75.98% |
| 常德 | 240,591.01 | 209,909.56 | 87.25% |
| 常州 | 113,133.00 | 110,166.21 | 97.38% |
| 成都 | 923,692.80 | 770,996.02 | 83.47% |
| 儋州 | 607,515.00 | 562,785.73 | 92.64% |
| 东营 | 1,397,429.00 | 1,366,217.84 | 97.77% |
| 佛山 | 736,661.00 | 347,919.91 | 47.23% |
| 福州 | 119,565.66 | 107,229.31 | 89.68% |
| 抚顺 | 281,609.27 | 229,000.69 | 81.32% |
| 贵阳 | 330,841.50 | 141,907.42 | 42.89% |
| 邯郸 | 122,062.00 | 104,436.10 | 85.56% |
| 杭州 | 628,258.28 | 563,072.32 | 89.62% |
| 合肥 | 156,406.00 | 111,284.44 | 71.15% |
| 菏泽 | 1,055,075.20 | 540,927.29 | 51.27% |
| 湖州 | 206,141.55 | 191,087.26 | 92.70% |
| 淮安 | 2,034,325.64 | 1,927,732.83 | 94.76% |
| 惠州 | 139,500.00 | 95,503.67 | 68.46% |
| 济南 | 52,809.57 | 50,587.87 | 95.79% |
| 济宁 | 618,524.00 | 522,445.96 | 84.47% |
| 嘉兴 | 1,323,505.27 | 1,205,965.20 | 91.12% |
| 揭阳 | 30,547.64 | 24,953.19 | 81.69% |
| 金华 | 284,511.78 | 262,532.12 | 92.27% |
| 开封 | 312,837.00 | 267,628.66 | 85.55% |
| 昆明 | 1,395,274.93 | 854,702.83 | 61.26% |
| 廊坊 | 220,218.00 | 128,935.37 | 58.55% |
| 丽水 | 239,437.06 | 133,853.23 | 55.90% |
| 连云港 | 224,785.00 | 49,158.45 | 21.87% |
| 临沂 | 621,769.42 | 546,172.87 | 87.84% |
| 马鞍山 | 204,231.00 | 204,035.06 | 99.90% |
| 眉山 | 110,307.08 | 96,179.21 | 87.19% |
| 梅州 | 116,412.00 | 37,809.22 | 32.48% |
| 南充 | 802,028.14 | 764,110.35 | 95.27% |
| 南京 | 1,517,024.70 | 1,265,912.37 | 83.45% |
| 南宁 | 602,768.79 | 522,494.73 | 86.68% |
| 南通 | 11,957,344.10 | 10,649,154.19 | 89.06% |
| 宁波 | 2,975,476.58 | 2,381,003.11 | 80.02% |
| 潜江 | 875,169.67 | 861,926.72 | 98.49% |
| 青岛 | 2,157,313.67 | 1,685,178.27 | 78.11% |
| 衢州 | 116,871.30 | 102,847.77 | 88.00% |
| 泉州 | 485,393.89 | 382,035.65 | 78.71% |

| | | | |
|-----------|----------------------|----------------------|---------------|
| 厦门 | 28,408.95 | 22,232.03 | 78.26% |
| 商丘 | 1,018,495.36 | 682,090.56 | 66.97% |
| 上海 | 562,694.86 | 416,065.45 | 73.94% |
| 绍兴 | 958,689.31 | 682,955.25 | 71.24% |
| 沈阳 | 704,892.38 | 454,866.07 | 64.53% |
| 苏州 | 6,231,295.85 | 5,792,025.86 | 92.95% |
| 台州 | 403,710.65 | 271,063.77 | 67.14% |
| 泰安 | 905,493.45 | 643,369.37 | 71.05% |
| 泰州 | 1,063,393.00 | 961,844.91 | 90.45% |
| 唐山 | 1,242,290.24 | 533,652.01 | 42.96% |
| 天津 | 247,344.25 | 222,958.16 | 90.14% |
| 万宁 | 90,823.00 | 50,000.19 | 55.05% |
| 威海 | 130,383.02 | 101,490.55 | 77.84% |
| 潍坊 | 1,898,936.96 | 1,551,655.36 | 81.71% |
| 温州 | 498,093.69 | 411,478.16 | 82.61% |
| 文昌 | 592,586.00 | 584,352.41 | 98.61% |
| 无锡 | 422,417.25 | 340,186.38 | 80.53% |
| 武汉 | 574,089.03 | 414,194.90 | 72.15% |
| 西安 | 2,146,615.10 | 1,850,859.38 | 86.22% |
| 湘潭 | 186,353.60 | 26,582.38 | 14.26% |
| 宿迁 | 66,502.00 | 64,630.82 | 97.19% |
| 宿州 | 206,506.00 | 202,252.64 | 97.94% |
| 徐州 | 1,535,874.07 | 1,106,890.92 | 72.07% |
| 许昌 | 383,550.00 | 114,168.90 | 29.77% |
| 烟台 | 573,315.24 | 536,658.70 | 93.61% |
| 盐城 | 2,624,122.21 | 2,265,891.19 | 86.35% |
| 扬州 | 214,806.00 | 109,055.20 | 50.77% |
| 营口 | 373,980.00 | 220,731.32 | 59.02% |
| 湛江 | 45,757.57 | 37,319.72 | 81.56% |
| 镇江 | 2,727,551.72 | 2,002,292.19 | 73.41% |
| 重庆 | 858,443.64 | 625,376.52 | 72.85% |
| 淄博 | 538,471.10 | 425,969.65 | 79.11% |
| 总计 | 67,432,172.73 | 54,664,518.98 | 81.07% |

由上表可见，截至 2020 年三季度末，发行人整体平均预售比例为 81.07%，发行人存货聚集区域如杭州、南通、西南已取得预售许可证项目的平均预售比例均接近 90%。其他个别地区等一些房地产项目预售比例相对较低主要系部分尾盘、车库及商铺未完成销售所致。由于车库、商铺等存货一般需待项目交房、业

主陆续入住以后方会进行销售，且销售时间跨度往往视项目所在区域、车位紧张程度等不同而有所不同，但一般销售周期均较长。部分项目存在尚未销售完的商铺、车库等现象符合房地产行业的本身特点。

在当前我国房地产行业商品房销售采用预售制的情况下，发行人存货预售情况总体良好，故相关存货发生跌价的风险较小。

根据发行人的会计政策，存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值以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确定。因此，发行人存货所在区域房地产市场价格波动影响存货的估计售价，从而影响存货的可变现净值及存货是否需要计提跌价准备。

截至 2019 年末，按各城市开发成本及开发产品账面价值排序，发行人存货集中分布的前五大城市为杭州、南通、成都、南京、常熟，合计占比 26.21%，上述房地产市场价格整体呈上升趋势。具体分布如下：

单位：亿元，%

| 城市 | 开发成本 | 开发产品 | 合计 | 占比 |
|----|--------|------|--------|------|
| 杭州 | 115.18 | - | 115.18 | 7.45 |
| 成都 | 84.78 | - | 84.78 | 5.48 |
| 南京 | 70.42 | 9.37 | 79.79 | 5.16 |
| 南通 | 56.5 | 8.84 | 65.34 | 4.23 |
| 西安 | 58.63 | 1.39 | 60.02 | 3.88 |
| 常熟 | 59.07 | - | 59.07 | 3.82 |
| 临沂 | 41.47 | - | 41.47 | 2.68 |
| 苏州 | 35.45 | - | 35.45 | 2.29 |
| 海门 | 33.11 | - | 33.11 | 2.14 |
| 贵州 | 33 | - | 33 | 2.13 |
| 青岛 | 29.35 | 2.43 | 31.78 | 2.06 |
| 武汉 | 26.65 | - | 26.65 | 1.72 |
| 盐城 | 22.68 | 3.05 | 25.73 | 1.66 |
| 合肥 | 23.09 | - | 23.09 | 1.49 |
| 丹阳 | 21.85 | - | 21.85 | 1.41 |
| 镇江 | 17.47 | 3.62 | 21.09 | 1.36 |
| 固安 | 20.93 | - | 20.93 | 1.35 |
| 天津 | 18.6 | - | 18.6 | 1.20 |

| | | | | |
|-----------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|
| 云南 | 18.23 | - | 18.23 | 1.18 |
| 泰兴 | 15.31 | 1.24 | 16.55 | 1.07 |
| 宁波 | 16.48 | - | 16.48 | 1.07 |
| 温州 | 15.06 | - | 15.06 | 0.97 |
| 重庆 | 12.99 | 1.75 | 14.74 | 0.95 |
| 广饶 | 10.7 | 3.65 | 14.35 | 0.93 |
| 张家港 | 13.87 | - | 13.87 | 0.90 |
| 泉州 | 13.61 | - | 13.61 | 0.88 |
| 济宁 | 13.08 | - | 13.08 | 0.85 |
| 南宁 | 12.53 | - | 12.53 | 0.81 |
| 沈阳 | 11.52 | - | 11.52 | 0.75 |
| 昆山 | 10.9 | - | 10.9 | 0.71 |
| 马鞍山 | 10.74 | - | 10.74 | 0.69 |
| 厦门 | - | 7.14 | 7.14 | 0.46 |
| 营口 | - | 6.42 | 6.42 | 0.42 |
| 嘉兴 | - | 3.18 | 3.18 | 0.21 |
| 儋州 | - | 2.19 | 2.19 | 0.14 |
| 文昌 | - | 2.08 | 2.08 | 0.13 |
| 唐山 | - | 1.85 | 1.85 | 0.12 |
| 寿光 | - | 1.2 | 1.2 | 0.08 |
| 其他 | 520.3 | 23.0 | 543.3 | 35.14 |
| 合计 | 1,463.55 | 82.37 | 1,545.92 | 100.00 |

发行人在三四线城市的库存量主要分布在江苏、浙江、山东、陕西等省。发行人坚定围绕核心区域深耕布局，确保有质量发展，对特大城市群进行战略布局，秉承“一二线城市为主、优质三线为辅，依托一二线、辐射优质三线”的指导思想，不断完善聚焦长三角、珠三角以及内地人口密集核心城市布局，建立城市和板块的深度解读能力。在公司三四线存货主要分布的长三角地区，如南通、海门、太仓、盐城等，本地房地产开发商在产品设计开发、营销渠道、品牌口碑等方面存在较强的本地化优势，另外在上述城市国内一线开发商渗透程度较轻，因此竞争情况相对较弱，核心竞争要素主要体现在产品设计、定位及营销渠道上。而发行人在南通、海门、太仓及盐城通过自己独特的大盘开发模式和较高的品质，积累了较高的声誉，产品具有较强的竞争力，在多个城市领先，甚至超过万科等国内一线品牌开发商，销售能力强劲，去化情况较好。

发行人存货中的房地产项目整体预售情况良好，存货集中区域房地产市场价

格整体呈上升趋势，且发行人具备较强的房地产项目运营能力，能够通过加快项目周转、合理控制生产成本等措施降低房地产项目的减值风险。此外，从发行人年审机构的审计结果看，发行人存货跌价准备的计提恰当，存货发生减值的风险较小。

6) 其他流动资产分析

其他流动资产主要为银行理财产品和预交税费等。相关理财产品属于高流动性的货币市场基金，公司出于向银行贷款及现金管理的目的持有上述理财产品。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司其他流动资产分别为 54.16 亿元、95.61 亿元、108.47 亿元和 132.42 亿元，2018 年末较 2017 年末上升 41.45 亿元，增幅 76.53%；2019 年末较 2018 年末上升 12.86 亿元，增幅 13.45%，主要由于随着商品房合约销售上升，预缴土地增值税等预缴税费大幅上升导致；2020 年三季度末较 2019 年末上升了 23.95 亿元，增幅为 22.08%。

报告期内，公司其他流动资产明细如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2020 年三季度末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|-----------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 银行理财产品 | - | - | 116,510.03 | 93,005.00 |
| 预缴所得税 | 210,888.79 | 138,335.44 | 93,217.95 | 52,077.46 |
| 预缴其他税费 | 362,385.51 | 249,476.95 | 258,859.23 | 157,498.06 |
| 进项税额等 | 727,803.17 | 678,714.90 | 487,479.49 | 239,008.09 |
| 其他 | 23,072.96 | 18,149.14 | - | - |
| 合计 | 1,324,150.43 | 1,084,676.43 | 956,066.70 | 541,588.61 |

其他流动资产明细中的预缴其他税费主要系发行人预缴的土地增值税等其他流转税。

7) 长期应收款分析

长期应收款主要为发行人建设 PPP 项目，建设阶段投入。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，长期应收款分别为 0.10 亿元、65.08 亿元、131.05 亿元和 138.54 亿元，2018 年末及 2019 年末均大幅上升，主要系公司 PPP 项目建设投入的积累。PPP 项目产生的长期应收款，将在未来运营期，摊销结转。

于 2020 年三季度末，发行人长期应收款分类如下：

单位：万元

| 项目 | 2020 年三季度末 |
|----------------|--------------|
| PPP 项目产生的长期应收款 | 1,384,652.24 |
| 融资租赁款保证金 | 750.00 |
| 合计 | 1,385,402.24 |

8) 长期股权投资分析

长期股权投资主要为对联营、合营公司的投资。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，发行人长期股权投资分别为 15.30 亿元、68.93 亿元、134.86 亿元和 202.56 亿元，占公司总资产比例分别为 0.87%、2.92%、4.64%和 5.95%。发行人长期股权投资余额不断上升，主要由于联合开发项目数量上升。截至 2020 年三季度末，公司长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 公司名称 | 期末余额 |
|----|-----------------|------------|
| 1 | 安徽力瑞房地产开发有限公司 | 97,998.99 |
| 2 | 常熟万中城房地产有限公司 | 12,667.05 |
| 3 | 常熟中置房地产有限公司 | 34,054.41 |
| 4 | 佛山雅旭房地产开发有限公司 | 15,879.37 |
| 5 | 福州庆南唐茂房地产开发有限公司 | 29,796.72 |
| 6 | 海门锦邦置业有限公司 | 60,117.75 |
| 7 | 海门市海诚置业有限公司 | 39,162.36 |
| 8 | 海宁鸿翔锦昱置业有限公司 | 19,225.10 |
| 9 | 华晟地产开发（深圳）有限公司 | 30,344.64 |
| 10 | 南通锦德置业有限公司 | 45,058.47 |
| 11 | 南通锦恒置业有限公司 | 21,199.02 |
| 12 | 南通锦慧置业有限公司 | 46,477.73 |
| 13 | 南通君之地置业有限公司 | 23,313.94 |
| 14 | 南通市碧桂园城东置业有限公司 | 33,332.83 |
| 15 | 宁波钱湖柏庭养老投资有限公司 | 49,813.20 |
| 16 | 宁波世茂悦盈置业有限公司 | 29,106.10 |
| 17 | 平嘉（深圳）投资有限公司 | 13,887.41 |
| 18 | 平熙（深圳）投资有限公司 | 14,205.96 |
| 19 | 泉州阳光城嘉丰实业有限公司 | 244,999.87 |
| 20 | 上海励治房地产开发有限公司 | 26,903.81 |
| 21 | 绍兴垄越房地产开发有限公司 | 49,386.69 |

| | | |
|----|----------------|---------------------|
| 22 | 苏州昌尊置业有限公司 | 75,651.87 |
| 23 | 苏州开平房地产开发有限公司 | 33,239.63 |
| 24 | 西安汇泰房地产开发有限公司 | 293,987.71 |
| 25 | 徐州锦川房地产开发有限公司 | 25,893.37 |
| 26 | 徐州骏茂房地产开发有限公司 | 14,031.98 |
| 27 | 徐州鑫众房地产开发有限公司 | 23,961.57 |
| 28 | 许昌市昱恒房地产开发有限公司 | 16,192.73 |
| 29 | 常州唐盛房地产有限公司 | 19,185.37 |
| 30 | 海门市海新房地产开发有限公司 | 16,954.37 |
| 31 | 昆明中樾置业有限公司 | 12,468.51 |
| 32 | 其他 | 557,137.02 |
| 合计 | | 2,025,635.53 |

2020 年三季度末，公司长期股权投资上升，主要由于联营、合营公司数量增加导致。

9) 投资性房地产分析

公司的投资性房地产为公司自持并对外出租的房屋建筑物，主要包括公司在其开发的规模较大的房地产项目上配建的中南购物中心、中南百货等商业配套设施。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司投资性房地产分别为 41.13 亿元、42.10 亿元、44.19 亿元和 47.66 亿元，占公司总资产比例分别为 2.33%、1.79%、1.52%和 1.40%。投资性房地产自 2017 年末大幅上升，主要由于公司的投资性房地产自 2018 年 9 月 30 日起采用公允价值计量，2017 年末数据已采用公允价值重述调整。该会计政策变更前后公司投资性房地产账面价值及影响金额如下：

单位：亿元

| 日期 | 成本法计量 账面价值 | 公允价值计量 账面价值 | 影响金额 |
|------------------------|---------------|----------------|-------|
| 2017.12.31 (追溯调整) | 22.23 | 41.13 | 18.90 |
| 2018.09.30 (会计政策变更) | 20.85 | 41.51 | 20.66 |
| 2018.12.31 | - | 42.10 | - |
| 2019.12.31 | - | 44.19 | - |
| 2020.9.30 | - | 47.66 | - |

10) 固定资产分析

公司固定资产主要包括房屋建筑物、机械设备、运输工具等。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司固定资产账面价值分别为 31.99 亿元、30.69 亿元、32.67 亿元和 31.32 亿元，占公司总资产的比例分别为 1.81%、1.30%、1.12% 和 0.92%，占资产总额的比例较低，符合房地产和建筑行业企业的特性。

公司最近三年及一期的固定资产账面价值如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2020 年三季度末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 房屋及建筑物 | 294,482.28 | 307,101.31 | 287,962.25 | 297,091.26 |
| 通用设备 | - | - | - | - |
| 机器设备 | 7,119.29 | 7,927.68 | 8,995.78 | 10,042.04 |
| 运输设备 | 791.18 | 771.71 | 1,138.42 | 1,950.37 |
| 电子设备 | 3,707.45 | 3,871.32 | 3,281.15 | 2,409.24 |
| 办公设备及其他 | 7,087.51 | 7,016.24 | 5,511.86 | 8,441.92 |
| 合计 | 313,187.71 | 326,688.25 | 306,889.46 | 319,934.82 |

公司固定资产中房屋及建筑物占比最大，最近三年及一期的占比分别为 92.86%、93.83%、94.00% 和 94.03%。

11) 无形资产分析

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司无形资产分别为 6.02 亿元、5.99 亿元、6.67 亿元和 6.42 亿元，占公司总资产的比例分别为 0.34%、0.25%、0.23% 和 0.19%。公司无形资产主要为土地使用权、海域使用权和外购软件等。

12) 长期待摊费用分析

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司长期待摊费用分别为 1.48 亿元、3.47 亿元、5.66 亿元和 5.90 亿元，占总资产的比例分别为 0.08%、0.15%、0.19% 和 0.17%。2019 年长期待摊费用上涨明显，主要原因是本期公司增加较多装修费用以及临时设施支出。

13) 递延所得税资产分析

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司递延所得税资产分别为 11.03 亿元、15.29 亿元、21.35 亿元和 21.45 亿元，在资产中的占比分别为 0.62%、0.65%、0.73%和 0.63%。公司递延所得税资产主要产生于资产减值准备和可抵扣亏损。

2、负债分析

公司最近三年及一期的主要负债结构如下表所示：

单位：万元，%

| 项目 | 2020 年三季度末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|----------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 1,680,397.46 | 5.54 | 1,308,230.19 | 4.96 | 1,068,689.20 | 4.95 | 719,324.00 | 4.53 |
| 应付票据 | 1,088,896.98 | 3.59 | 1,099,926.59 | 4.17 | 916,589.30 | 4.24 | 415,522.06 | 2.62 |
| 应付账款 | 2,252,138.88 | 7.43 | 2,379,111.95 | 9.02 | 1,600,488.16 | 7.41 | 1,194,081.91 | 7.54 |
| 预收款项 | - | - | 12,335,923.60 | 46.77 | 11,012,023.60 | 50.96 | 6,843,477.76 | 43.07 |
| 合同负债 | 12,666,973.26 | 41.78 | | | | | | |
| 应付职工薪酬 | 99,885.40 | 0.33 | 124,014.26 | 0.47 | 67,338.28 | 0.31 | 76,807.65 | 0.48 |
| 应交税费 | 580,522.28 | 1.91 | 457,577.13 | 1.73 | 297,727.33 | 1.38 | 209,160.29 | 1.32 |
| 其他应付款 | 4,120,706.18 | 13.59 | 2,683,412.95 | 10.17 | 1,700,384.65 | 7.87 | 1,678,718.19 | 10.57 |
| 其中： | | | | | | | | |
| 应付利息 | - | - | - | - | 44,621.51 | 0.21 | 36,920.43 | 0.23 |
| 应付股利 | 10.41 | 0.00 | 388.66 | - | 21.2 | - | 230.33 | - |
| 一年内到期的非流动负债 | 915,799.48 | 3.02 | 1,113,243.93 | 4.22 | 732,659.06 | 3.39 | 593,584.33 | 3.74 |
| 其他流动负债 | 1,322,159.38 | 4.36 | 140,226.12 | 0.53 | 115,792.78 | 0.54 | 50,249.26 | 0.32 |
| 流动负债合计 | 24,727,479.30 | 81.55 | 21,641,666.73 | 82.05 | 17,511,692.36 | 81.03 | 11,780,925.45 | 74.15 |
| 长期借款 | 3,458,209.24 | 11.41 | 3,600,626.18 | 13.65 | 3,012,705.77 | 13.94 | 2,669,630.69 | 16.8 |
| 应付债券 | 2,023,928.98 | 6.68 | 1,035,612.79 | 3.93 | 980,107.86 | 4.54 | 1,315,506.03 | 8.28 |
| 长期应付款 | 36,359.92 | 0.12 | 26,283.10 | 0.1 | 40,203.81 | 0.19 | 65,993.73 | 0.42 |
| 递延收益 | 16,408.88 | 0.05 | 12,837.96 | 0.05 | 13,491.53 | 0.06 | 8,487.41 | 0.05 |
| 递延所得税负债 | 58,038.73 | 0.19 | 57,771.34 | 0.22 | 51,864.12 | 0.24 | 47,468.48 | 0.3 |
| 非流动负债合计 | 5,592,945.75 | 18.45 | 4,733,131.37 | 17.95 | 4,098,373.08 | 18.97 | 4,107,086.33 | 25.85 |
| 负债合计 | 30,320,425.05 | 100.00 | 26,374,798.11 | 100.00 | 21,610,065.45 | 100.00 | 15,888,011.78 | 100.00 |

报告期内公司业务快速增长，负债规模随着总资产持续扩大。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司负债总额分别 1,588.80 亿元、

2,161.01 亿元和 2,637.48 亿元、3,032.04 亿元。于 2020 年三季度末，公司合并报表口径的资产负债率为 89.02%，总体来看，公司近年来房地产开发业务发展速度较快，债务融资规模较大，资产负债水平较高。于 2020 年三季度末，公司扣除预收款项后的资产负债率为 51.83%，处于较低水平。

公司各报告期末的流动负债占总负债的比例分别为 74.15%、81.03%、82.05% 和 81.55%，负债结构主要以流动负债为主，尤其是预收账款、其他应付款、应付账款、短期借款和一年内到期的非流动负债等占比较大，符合房地产及建筑业的行业特点。

1) 短期借款分析

公司短期借款主要为流动资金借款，主要用于建筑业务资金周转。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司短期借款分别为 71.93 亿元、106.87 亿元、130.82 亿元和 168.04 亿元，在负债中的占比分别为 4.53%、4.95%、4.96% 和 5.54%。

截至 2020 年三季度末，公司短期借款的构成如下：

单位：万元，%

| 项目 | 金额 | 占比 |
|-----------|---------------------|---------------|
| 保理借款 | 88,190.28 | 5.25 |
| 保证借款 | 112,392.00 | 6.69 |
| 抵押借款 | 1,244,277.93 | 74.05 |
| 信用借款 | 120,451.25 | 7.17 |
| 质押借款 | 115,086.00 | 6.85 |
| 合计 | 1,680,397.46 | 100.00 |

于 2020 年三季度末，公司短期借款情况如下：

单位：万元

| 序号 | 借款单位 | 金融机构 | 借款类别 | 借款时间 | 到期时间 | 金额 |
|----|------------------|------------------|------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 宁波中璟置业有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/5/28 | 2021/5/27 | 24,617.00 |
| 2 | 嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/6/11 | 2021/6/10 | 41,014.00 |
| 3 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/6/19 | 2021/6/19 | 6,064.00 |

| | | | | | | |
|----|-------------------|------------------|----|------------|------------|-----------|
| 4 | 泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/7/10 | 2021/7/10 | 2,136.00 |
| 5 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/8/14 | 2021/8/14 | 410.00 |
| 6 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/8/17 | 2021/8/17 | 90.00 |
| 7 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/8/31 | 2021/8/31 | 400.00 |
| 8 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/9/2 | 2021/9/2 | 170.00 |
| 9 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/9/10 | 2021/9/10 | 30.00 |
| 10 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/9/11 | 2021/9/11 | 285.00 |
| 11 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/9/14 | 2021/9/14 | 45.00 |
| 12 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/9/17 | 2021/9/17 | 30.00 |
| 13 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/9/24 | 2021/9/24 | 30.00 |
| 14 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 安徽省金融资产交易所有限责任公司 | 保证 | 2020/9/3 | 2021/9/3 | 160.00 |
| 15 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 保理形成的借款 | 保理 | 2020/3/23 | 2021/3/23 | 26,958.36 |
| 16 | 南通中显建材有限公司 | 渤海银行南通支行 | 质押 | 2020/5/21 | 2021/5/20 | 9,500.00 |
| 17 | 南京中南世纪城房地产发展有限公司 | 大连金融资产交易所有限公司 | 保证 | 2019/12/19 | 2020/12/18 | 10,600.00 |
| 18 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 短期利息计提 | 信用 | 2020/6/19 | 2020/12/31 | 472.50 |
| 19 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 恩平市新锦成陶瓷有限公司 | 抵押 | 2020/8/11 | 2021/8/11 | 15,000.00 |
| 20 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 光大兴隆信托有限责任公司 | 抵押 | 2020/6/28 | 2020/12/27 | 29,954.41 |
| 21 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 海尔金融保理（重庆）有限公司 | 保理 | 2019/12/13 | 2020/12/14 | 21,057.32 |
| 22 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门工行 | 抵押 | 2020/6/3 | 2021/6/3 | 14,900.00 |
| 23 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门工行 | 抵押 | 2020/6/4 | 2021/6/3 | 15,300.00 |
| 24 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门工行 | 抵押 | 2020/6/5 | 2021/6/3 | 14,800.00 |

| | | | | | | |
|----|----------------|--------|----|------------|------------|-----------|
| 25 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门工行 | 抵押 | 2020/6/19 | 2020/12/31 | 3,500.00 |
| 26 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门工行 | 抵押 | 2020/6/19 | 2021/6/3 | 1,500.00 |
| 27 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门华夏银行 | 抵押 | 2020/2/10 | 2021/2/10 | 12,000.00 |
| 28 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2019/10/23 | 2020/10/22 | 4,000.00 |
| 29 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2019/12/12 | 2020/12/8 | 500.00 |
| 30 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2019/12/12 | 2020/12/8 | 300.00 |
| 31 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2019/12/13 | 2020/12/10 | 300.00 |
| 32 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2019/12/13 | 2020/12/10 | 300.00 |
| 33 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2019/12/18 | 2020/12/16 | 400.00 |
| 34 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2019/12/19 | 2020/12/17 | 100.00 |
| 35 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/1/2 | 2020/12/22 | 4,000.00 |
| 36 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/1/13 | 2021/1/5 | 550.00 |
| 37 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/1/13 | 2021/1/5 | 100.00 |
| 38 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/1/14 | 2021/1/5 | 400.00 |
| 39 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/1/17 | 2021/1/15 | 800.00 |
| 40 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/1/18 | 2021/1/15 | 600.00 |
| 41 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/1/19 | 2021/1/15 | 800.00 |
| 42 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/1/21 | 2021/1/18 | 600.00 |
| 43 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/1/21 | 2021/1/18 | 330.00 |
| 44 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/1/23 | 2021/1/18 | 750.00 |
| 45 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/1/23 | 2021/1/19 | 170.00 |

| | | | | | | |
|----|----------------|--------|----|------------|------------|-----------|
| 46 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/4/16 | 2021/4/15 | 400.00 |
| 47 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/4/16 | 2021/4/15 | 300.00 |
| 48 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/4/17 | 2021/4/15 | 400.00 |
| 49 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/4/17 | 2021/4/15 | 100.00 |
| 50 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/4/20 | 2021/4/15 | 400.00 |
| 51 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/4/20 | 2021/4/15 | 300.00 |
| 52 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/4/20 | 2021/4/15 | 100.00 |
| 53 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/4/22 | 2021/4/15 | 200.00 |
| 54 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/4/23 | 2021/4/15 | 200.00 |
| 55 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/4/24 | 2021/4/15 | 400.00 |
| 56 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/4/29 | 2021/4/28 | 5,100.00 |
| 57 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/4/29 | 2021/4/28 | 5,000.00 |
| 58 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/5/19 | 2021/5/18 | 3,000.00 |
| 59 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/7/31 | 2021/7/30 | 4,900.00 |
| 60 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/7/31 | 2021/7/30 | 4,000.00 |
| 61 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门建行 | 信用 | 2020/8/12 | 2021/8/11 | 3,000.00 |
| 62 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门交行 | 抵押 | 2019/11/29 | 2020/11/20 | 18,000.00 |
| 63 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门浦发银行 | 抵押 | 2020/2/28 | 2021/2/28 | 4,000.00 |
| 64 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门浦发银行 | 抵押 | 2020/4/17 | 2020/10/17 | 4,000.00 |
| 65 | 南通市康民全预制构件有限公司 | 海门中国银行 | 抵押 | 2020/8/26 | 2021/8/25 | 800.00 |
| 66 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门中行 | 抵押 | 2019/12/12 | 2020/11/11 | 3,000.00 |

| | | | | | | |
|----|--------------------|--------------------|----|------------|------------|-----------|
| 67 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门中行 | 抵押 | 2020/6/29 | 2021/6/28 | 4,000.00 |
| 68 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门中行 | 抵押 | 2020/6/30 | 2021/6/27 | 10,000.00 |
| 69 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门中行 | 抵押 | 2020/6/30 | 2021/6/27 | 9,000.00 |
| 70 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门中行 | 抵押 | 2020/6/30 | 2021/6/27 | 4,000.00 |
| 71 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 海门中行 | 抵押 | 2020/9/21 | 2021/9/20 | 9,000.00 |
| 72 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 华宝信托有限责任公司 | 抵押 | 2019/12/6 | 2020/12/5 | 27,407.23 |
| 73 | 马鞍山中南御锦房地产开发有限公司 | 华宸信托有限责任公司 | 抵押 | 2020/4/23 | 2021/4/22 | 8,000.00 |
| 74 | 泰安中南城市投资有限责任公司 | 华润深国投信托有限公司 | 抵押 | 2019/12/20 | 2020/12/19 | 44,999.00 |
| 75 | 江苏中南建设集团上海投资发展有限公司 | 徽行南京河西支行 | 质押 | 2020/3/21 | 2021/3/21 | 41,000.00 |
| 76 | 南通中昱建材有限公司 | 徽商银行南京河西支行 | 质押 | 2020/1/13 | 2021/1/13 | 7,600.00 |
| 77 | 南通中昱建材有限公司 | 徽商银行南京河西支行 | 质押 | 2020/1/16 | 2021/1/16 | 14,630.00 |
| 78 | 杭州锦启置业有限公司 | 汇亿众商业保理（深圳）有限公司 | 保理 | 2019/10/25 | 2020/10/26 | 741.00 |
| 79 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 集友银行 | 抵押 | 2020/5/26 | 2021/5/26 | 15,000.00 |
| 80 | 徐州兴悦房地产开发有限公司 | 嘉兴泽茂股权投资合伙企业（有限合伙） | 保证 | 2020/7/30 | 2021/1/31 | 300.00 |
| 81 | 徐州兴悦房地产开发有限公司 | 嘉兴泽沂股权投资合伙企业（有限合伙） | 保证 | 2020/7/30 | 2021/1/31 | 400.00 |
| 82 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 建设银行日照市北京路支行 | 质押 | 2020/4/1 | 2020/10/20 | 3,000.00 |
| 83 | 南通市中南建工设备安装有限公司 | 江苏南通农村商业银行股份有限公司 | 信用 | 2019/12/6 | 2020/11/30 | 6,500.00 |
| 84 | 南通市中南建工设备安装有限公司 | 江苏南通农村商业银行股份有限公司 | 信用 | 2019/12/6 | 2020/11/30 | 6,400.00 |
| 85 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 江苏银行 | 抵押 | 2020/6/3 | 2021/6/1 | 13,000.00 |
| 86 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 江苏银行 | 抵押 | 2020/6/5 | 2021/6/4 | 13,000.00 |
| 87 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 江苏银行 | 质押 | 2020/6/19 | 2020/12/18 | 16,000.00 |
| 88 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 江苏银行 | 质押 | 2020/6/19 | 2021/6/18 | 16,000.00 |

| | | | | | | |
|-----|----------------------|--------------------|----|------------|------------|------------|
| 89 | 徐州鹭荣房地产开发有限公司 | 陆浦资本 | 抵押 | 2020/7/20 | 2021/4/20 | 40,200.00 |
| 90 | 南充中南建设发展有限公司 | 南充农村商业银行股份有限公司嘉陵支行 | 质押 | 2020/1/18 | 2021/1/17 | 4,656.00 |
| 91 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 南京银行 | 抵押 | 2020/9/11 | 2021/9/10 | 4,000.00 |
| 92 | 南通市康民全预制构件有限公司 | 南京银行通州支行 | 抵押 | 2020/4/2 | 2021/4/2 | 3,500.00 |
| 93 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 南通农商行 | 信用 | 2020/6/23 | 2021/6/22 | 5,600.00 |
| 94 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 南通农商行 | 抵押 | 2020/6/23 | 2021/6/22 | 4,400.00 |
| 95 | 淄博锦泉置业有限公司 | 平安信托有限责任公司 | 抵押 | 2020/6/22 | 2021/6/22 | 73,800.00 |
| 96 | 唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司 | 平安信托有限责任公司 | 抵押 | 2020/6/23 | 2020/10/23 | 140,000.00 |
| 97 | 潍坊锦琴房地产开发有限公司 | 平安银行 | 抵押 | 2020/8/13 | 2021/8/13 | 47,200.00 |
| 98 | 济宁锦鸿房地产开发有限公司 | 平安银行 | 抵押 | 2020/9/27 | 2021/9/27 | 77,000.00 |
| 99 | 临沂天启房地产开发有限公司 | 日照智投企业管理服务中心（有限合伙） | 抵押 | 2020/7/21 | 2021/7/20 | 35,147.75 |
| 100 | 邹城市中翔置业有限公司 | 山东高速环球融资租赁有限公司 | 抵押 | 2020/3/27 | 2021/3/27 | 7,500.00 |
| 101 | 云南盛荣房地产开发有限公司 | 上海宝易增投资咨询有限公司 | 抵押 | 2020/5/29 | 2021/3/29 | 25,185.35 |
| 102 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 上海逸锟商业保理有限公司 | 保理 | 2019/10/16 | 2020/10/16 | 1,142.00 |
| 103 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 上海逸锟商业保理有限公司 | 保理 | 2020/1/19 | 2021/1/19 | 656.12 |
| 104 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 上海逸锟商业保理有限公司 | 保理 | 2020/8/12 | 2021/8/12 | 4,331.21 |
| 105 | 南通锦益置业有限公司 | 上海银行股份有限公司（南通分行） | 抵押 | 2020/4/20 | 2021/4/20 | 8,000.00 |
| 106 | 诸暨市璟立房地产有限公司 | 上海誉铂投资管理有限公司 | 信用 | 2019/8/16 | 2020/10/15 | 7,900.00 |
| 107 | 诸暨市璟立房地产有限公司 | 申万菱信（上海）资产管理有限公司 | 信用 | 2019/9/16 | 2020/10/15 | 4,322.50 |
| 108 | 宁波东程置业有限公司 | 申万菱信（上海）资产管理有限公司 | 保证 | 2020/2/20 | 2021/2/19 | 8,997.50 |
| 109 | 宁波中琦置业有限公司 | 申万菱信（上海）资产管理有限公司 | 保证 | 2020/7/29 | 2021/7/29 | 1,452.50 |

| | | | | | | |
|-----|-----------------|--------------------------|----|------------|------------|----------|
| 110 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 深圳前海联捷商业保理有限公司 | 保理 | 2020/3/10 | 2021/3/11 | 3,880.28 |
| 111 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 深圳前海联捷商业保理有限公司 | 保理 | 2020/5/12 | 2021/5/10 | 6,748.38 |
| 112 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 深圳前海联捷商业保理有限公司 | 保理 | 2020/7/28 | 2021/7/28 | 416.09 |
| 113 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 深圳前海联捷商业保理有限公司 | 保理 | 2020/8/4 | 2021/8/4 | 400.00 |
| 114 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 深圳市前海平裕商业保理有限公司 | 保理 | 2020/3/12 | 2021/3/11 | 781.54 |
| 115 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 深圳市前海平裕商业保理有限公司 | 保理 | 2020/5/26 | 2021/5/25 | 1,487.48 |
| 116 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 深圳市前海平裕商业保理有限公司 | 保理 | 2020/6/29 | 2021/6/28 | 2,005.73 |
| 117 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 深圳市前海平裕商业保理有限公司 | 保理 | 2020/7/29 | 2021/7/29 | 2,359.52 |
| 118 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 深圳市前海平裕商业保理有限公司 | 保理 | 2020/9/8 | 2021/9/8 | 3,226.38 |
| 119 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 深圳市前海一方恒融商业保理有限公司 | 保理 | 2019/10/29 | 2020/10/28 | 8,286.67 |
| 120 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 苏宁银行 | 抵押 | 2020/4/28 | 2021/4/27 | 5,000.00 |
| 121 | 兴化市兴中工程项目管理有限公司 | 苏州农村商业银行兴化支行 | 质押 | 2020/3/30 | 2021/3/30 | 1,000.00 |
| 122 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 苏州银行 | 信用 | 2019/11/29 | 2020/11/28 | 5,000.00 |
| 123 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 苏州银行 | 信用 | 2020/7/22 | 2020/11/14 | 5,000.00 |
| 124 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/4/17 | 2020/10/16 | 3,315.00 |
| 125 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/4/24 | 2020/10/16 | 871.00 |
| 126 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/4/24 | 2021/4/24 | 535.00 |
| 127 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/4/30 | 2020/10/16 | 2,445.25 |
| 128 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/4/30 | 2021/4/24 | 870.00 |
| 129 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/5/8 | 2020/10/16 | 1,477.00 |
| 130 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/5/15 | 2020/11/14 | 1,309.00 |

| | | | | | | |
|-----|------------------|--------------------------|----|------------|------------|-----------|
| 131 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/5/15 | 2021/4/24 | 1,232.00 |
| 132 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/5/15 | 2020/10/16 | 1,140.00 |
| 133 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/5/22 | 2020/11/14 | 888.00 |
| 134 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/5/22 | 2021/4/24 | 170.00 |
| 135 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/5/29 | 2020/11/14 | 596.00 |
| 136 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/5/29 | 2021/4/24 | 200.00 |
| 137 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/6/5 | 2020/11/14 | 1,427.00 |
| 138 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/6/12 | 2020/11/14 | 260.00 |
| 139 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/6/12 | 2021/4/24 | 80.00 |
| 140 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/6/19 | 2021/4/24 | 170.00 |
| 141 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/6/24 | 2021/4/24 | 180.00 |
| 142 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 信用 | 2020/7/10 | 2021/4/24 | 691.00 |
| 143 | 上海锦府房地产开发有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 保证 | 2020/7/24 | 2020/10/23 | 3,291.00 |
| 144 | 上海锦冠房地产开发有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 保证 | 2020/7/29 | 2020/10/29 | 1,600.00 |
| 145 | 成都中鼎嘉和置业有限公司 | 天津金融资产交易所 | 保证 | 2020/4/24 | 2020/10/9 | 270.00 |
| 146 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 通州广发银行 | 抵押 | 2020/3/16 | 2021/3/15 | 18,000.00 |
| 147 | 梅州市中南辰熙房地产开发有限公司 | 万向信托股份公司 | 抵押 | 2020/6/19 | 2021/6/19 | 3,000.00 |
| 148 | 南通锦旅置业有限公司 | 万向信托股份有限公司 | 抵押 | 2019/12/11 | 2020/12/11 | 43,370.00 |
| 149 | 威海德发房地产开发有限公司 | 威海齐东民间资本管理有限公司 | 抵押 | 2020/9/25 | 2021/3/2 | 11,000.00 |
| 150 | 广西锦驰置业有限公司 | 五矿国际信托有限公司 | 抵押 | 2020/6/24 | 2021/6/23 | 14,506.08 |
| 151 | 广西锦驰置业有限公司 | 五矿国际信托有限公司 | 抵押 | 2020/6/24 | 2021/6/23 | 12,015.92 |
| 152 | 广西锦驰置业有限公司 | 五矿国际信托有限公司 | 抵押 | 2020/6/24 | 2021/6/23 | 11,178.00 |
| 153 | 杭州茂梁投资管理有限公司 | 西子电梯科技有限公司 | 保证 | 2020/6/12 | 2021/6/12 | 10,000.00 |

| | | | | | | |
|-----------|--------------------|----------------|----|-----------|------------|---------------------|
| 154 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 信达资产（金谷信托） | 抵押 | 2020/4/22 | 2021/4/22 | 30,000.00 |
| 155 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 信达资产（金谷信托） | 抵押 | 2020/4/22 | 2021/4/22 | 18,000.00 |
| 156 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 兴业银行 | 抵押 | 2020/8/20 | 2021/7/19 | 9,800.00 |
| 157 | 南通市中南建工设备安装有限公司 | 兴业银行南通营业部 | 抵押 | 2020/6/22 | 2021/6/21 | 4,900.00 |
| 158 | 南通市中南建工设备安装有限公司 | 兴业银行南通营业部 | 抵押 | 2020/6/22 | 2021/6/21 | 100.00 |
| 159 | 青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 雪松国际信托 | 抵押 | 2020/6/30 | 2021/6/29 | 47,600.00 |
| 160 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 逸锬商业保理（深圳）有限公司 | 保理 | 2020/5/20 | 2021/5/20 | 500.00 |
| 161 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 逸锬商业保理（天津）有限公司 | 保理 | 2020/6/11 | 2021/6/11 | 2,955.00 |
| 162 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 逸锬商业保理有限公司 | 保理 | 2020/3/12 | 2021/3/12 | 257.21 |
| 163 | 江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司 | 浙江民泰商业银行台州温岭支行 | 质押 | 2019/7/17 | 2020/10/1 | 1,700.00 |
| 164 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 浙商银行 | 抵押 | 2020/2/26 | 2021/2/19 | 11,290.00 |
| 165 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 浙商银行 | 抵押 | 2020/2/28 | 2021/2/19 | 2,500.00 |
| 166 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 浙商银行 | 抵押 | 2020/7/15 | 2020/10/14 | 235.70 |
| 167 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 浙商银行 | 抵押 | 2020/8/14 | 2020/11/13 | 239.42 |
| 168 | 江苏中南建筑产业有限责任公司 | 浙商银行 | 抵押 | 2020/9/16 | 2020/12/15 | 249.08 |
| 169 | 南通中昱建材有限公司 | 中国农业银行海门支行 | 信用 | 2020/5/20 | 2021/5/19 | 18,600.00 |
| 170 | 重庆锦腾房地产开发有限公司 | 中建投股份有限公司 | 抵押 | 2020/3/13 | 2021/3/12 | 54,200.00 |
| 171 | 徐州嵘彭房地产开发有限公司 | 紫金信托有限责任公司 | 抵押 | 2020/5/26 | 2021/5/25 | 22,000.00 |
| 172 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 紫金信托有限责任公司 | 抵押 | 2020/8/11 | 2021/8/10 | 165,000.00 |
| 合计 | | | | | | 1,680,397.46 |

2) 应付票据

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司应付票据分别为 41.55 亿元、91.66 亿元、109.99 亿元和 108.89 亿元，分别占总负债的 7.54%、7.41%、4.17% 和 3.59%。

公司应付票据主要为商业承兑汇票。2018 年末及 2019 年末，应付票据余额持续上升，2020 年三季度末与 2019 年末应付票据金额维持稳定，主要系发行人 2018 年以来新增项目较多，产生的应付供应商金额上升导致。

3) 应付账款

公司应付账款主要为应付工程款、应付材料款等。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，应付账款分别为 119.41 亿元、160.05 亿元、237.91 亿元和 225.21 亿元，分别占当年总负债的 7.54%、7.41%、9.02% 和 7.43%。

应付材料款和应付工程款分别与建筑施工面积和房地产施工面积相关。报告期内，公司应付账款余额变动基本与公司的业务规模变动一致，2018 年应付账款余额较 2017 年增加 40.64 亿元，同比增长 34.04%；2019 年末较 2018 年末增加 77.86 亿元，增幅 48.65%；2020 年三季度末较 2019 年末减少 12.70 亿元，降幅 5.34%，主要系公司开工项目下降导致应付材料款和应付工程款下降所致，但降幅较小。

截至 2020 年三季度末，公司前五名应付账款明细如下：

单位：万元

| 序号 | 单位名称 | 期末数 | 占比 | 未偿还或结转的原因 |
|----|-------------------|------------------|--------------|-----------|
| 1 | 江苏中南建设装饰有限公司 | 34,068.78 | 1.51% | 未履行结算手续 |
| 2 | 天津金丰环球装潢有限公司南通分公司 | 9,901.07 | 0.44% | 未履行结算手续 |
| 3 | 威海天和建设工程有限公司 | 8,193.44 | 0.36% | 未履行结算手续 |
| 4 | 四川省泉鑫建设工程有限公司 | 5,487.97 | 0.24% | 未履行结算手续 |
| 5 | 上海周华建筑工程有限公司 | 4,740.59 | 0.21% | 未履行结算手续 |
| | 合计 | 62,391.85 | 2.77% | - |

4) 预收款项及合同负债分析

1. 预收账款

公司的预收款项主要是客户已签订商品房销售合同并支付购房款，但未达到商品房销售收入确认条件的款项。在开发项目交付并达到公司销售收入确认条件时，相应的预收款项将结转为主营业务收入。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司预收款项及合同负债之和分别为 684.35 亿元、1,101.20 亿元、1,233.59 亿元和 1,266.70 亿元，占负债总额的比例分别为 43.07%、50.96%、46.77% 和 41.78%。公司预收账款金额变化基本和公司房地产业务增长趋势一致，2018 年末公司预收款项增长较快是由于公司房地产板块业务销售情况良好，预售房款增长较快所致。

公司近三年的预收款项及合同负债明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2020 年三季度末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 预售房款 | 12,186,299.73 | 11,952,494.99 | 10,763,900.50 | 6,568,290.62 |
| 预收工程款 | 129,169.45 | 64,469.21 | 44,991.22 | 130,235.12 |
| 建造合同形成的已结算尚未完工款 | 348,361.25 | 318,959.40 | 203,131.88 | 144,952.01 |
| 其他 | 3,142.83 | - | - | - |
| 合计 | 12,666,973.26 | 12,335,923.60 | 11,012,023.60 | 6,843,477.76 |

2. 合同负债

根据《企业会计准则第 14 号—收入》（以下称“新收入准则”）下增加“合同负债”科目，合同负债，是指企业已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司于一季度报表采用新收入准则，因此加入“合同负债”科目。

2020 年三季度末，公司合同负债为 1,266.70 亿元，占负债总额的比例为 41.78%。

公司截至 2020 年三季度末的合同负债明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2020 年三季度末 |
|-----------------|---------------|
| 预售房款 | 12,186,299.73 |
| 预收工程款 | 129,169.45 |
| 建造合同形成的已结算尚未完工款 | 348,361.25 |

| 项目 | 2020 年三季度末 |
|-----------|----------------------|
| 其他 | 3,142.83 |
| 合计 | 12,666,973.26 |

其中，截至 2020 年三季度末，公司合同负债明细如下：

单位：万元

| 公司 | 项目名称 | 期末数 |
|--------------------|-----------------|------------|
| 佛山中武景熙置地有限公司 | 佛山高明中南滨江国际 | 56,901.64 |
| 南通锦宏置业有限公司 | 南通通州中南君悦府 | 761.79 |
| 武汉锦苑中南房地产开发有限公司 | 武汉中南拂晓城 109 | 3,066.68 |
| 天津市富海房地产开发有限公司 | 天津静海中南君悦府 | 139,432.31 |
| 南京中南御锦城房地产开发有限公司 | 南京中南缙香漫（G19） | 151,767.66 |
| 杭州中南御锦置业有限公司 | 杭州中南樾府（余杭项目） | 222,349.65 |
| 南京中南锦城房地产开发有限公司 | 南京中南海棠集（G22）上悦城 | 209,509.67 |
| 南京中南仙邻时代商业管理有限公司 | 南京中南仙鹤门魔力月光 | 3,261.80 |
| 海门中南房地产开发有限公司 | 海门锦尚名苑 | 872.96 |
| 南京中南花城房地产开发有限公司 | 南京中南山锦花城 | 4,471.77 |
| 南京溧水万宸置业投资有限公司 | 南京溧水中南锦城 | 349.46 |
| 上海锦冠房地产开发有限公司 | 上海中南奉贤锦庭 | 2,235.62 |
| 苏州中南雅苑房地产开发有限公司 | 苏州吴中雅苑 | 613.83 |
| 南京中南世纪城房地产开发有限公司 | 南京中南锦苑 | 1,033.41 |
| 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 南京中南世纪雅苑 | 91,796.30 |
| 东营中南城市建设投资有限公司 | 东营中南世纪锦城 | 21,529.93 |
| 中南世纪城（沈阳）房地产开发有限公司 | 沈阳中南世纪城 | 15,318.97 |
| 南通锦益置业有限公司 | 南通开发区中南熙悦（熙悦花园） | 48,265.46 |
| 苏州中南世纪城房地产开发有限公司 | 苏州中南世纪城 | 47.72 |
| 南通华城中南房地产开发有限公司 | 南通开发区军山半岛（军山花园） | 1,100.80 |
| 中南镇江房地产开发有限公司 | 镇江中南世纪城 | 37,216.52 |

| | | |
|----------------------|---------------------------|------------|
| 嘉兴锦善置业有限公司 | 嘉兴中南闻荷府 | 647.65 |
| 嘉兴锦域置业有限公司 | 嘉兴平湖独山港新悦府 | 9,176.65 |
| 上海锦府房地产开发有限公司 | 上海中南青浦君悦府 | 775.60 |
| 广饶中南房地产有限公司 | 广饶中南世纪城 | 123,905.71 |
| 南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司 | 南充世纪城 | 47,127.14 |
| 成都中南世纪房地产开发有限公司 | 成都木龙湾中南樾府 | 185,717.24 |
| 成都中南骏锦房地产开发有限公司 | 成都万圣中南海棠集 | 152,126.37 |
| 南充中南锦合房地产开发有限公司 | 南充春江阅项目 | 133,335.42 |
| 南充中南锦业置业有限公司 | 南充中南漫悦湾 | 935.57 |
| 重庆锦腾房地产开发有限公司 | 重庆中南玖宸（蔡家 171 亩） | 29,823.08 |
| 重庆南佑房地产开发有限公司 | 重庆上悦城 | 30.75 |
| 南充中南锦成房地产开发有限公司 | 南充原山项目 | 30,734.86 |
| 营口中南世纪城房地产开发有限公司 | 营口中南世纪城 | 37,993.72 |
| 南通中南世纪花城投资有限公司 | 南通中南世纪花城 | 1,814.01 |
| 南通中南世纪花城投资有限公司 | 泰兴中南世纪城 | 115,180.50 |
| 南通中南世纪花城投资有限公司 | 潜江中南雅苑 | 22.78 |
| 南通锦庭置业有限公司 | 南通漫悦湾（漫悦花园） | 150.85 |
| 青岛海湾新城房地产开发有限公司 | 青岛中南世纪城房地产业投资有限公司-青岛中南世纪城 | 274,329.62 |
| 青岛海湾新城房地产开发有限公司 | 临沂锦琴房地产开发有限公司-中南鲁商樾府 | 344,295.92 |
| 青岛海湾新城房地产开发有限公司 | 潍坊锦琴房地产开发有限公司-潍坊珑悦项目 | 47,302.54 |
| 青岛海湾新城房地产开发有限公司 | 青岛东鸿房地产有限公司-即墨樾府 | 22,891.87 |
| 青岛海湾新城房地产开发有限公司 | 青岛尚源房地产有限公司-即墨紫云集 | 20,936.66 |
| 青岛海湾新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-金石国际广场 | 7,943.57 |
| 海生龙湖园（固安）房地产开发有限责任公司 | 河北固安中南熙悦 | 141,119.37 |
| 湛江锦嘉房地产开发有限公司 | 湛江赤坎区地块紫云集 | 10,555.31 |
| 文昌中南房地产开发有限公司 | 文昌中南森海湾 | 5,845.42 |
| 东阳市金色港湾房地产有限公司 | 金华锦时横店塘溪地块 | 4,232.67 |

| | | |
|-----------------|------------------|----------------------|
| 江阴苏泰房地产有限公司 | 江阴锦时樾府 | 187,191.54 |
| 徐州锦硕房地产开发有限公司 | 徐州锦时樾府 | 8,457.54 |
| 镇江铭城置业有限公司 | 镇江锦时林清月 | 5,582.81 |
| 嘉兴中南锦瑜置业有限公司 | 嘉兴乍浦锦时锦悦府 | 41,910.49 |
| 宁波锦时置业有限公司 | 宁波中南漫荟名邸 | 118,940.21 |
| 平阳锦城置业有限公司 | 温州锦时漫悦湾 | 559.16 |
| 德清锦叶置业有限公司 | 湖州锦时中南林樾 | 14,604.62 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司 | 南通中南世纪城 CBD | 69,537.20 |
| 西安伍雄置业有限公司 | 西安中南青樾 | 251,988.02 |
| 西安智晟达置业有限公司 | 西安中南上悦城 | 344,273.73 |
| 西安莱嘉置业有限公司 | 西安百花村地块君启 DK2 | 182,697.56 |
| 西安长岛新业置业有限公司 | 西安浐灞中南樾府 | 162,306.57 |
| 西安莱鼎置业有限公司 | 西安百花村地块君启 DK3 | 132,000.44 |
| 西安莱恒置业有限公司 | 西安百花村地块君启 DK1 | 301,748.10 |
| 咸阳南洋置业有限公司 | 西安中南湖畔堤 | 20,344.70 |
| 杭州锦昱置业有限公司 | 杭州江干商贸城地块春溪集 | 116,411.88 |
| 杭州中南锦望置业有限公司 | 杭州萧山君奥时代 | 248,395.76 |
| 杭州锦府置业有限公司 | 杭州江干区棠玥湾 | 366,819.13 |
| 常山广和置业有限公司 | 常山中南漫悦湾 | 142,402.38 |
| 云南盛荣房地产开发有限公司 | 昆明中南中樾花园云境 | 166,833.61 |
| 昆明中樾置业有限公司 | 昆明中南碧桂园樾府 | 156,201.92 |
| 成都中南锦腾房地产开发有限公司 | 成都中南熙悦 | 292,423.25 |
| 云南锦林置业有限公司 | 昆明中南东煜苑十二集 | 42,457.00 |
| 仁寿中南骏锦房地产开发有限公司 | 仁寿中南新悦府 | 8.31 |
| 泉州钧卓房地产开发有限公司 | 泉州晋江和樾 | 121,932.83 |
| 厦门钧联房地产开发有限公司 | 厦门 2019XP02 地块青樾 | 22,632.96 |
| 厦门钧浩房地产开发有限公司 | 厦门中南九锦台 | 35,276.03 |
| 泉州钧辰房地产开发有限公司 | 泉州鲤城中南滨江铭悦 | 95,789.19 |
| 福州置瑞房地产开发有限公司 | 福州长乐中南樾府 | 74,709.23 |
| 泉州钧宏房地产开发有限公司 | 泉州清濛中南漫悦湾 | 121,043.05 |
| 其他 | - | 6,060,639.27 |
| 合计 | - | 12,666,973.26 |

5) 应交税费分析

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司应交税费分别为 20.92 亿元、29.77 亿元和、45.76 亿元和 58.05 亿元，在总负债中的占比分别为

为 1.32%、1.38%、1.73% 和 1.91%。

近三年及一期，公司应交税费的结构明细如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2020 年三季度末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 增值税 | 236,619.29 | 154,640.51 | 68,190.33 | 38,294.59 |
| 企业所得税 | 202,769.46 | 204,071.24 | 176,912.96 | 156,031.18 |
| 土地增值税 | 118,653.52 | 78,521.04 | 38,504.33 | 3,883.93 |
| 个人所得税 | 7,313.35 | 6,577.18 | 3,747.95 | 4,205.34 |
| 城市维护建设税 | 5,806.42 | 3,914.30 | 2,212.77 | 1,095.86 |
| 房产税 | 1,314.42 | 2,189.72 | 1,809.38 | 1,749.85 |
| 土地使用税 | 896.61 | 1,511.80 | 1,429.74 | 1,241.72 |
| 教育费附加 | 2,501.10 | 1,702.48 | 949.87 | 446.93 |
| 地方教育费附加 | 1,733.18 | 1,160.30 | 739.32 | 368.13 |
| 印花税 | 145.30 | 213.88 | 290.44 | 163.39 |
| 契税 | 119.70 | 119.70 | 211.73 | 120.47 |
| 其他税费 | 2,649.94 | 2,954.98 | 2,728.50 | 1,558.89 |
| 合计 | 580,522.28 | 457,577.13 | 297,727.33 | 209,160.29 |

公司应交税费主要包括应交企业所得税、增值税、土地增值税等，于 2020 年三季度末，公司应交企业所得税占应交税费比例为 34.93%。

6) 其他应付款

① 科目明细

单位：万元

| 项目 | 2020 年三季度末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 其他应付款 | 4,120,695.77 | 2,683,024.28 | 1,655,741.94 | 1,641,567.43 |
| 应付利息 | - | - | 44,621.51 | 36,920.43 |
| 应付股利 | 10.41 | 388.66 | 21.20 | 230.33 |
| 合计 | 4,120,706.18 | 2,683,412.95 | 1,700,384.65 | 1,678,718.19 |

② 其他应付款

其他应付款主要包括一般往来款、代收代付的商品房维修基金、各类质量保证金等。于 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司其他应付款分别为 164.16 亿元、165.57 亿元、268.30 亿元和 412.07 亿元，占总负债的比例分别为 10.33%、7.66%、10.17% 和 13.59%。2019 年末，其他应付款较 2018

年末增加 98.30 亿元，同比增幅为 57.81%，2020 年三季度末，其他应付款较 2019 年末增加 143.93 亿元，同比增幅为 53.56%，主要系应付往来款的大幅增加所致。报告期内其他应付款明细如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2020 年三季度末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|-----------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 押金、保证金 | 359,720.40 | 8.73 | 176,702.53 | 6.59 | 152,762.80 | 9.23 | 331,474.47 | 20.19 |
| 代收代缴款 | 80,822.32 | 1.96 | 120,448.85 | 4.49 | 98,571.21 | 5.95 | 66,646.06 | 4.06 |
| 往来款 | 3,638,256.70 | 88.29 | 2,359,288.58 | 87.93 | 1,398,842.51 | 84.48 | 1,204,355.21 | 73.37 |
| 其他 | 41,896.34 | 1.02 | 26,584.32 | 0.99 | 5,565.42 | 0.34 | 39,091.70 | 2.38 |
| 合计 | 4,120,695.76 | 100.00 | 2,683,024.28 | 100.00 | 1,655,741.94 | 100.00 | 1,641,567.43 | 100.00 |

截至 2020 年三季度末，公司账龄超过 1 年的其他应付款的前五名明细情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 金额 | 未偿还或未结转的原因 |
|-----------|-------------------|------------|
| 单位 1 | 245,000.00 | 未履行结算手续 |
| 单位 2 | 176,053.43 | 未履行结算手续 |
| 单位 3 | 141,201.39 | 未履行结算手续 |
| 单位 4 | 139,500.00 | 未履行结算手续 |
| 单位 5 | 101,370.42 | 未履行结算手续 |
| 合计 | 803,125.23 | -- |

7) 一年内到期的非流动负债分析

公司一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司一年内到期的非流动负债分别为 59.36 亿元、73.27 亿元、111.32 亿元和 91.58 亿元，占公司负债总额的比例分别为 3.74%、3.39%、4.22%和 3.02%。

报告期内，一年内到期的非流动负债情况与公司对外借款情况相匹配，具体结构明细如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2020 年三季度末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|-------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 530,189.99 | 867,041.66 | 597,590.00 | 417,915.00 |
| 一年内到期的长期应付款 | 4,145.14 | 14,515.97 | 46,069.06 | 46,866.72 |
| 一年内到期的应付债券 | 381,464.35 | 231,686.30 | 89,000.00 | 128,802.62 |
| 合计 | 915,799.48 | 1,113,243.93 | 732,659.06 | 593,584.33 |

截至 2020 年三季度末，公司一年内到期非流动负债明细情况如下：

单位：万元

| 序号 | 借款单位 | 金融机构 | 借款类型 | 借款时间 | 到期时间 | 借款金额 |
|----|----------------------|--------------------|------|-----------|------------|-----------|
| 1 | 杭州锦府置业有限公司 | 百瑞信托有限责任公司 | 抵押 | 2019/7/5 | 2021/7/11 | 40,000.00 |
| 2 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 东方资产管理有限公司安徽分公司 | 信用 | 2018/9/13 | 2021/9/12 | 72,000.00 |
| 3 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 东方资产管理有限公司安徽分公司 | 信用 | 2018/9/13 | 2021/9/12 | 398.36 |
| 4 | 云南锦林置业有限公司 | 广东发展银行股份有限公司昆明西山支行 | 抵押 | 2020/7/9 | 2021/7/9 | 6,300.00 |
| 5 | 三亚海绵城市投资建设有限公司 | 国家开发银行三亚分行 | 质押 | 2018/1/29 | 2021/1/1 | 5,000.00 |
| 6 | 唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司 | 河北省金融租赁有限公司 | 抵押 | 2019/1/29 | 2021/1/18 | 2,500.00 |
| 7 | 江苏中南建筑集团霍山投资有限公司 | 徽商银行霍山支行 | 质押 | 2017/10/9 | 2021/6/20 | 655.00 |
| 8 | 江苏中南建筑集团霍山投资有限公司 | 徽商银行霍山支行 | 质押 | 2017/10/9 | 2020/12/20 | 121.00 |
| 9 | 济宁中南医院管理有限公司 | 济宁儒商村镇银行 | 质押 | 2019/7/30 | 2021/7/30 | 3,800.00 |
| 10 | 徐州鹭和房地产开发有限公司 | 江苏信托 | 抵押 | 2020/6/29 | 2021/6/29 | 35,000.00 |
| 11 | 江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司 | 江苏银行南京六合支行 | 质押 | 2019/3/29 | 2021/3/27 | 700.00 |
| 12 | 宁波锦实投资有限公司 | 交通银行 | 质押 | 2019/5/23 | 2021/6/20 | 2,926.00 |
| 13 | 宁波锦实投资有限公司 | 交通银行 | 质押 | 2020/4/30 | 2021/6/20 | 912.00 |
| 14 | 宁波锦实投资有限公司 | 交通银行 | 质押 | 2019/9/4 | 2021/6/20 | 494.00 |
| 15 | 宁波锦实投资有限公司 | 交通银行 | 质押 | 2019/5/23 | 2021/7/20 | 308.00 |
| 16 | 宁波锦实投资有限公司 | 交通银行 | 质押 | 2020/4/30 | 2021/7/20 | 96.00 |
| 17 | 宁波锦实投资有限公司 | 交通银行 | 质押 | 2019/9/4 | 2021/7/20 | 52.00 |

| | | | | | | |
|----|-----------------|----------|----|------------|-----------|--------|
| 18 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2019/6/28 | 2021/1/25 | 150.00 |
| 19 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2019/6/28 | 2021/7/25 | 150.00 |
| 20 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2019/4/30 | 2021/1/25 | 90.00 |
| 21 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2019/4/30 | 2021/7/25 | 90.00 |
| 22 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2020/1/15 | 2021/1/25 | 75.00 |
| 23 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2019/7/19 | 2021/1/25 | 75.00 |
| 24 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/10/8 | 2021/1/25 | 75.00 |
| 25 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2020/1/15 | 2021/7/25 | 75.00 |
| 26 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2019/7/19 | 2021/7/25 | 75.00 |
| 27 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/10/8 | 2021/7/25 | 75.00 |
| 28 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2019/9/26 | 2021/1/25 | 52.50 |
| 29 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2019/9/26 | 2021/7/25 | 52.50 |
| 30 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2019/7/31 | 2021/1/25 | 45.00 |
| 31 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/9/30 | 2021/1/25 | 45.00 |
| 32 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/9/30 | 2021/1/25 | 45.00 |
| 33 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2019/7/31 | 2021/7/25 | 45.00 |
| 34 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/9/30 | 2021/7/25 | 45.00 |
| 35 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/9/30 | 2021/7/25 | 45.00 |
| 36 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/12/30 | 2021/1/25 | 37.50 |
| 37 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/12/30 | 2021/7/25 | 37.50 |

| | | | | | | |
|----|----------------------|----------------|----|------------|------------|-----------|
| 38 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/12/17 | 2021/1/25 | 30.00 |
| 39 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/12/17 | 2021/7/25 | 30.00 |
| 40 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2019/8/29 | 2021/1/25 | 15.00 |
| 41 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2019/8/29 | 2021/7/25 | 15.00 |
| 42 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/11/2 | 2021/1/25 | 7.50 |
| 43 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/9/28 | 2021/1/25 | 7.50 |
| 44 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/11/2 | 2021/7/25 | 7.50 |
| 45 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/9/28 | 2021/7/25 | 7.50 |
| 46 | 泰安中南城市投资有限责任公司高新区分公司 | 天津银行股份有限公司 | 抵押 | 2018/9/22 | 2021/9/21 | 7,485.96 |
| 47 | 荣成市中南建投发展有限公司 | 威海商业银行荣成支行 | 质押 | 2019/1/2 | 2021/6/20 | 8,000.00 |
| 48 | 武汉锦御中南房地产开发有限公司 | 兴业国际信托有限公司 | 抵押 | 2019/12/17 | 2021/6/16 | 10,343.42 |
| 49 | 南充中南锦合房地产开发有限公司 | 兴业国际信托有限公司 | 抵押 | 2020/3/9 | 2021/9/9 | 7,000.00 |
| 50 | 宁波中南投资有限公司 | 兴业银行慈溪支行 | 质押 | 2019/8/28 | 2021/6/20 | 8,900.00 |
| 51 | 宁波中南投资有限公司 | 兴业银行慈溪支行 | 质押 | 2019/8/28 | 2020/12/20 | 6,100.00 |
| 52 | 宁波中南投资有限公司 | 兴业银行慈溪支行 | 质押 | 2019/8/9 | 2021/6/20 | 600.00 |
| 53 | 烟台仙客居酒店有限公司 | 烟台银行股份有限公司开发支行 | 抵押 | 2020/9/25 | 2021/9/26 | 3,000.00 |
| 54 | 西安中南嘉丰置业有限公司 | 中诚信托有限责任公司 | 抵押 | 2019/6/10 | 2021/6/9 | 58,000.00 |
| 55 | 合肥晟南置业有限公司 | 中诚信托有限责任公司 | 抵押 | 2018/11/20 | 2020/11/19 | 40,000.00 |
| 56 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国工商银行 | 质押 | 2019/6/4 | 2021/6/20 | 3,130.00 |
| 57 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国工商银行 | 质押 | 2020/1/17 | 2021/6/20 | 1,120.00 |
| 58 | 江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司 | 中国工商银行 | 质押 | 2017/1/13 | 2021/4/20 | 1,000.00 |
| 59 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国工商银行 | 质押 | 2020/7/30 | 2021/8/20 | 360.00 |
| 60 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国工商银行 | 质押 | 2019/6/4 | 2021/7/20 | 350.00 |
| 61 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国工商银行 | 质押 | 2020/1/9 | 2021/6/20 | 285.00 |
| 62 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国工商银行 | 质押 | 2019/9/27 | 2021/6/20 | 210.00 |

| | | | | | | |
|----|----------------------|----------------------|----|------------|------------|-------------------|
| 63 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国工商银行 | 质押 | 2020/1/17 | 2021/7/20 | 130.00 |
| 64 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国工商银行 | 质押 | 2020/7/30 | 2021/8/20 | 40.00 |
| 65 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国工商银行 | 质押 | 2020/1/9 | 2021/7/20 | 35.00 |
| 66 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国工商银行 | 质押 | 2019/9/27 | 2021/7/20 | 30.00 |
| 67 | 武汉锦御中南房地产开发有限公司 | 中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司 | 抵押 | 2019/4/3 | 2021/4/3 | 9,100.00 |
| 68 | 唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司 | 中国华融资产管理股份有限公司天津分公司 | 抵押 | 2019/2/27 | 2021/3/1 | 5,842.20 |
| 69 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国进出口银行 | 质押 | 2020/5/1 | 2021/6/20 | 2,250.00 |
| 70 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国进出口银行 | 质押 | 2020/5/1 | 2021/7/20 | 250.00 |
| 71 | 成都中南世纪房地产开发有限公司 | 中国民生银行股份有限公司成都分行 | 抵押 | 2018/4/4 | 2021/4/3 | 87,000.00 |
| 72 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国农业发展银行 | 质押 | 2019/5/31 | 2021/6/20 | 4,550.00 |
| 73 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国农业发展银行 | 质押 | 2019/5/31 | 2021/7/20 | 500.00 |
| 74 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国农业发展银行 | 质押 | 2019/5/31 | 2021/4/19 | 50.00 |
| 75 | 深州中南企业管理有限公司 | 中国农业发展银行深州市支行 | 质押 | 2018/5/16 | 2021/9/21 | 2,310.00 |
| 76 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国银行 | 质押 | 2019/6/13 | 2021/6/20 | 1,000.00 |
| 77 | 宁波锦实投资有限公司 | 中国银行 | 质押 | 2019/6/13 | 2021/7/20 | 160.00 |
| 78 | 兴化市兴中工程项目管理有限公司 | 中国银行兴化支行 | 质押 | 2018/12/4 | 2021/6/30 | 3,000.00 |
| 79 | 重庆锦腾房地产开发有限公司 | 中建投股份有限公司 | 抵押 | 2020/3/13 | 2021/9/17 | 50,000.00 |
| 80 | 嘉兴锦域置业有限公司 | 中建投信托股份有限公司 | 抵押 | 2019/7/4 | 2020/10/26 | 4,200.00 |
| 81 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 一年内到期计提利息 | 信用 | 2019/12/31 | 2021/1/31 | 31,096.05 |
| 82 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 一年内到期的应付债券 | 信用 | - | - | 381,464.35 |
| 83 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 一年内到期的长期应付款 | 抵押 | 2018/12/31 | 2021/9/30 | 4,145.14 |
| | 合计 | | | | | 915,799.48 |

8) 其他流动负债分析

截至 2020 年三季度末，公司其他流动负债为 132.22 亿元，较 2019 年末增加 842.88%，主要是原预收账款包含税金的科目调整。

9) 长期借款分析

公司的非流动负债主要由长期借款构成。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司长期借款分别为 266.96 亿元、301.27 亿元、360.06 亿元和 345.82 亿元，占公司负债总额的比例分别为 16.80%、13.94%、13.65% 和 11.41%。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，公司银行借款余额增加幅度较大，新增借款主要用于满足公司业务快速增长对资金的需求及满足项目建设需求，信托借款等金融机构长期借款增加。

截至 2020 年三季度末公司长期借款明细情况如下：

单位：万元

| 序号 | 借款单位 | 金融机构 | 借款类别 | 借款时间 | 到期时间 | 借款金额 |
|----|----------------------|-----------------------------|------|-----------|------------|------------|
| 1 | 宁波中南投资有限公司 | 兴业银行慈溪支行 | 质押 | 2018/2/6 | 2030/2/5 | 182,100.00 |
| 2 | 南京中南锦城房地产开发有限公司 | 招商银行 | 抵押 | 2020/8/12 | 2021/11/12 | 120,000.00 |
| 3 | 杭州锦昱置业有限公司 | 中国民生银行股份有限公司杭州分行 | 抵押 | 2020/5/21 | 2023/5/20 | 108,500.00 |
| 4 | 徐州中南建设发展有限公司 | 徽商银行南京河西 | 质押 | 2018/1/26 | 2031/1/25 | 94,900.00 |
| 5 | 徐州璟悦房地产开发有限公司 | 民生银行南京分行 | 抵押 | 2020/5/12 | 2023/4/30 | 88,000.00 |
| 6 | 西安莱恒置业有限公司 | 长安银行西安新城区支行 | 抵押 | 2020/6/29 | 2023/6/23 | 85,000.00 |
| 7 | 泉州钧卓房地产开发有限公司 | 泉州银行晋江安海支行/厦门银行股份有限公司泉州晋江支行 | 抵押 | 2020/8/27 | 2023/8/27 | 80,000.00 |
| 8 | 南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司 | 平安信托有限责任公司 | 抵押 | 2020/6/30 | 2022/6/29 | 75,000.00 |
| 9 | 绍兴璟虞置业有限公司 | 陆浦基金 | 保证 | 2020/6/19 | 2021/10/18 | 74,240.00 |
| 10 | 荣成市中南建投发展有限公司 | 荣成支行 | 质押 | 2019/1/2 | 2031/1/11 | 72,000.00 |
| 11 | 揭阳吉辰房地产开发有限公司 | 广发银行股份有限公司汕头分行 | 抵押 | 2020/6/18 | 2023/6/17 | 68,000.00 |

| | | | | | | |
|----|-------------------|--|----|------------|------------|-----------|
| 12 | 南宁景信置业有限公司 | 中国邮政储蓄银行股份有限公司广西壮族自治区分行、中国民生银行股份有限公司南宁分行 | 抵押 | 2020/8/14 | 2023/8/13 | 68,000.00 |
| 13 | 湖州锦驭置业有限公司 | 中国民生银行股份有限公司杭州分行 | 抵押 | 2020/3/26 | 2023/3/1 | 67,500.00 |
| 14 | 宁波锦实投资有限公司 | 工商银行 | 质押 | 2019/6/4 | 2032/6/20 | 66,140.00 |
| 15 | 聊城市东昌府区中南建设发展有限公司 | 兴业银行聊城分行 | 质押 | 2019/11/5 | 2041/11/15 | 63,600.00 |
| 16 | 蚌埠中南花苑房地产开发有限公司 | 五矿国际信托有限公司 | 抵押 | 2020/9/22 | 2022/9/22 | 63,000.00 |
| 17 | 宁波锦实投资有限公司 | 工商银行 | 质押 | 2019/6/4 | 2032/6/20 | 62,205.31 |
| 18 | 佛山中武景熙置地有限公司 | 华夏银行股份有限公司广州分公司 | 抵押 | 2018/12/28 | 2021/12/28 | 61,412.58 |
| 19 | 丹阳中南房地产开发有限公司 | 中国华融资产管理股份有限公司上海自贸试验区分公司 | 抵押 | 2019/12/24 | 2021/12/24 | 61,000.00 |
| 20 | 宁波锦实投资有限公司 | 交通银行 | 质押 | 2019/5/23 | 2032/6/20 | 57,000.00 |
| 21 | 江苏中南建筑集团霍山投资有限公司 | 徽商银行霍山支行 | 质押 | 2017/10/9 | 2033/12/31 | 55,404.00 |
| 22 | 青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 民生银行-中原信托 | 抵押 | 2020/3/27 | 2023/3/26 | 55,000.00 |
| 23 | 新津城南花源置业有限公司 | 中国民生银行股份有限公司成都分行 | 抵押 | 2020/5/28 | 2023/5/27 | 55,000.00 |
| 24 | 广西荣策房地产开发有限公司 | 农行友爱支行+光大南宁分行银团 | 抵押 | 2020/2/27 | 2023/2/28 | 53,350.00 |
| 25 | 三亚海绵城市建设投资有限公司 | 国家开发银行三亚分行 | 质押 | 2018/1/29 | 2022/1/29 | 53,100.00 |
| 26 | 镇江锦启和置业有限公司 | 江苏银行股份有限公司镇江分行 | 抵押 | 2020/3/2 | 2022/12/8 | 50,000.00 |
| 27 | 兴化中南企业管理有限公司 | 民生银行泰州支行 | 质押 | 2018/6/20 | 2028/2/9 | 50,000.00 |
| 28 | 洛阳中洛城市建设有限公司 | 兴业银行股份有限公司洛阳分行 | 质押 | 2020/3/18 | 2035/3/18 | 50,000.00 |
| 29 | 厦门钧浩房地产开发有限公司 | 中国农业银行厦门市分行 | 抵押 | 2019/10/31 | 2022/10/31 | 50,000.00 |

| | | | | | | |
|----|--------------------|----------------------|----|------------|------------|-----------|
| 30 | 兴化市兴中工程项目管理有限公司 | 中行兴化支行 | 质押 | 2018/12/4 | 2030/11/29 | 50,000.00 |
| 31 | 日照市中南园区运营发展有限公司 | 日照银行高科支行 | 质押 | 2018/9/28 | 2028/7/25 | 47,730.00 |
| 32 | 西安南兴置业有限公司 | 中国民生银行股份有限公司西安分行 | 抵押 | 2019/10/31 | 2022/10/28 | 47,195.00 |
| 33 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 北方信托股份有限公司 | 抵押 | 2019/11/29 | 2022/4/16 | 46,993.49 |
| 34 | 宁波锦实投资有限公司 | 农发行 | 质押 | 2019/5/31 | 2032/6/20 | 44,762.00 |
| 35 | 苏州昱成房地产开发有限公司 | 江苏银行 | 抵押 | 2019/6/4 | 2022/6/4 | 44,600.00 |
| 36 | 亳州市中南哈工医疗管理有限公司 | 亳州农发行 | 质押 | 2020/4/26 | 2040/4/15 | 40,000.00 |
| 37 | 滨海中南建设发展有限公司 | 徽商银行南京河西支行 | 质押 | 2019/1/29 | 2036/1/29 | 39,000.00 |
| 38 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 民生银行南通分行 | 抵押 | 2013/6/20 | 2022/12/20 | 35,000.00 |
| 39 | 广西锦鑫佰业房地产开发有限公司 | 中国农业银行 | 抵押 | 2019/6/19 | 2022/6/19 | 34,750.00 |
| 40 | 西安崇丰置业有限公司 | 中国民生银行股份有限公司西安分行 | 抵押 | 2019/10/31 | 2022/10/18 | 32,399.00 |
| 41 | 滨海中南建设发展有限公司 | 徽商银行南京河西支行 | 质押 | 2019/1/29 | 2036/1/29 | 32,300.00 |
| 42 | 云南锦林置业有限公司 | 广东发展银行股份有限公司昆明西山支行 | 抵押 | 2020/7/9 | 2023/7/9 | 31,450.00 |
| 43 | 温州锦钰置业有限公司 | 广发银行股份有限公司温州分行 | 抵押 | 2019/11/28 | 2022/7/8 | 30,000.00 |
| 44 | 滕州共信建设发展有限公司 | 威海市商业银行枣庄滕州支行 | 质押 | 2020/3/30 | 2032/3/30 | 30,000.00 |
| 45 | 西安南兴置业有限公司 | 长安银行股份有限公司西安新城区支行 | 抵押 | 2020/6/24 | 2023/6/23 | 30,000.00 |
| 46 | 海门锦汇置业有限公司 | 浙商银行 | 抵押 | 2020/3/30 | 2022/3/29 | 30,000.00 |
| 47 | 海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司 | 中国华融资产管理股份有限公司天津市分公司 | 抵押 | 2020/4/27 | 2023/4/27 | 30,000.00 |

| | | | | | | |
|----|----------------------|---------------------|----|------------|------------|-----------|
| 48 | 山东普天置业有限公司 | 中国农业银行股份有限公司青岛四方支行 | 抵押 | 2020/9/24 | 2023/9/23 | 30,000.00 |
| 49 | 江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司 | 工行温岭支行 | 质押 | 2016/10/25 | 2028/10/20 | 27,000.00 |
| 50 | 泰安市高新区锦和置业有限公司 | 天津银行 | 抵押 | 2019/12/9 | 2022/12/8 | 26,613.00 |
| 51 | 深州中南企业管理有限公司 | 农业发展银行深州支行 | 质押 | 2018/5/15 | 2030/12/9 | 26,535.00 |
| 52 | 杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司 | 农发行 | 质押 | 2020/7/21 | 2040/7/20 | 25,700.00 |
| 53 | 淄博锦泉置业有限公司 | 渤海银行股份有限公司济南分行 | 抵押 | 2019/11/11 | 2021/11/10 | 25,200.00 |
| 54 | 泰安中南城市投资有限责任公司 | 山东高速环球融资租赁有限公司 | 抵押 | 2019/11/4 | 2022/11/3 | 25,000.00 |
| 55 | 海门锦瑞置业有限公司 | 渤海银行南通分行 | 抵押 | 2019/11/25 | 2022/11/25 | 24,500.00 |
| 56 | 盐城中南世纪城房地产投资有限公司 | 中国华融资产管理股份有限公司 | 抵押 | 2019/10/30 | 2021/10/30 | 24,300.00 |
| 57 | 宁波杭州湾新区海闻置业有限公司 | 民生银行宁波分行 | 抵押 | 2019/5/22 | 2022/5/22 | 23,000.00 |
| 58 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 华宝信托有限责任公司 | 抵押 | 2020/8/5 | 2022/2/4 | 21,400.00 |
| 59 | 赣州兴中工程项目管理有限公司 | 兴业银行 | 质押 | 2020/9/25 | 2035/9/24 | 21,159.52 |
| 60 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 农行南通分行 | 抵押 | 2015/6/4 | 2025/6/4 | 21,000.00 |
| 61 | 唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司 | 中国华融资产管理股份有限公司天津分公司 | 抵押 | 2019/2/27 | 2022/2/28 | 20,447.70 |
| 62 | 镇江昱锦房地产开发有限公司 | 江苏银行股份有限公司镇江分行 | 抵押 | 2019/8/9 | 2021/10/8 | 20,000.00 |
| 63 | 泉州钧尚房地产开发有限公司 | 泉州银行晋江安海支行 | 抵押 | 2020/1/13 | 2023/1/12 | 20,000.00 |
| 64 | 兴化市兴中工程项目管理有限公司 | 兴化农商行 | 质押 | 2018/12/4 | 2030/11/29 | 20,000.00 |
| 65 | 盐城中南世纪城房地产投资有限公司 | 深圳前海联塑商业保理有限公司 | 抵押 | 2020/8/5 | 2024/8/5 | 19,600.00 |
| 66 | 贵州锦盛置业有限公司 | 中国光大银行股份有限公司贵阳分行 | 抵押 | 2020/3/2 | 2022/12/20 | 19,000.00 |

| | | | | | | |
|----|--------------------|----------------------|----|------------|------------|-----------|
| 67 | 沈阳中南乐加房地产开发有限公司 | 浙商银行 | 抵押 | 2018/9/30 | 2021/10/26 | 17,500.00 |
| 68 | 洛阳中洛城市建设有限公司 | 兴业银行股份有限公司洛阳分行 | 质押 | 2020/4/30 | 2035/4/30 | 17,000.00 |
| 69 | 宁波中璟置业有限公司 | 中国东方资产管理股份有限公司甘肃省分公司 | 信用 | 2018/11/9 | 2021/11/9 | 17,000.00 |
| 70 | 泰安中南投资置业有限公司 | 泰安银行股份有限公司 | 抵押 | 2019/4/18 | 2022/4/12 | 16,400.00 |
| 71 | 淄博锦汇置业有限公司 | 青岛银行股份有限公司淄博分行 | 抵押 | 2019/12/30 | 2021/12/29 | 14,100.00 |
| 72 | 厦门钧联房地产开发有限公司 | 中国建设银行厦门高科技支行 | 抵押 | 2020/4/29 | 2023/4/28 | 13,715.00 |
| 73 | 洛阳中洛城市建设有限公司 | 兴业银行股份有限公司洛阳分行 | 质押 | 2020/9/28 | 2035/9/28 | 13,000.00 |
| 74 | 济南锦汇置业有限公司 | 青岛银行股份有限公司济南明湖支行 | 抵押 | 2019/9/2 | 2022/9/26 | 12,888.40 |
| 75 | 文昌中南房地产开发有限公司 | 中国银行股份有限公司文昌支行 | 抵押 | 2013/6/23 | 2023/7/25 | 10,561.00 |
| 76 | 咸阳南洋置业有限公司 | 恒丰银行西安分行 | 抵押 | 2020/9/14 | 2022/9/13 | 10,000.00 |
| 77 | 镇江锦启和置业有限公司 | 江苏银行股份有限公司镇江分行 | 抵押 | 2020/3/2 | 2022/12/8 | 10,000.00 |
| 78 | 兴化中南企业管理有限公司 | 民生银行泰州支行 | 质押 | 2018/2/8 | 2028/2/9 | 10,000.00 |
| 79 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | "中国工商银行股份有限公司海门支行 | 信用 | 2017/12/29 | 2022/12/28 | 10,000.00 |
| 80 | 中南德熙（广州）置业有限公司(合并) | 中国农业银行顺德乐从支行 | 抵押 | 2020/9/25 | 2023/9/25 | 10,000.00 |
| 81 | 江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司 | 江苏银行南京六合支行 | 质押 | 2019/3/29 | 2026/3/28 | 9,750.00 |
| 82 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 深圳市联楚企业管理有限公司 | 抵押 | 2019/8/27 | 2022/8/26 | 9,000.00 |
| 83 | 三亚海绵城市投资建设有限公司 | 建设银行三亚分行 | 质押 | 2018/8/29 | 2022/2/25 | 8,875.41 |
| 84 | 上海宙衡置业发展有限公司 | 光大银行 | 抵押 | 2019/3/28 | 2022/3/27 | 8,160.00 |
| 85 | 新津城南花源置业有限公司 | 中国民生银行股份有限公司成都分行 | 抵押 | 2020/5/28 | 2023/5/27 | 8,000.00 |

| | | | | | | |
|-----------|-------------------|--------------------------|----|------------|------------|----------|
| 86 | 梅州市中南辰熙房地产开发有限公司 | 万向信托股份公司 | 抵押 | 2020/6/23 | 2021/10/23 | 7,000.00 |
| 87 | 蚌埠赛特中南房地产开发有限公司 | 安徽省小额再贷款股份有限公司 | 抵押 | 2019/12/27 | 2021/12/27 | 4,385.00 |
| 88 | 青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 天安（贵州省）互联网金融资产交易中心股份有限公司 | 保证 | 2020/9/30 | 2022/1/3 | 4,061.00 |
| 89 | 云南锦林置业有限公司 | 广东发展银行股份有限公司昆明西山支行 | 抵押 | 2020/9/21 | 2023/7/9 | 2,550.00 |
| 90 | 青岛锦拓房地产开发有限公司 | 陆浦基金 | 保证 | 2019/10/25 | 2021/10/24 | 2,400.00 |
| 91 | 邯郸中南工程项目管理有限公司 | 农发行 | 质押 | 2020/9/28 | 2035/3/19 | 2,179.40 |
| 92 | 云南锦林置业有限公司 | 广东发展银行股份有限公司昆明西山支行 | 抵押 | 2020/9/27 | 2023/7/9 | 1,700.00 |
| 93 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 华宝信托有限责任公司 | 抵押 | 2020/8/14 | 2022/2/13 | 1,100.00 |
| 94 | 杭州锦启置业有限公司 | 汇亿众商业保理（深圳）有限公司 | 保理 | 2019/10/25 | 2021/10/5 | 631.00 |
| 95 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | 中国工商银行股份有限公司海门支行 | 信用 | 2017/12/29 | 2022/12/28 | 166.44 |
| 合计 | | 3,458,209.24 | | | | |

10) 应付债券分析

2020 年三季度末，应付债券余额为 202.39 亿元。应付债券主要发行情况如下：

单位：亿元、年、%

| 证券简称 | 发行规模 | 发行期限 | 票面利率 | 发行日期 | 到期日期 | 证券类别 | 期末报表余额 |
|--------------------|-------|---------|--------|------------|------------|--------|---------------|
| 16 中南 01 | 10 | 3+2 年 | 7.8 | 2016/1/22 | 2021/1/22 | 小公募 | 10.16 |
| 16 中南 02 | 12 | 3+1+1 年 | 7.3 | 2016/7/27 | 2021/7/27 | 小公募 | 11.49 |
| 16 中筑 01 | 10 | 3+2 年 | 7.8 | 2016/11/7 | 2021/11/7 | 小公募 | 10.00 |
| 17 中南 01 | 10 | 3+2 年 | 7.5 | 2017/12/14 | 2022/12/14 | 小公募 | 10.59 |
| 17 中南 02 | 5 | 2+2 年 | 7.6 | 2017/12/28 | 2021/12/28 | 小公募 | 3.06 |
| 18CFZR0126 | 10 | 3 年 | 7.5 | 2018/2/12 | 2021/2/12 | 债权融资计划 | 10.46 |
| 18 中南建设 MTN001 | 10 | 3+N 年 | 7.8 | 2018/4/24 | 2021/4/24 | 中期票据 | 10.33 |
| 19 中南建设 ABN001 优先 | 20 | 2 年 | 7.5 | 2019/1/11 | 2021/1/11 | ABN | 13.01 |
| ProjectIngenuityII | 34.88 | 3 年 | 10.875 | 2019/6/18 | 2022/6/18 | 美元债 | 37.09 |
| 19 中南 02 | 11.8 | 2+2 年 | 7.8 | 2019/6/27 | 2023/6/26 | 小公募 | 12.02 |
| 19 中南 03 | 10 | 2+2 年 | 7.6 | 2019/11/22 | 2023/11/22 | 小公募 | 9.96 |
| 20 中南 01 | 8 | 2+2 年 | 6.8 | 2020/3/6 | 2024/3/6 | 小公募 | 8.28 |
| 20 中南 02 | 9 | 3+2 年 | 7.4 | 2020/3/6 | 2025/3/6 | 小公募 | 9.34 |
| 中南 20 优 | 20 | 1+1 年 | 7 | 2020/4/27 | 2022/4/26 | ABS | 19.95 |
| 20 中南建设 MTN001 | 12 | 2+2 年 | 7.2 | 2020/6/22 | 2024/6/21 | 中期票据 | 11.95 |
| 20CFZR0898 | 15 | 2 年 | 9.8 | 2020/6/24 | 2022/5/18 | 债券融资计划 | 14.99 |
| 美元债 | 13.95 | 364 天 | 9 | 2020/8/4 | 2021/8/2 | 美元债 | 13.79 |
| 20 中南建设 SCP001 | 6 | 270 天 | 6.85 | 2020/8/25 | 2021/5/22 | 超短融 | 6.04 |
| 20 中南建设 MTN002 | 18 | 2+2 年 | 7.2 | 2020/8/26 | 2024/8/26 | 中期票据 | 18.04 |
| 减：一年内到期的应付债券 | | | | | | | 38.15 |
| 合计 | | | | | | | 202.39 |

3、偿债能力分析

报告期内，公司的偿债能力指标如下表所示：

| 项目 | 2020 年三季度末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---------------------|------------|---------|---------|---------|
| 流动比率（倍） | 1.19 | 1.17 | 1.21 | 1.40 |
| 速动比率（倍） | 0.46 | 0.40 | 0.44 | 0.46 |
| 资产负债率（合并报表） | 89.02% | 90.77% | 91.69% | 89.82% |
| 扣除预收款项后的资产负债率（合并报表） | 51.83% | 48.31% | 44.97% | 51.13% |

总体来看，报告期内公司偿债能力指标未发生重大不利变化。

从短期偿债指标来看，公司的速动比率较低，一方面系公司业务涉及的存货尤其是开发成本占流动资产比重较高所致，另一方面系流动负债中，预收账款金额较大所致。因此，虽然公司的短期偿债能力指标相对较低，但并不意味着公司存在较大的短期偿债风险。

从长期偿债指标来看，公司 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末的合并资产负债率分别为 89.82%、91.69%、90.77% 和 89.02%，负债水平较高。但公司来源于房地产开发业务的预收账款占负债比例较高，预收账款一般无实质性偿还义务，扣除预收账款后，公司负债率分别为 51.13%、44.97%、48.31% 和 53.24%。

公司始终按期偿还有关债务，与银行等金融机构建立了长期合作关系，具备良好的资信水平，各大金融机构授予公司较高的信用额度。公司报告期内各年度经营活动产生的现金流入持续大幅增长，良好的经营业绩充分保障公司的偿债能力。

4、资产周转能力分析

报告期内，公司的资产周转率指标如下表所示：

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------------|--------------|---------|---------|---------|
| 应收账款周转率（次） | 3.85 | 7.08 | 5.05 | 4.42 |
| 存货周转率（次） | 0.22 | 0.40 | 0.26 | 0.28 |

公司的应收账款余额主要来源于其建筑业务。2017 年度、2018 年度、2019

年度和 2020 年 1-9 月，公司的应收账款周转率分别为 4.42、5.05、7.08 和 3.85。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司的存货周转率分别为 0.28、0.26、0.40 和 0.22。公司房地产项目开发进度较快，房地产业务土地储备、开发成本增加，但房地产存货需经过前期开发、建设、销售、交付等约 1-2 年的经营周期才能确认收入。因此，为公司未来经营业绩所增加的土地储备与在建项目投入的资金，影响了公司存货周转率等资产周转率相关指标。

5、盈利能力分析

单位：亿元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 主营业务收入 | 453.15 | 712.98 | 396.40 | 301.69 |
| 其他业务收入 | 5.42 | 5.33 | 4.70 | 3.83 |
| 营业收入合计 | 458.57 | 718.31 | 401.10 | 305.52 |
| 主营业务成本 | 371.91 | 595.04 | 322.13 | 253.21 |
| 其他业务成本 | 52.43 | 2.98 | 0.52 | 1.81 |
| 营业成本合计 | 424.34 | 598.02 | 322.65 | 255.02 |

1) 主营业务收入情况分析

(1) 按行业分类

报告期内，公司的主营业务收入按行业构成如下表所示：

单位：亿元，%

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房地产开发 | 306.43 | 67.62 | 511.27 | 71.71 | 270.78 | 68.31 | 210.42 | 69.75 |
| 建筑施工 | 122.90 | 27.12 | 190.47 | 26.71 | 116.55 | 29.40 | 71.92 | 23.84 |
| 酒店、物业及其他 | 23.82 | 5.26 | 11.24 | 1.58 | 9.07 | 2.29 | 19.34 | 6.41 |
| 合计 | 453.15 | 100.00 | 712.98 | 100.00 | 396.40 | 100.00 | 301.69 | 100.00 |

公司报告期内的主营业务收入主要包括房地产业务和建筑业务，属于双主业结构，近三年两项业务收入占公司主营业务收入比重达 96% 以上。

2018 年度，公司主营业务收入增长率达到 31.39%。其中房地产业务的增长率为 28.68%，建筑业务的增长率为 62.05%。物业及其他收入下降 53.13%，主要由于中南建设在 2018 年将较多的其他业务板块公司出售给间接控股母公司中南

控股，以及 2018 年将南通中显建材公司认定为建筑施工板块业务，导致物业收入及其他业务板块收入下降。2019 年度，公司主营业务收入增长率达 79.86%，其中房地产业务的增长率为 88.81%。

（2）按地区分类

2020 年 1-9 月，公司房地产业务主营业务收入按地区构成如下表所示：

单位：万元，%

| 省份 | 金额 | 占比 |
|-----------|---------------------|---------------|
| 江苏 | 1,502,437.48 | 49.03 |
| 山东 | 388,977.39 | 12.69 |
| 四川 | 314,461.32 | 10.26 |
| 浙江 | 298,263.05 | 9.73 |
| 天津 | 183,796.22 | 6.00 |
| 陕西 | 94,859.68 | 3.10 |
| 重庆 | 70,352.37 | 2.30 |
| 辽宁 | 49,141.68 | 1.60 |
| 福建 | 44,044.20 | 1.44 |
| 湖北 | 34,288.07 | 1.12 |
| 安徽 | 30,095.32 | 0.98 |
| 海南 | 10,090.32 | 0.33 |
| 其他 | 43,500.45 | 1.42 |
| 合计 | 3,064,307.53 | 100.00 |

从主营业务分地区情况来看，作为区域的房地产和建筑业的龙头企业，公司根植于江苏省，充分利用“中南”品牌的影响力，不断优化土地资源和客户分布，以获利能力高的长三角地区为基础向外辐射。

2) 主营业务成本分析

报告期内，公司主营业务成本结构如下表所示：

单位：亿元，%

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|----------|--------------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房地产开发 | 238.02 | 64.00 | 420.77 | 70.71 | 209.94 | 65.17 | 169.55 | 66.96 |
| 建筑施工 | 112.03 | 30.12 | 169.20 | 28.44 | 103.05 | 31.99 | 63.10 | 24.92 |
| 酒店、物业及其他 | 21.86 | 5.88 | 5.06 | 0.85 | 9.14 | 2.84 | 20.56 | 8.12 |

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|----|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 合计 | 371.91 | 100.00 | 595.04 | 100.00 | 322.13 | 100.00 | 253.21 | 100.00 |

报告期内，公司主营业务成本结构及上升趋势与主营业务收入的变动相对应，随着公司业务规模上升而上升。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，建筑业务成本占主营业务成本的比重分别为 24.92%、31.99%、28.44% 和 30.12%，主营业务成本呈现先降后升趋势，这主要由于 2017 年公司在建筑业务承接上注重大型公共建筑和知名业务项目的承接，业务模式由单一的施工总承包向 PPP 和 EPC 项目升级，所以在转型初期业务下降较多，随着 PPP 项目逐渐增多，建筑业务收入成本逐渐增加。

3) 主营业务毛利及毛利率分析

报告期内，公司的主营业务毛利情况如下：

单位：亿元，%

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|-------|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房地产开发 | 68.41 | 84.21 | 90.50 | 76.73 | 60.84 | 81.92 | 40.88 | 84.31 |
| 建筑施工 | 10.86 | 13.37 | 21.26 | 18.03 | 13.50 | 18.18 | 8.83 | 18.20 |
| 酒店及其他 | 1.96 | 2.42 | 6.18 | 5.24 | -0.07 | -0.09 | -1.22 | -2.52 |
| 合计 | 81.23 | 100.00 | 117.95 | 100.00 | 74.27 | 100.00 | 48.48 | 100.00 |

发行人各主营业务毛利率情况如下：

单位：%

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-------|--------------|---------|---------|---------|
| 房地产开发 | 22.33 | 17.70 | 22.47 | 19.43 |
| 建筑施工 | 8.84 | 11.16 | 11.59 | 12.27 |
| 酒店及其他 | 8.24 | 54.96 | -0.77 | -6.31 |
| 合计 | 17.93 | 16.54 | 18.74 | 16.07 |

(1) 房地产业务毛利情况

近三年内，公司毛利主要来自房地产业务，贡献了超过 84.21% 的毛利。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，房地产业务毛利率分别

为 19.43%、22.47%、17.70%和 22.33%。2017 年至 2018 年，公司在成本管控不断改善、经营效率持续提升，房地产业务毛利率持续上升。最近一年房地产业务毛利率有一定的波动，主要系南通中南世纪花城投资有限公司、南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司、南通锦庭置业有限公司等项目公司房地产业务成本过高使得毛利率较低导致。

（2）建筑业务毛利情况

建筑业务是公司基础业务，公司的房地产业务亦由建筑业务肇始。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司建筑业务贡献的毛利占总额的 18.20%、18.18%、18.03%和 13.37%，依然是公司的核心业务之一。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司建筑业务毛利率分别为 12.27%、11.59%、11.16%和 8.84%。报告期内，受到行业和政策性因素影响，叠加建筑行业人员用工成本波动，公司建筑业务毛利率呈波动趋势。

建筑业务是公司的标杆业务，公司建筑业务工人大部分都来自公司所在地江苏南通。南通是中国著名的“建筑之乡”，建筑行业人力资源供应充足，人员业务素质相对较高。公司作为当地的建筑行业龙头企业，人员流动性低，成本控制严格，外包环节少于同行业可比公司。另外公司给予公建客户的账期相对行业平均值较长，毛利空间相对较高。公司建筑业务获得的毛利率相对较高，报告期内各年普遍高于行业平均值。

4) 税金及附加分析

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 土地增值税 | 128,930.60 | 95,527.08 | 60,173.62 |
| 营业税 | 3,531.72 | 8,595.68 | 59,270.55 |
| 城市维护建设税 | 16,391.23 | 10,760.88 | 10,825.87 |
| 土地使用税 | 10,223.65 | 7,088.18 | 5,431.51 |
| 房产税 | 6,343.50 | 6,038.31 | 4,854.81 |
| 教育费附加 | 7,337.91 | 5,207.01 | 4,836.65 |
| 印花税 | 7,036.51 | 6,838.50 | 4,651.85 |
| 其他 | 8,034.09 | 5,306.69 | 4,530.82 |
| 合计 | 187,829.20 | 145,362.33 | 154,575.68 |

公司税金及附加主要由土地增值税等组成。2018 年度和 2019 年度税金及附加同比变化率分别为-5.96%和 29.21%，上述变化主要受各期房地产业务结算收入及项目增值率差异的影响。

5) 期间费用分析

报告期内，公司的期间费用情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 销售费用 | 119,034.57 | 146,280.67 | 96,639.61 | 72,410.93 |
| 管理费用 | 202,664.45 | 321,623.47 | 239,057.43 | 176,812.46 |
| 财务费用 | 56,033.91 | 67,466.80 | 41,562.68 | 34,160.74 |
| 期间费用合计 | 377,732.93 | 535,370.95 | 377,259.72 | 283,384.13 |
| 销售费用/营业收入 | 2.60% | 2.04% | 2.41% | 2.37% |
| 管理费用/营业收入 | 4.42% | 4.48% | 5.96% | 5.79% |
| 财务费用/营业收入 | 1.22% | 0.94% | 1.04% | 1.12% |
| 期间费用率合计 | 8.24% | 7.46% | 9.41% | 9.28% |

报告期内，公司管理费用增长态势基本与公司经营规模增长相匹配。

报告期内，公司财务费用分别为 3.42 亿元、4.16 亿元、6.75 亿元和 5.60 亿元，财务费用主要为建筑业务流动资金短期借款产生的利息费用，2018 年度和 2019 年度财务费用金额小幅上升，与有息负债变动趋势一致；2020 年 1-9 月有所下降。

6) 投资收益分析

报告期内，公司投资收益分别为 61,402.78 万元、57,900.91 万元、209,168.37 万元及 210,259.27 万元。2020 年 1-9 月，公司投资收益较去年同期增长 462.49%，主要系公司非并表合作项目的收益增加。

7) 营业外收支分析

(1) 营业外收入情况

报告期内，公司的营业外收入如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 罚款、违约金、赔偿金收入 | 6,180.35 | 4,194.85 | 2,683.24 | 1,736.36 |
| 政府补助 | - | - | - | - |
| 债务重组利得 | - | - | - | - |
| 其他 | 353.62 | 914.26 | 3,674.58 | 1,585.28 |
| 合计 | 6,533.97 | 5,109.11 | 6,357.82 | 3,321.63 |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月的营业外收入分别为 3,321.63 万元、6,357.82 万元、5,109.11 万元和 6,533.97 万元。

（2）营业外支出情况

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 罚款、违约金、赔偿金支出 | 10,099.67 | 13,222.82 | 14,876.05 | 13,709.96 |
| 对外捐赠 | 3,128.72 | 5,918.71 | 1,317.11 | 1,497.17 |
| 其他 | 996.43 | 1,389.48 | 813.56 | 1,035.43 |
| 合计 | 14,224.82 | 20,531.01 | 17,006.71 | 16,242.55 |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月的营业外支出分别为 16,242.55 万元、17,006.71 万元、20,531.01 万元和 14,224.82 万元，分别占当期销售收入的 0.53%、0.42%、0.29% 和 0.31%。报告期内，营业外支出主要包括对外捐赠、债权终止确认损失、罚款、商品房违约金及赔偿金支出，占营业外支出总额的比例超过 80%。公司营业外支出占公司营业收入的比例保持较低水平。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司罚款、违约金、赔偿金支出分别为 13,709.96 万元、14,876.05 万元、13,222.82 万元和 10,099.67 万元。公司所产生的罚款主要为安全事故、安全隐患、消防安全、环保违规及滞纳金所致，单项金额较小，且公司在事后进行了较为全面的整改措施，符合了相关法律法规的要求。公司产生的赔偿金、违约金支出主要为延期交房、变更合同条款以及个别项目质量问题所造成的业主赔偿金，为房地产企业正常经营过程中产生的支出，单项金额较小。

6、现金流量分析

报告期内，公司现金流量表主要项目见下表：

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 经营活动现金流入： | 10,747,044.30 | 11,097,005.58 | 9,714,541.90 | 6,076,568.25 |
| 其中：销售商品、提供劳务收到的现金 | 6,899,852.01 | 7,865,325.35 | 9,022,274.76 | 5,167,661.88 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 3,797,113.33 | 3,231,680.24 | 692,267.14 | 900,701.02 |
| 经营活动现金流出： | 10,675,637.75 | 10,277,372.50 | 7,771,384.11 | 6,370,361.70 |
| 其中：购买商品、接受劳务支付的现金 | 5,604,476.55 | 6,180,392.44 | 5,076,389.33 | 4,885,921.04 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 3,975,115.33 | 2,839,035.18 | 1,611,242.90 | 743,501.59 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 71,406.55 | 819,633.09 | 1,943,157.78 | -293,793.45 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -840,899.12 | -1,338,052.37 | -1,264,984.59 | -373,363.17 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,271,154.08 | 805,861.70 | -404,217.06 | 988,975.65 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -1,102.98 | -1,719.24 | -442.21 | 1,726.30 |
| 现金及现金等价物净增加 | 500,558.53 | 285,723.19 | 273,513.92 | 323,545.33 |

1) 经营活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流入分别为 607.66 亿元、971.45 亿元、1,109.70 亿元和 1,074.70 亿元，经营活动产生的现金流出分别为 637.04 亿元、777.14 亿元、1,027.74 亿元和 1,067.56 亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为-29.38 亿元、194.32 亿元、81.96 亿元和 7.14 亿元。2018 年及 2019 年，公司收到的其他与经营活动有关的现金、支付的其他与经营活动有关的现金大幅增加，主要由于与联营、合营项目公司往来款收支上升导致。

公司近年来发展较快，房地产开发业务快速扩张导致项目投入成本逐年增加，在开发项目规模大于已预售项目规模。公司房地产开发业务属于资金密集型业务，且建设周期长，项目前期土地购置、建安投入与销售回款存在一定的时间错配，公司房地产开发业务近年来发展较快，导致经营活动产生现金流出规模增大，因而经营活动现金流量净额 2017 年度出现负值。随着公司房地产板块销售不断上升，销售回款良好，2018 年度及 2019 年度公司经营活动产生的现金流量净额回正。

2) 投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量明细如下表：

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 收回投资收到的现金 | 2,256,101.59 | 2,965,027.24 | 1,149,544.84 | 4,103,269.19 |
| 取得投资收益收到的现金 | 53,390.57 | 41,587.80 | 8,275.05 | 2,948.35 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 1,898.55 | 1,828.22 | 10,540.96 | 5,752.57 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 48,912.92 | 21,442.49 | 13,948.90 | 41,016.95 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | 42,139.05 | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | 2,360,303.63 | 3,072,024.80 | 1,182,309.75 | 4,152,987.06 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 117,238.32 | 785,126.11 | 608,148.18 | 326,921.43 |
| 投资支付的现金 | 3,063,479.04 | 3,624,951.05 | 1,700,857.79 | 4,091,725.25 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 19,752.84 | - | 93,459.13 | 107,703.55 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 732.56 | - | 44,829.24 | - |
| 投资活动现金流出小计 | 3,201,202.76 | 4,410,077.16 | 2,447,294.33 | 4,526,350.23 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -840,899.12 | -1,338,052.37 | -1,264,984.59 | -373,363.17 |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-37.34 亿元、-126.50 亿元、-133.81 亿元和-84.09 亿元。2018 年投资活动产生的现金流量净额减少主要因为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金上升，及公司投资支付的现金净额下降导致。公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要因为随着公司业务量的上升，对子公司、合联营公司投资不断上升导致。

报告期内，发行人购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 32.69 亿元、60.81 亿元、78.51 亿元和 11.72 元，主要核算的是公司投资建造固定资产、投资性房地产、及 PPP 项目土地及工程款支出等。于 2018 年度，购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 60.81 亿元，主要为 PPP 项目土地及工程款支出 56.80 亿元及购建固定资产等长期资产的支出 4.01 亿元。于 2019 年度，购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为 PPP 项目土地及工程款支出。

报告期内，发行人投资支付的现金分别为 409.17 亿元、170.09 亿元、362.50 亿元和 306.35 亿元，主要核算的是公司投资理财产品支付的现金、购买可供出售金融资产支付的现金及购买少数股权支付的现金等。于 2017 年度，投资支付

的现金上升较大，主要由于公司投资短期理财产品支付的现金较多，达到 406.37 亿元，其中包括购买可供出售金融资产支付的现金 3.27 亿元。由于该理财产品期限较短，大部分金额均于当年收回，因此资产负债表中“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”科目两年变动不大。于 2018 年度，投资支付的现金合计 170.08 亿元，主要包括投资短期理财产品支付的现金 112.53 亿元、取得合联营公司等长期股权投资支付的现金 55.60 亿元，及投资可供出售金融资产等支付的现金 1.95 亿元。2019 年度公司投资支付的现金 362.50 亿元，主要为投资短期理财产品产生。

3) 筹资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 98.90 亿元、-40.42 亿元、80.59 亿元和 127.12 亿元。公司商业信誉良好，随着业务的发展，公司不断拓宽融资渠道、增大融资规模以满足不断扩大的经营需求，因此筹资活动产生的现金流量净额较大。

7、财务指标分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司主要财务指标如下：

| 类型 | 指标 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------|-------------------|--------------|---------|---------|---------|
| 盈利能力 | 毛利率 (%) | 18.33 | 16.75 | 19.56 | 16.53 |
| | 净资产收益率 (%) | 15.78 | 21.58 | 13.29 | 4.39 |
| 偿债能力 | 流动比率 (倍) | 1.19 | 1.17 | 1.21 | 1.40 |
| | 速动比率 (倍) | 0.46 | 0.40 | 0.44 | 0.46 |
| | 资产负债率 (%) | 89.02 | 90.77 | 91.69 | 89.82 |
| | 扣除预收款项后的资产负债率 (%) | 51.83 | 48.31 | 44.97 | 51.13 |
| 运营能力 | 应收账款周转率 (次) | 3.85 | 7.08 | 5.05 | 4.42 |
| | 存货周转率 (次) | 0.22 | 0.40 | 0.26 | 0.28 |

1) 盈利能力

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司毛利率分别为 16.31%、19.56%、16.75%

和 18.33%，净资产收益率分别为 4.39%、13.29%、21.58% 和 15.78%，2016 年以来，随着公司项目布局不断转型，从三四线城市大盘经营转向优质区位二三线城市小盘，销售平稳增长，公司房地产开发业务毛利率不断上升，带动公司毛利率不断升高。此外，公司建筑的 PPP 项目结转收入，建筑业务毛利率保持小幅上升。

2) 偿债能力

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司资产负债率分别为 89.82%、91.69%、90.77% 和 89.02%，流动比率分别为 1.40 倍、1.21 倍、1.17 倍和 1.19 倍，速动比率分别为 0.46 倍、0.44 倍、0.40 倍和 0.46 倍。由于公司所处行业为资本密集型行业，负债率始终处于较高水平，随着公司业务的快速发展，资产负债率较高。于 2019 年度，公司资产负债率小幅下降 0.92%。

3) 运营能力

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司应收账款周转率分别为 4.42、5.05、7.08 和 3.85；存货周转率分别为 0.28、0.26、0.40 和 0.22。报告期内公司运营水平平均保持稳定增长。

（二）母公司报表口径分析

1、资产分析

最近三年及一期，母公司主要资产的构成情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2020 年 1-9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|------------------------|---------------|-------|---------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 351,411.03 | 2.29 | 106,613.37 | 0.82 | 74,376.11 | 0.64 | 196,140.81 | 1.76 |
| 交易性金融资产 | 2,468.17 | 0.02 | 125,038.05 | 0.96 | - | - | - | - |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | - | - | 26.01 | 0.00 | 39.03 | 0.00 |
| 预付款项 | 2,052.57 | 0.01 | 1,151.54 | 0.01 | 1,641.93 | 0.01 | 50,438.82 | 0.45 |
| 其他应收款 | 12,657,503.95 | 82.45 | 10,495,660.29 | 80.44 | 9,426,242.49 | 80.97 | 8,805,779.04 | 79.23 |
| 一年内到期的非流动资产 | 5,000.00 | 0.03 | 5,000.00 | 0.04 | 1,000.00 | 0.01 | - | - |

| 项目 | 2020 年 1-9 月末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|----------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 其他流动资产 | 564.84 | 0.00 | 18,196.53 | 0.14 | 65,015.10 | 0.56 | 60,156.31 | 0.54 |
| 流动资产合计 | 13,019,000.55 | 84.81 | 10,751,659.79 | 82.40 | 9,568,301.64 | 82.19 | 9,112,554.01 | 81.99 |
| 可供出售金融资产 | | 0.00 | - | - | 37,710.00 | 0.32 | 37,710.00 | 0.34 |
| 长期应收款 | 250.00 | 0.00 | 250.00 | 0.00 | 250.00 | 0.00 | 1,000.00 | 0.01 |
| 长期股权投资 | 2,213,274.61 | 14.42 | 2,175,122.13 | 16.67 | 1,948,045.79 | 16.73 | 1,872,026.62 | 16.84 |
| 其他非流动金融资产 | 36,833.18 | 0.24 | 36,833.18 | 0.28 | - | - | - | - |
| 固定资产 | 74,287.77 | 0.48 | 76,492.61 | 0.59 | 79,595.21 | 0.68 | 82,633.32 | 0.74 |
| 在建工程 | 381.21 | 0.00 | - | - | - | - | - | - |
| 无形资产 | 7,428.82 | 0.05 | 8,006.92 | 0.06 | 8,154.19 | 0.07 | 7,682.35 | 0.07 |
| 非流动资产合计 | 2,332,455.59 | 15.19 | 2,296,704.83 | 17.60 | 2,073,755.20 | 17.81 | 2,001,052.29 | 18.01 |
| 资产总计 | 15,351,456.14 | 100.00 | 13,048,364.62 | 100.00 | 11,642,056.84 | 100.00 | 11,113,606.31 | 100.00 |

报告期内，母公司的总资产规模持续快速增长。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，发行人母公司总资产分别为 1,111.36 亿元、1,164.21 亿元、1,304.84 亿元和 1,535.15 亿元。母公司的资产主要由货币资金、其他应收款和长期股权投资构成，报告期内母公司不断扩大经营规模和投资规模，并扩大对子公司融资支持力度，使得其他应收款占总资产的比例保持在较高水平。

2、负债分析

最近三年及一期，母公司主要负债额构成情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2020 年三季度末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|-----------|---------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 308,884.46 | 2.20 | 375,888.62 | 3.22 | 260,000.00 | 2.53 | 139,957.00 | 1.38 |
| 应付票据及预付账款 | 6,732.76 | 0.05 | 4,942.25 | 0.04 | 220.67 | 0.00 | 14,227.60 | 0.14 |
| 预收款项 | - | - | - | - | - | - | 162.65 | 0.00 |
| 应付职工薪酬 | 3.47 | 0.00 | 136.90 | 0.00 | 136.9 | 0.00 | 1,096.39 | 0.01 |
| 应交税费 | 3,274.71 | 0.02 | 3,450.52 | 0.03 | 1,499.05 | 0.01 | 542.42 | 0.01 |
| 其他应付款 | 11,557,155.93 | 82.14 | 9,550,533.05 | 81.89 | 7,889,336.17 | 76.68 | 7,966,438.00 | 78.73 |
| 其中：应付利息 | - | - | - | - | 21,115.34 | 0.21 | 35,861.67 | 0.35 |
| 应付股利 | - | - | 21.20 | 0.00 | 21.2 | 0.00 | 230.33 | 0.00 |

| 项目 | 2020 年三季度末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|----------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 一年内到期的非流动负债 | 475,759.42 | 3.38 | 482,452.14 | 4.14 | 391,159.06 | 3.80 | 447,839.65 | 4.43 |
| 流动负债合计 | 12,351,810.77 | 87.79 | 10,417,403.48 | 89.33 | 8,542,351.85 | 83.02 | 8,570,263.71 | 84.69 |
| 长期借款 | 299,001.22 | 2.13 | 284,997.00 | 2.44 | 517,860.00 | 5.03 | 242,390.00 | 2.40 |
| 应付债券 | 1,415,114.08 | 10.06 | 954,636.05 | 8.19 | 1,206,863.11 | 11.73 | 1,241,545.01 | 12.27 |
| 长期应付款 | - | - | 1,513.10 | 0.01 | 18,061.81 | 0.18 | 60,936.73 | 0.60 |
| 递延收益 | 3,684.63 | 0.03 | 3,796.44 | 0.03 | 3,908.24 | 0.04 | 4,020.05 | 0.04 |
| 非流动负债合计 | 1,717,799.93 | 12.21 | 1,244,942.59 | 10.67 | 1,746,693.16 | 16.98 | 1,548,891.79 | 15.31 |
| 负债合计 | 14,069,610.70 | 100.00 | 11,662,346.07 | 100.00 | 10,289,045.01 | 100.00 | 10,119,155.50 | 100.00 |

报告期内母公司负债规模随着业务规模及投资规模的扩大而持续扩大。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，母公司负债总额分别为 1,011.92 亿元、1,028.90 亿元、1,166.23 亿元和 1,406.96 亿元。母公司负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券构成，报告期内，母公司不断拓宽融资渠道以支撑各子公司业务的增长，因此负债总额保持在较高水平。

3、偿债能力分析

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年三季度末，母公司偿债能力主要指标如下：

| 项目 | 2020 年三季度末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---------|------------|---------|---------|---------|
| 流动比率（倍） | 1.05 | 1.03 | 1.12 | 1.06 |
| 速动比率（倍） | 1.05 | 1.03 | 1.12 | 1.06 |
| 资产负债率 | 91.65% | 89.38% | 88.38% | 91.05% |

母公司流动比率和速动比率在报告期内保持相对稳定，短期偿债能力未发生重大变化。母公司不断拓宽融资渠道以支撑各子公司业务增长，因此资产负债率相对较高。

4、盈利能力分析

于 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，母公司利润表主要

项目见下表：

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 营业收入 | 11,629.76 | 10,349.68 | 135,157.80 | 87,319.23 |
| 投资收益 | 4,582.57 | 58,990.08 | 292,690.87 | 35,409.65 |
| 营业利润 | -24,433.66 | 37,775.78 | 360,327.45 | 61,158.65 |
| 利润总额 | -24,427.54 | 37,518.59 | 360,403.37 | 61,054.06 |
| 净利润 | -24,427.54 | 37,518.59 | 360,403.37 | 61,054.06 |

于 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，母公司营业收入分别为 8.73 亿元、13.52 亿元、1.03 亿元和 1.16 亿元。营业收入的变动主要由于代管项目的管理费收入变动。母公司利润主要来自于投资收益，包括子公司的分红和根据合、联营公司净利润计提的投资收益。于 2018 年度和 2019 年度，投资收益上升较大，主要由于合、联营公司房屋销售产生的净利润上升所致。2019 年度，母公司营业收入相比 2018 年全年有所下降，主要由于向子公司收取管理费下降导致。

5、现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，母公司现金流量表主要项目见下表：

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -36,506.44 | 1,180,644.41 | -109,576.79 | 454,543.74 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 86,651.36 | -315,306.38 | -37,244.20 | -147,648.04 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 194,652.74 | -833,100.77 | 27,170.29 | -183,812.38 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 244,797.66 | 32,237.26 | -119,650.71 | 123,083.32 |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，母公司经营活动产生的现金流量净额分别为 45.45 亿元、-10.96 亿元、118.06 亿元和 -3.65 亿元，现金及现金等价物净增加额分别为 12.31 亿元、-11.97 亿元、3.22 亿元和 24.48 亿元。

母公司经营活动产生的现金流主要为收到其他与经营活动有关的现金和支付其他与经营活动有关的现金，由于母公司不进行实际的经营业务活动，其他与经营活动有关的现金主要为与控股子公司的往来款。

（三）未来业务目标

未来公司拟进一步强化其在房地产和建筑行业的区域领先优势。公司将在“正道经营、简单透明、成果导向、奋斗共享、以客户为中心”的价值观支撑下，围绕投资与布局、产品与客户，不断提升经营能力，围绕人才、文化、组织机制，不断打磨管理水平，用经营思维引导管理，以管理思维服务经营，最终实现高品质的产品与高周转的速度并举。公司在保持规模稳居行业前列的前提下，也将培养长周期发展能力、提高运营效率，增强利润创造能力，优化资产负债表，努力优化评级。公司在稳定发展的同时，也将积极履行社会责任，完善企业文化，持续践行“美好就现在”的企业理念，努力建设成为不断创造历史、令人向往的美好组织。

（四）盈利能力的可持续性

公司在报告期内收入和利润来源稳定，规模可观，且保持了持续增长的趋势。公司的盈利能力具有可持续性。未来公司将从以下几方面进一步保障并提升盈利能力：

（1）谨慎把握市场机会，调整业务区域分布及产品结构

公司将加强对区域发展前景及客户需求的分析，重点聚焦产品定位，不断优化产品结构，紧跟市场需求，保持合理的开发节奏及产品毛利空间。

（2）坚持标准化管理，严格控制产品质量

坚持对住宅项目实行标准化管理，通过标准化管理提高项目开发的周转速度，并有选择的在部分优势区域通过与万科等国内领先开发商合作开发的模式进一步提升产品质量和客户满意度。

（3）加强资金统筹，平衡项目融资，合理控制融资成本

公司将加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划

协调一致，提高公司资金的使用效率。在确保公司具备充足的运营资金的同时，通过优化借款期限及其结构，将资金综合成本控制在合理水平以内。

(4) 以完善公司内控体系为重点，进一步提升公司治理和精细化管理水平

公司将进一步打造并完善与现阶段发展规模相适应的集团化管控模式，完善内部机构职能，提高管理效益。借鉴同行业的先进管理经验和方法，建立健全公司对项目管理、成本控制、审批程序等内部工作制度，达到职能监管、过程控制、规避风险的目的，促进公司规范、高效发展。

六、有息负债情况

截至 2020 年 9 月末，公司有息负债总额为 807.83 亿元，假设应付债券按照行权后全部存续（或借新还旧替换）计算，公司短期借款、长期借款、应付债券及一年内到期的非流动负债等有息债务结构如下：

单位：亿元

| 项目 | 1-6 个月 | 6 个月-1 年 | 1-3 年 | 3-5 年 | 5 年以上 | 合计 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 短期借款 | 70.38 | 97.66 | - | - | - | 168.04 |
| 一年内到期的非流动负债 | 37.73 | 53.85 | - | - | - | 91.58 |
| 长期借款 | - | - | 220.81 | 4.06 | 120.95 | 345.82 |
| 应付债券 | - | - | 144.84 | 57.56 | - | 202.39 |
| 其他应付款 | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 108.11 | 151.51 | 365.65 | 61.62 | 120.95 | 807.83 |

截至 2020 年三季度末，公司不存在较大的债务偿付压力，近 6 个月和 6 个月-1 年应偿付有息负债本金分别为 108.11 亿元和 151.51 亿元。

公司偿还债务使用的现金主要来自房地产开发项目销售回款等经营性现金流入。截至 2020 年 9 月末，公司未来三年偿债现金流量预测如下表所列：

单位：亿元

| 年度 | 销售回款 | 投资及工程款支出 | 筹资活动前现金流量 | 应偿还借款等 | 应偿还应付债券（按行权后全部存续） | 支付利息（按照公司平均融资成本 7.4%） | 应偿还到期债务本息 | 到期债务本息覆盖倍数 |
|---------------|--------|----------|-----------|--------|-------------------|-----------------------|-----------|------------|
| 2020 年 9-12 月 | 427.98 | 323.25 | 104.73 | 49.23 | 0 | 3.64 | 52.87 | 1.98 |

| | | | | | | | | |
|--------|----------|----------|--------|--------|-------|-------|--------|------|
| 2021 年 | 1,692.78 | 1,205.26 | 487.52 | 217.16 | 88.33 | 22.61 | 328.10 | 1.49 |
| 2022 年 | 1,855.00 | 1,307.78 | 547.23 | 84.26 | 82.63 | 12.35 | 179.24 | 3.05 |

在不进行其他融资的前提下，预计 2021 年至 2022 年，公司每年度筹资活动前现金流量足以偿还到期债务及债券及利息。按照公司目前 7.40% 的平均融资成本，公司每年到期债务本息覆盖倍数分别达到 2.27 和 3.03。本次公开发行公司债券额度为不超过 20 亿元，假设本期债券已成功发行，公司 2021 年-2022 年的到期债务本息覆盖率仍将保持在高水平。

中南建设 2019 年房地产项目销售增长明显，2019 年经营活动产生的现金流入达到 1,109.70 亿元。同时，公司保持稳健的经营策略，2019 年公司土地款支出仅占经营性现金流入的 30-40%。未来公司的经营策略依然以稳健为主，根据公司预算，2020 年土地款支出将维持在销售回款的 30-40%。此外，中南建设现金储备较为充足，截至 2020 年 9 月末，公司货币资金余额为 299.02 亿元，其中非受限货币资金余额 211.74 亿元，该部分资产可直接作为偿债资金来源。此外，公司在 2019 年已成功发行“HAIMENZHONGNANINVESTMENTDEVELOPMENT(INTERNATIONAL)CO.,LTD.10.875%有担保优先票据 20220618”美元债券 5 亿美元、“19 中南 02”私募公司债 11.80 亿元、“19 中南 03”小公募公司债 10 亿元，在 2020 年已成功发行“20 中南 01”小公募公司债 8 亿元、“20 中南 02”小公募公司债 9 亿元、20 中南建设 MTN001 和 MTN002 中期票据合计 30 亿元、20 中南建设 SCP001 超短融 6 亿元，成功改善公司债务结构，体现出公司通畅的资本市场融资渠道。综上所述，中南建设短期偿债能力充足，能够有效应对 2020 年即将到来的债务到期压力。

长期来看，中南建设的偿债资金来源如下：

1、偿债资金将主要来源于中南建设日常经营所产生的营业收入、净利润以及销售商品、提供劳务收到的现金。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，中南建设营业收入分别为 305.52 亿元、401.10 亿元、718.31 亿元和 458.57 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 6.87 亿元、21.93 亿元、41.63 亿元

和 36.85 亿元；销售商品、提供劳务收到的现金分别为 516.77 亿元、902.23 亿元、786.53 亿元和 689.99 亿元。总体来看，中南建设经营业绩稳定，较好的盈利能力与较为充裕的现金流将为到期债务提供保障。随着中南建设业务规模的逐步扩大，利润水平有望进一步提升，从而为到期债务的偿付提供保障。

2、中南建设主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由商品住宅（计入二级科目开发成本及开发产品）构成。截至 2020 年三季度末，中南建设存货余额为 1,798.42 亿元，必要时，中南建设可通过促销等手段快速变现，为偿债资金的重要基础。

3、中南建设与多家金融机构保持长期的良好合作关系，截至 2020 年三季度末，中南建设在主要金融机构的获得授信额度 1,702.45 亿元，未使用授信额度为 1,320.38 亿元，融资能力强、融资渠道畅通，能有效保障本期债券的到期偿付。

中南建设经营稳健，主营业务所处的行业保持稳健发展势头，且处于行业领先地位。中南建设相对良好的盈利能力以及较稳定的销售回款将为偿还债券本息提供基本保障。公司信用记录良好，作为深交所挂牌上市企业，外部融资渠道通畅。中南建设将根据有息债务的到期支付安排制定年度运用计划，包括但不限于投资计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

七、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元计入 2020 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金用款 10 亿元偿还到期或行权公司债券；

5、假设公司债券发行在 2020 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，结合本期债券募集资金运用计划，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

| 项目 | 债券发行前 | 债券发行后（模拟） | 模拟变动额 |
|-------------|----------|-----------|-------|
| 流动资产合计（亿元） | 2,946.18 | 2,946.18 | - |
| 非流动资产合计（亿元） | 459.96 | 459.96 | - |
| 资产总计（亿元） | 3,406.14 | 3,406.14 | - |
| 流动负债合计（亿元） | 2,472.75 | 2,462.75 | -10 |
| 非流动负债合计（亿元） | 559.29 | 569.29 | 10 |
| 负债合计（亿元） | 3,032.04 | 3,032.04 | - |
| 所有者权益合计（亿元） | 374.09 | 374.09 | - |
| 资产负债率（%） | 89.02 | 89.02 | - |
| 流动比率（倍） | 1.19 | 1.19 | - |

1) 优化公司债务期限结构，提升公司短期偿债能力

由于本期债券募集资金中 10 亿元拟用于行权的公司债券，债券到期日为一年以上，公司账面将其划分为应付债券入账。因此假设公司债券发行在 2020 年 9 月 30 日完成，本期债券发行后，公司资产负债率水平将保持 89.02%，流动比率提升。本次发行将使公司债务期限结构得到一定的改善，公司短期偿债能力将得到提升。

2) 有利于提高公司经营的稳定性

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

八、对外担保情况

（一）对关联方担保情况

截至 2020 年 6 月末，公司及控股子公司提供的关联方对外担保（不包括对子公司的担保）的明细如下：

单位：万元

| 担保对象名称 | 担保金额 | 担保类型 | 担保期 | 是否完 毕履行 | 是联否方 为担关保 |
|------------------|-----------|--------|-------|------------|--------------|
| 重庆金南盛唐房地产开发有限公司 | 6,000.00 | 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 | 2,800.00 | 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 | - | 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 | 6,860.00 | 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 | 44,550.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 佛山雅旭房地产开发有限公司 | 25,997.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 佛山昱辰房地产开发有限公司 | 8,750.00 | 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 | 10,000.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 金华骏远置业有限公司 | 5,330.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 湖州锦驭置业有限公司 | 60,500.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 嘉兴市嘉南置业有限公司 | 39,190.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 绍兴锦嘉置业有限公司 | 10,143.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 邹城市锦尚置业有限公司 | 10,000.00 | 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 | 18,880.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| | 21,182.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 扬州颐诚置业有限公司 | 15,000.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 镇江恒润房地产开发有限公司 | 6,671.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 镇江颐发房地产开发有限公司 | 2,888.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| | 4,290.00 | 连带责任担保 | 24 个月 | 否 | 否 |
| 济宁锦琴房地产开发有限公司 | 30,000.00 | 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 | 8,250.00 | 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 | 20,000.00 | 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 | 50,000.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 淄博锦城房地产开发有限公司 | 9,950.00 | 连带责任担保 | 18 个月 | 否 | 否 |
| 淮安市和锦置业有限公司 | 20,944.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 徐州锦熙房地产开发有限公司 | 31,800.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 常熟冠城宏翔房地产有限公司 | 26,460.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 张家港锦裕置地有限公司 | 25,908.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 余姚锦好置业有限公司 | 26,485.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 海门市海诚置业有限公司 | 90,000.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 南通华璞置业有限公司 | 48,330.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 如皋锦瑞置业有限公司 | 17,200.00 | 连带责任担保 | 24 个月 | 否 | 否 |
| 如东港达置业有限公司 | 23,000.00 | 连带责任担保 | 12 个月 | 否 | 否 |
| 西安莱兴置业有限公司 | 47,196.00 | 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 | 48,000.00 | 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 | 28,200.00 | 连带责任担保 | 24 个月 | 否 | 否 |
| 慈溪恒坤置业有限公司 | 1,140.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |

| | | | | | |
|---|---------------------|----------|----------|----------|----------|
| 慈溪星坤置业有限公司 | 6,600.00 | 连带责任担保 | 18 个月 | 否 | 否 |
| 宁波光凯房地产开发有限公司 | 9,679.00 | 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 | 4,538.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| | 9,900.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| | 5,610.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| | 13,035.00 | 连带责任担保 | 24 个月 | 否 | 否 |
| | - | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 宁波盛锐房地产开发有限公司 | 10,497.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 宁波盛朗房地产开发有限公司 | 2,240.00 | 连带责任担保 | 24 个月 | 否 | 否 |
| 绍兴堇越房地产开发有限公司 | 125,500.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 绍兴世茂瑞盈置业有限公司 | 18,000.00 | 连带责任担保 | 24 个月 | 否 | 否 |
| 诸暨璟铭房地产有限公司 | 34,970.00 | 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） | 17,563.00 | 连带责任担保 | 12 个月 | 否 | 否 |
| | 16,830.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 乐清昌悦置业有限公司 | 3,750.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 台州卓舜房地产开发有限公司 | 21,450.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| | 3,300.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| | 4,851.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 通港华置业有限公司 | 9,000.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| 太仓彤光房地产开发有限公司 | 20,016.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 否 |
| | 7,200.00 | 连带责任担保 | 12 个月 | 否 | 否 |
| 德清锦叶置业有限公司 | 24,545.00 | 连带责任担保 | 9 个月 | 否 | 否 |
| 南通欣和置业有限公司 | 7,765.00 | 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 | 7,026.00 | 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） | 30,000.00 | 连带责任担保 | 36 个月 | 否 | 是 |
| 福州唐美房地产有限公司 | - | 连带责任担保 | 30 个月 | 否 | 否 |
| 合计 | 1,265,759.00 | - | - | - | - |

对每一笔关联担保，公司独立董事均发表意见认为，公司担保风险可控，同意为联营公司和子公司提供担保的事项。上述担保事项均已在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网进行披露。

（二）对客户提供的按揭贷款担保

发行人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 2019 年 12 月 31 日，发行人为商品房承购人的按揭贷款提供担保的余额为 5,162,947.09 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公司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。

九、发行人涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

截至 2020 年 9 月末，发行人及其控股子公司尚未了结的金额超过发行人最近一期经审计的净资产总额 1% 的重大诉讼或仲裁案件如下：

1、青岛中南世纪城房地产业投资有限公司诉讼案件

2018 年 12 月，发行人控股股东中南控股及发行人全资子公司青岛中南世纪城房地产业投资有限公司（以下简称“青岛世纪城”）向山东省高级人民法院提交与青岛市李沧区人民政府、青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会、青岛市李沧区湘潭路街道办事处南岭社区居民委员会合同纠纷的民事起诉状，并已收到山东省高级人民法院送达的《受理案件通知书》。根据发行人于 2019 年 12 月 7 日发布的《江苏中南建设集团股份有限公司关于涉及青岛市李沧区有关诉讼情况的进展公告》，发行人已经收到山东省高级人民法院关于以上案件的（2018）鲁民初 197 号、（2018）鲁民初 198 号及（2018）鲁民初 199 号《民事判决书》，判决情况如下：

（1）（2018）鲁民初 197 号

①李沧区政府、大枣园社区于本判决生效之日起十日内共同返还中南控股、青岛世纪城拆迁补偿资金 324,032,764.01 元及利息（以 324,023,764.01 元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率从 2018 年 11 月 28 日开始计算至实际履行之日止）；

②李沧区政府、大枣园社区于本判决生效之日起十日内共同返还中南控股、

青岛世纪城安置房代建成本进度款 328,975,467 元及利息（以 328,975,467 元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率从 2018 年 11 月 28 日开始计算至实际履行之日止）；

③驳回中南控股、青岛世纪城的其他诉讼请求。

如果未按上述判决所指定的期间履行给付金钱义务，应按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 6,753,372 元，中南控股、青岛世纪城案件受理费 6,753,372 元，中南控股、青岛世纪城共同负担 1,951,483 元，李沧区政府、大枣园社区共同负担 4,801,889 元。

（2）（2018）鲁民初 198 号

①李沧区政府、南岭社区于本判决生效之日起十日内返还中南控股、青岛世纪城拆迁补偿资金 241,705,398 元及利息（自 2018 年 11 月 28 日起至实际履行之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）；

②驳回中南控股、青岛世纪城的其他诉讼请求。

如果未按上述判决所指定的期间履行给付金钱义务，应按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 3,605,810 元，中南控股、青岛世纪城负担 1,802,905 元，李沧区政府、南岭社区负担 1,802,905 元。

（3）（2018）鲁民初 199 号

①李沧区政府继续履行与中南控股签订的《中南集团投资李沧区城市建设合作框架协议》、《项目协议书》，大枣园社区继续履行与青岛世纪城签订的《安置房工程代建协议》，李沧区政府继续履行与青岛世纪城签订的《南岭、大枣园社区村庄改造项目项目协议书补充协议》，并按照拆迁工作实际履行模式，根据相关合同规定履行拆迁义务以具备供地条件；

②驳回中南控股、青岛世纪城的其他诉讼请求。

案件受理费 882,035 元，中南控股、青岛世纪城负担 441,017.50 元，李沧区政府、大枣园社区负担 441,017.50 元。

根据发行人说明，截至本募集说明书签署日，上述案件原、被告均已经提起上诉，该案件尚未开庭审理。

2. 江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉讼案件

2019 年 12 月，发行人全资子公司中南建筑向辽宁省营口市中级人民法院提交与营口市熊岳城市建设发展有限公司、营口经济技术开发区管委会合同纠纷的民事起诉状，辽宁省营口市中级人民法院已经受理前述案件。截至本募集说明书签署日，上述案件已经开庭 1 次，尚未有生效判决或裁定。

针对上述诉讼事项，公司认为目前证据充足，因而主动提起诉讼，经公司进行减值测试，基于对案件胜诉的信心，预期能够收回公司账面应收款项，因此未计提相关减值准备。公司将根据诉讼的进展情况及时履行信息披露义务，提请投资人关注该诉讼事项对发行人资产减值风险的影响。

3. 江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉讼案件

2020 年 8 月，公司全资子公司中南云锦（北京）房地产开发有限公司（简称“中南云锦”）向北京市第三中级人民法院起诉北京密云经济开发区总公司（简称“密云经开总公司”）、北京众智房地产开发有限公司（简称“北京众智”）、国邦京基（北京）房地产开发有限公司（简称“国邦京基”）合同纠纷，并已收到《受理案件通知书》【案号：(2020)京 03 民初 570 号】。

中南云锦诉请解除与密云经开总公司、北京众智和国邦京基签订的《合作协议书》，与北京众智签订的《资产转让协议》、《存量房买卖合同》，密云经开总公司、北京众智返还转让款 3.65 亿元及有关利息，密云经开总公司、国邦京基返还优化措施费用 3,000 万元及有关利息，密云经开总公司、北京众智和国邦京基赔偿中南云锦实际投入损失 4,455 万元及有关利息。并以以上合计 4.40 亿元为

基数支付逾期还款违约金。密云经开总公司、北京众智和国邦京基赔偿中南云锦怡水园项目价值损失 5,000 万元（暂估）。密云经开总公司对以上所有款项承担连带担保责任。密云经开总公司、北京众智和国邦京基承担本案诉讼费用、保全费用、保全担保费用、公证费用等有关费用。北京市第三中级人民法院已受理该案件，目前尚未开庭。

目前本案尚未开庭审理，本次诉讼事项对公司本期利润或期后利润的影响尚具有不确定性，最终实际影响需以法院判决为准。

除上述诉讼事项外，截至本募集说明书签署日，发行人及其控股子公司不存在其他尚未了结的或可预见的、对本次发行具有重大不利影响的或构成实质性障碍的、争议金额或处罚金额超过发行人最近一期经审计的净资产总额 1% 的重大诉讼或仲裁。

十、发行人受限制资产情况

截至 2020 年三季度末，发行人受限制资产共计 1,040.22 亿元，占发行人总资产的 30.54%，受限资产不包含已预售的存货。具体情况如下：

单位：亿元，%

| 项目 | 期末账面价值 | 占总受限资产比例 | 受限原因 |
|-----------|-----------------|---------------|-------------|
| 货币资金 | 87.28 | 8.39 | 保证金存款、质押借款等 |
| 存货 | 763.01 | 73.35 | 抵押借款、质押借款等 |
| 投资性房地产 | 43.34 | 4.17 | 抵押借款 |
| 固定资产 | 23.48 | 2.26 | 抵押借款 |
| 无形资产 | 0.23 | 0.02 | 质押借款 |
| 应收款项 | 7.42 | 0.71 | 保理借款、质押借款 |
| 长期应收款 | 115.46 | 11.10 | 抵押借款、质押借款 |
| 合计 | 1,040.22 | 100.00 | - |

截至 2020 年三季度末，发行人子公司股权质押等受限情形如下：

| 项目主体 | 股权出质 | | |
|---------------|-----------------|------------|--------------------------|
| | 出质人 | 出质股权数额（万元） | 质权人 |
| 丹阳中南房地产开发有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 1,921.57 | 中国华融资产管理股份有限公司上海自贸试验区分公司 |

| | | | |
|-------------------|------------------|-----------|--------------------------|
| 丹阳中南房地产开发有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 2,000.00 | 中国华融资产管理股份有限公司上海自贸试验区分公司 |
| 广西锦驰置业有限公司 | 海门中南世纪城开发有限公司 | 1,000.00 | 五矿国际信托有限公司 |
| 海门锦瑞置业有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 5,000.00 | 渤海银行股份有限公司南通分行 |
| 海门锦瑞置业有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 5,000.00 | 渤海银行股份有限公司南通分行 |
| 杭州锦府置业有限公司 | 杭州鹏元投资管理有限公司 | 1,000.00 | 百瑞信托有限责任公司 |
| 杭州锦昱置业有限公司 | 杭州茂惠企业管理顾问有限公司 | 10,000.00 | 中国民生银行股份有限公司杭州分行 |
| 合肥晟南置业有限公司 | 上海祺照置业有限公司 | 1,200.00 | 中诚信托有限责任公司 |
| 湖州锦驭置业有限公司 | 杭州浦顺投资管理有限公司 | 6,000.00 | 中国民生银行股份有限公司杭州分行 |
| 嘉兴锦域置业有限公司 | 上海玺庄置业有限公司 | 1,000.00 | 中建投信托股份有限公司 |
| 江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司 | 江苏中南建筑产业集团有限责任公司 | 3,432.00 | 江苏银行股份有限公司南京六合支行 |
| 揭阳吉辰房地产开发有限公司 | 汕头中南昱熙置业有限公司 | 1,000.00 | 广发银行股份有限公司汕头分行 |
| 聊城市东昌府区中南建设发展有限公司 | 江苏中南建筑产业集团有限责任公司 | 22,895.00 | 兴业银行股份有限公司聊城分行 |
| 梅州市中南辰熙房地产开发有限公司 | 深圳中南晏熙投资有限公司 | 1,000.00 | 万向信托股份公司 |
| 南宁景信置业有限公司 | 广西锦驰置业有限公司 | 400.00 | 万有（南宁）文化旅游有限公司 |
| 南通嘉博置业有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 2,000.00 | 渤海银行股份有限公司南通分行 |
| 南通锦旅置业有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 2,000.00 | 万向信托股份公司 |
| 南通锦旅置业有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 2,000.00 | 万向信托股份公司 |
| 南通鑫恒置业有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 61,200.00 | 平安信托有限公司 |
| 宁波杭州湾新区海闻置业有限公司 | 诸暨市璟立房地产有限公司 | 30,000.00 | 中国民生银行股份有限公司宁波分行 |
| 上海宙衢置业发展有限公司 | 南通臻优置业有限公司 | 500.00 | 上海赞绩文化传媒中心 |
| 威海德发房地产开发有限公司 | 烟台中南房地产开发有限公司 | 2,400.00 | 威海齐东民间资本管理有限公司 |
| 咸阳南洋置业有限公司 | 西安中南嘉丰置业有限公司 | 510.00 | 恒丰银行股份有限公司西安分行 |

| | | | |
|----------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 新津城南花源置业有限公司 | 海门中南世纪城开发有限公司 | 3,300.00 | 中国民生银行股份有限公司成都分行 |
| 徐州璟悦房地产开发有限公司 | 徐州中南世纪城房地产有限公司 | 1,400.00 | 中国民生银行股份有限公司徐州分行 |
| 徐州鹭和房地产开发有限公司 | 徐州祥悦房地产开发有限公司 | 2,000.00 | 江苏省国际信托有限责任公司 |
| 徐州鹭荣房地产开发有限公司 | 徐州兴悦房地产开发有限公司 | 7,000.00 | 紫金信托有限责任公司 |
| 云南锦林置业有限公司 | 云南盛荣房地产开发有限公司 | 1,000.00 | 广发银行股份有限公司昆明分行 |
| 张家港锦熙置地有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 2,921.70 | 上海如意宝投资管理有限公司 |
| 嘉世(广州)实业投资有限公司 | 中南德熙(广州)置业有限公司 | 42,500.00 | 佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司 |
| 合计 | | 223,580.27 | - |

截至 2020 年三季度末，发行人对子公司股权出质金额共 22.36 亿元，股权质押资金主要用于中南城建下属上市公司及其他产业公司正常生产经营活动。中南城建整体运营状况良好，不存在逾期未偿还贷款的情形，商业信誉良好，其质押的股份未出现过质权人实现质权的情形。

截至 2020 年三季度末，发行人合营联营企业股权质押等受限情形如下：

| 项目主体 | 股权出质 | | |
|-----------------|------------------|------------|------------------|
| | 出质人 | 出质股权数额（万元） | 质权人 |
| 慈溪市金桂置业有限公司 | 宁波东程置业有限公司 | 80.00 | 广发银行股份有限公司宁波分行 |
| 慈溪星坤置业有限公司 | 宁波中玥置业有限公司 | 13,200.00 | 万向信托股份公司 |
| 福州庆南唐茂房地产开发有限公司 | 厦门呈轩房地产开发有限公司 | 30,030.00 | 中信信托有限责任公司 |
| 杭州德通置业有限公司 | 杭州锦坤企业管理咨询咨询有限公司 | 40,000.00 | 浙商银行股份有限公司杭州分行 |
| 济南鸿义置业有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 39,600.00 | 平安信托有限责任公司 |
| 嘉兴市嘉南置业有限公司 | 嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司 | 3,500.00 | 中国民生银行股份有限公司杭州分行 |

| | | | |
|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
| 开封晖达中南置业有限公司 | 郑州锦泽房地产开发有限公司 | 400.00 | 国投泰康信托有限公司 |
| 连云港华玺房地产有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 1,300.00 | 万向信托股份公司 |
| 南京市启洲房地产开发有限公司 | 镇江中南新锦城房地产发展有限公司 | 1,000.00 | 百瑞信托有限责任公司 |
| 南通唐盛房地产有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 900.00 | 中铁信托有限责任公司 |
| 如东港达置业有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 2,450.00 | 中融国际信托有限公司 |
| 如东港瑞置业有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 1,374.45 | 中融国际信托有限公司 |
| 如皋锦瑞置业有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 8,000.00 | 中诚信托有限责任公司 |
| 太仓中南雅苑房地产开发有限公司 | 南通中南新世界中心开发有限公司 | 13,500.00 | 招商银行股份有限公司苏州分行 |
| 湘潭长厦锦城房地产开发有限公司 | 武汉绮凤集房地产开发有限公司 | 990.00 | 招商银行股份有限公司长沙分行 |
| 徐州锦川房地产开发有限公司 | 徐州中南世纪城房地产有限公司 | 26,691.00 | 中信银行股份有限公司徐州分行 |
| 许昌市昱恒房地产开发有限公司 | 郑州诚致置业有限公司 | 16,500.00 | 郑州银行股份有限公司 |
| 余姚荣耀置业有限公司 | 宁波中璟置业有限公司 | 980.00 | 中国民生银行股份有限公司宁波分行 |
| 合计 | | 200,495.45 | |

截至 2020 年三季度末，发行人对合联营企业出质金额共 20.05 亿元，股权质押资金主要用于发行人正常生产经营活动。发行人存在股权质押的合联营企业经营状况良好，不存在贷款展期或逾期未偿还贷款的情形。

十一、未履行完毕的不可撤销保函情况

截至 2020 年 9 月末，发行人未履行完毕的不可撤销保函共 56,326.26 万元，

主要为项目投标保函和项目履约保函。不可撤销保函明细如下：

单位：万元

| 受益人 | 保函开立银行 | 保函金额 | 保函起始日 | 保函到期日 |
|------------------|--------|-----------|------------|------------|
| 北京畅韬房地产开发有限公司 | 兴业银行 | 1,159.45 | 2020/7/15 | 2021/6/30 |
| 慈溪市新城河建设办公室 | 中信银行 | 10,000.00 | 2018/12/11 | 2021/12/11 |
| 雌溪县人力资源和社会保障局 | 海门中行 | 857.70 | 2020/3/11 | 2021/3/11 |
| 东台锦腾置业有限公司 | 兴业银行 | 1,320.50 | 2020/8/10 | 2021/7/20 |
| 阜南县劳动保障监察综合执法大队 | 海门中行 | 200.00 | 2020/8/12 | 2022/8/31 |
| 赣州润地置业有限公司 | 海门建行 | 4,243.24 | 2019/1/29 | 2021/1/30 |
| 广东芯聚能半导体有限公司 | 海门建行 | 516.44 | 2019/11/20 | 2020/10/31 |
| 杭州大江东产业集聚区公里管理所 | 江苏银行 | 5,000.00 | 2019/8/29 | 2020/12/31 |
| 杭州红狮实业有限公司 | 江苏银行 | 300.00 | 2020/9/2 | 2020/11/2 |
| 杭州红狮实业有限公司 | 江苏银行 | 100.00 | 2020/9/2 | 2020/11/2 |
| 和记黄埔地产（成都）有限公司 | 海门建行 | 1.09 | 2019/9/30 | 2021/6/30 |
| 淮安市淮安区域城投置业有限公司 | 兴业银行 | 600.00 | 2020/9/23 | 2020/11/15 |
| 联晶智能电子有限公司 | 海门建行 | 570.96 | 2019/11/20 | 2020/10/31 |
| 南充金科弘泰房地产开发有限公司 | 海门建行 | 810.50 | 2019/10/29 | 2021/3/25 |
| 南京盛香园房地产开发有限公司 | 海门建行 | 1,195.50 | 2019/1/17 | 2020/12/31 |
| 南京盛香园房地产开发有限公司 | 海门建行 | 4,581.40 | 2019/1/18 | 2020/12/31 |
| 南通市中央创新区建设投资有限公司 | 海门建行 | 4,668.00 | 2018/8/22 | 2021/7/30 |
| 仁寿县住房和城乡建设局 | 海门工行 | 757.00 | 2019/8/28 | 2021/2/1 |
| 商务部国际经济合作事务局 | 海门建行 | 80.00 | 2020/3/10 | 2020/10/15 |
| 商务部国际经济合作事务局 | 海门建行 | 80.00 | 2020/4/10 | 2020/11/5 |
| 商务部国际经济合作事务局 | 海门建行 | 80.00 | 2020/6/4 | 2020/12/15 |

| | | | | |
|-------------------|------|----------|------------|------------|
| 商务部国际经济合作事务局 | 江苏银行 | 80.00 | 2020/7/22 | 2021/2/16 |
| 上海宝展房地产开发有限公司 | 江苏银行 | 1,000.00 | 2020/7/22 | 2021/5/25 |
| 上海建工五建集团有限公司 | 海门建行 | 403.82 | 2020/8/25 | 2020/11/24 |
| 上海盛樟置业有限公司 | 海门建行 | 20.00 | 2020/8/25 | 2020/12/5 |
| 上海新田投资有限公司 | 海门建行 | 70.00 | 2020/6/11 | 2020/10/30 |
| 上海盈睿商业运营管理有限公司 | 海门建行 | 211.15 | 2020/8/25 | 2020/12/30 |
| 上海招虹置业有限公司 | 海门建行 | 10.00 | 2020/7/15 | 2020/12/28 |
| 上海招虹置业有限公司 | 海门建行 | 10.00 | 2020/7/15 | 2020/12/28 |
| 上海兆仁房地产 | 海门建行 | 50.00 | 2020/8/25 | 2020/12/31 |
| 台州星光耀房地产发展有限公司 | 海门建行 | 2,655.13 | 2018/9/12 | 2020/10/28 |
| 滕州市住房和城乡建设局 | 兴业银行 | 3,000.00 | 2020/3/17 | 2021/1/10 |
| 天津湖滨广场置业发展有限公司 | 海门建行 | 128.49 | 2020/9/12 | 2021/4/30 |
| 渭南市宝能置业有限公司 | 海门中行 | 327.96 | 2019/7/15 | 2022/3/1 |
| 温州泛华文化发展有限公司 | 海门建行 | 50.00 | 2020/9/2 | 2020/12/3 |
| 西安市劳动保障监察支队 | 海门工行 | 209.00 | 2019/11/12 | 2020/11/30 |
| 西安市劳动保障监察支队 | 海门工行 | 260.00 | 2020/6/10 | 2020/12/31 |
| 西安市劳动保障监察支队 | 海门工行 | 250.00 | 2020/6/10 | 2020/12/31 |
| 盐城市城南新区开发建设投资有限公司 | 海门中行 | 2,070.79 | 2019/7/19 | 2020/12/23 |
| 张马项目 A9 地块南区总承包工程 | 海门建行 | 729.53 | 2019/9/6 | 2020/12/3 |
| 郑州经开投资发展有限公司 | 海门建行 | 1,000.00 | 2020/8/27 | 2021/6/30 |
| 中国移动通信集团 | 海门建行 | 40.00 | 2020/8/25 | 2020/11/30 |
| 中交第三航务工程局有限公司 | 海门建行 | 760.00 | 2019/5/6 | 2020/12/31 |
| 中交第三航务工程局有限公司 | 海门建行 | 201.00 | 2020/9/27 | 2021/9/8 |

| | | | | |
|---------------|------|------------------|-----------|------------|
| 中交一公局第五工程有限公司 | 海门建行 | 5,450.46 | 2020/8/27 | 2021/12/31 |
| 淄博海叹号资产运营有限公司 | 海门建行 | 217.15 | 2020/4/10 | 2020/10/1 |
| 合计 | | 56,326.26 | - | - |

十二、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

(1) 2019 年股票期权激励计划预留授予基本情况

发行人于 2020 年 1 月 20 日召开第七届董事会第五十八次会议、第七届监事会第二十次会议，审议通过了《关于 2019 年股票期权激励计划授予预留期权的议案》，决议以 2020 年 1 月 20 日为授予日，向 89 名激励对象授予 20,889,400.00 份股票期权，行权价格为 9.83 元/股。

本次授予股票期权的有效期为 4 年，自股票期权授予之日起计算；本次授予股票期权的等待期自 2020 年 1 月 20 日始，根据第一、第二、第三个行权期的差异，相应期权的等待期结束日分别为 2021 年 1 月 19 日、2022 年 1 月 19 日和 2023 年 1 月 19 日。

本次授予股票期权的行权安排如下所示：

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

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

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

授予股票期权的各年度绩效考核目标为：（1）以 2017 年业绩为基础，2019 年净利润较 2017 年增长率不低于 560%；（2）以 2017 年业绩为基础，2020 年净利润较 2017 年增长率不低于 1060%；（3）以 2017 年业绩为基础，2021 年净

利润较 2017 年增长率不低于 1408%（净利润指扣除投资性房地产应用公允价值计量模式影响后的公司合并报表归属于上市公司股东的净利润，公司 2017 年度扣除投资性房地产应用公允价值计量模式影响后的公司合并报表归属上市公司股东的净利润为 6.03 亿元）。

激励对象每次申请股票期权解锁需要满足：

公司层面会对激励对象进行考核评价，在行权期内激励对象年度考核结果达标，则可 100%行使当期全部份额，若行权期内激励对象年度考核结果不达标，则无法行使当期份额。

（2）2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）基本情况

2020 年 3 月 3 日公司发布《2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）发行公告》，计划面向合格投资者公开发行不超过 17 亿元公司债券（疫情防控债），债券发行价格每张 100 元，分为两个品种：品种一期限为 4 年期，附第 2 年末投资者回售选择权和公司票面利率调整选择权；品种二期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和公司票面利率调整选择权。债券采取网下面向合格机构投资者询价配售的方式发行，发行时间 2020 年 3 月 5 日至 2020 年 3 月 6 日。截止目前，该期债券发行已全部结束，实际发行规模 17 亿元，其中品种一发行规模 8 亿元，票面利率 6.80%/年；品种二发行规模 9 亿元，票面利率 7.40%/年。

（3）面对 2020 年新冠病毒疫情的冲击，发行人将持续评估和积极应对其对发行人财务状况、经营成果等方面的影响

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2020 年 4 月 27 日，经发行人第七届董事会第六十二次会议审议，发行人 2020 年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以发行人分红派息股权登记日股份数为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.8 元（含税），不送股，不转增股本。

3、其他资产负债表日后事项说明

截至 2020 年 4 月 27 日，发行人不存在应披露的其他资产负债表日后事项。

第七节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经股东大会决议，发行人拟向深交所申请公开发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。本期债券为本次债券首期发行，发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

经公司第七届董事会第六十次会议审议通过，并经公司 2020 年第二次临时股东大会批准，本次债券募集资金将按照相关法规及监管部门要求将用于公司生产经营需要，归还存续公司债、金融机构借款、补充流动资金、项目投资等。募集资金的具体用途提请股东大会授权董事会及其授权人士根据公司的具体情况确定。

（一）募集资金用途

公司拟将本期债券募集资金 10 亿元全部用于偿还到期或回售的公司债券。该资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构，改善资金状况。

本期债券的发行总额不超过 10 亿元，初步计划拟用于偿还到期或回售公司债券，拟偿还的到期或回售公司债券计划在下述范围内确定：

本期债券拟偿还到期/回售公司债券及支付利息的公司债券清单

单位：亿元、%、年

| 债券简称 | 起息日期 | 期限 | 票面利率 | 发行规模 | 到期/回售规模 | 债务余额 | 拟使用募集资金金额 | 行权日期/付息日期 |
|----------|------------|-----|------|------|-----------|------|-----------|------------|
| 17 中南 01 | 2017/12/14 | 3+2 | 7.5 | 10 | 9.99 | 0.01 | 9.99 | 2020/12/14 |
| 16 中南 01 | 2016/1/22 | 3+2 | 7.8 | 10 | 9.643156 | - | 0.01 | 2021/1/22 |
| 合计 | | | | 20 | 21.329528 | 0.01 | 10.00 | - |

注 1：截至本募集说明书签署日，“17 中南 01”债券持有人已完成回售登

记，合计回售 9,990,000 张，回售本金 99,900 万元。

注 2：截至本募集说明书签署日，“16 中南 01”债券持有人已完成到期清算。

对于行权回售、到期时间早于本期债券发行时间的债券，本公司将自筹资金偿还到期或回售债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

本公司承诺，本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地。

在不影响募集资金正常使用的前提下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，单次补流时间不超过 12 个月，相关债券回售到期时再用于相关债券偿付。

本期债券募集资金偿还有息债务（公司债券）后，将可能引起发行人有息债务结构的变化。假设发行人的有息债务结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券募集资金用款 10 亿元偿还到期或回售的公司债券；
- 3、假设偿还借款在 2020 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本次募集资金偿到期或回售的公司债券后，发行人有息债务结构如下表：

单位：亿元，%

| 债务类型 | 偿还前 | | 偿还后 | |
|------|--------|-------|--------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 168.04 | 20.80 | 168.04 | 20.80 |

| | | | | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 长期借款 | 345.82 | 42.81 | 345.82 | 42.81 |
| 一年内到期的非流动负债 | 91.58 | 11.34 | 81.58 | 11.34 |
| 应付债券 | 202.39 | 25.05 | 212.39 | 25.05 |
| 合计 | 807.83 | 100.00 | 811.47 | 100.00 |

本期债券募集资金偿还到期或回售的公司债券后，发行人的债务类型仍较为分散。金融机构借款与应付债券占总息债务的比例相当，匹配较为合理。

因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。

（二）募集资金专项账户管理

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本期债券发行前设立专项账户用以募集资金监管、偿债保障金存储及使用等。

① 开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

② 募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

A：资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人日常经营所产生的现金流。

B：提取时间、频率及金额

发行人应在本期债券每次付息日前及时足额将应付的利息资金全额划付至偿债保障金专项账户。在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）前，将应偿付或者可能偿付的债券本息及时足额存入偿债保障金专户。

③募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

A: 发行人指定部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

B: 发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

④监督安排

A: 债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

B: 本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

⑤信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

（三）募集资金使用的承诺

本公司承诺将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，且保证资金不进入证券、期货市场等国家规定禁入领域，不用于购置土地。

（四）募集资金用途变更程序安排

若发行人在债券存续期间变更偿还借款明细或在归还借款总规模不变的情况下调整每笔贷款归还的具体金额，发行人将根据本期债券发行股东大会决议的授权，由董事长签字确认并披露临时公告。若发行人在债券存续期间将归还借款规模部分调整为其他种类用途（补充流动资金、项目建设等），发行人将根据本期债券发行股东大会决议的授权，由董事长签字确认，并按照《债券持有人会议

规则》相关规定召开债券持有人会议，由债券持有人会议针对变更本期债券募集说明书中约定的资金用途进行审议并作出是否同意变更的决议，并向相关监管机构履行相关的备案程序。

三、发行人已发行债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行公司债券情况如下：

单位：亿元

| 债券名称 | 类别 | 发行方式 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 未兑付余额 | 票面利率 |
|-----------|-------|------|------------|----------|--------------|--------------|-------|
| 15 中南 01 | 私募债 | 私募 | 2015-08-25 | 3(2+1) | 25 | - | 7.80% |
| 15 中南 02 | 私募债 | 私募 | 2015-10-20 | 5(3+1+1) | 15 | - | 7.80% |
| 15 中南 03 | 私募债 | 私募 | 2015-12-10 | 5(3+2) | 15 | - | 7.80% |
| 16 中南 01 | 一般公司债 | 公募 | 2016-01-21 | 5(3+2) | 10 | 9.64 | 7.80% |
| 16 中建 01 | 私募债 | 私募 | 2016-04-26 | 3(1+1+1) | 15 | - | 7.50% |
| 16 中南 02 | 一般公司债 | 公募 | 2016-07-26 | 5(3+1+1) | 12 | 11.34 | 7.30% |
| 16 中南 03 | 私募债 | 私募 | 2016-09-28 | 5(3+2) | 7 | - | 6.50% |
| 16 中筑 01 | 一般公司债 | 公募 | 2016-11-04 | 5(3+2) | 10 | 10 | 7.80% |
| 17 中南 01 | 一般公司债 | 公募 | 2017-12-13 | 5(3+2) | 10 | 0.01 | 7.50% |
| 17 中南 02 | 一般公司债 | 公募 | 2017-12-27 | 4(2+2) | 5 | 2.89 | 7.60% |
| 18 中南 01 | 私募债 | 私募 | 2018-12-03 | 3(1+1+1) | 20 | - | 7.99% |
| 19 中南 02 | 私募债 | 私募 | 2019-06-27 | 4(2+2) | 11.8 | 11.8 | 7.80% |
| 19 中南 03 | 一般公司债 | 公募 | 2019-11-20 | 4(2+2) | 10 | 10 | 7.60% |
| 20 中南 01 | 一般公司债 | 公募 | 2020-03-04 | 4(2+2) | 8 | 8 | 6.80% |
| 20 中南 02 | 一般公司债 | 公募 | 2020-03-04 | 5(3+2) | 9 | 9 | 7.40% |
| 合计 | - | - | - | - | 182.8 | 72.68 | |

上述已发行债券募集资金均由专户管，不存在募集资金用于理财产品、借与他人、募集资金置换、募集资金混同等违法违规行为。上述已发行债券募集资金使用与募集说明书约定用途完全一致。截至募集说明书签署日，发行人不存在对

公司债券或其他债务融资工具违约或延期支付本息的情况。

第八节 债券持有人会议

一、总则

第一条为规范江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人合法权益，保证会议程序及决议内容的合法有效性，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的规定，并结合江苏中南建设集团股份有限公司实际情况，特制订《江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议规则》。

第二条债券持有人会议由全体债券持有人组成，本期债券分期发行的，债券持有人会议在当期全体债券持有人范围内以各期为单位分别独立召开。债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对债券持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。无论是一次性发行还是分期发行，针对发行要素完全相同的债券召开的债券持有人会议以下简称“债券持有人会议”。

出席债券持有人会议的还可包括：债券受托管理人的董事、监事及其高级管理人员；发行人聘请的会计师事务所会计师、律师事务所律师及法规另有规定或会议主持人同意的其他人员。

第三条债券持有人会议规则自生效之日起，即成为规范债券持有人会议的具有约束力的文件。

第四条债券持有人会议规则中使用的已在《江苏中南建设集团股份有限公司与中山证券有限责任公司关于江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）之债券受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

二、债券持有人会议的职权

第五条 债券持有人会议依照《公司法》、《管理办法》和《江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》行使以下权利：

（一）就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中的担保条款；

（二）在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；债券持有人委托受托管理人代为启动司法审判程序或参与其他法律程序的，由此产生的法律风险和收益均由债券持有人承担和享有。采取相关的费用（包括但不限于召开债券持有人会议所花费的费用、诉讼费用、保全费用、担保费用、申请破产费用等合理费用），由发行人承担，发行人拒绝或不能全部或部分承担该费用时，由债券持有人按照其持有本期债券比例先行承担，然后向甲方追偿。受托管理人因履行受托管理职责产生的各项费用从执行款项中优先受偿；

（三）决定发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

（四）决定变更债券受托管理人或受托管理协议主要内容；

（五）应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更担保人或者担保方式；

（六）法律、行政法规、部门规章和自律管理文件等规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议召开的情形

第六条 在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（一）拟变更债券募集说明书的重要约定；

- （二）拟修改债券持有人会议规则；
- （三）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- （四）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- （五）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- （六）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- （七）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- （八）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- （九）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- （十）募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- （十一）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

第七条 在本期债券存续期内，若因发行人股权激励计划发生回购注销部分限制性股票导致减资，可不召开债券持有人会议。

四、债券持有人会议的召集

第八条 债券持有人会议的召集规定如下：

- （一）发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人

书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起十五个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

（二）债券受托管理人得知或者应当得知债券持有人会议规则第六条规定的事项之日起 5 个交易日内，未发出召开债券持有人会议通知的，发行人、单独和/或合并持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，召开债券持有人会议的通知可以公告方式发出。由单独和/或合并持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人自行召集债券持有人会议的，在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，自行召集债券持有人会议的会议召集人持有本期债券的比例不得低于本期债券总额百分之十。

（三）债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为债券持有人会议召集人。

单独持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。

合并持有本期债券总额百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

（四）受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开债券持有人会议的公告，及时组织、召开债券持有人会议。会议公告的内容按照法律法规、监管

规则等规定执行。

（五）提交债券持有人会议审议的议案内容应符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

（六）债券持有人会议的债权登记日为会议召开日前 1 个交易日，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权参加该次债券持有人会议并享有表决权的债券持有人。

（七）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

五、债券持有人会议的通知

第九条 债券持有人会议规则规定的债券持有人会议通知程序如下：

（一）受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

（二）公告内容包括但不限于以下事项：

- 1、债券发行情况；
- 2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；
- 5、会议拟审议议案；
- 6、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- 7、债权登记日：应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；
- 8、委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（三）会议召集人可就召开持有人会议的公告发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日期的至少 2 个交易日前发出。

（四）债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和债券持有人会议规则的有关规定。

（五）债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据债券持有人会议规则第五条和第六条的规定决定，未担任该次债券持有人会议召集人的发行人、债券受托管理人、单独和/或合并持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人可以在债券持有人会议通知发出前向召集人书面建议拟审议事项。

（六）债券持有人会议召开前有临时提案提出的，应于召开日期的至少 5 个交易日前提出；会议召集人应当在召开日期的至少 2 个交易日前发出债券持有人

会议补充通知，披露提出临时提案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和新增提案的内容。债券持有人会议通知发出后，无正当理由不得延期或取消，会议通知中列明的提案亦不得取消，一旦出现延期或取消的情形，会议召集人应当在原定召开日期的至少 2 日前发布通知，说明延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，会议召集人应当在通知中公布延期后的召开日期。

（七）债券持有人会议采用现场形式的，会议应在发行人住所地或债券受托管理人住所地召开，召开地应设置会场以现场会议形式召开并采取记名投票方式进行表决；债券持有人会议采用非现场形式的，会议应通过视频、电话会议等通讯方式或网络投票的方式召开。会议以视频、电话会议等通讯方式召开的，将采取传真投票方式进行表决。会议以网络投票方式召开的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

六、债券持有人会议的召开与表决

第十条 关于债券持有人会议召开与表决的规定如下：

（一）债券受托管理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

（二）发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（三）持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（四）债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权。募集

说明书等另有约定的，从其约定。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务继承方的，应当回避表决。

（五）债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。募集说明书另有约定的，从其约定。

（六）债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

前款所称债券持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

（七）持有人会议应当有书面会议记录。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

（八）召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的议题和表决结果。

（九）债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（十）受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应

当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

七、法律适用和争议解决

第十一条 债券持有人会议规则及其解释适用中国法律（不包括港澳台地区）。

第十二条 因债券持有人会议规则引起的或与债券持有人会议规则有关的任何争议，各方应首先通过友好协商方式解决。双方协商不成的，该争议应提交受托管理人所在地法院诉讼解决。

八、债券持有人会议决议的适用性

第十三条 债券持有人会议决议自通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，决议中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。除非另有明确约定，债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。债券持有人会议做出决议后，债券受托管理人以公告形式通知债券持有人，并监督相关各方严格执行会议决议。

九、附则

第十四条 债券持有人会议规则自本期债券《募集说明书》公告之日起实施。

第十五条 债券持有人会议规则与《公司法》、《证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规不一致时，按相关法律法规执行。

第十六条 债券持有人会议规则进行修改时，由召集人提出修订方案，提请债券持有人会议审议批准。

第十七条 债券持有人会议规则由债券受托管理人负责解释。

第九节 债券受托管理人

一、债券受托管理人

根据发行人与中山证券于 2020 年 3 月 20 日签署的《江苏中南建设集团股份有限公司与中山证券有限责任公司关于江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）之债券受托管理协议》，中山证券受聘担任本期债券的受托管理人。

中山证券是经中国证监会批准的综合类证券公司，专业从事债券发行、资产管理、保荐上市、并购重组、经纪等业务。作为本期债券发行的主承销商和债券受托管理人，综合类证券公司与发行人不存在其他利害关系。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

名称：中山证券有限责任公司

法定代表人：吴小静

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

办公地址：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

联系电话：0755-82520746

传真：0755-86208713

联系人：彭雯

二、《债券受托管理协议》主要内容

（一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中山证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人及其履行信息披露职责的有关人员应当保证发行人甲方及时、公平地披露信息，确保所披露的信息或者提交的文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带法律责任；无法保证或者对此存在异议的，应当在相关信息披露文件中单独发表意见并陈述理由。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （4）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （5）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （6）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （7）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产的百分之十的重大损失；
- （8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

(9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

(10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变更或重大变化；

(11) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，或者发生变更；

(12) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

(13) 发行人发生可能导致不符合债券上市/挂牌条件的重大变化；

(14) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(15) 发行人不能按期支付本息；

(16) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(17) 发行人提出债务重组方案的；

(18) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(19) 发生其他对债券持有人权益或对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(20) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、深交所要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行双方约定的其他偿债保障措施，并应配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。采取措施相关的费用（包括但不限于召开债券持有人会议所花费的费用、诉讼费用、保全费用、担保费用、申请破产费用等合理费用）由甲方承担，甲方拒绝或不能全部或部分承担该费用时，由债券持有人按照其持有本次债券比例先行承担，然后向甲方追偿。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

9、发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、发行人应当根据债券受托管理协议的约定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

12、遇债券持有人会议重新选聘新任受托管理人时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人及时完成受托管理工作及档案移交等有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

13、发行人应当指定专人负责处理与本次债券相关的事务。

14、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

15、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

(1) 制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

(2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

(4) 依照法律法规及监管准则的规定需要对甲方进行现场或非现场的信用风险排查工作的，甲方应当积极配合受托管理人开展相关工作。

(5) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

(6) 法律、行政法规、部门规章、深交所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

(三) 受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护持有人合法权益。

2、乙方应当持续关注 and 调查了解甲方和增信机构（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性和偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就本协议约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议；

(2) 受托管理人可根据发行人和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、担保物状况（如有）、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况不定期查

阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿，且受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，专项账户中募集资金的存储与划转情况：

（3）调取发行人、增信机构银行征信记录；

（4）对发行人和增信机构进行现场检查；

（5）约见发行人或者增信机构进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人可以不定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并至少在每年 6 月 30 日前披露上一年度的年度受托管理事务报告。

5、受托管理人不定期对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具并披露受托管理事务报告。

6、出现本协议约定情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并及时出具和披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施等。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存

与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，可以根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求发行人追加担保，并督促发行人履行本协议约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

10、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、受托管理人应当制定专人辅导、督促和检查甲方的信息披露情况。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

(3) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件、深交所其他规定约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、受托管理人有权依据债券受托管理协议的规定获得受托管理报酬，但本次债券存续期内，受托管理人放弃行使该权利，不收取受托管理报酬。

19、受托管理人应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

(1) 建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

(2) 对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

(3) 发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，并调整发行人信用风险分类。依据监管规定或确有必要的，积极开展现场或非现场信用风险排查，并根据排查结果进行风险预警；

(4) 按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

(5) 协调、督促发行人、增信机构等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

(6) 根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

(7) 法律、行政法规、部门规章、深交所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

20、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人

名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

21、法律、行政法规、部门规章、深交所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当至少在每年六月三十日前披露上一年度的受托管理事务报告。年度受托管理事务报告，应当至少包括受托管理人履行职责情况、发行人的经营与财务状况、债券募集资金使用的核查情况、发行人偿债能力分析、增信措施的有效性分析、债券本息偿付情况、债券持有人会议召开的情况、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

3、发行人出现第 3.4 条等影响偿债能力的重大事项、预计或者已经不能偿还债券本息等对债券持有人权益有重大影响的事件的，受托管理人应当及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的情况、产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

当募集资金实际使用用途与募集说明书约定的用途、使用计划及其他约定发生变化时，受托管理人应当及时披露《受托管理事务临时报告》，说明事项起因、影响以及受托管理人已采取或拟采取的应对措施等。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时，对可能存在的利益冲突情形，包括但不限于发行人与受托管理人、受托管理员工以及受托管理人其他关联方之间因各个主体之全部利益或部分利益不一致而可能导致的利益冲突情形，受托管理人应当建立相关风险防范、解决机制，包括但不限于：

（1）受托管理人建立信息隔离墙、利益冲突内部管理机制，对本次债券存续期可能产生的相关利益冲突进行识别、评估和管理；

（2）受托管理人应根据法律法规、自律规则的规定、受托管理业务内部操

作制度以及债券受托管理协议的约定，按照客户利益优先及平等对待客户原则明确利益冲突解决机制。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人、受托管理人双方违反利益冲突防范机制的，应当依法承担相应的责任。

（六）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行债券受托管理协议约定的受托管理人职责，严重影响债券持有人合法权益的；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务，债券受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向相关监管部门报告。

3、受托管理人在债券受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起终止。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

(2) 发行人签署和履行债券受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

(1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

(3) 受托管理人签署和履行债券受托管理协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(八) 不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署债券受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致债券受托管理协议的目标无法实现，则债券受托管理协议提前终止。

(九) 违约责任

1、债券受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及债券受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

2、若受托管理人根据受托管理协议并按照相关法律法规之要求，为本次债

券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。

3、若因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为，违反《债券受托管理协议》规定或相关法律、法规和规则或募集说明书的规定，而导致发行人遭受损失、责任和费用，债券受托管理人应对发行人因此产生的责任、损失和费用（包括但不限于进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用）提供充分、有效和及时的赔偿，并使发行人免受损失和损害。

4、本次债券存续期内，若受托管理人未按债券受托管理协议履行其职责，拒不履行、故意迟延履行受托管理协议约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）、债券受托管理协议的约定承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式。但非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照受托管理协议约定履职的除外。

5、发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金，若发行人不能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，发行人按照本次债券募集说明书的约定向债券持有人支付逾期利息。

6、当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。受托管理人将依据本协议在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果受托管理人未按本协议履行其职责，债券持有人有权追究受托管理人的违约责任。

7、甲方的信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，乙方应及时通

过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并根据债券持有人的委托勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

8、受托管理人在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

（十）法律适用和争议解决

1、债券受托管理协议适用于中国法律并依其解释（不包括港澳台地区）。

2、债券受托管理协议项下所产生的或与债券受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，该争议应提交受托管理人所在地法院诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使债券受托管理协议项下的其他权利，并应履行债券受托管理协议项下的其他义务。

（十一）协议的生效、变更及终止

1、债券受托管理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，债券受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。债券受托管理协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为债券受托管理协议之不可分割的组成部分，与债券受托管理协议具有同等效力。

3、发生下列情形之一的，债券受托管理协议即告终止：

- (1) 发行人履行完毕与本次债券有关的全部支付义务；
- (2) 变更受托管理人，且债券持有人会议已作出变更受托管理人决议的；
- (3) 本次债券发行未能完成的；
- (4) 协议履行中发生不可抗力致使一方不能履行协议或使协议的履行已无必要，双方均可提出终止协议，但需提前书面通知另一方。

债券受托管理协议终止的，受托管理人已收取的费用不予退还。

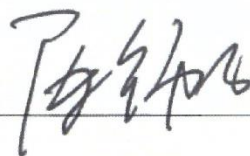
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

(本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人声明》之签章页)

法定代表人：



陈锦石

江苏中南建设集团股份有限公司

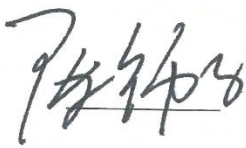


二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

（本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

发行人全体董事签字：



陈锦石

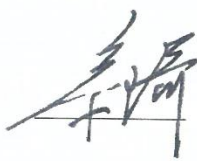
江苏中南建设集团股份有限公司

2024年3月12日



(本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

发行人全体董事签字：



辛琦

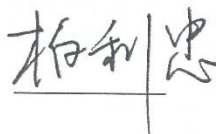
江苏中南建设集团股份有限公司



2021年3月12日

（本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

发行人全体董事签字：



柏利忠

江苏中南建设集团股份有限公司



2021年3月12日

（本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

发行人全体董事签字：

姚可

姚可

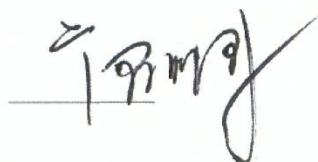


江苏中南建设集团股份有限公司

2021年3月12日

（本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

发行人全体董事签字：



唐晓东

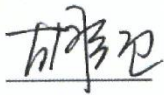


江苏中南建设集团股份有限公司

2021年3月12日

(本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

发行人全体董事签字：



胡红卫



江苏中南建设集团股份有限公司

2024年3月12日

(本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

发行人全体董事签字：

陈昱含

陈昱含

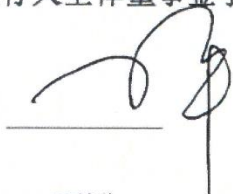
江苏中南建设集团股份有限公司



2021年3月12日

（本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

发行人全体董事签字：



石军

江苏中南建设集团股份有限公司



(本页无正文,为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

发行人全体董事签字:



黄峰

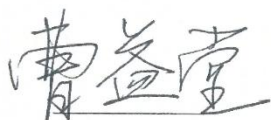
江苏中南建设集团股份有限公司

2021年3月12日



(本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

发行人全体董事签字：



曹益堂

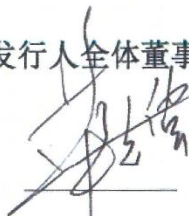
江苏中南建设集团股份有限公司

2021年3月12日



（本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）。

发行人全体董事签字：



华志伟

江苏中南建设集团股份有限公司



2021年7月12日

(本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

发行人全体监事签字：



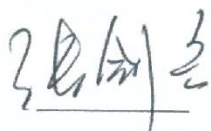
钱军

江苏中南建设集团股份有限公司



(本页无正文,为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

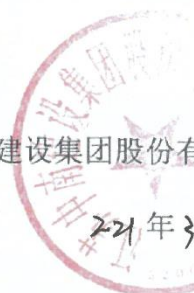
发行人全体监事签字:



张剑兵

江苏中南建设集团股份有限公司

2021年3月12日



(本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

发行人全体监事签字：

赵桂香

赵桂香

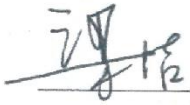
江苏中南建设集团股份有限公司

2021年3月12日



(本页无正文，为江苏中南建设集团股份有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

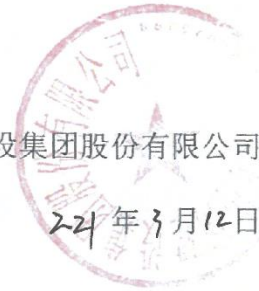
发行人全体非董事高级管理人员签字：



梁洁

江苏中南建设集团股份有限公司

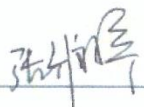
2021年3月12日



牵头主承销商声明

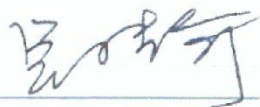
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签名）：



张雅婷

法定代表人（签名）：



吴小静

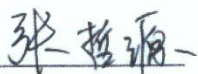


2021 年 3 月 12 日

联席主承销商声明


本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



张哲源

法定代表人：



李峰



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：

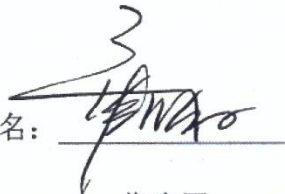


王毅



蒋文俊

律师事务所负责人签名：



华晓军

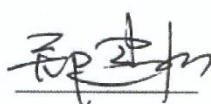


2021年3月12日

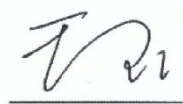
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：



郑建利



曹阳



王娟

会计师事务所负责人：



李惠琦

致同会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年3月12日

信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员签名： 吕春阳
【吕春阳】

张沙沙
【张沙沙】

评级机构负责人/被授权人签名： 杨文捷
【杨文捷】

东方金诚国际信用评估有限公司



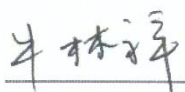
信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

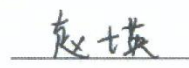
签字资信评级人员（签字）：



马映雪



牛林祥



赵士英

资信评级机构负责人（签字）：



吕柏乐



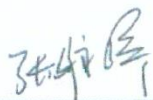
受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要、受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

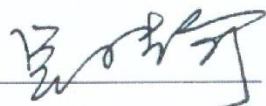
本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签名）：



张雅婷

法定代表人或授权代表（签名）：



吴小静



2021年3月12日

第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

一、发行人 2017 年审计报告、发行人 2018 年审计报告、发行人 2019 年审计报告和发行人 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表；

二、主承销商出具的核查意见；

三、北京市君合律师事务所出具的法律意见书；

四、东方金诚国际信用评估有限公司及大公国际资信评估有限公司为本次发行公司债券出具的资信评级报告；

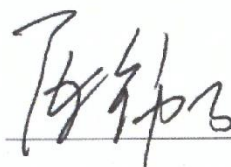
五、《债券受托管理协议》；

六、《债券持有人会议规则》；

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（www.szse.cn）查阅本募集说明书及摘要。

(本页无正文，为《江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》之尾页)

公司法定代表人：



陈锦石

江苏中南建设集团股份有限公司



2021年3月12日