

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） 募集说明书摘要

牵头主承销商/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

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。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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对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<sup>1</sup>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

---

<sup>1</sup>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

现质权而变化，甚至引发控股股东、实际控制人变动的风险。

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 .....                        | 14         |
| <b>第一节 发行概况.....</b>            | <b>24</b>  |
| 一、发行概况.....                     | 24         |
| 二、本期债券发行及上市安排.....              | 24         |
| 三、本期债券发行的有关机构.....              | 30         |
| 四、认购人承诺.....                    | 33         |
| 五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....    | 33         |
| <b>第二节 发行人及本期债券的资信状况.....</b>   | <b>35</b>  |
| 一、信用评级.....                     | 35         |
| 二、发行人主要资信情况.....                | 38         |
| <b>第三节 发行人基本情况.....</b>         | <b>41</b>  |
| 一、发行人概况.....                    | 41         |
| 二、发行人的股东情况.....                 | 46         |
| 三、发行人控股股东和实际控制人基本情况.....        | 47         |
| 四、发行人组织结构、治理结构和管理机构及下属公司情况..... | 50         |
| 五、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....        | 93         |
| 六、发行人主要业务基本情况.....              | 98         |
| <b>第四节 财务会计信息.....</b>          | <b>129</b> |
| 一、最近三年及一期的财务报表.....             | 130        |
| 二、合并报表范围.....                   | 137        |
| 三、最近三年及一期的财务指标及非经常性损益情况.....    | 153        |
| 四、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....    | 156        |
| <b>第五节 募集资金运用.....</b>          | <b>157</b> |
| 一、本期债券募集资金规模 .....              | 157        |
| 二、本期债券募集资金运用计划 .....            | 157        |
| 三、发行人已发行债券募集资金使用情况 .....        | 161        |
| <b>第六节 备查文件.....</b>            | <b>162</b> |



## 释义

在募集说明书中，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潢有限公司，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   | 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          |
| 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，发行人之参股公司    |
| 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，发行人之参股公司      |
| 泰安中南世纪城  | 指 | 泰安中南投资置业有限公司，发行人之关联方     |
| 锦尚名苑     | 指 | 海门中南房地产开发有限公司，发行人之关联方    |
| 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，发行人之关联方      |
| 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<br>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  |
| 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   |

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 8 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<br>(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<br>(2021 年 3 月 16 日) | 网下询价（簿记）<br>确定票面利率                              |
| T 日<br>(2021 年 3 月 17 日)   | 公告最终票面利率<br>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<br>(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                  |

#### （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、谷建伟  |

#### 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 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         |
| <b>总计</b> | <b>17,024,500.00</b> | <b>3,820,700.00</b> | <b>13,203,800.00</b> |

## （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）截至本募集说明书摘要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 | -     | -    | -         | -         | -    |

截至本募集说明书摘要签署日，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。

## 第三节 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、成立日期：1998 年 7 月 28 日
- 6、注册资本：人民币 370,978.8797 万元
- 7、实缴资本：人民币 370,978.8797 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          |
| <b>合计</b> | <b>17,053.00</b> | <b>100.00</b> |

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         |
| <b>合计</b>  | <b>27,053.00</b> | <b>100.00</b> |

## （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         |
| <b>合计</b> | <b>30,053.00</b> | <b>100.00</b> |

### 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         |
| <b>合计</b> | <b>77,855.95</b> | <b>100.00</b> |

#### 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         |
| <b>合计</b> | <b>116,783.92</b> | <b>100.00</b> |

#### 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         |
| <b>合计</b> | <b>148,391.55</b> | <b>100.00</b> |

#### 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         |
| <b>合计</b> | <b>370,978.88</b> | <b>100.00</b> |

#### 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         |
| <b>合计</b> | <b>370,978.88</b> | <b>100.00</b> |

#### 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

截至 2020 年 9 月 30 日，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 | 1,435.03   | 0.38       |
| 无限售条件的流通股 | 377,664.89 | 99.62      |
| 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（%）         |
|---------------------|-------------------|---------------|
| <b>一、有限售条件股份</b>    | 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          | -                 | -             |
| <b>二、无限售条件流通股股份</b> | 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                | -                 | -             |
| <b>三、合计</b>         | <b>379,099.92</b> | <b>100.00</b> |

### （二）发行人前十大股东持股情况

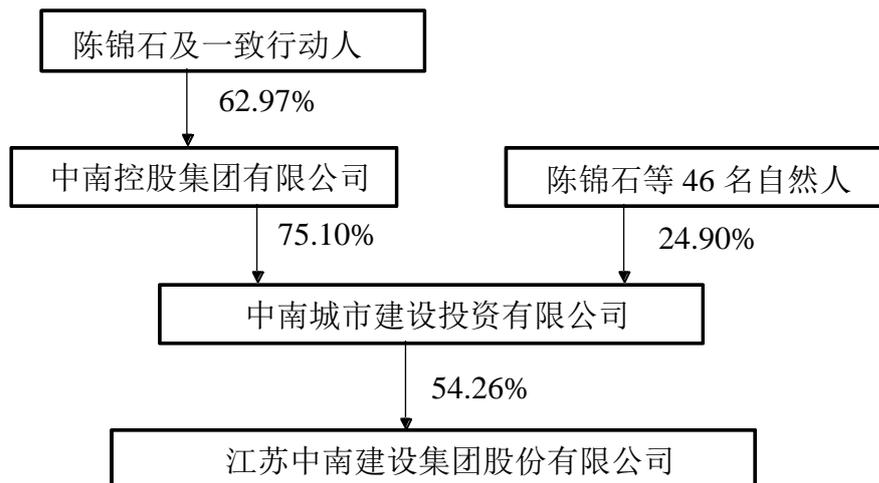
截至 2020 年三季度末，发行人前十名股东情况如下：

| 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。

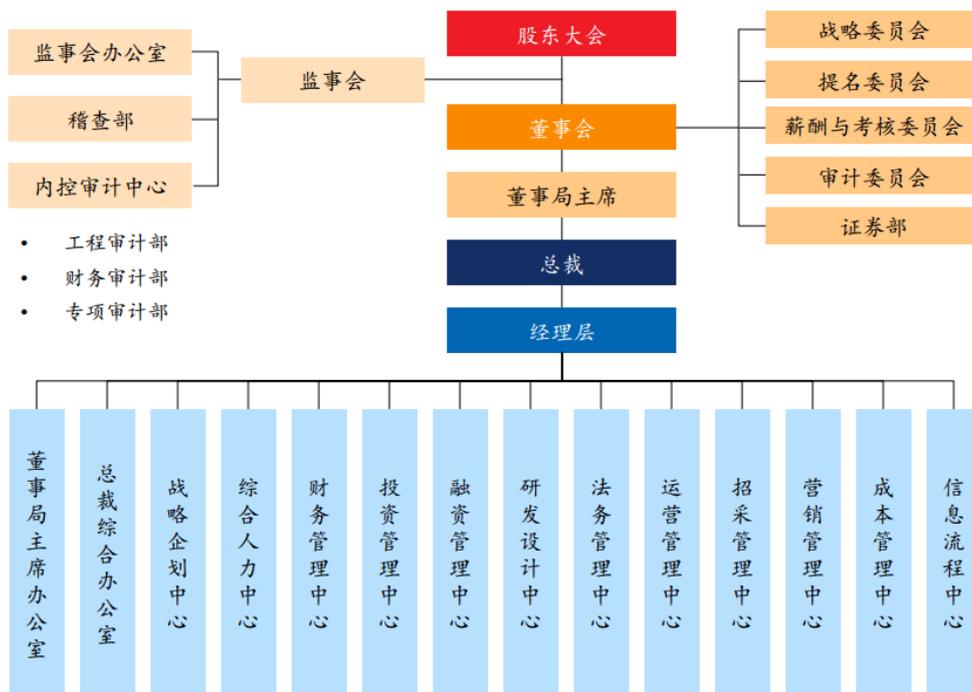
发行人自设立以来，未发生实际控制人变化的情形。自设立以来的重大资产重组情况请参见募集说明书第五节、一、发行人概况。最近三年及一期，发行人未发生重大资产重组。

## 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。

截至本募集说明书摘要签署日，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 12 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 |

| 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      |            |
| 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       |
| 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       |

| 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      |            |
| 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       |
| 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       |

| 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      |            |
| 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       |
| 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；<br>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；<br>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；<br>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       |

| 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      |            |
| 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       |
| 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 | 温州中葶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 | 宁波中璋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 | 宁波中琨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       |

| 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      |      |
| 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 |
| 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 |

| 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      |            |
| 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       |
| 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       |

| 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      |            |
| 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 | 上海锦鲲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       |
| 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       |

| 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      |            |
| 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       |
| 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       |

| 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      |            |
| 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       |
| 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 | 上海筑信房地产经纪有限公司    | 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       |

| 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      |      |
| 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 |
| 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 |

| 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      |      |
| 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 |
| 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 |

| 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      |      |
| 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 |
| 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 |

| 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      |      |
| 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 |
| 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 |

| 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      |            |
| 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       |
| 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       |

| 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      |            |
| 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       |
| 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       |

| 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      |      |
| 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 |
| 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 |

| 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      |            |
| 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       |
| 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       |

| 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      |            |
| 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       |
| 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       |

| 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      |      |
| 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 | 淮北中濉建设发展有限公司                         | 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 |
| 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 |

| 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      |      |
| 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              | 江苏省宁波市   | 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 |
| 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 |

| 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      |      |
| 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）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） |

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 | 23,411,195.67 | 22,798,991.71 | 612,203.95 | 1,262,259.73 | 51,344.13  |
| 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 |

|                      |
|----------------------|
| 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 | 王彬  |
| 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  | 19,600.00 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<br>(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             | 36.00%     | 40,000.00 | 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     | 80.00%     | 1,000.00 | 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 | 苏州亘茂置业有限公司      | 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<br>赁。                  |                     |
| 145 | 烟台锦辰房地产开发<br>有限公司           | 16,039.80 | 51.00% | 房地产开<br>发、销售               | 根据股权协议，与<br>合作方共同控制 |
| 146 | 盐城市金碧房地产<br>开发有限公司          | 2,000.00  | 33.00% | 房地产开<br>发、经营               | -                   |
| 147 | 余姚荣恒置业有限<br>公司              | 2,000.00  | 49.00% | 房地产开<br>发、销售               | -                   |
| 148 | 余姚荣耀置业有限<br>公司              | 2,000.00  | 49.00% | 房地产开<br>发、销售               | -                   |
| 149 | 余姚中珉置业有限<br>公司              | 2,000.00  | 25.00% | 房地产开<br>发、销售               | -                   |
| 150 | 云南嘉逊房地产开<br>发有限公司           | 37,736.00 | 22.50% | 房地产开<br>发、销售               | -                   |
| 151 | 张家港当代青禾置<br>业有限公司           | 5,000.00  | 33.68% | 房地产开<br>发、销售               | -                   |
| 152 | 张家港锦裕置地有<br>限公司             | 5,882.35  | 51.00% | 房地产开<br>发、销售               | 根据股权协议，与<br>合作方共同控制 |
| 153 | 张家港全塘置业有<br>限公司             | 6,000.00  | 33.00% | 房地产开<br>发经营                | -                   |
| 154 | 浙江宁旅文化产业<br>发展有限公司          | 10,000.00 | 47.00% | 文化旅游<br>项目开<br>发、策<br>划、管理 | -                   |
| 155 | 镇江恒润房地产开<br>发有限公司           | 10,500.00 | 13.00% | 房地产开<br>发经营                | -                   |
| 156 | 镇江虹孚置业有限<br>公司              | 3,000.00  | 50.00% | 房地产开<br>发、销售               | -                   |
| 157 | 镇江颐发房地产开<br>发有限公司           | 5,000.00  | 33.00% | 房地产开<br>发、销售               | -                   |
| 158 | 镇江颐润中南置业<br>公司              | 4,000.00  | 50.00% | 房地产开<br>发、销售               | -                   |
| 159 | 郑州锦冠博澳房地<br>产开发有限公司         | 10,000.00 | 60.00% | 房地产开<br>发、销售               | 根据股权协议，与<br>合作方共同控制 |
| 160 | 智聚装配式绿色建<br>筑创新中心南通有<br>限公司 | 1,000.00  | 22.50% | 装配式建<br>筑体系                | -                   |
| 161 | 中南（深圳）房地<br>产开发有限公司         | 10,000.00 | 18.00% | 从事房地<br>产开发、<br>经营         | -                   |
| 162 | 重庆福奥房地产开<br>发有限公司           | 1,632.65  | 50.00% | 房地产开<br>发、销售               | -                   |
| 163 | 重庆金南盛唐房地<br>产开发有限公司         | 2,000.00  | 30.00% | 房地产开<br>发、销售               | -                   |
| 164 | 重庆首铭房地产开<br>发有限公司           | 1,000.00  | 33.00% | 房地产开<br>发与经营               | -                   |
| 165 | 重庆西联锦房地产<br>开发有限公司          | 5,000.00  | 20.00% | 房地产开<br>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 |

## 五、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  | 58 | 2020年6月24日-2023年6月23日 |            |
|           | 姚可  | 董事           | 男  | 46 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | 238,504    |
|           | 陈昱含 | 董事/副总经理      | 女  | 35 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | 14,413,997 |
|           | 柏利忠 | 董事           | 男  | 55 | 2020年6月24日-2023年6月23日 |            |
|           | 唐晓东 | 董事           | 男  | 46 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | 233,077    |
|           | 胡红卫 | 董事/副总经理      | 男  | 53 | 2020年6月24日-2023年6月23日 |            |
|           | 辛琦  | 董事/副总经理/财务总监 | 男  | 44 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | 2,984,900  |
|           | 石军  | 独立董事         | 男  | 48 | 2020年6月24日-2023年6月23日 |            |
|           | 黄峰  | 独立董事         | 男  | 50 | 2020年6月24日-2023年6月23日 |            |
|           | 华志伟 | 独立董事         | 男  | 45 | 2020年6月24日-2023年6月23日 |            |
|           | 曹益堂 | 独立董事         | 男  | 44 | 2020年6月24日-2023年6月23日 |            |
| 监事会       | 钱军  | 监事会主席        | 男  | 43 | 2020年6月24日-2023年6月23日 |            |
|           | 张剑兵 | 监事           | 男  | 59 | 2020年6月24日-2023年6月23日 |            |
|           | 赵桂香 | 职工监事         | 女  | 44 | 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  | 43 | 2020年6月24日-2023年6月23日 | 1,023,900  |

注：1、陈昱含为陈锦石之女儿。

公司于2018年4月25日公告，召开第七届董事会第十八次会议，选举陈昱含女士、辛琦先生，刘旼先生为公司董事，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临时会议，通过了《关于聘请公司高级管理人员的议案》，决定聘任陈昱含女

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5月18日召开2017年度股东大会，通过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27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23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，辞职自公告日起生效。

据公司2020年6月24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。截至本募集说明书摘要签署日，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，南极电商股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，代码002127）副总经理兼董事会秘书。

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。

## 六、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          |
| <b>合计</b> | <b>453.15</b> | <b>100.00</b> | <b>712.98</b> | <b>100.00</b> | <b>396.40</b> | <b>100.00</b> | <b>301.69</b> | <b>100.00</b> |

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、珠三角和京津冀都市圈，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 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，与当地政府采购形式组成的特殊目的公司签定特许经营合同，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       | <b>371.92</b> | <b>100.00</b> | <b>595.04</b> | <b>100.00</b> | <b>322.13</b> | <b>100.00</b> | <b>253.21</b> | <b>100.00</b> |

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    | <b>81.23</b> | <b>100.00</b> | <b>117.95</b> | <b>100.00</b> | <b>74.27</b> | <b>100.00</b> | <b>48.48</b> | <b>100.00</b> |

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责任公司 | 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 |                 | <b>3,064,307.53</b> | <b>2,380,184.26</b> | <b>684,123.27</b> | <b>22.33%</b> |

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<br>(万元)      | 占同类业务比例<br>(%) |
|---------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 2020年<br>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           |
|               | <b>合计</b>         | <b>170,638.45</b> | <b>13.88</b>   |
| 2019年<br>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           |
|               | <b>合计</b>         | <b>209,815.77</b> | <b>11.02</b>   |
| 2018<br>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           |
|               | 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           |
|               | <b>合计</b>         | <b>106,213.37</b> | <b>9.11</b>    |
| 2017<br>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           |
|               | <b>合计</b>         | <b>130,483.97</b> | <b>18.14</b>   |

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<br>(万元)        | 占同类业务比例<br>(%) |
|-----------|------------------|---------------------|----------------|
| 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%          |
|           | <b>合计</b>        | <b>103,758.68</b>   | <b>4.36%</b>   |
| 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           |
|           | <b>合计</b>        | <b>1,621,348.07</b> | <b>38.53</b>   |
| 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           |
|           | <b>合计</b>        | <b>691,419.91</b>   | <b>32.93</b>   |
| 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           |
|           | <b>合计</b>        | <b>37,656.64</b>    | <b>2.22</b>    |

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<br>(万元)      | 占同类业务比例<br>(%) |
|---------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| 2020年<br>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%          |
|               | <b>合计</b>             | <b>86,186.35</b>  | <b>7.69%</b>   |
| 2019年<br>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           |
|               | <b>合计</b>             | <b>307,748.13</b> | <b>18.19</b>   |
| 2018年<br>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           |
|               | <b>合计</b>             | <b>95,890.71</b>  | <b>9.31</b>    |
| 2017年<br>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           |
|               | <b>合计</b>             | <b>27,204.46</b>  | <b>4.31</b>    |

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<br>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<br>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  |                     |    | <b>21,847,413.67</b> | <b>20,558,040.28</b> | <b>19,954,174.16</b> |

## 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  |          |    | <b>4639.37</b> | <b>3695.19</b> | <b>313.3</b> | <b>630.82</b> |

## 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<br>KCJ2020-21 号地块 | 昆明新城鸿樾房地产<br>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<br>发有限公司  | 137,711             | 24.27         |
| 42 | 盐城市悦珑湾北侧<br>20201601 地块  | 盐城港达房地产开发<br>有限公司   | 118,436             | 16.87         |
| 43 | 合肥市长丰县<br>CF202015 号地块   | 合肥丰庆置业有限公<br>司      | 125,068             | 11.33         |
| 44 | 莆田市莆田市【沟头<br>地块一】        | 莆田悦诚房地产开发<br>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<br>公司     | 93,073              | 9.77          |
| 合计 |                          |                     | <b>5,989,885.00</b> | <b>542.33</b> |

#### （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<br>限公司        | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 二级   | 2017年4月28日至<br>2020年5月28日   |
| 2  | 文昌中南房地产开发有<br>限公司        | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 二级   | 2021年9月28日至<br>2022年9月27日   |
| 3  | 淮安中南世纪城房地产<br>有限公司       | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定二级 | 2018年10月22日至<br>2019年10月21日 |
| 4  | 潜江中南房地产发展有<br>限公司        | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 三级   | 2021年5月7日至<br>2023年5月6日     |
| 5  | 青岛中南世纪城房地<br>产业投资有限公司    | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 三级   | 2018年4月20日至<br>2021年4月20日   |
| 6  | 南通中南新世界中心开<br>发有限公司      | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 一级   | 2020年8月26日至<br>2022年8月25日   |
| 7  | 寿光中南房地产开发有<br>限公司        | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 三级   | 2020年3月2日至<br>2023年3月1日     |
| 8  | 镇江中南新锦城房地<br>产发展有限公司     | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 二级   | 2017年8月10日至<br>2021年8月7日    |
| 9  | 儋州中南房地产开发有<br>限公司        | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 三级   | 2018年4月17日至<br>2021年4月16日   |
| 10 | 营口中南世纪城房地<br>产开发有限公司     | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 三级   | 2020年4月22日至<br>2023年4月21日   |
| 11 | 南充世纪城（中南）房<br>地产开发有限责任公司 | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定二级 | 2020年10月29至<br>2023年10月28日  |
| 12 | 广饶中南房地产有限公<br>司          | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 四级   | 2020年9月17日至<br>2023年9月16日   |
| 13 | 中南世纪城（沈阳）房<br>地产开发有限公司   | 《房地产开发企业定<br>资质证书》  | 三级   | 2019年8月29日至<br>2022年8月28日   |
| 14 | 东营中南城市建设投资<br>有限公司       | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 四级   | 2020年4月8日至<br>2022年4月7日     |
| 15 | 潜江中南雅苑房地产开<br>发有限公司      | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 三级   | 2018年2月1日至<br>2021年2月11日    |
| 16 | 菏泽中南花成置业有限<br>公司         | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 四级   | 2018年7月1日至<br>2021年6月30日    |
| 17 | 泰兴市中南世纪城房地<br>产发展有限公司    | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 二级   | 2020年3月31日至<br>2023年3月30日   |
| 18 | 昌江中南房地产开发有<br>限公司        | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 四级   | 2021年1月6日至<br>2023年1月5日     |
| 19 | 成都中南骏锦房地产开<br>发有限公司      | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定三级 | 2017年7月17日至<br>2020年7月17日   |

|    |                      |                     |      |                                       |
|----|----------------------|---------------------|------|---------------------------------------|
| 20 | 成都中南世纪房地产开发<br>有限公司  | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定三级 | 2020 年 7 月 18 日至<br>2023 年 7 月 17 日   |
| 21 | 万宁中南城房地产发展<br>有限责任公司 | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 四级   | 2018 年 5 月 30 日至<br>2021 年 5 月 29 日   |
| 22 | 杭州中南锦望置业有限<br>公司     | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定   | 2018 年 7 月 10 日至<br>2020 年 7 月 12 日   |
| 23 | 南京中南世纪城房地产<br>开发有限公司 | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定二级 | 2019 年 1 月 30 日至<br>2020 年 1 月 29 日   |
| 24 | 南京中南仙邻时代商业<br>管理有限公司 | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定三级 | 2019 年 10 月 18 日至<br>2020 年 10 月 17 日 |
| 25 | 南京中南御锦城房地产<br>开发有限公司 | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定二级 | 2020 年 1 月 5 日至<br>2021 年 1 月 4 日     |
| 26 | 海门中南新锦信房地产<br>开发有限公司 | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定二级 | 2020 年 1 月 18 日至<br>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<br>定资质证书》 | 暂定二级 | 2020 年 4 月 30 日至<br>2021 年 4 月 29 日   |
| 28 | 泰安中南投资置业有限<br>公司     | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定   | 2020 年 4 月 17 日至<br>2021 年 4 月 16 日   |
| 29 | 烟台锦尚房地产发展有<br>限公司    | 《房地产开发企业资<br>质证书》   | 三级   | 2017 年 9 月 26 日至<br>2020 年 9 月 30 日   |
| 30 | 武汉锦御中南房地产开<br>发有限公司  | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定   | 2018 年 12 月 30 日至<br>2019 年 12 月 29 日 |
| 31 | 武汉锦苑中南房地产开<br>发有限公司  | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定   | 2018 年 12 月 30 日至<br>2019 年 12 月 29 日 |
| 32 | 泰安中南城市投资有限<br>责任公司   | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定   | 2020 年 5 月 29 日至<br>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<br>定资质证书》 | 暂定   | 2020 年 11 月 1 日至<br>2023 年 10 月 31 日  |
| 34 | 仁寿中南骏锦房地产开<br>发有限公司  | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定三级 | 2018 年 5 月 3 日至<br>2021 年 5 月 3 日     |
| 35 | 重庆锦腾房地产开发有<br>限公司    | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定二级 | 2020 年 7 月 23 日至<br>2021 年 7 月 22 日   |
| 36 | 如皋中南锦信置业有限<br>公司     | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定二级 | 2020 年 5 月 14 日至<br>2021 年 5 月 13 日   |
| 37 | 丹阳中南锦腾房地产开<br>发有限公司  | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定二级 | 2019 年 8 月 24 日至<br>2020 年 8 月 23 日   |
| 38 | 东台中南锦悦置业有限<br>公司     | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定二级 | 2020 年 5 月 28 日至<br>2021 年 5 月 27 日   |
| 39 | 镇江锦南房地产开发有<br>限公司    | 《房地产开发企业暂<br>定资质证书》 | 暂定二级 | 2019 年 7 月 24 日至<br>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<br>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<br>2020 年 2 月 8 日   |

注：截至本募集说明书摘要签署日，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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>2020年12月21日  |
|    |                        | 专业承包  | 钢结构工程            | 二级   | 2017年3月14日至<br>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<br>2020年12月21日  |
|    |                        | 专业承包  | 特种工程（特种防<br>雷技术） | 不分等级 | 2017年3月14日至<br>2020年12月21日  |
|    |                        | 施工总承包 | 公路工程             | 三级   | 2017年3月16日至<br>2021年2月26日   |
|    |                        | 施工总承包 | 机电工程             | 三级   | 2017年3月16日至<br>2021年2月26日   |
|    |                        | 工程设计  | 建筑行业（建筑工<br>程）   | 甲级   | 2016年1月5日至<br>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<br>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<br>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<br>2020年11月30日   |
|    |                        | 专业承包  | 城市及道路照明工<br>程    | 一级   | 2016年6月2日至<br>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<br>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<br>2020年12月7日   |
| 4  | 南通锦宏建筑<br>工程有限责任<br>公司 | 施工总承包 | 房屋建筑工程           | 二级   | 2017年4月18日至<br>2020年12月7日   |
|    |                        | 施工总承包 | 公路工程             | 三级   | 2017年6月1日至<br>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<br>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<br>2021年2月26日    |
| 5  | 江苏中南建筑<br>防水工程有限<br>公司 | 专业承包  | 防水防腐保温工程         | 二级   | 2015年12月22日至<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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。

## 第四节 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             |
|------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                      |                    |                    |                     |
| 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       |
| 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          |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>29,461,762.39</b> | <b>25,243,499.</b> | <b>21,189,501.</b> | <b>16,491,266.4</b> |
| <b>非流动资产：</b>          |                      |                    |                    |                     |
| 可供出售金融资产               |                      | -                  | 54,910.00          | 37,710.00           |

| 项目                  | 2020 年 9 月 30 日      | 2019 年末            | 2018 年末            | 2017 年末              |
|---------------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| 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            |
| <b>非流动资产合计</b>      | <b>4,599,599.47</b>  | <b>3,813,559.4</b> | <b>2,379,906.9</b> | <b>1,198,368.99</b>  |
| <b>资产总计</b>         | <b>34,061,361.86</b> | <b>29,057,058.</b> | <b>23,569,408.</b> | <b>17,689,635.4</b>  |
| <b>流动负债:</b>        |                      |                    |                    |                      |
| 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            |
| <b>流动负债合计</b>       | <b>24,727,479.30</b> | <b>21,641,666.</b> | <b>17,511,692.</b> | <b>11,780,925.45</b> |
| <b>非流动负债:</b>       |                      |                    |                    |                      |
| 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            |
| <b>非流动负债合计</b>      | <b>5,592,945.75</b>  | <b>4,733,131.3</b> | <b>4,098,373.0</b> | <b>4,107,086.33</b>  |
| <b>负债合计</b>         | <b>30,320,425.05</b> | <b>26,374,798.</b> | <b>21,610,065.</b> | <b>15,888,011.78</b> |
| 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           |
| <b>归属于母公司股东权益合计</b> | <b>2,455,561.87</b>  | <b>2,143,926.0</b> | <b>1,739,833.3</b> | <b>1,547,039.34</b>  |
| 少数股东权益              | 1,285,374.94         | 538,334.60         | 219,509.90         | 254,584.35           |
| <b>股东权益合计</b>       | <b>3,740,936.81</b>  | <b>2,682,260.6</b> | <b>1,959,343.2</b> | <b>1,801,623.69</b>  |
| <b>负债和股东权益总计</b>    | <b>34,061,361.86</b> | <b>29,057,058.</b> | <b>23,569,408.</b> | <b>17,689,635.4</b>  |

## (二) 合并利润表

单位：万元

| 项目  | 2020年1-9月           | 2019年               | 2018年               | 2017年              |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>一、营业收入</b>                                     | <b>4,585,659.25</b> | <b>7,183,078.61</b> | <b>4,011,012.59</b> | <b>3,055,232.7</b> |
| 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            |
| <b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>                          | <b>528,954.52</b>   | <b>630,927.59</b>   | <b>315,642.34</b>   | <b>116,282.78</b>  |
| 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          |
| <b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>                        | <b>521,263.66</b>   | <b>615,505.69</b>   | <b>304,993.45</b>   | <b>103,361.86</b>  |
| 减：所得税费用   | 114,990.96          | 153,249.01          | 73,738.36           | 41,130.33          |
| <b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>                          | <b>406,272.70</b>   | <b>462,256.68</b>   | <b>231,255.09</b>   | <b>62,231.53</b>   |
| <b>(一) 按经营持续性分类：</b>                              |                     |                     |                     |                    |
| 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          |
| <b>(二) 按所有权归属分类：</b>                              |                     |                     |                     |                    |
| 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          |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>                              | <b>738.32</b>       | <b>68.96</b>        | <b>-1,626.63</b>    | <b>9,114.71</b>    |
| 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           |

| 项目                  | 2020年1-9月         | 2019年             | 2018年             | 2017年            |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 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         |
| <b>六、综合收益总额</b>     | <b>407,011.03</b> | <b>462,325.64</b> | <b>229,628.46</b> | <b>71,346.24</b> |
| 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        |
| <b>七、每股收益</b>       |                   |                   |                   |                  |
| （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               |
|---------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                      |                      |                     |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 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          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>10,747,044.30</b> | <b>11,097,005.58</b> | <b>9,714,541.90</b> | <b>6,076,568.25</b> |
| 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          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>10,675,637.75</b> | <b>10,277,372.50</b> | <b>7,771,384.11</b> | <b>6,370,361.70</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>71,406.55</b>     | <b>819,633.09</b>    | <b>1,943,157.78</b> | <b>-293,793.45</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                      |                      |                     |                     |
| 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            | -                   | -                   |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>2,360,303.63</b>  | <b>3,072,024.80</b>  | <b>1,182,309.75</b> | <b>4,152,987.06</b> |
| 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          |

| 项目                        | 2020年1-9月           | 2019年                | 2018年                | 2017年               |
|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 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            | -                   |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>3,201,202.76</b> | <b>4,410,077.16</b>  | <b>2,447,294.33</b>  | <b>4,526,350.23</b> |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-840,899.12</b>  | <b>-1,338,052.37</b> | <b>-1,264,984.59</b> | <b>-373,363.17</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                     |                      |                      |                     |
| 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           |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>5,624,509.31</b> | <b>6,352,241.95</b>  | <b>4,354,087.16</b>  | <b>2,629,552.69</b> |
| 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          |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>4,353,355.23</b> | <b>5,546,380.25</b>  | <b>4,758,304.23</b>  | <b>1,640,577.04</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>1,271,154.08</b> | <b>805,861.70</b>    | <b>-404,217.06</b>   | <b>988,975.65</b>   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | <b>-1,102.98</b>    | <b>-1,719.24</b>     | <b>-442.21</b>       | <b>1,726.30</b>     |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>500,558.53</b>   | <b>285,723.19</b>    | <b>273,513.92</b>    | <b>323,545.33</b>   |
| 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          |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>2,117,387.96</b> | <b>1,616,829.43</b>  | <b>1,331,106.24</b>  | <b>1,057,592.32</b> |

## (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       |
|----------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| <b>流动资产：</b>         |               |               |              |              |
| 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 |

| 项目               | 2020年9月30            | 2019年末               | 2018年末              | 2017年末               |
|------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 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            |
| <b>流动资产合计</b>    | <b>13,019,000.55</b> | <b>10,751,659.79</b> | <b>9,568,301.64</b> | <b>9,112,554.01</b>  |
| <b>非流动资产：</b>    |                      |                      |                     |                      |
| 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             |
| <b>非流动资产合计</b>   | <b>2,332,455.59</b>  | <b>2,296,704.83</b>  | <b>2,073,755.20</b> | <b>2,001,052.29</b>  |
| <b>资产总计</b>      | <b>15,351,456.14</b> | <b>13,048,364.62</b> | <b>11,642,056.8</b> | <b>11,113,606.31</b> |
| <b>流动负债：</b>     |                      |                      |                     |                      |
| 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债      | 475,759.42           | 482,452.14           | 391,159.06          | 447,839.65           |
| <b>流动负债合计</b>    | <b>12,351,810.77</b> | <b>10,417,403.48</b> | <b>8,542,351.85</b> | <b>8,570,263.71</b>  |
| <b>非流动负债：</b>    |                      |                      |                     |                      |
| 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             |
| <b>非流动负债合计</b>   | <b>1,717,799.93</b>  | <b>1,244,942.59</b>  | <b>1,746,693.16</b> | <b>1,548,891.79</b>  |
| <b>负债合计</b>      | <b>14,069,610.70</b> | <b>11,662,346.07</b> | <b>10,289,045.0</b> | <b>10,119,155.50</b> |
| 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           |
| 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            |
| <b>股东权益合计</b>    | <b>1,281,845.44</b>  | <b>1,386,018.55</b>  | <b>1,353,011.83</b> | <b>994,450.81</b>    |
| <b>负债和股东权益总计</b> | <b>15,351,456.14</b> | <b>13,048,364.62</b> | <b>11,642,056.8</b> | <b>11,113,606.31</b> |

## (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        |
| <b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>   | <b>-24,433.66</b> | <b>37,775.78</b> | <b>360,327.45</b> | <b>61,158.65</b> |
| 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           |
| <b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b> | <b>-24,427.54</b> | <b>37,518.59</b> | <b>360,403.37</b> | <b>61,054.06</b> |
| 减：所得税费用                    | -                 | -                | -                 | -                |
| <b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>   | <b>-24,427.54</b> | <b>37,518.59</b> | <b>360,403.37</b> | <b>61,054.06</b> |
| <b>五、综合收益总额</b>            | <b>-24,427.54</b> | <b>37,518.59</b> | <b>360,403.37</b> | <b>61,054.06</b> |

## (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               |
|---------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                      |                     |                    |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 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        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>11,109,171.79</b> | <b>1,700,198.83</b> | <b>146,252.21</b>  | <b>5,631,404.01</b> |
| 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        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>11,145,678.24</b> | <b>519,554.43</b>   | <b>255,829.01</b>  | <b>5,176,860.26</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-36,506.44</b>    | <b>1,180,644.41</b> | <b>-109,576.79</b> | <b>454,543.74</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                      |                     |                    |                     |
| 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          |

| 项目                        | 2020年1-9月           | 2019年               | 2018年               | 2017年               |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>2,236,466.98</b> | <b>2,972,822.60</b> | <b>1,200,203.76</b> | <b>4,111,420.74</b> |
| 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          |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>2,149,815.62</b> | <b>3,288,128.98</b> | <b>1,237,447.95</b> | <b>4,259,068.78</b> |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>86,651.36</b>    | <b>-315,306.38</b>  | <b>-37,244.20</b>   | <b>-147,648.04</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                     |                     |                     |                     |
| 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           |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>967,207.76</b>   | <b>1,188,689.25</b> | <b>1,454,060.51</b> | <b>889,787.00</b>   |
| 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           |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>772,555.02</b>   | <b>2,021,790.01</b> | <b>1,426,890.23</b> | <b>1,073,599.38</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>194,652.74</b>   | <b>-833,100.77</b>  | <b>27,170.29</b>    | <b>-183,812.38</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>244,797.66</b>   | <b>32,237.26</b>    | <b>-119,650.71</b>  | <b>123,083.32</b>   |
| 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           |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>351,411.03</b>   | <b>106,613.37</b>   | <b>74,376.11</b>    | <b>194,026.81</b>   |

## 二、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 |
| 温州恒宜置业有限公司     | 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咨询有限责任公司  | 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 |
| 宁波锦帙置业有限公司       | 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 |
| 宁波锦阅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 |

| 序号 | 公司名称              | 持股比例 (%) | 取得方式 |
|----|-------------------|----------|------|
| 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 | 宁波中珮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 |
| 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 |

| 序号 | 公司名称            | 持股比例 (%) | 取得方式 |
|----|-----------------|----------|------|
| 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 |
| 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 |

| 序号  | 公司名称                   | 持股比例（%） | 取得方式 |
|-----|------------------------|---------|------|
| 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 |
| 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 |

| 序号  | 公司名称              | 持股比例（%） | 取得方式       |
|-----|-------------------|---------|------------|
| 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 | 淄博锦洳置业有限公司        | 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 | 宁波中琨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       |
| 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 |

| 序号 | 子公司名称            | 处置方式    |
|----|------------------|---------|
| 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      |
| 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 |

| 序号 | 公司名称                 | 股权比例（%） | 变动原因 |
|----|----------------------|---------|------|
| 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 |
| 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 |

| 序号 | 公司名称                    | 股权比例（%） | 变动原因 |
|----|-------------------------|---------|------|
| 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 |
| 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 |

| 序号 | 公司名称               | 股权比例（%） | 变动原因       |
|----|--------------------|---------|------------|
| 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       |
| 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   |

## 三、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<br>/2020年1-9月 | 2019年12月<br>31日/2019年度 | 2018年12月<br>31日/2018年度 | 2017年12月<br>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                  |

| 项目                       | 2020年9月30日<br>/2020年1-9月 | 2019年12月<br>31日/2019年度 | 2018年12月<br>31日/2018年度 | 2017年12月<br>31日/2017年度 |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 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                   |
| 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（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）   | 36,145,088.31  | 99,092,094.06  | 135,535,007.13 | 102,279,131.39 |
| 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  | -              | -              | -14,737,160.15 | -              |

| 项目                        | 2020 年 1-9 月          | 2019 年金额              | 2018 年金额              | 2017 年金额              |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 |                       |                       |                       |                       |
| 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        |
| <b>合计</b>                 | <b>322,656,983.44</b> | <b>653,562,980.13</b> | <b>557,379,905.14</b> | <b>492,413,960.79</b> |

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。

#### 四、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。

## 第五节 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       |            |     |      | <b>20</b> | <b>21.329528</b> | <b>0.01</b> | <b>10.00</b> | -          |

注 1：截至本募集说明书摘要签署日，“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         |
| <b>合计</b>   | <b>807.83</b> | <b>100.00</b> | <b>811.47</b> | <b>100.00</b> |

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

截至本募集说明书摘要签署日，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% |
| <b>合计</b> | -     | -    | -          | -        | <b>182.8</b> | <b>72.68</b> |       |

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。截至本募集说明书摘要签署日，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。

## 第六节 备查文件

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](http://www.szse.cn)）查阅募集说明书及摘要。

（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）募集说明书摘要》之盖章页）

  
江苏中南建设集团股份有限公司  
2021 年 3 月 12 日