

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2021-165

江苏中南建设集团股份有限公司

2021 年半年度报告

2021 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司董事长陈锦石，董事、副总经理、财务总监辛琦声明：保证 2021 年半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均出席了审议 2021 年半年度报告的董事会会议。

本公司主营业务包括房地产开发和建筑施工，需要遵守从事房地产业务和从事土木工程建筑业务相关披露要求。

公司 2021 年半年度财务报告未经审计。

公司 2021 年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 管理层讨论与分析.....	7
第四节 公司治理.....	35
第五节 环境和社会责任.....	38
第六节 重要事项.....	39
第七节 股份变动及股东情况.....	53
第八节 债券相关情况.....	55
第九节 财务报告.....	58
第十节 备查文件目录.....	195

释义

释义项	指	释义内容
中南建设、本公司、公司、本集团	指	江苏中南建设集团股份有限公司
中南置地	指	本公司房地产业务主体
中南建筑	指	本公司建筑业务主体
人民银行	指	中国人民银行
证监会	指	中国证券监督管理委员会
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《江苏中南建设集团股份有限公司章程》
指定媒体	指	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》、深交所网站、巨潮资讯网
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元
规划建筑面积	指	计算容积率的规划建筑面积
M ²	指	平方米

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	中南建设	股票代码	000961
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	江苏中南建设集团股份有限公司		
公司的法定代表人	陈锦石		

二、联系人和联系方式

职务	董事会秘书
姓名	梁洁
联系地址	上海市长宁区天山西路 1068 号 A 栋 9 楼
电话	021-61929799
传真	021-61929733
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年度报告。

2、信息披露及备置地点

公司指定媒体，公司 2021 年半年度报告备置地无变化。

四、主要会计数据和财务指标

项目	2021 年 1~6 月	2020 年 1~6 月	同比增减
营业收入（元）	38,481,508,196.69	29,692,978,199.05	29.60%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,747,856,775.82	2,049,570,346.19	-14.72%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,655,932,202.77	1,747,902,729.97	-5.26%
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,411,565,440.37	2,034,221,599.51	18.55%
基本每股收益（元/股）	0.4571	0.5449	-16.11%
稀释每股收益（元/股）	0.4571	0.5449	-16.11%
加权平均净资产收益率	5.99%	9.11%	-3.12 个百分点
项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	增减变动
总资产（元）	372,985,121,787.04	359,253,452,733.35	3.82%
归属于上市公司股东的净资产（元）	28,477,616,506.78	28,701,111,621.86	-0.78%
公司总股份数	3,826,558,901	3,821,284,303	0.14%

注：截止本报告披露前一交易日公司总股份数 3,826,558,901 股，以此计算的全面摊薄每股收益为 0.4568 元/股。

五、境内外会计准则下会计数据差异：无

六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	220,167.61	
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）	29,906,848.84	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	121,958,294.12	

委托他人投资或管理资产的损益	8,149,032.59	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	21,084,983.84	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-58,753,229.60	
减：所得税影响额	30,641,524.35	
少数股东权益影响额		
合计	91,924,573.05	--

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

第三节 管理层讨论与分析

一、业务发展情况

(一) 经营环境分析

2021 年上半年，国家统筹疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，贯彻新发展理念，深化供给侧结构性改革，实施有效宏观政策，推动高质量发展，经济持续稳定恢复。上半年全国国内生产总值 53.2 万亿元，同比增长 12.7%，第二季度国内生产总值同比增长 7.9%，环比增长 1.3%。上半年全国广义货币（M2）同比增长 8.6%，社会融资规模存量同比增长 11.0%，与经济增长水平匹配，保持了流动性合理充裕，信贷结构持续优化。贷款市场报价利率保持稳定，6 月末贷款加权平均利率为 4.93%，创有统计以来新低。居民收入持续恢复性增长，上半年全国居民人均可支配收入同比名义增长 12.6%，扣除价格因素影响，实际增长 12.0%。6 月末居民本外币存款余额 100.8 万亿元，同比增长 11.4%。消费市场持续复苏，上半年社会消费品零售总额同比增长 23%。

但国家也指出全球疫情仍在持续演变，外部不稳定、不确定因素较多，国内经济恢复仍然不均衡，巩固稳定恢复发展的基础仍需努力，需要继续深化供给侧结构性改革，打通国内大循环、国内国际双循环堵点，防范化解重点领域风险，把碳达峰、碳中和纳入生态文明建设整体布局，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展。同时党中央把逐步实现全体人民共同富裕摆在更加重要的位置上，强调要坚持以人民为中心的发展思想，正确处理效率和公平的关系，采取有力措施保障和改善民生，在高质量发展中促进共同富裕。

1、房地产行业

房地产行业由于去年基数低，上半年全国商品房销售面积和金额同比分别增长 27.7%和 38.9%，商品房平均销售价格同比上升 8.8%。在推动高质量发展的理念指导下，针对上半年市场出现的新情况、新问题，国家“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”定位，中央和地方对房地产行业政策保持压力，加大调控和监管力度，持续加强房地产市场调控。在去年房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理制度基础上，今年年初自然资源部召开住宅用地供应分类调控工作会议，尝试在 22 个城市推进“集中发布出让公告，集中组织出让活动”的“两集中”土地出让政策，加快完善“稳地价”工作机制，优化土地竞拍规则。银保监会、住房和城乡建设部、人民银行联合发文，防止经营用途贷款违规流入房地产领域。深圳建立二手住房成交参考价格发布机制，之后多地跟进。各地针对企业、客户、金融机构、中介机构纷纷出台政策，完善政策工具箱，持续规范房地产市场秩序，查处市场乱象，切实履行城市主体责任，“因城施策”越来越精细化。针对“第一轮”“两集中”土地出让出现的新问题，各地进一步建立和完善房价地价联动机制，研究市场和企业的需求，建立有效的购地资金审查制度，进一步升级土地竞拍规则，限价、控地价、提品质。6 月财政部、自然资源部、税务总局、人民银行四部门联合发布发文，决定将国有土地使用权出让收入等四项政府非税收入统一划转税务部门征收。7 月国家召开“加快发展保障性租赁住房 and 进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议”，指出要坚持一切从实际出发，解决好大城市的住房突出问题，要把握好保障性租赁住房的政策重点，落实用地、税收等支持政策，加快发展保障性租赁住房；全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，抓住房地产金融这个关键，遏制房地产金融化泡沫化，促进房地产市场平稳健康发展。月末，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，决定充分运用法治思维和法治方式，持续开展整治规范房地产市场秩序工作，努力用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。

在有利的措施下，2021 年上半年全国个人住房贷款增加额与全国商品房销售金额的比值 22.61%，比去年同期下降 10.02 个百分点。全国住房开发贷款余额增速仅 3.4%，大大低于商品房销售金额同比增速。7 月全国商品房销售面积和金额同比下降 8.5%和 7.1%，房屋新开工面积同比下降 21.5%，房地产开发投资增速回到 1.4%。房地产调控政策发挥明显作用。

随着行业调控深入，更多资源将被引导到高质量创新活动中来，市场容错空间减小，过去单纯依靠土地储备和融资能力企业的优势将降低，产品能力、运营能力、财务稳健程度的重要性进一步提高，健康企业将获得更大的发展空间，行业集中度提升将更加明显。

2、建筑行业

2021 年上半年，国内疫情得到有效控制，在加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，

坚持扩大内需，充分挖掘国内市场潜力的战略推动下，建筑行业取得较快发展。上半年全国建筑业企业新签合同额 14.4 万亿元，同比增长 14.4%，完成建筑业总产值 12.0 万亿元，同比增长 18.9%，完成竣工产值 4.4 万亿元，同比增长 16.6%。建筑业实现增加值 3.3 万亿元，同比增长 8.6%。

未来国家将以绿色低碳发展为路径，大力推动建筑业转型升级。

（二）公司总体经营情况

面对调控的深入，公司坚持不依赖有息负债的发展模式，努力提高运营周转效率，实现稳健地发展。上半年公司营业收入 384.8 亿元，同比增长 29.6%。由于受建筑行业原材料价格上升影响，上半年公司综合毛利率 16.31%，同比下降 0.97 个百分点。同时为了应对调控的影响，公司的费用率也有所上升。上半年公司销售费用率 2.50%，同比增长 0.14 个百分点；财务费用率 1.49%，同比增长 0.03 个百分点。另外，上半年非并表项目结算少，带来的投资收益也减少。因此公司上半年权益净利润率 4.54%，同比下降 2.36 个百分点。公司归属于上市公司股东的净利润 17.5 亿元，同比减少 14.7%，基本每股盈利 0.46 元，同比减少 16.1%。

在严厉的调控环境中，公司有息负债呈下降态势。2021 年 6 月末公司有息负债（含期末应付利息）767.6 亿元，比 2020 年末减少 31.5 亿元，有息负债与年度经营规模比值进一步在行业保持最低位置。其中短期借款和一年内到期的非流动负债 209.0 亿元，比 2020 年末减少 24.7 亿元，占全部有息负债比值 27.23%，较 2020 年末下降 2.02 个百分点，长短期结构更加均衡。由于有息负债减少，公司货币资金也有所减少，但报告期末公司货币资金余额 269.7 亿元，仍是一年以内到期的各类有息负债的 1.29 倍。扣除受限资金之后公司的现金短债比 1.03，高于国家重点房地产企业资金监测和融资管理规则基本要求。

上半年公司继续保持了良好的经营性现金流状况，公司经营性现金流入 746.4 亿元，是一年内到期的各类有息负债的 3.6 倍。报告期内经营活动产生的现金流量净额 24.1 亿元，持续保持正值。

公司的负债率也持续下降，2021 年 6 月末公司总负债率 85.99%，比 2020 年末下降 0.55 个百分点。净负债率（有息负债减去现金与净资产的比值）95.27%，比 2020 年末下降 2.00 个百分点。公司总体负债里实际是收到的现金，基本没有偿付风险的合同负债 1,288.2 亿元，占公司全部负债的 40.16%，剔除有关负债之后的负债率为 51.45%，比 2020 年末下降 1.60 个百分点，在行业保持绝对低位。公司总负债和总资产同时扣除预收账款（含合同负债、预收账款和待转销项税）之后的负债率为 77.42%，比 2020 年末下降 1.27 个百分点。公司负债规模小，偿债能力强，实际经营风险低。

公司核心业务是房地产开发和建筑施工，分业务情况如下：

1、房地产业务

2021 年上半年公司房地产业务实现合同销售金额 1,089.8 亿元，同比增长 33.9%，销售面积 790.1 万平方米，同比增长 29.7%。平均销售价格 13,793 元/平方米，同比增长 3.2%。根据城市等级区分，公司在一、二线城市销售面积占总销售面积的比例为 32%，在一、二线城市销售金额占总销售金额的比例为 36%。

2021 年上半年公司新增项目 41 个，规划建筑面积合计 699.9 万平方米，同比增加 1.7%。新增项目平均地价约 4,100 元/平方米，比去年同期下降约 7.1%。2021 年上半年公司完成新开工面积 541 万平方米，同比下降 5.9%；竣工面积约 395 万平方米，同比下降 25.0%。截止 2021 年 6 月末，公司全部开发项目 505 个，其中在建项目规划建筑面积合计约 3,193 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约 1,547 万平方米，可竣工资源总面积 4,740 万平方米，同比增加 7.5%。其中一二线城市面积占比约 33%，三四线城市面积占比约 67%。

2021 年上半年房地产业务结算收入 273.8 亿元，同比增长 31.5%。因为结算结构差异及非并表项目投资收益减少，结算毛利率 19.06%，同比下降 0.34 个百分点。报告期末公司合并报表范围内已售未结算的合同负债 1,288.2 亿元，是上半年结算收入的 4.7 倍。

2、建筑业务

2021 年上半年公司建筑业务积极克服疫情影响，改善管理，加快转型升级，新承接（中标）项目合同总金额 153.1 亿元，同比增长 3.3%。其中 3 亿元以上项目 17 个，占新增合同额的 53%。

公司努力加快施工，2021 年上半年实现营业收入 113.5 亿元，同比增长 17.2%。受原材料价格上升的影响，上半年综合毛利率 8.28%，同比下降 2.82 个百分点。

(三) 房地产业务具体情况

1、2021 年 1-6 月分区域销售情况

区域	签约面积 (万 M ²)	签约金额 (亿元)
江苏	293.73	442.44
浙江	134.47	217.57
山东	86.02	93.88
福建	41.25	71.34
陕西	43.01	56.22
重庆	31.02	39.69
云南	17.21	24.59
安徽	26.98	24.02
四川	13.21	22.19
广东	16.36	16.84
贵州	16.32	15.71
河南	21.39	15.71
广西	14.36	11.11
其他	34.75	38.47
总计	790.08	1,089.78

2、2021 年 1-6 月主要结算项目销售及结算情况

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	业态	土地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	报告期销售面积 (万 M ²)	报告期销售金额 (亿元)	报告期结算面积 (万 M ²)	报告期结算金额 (亿元)
1	天津	君悦府	75%	静海县	商住	9.06	20.38	0.00	0.00	19.48	30.68
2	昆明	云境	98%	官渡区	商住	4.87	24.36	0.98	1.07	18.14	29.47
3	武汉	拂晓城	100%	黄陂区	商住	16.25	32.51	1.08	1.76	24.31	24.57
4	苏州	紫云集	100%	吴江区	住宅	6.25	11.25	0.00	0.61	11.25	22.99
5	青岛	漫悦湾	99%	黄岛区	商住	7.48	20.87	0.02	0.02	8.75	11.65
6	宁波	中南漫悦湾	68%	北仑区	住宅	4.14	6.78	0.00	0.00	6.34	10.91
7	南通	珑悦	100%	通州区	住宅	3.33	7.33	0.03	0.04	7.23	10.16
8	南宁	紫云集	100%	良庆区	商住	7.89	29.71	0.18	0.43	8.87	9.58
9	泰州	世纪城	100%	泰兴市	商住	44.87	106.34	0.20	0.24	10.87	8.76
10	临沂	樾府	53%	兰山区	商住	11.34	28.34	0.00	0.09	7.56	8.73
11	西安	上悦城	90%	西咸新区	商住	18.27	41.90	3.94	2.11	7.00	8.70
12	泰安	佳期漫	100%	岱岳区	住宅	5.18	13.48	0.00	0.00	11.11	8.49
13	青岛	世纪城	100%	李沧区	商住	42.38	111.42	2.54	5.52	4.36	7.26
14	合肥	樾府	100%	蜀山区	住宅	7.82	15.64	0.50	0.87	3.74	6.39
15	苏州	林樾香庭	100%	常熟市	住宅	9.89	21.75	3.71	9.82	2.34	6.01

3、2021 年 1-6 月新获取项目情况

序号	城市	项目名称	位置	公司权益比例	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	土地价款 (亿元)	获取方式
1	淮安	天瑞府	淮阴区	26.40%	5.73	17.18	1.93	股权收购
2	南通	青藤花园	海门区	30.00%	4.56	9.11	9.90	招拍挂
3	南通	湖光森林	海门区	55.00%	9.48	14.23	4.52	招拍挂
4	南通	C20033 地块	海门区	55.00%	4.41	4.96	0.31	招拍挂
5	南通	时光映花园	如皋市	51.00%	6.12	13.46	6.83	招拍挂
6	南通	R2021028 地块	如皋市	30.60%	6.98	13.96	5.79	招拍挂

序号	城市	项目名称	位置	公司权益比例	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	土地价款 (亿元)	获取方式
7	苏州	春和景庭	常熟市	19.80%	4.08	8.16	4.05	招拍挂
8	苏州	中南梧桐原	张家港	36.75%	5.73	12.62	8.59	股权收购
9	苏州	2021-WG-18-2	太仓市	17.25%	6.23	12.47	7.37	招拍挂
10	苏州	2021-WG-18-1	太仓市	11.25%	2.83	5.66	3.18	招拍挂
11	盐城	晶曜上东	亭湖区	33.00%	6.04	14.50	14.22	招拍挂
12	盐城	春澜云苑	阜宁县	75.00%	12.27	33.13	2.94	股权收购
13	湖州	竹贸城地块	安吉县	71.25%	10.42	20.83	6.46	股权收购
14	宁波	南雷南路东侧、黄山东路北侧地块	余姚市	25.00%	12.90	24.40	16.80	招拍挂
15	绍兴	玖樟台	越城区	22.00%	3.92	9.80	4.95	招拍挂
16	温州	三溪片区瓯海中心南单元 F-01 地块	瓯海区	34.00%	10.42	29.39	45.86	招拍挂
17	温州	大境堂悦	瓯海区	50.00%	1.36	3.00	5.40	招拍挂
18	滁州	中南宸悦	来安县	100.00%	5.59	11.19	3.37	招拍挂
19	芜湖	国土 2108 地块	鸠江区	24.00%	10.53	23.86	9.84	招拍挂
20	青岛	HD2021-3042 地块	黄岛区	51.00%	5.83	10.49	5.06	招拍挂
21	青岛	HD2021-3043 地块	黄岛区	51.00%	3.84	13.44	3.85	招拍挂
22	潍坊	林清月	潍城区	100.00%	3.87	11.23	2.22	招拍挂
23	淄博	创智花园	桓台县	38.25%	5.33	10.67	0.96	股权收购
24	商丘	2020-27 地块	睢阳区	100.00%	2.22	5.36	1.20	招拍挂
25	商丘	2021-22 地块	睢阳区	49.00%	7.27	19.64	3.82	招拍挂
26	西安	CA16-5-5 地块	长安区	100.00%	2.46	4.93	2.44	招拍挂
27	西安	秦汉新城 XXQH-ZL05-40 地块	西咸新区	30.00%	10.51	21.03	7.30	招拍挂
28	咸阳	2021-13-1、2021-13-2 地块	兴平市	34.00%	9.99	28.98	8.23	招拍挂
29	榆林	东望府	府谷县	25.50%	4.22	11.82	0.76	股权收购
30	武汉	P (2020) 130、131 号地块	东西湖区	38.25%	10.78	24.90	10.44	股权收购
31	成都	三河厂项目	新都区	21.00%	2.98	5.96	2.63	股权收购
32	南充	燕儿窝片区原南充石达化工 A-05-01/A-05-02 号地块	顺庆区	30.00%	5.13	11.25	4.83	招拍挂
33	南充	燕儿窝片区市消防支队南侧地块	顺庆区	30.00%	4.56	8.20	3.85	招拍挂
34	普洱	古树茶小镇一期 (LC2018-57 号) 地块	澜沧县	30.00%	7.35	18.38	0.39	招拍挂
35	普洱	芒云山项目	澜沧县	51.00%	60.60	100.12	2.87	股权收购
36	保山	GHM 酒店项目	腾冲市	51.00%	9.57	7.18		股权收购
37	西双版纳	版纳告庄项目	景洪市	22.95%	5.07	15.21	2.89	股权收购
38	佛山	TD2021 (SD) WG0018 地块	顺德区	30.00%	9.52	22.33	18.72	招拍挂
39	深圳	新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目一期 C 项目	宝安区	70.00%	1.13	10.07	18.91	招拍挂
40	泉州	玺樾	晋江市	100.00%	4.61	12.18	12.80	招拍挂
41	天水	2021-20 号宗地	秦州区	41.25%	9.50	44.64	13.04	招拍挂
合计					315.94	699.92	289.52	-

4、2021 年 6 月末各项目建设情况

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积(万 M ²)	规划建筑面积(万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积(万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积(万 M ²)	累计竣工面积(万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积(万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
1	上海	江山美宸	11%	崇明县	3.46	4.16	0.00	0.00	4.16	0.00	0.00
2	上海	锦庭	99%	奉贤区	2.09	4.81	0.00	0.00	4.81	0.00	0.00
3	上海	HI-PARK	100%	奉贤区	2.02	4.03	0.00	0.00	0.00	4.03	0.00
4	上海	桐南美麓	40%	奉贤区	8.79	15.82	0.00	0.00	15.82	0.00	0.00
5	上海	凤鸣美谷	33%	奉贤区	3.46	9.97	0.00	0.00	0.00	9.97	0.00
6	上海	君悦府	100%	青浦区	1.94	3.88	0.00	0.00	3.88	0.00	0.00
7	上海	西虹桥壹号	40%	青浦区	3.63	9.07	0.00	0.00	9.07	0.00	0.00
8	常州	公元礼著	51%	天宁区	3.72	4.47	1.91	0.00	0.00	4.47	0.00
9	常州	红熙台	50%	钟楼区	5.14	11.31	0.00	0.00	0.00	11.31	0.00
10	常州	文澜国宾	50%	武进区	5.51	12.11	0.00	0.00	0.00	12.11	0.00
11	常州	上悦城	49%	武进区	5.33	10.67	1.80	0.00	0.00	8.84	1.83
12	常州	孟河镇 JZX20201901 地块	100%	新北区	4.07	8.95	0.00	0.00	0.00	0.00	8.95
13	淮安	世纪城	100%	清浦区	41.77	91.89	0.00	0.00	91.89	0.00	0.00
14	淮安	樾府	100%	清浦区	3.09	5.55	0.00	0.33	3.19	2.37	0.00
15	淮安	淮海天宸	34%	清浦区	8.81	26.44	0.00	0.00	0.00	26.44	0.00
16	淮安	熙悦	32%	淮安区	6.29	15.61	0.00	0.00	15.61	0.00	0.00
17	淮安	珺悦	32%	淮安区	5.65	14.13	0.00	0.00	0.00	13.26	0.87
18	淮安	珑悦	25%	淮安区	4.32	10.82	0.00	0.00	10.82	0.00	0.00
19	淮安	淮自然(阴)挂 2020 第 10 号地块	51%	淮阴区	7.96	23.87	0.00	0.00	0.00	0.00	23.87
20	淮安	观淮府	55%	淮阴区	6.71	17.92	0.00	0.00	0.00	16.10	1.81
21	淮安	淮自然(阴)挂 2020 第 3 号地块	34%	淮阴区	3.95	9.87	9.72	0.00	0.00	9.72	0.15
22	淮安	安良地块	26%	淮阴区	5.73	17.18	11.95	0.00	0.00	11.95	5.23
23	连云港	上悦城	65%	灌南县	10.22	22.48	3.40	0.00	0.00	12.08	10.39
24	南京	御园	30%	高淳区	10.12	15.18	0.00	0.00	15.18	0.00	0.00
25	南京	梧桐公馆	50%	高淳区	5.37	7.89	0.00	0.00	0.00	7.89	0.00
26	南京	梧桐公馆二期	40%	高淳区	5.61	7.85	7.85	0.00	0.00	7.85	0.00
27	南京	山锦花城	94%	江宁区	8.92	15.16	0.00	0.00	15.16	0.00	0.00
28	南京	上悦城	100%	江宁区	6.90	18.64	0.00	0.00	0.00	18.64	0.00
29	南京	缙香漫	95%	江宁区	2.49	6.47	0.00	0.00	6.47	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
30	南京	棉花塘	100%	江宁区	1.43	2.85	0.00	0.00	2.85	0.00	0.00
31	南京	2020G83 地块	34%	江宁区	3.36	6.73	0.00	0.00	0.00	0.00	6.73
32	南京	熙悦	32%	江宁区	9.09	25.01	1.01	0.00	8.97	16.02	0.01
33	南京	锦城	100%	溧水县	7.91	15.82	0.00	0.00	15.82	0.00	0.00
34	南京	世纪雅苑	60%	栖霞区	12.93	38.78	0.00	0.00	38.78	0.00	0.00
35	南京	魔力月光	100%	玄武区	1.06	3.18	0.00	0.00	3.18	0.00	0.00
36	南京	锦苑	97%	雨花台区	3.54	10.61	0.00	0.00	10.61	0.00	0.00
37	南京	璞境	50%	建邺区	3.49	8.73	3.08	0.00	0.00	6.22	2.51
38	南通	海上传奇	20%	崇川区	18.07	32.17	0.00	0.00	16.20	15.97	0.00
39	南通	湖畔堤	35%	崇川区	2.99	5.38	0.00	0.00	5.38	0.00	0.00
40	南通	枫丹铂悦	40%	崇川区	11.55	18.48	0.00	2.61	11.11	7.37	0.00
41	南通	中央商务区	100%	崇川区	99.69	267.09	0.00	0.00	232.33	9.42	25.34
42	南通	时代都会	10%	崇川区	4.71	10.35	0.00	0.00	10.35	0.00	0.00
43	南通	大都会	20%	崇川区	4.80	8.54	0.00	0.00	8.54	0.00	0.00
44	南通	花城	100%	崇川区	44.88	112.21	0.00	0.00	112.21	0.00	0.00
45	南通	时代悦城	50%	崇川区	10.93	28.63	0.00	0.00	28.63	0.00	0.00
46	南通	珑府	25%	崇川区	12.34	16.38	0.00	6.42	16.37	0.01	0.00
47	南通	林肯公园	50%	崇川区	10.16	20.33	0.00	5.06	16.53	3.80	0.00
48	南通	佳期漫	32%	崇川区	13.41	20.91	0.00	0.00	20.91	0.00	0.00
49	南通	春江阅	40%	崇川区	4.96	6.93	0.00	0.00	5.24	1.69	0.00
50	南通	云樾东方	17%	崇川区	8.67	17.30	0.00	0.00	17.30	0.00	0.00
51	南通	熙悦	100%	崇川区	14.56	25.33	0.00	0.00	25.33	0.00	0.00
52	南通	春风南岸	40%	崇川区	13.30	23.90	0.00	0.00	23.90	0.00	0.00
53	南通	春风南岸	40%	崇川区	13.40	24.20	0.00	0.00	24.20	0.00	0.00
54	南通	翡翠华府	34%	崇川区	7.13	12.12	0.00	0.00	12.12	0.00	0.00
55	南通	漫悦湾	100%	崇川区	4.20	9.23	0.00	0.00	9.23	0.00	0.00
56	南通	中南碧桂园	33%	海门区	6.33	13.92	0.00	0.00	13.92	0.00	0.00
57	南通	熙悦天玺	42%	海门区	9.18	18.36	0.00	0.00	8.61	9.75	0.00
58	南通	熙悦	100%	海门区	11.32	23.77	0.00	0.00	23.77	0.00	0.00
59	南通	世纪城	100%	海门区	43.95	87.90	0.00	0.00	87.90	0.00	0.00
60	南通	上悦城	51%	海门区	7.90	17.37	0.00	0.00	13.65	3.72	0.00
61	南通	漫悦湾	67%	海门区	5.26	10.51	0.00	0.00	10.51	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
62	南通	锦苑	100%	海门区	8.88	18.64	0.00	0.00	18.64	0.00	0.00
63	南通	锦尚名苑	94%	海门区	9.93	17.87	0.00	0.00	17.87	0.00	0.00
64	南通	锦城	100%	海门区	23.35	51.38	0.00	0.00	51.38	0.00	0.00
65	南通	江海都会	25%	海门区	10.72	19.29	0.00	10.64	10.64	8.66	0.00
66	南通	春江明月	75%	海门区	3.18	4.13	0.00	0.00	0.00	4.13	0.00
67	南通	麓园	25%	海门区	2.77	7.47	0.00	0.00	0.00	7.47	0.00
68	南通	春风里	100%	海门区	4.26	5.96	0.00	0.00	0.00	5.96	0.00
69	南通	沁园	40%	海门区	9.89	17.80	0.00	0.00	0.00	17.80	0.00
70	南通	柳岸春风	50%	海门区	2.92	3.79	0.00	0.00	0.00	3.79	0.00
71	南通	湖光映月	100%	海门区	10.54	22.13	0.00	0.00	0.00	22.13	0.00
72	南通	筑梦足球俱乐部	100%	海门区	7.78	6.39	0.00	0.00	0.00	6.39	0.00
73	南通	中南印象	100%	海门区	8.70	13.16	0.00	0.00	0.00	13.16	0.00
74	南通	C20006 地块	100%	海门区	2.33	1.40	0.00	0.00	0.00	1.40	0.00
75	南通	阅湖	45%	海门区	6.02	7.23	0.00	0.00	0.00	7.23	0.00
76	南通	骏园	51%	海门区	6.26	13.77	3.43	0.00	0.00	13.77	0.00
77	南通	朗园	50%	海门区	4.24	7.64	0.00	0.00	0.00	0.00	7.64
78	南通	青藤花园	30%	海门区	4.56	9.11	9.11	0.00	0.00	9.11	0.00
79	南通	湖光森林	55%	海门区	9.49	14.23	6.16	0.00	0.00	6.16	8.07
80	南通	C20033 地块	55%	海门区	4.41	5.29	0.00	0.00	0.00	5.29	0.00
81	南通	春风里	60%	海安市	4.12	7.41	2.46	0.00	0.00	2.46	4.95
82	南通	翰林首府	23%	海安市	5.76	14.98	0.00	0.00	0.00	14.98	0.00
83	南通	桃源里	21%	海安市	4.93	12.36	0.24	0.00	0.00	12.36	0.00
84	南通	漫悦湾	55%	如东县	4.24	7.60	0.00	0.00	7.60	0.00	0.00
85	南通	熙悦花苑	49%	如东县	2.45	5.52	0.00	0.00	0.00	5.52	0.00
86	南通	晨园	49%	如东县	3.82	8.60	0.00	0.00	0.00	8.60	0.00
87	南通	熙悦	100%	如皋市	10.31	20.62	0.00	0.00	20.62	0.00	0.00
88	南通	世纪城	100%	如皋市	3.59	10.41	0.00	0.00	10.41	0.00	0.00
89	南通	上悦城	45%	如皋市	13.31	32.61	13.12	0.00	0.00	32.61	0.00
90	南通	紫云集	40%	如皋市	8.97	21.52	0.00	0.00	0.00	15.93	5.59

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
91	南通	中南江滨悦	60%	如皋市	5.17	17.79	0.00	0.00	0.00	17.79	0.00
92	南通	时光映花园	51%	如皋市	6.12	13.46	7.43	0.00	0.00	7.43	6.03
93	南通	R2021028 地块	31%	如皋市	6.98	13.96	0.00	0.00	0.00	0.00	13.96
94	南通	大都会	30%	通州区	11.56	23.12	0.00	0.00	23.12	0.00	0.00
95	南通	珑悦	100%	通州区	3.33	7.33	0.00	0.00	7.33	0.00	0.00
96	南通	君悦府	100%	通州区	5.45	10.91	0.00	0.00	10.91	0.00	0.00
97	南通	玖熙墅	33%	通州区	3.73	3.85	0.00	0.00	3.85	0.00	0.00
98	南通	上悦城	25%	通州区	8.27	19.86	0.00	0.00	19.86	0.00	0.00
99	南通	玖熙墅	33%	通州区	3.13	3.29	0.00	0.00	3.29	0.00	0.00
100	南通	铂金时代	21%	通州区	5.00	9.99	0.00	0.00	9.99	0.00	0.00
101	南通	紫宸府	23%	通州区	6.08	12.16	0.00	0.00	12.16	0.00	0.00
102	南通	春溪集	40%	通州区	15.74	26.76	0.00	0.00	0.00	26.76	0.00
103	南通	世纪之光	51%	通州区	21.92	44.43	14.00	0.00	0.00	37.61	6.82
104	南通	世纪云辰	40%	通州区	7.39	13.31	3.48	0.00	0.00	10.57	2.74
105	南通	东时区	40%	通州区	17.04	30.51	11.50	0.00	0.00	26.32	4.19
106	南通	江海云辰	55%	通州区	2.85	4.96	4.87	0.00	0.00	4.87	0.09
107	苏州	公望	40%	常熟市	3.04	8.84	0.00	0.00	8.84	0.00	0.00
108	苏州	御锦城	100%	常熟市	12.89	29.65	0.00	0.00	29.65	0.00	0.00
109	苏州	雅苑	97%	常熟市	5.47	8.21	0.00	0.00	8.21	0.00	0.00
110	苏州	熙悦豪庭	30%	常熟市	3.68	6.62	0.00	0.00	6.62	0.00	0.00
111	苏州	梧桐苑	25%	常熟市	2.81	3.37	0.00	0.00	3.37	0.00	0.00
112	苏州	世纪城	100%	常熟市	32.57	66.57	0.00	0.00	66.57	0.00	0.00
113	苏州	湖湾天境花园	50%	常熟市	5.97	13.14	0.00	0.00	13.14	0.00	0.00
114	苏州	珺悦阁	25%	常熟市	3.48	6.26	0.00	0.00	6.26	0.00	0.00
115	苏州	林樾香庭	100%	常熟市	9.89	21.75	0.00	3.48	9.03	12.72	0.00
116	苏州	锦苑	60%	常熟市	14.09	33.82	0.00	0.00	33.82	0.00	0.00
117	苏州	世纪锦城	100%	常熟市	11.90	23.81	0.00	0.00	23.81	0.00	0.00
118	苏州	及第阁	32%	常熟市	6.67	14.67	0.00	0.00	14.67	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
119	苏州	滨江铂郡	49%	常熟市	6.96	18.79	0.00	0.00	18.79	0.00	0.00
120	苏州	琴川碧桂园	20%	常熟市	8.73	17.45	0.00	0.00	17.45	0.00	0.00
121	苏州	春和景庭	20%	常熟市	4.08	8.16	0.00	0.00	0.00	0.00	8.16
122	苏州	春风南岸	100%	虎丘区	5.00	11.50	0.00	0.00	0.00	11.50	0.00
123	苏州	宽阅雅苑	30%	虎丘区	8.07	16.93	0.00	9.79	16.93	0.00	0.00
124	苏州	世纪花园	100%	昆山市	15.52	38.77	0.00	0.00	38.77	0.00	0.00
125	苏州	世纪花园 (锦城)	100%	昆山市	16.00	39.88	0.00	0.00	38.81	1.07	0.00
126	苏州	君悦阁	99%	太仓市	9.03	17.61	0.00	0.00	17.61	0.00	0.00
127	苏州	依云水岸苑	14%	太仓市	3.48	6.96	0.00	0.00	6.96	0.00	0.00
128	苏州	世纪城	100%	太仓市	8.29	24.20	0.00	0.00	24.20	0.00	0.00
129	苏州	漫悦兰庭	40%	太仓市	4.92	7.88	0.00	0.00	7.88	0.00	0.00
130	苏州	海上时光花园	15%	太仓市	6.92	13.84	0.00	0.00	13.84	0.00	0.00
131	苏州	春风南岸	33%	太仓市	4.01	6.42	0.00	0.00	0.00	6.42	0.00
132	苏州	2019-WG-15-3 地块	56%	太仓市	3.16	7.58	0.00	0.00	0.00	7.58	0.00
133	苏州	2020-WG-37-3 地块	56%	太仓市	3.03	6.05	6.05	0.00	0.00	6.05	0.00
134	苏州	翡丽云邸	30%	太仓市	4.40	7.92	0.00	0.00	7.92	0.00	0.00
135	苏州	2021-WG-18-2	17%	太仓市	6.23	12.47	0.00	0.00	0.00	0.00	12.47
136	苏州	2021-WG-18-1	11%	太仓市	2.83	5.66	0.00	0.00	0.00	0.00	5.66
137	苏州	紫云集	100%	吴江区	6.25	11.25	0.00	11.25	11.25	0.00	0.00
138	苏州	世纪城	100%	吴江区	21.97	51.62	0.00	0.00	51.62	0.00	0.00
139	苏州	枫丹壹号	48%	吴江区	17.00	31.09	0.00	0.00	31.09	0.00	0.00
140	苏州	锦苑	100%	吴中区	10.08	16.94	0.00	0.00	16.94	0.00	0.00
141	苏州	苏地 2020-WG-65 号地块	5%	相城区	13.33	27.41	0.00	0.00	0.00	0.00	27.41
142	苏州	苏地 2020-WG-66 号地块	10%	相城区	11.46	35.80	0.00	0.00	0.00	0.00	35.80
143	苏州	湖悦天境花园	34%	张家港市	4.78	7.18	0.00	0.00	7.18	0.00	0.00
144	苏州	湖悦天境花园	51%	张家港市	5.29	7.94	0.00	0.00	0.00	7.94	0.00
145	苏州	塘桥东望	33%	张家港市	2.75	4.67	0.00	0.00	4.67	0.00	0.00
146	苏州	樾府	97%	张家港市	5.84	9.94	0.00	0.00	9.94	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
147	苏州	F78 地块	38%	张家港市	12.90	25.80	0.00	0.00	0.00	25.80	0.00
148	苏州	悦湖雅居	37%	张家港市	5.20	10.40	0.00	0.00	0.00	10.40	0.00
149	苏州	中南梧桐原	37%	张家港市	5.74	12.62	0.00	0.00	0.00	0.00	12.62
150	泰州	智在云辰	100%	海陵区	4.57	9.14	5.10	0.00	0.00	9.14	0.00
151	泰州	君启	55%	海陵区	8.11	15.72	11.64	0.00	0.00	11.64	4.08
152	泰州	世纪城	100%	泰兴市	44.87	106.34	0.00	7.21	106.02	0.32	0.00
153	无锡	君悦府	98%	新吴区	8.08	13.81	0.00	0.00	13.81	0.00	0.00
154	无锡	中南樾府	41%	江阴市	19.63	26.51	2.05	0.00	17.44	9.07	0.00
155	无锡	水云间	53%	江阴市	6.20	13.64	2.35	0.00	0.00	13.64	0.00
156	无锡	兰樾雅苑	25%	江阴市	4.71	10.36	3.79	0.00	0.00	10.36	0.00
157	宿迁	珑悦	50%	宿城区	3.00	6.65	0.00	0.00	2.11	4.55	0.00
158	宿迁	紫云集	60%	宿城新区	7.80	18.72	3.21	0.00	0.00	10.89	7.83
159	宿州	碧桂园中南双玺	49%	埇桥区	8.26	20.65	0.00	0.00	9.83	10.82	0.00
160	徐州	中山府	60%	鼓楼区	8.03	18.86	0.00	0.00	0.00	18.86	0.00
161	徐州	春风南岸	50%	鼓楼区	3.08	4.61	0.52	0.00	0.00	4.61	0.00
162	徐州	凤凰山 8 号地块	70%	经济技术开发区	3.67	8.43	0.86	0.00	0.00	5.12	3.31
163	徐州	凤凰山 7 号地块	70%	经济技术开发区	3.86	8.89	0.00	0.00	0.00	4.22	4.67
164	徐州	隐山观湖	48%	铜山区	16.53	28.09	0.00	3.73	11.12	16.97	0.00
165	徐州	隐山观湖	50%	铜山区	10.34	17.58	0.00	1.68	17.58	0.00	0.00
166	徐州	山河龙胤	26%	铜山区	14.27	31.40	5.41	0.00	0.00	5.41	25.99
167	徐州	琅悦锦园	35%	泉山区	5.74	16.08	0.00	6.74	16.08	0.00	0.00
168	徐州	和平府	70%	云龙区	8.53	18.76	0.46	0.00	0.00	18.76	0.00
169	徐州	璟悦小区	21%	云龙区	1.96	4.92	0.00	0.00	4.92	0.00	0.00
170	徐州	湖畔观澜别院	33%	云龙区	11.86	15.41	0.00	0.00	15.18	0.23	0.00
171	徐州	熙悦府	25%	邳州市	6.59	16.34	0.00	0.00	13.28	3.06	0.00
172	徐州	熙悦府	25%	邳州市	6.51	16.17	0.00	0.00	0.00	16.17	0.00
173	徐州	中南樾府	75%	睢宁县	10.37	15.93	3.00	0.00	0.00	11.19	4.74

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
174	盐城	春溪集	49%	东台市	4.45	11.12	0.00	0.00	0.00	5.71	5.41
175	盐城	熙悦	100%	东台市	12.30	31.61	0.00	0.00	22.68	8.93	0.00
176	盐城	紫云集	100%	东台市	7.14	12.85	3.93	0.00	0.00	12.84	0.00
177	盐城	熙悦府	100%	亭湖区	3.67	6.61	0.00	0.00	6.61	0.00	0.00
178	盐城	翡丽佳苑	33%	亭湖区	2.94	6.47	0.00	0.00	6.47	0.00	0.00
179	盐城	晶曜上东	33%	亭湖区	6.04	14.50	0.00	0.00	0.00	0.00	14.50
180	盐城	世纪城	100%	盐都区	103.71	208.24	0.00	0.00	183.70	23.20	1.33
181	盐城	君启	49%	城南新区	4.39	11.84	8.66	0.00	0.00	8.66	3.18
182	盐城	春澜云苑	75%	阜宁县	12.27	33.13	0.00	0.00	0.00	0.00	33.13
183	扬州	颐和公馆	30%	邗江区	13.43	21.48	0.00	0.00	6.58	14.90	0.00
184	扬州	紫云集	66%	广陵区	5.40	8.10	5.25	0.00	0.00	5.25	2.84
185	镇江	上悦城	100%	润州区	5.55	10.01	1.56	3.38	5.08	4.83	0.09
186	镇江	上悦城	100%	润州区	6.87	12.02	0.00	0.00	0.00	1.99	10.03
187	镇江	中南林清月	75%	润州区	7.83	8.59	4.01	0.00	0.00	8.59	0.00
188	镇江	樾府	13%	润州区	5.58	18.00	0.00	4.48	6.84	11.16	0.00
189	镇江	世纪城	100%	京口区	46.32	57.81	0.00	0.00	57.81	0.00	0.00
190	镇江	公园 1 号	100%	京口区	0.48	1.15	0.00	0.00	0.00	1.15	0.00
191	镇江	锦园	100%	京口区	4.16	4.28	0.00	0.00	4.28	0.00	0.00
192	镇江	御锦城	100%	京口区	30.22	60.74	0.00	0.00	60.74	0.00	0.00
193	镇江	聆江阁	80%	京口区	8.69	12.17	4.40	1.49	1.49	8.03	2.65
194	镇江	中南锦悦	60%	京口区	2.93	5.75	0.00	0.00	0.00	5.75	0.00
195	镇江	合山府	50%	京口区	4.17	9.59	0.00	0.00	8.76	0.84	0.00
196	镇江	翡翠江湾	50%	京口区	6.12	10.21	0.79	1.42	5.67	4.28	0.26
197	镇江	珑悦府	33%	京口区	7.08	16.58	0.00	0.00	16.58	0.00	0.00
198	镇江	君悦府	96%	丹阳市	8.21	20.53	0.00	0.00	20.18	0.35	0.00
199	镇江	君悦府熙悦	100%	丹阳市	15.39	38.49	4.18	2.59	7.27	18.69	12.53
200	镇江	缙香漫	100%	丹徒区	4.57	6.40	0.00	0.00	5.83	0.57	0.00
201	杭州	君奥时代	100%	萧山区	4.61	11.52	0.00	0.00	11.52	0.00	0.00
202	杭州	樾府	95%	余杭区	4.68	9.36	0.00	0.00	9.36	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
203	杭州	春溪集	100%	江干区	6.39	14.70	0.00	0.00	0.00	12.92	1.78
204	杭州	棠玥湾	70%	江干区	6.58	15.14	0.00	0.00	0.00	15.14	0.00
205	杭州	壹号院	40%	桐庐县	3.49	6.97	0.00	6.97	6.97	0.00	0.00
206	杭州	漫悦湾	100%	建德市	4.78	10.77	0.00	0.00	10.77	0.00	0.00
207	杭州	洋溪 S-4-3 地块	50%	建德市	3.73	6.72	0.00	0.00	0.00	0.00	6.72
208	杭州	江上云起	50%	建德市	3.02	5.43	0.75	0.00	0.00	4.88	0.55
209	湖州	君启	100%	南浔区	5.86	11.72	4.48	0.00	0.00	4.48	7.24
210	湖州	玖熙湾	60%	吴兴区	7.99	15.18	0.67	0.00	0.00	14.77	0.41
211	湖州	中南林樾	53%	德清县	7.54	15.23	0.00	0.00	0.00	15.23	0.00
212	湖州	京杭上宸	37%	德清县	5.19	8.30	0.00	0.00	0.00	8.30	0.00
213	湖州	竹贤城地块	71%	安吉县	10.42	20.83	0.00	0.00	0.00	0.00	20.83
214	嘉兴	悦琅园	40%	秀洲区	6.33	11.40	0.00	0.00	0.00	10.13	1.26
215	嘉兴	闻荷府	95%	秀洲区	5.82	8.73	0.00	0.00	8.73	0.00	0.00
216	嘉兴	春风十里	35%	南湖区	10.01	17.87	0.00	0.00	17.87	0.00	0.00
217	嘉兴	鸿樾府	50%	海宁市	5.26	10.50	0.00	0.00	0.00	10.50	0.00
218	嘉兴	花语钱塘府	51%	海宁市	1.37	2.75	0.00	0.00	0.00	2.75	0.00
219	嘉兴	林樾	75%	嘉兴港区	2.62	6.84	0.00	0.00	0.00	6.84	0.00
220	嘉兴	君悦府	100%	平湖市	8.41	16.83	0.00	0.00	16.83	0.00	0.00
221	嘉兴	海上明悦	50%	平湖市	3.34	6.02	0.00	0.00	6.02	0.00	0.00
222	嘉兴	漫悦湾	33%	平湖市	4.00	5.60	0.00	0.00	5.60	0.00	0.00
223	嘉兴	新悦府	100%	平湖市	1.10	2.19	0.00	2.16	2.16	0.04	0.00
224	嘉兴	中南珑悦府	100%	平湖市	14.38	31.63	0.00	0.00	31.63	0.00	0.00
225	嘉兴	中南泓悦府	100%	平湖市	8.25	16.49	0.00	0.00	16.49	0.00	0.00
226	嘉兴	中南锦悦府	75%	平湖市	2.67	6.27	0.00	0.00	6.27	0.00	0.00
227	金华	君启	51%	婺城区	7.28	13.10	6.00	0.00	0.00	6.00	7.10
228	金华	海塘壹品	34%	婺城区	4.29	8.58	0.00	0.00	8.58	0.00	0.00
229	金华	横店塘溪地块	75%	东阳市	4.14	10.13	0.00	0.00	0.00	10.13	0.00
230	金华	樾府	50%	东阳市	6.84	17.78	0.00	0.00	17.78	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
231	丽水	壶镇石龙 1 号地块	23%	缙云县	3.24	3.40	0.00	0.00	0.00	3.40	0.00
232	宁波	漫悦湾	50%	余姚市	11.07	19.53	0.00	0.00	2.48	16.03	1.03
233	宁波	漫悦湾	50%	余姚市	5.38	10.81	0.00	0.00	10.81	0.00	0.00
234	宁波	新悦府	49%	余姚市	3.82	5.73	0.00	0.00	5.73	0.00	0.00
235	宁波	新悦府	49%	余姚市	5.77	5.73	0.00	0.00	5.73	0.00	0.00
236	宁波	春山听湖	50%	余姚市	6.29	6.29	0.00	0.00	0.00	6.29	0.00
237	宁波	余春风江南院	75%	余姚市	4.76	5.00	0.00	0.00	0.00	5.00	0.00
238	宁波	耀悦云庭	33%	余姚市	7.85	17.27	8.73	0.00	0.00	14.10	3.17
239	宁波	南雷南路东侧、黄山东路北侧地块	25%	余姚市	12.90	24.40	0.00	0.00	0.00	0.00	24.40
240	宁波	中南漫悦湾	68%	北仑区	4.14	6.78	0.00	6.78	6.78	0.00	0.00
241	宁波	樾府	70%	奉化区	6.66	15.99	0.00	0.00	0.00	15.99	0.00
242	宁波	凤麟府	33%	奉化区	4.33	10.82	0.00	0.00	0.00	10.82	0.00
243	宁波	善悦花苑	50%	鄞州区	4.25	7.43	0.00	0.00	7.43	0.00	0.00
244	宁波	璀璨云堤	50%	镇海区	4.51	8.12	0.00	8.12	8.12	0.00	0.00
245	宁波	海上传奇	33%	慈溪市	40.09	65.15	0.00	0.00	0.00	65.15	0.00
246	宁波	云堤	50%	慈溪市	10.23	13.20	0.00	0.00	0.00	13.20	0.00
247	宁波	滨海壹号	100%	慈溪市	6.80	10.20	0.00	0.00	0.00	10.20	0.00
248	宁波	青樾府	38%	慈溪市	1.12	1.68	0.00	0.00	1.68	0.00	0.00
249	宁波	青樾府	23%	慈溪市	4.96	12.39	0.00	12.39	12.39	0.00	0.00
250	宁波	珑悦	90%	慈溪市	3.66	6.60	0.00	0.00	6.60	0.00	0.00
251	宁波	檀悦府	20%	慈溪市	3.67	5.87	0.00	0.00	5.87	0.00	0.00
252	宁波	阅江府	33%	慈溪市	4.43	9.74	0.00	0.00	9.74	0.00	0.00
253	宁波	江南大院	33%	慈溪市	5.39	9.70	0.00	0.00	9.70	0.00	0.00
254	宁波	四季珑玥华府	16%	慈溪市	11.39	18.22	0.00	0.00	18.22	0.00	0.00
255	宁波	凤鸣梧桐府	30%	慈溪市	3.77	9.43	0.00	0.00	9.43	0.00	0.00
256	宁波	云邸华府	23%	慈溪市	3.63	7.27	0.00	0.00	7.27	0.00	0.00
257	宁波	海悦湾花苑	50%	慈溪市	7.63	9.91	0.00	0.00	9.91	0.00	0.00
258	衢州	漫悦湾	98%	常山县	5.57	11.69	0.00	0.00	11.69	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
259	绍兴	上悦城	49%	嵊州市	10.74	27.93	0.00	0.00	0.00	27.93	0.00
260	绍兴	天樾	85%	诸暨市	5.78	11.55	0.00	0.00	0.00	11.55	0.00
261	绍兴	江山里	30%	诸暨市	3.46	4.15	0.00	0.00	0.00	4.15	0.00
262	绍兴	樾府	78%	诸暨市	3.38	5.91	0.00	0.00	5.91	0.00	0.00
263	绍兴	新悦府	65%	诸暨市	1.79	4.47	0.00	0.00	4.47	0.00	0.00
264	绍兴	紫云集	60%	诸暨市	3.69	7.39	1.86	0.00	0.00	7.26	0.12
265	绍兴	宸光集大	50%	诸暨市	5.17	9.31	2.92	0.00	0.00	2.92	6.38
266	绍兴	宸光集小	50%	诸暨市	3.65	6.57	6.03	0.00	0.00	6.03	0.54
267	绍兴	华著	30%	柯桥区	9.76	24.39	0.00	11.63	11.63	12.76	0.00
268	绍兴	君启	70%	上虞区	5.01	8.52	1.14	0.00	0.00	7.78	0.75
269	绍兴	玖樟台	22%	上虞区	3.92	9.80	0.00	0.00	0.00	7.16	2.64
270	绍兴	星澜城	23%	柯桥区	13.11	24.60	5.06	0.00	0.00	14.60	10.00
271	绍兴	漫悦湾	100%	柯桥区	4.89	9.77	0.00	0.00	0.00	9.62	0.15
272	台州	锦悦府	75%	椒江区	6.39	13.48	0.00	0.00	0.00	13.48	0.00
273	台州	樾府	50%	椒江区	3.01	6.61	0.00	0.00	6.61	0.00	0.00
274	台州	漫悦湾	33%	椒江区	10.29	22.23	0.00	0.00	0.00	21.14	1.09
275	台州	熙悦	45%	椒江区	2.54	5.34	0.00	5.34	5.34	0.00	0.00
276	台州	珑悦府	100%	临海市	7.02	15.45	12.42	0.00	0.00	13.90	1.55
277	台州	和悦府	35%	路桥区	3.65	6.20	0.00	0.00	0.00	6.20	0.00
278	台州	海州上城	16%	路桥区	7.38	17.08	0.00	0.00	0.00	17.08	0.00
279	温州	国瑞府	15%	瑞安市	4.34	12.64	0.00	12.64	12.64	0.00	0.00
280	温州	紫云集	100%	瑞安市	4.15	10.38	0.00	0.00	0.00	10.38	0.00
281	温州	都会玖著	11%	乐清市	6.51	13.02	0.00	0.00	13.02	0.00	0.00
282	温州	瓯海印象-南府	90%	瓯海区	2.22	6.00	0.00	0.00	0.00	6.00	0.00
283	温州	瓯海印象-北府	96%	瓯海区	3.68	9.93	0.00	0.00	0.00	9.93	0.00
284	温州	三溪片区瓯海中心南单元 F-01 地块	34%	瓯海区	10.42	29.39	0.00	0.00	0.00	0.00	29.39
285	温州	大境堂悦	50%	瓯海区	1.36	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.00
286	温州	未来都会	51%	龙湾区	2.97	8.90	2.03	0.00	0.00	8.76	0.14

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
287	温州	春风里	100%	龙港市	5.98	11.97	4.25	0.00	0.00	11.78	0.19
288	温州	漫悦湾	75%	平阳县	5.92	14.80	0.00	0.00	0.00	14.80	0.00
289	温州	玖峯花苑	50%	平阳县	3.35	7.54	0.00	0.00	0.00	7.54	0.00
290	蚌埠	江山府	100%	龙子湖区	4.96	9.93	0.00	0.00	0.00	9.93	0.00
291	蚌埠	观淮府	100%	怀远县	6.42	14.12	0.28	0.00	0.00	13.44	0.68
292	亳州	新悦府	100%	利辛县	11.27	22.54	0.00	2.35	10.88	11.66	0.00
293	滁州	中南宸悦	100%	来安县	5.59	11.19	1.88	0.00	0.00	1.88	9.30
294	合肥	樾府	100%	蜀山区	7.82	15.64	0.00	9.40	9.40	6.24	0.00
295	合肥	宸悦	100%	长丰县	6.86	12.51	2.50	0.00	0.00	5.34	7.17
296	淮南	春风南岸	70%	山南新区	8.90	17.80	4.27	0.00	0.00	10.15	7.65
297	马鞍山	熙悦	95%	雨山区	12.76	20.42	0.00	1.39	20.42	0.00	0.00
298	芜湖	国土 2108 地块	24%	鸠江区	10.53	23.86	0.00	0.00	0.00	0.00	23.86
299	宣城	中南凤栖云山	35%	宁国市	9.28	12.91	0.95	0.00	0.00	1.27	11.64
300	滨州	翡丽之光	35%	滨城区	9.84	29.52	0.00	3.80	10.55	18.96	0.00
301	东营	熙悦	100%	广饶县	6.94	9.58	0.00	0.00	9.58	0.00	0.00
302	东营	世纪城	100%	广饶县	43.79	83.20	0.00	0.00	67.64	15.56	0.00
303	东营	世纪锦城	100%	东营区	20.02	46.96	0.00	0.00	46.96	0.00	0.00
304	菏泽	世纪锦城	100%	牡丹区	10.83	26.00	0.00	0.00	24.78	0.00	1.22
305	菏泽	花城	100%	牡丹区	29.51	79.51	11.90	0.17	23.37	33.47	22.67
306	济南	樾府	100%	市中区	2.88	5.33	0.00	0.00	0.00	5.33	0.00
307	济南	天樾	51%	历下区	4.46	12.23	0.00	0.00	0.00	0.00	12.23
308	济宁	樾府	40%	任城区	6.32	7.58	0.00	2.94	7.58	0.00	0.00
309	济宁	珑悦	100%	任城区	12.65	21.04	0.00	3.10	12.92	8.13	0.00
310	济宁	樾府	51%	邹城市	7.17	14.33	0.00	6.12	6.12	8.21	0.00
311	济宁	檀月墅	51%	邹城市	6.67	12.00	0.00	0.00	1.55	10.45	0.00
312	济宁	漫悦湾	65%	兖州市	4.60	6.90	0.00	0.00	6.90	0.00	0.00
313	临沂	君启	100%	兰山区	5.61	14.02	5.85	0.00	0.00	5.85	8.17
314	临沂	林樾	100%	兰山区	7.99	19.97	0.00	0.00	0.00	19.97	0.00
315	临沂	春风南岸	100%	兰山区	19.21	48.03	9.78	0.00	0.00	9.78	38.25

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
316	临沂	紫云集	70%	兰山区	4.91	11.29	0.37	0.00	0.00	10.81	0.48
317	临沂	樾府	53%	兰山区	11.34	28.34	0.00	7.71	24.52	3.82	0.00
318	临沂	樾府	53%	兰山区	3.53	8.83	0.00	0.00	3.88	4.95	0.00
319	青岛	漫悦湾	99%	黄岛区	7.48	20.87	0.00	7.38	18.23	2.63	0.00
320	青岛	金石广场	100%	黄岛区	9.82	32.00	0.00	0.00	32.00	0.00	0.00
321	青岛	春风南岸	80%	黄岛区	7.66	18.67	4.65	0.00	0.00	15.92	2.76
322	青岛	HD2021-3042 地块	51%	黄岛区	5.83	10.49	0.00	0.00	0.00	0.00	10.49
323	青岛	HD2021-3043 地块	51%	黄岛区	3.84	13.44	0.00	0.00	0.00	0.00	13.44
324	青岛	世纪城	100%	李沧区	42.38	111.42	0.00	0.00	93.07	18.35	0.00
325	青岛	漫悦湾	29%	平度市	6.49	12.99	0.00	0.00	12.99	0.00	0.00
326	青岛	国宾府	30%	平度市	5.46	10.91	0.00	7.63	10.64	0.27	0.00
327	青岛	紫云集	100%	即墨区	7.12	12.36	2.02	0.00	0.00	8.38	3.97
328	青岛	樾府	70%	即墨区	11.59	19.77	3.14	0.00	0.00	9.72	10.05
329	泰安	樾府	100%	泰山区	1.83	7.35	0.00	0.00	1.30	6.04	0.00
330	泰安	世纪锦城	100%	泰山区	6.71	16.11	0.00	0.00	16.11	0.00	0.00
331	泰安	财源门	100%	泰山区	7.38	37.70	7.47	0.00	11.61	26.09	0.00
332	泰安	紫云集	90%	岱岳区	12.98	32.46	0.00	0.00	0.00	23.11	9.35
333	泰安	佳期漫	100%	岱岳区	5.18	13.48	0.00	11.31	13.06	0.42	0.00
334	威海	熙悦	75%	环翠区	7.49	11.01	0.00	0.00	0.00	11.01	0.00
335	威海	林清月	60%	环翠区	7.27	10.91	4.20	0.00	0.00	9.71	1.20
336	威海	中南漫悦湾	60%	临港区	3.76	7.52	0.00	0.00	0.00	7.52	0.00
337	威海	中南颐悦湾	60%	临港区	6.47	14.25	0.00	0.00	0.00	1.68	12.57
338	威海	中南漫悦湾二期	60%	临港区	7.27	14.53	1.56	0.00	0.00	1.68	12.85
339	潍坊	珑悦	100%	潍城区	5.55	13.31	0.00	0.00	0.00	13.31	0.00
340	潍坊	林清月	100%	潍城区	3.87	11.23	0.00	0.00	0.00	4.61	6.62
341	潍坊	世纪城	100%	寿光市	10.80	25.92	0.00	0.00	25.92	0.00	0.00
342	潍坊	香缇雅苑	100%	寿光市	5.81	12.02	0.00	0.00	12.02	0.00	0.00
343	潍坊	城市金典	100%	寿光市	6.47	7.80	0.00	0.00	7.80	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
344	潍坊	世纪星城	100%	寿光市	43.08	65.05	0.00	0.00	65.05	0.00	0.00
345	潍坊	樾府	70%	奎文区	12.09	31.68	0.00	2.03	17.70	6.59	7.39
346	潍坊	熙悦	70%	奎文区	12.75	31.88	1.42	0.00	21.68	10.11	0.09
347	烟台	熙悦	96%	福山区	6.68	13.35	0.00	0.00	13.35	0.00	0.00
348	烟台	山海湾	100%	福山区	18.84	12.19	0.00	0.00	12.19	0.00	0.00
349	烟台	中南悠漫里	100%	福山区	6.50	3.65	0.00	0.00	0.00	3.65	0.00
350	烟台	玖熙墅	100%	福山区	6.08	3.65	0.00	0.00	3.65	0.00	0.00
351	烟台	熙悦	51%	龙口市	5.94	14.85	0.00	3.69	9.30	5.55	0.00
352	烟台	林樾	40%	莱山区	7.54	14.40	0.00	0.00	0.00	6.57	7.83
353	淄博	淄江府	40%	临淄区	8.57	12.86	0.00	5.66	5.66	7.20	0.00
354	淄博	樾府	90%	桓台县	6.93	14.20	0.00	0.00	9.48	4.72	0.00
355	淄博	创智花园	38%	桓台县	5.33	10.67	10.67	0.00	0.00	10.67	0.00
356	淄博	春溪集	60%	张店区	4.18	7.34	0.00	0.00	0.00	7.34	0.00
357	淄博	紫云集	55%	张店区	11.92	19.67	0.05	8.31	8.31	11.26	0.10
358	北京	怡水园	100%	密云县	8.90	12.87	0.00	0.00	0.00	0.00	12.87
359	天津	六和茗著	17%	静海县	3.63	4.35	0.00	0.00	4.35	0.00	0.00
360	天津	君悦府	75%	静海县	9.06	20.38	0.00	0.00	20.24	0.14	0.00
361	保定	尚熙城	50%	徐水县	10.52	26.31	0.00	0.00	0.00	17.15	9.16
362	邯郸	御河尚苑	50%	邯山区	6.11	12.21	0.00	0.00	0.00	12.21	0.00
363	廊坊	熙悦	75%	固安县	7.10	22.02	0.00	0.00	0.00	17.47	4.55
364	唐山	未来海岸	100%	乐亭县	14.89	21.15	0.00	0.00	21.15	0.00	0.00
365	唐山	拉唯那	100%	乐亭县	54.73	90.79	0.00	1.51	19.05	49.90	21.85
366	抚顺	熙悦	20%	望花区	9.21	29.76	1.36	0.00	0.00	29.76	0.00
367	沈阳	上悦城	80%	大东区	0.69	4.60	0.00	0.00	0.00	4.60	0.00
368	沈阳	集美尚景	49%	铁西区	2.97	4.75	0.00	0.00	2.79	1.96	0.00
369	沈阳	紫云集	100%	铁西区	1.54	3.39	0.00	0.00	3.39	0.00	0.00
370	沈阳	熙悦	100%	铁西区	2.97	5.34	0.00	0.00	5.34	0.00	0.00
371	沈阳	世纪城	100%	铁西区	15.20	26.60	0.00	0.00	26.60	0.00	0.00
372	沈阳	玖熙墅	100%	铁西区	5.01	8.51	0.00	0.21	8.51	0.00	0.00
373	沈阳	和樾	60%	铁西区	9.95	19.91	0.00	0.00	12.35	7.54	0.02
374	营口	世纪城	100%	鲅鱼圈区	17.70	37.40	0.00	0.00	23.36	5.58	8.45

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
375	开封	樾府	100%	龙亭区	4.41	11.47	0.00	3.42	3.42	8.05	0.00
376	开封	林樾	50%	龙亭区	6.83	19.82	0.00	0.00	0.00	19.82	0.00
377	商丘	绿地城	49%	睢阳区	10.48	13.63	0.00	13.54	13.54	0.09	0.00
378	商丘	绿地城	49%	睢阳区	5.55	13.44	0.00	13.34	13.34	0.10	0.00
379	商丘	绿地中央广场	49%	睢阳区	10.75	9.73	0.00	0.00	0.00	9.73	0.00
380	商丘	漫悦湾	49%	睢阳区	8.80	21.99	0.00	5.11	5.11	16.89	0.00
381	商丘	2020-27 地块	100%	睢阳区	2.22	5.36	0.00	0.00	0.00	0.00	5.36
382	商丘	2021-22 地块	49%	睢阳区	7.27	19.64	0.00	0.00	0.00	0.00	19.64
383	许昌	金玉堂	34%	建安区	13.95	38.36	2.92	0.00	0.00	24.45	13.90
384	商丘	绿地城五区	49%	梁园区	7.77	22.50	0.00	0.00	0.00	22.50	0.00
385	商丘	漫悦湾	49%	睢阳区	9.20	24.83	11.60	0.00	0.00	23.46	1.38
386	潜江	雅苑	100%	园林街道	14.70	33.80	0.00	0.00	33.80	0.00	0.00
387	潜江	锦城	100%	园林街道	6.15	14.15	0.00	0.00	14.15	0.00	0.00
388	潜江	春溪集	100%	园林街道	5.19	15.56	0.00	0.00	0.00	15.56	0.00
389	潜江	世纪城	100%	新城区	11.75	25.85	0.00	0.00	25.85	0.00	0.00
390	武汉	拂晓城	100%	黄陂区	16.25	32.51	0.00	8.25	25.35	7.16	0.00
391	武汉	拂晓城	100%	黄陂区	8.17	16.32	0.00	0.00	16.32	0.00	0.00
392	武汉	熙悦	50%	东西湖区	2.67	8.58	0.00	0.00	6.04	2.54	0.00
393	武汉	中南云城	38%	东西湖区	10.78	24.90	6.16	0.00	0.00	6.16	18.73
394	宝鸡	無山居	55%	眉县	19.53	22.80	4.79	0.00	0.00	9.51	13.29
395	西安	春风南岸项目地块	100%	长安区	9.30	31.46	0.24	0.00	0.00	19.94	11.52
396	西安	CA16-5-5 地块	100%	长安区	2.46	4.93	0.00	0.00	0.00	0.00	4.93
397	西安	青樾	80%	大兴新区	4.38	20.51	0.00	0.00	0.00	20.51	0.00
398	西安	君启	100%	未央区	2.57	10.01	0.00	0.00	0.00	9.45	0.57
399	西安	君启	100%	未央区	3.72	13.03	0.00	0.00	0.00	13.03	0.00
400	西安	君启	100%	未央区	9.14	30.09	10.82	0.00	0.00	25.20	4.89
401	西安	樾府	93%	灞桥区	8.73	21.85	0.00	0.00	21.85	0.00	0.00
402	西安	上悦城	90%	西咸新区	18.27	41.90	0.09	8.43	8.43	23.19	10.28
403	西安	FD2-7-16 地块	90%	西咸新区	3.91	9.78	0.00	0.00	0.00	0.00	9.78
404	西安	湖畔堤	51%	西咸新区	3.33	11.67	0.43	0.00	0.00	9.22	2.45

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
405	西安	漫悦湾	51%	西咸新区	3.33	9.33	0.54	0.00	0.00	9.33	0.00
406	西安	东望府	50%	西咸新区	2.14	5.34	0.00	0.00	0.00	5.34	0.00
407	西安	东望中心	50%	西咸新区	1.67	9.19	0.00	0.00	0.00	9.19	0.00
408	西安	东望城	35%	西咸新区	4.28	14.95	0.00	14.95	14.95	0.00	0.00
409	西安	秦汉新城 XXQH-ZL05-40 地块	30%	西咸新区	10.51	21.03	0.00	0.00	0.00	0.00	21.03
410	西安	春风里	40%	高陵区	10.00	28.00	0.75	0.00	0.00	25.80	2.20
411	咸阳	2021-13-1、2021-13-2 地块	34%	兴平市	9.99	28.98	0.00	0.00	0.00	0.00	28.98
412	榆林	东望府	26%	府谷县	4.22	11.82	8.80	0.00	0.00	8.80	3.03
413	常德	春溪集	100%	武陵区	6.14	17.19	0.00	0.00	0.00	17.19	0.00
414	常德	海棠集	100%	武陵区	2.90	7.54	3.16	0.00	0.00	6.87	0.67
415	常德	中南·珑悦	100%	鼎城区	5.22	13.56	0.00	0.00	0.00	13.56	0.00
416	湘潭	樾府	50%	岳塘区	6.66	18.64	1.61	6.92	6.92	11.71	6.37
417	成都	樾府	100%	金牛区	12.78	25.90	1.09	11.30	11.30	13.76	0.84
418	成都	海棠集	100%	金牛区	4.23	12.32	0.00	0.00	12.32	0.00	0.00
419	成都	熙悦	100%	温江区	5.41	13.53	0.00	0.00	13.53	0.00	0.00
420	成都	云樾名邸	100%	温江区	2.74	6.49	0.00	6.49	6.49	0.00	0.00
421	成都	珑悦	51%	温江区	2.53	6.31	0.00	0.00	6.31	0.00	0.00
422	成都	玖华臺	50%	成华区	2.97	14.81	0.00	0.00	1.25	13.57	0.00
423	成都	君启	60%	武侯区	1.29	3.24	0.00	0.00	0.00	3.24	0.00
424	成都	粼云上府	30%	新都区	3.60	8.24	2.16	0.00	0.00	8.24	0.00
425	成都	三河厂项目	21%	新都区	2.98	5.96	0.00	0.00	0.00	0.00	5.96
426	成都	智在云辰	66%	新津县	6.94	17.80	0.00	0.00	0.00	17.00	0.80
427	眉山	新悦府	100%	仁寿县	5.01	11.03	0.00	0.00	11.03	0.00	0.00
428	南充	尚景园	100%	顺庆区	3.78	7.55	0.00	0.00	7.55	0.00	0.00
429	南充	世纪城	100%	顺庆区	10.37	22.38	0.00	0.00	22.38	0.00	0.00
430	南充	燕儿窝片区原南充石达化工 A-05-01/A-05-02 号地块	30%	顺庆区	5.12	11.25	0.00	0.00	0.00	0.00	11.25
431	南充	燕儿窝片区市消防支队南侧地块	30%	顺庆区	4.56	8.20	0.00	0.00	0.00	0.00	8.20

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
432	南充	原山	100%	高坪区	4.56	15.96	0.00	0.00	0.00	15.70	0.26
433	南充	春江阅	100%	高坪区	6.97	17.49	0.00	0.00	17.49	0.00	0.00
434	南充	漫悦湾	95%	高坪区	9.69	22.23	0.00	0.00	22.23	0.00	0.00
435	重庆	泊云府	30%	巴南区	6.36	10.05	0.08	0.00	0.00	9.56	0.49
436	重庆	玖著天宸	34%	北碚区	16.82	25.22	0.00	0.00	0.00	20.14	5.08
437	重庆	玖宸	100%	北碚区	11.42	30.14	0.00	4.28	24.71	5.43	0.00
438	重庆	西著七里	33%	沙坪坝区	7.45	18.90	0.00	0.00	18.90	0.00	0.00
439	重庆	万云府	20%	沙坪坝区	5.75	14.31	0.00	0.00	14.31	0.00	0.00
440	重庆	上悦城	100%	大渡口区	17.22	30.39	3.00	0.00	0.00	14.08	16.31
441	重庆	TNC2020-36 地块	30%	潼南区	16.45	29.24	9.21	0.00	0.00	21.59	7.65
442	昆明	天韵	26%	安宁市	1.57	4.70	0.00	0.00	4.70	0.00	0.00
443	昆明	云境	98%	官渡区	4.87	24.36	0.00	12.58	21.30	3.07	0.00
444	昆明	樾府	51%	官渡区	7.56	28.97	0.00	0.00	22.17	6.80	0.00
445	昆明	KCGD2015-9-A3 号地块	51%	官渡区	0.06	0.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.24
446	昆明	十二集	98%	盘龙区	3.70	6.40	0.00	0.00	0.00	6.40	0.00
447	昆明	三叶轮胎厂 A1、A2 地块	80%	盘龙区	2.45	4.41	0.00	0.00	0.00	0.00	4.41
448	昆明	KCWH2018-6\KCWH2018-14-A1 号地块	60%	五华区	6.49	23.10	4.11	0.00	0.00	4.11	18.99
449	昆明	和悦铭著	22%	五华区	3.31	12.70	0.00	0.00	12.70	0.00	0.00
450	昆明	上悦天地	33%	五华区	17.35	63.57	5.51	14.11	14.11	28.87	20.58
451	昆明	KCJ2020-21 号地块	36%	经济技术开发区	4.59	13.76	8.71	0.00	0.00	8.71	5.05
452	保山	GHM 酒店项目	51%	腾冲市	9.57	7.18	0.00	0.00	0.00	0.00	7.18
453	普洱	LC2019-73 号地块	70%	澜沧县	6.02	3.31	0.00	0.00	0.00	0.00	3.31
454	普洱	LC2015-32 地块	70%	澜沧县	4.60	4.60	0.00	0.00	0.00	0.00	4.60
455	普洱	芒云山项目	51%	澜沧县	60.60	100.12	0.00	0.00	0.00	0.00	100.12
456	普洱	古树茶小镇一期 (LC2018-57 号) 地块	30%	澜沧县	7.35	12.43	12.43	0.00	0.00	12.43	0.00
457	西双版纳	版纳告庄项目	23%	景洪市	5.07	15.21	13.95	0.00	0.00	13.95	1.26
458	贵阳	春风南岸	80%	南明区	16.01	40.02	2.19	0.00	0.00	21.50	18.51

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
459	贵阳	林樾	80%	南明区	9.68	24.14	0.00	0.00	0.00	19.83	4.31
460	贵阳	紫云集	100%	观山湖区	4.58	11.45	0.54	0.00	0.00	1.75	9.70
461	黔南州	春山居	22%	龙里县	19.57	28.09	0.00	0.00	0.00	28.09	0.00
462	黔南州	春山居二期	22%	龙里县	12.60	18.92	18.92	0.00	0.00	18.92	0.00
463	深圳	新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目一期 C 项目	70%	宝安区	1.13	10.07	0.00	0.00	0.00	0.00	10.07
464	佛山	滨江国际	49%	高明区	8.36	33.43	0.00	8.63	8.63	16.31	8.49
465	佛山	翡翠西江	33%	高明区	8.11	24.34	2.84	0.00	12.65	11.03	0.66
466	佛山	TD2020(SS)WP0002 地块	75%	三水区	4.91	12.27	12.27	0.00	0.00	12.27	0.00
467	佛山	漫悦湾	50%	三水区	5.30	15.89	0.00	0.04	15.89	0.00	0.00
468	佛山	春风南岸	70%	顺德区	2.27	5.69	0.00	0.00	0.00	5.69	0.00
469	佛山	TD2021 (SD) WG0018 地块	30%	顺德区	9.52	22.33	0.00	0.00	0.00	0.00	22.33
470	惠州	林间漫	90%	惠阳区	4.65	13.95	0.00	6.11	6.11	7.84	0.00
471	揭阳	春风南岸	100%	揭东县	9.44	18.68	0.00	0.00	0.00	12.77	5.91
472	梅州	漫悦湾	100%	梅县	1.30	3.38	0.00	0.00	0.00	0.00	3.38
473	梅州	峰会	50%	梅县	4.48	11.64	0.00	6.89	6.89	4.75	0.00
474	湛江	紫云集	60%	麻章区	3.10	10.29	0.00	0.00	0.00	10.29	0.00
475	江门	春风里花苑	90%	新会区	3.48	8.70	2.19	0.00	0.00	6.46	2.24
476	中山	G20-2020-0122 地块	75%	西区街道	3.31	8.27	8.27	0.00	0.00	8.27	0.00
477	福州	樾府	100%	长乐市	3.55	7.13	0.00	0.00	7.13	0.00	0.00
478	福州	龙江玖锦	33%	福清县	11.31	28.26	0.15	0.00	0.00	23.80	4.47
479	莆田	珑禧台	100%	城厢区	3.84	17.30	12.85	0.00	0.00	15.77	1.53
480	泉州	滨江铭悦	100%	鲤城区	3.76	8.71	0.00	0.00	8.71	0.00	0.00
481	泉州	天樾	100%	晋江市	2.59	6.47	0.00	0.00	0.00	6.47	0.00
482	泉州	漫悦湾	100%	晋江市	5.26	17.19	0.00	0.00	17.19	0.00	0.00
483	泉州	天樾	100%	晋江市	0.63	1.88	0.00	0.00	0.00	1.88	0.00
484	泉州	2020-6 号地块	100%	晋江市	2.08	6.87	6.69	0.00	0.00	6.69	0.18
485	泉州	天樾君立	70%	晋江市	2.16	3.64	1.32	0.00	0.00	2.97	0.67
486	泉州	天樾君辰君和	70%	晋江市	4.38	6.83	6.60	0.00	0.00	6.60	0.23

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

序号	城市	项目名称	权益比例	位置	占地面积 (万 M ²)	规划建筑面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月开工面积 (万 M ²)	2021 年 1~6 月竣工面积 (万 M ²)	累计竣工面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末在建面积 (万 M ²)	2021 年 6 月末未开工面积(万 M ²)
487	泉州	和樾	60%	晋江市	5.70	15.95	0.00	0.00	0.00	14.64	1.31
488	泉州	玺樾	100%	晋江市	4.61	12.18	0.00	0.00	0.00	0.00	12.18
489	厦门	九锦台	100%	翔安区	1.75	3.51	0.00	0.00	0.00	3.51	0.00
490	厦门	青樾	100%	翔安区	0.69	1.74	0.00	0.00	0.00	1.74	0.00
491	南宁	春风南岸	100%	江南区	5.96	14.91	0.00	0.00	0.00	14.91	0.00
492	南宁	紫云集	100%	良庆区	7.89	29.71	0.00	15.25	15.25	14.46	0.00
493	南宁	五象十洲	42%	良庆区	27.38	73.09	1.59	0.00	0.00	42.35	30.74
494	南宁	GC2020-113 地块	49%	良庆区	7.97	18.50	0.00	0.00	0.00	0.00	18.50
495	南宁	GC2020-109 地块	24%	良庆区	6.50	23.89	0.00	0.00	0.00	0.00	23.89
496	南宁	GC2020-110 地块	51%	良庆区	5.01	20.05	0.00	0.00	0.00	0.00	20.05
497	文昌	森海湾	100%	清澜新区	34.15	59.26	0.00	0.00	58.42	0.84	0.00
498	万宁	芭提雅	100%	兴隆镇	10.56	9.08	0.69	0.00	4.40	1.36	3.32
499	儋州	西海岸	100%	滨海新区	60.37	60.75	2.43	2.43	56.76	2.47	1.52
500	儋州	智慧城	50%	那大镇	10.08	42.35	3.68	0.00	0.00	7.50	34.85
501	昌江	林海间	100%	昌化镇	13.44	8.05	0.00	0.00	5.94	0.00	2.10
502	天水	2021-20 号宗地	41%	秦州区	9.50	44.64	0.00	0.00	0.00	0.00	44.64
503	乌鲁木齐	锦悦府	38%	新市区	10.33	22.81	3.81	0.00	0.00	22.81	0.00
504	乌鲁木齐	中南上悦城	53%	新市区	15.02	50.74	10.18	0.00	0.00	27.75	22.98
505	乌鲁木齐	中南铂悦府	53%	水磨沟区	9.07	30.77	6.79	0.00	0.00	9.44	21.33
合计					4,307.05	9,150.92	540.56	395.11	4,416.86	3,192.88	1,547.49

注：以上建筑面积、在建面积、未开工面积均指计算容积率的规划建筑面积。

5、项目跟投情况

为了提高组织效能，激发主动性，建立公司与员工风险共担、利益共享的机制，公司经股东大会同意设立员工跟投制度。2021 年 1-6 月公司共有 3 个新项目引入跟投机制，员工跟投本金总额 1,078.6 万元，占跟投项目资金峰值的 3.99%。

2021 年 1-6 月，跟投项目中销售金额最高的 5 个项目情况：

序号	投资名称	投资主体	权益比例	实际投资金额 (万元)	2021 年 1-6 月销售金额 (亿元)	退出情况	累计开发成本 (万元)
1	莆田城厢珑禧台	中南方	99.40%	251,999.45	22.79	离职员工有退出	268,798.79
		跟投方	0.60%	103.60			
		合计	100.00%	252,103.05			
2	西安高陵春风里	中南方	39.06%	22,272.82	18.86	离职员工有退出	18,641.00
		合作方	58.60%	33,409.23			
		跟投方	2.34%	1,333.83			
		合计	100.00%	57,015.89			
3	杭州江干春溪集	中南方	99.31%	327,395.08	16.15	离职员工有退出	330,808.04
		跟投方	0.69%	1,273.00			
		合计	100.00%	328,668.08			
4	绍兴上虞君启	中南方	69.93%	99,641.43	12.65	离职员工有退出	140,696.33
		合作方	30.00%	42,748.50			
		跟投方	0.07%	105.07			
		合计	100.00%	142,495.00			
5	镇江丹阳君悦府 熙悦	中南方	99.99%	385,819.08	9.23	离职员工有退出	231,466.56
		跟投方	0.01%	20.80			
		合计	100.00%	385,839.88			

2021 年 6 月末公司董事、监事、高级管理人员跟投情况如下：

单位：万元

姓名	职务	报告期跟 投资项目数	报告期跟 投出资额	报告期跟投 项目收益	收益 比例	累计跟投 项目数	累计跟投项 目出资额	自跟投以来 累计收益	年化收 益比例
陈昱含	董事、总经理	2	4.8	0	0.0%	94	380.90	105.67	6.2%
辛琦	董事、副总经理、 财务总监	3	7.2	0	0.0%	88	225.30	63.80	8.1%
姚可	董事	3	7.2	0	0.0%	124	568.85	120.48	4.7%
唐晓东	董事	3	7.2	0	0.0%	132	653.26	125.59	4.3%
赵桂香	职工代表监事	3	4.0	0	0.0%	49	108.43	13.07	8.0%

截止 2021 年 6 月末，西安春溪集、西安紫云集项目完成清算，跟投结束，陈昱含董事、辛琦董事、姚可董事、唐晓东董事退出上述跟投项目。其他项目暂未有退出情况。

6、向购房客户因银行抵押贷款提供阶段性担保的情况

2021 年 6 月末公司向购房客户因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额 6,175,368.45 万元。

7、截止 2021 年 6 月末公司主要项目出租情况

序号	城市	项目名称	位置	项目 业态	权益 比例	可出租面积 (万 M ²)	累计已出租面积 (万 M ²)	平均出租率
1	南通	中南城 A 座	崇川区	商业	100%	6.44	6.33	98.29%
2	南通	中南城 B 座	崇川区	商业	100%	2.37	1.82	76.79%
3	南通	彩虹漾	崇川区	商业	100%	2.69	2.03	75.46%
4	南通	大有境	海门区	商业	100%	4.54	4.44	97.80%
5	南通	中南城	海门区	商业	100%	2.70	2.23	82.59%
6	盐城	中南城	盐都区	商业	100%	7.61	7.54	99.08%
7	盐城	中南城	东台市	商业	100%	3.91	3.47	88.75%

序号	城市	项目名称	位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (万 M ²)	累计已出租面积 (万 M ²)	平均出租率
8	南京	中南锦苑配套办公房	雨花台区	办公	100%	1.01	0.91	90.10%
9	泰州	悠漫里	泰兴市	商业	100%	2.56	2.56	100.00%
10	青岛	金石国际广场	黄岛区	商业	100%	1.98	1.96	98.99%

(四) 建筑业务具体情况

1、未完工项目情况

业务模式	合同金额 (亿元)	累计确认收入 (亿元)	未完工部分金额 (亿元)
住宅	570.77	322.43	248.34
公建	78.42	42.61	35.81
政府和社会资本合作项目	93.15	67.84	25.31
合计	742.34	432.88	309.46

2、已完工未完全确认收入项目情况

类别	累计确认收入 (亿元)	累计已确认毛利 (亿元)	已完工未结算部分金额 (亿元)
已完工项目情况	455.85	39.30	68.85

(五) 下半年计划

2021 年下半年，面对政策约束增加，行业容错空间降低，公司将继续稳健发展，为未来发展留出战略缓冲区。公司房地产业务将坚持大众主流住宅产品定位，深化健康住宅的核心理念，持续推进标准化，提升产品质量，在提高运营周转效率基础上，适度控制规模增速，努力实现合同销售合理增长，确保预售资源竣工和收入确认。公司建筑业务将继续加快智慧建造、绿色施工转型升级，抓住新的市场机遇，提升经营质量。公司将持续增加资产实力，优化资产负债表，提升信用评级，降低融资成本，尽快实现“三道红线”全部绿档。

公司坚持简单透明的文化，增强务实、硬朗的作风，打造不断创造历史、令人向往的美好组织，推动事业可持续发展。

二、核心竞争力分析

1、战略优势

公司制定了符合公司特点的清晰战略，房地产业务坚持大众主流住宅产品定位，积极推进卓越运营，不断完善聚焦长三角、珠三角以及内地人口密集核心城市布局，适度增加一、二线城市的资源占比，控制中小城市的单项目规模，不断加强公司的运营能力，项目获取到销售的平均周期保持在 7 个月左右，为持续快速增长提供保障。

2、文化优势

公司以客户为中心，坚持简单透明、正道经营、成果导向、奋斗共享的价值取向，倡导表里如一，言行一致，不作假，不唯上，只唯实，拿结果说话，以扁平化管理来着力打造高效能组织，“赢则一起狂，输则一起扛”，营造“敢拼会玩、简单温暖、健康爱陪伴”的文化氛围，努力建设不断创造历史、令人向往的美好组织。

3、品牌优势

公司秉承“铸就百年基业”理念，提出“美好就现在”口号，建立健康住宅标准，建设健康 TED 社区，打造高品质产品，用爱筑就健康丰盛人生。2021 年公司位居中国房地产开发企业 20 强第 16 位、中国房地产上市公司创新能力 5 强第 1 位、中国房地产上市公司 A 股十强第 8 位、中国上市房企 ESG 发展标杆 10 强，品牌认知度越来越高。

4、业务协同优势

公司业务涵盖住宅开发，酒店管理，工程总承包，建筑安装等，和控股股东一起构建了住宅开发、轨道交通、市政路桥、基础设施建设、商业、酒店、产业园区运营等组成的完整产业格局，具备承接各种城市综合运营项目的的能力，有其他单一类型企业难以具备的优势。

三、主营业务分析

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

1、主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	增减变动	变动原因
应付债券	6,323,644,842.55	13,462,077,016.54	-53.03%	偿还债券
项目	2021年1-6月	2020年1-6月	增减变动	变动原因
营业收入	38,481,508,196.69	29,692,978,199.05	29.60%	结算规模增加
营业成本	32,204,939,834.28	24,562,614,521.22	31.11%	结算规模增加, 结算资源成本占比略有提高
销售费用	963,290,897.40	700,596,681.18	37.50%	销售规模大于结算规模
财务费用	571,933,385.46	434,885,883.31	31.51%	借款费用提高, 利息收入减少
投资收益	678,086,190.85	1,767,312,644.56	-61.63%	非并表项目结算减少
经营活动产生的现金流量净额	2,411,565,440.37	2,034,221,599.51	18.55%	销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-4,897,508,140.48	-7,122,936,927.03	31.24%	投资金额减少
筹资活动产生的现金流量净额	-384,210,578.60	8,502,906,759.67	-104.52%	债券偿还增加

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

2、营业收入构成

单位：元

项目	2021年1-6月		2020年1-6月		同比增减
	金额(元)	占营业收入比重	金额(元)	占营业收入比重	
营业收入合计	38,481,508,196.69	100%	29,692,978,199.05	100%	29.60%
分行业					
房地产开发	27,378,391,718.18	68.33%	20,826,445,903.16	64.71%	31.46%
建筑施工	11,345,505,414.00	28.31%	9,681,062,798.89	30.08%	17.19%
其他	1,346,500,913.00	3.36%	1,676,804,914.85	5.21%	-19.70%
内部交易抵消	-1,588,889,848.49	-	-2,491,335,417.85	-	-

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：元

项目	营业收入(元)	比上年同期增减	营业成本(元)	比上年同期增减	毛利率	比上年同期增减
房地产开发	27,378,391,718.18	31.46%	22,158,819,793.64	32.00%	19.06%	降低 0.34 个百分点
建筑施工	11,345,505,414.00	17.19%	10,406,077,877.24	20.92%	8.28%	降低 2.82 个百分点
其他	1,346,500,913.00	-19.70%	1,139,420,990.40	-16.16%	15.38%	降低 3.57 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下, 公司最近一期按报告期末口径调整后的主营业务数据: 不适用

四、非主营业务分析

单位：元

项目	金额(元)	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	678,086,190.85	25.56%	非并表项目收益确认	是
公允价值变动损益	-1,349,575.46	-0.05%	投资性房地产公允价值变动	否
资产减值	-87,575,399.02	-3.30%	进行减值测试结果	否
营业外收入	57,628,237.38	2.17%	赔偿金等收入	否
营业外支出	116,381,466.98	4.39%	赔偿金等支出	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

项目	2021年6月30日		2020年12月31日		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	26,973,380,907.24	7.23%	32,860,745,740.82	9.15%	-1.92 个百分点	偿还借款
应收账款	5,384,636,788.58	1.44%	7,110,262,209.93	1.98%	-0.54 个百分点	
合同资产	18,519,492,595.54	4.97%	18,825,264,366.82	5.24%	-0.27 个百分点	

存货	198,191,497,319.93	53.14%	184,374,911,160.62	51.32%	1.82 个百分点	在建项目增加
投资性房地产	6,359,859,960.00	1.71%	6,361,020,900.00	1.77%	-0.06 个百分点	
长期股权投资	29,396,374,832.10	7.88%	27,054,872,056.89	7.53%	0.35 个百分点	
固定资产	3,167,996,326.81	0.85%	3,236,381,506.28	0.90%	-0.05 个百分点	
在建工程	107,251,103.20	0.029%	120,433,904.04	0.034%	-0.005 个百分点	
使用权资产	1,274,557,014.31	0.34%	0	0	0.34 个百分点	
短期借款	8,883,222,454.87	2.38%	10,556,646,092.49	2.94%	-0.56 个百分点	
合同负债	128,821,428,633.45	34.54%	120,291,130,216.05	33.48%	1.06 个百分点	销售增加快, 结算资源相对少
长期借款	49,535,163,769.88	13.28%	43,068,640,457.58	11.99%	1.29 个百分点	债务结构优化
租赁负债	1,159,065,990.02	0.31%	0	0	0.31 个百分点	

2、主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模 (元)	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
大 C&S 集团	公司设立股权投资	259,982,695.20	澳大利亚墨尔本市	与当地企业共同开发房地产, 本公司持股 70%	公司派出人员控制企业运营和财务	投入期, 未有收益	0.07%	否

3、以公允价值计量的资产和负债

单位: 元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的公允价值变动	计提减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产 (不含衍生金融资产)	227,273,855.02	-1,349,575.46				199,999,000.00		25,925,279.56
2.衍生金融资产	-							
3.其他债权投资	-							
4.其他权益工具投资	-							
5.其他非流动金融资产	744,535,448.03							744,535,448.03
6.债权投资	-							
7.一年内到期的其他流动资产-债权投资								-
金融资产小计	971,809,303.05	-1,349,575.46				199,999,000.00		770,460,727.59
投资性房地产	6,361,020,900.00					1,160,940.00		6,359,859,960.00
生产性生物资产	-							
其他	-							
上述合计	7,332,830,203.05	-1,349,575.46				201,159,940.00		7,130,320,687.59
金融负债								

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化。

4、公司融资机构及利率水平

单位: 亿元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	409.58	3.5%-10.00%	63.44	138.62	102.39	105.13
非银行金融机构借款	229.63	3.24%-12.50%	80.42	103.94	29.33	15.94
债券等债务融资工具	128.35	6.80%-12.00%	65.11	0.01	40.25	22.98
合计	767.56		208.97	242.57	171.97	144.05

5、截至报告期末的资产权利受限情况

截止 2021 年 6 月 30 日，公司使用受到限制的货币资金共计 542,343.48 万元，受限资金包括保证金、定期存单等。其他抵押、质押情况详见财务报告附注十三。

六、投资状况分析

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,150,155,199.75	7,674,762,451.01	-71.98%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况：不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况：不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

单位：元

类别	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	002659.SZ	凯文教育	699,740.60	公允价值计量	151,280.00	-37,200.00	-585,660.60	0	0	-37,200.00	114,080.00	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	02048.HK	易居中国	25,391,778.44	公允价值计量	17,122,575.02	-1,312,375.46	-9,581,578.88	0	0	-1,312,375.46	15,810,199.56	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资			0	--	0	0	0	0	0	0	0	--	--
合计			26,091,519.04	--	17,273,855.02	-1,349,575.46	-10,167,239.48	0	0	-1,349,575.46	15,924,279.56	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			无										
证券投资审批股东会公告披露日期			无										

(2) 衍生品投资情况：不适用

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

公司报告期末未出售重大股权。

八、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津市富海房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	1,196,948,317.71	488,088,522.92	3,067,655,618.26	734,735,537.40	546,817,211.83
云南盛荣房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	1,935,799,396.67	454,807,672.89	2,950,779,299.08	664,047,938.06	490,157,974.16
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	4,612,100,272.57	238,606,661.17	957,625,304.59	271,490,479.34	272,694,234.00
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	子公司	房地产开发	1,020,000,000.00	6,989,116,743.69	1,918,411,634.51	742,556,159.35	350,674,518.20	262,934,074.85
淄博锦琴琴房地产有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	913,841,667.61	230,259,850.55	1,140,628,950.82	289,771,181.72	239,270,299.22
青岛中南城房地产有限公司	子公司	房地产开发	10,440,000.00	1,595,759,040.70	281,756,260.72	1,164,991,170.45	203,147,684.88	166,777,022.18

苏州昱成房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,428,999,704.04	180,613,507.45	2,298,627,317.43	210,230,907.87	157,673,930.98
儋州中南房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000.00	770,053,579.36	365,187,280.97	342,698,833.25	155,267,829.95	150,292,025.47
西安智晟达置业有限公司	子公司	房地产开发	624,785,000.00	4,437,235,391.34	675,995,769.41	870,386,905.10	191,858,958.35	143,910,943.76

报告期内取得和处置子公司的情况：详见财务报告附注七、合并范围的变更。

九、公司控制的结构化主体情况：不适用

十、公司面临的风险和应对措施

（1）政策风险

国家进一步控制行业杠杆风险，遏制房地产金融化泡沫化。住房依然是突出问题，宏观审慎管理进一步深入，市场调控持续加强。

应对措施：紧紧围绕“房子是用来住的、不是用来炒的”理念，继续坚持自主需求的主流产品定位，坚定战略选择，提高运营效率，吸引各类合作伙伴，加强合作，进一步减少对有息负债的需要，密切关注政策变化，及时调整不同区域的投资力度和投资节奏，增强适应性。

（2）市场风险

虽然新型城镇化将持续带来城市人口增长和居住空间需求，但在调控继续深入的情况下，需求和未来预期也会受到影响。在更多城市实施土地集中出让制度环境下，公司投资也会面临更多挑战。

应对措施：坚持聚焦长三角、珠三角和中西部核心城市的布局战略，深化城市研究，坚持稳健策略，进一步严格投资纪律，坚决贯彻快速周转的确定性选择，不断提高产品质量，提高抗风险的能力。

（3）财务风险

随着监管加强，行业的融资环境会受到持续压力，金融机构、合作伙伴和客户的偏好可能也会发生变化，灵活度低的企业可能阶段性存在流动性风险。

应对措施：坚持战略方向，稳健经营，合理安排经营计划，为发展留有安全保障；尽快结算收入，增加资产实力，优化资产负债表，尽快改善重点房地产企业资金监测和融资管理规则的指标表现，提升信用评级，调整融资结构；加强各种形式的合作，与合作伙伴共同成长。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	61.90%	2021 年 01 月 12 日	2021 年 01 月 13 日	详见 2021 年 1 月 13 日刊登于指定媒体的公告（公告编号 2021-007）
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	61.76%	2021 年 02 月 23 日	2021 年 02 月 24 日	详见 2021 年 2 月 24 日刊登于指定媒体的公告（公告编号 2021-032）
2021 年第三次临时股东大会	临时股东大会	58.48%	2021 年 04 月 20 日	2021 年 04 月 21 日	详见 2021 年 4 月 21 日刊登于指定媒体的公告（公告编号 2021-068）
2020 年度股东大会	年度股东大会	59.78%	2021 年 05 月 19 日	2021 年 05 月 20 日	详见 2021 年 5 月 20 日刊登于指定媒体的公告（公告编号 2021-088）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会：不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	职务	类型	日期	原因
侯其财	独立董事	当选	2021 年 05 月 19 日	新当选
华志伟	独立董事	离任	2021 年 05 月 19 日	辞职

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

1、2018年股票期权激励计划

2018年8月9日公司2018年第七次临时股东大会审议通过了《2018年股票期权激励计划（草案）及摘要》及其他相关议案，决定设立2018年股票期权激励计划（简称“2018年计划”）。2018年计划拟向激励对象授予期权23,260万份，其中首次授予21,580万份，预留1,680万份。

2018年计划授予的期权，激励对象行权需要满足公司业绩考核要求和个人业绩考核要求。对于公司业绩，行权将对分年度进行绩效考核，考核年度为2018年、2019年和2020年，对应业绩考核目标分别为考核年度公司归属上市公司股东净利润相对2017年的增长幅度分别不低于240%、560%和1060%。激励对象只有在年度绩效满足考核要求的前提下，才能行使当期权益。

2018年8月13日公司第七届董事会第二十七次会议及第七届监事会第九次会议审议通过了《关于向2018年股票期权激励计划激励对象首次授予股票期权的议案》，确认公司2018年计划的首次授予条件已经成就，决定以2018年8月13日为授予日，向49名激励对象授予21,580万份期权，期权初始行权价格为6.33元/股。2018年9月26日有关期权登记完成，简称中南JLC2，代码037068。

2019年8月5日公司第七届董事会第四十九次会议及第七届监事会第十六次会议审议通过了《关于2018年股票期权激励计划授予预留股票期权的议案》，确认公司2018年计划补充授予期权的授予条件已经成就，决定以2019年8月5日为授予日，向53名激励对象补充授予1,680万份期权，期权初始行权价格8.54元/股。2019年9月3日2018年激励计划预留期权授予登记完成。有关期权简称中南JLC4，代码037081。

2019年7月11日公司实施2018年度分红派息方案，2019年7月18日公司第七届董事会第四十八次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的议案》，同意“中南JLC2”的行权价格由6.33元/股调整为6.21元/股。

2019年8月16日公司第七届董事会第五十次会议审议通过了《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》，确认“中南JLC2”第一个行权期行权条件已经成就，同意38名激励对象合计60,522,000份期权在第一个行权期内获得行权资格。有关期权的行权期为2019年9月2日至2020年8月12日间的可交易日。

2020年8月12日公司实施2019年度分红派息方案，2020年8月17日公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划期权行权价格的议案》，同意“中南JLC2”的行权价格由6.21元/股调整为5.93元/股，“中南JLC4”的行权价格由8.54元/股调整为8.26元/股。

2020年8月17日公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于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》，确认“中南JLC2”第二个行权期行权条件已经成就，同意31名激励对象合计50,721,000份期权在第二个行权期内获得行权资格。有关期权的行权期为2020年8月25日至2021年8月12日间的可交易日。

2020年8月17日公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于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》，确认“中南JLC4”权第一个行权期行权条件已经成就，同意37名激励对象合计4,413,750份期权在第一个行权期内获得行权资格。有关期权的行权期为2020年8月25日至2020年8月4日间的可交易日。

2021年7月15日公司第八届董事会第十九次会议审议通过了《关于按规则调整2018年和2019年股票期权激励计划期权行权价格的议案》，决议根据有关规定，将“中南JLC2”的行权价格由5.93元/股调整为5.37元/股，将“中南JLC4”的行权价格由8.26元/股调整为7.70元/股。

2、2019年股票期权激励计划

2019年6月19日公司2019年第七次临时股东大会审议通过了《2019年股票期权激励计划（草案）及摘要》及其他相关议案，决定设立2019年股票期权激励计划（简称“2019年计划”），拟向激励对象授予的期权13,837万份，其中首次授予11,209万份，预留2,628万份。

2019年计划授予的期权，激励对象行权需要满足公司业绩考核要求和个人业绩考核要求。对于公司业绩，行权将对分年度进行绩效考核，考核年度为2019年、2020年和2021年，对应业绩考核目标分别为考核年度公司归属上市公司股东净利润相对2017年的增长幅度分别不低于560%、1060%和1408%。激励对象只有在年度绩效满足考核要求的前提下，才能行使当期权益。

2019年7月2日公司第七届董事会第四十七次会议及第七届监事会第十五次会议审议通过了《关于向2019年股票期权激励计划首次授予股票期权的议案》，确认公司2019年计划首次授予的条件已经成就，决定以2019年7月2日为授予日，向486名激励对象授予11,209万份期权，期权初始行权价格8.49元/股。2019年7月11日公司实施2018年度分红派息方案，2019年7月18日公司第七届董事会第四十八次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的议案》，同意将2019年计划首次授予期权的行权价格调整为8.37元/股。2019年8月6日有关期权登记完成，简称中南JLC3，代码037079。

2020年1月20日公司第七届董事会第五十八次会议及第七届监事会第二十次会议审议通过了《关于2019年股票期权激励计划授予预留期权的议案》，确认公司2019年计划期权补充授予的条件已经成就，决定以2020年1月20日为授予日，向89名激励对象补充授予2,089万份股票期权，期权初始行权价格9.83元/股。2020年3月16日有关期权完成登记，简称中南JLC5，代码037089。

2020年5月30日公司第七届董事会第六十五次会议及第七届监事会第二十三次会议审议通过了《关于2019年股票期权激励计划授予剩余预留期权的议案》，确认公司2019年计划期权补充授予的条件已经成就，决定以2020年6月1日为授予日，向8名激励对象补充授予539万份股票期权，期权初始行权价格7.91元/股。2020年6月17日有关期权完成登记，简称中南JLC6，代码037095。

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》，确认“中南JLC3”第一个行权期行权条件已经成就，336名激励对象合计27,598,080份期权在第一个行权期内获得行权资格。有关期权的行权期为2020年7月10日至2021年7月1日间的可交易日。

2020年8月12日公司实施2019年度分红派息方案，2020年8月17日公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划期权行权价格的公告》，同意“中南JLC3”的行权价格由8.37元/股调整为8.09元/股，“中南JLC5”的行权价格由9.83元/股调整为9.55元/股，“中南JLC6”的行权价格由7.91元/股调整为7.63元/股。

2021年1月28日公司第八届董事会第十二次会议审议通过了《关于2019年股票期权激励计划部分预留授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，确认“中南JLC5”第一个行权期行权条件已经成就，70名激励对象合计6,118,002份期权在第一个

行权期内获得行权资格。有关期权的行权期为2021年2月10日至2022年1月19日间的可交易日。

2021年6月16日公司第八届董事会第十七次会议审议通过了《关于“中南JLC6”第一个行权期行权事宜的议案》，确认“中南JLC6”第一个行权期行权条件已经成就，8名激励对象合计1,778,700份期权在第一个行权期内获得行权资格。有关期权的行权期为2021年6月30日至2022年5月31日间的可交易日。

2021年7月15日公司第八届董事会第十九次会议审议通过了《关于按规则调整2018年和2019年股票期权激励计划期权行权价格的议案》，决议根据有关规定，将“中南JLC3”的行权价格由8.09元/股调整为7.53元/股，将“中南JLC5”的行权价格由9.55元/股调整为8.99元/股，将“中南JLC6”的行权价格由7.63元/股调整为7.07元/股。

2021年7月15日公司第八届董事会第十九次会议审议通过了《关于注销第一个行权期的“中南JLC3”的议案》，决定注销第一个行权期已经结束剩余的18,610,144份应进入第一个行权期的“中南JLC3”。2021年7月21日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核，有关“中南JLC3”完成注销。

3、报告期内行权情况

单位：份

类别	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
中南 JLC2	47,066,001	45,351,101	4,365,598
中南 JLC3	-	17,480,554	899,000
中南 JLC4	-	1,597,850	10,000
合计	47,066,001	64,429,505	5,274,598

根据《企业会计准则第11号—股份支付》和《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的规定，在期权等待期内的每个资产负债表日，公司以对可行权期权数量的最佳估计为基础，按照期权在授权日的公允价值，将当期取得的激励对象服务计入成本费用，同时计入资本公积。在期权的行权期内，公司不对已确认的成本费用和资本公积进行调整。在每个资产负债表日，根据行权的情况，结转确认股本和资本公积。

按照BS模型（Black-Scholes Model），公司期权授予日的公允价值和2021年1-6月摊销费用如下：

类别	授予日的公允价值 (万元)	2018年摊销费用 (万元)	2019年摊销费用 (万元)	2020年摊销费用 (万元)	2021年1-6月摊销费用 (万元)
中南JLC2	28,712.19	5,546.59	6,050.85	-1,092.82	0
中南JLC3	28,134.59	0	7,592.08	3,026.64	1,508.33
中南JLC4	2,956.80	0	645.69	574.47	197.70
中南JLC5	4,950.79	0	0	1,637.73	942.85
中南JLC6	1,124.62	0	0	236.05	195.54

2021年1-6月共有5,274,598份期权行权，公司总股份数增加5,274,598股，公司股本增加5,274,598元，资本公积增加2,796.89万元。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

报告期内公司子公司因环境问题受到行政处罚的情况：

公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	施工现场扬尘、造成噪音污染等	违反相关规定	罚款 24.4 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	调整施工方法，采取扬尘防治措施
江苏中南园林工程有限公司	施工中未采取抑尘措施。	违反相关规定	罚款 1.6 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	采取扬尘防治措施
如皋中南锦信置业有限公司	未按要求覆盖裸土	违反相关规定	罚款 5 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	加强裸土覆盖
潍坊锦琴房地产开发有限公司	施工过程扬尘	违反相关规定	罚款 3 万元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	采取扬尘防治措施
重庆南佑房地产开发有限公司	占用道路挖掘损坏绿化	违反相关规定	罚款 0.5 元	处罚金额较低，对公司生产经营未构成重大影响	及时进行修复

二、社会责任情况

1、脱贫攻坚

持续慰问孤寡老人，向云南省中南江东希望小学和班利村小学捐赠图书，向中南春蕾班小朋友捐赠生活和学习用品。

携手江苏中南慈善基金会、中国下一代教育基金会向贵州 10 所乡村学校，捐赠电脑、图书、运动器材等物品。

捐赠 1000 万元人民币，助力河南省防汛救灾工作。

2、碳减排

公司是国内预制混凝土结构和钢结构装配式建筑最早的探索者和实践者，在节能、绿色建筑领域拥有 50 余项国家专利，已建设各类型绿色建筑项目 40 多个，建筑面积超 1,000 万平方米。公司在 100 多个在建项目中配备了节能系统，通过节能诊断和分析来减少能源消耗，在绿色建筑、能源效率、可持续水和废水管理等方面不断改善。

3、乡村振兴

紧扣“全国乡村振兴样板村”目标，推进江苏省南通市海门区常乐镇中南村一二三产融合发展，帮助中南村实现村强、民富、生活美。中南村先后获评江苏省新农村建设示范村、江苏省最具魅力休闲乡村、江苏省休闲观光农业示范村、全国绿色小康村、第一批国家森林公园乡村、全国文明村。

第六节 重要事项

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

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况：不适用

三、违规对外担保情况：不适用

四、聘任、解聘会计师事务所情况：不适用

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明：不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明：不适用

七、破产重整相关事项：不适用

八、诉讼事项

1、重大诉讼仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审 理结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
中南云锦(北京)房地产开发有限公司起诉北京密云经济开发区总公司、北京众智房地产开发有限公司、国邦京基(北京)房地产开发有限公司	58,579	否	一审中	未有结果	未到执行阶段	2020年8月18日、 2020年8月25日和 2021年4月27日	刊登于指定媒体的《关于中南云锦有关诉讼情况的公告》(2020-163)、《2020年半年度报告》和《2020年度报告》

2、其他诉讼事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审 理结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
张文华因建设工程施工合同纠纷起诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,000	否	二审中	未有结果	未到执行阶段	2017年8月24日、 2018年4月27日、 2019年4月23日、 2019年8月27日、 2020年4月28日、 2020年8月25日和 2021年4月27日	刊登于指定媒体的《2017年半年度报告》、《2017年度报告》、《2018年度报告》、《2019年半年度报告》、《2019年度报告》、《2020年半年度报告》和《2020年度报告》
海门中南世纪城开发有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉南通麒麟建筑安装工程有限公司、海门大生建设工程有限公司、沈卫祥	1,991	否	二审中	未有结果	未到执行阶段	2017年8月24日、 2018年4月27日、 2019年4月23日、 2019年8月27日、 2020年4月28日、 2020年8月25日和 2021年4月27日	刊登于指定媒体的《2017年半年度报告》、《2017年度报告》、《2018年度报告》、《2019年半年度报告》、《2019年度报告》、《2020年半年度报告》和《2020年度报告》
公司诉唐山国际旅游岛管理委员会、唐山湾三岛旅游区旅游开发建设有限公司 ^{注1}	56,996	否	一审中	未有结果	未到执行阶段	2021年8月27日	刊登于指定媒体的《2021年半年度报告》
公司诉唐山金融控股集团股份有限公司 ^{注2}	12,719	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉北京天津基业投资有限公司 ^{注3}	18,088	否	二审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏焕锦房地产有限公司诉新沂市城市投资发展有限公司 ^{注4}	10,049	否	二审中	未有结果	未到执行阶段		

注1：公司向唐山市中级人民法院诉请唐山国际旅游岛管理委员会偿还投资建设工程款48,240万元，偿还垫付的拆迁费用8,756万元，诉请唐山湾三岛旅游区旅游开发建设有限公司对其中25,071万元工程款承担连带清偿责任，二者承担本案的诉讼费、保全费、鉴定费等全部费用。

注 2: 公司向唐山市中级人民法院诉请唐山金融控股集团股份有限公司履行双方签署的《合作协议书》及其《补充协议》，向公司支付有关工程款 12,719 万元，并承担本案的诉讼费、保全费、鉴定费等全部费用。

注 3: 公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司向北京市第二中级人民法院诉请北京天洋基业投资有限公司解除双方签订的施工合同，确认我方建设工程价款优先受偿权，支付工程欠款 18,088 万元及利息，并承担本案诉讼费、保全费、诉讼保全保险费等费用。法院一审判决被告支付工程欠款 18,088 万元，承担本案诉讼费用，并确认我方就施工的工程款在 17,271 万元范围内享有优先受偿权。被告不服一审判决，已向北京市高级人民法院提起上诉，目前二审审理中。

注 4: 公司持股 75%的子公司江苏焕锦房地产有限公司向徐州市中级人民法院诉请新沂市城市投资发展有限公司双倍返还定金 5000 万元，赔偿因其违约解除合同造成的双倍返还定金仍不足以弥补的损失 5049 万元，并承担本案全部诉讼费用及诉讼保全担保保险费等有关费用。法院一审判决被告单方解除合同行为构成违约，承担违约责任，给付我方 4721 万元，同时其他诉讼请求。被告不服一审判决，已向江苏省高级人民法院提起上诉，目前二审等待开庭。

截至 2021 年 6 月末，公司（包括控股子公司）其他小额诉讼仲裁事项约 672 件，平均标的金额约 189 万元。

九、处罚及整改情况：不适用

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

报告期内，公司、公司控股股东及其实际控制人不存在未履行法院生效法律文书确定的义务、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额 (万元)	占同类交易 金额的比例	交易额 (万元)	是否超过 额度	关联交易结 算方式	可获得的同类 交易市价	披露日期	披露索引
江苏中南建设装饰有限公司	同一控制方	接受关联人提供的物 业、工程施工等服务 及商品等	接受物业、工 程施工等服务	公开招标、 市场定价	市场价格	17,192.93	28.35%	153,000	否	签署协议，支 付相关款项	—	2020年12月16日	刊登于指定媒体的《关于 2021年度日常关联交易授 权事项的公告》（公告编 号：2020-241）
金丰环球装饰工程（天津）有限公司						1,379.20	2.27%	15,000	否				
中南服务及其下属子公司						11,911.98	19.64%	76,590	否				
北京城建中南土木工程集团有限公司 及其下属子公司						14,732.28	24.30%	194,000	否				
中南控股集团（上海）资产管理有限 公司及其下属子公司						0.00	0.00%	2,500	否				
中南商业及其下属子公司						4,014.85	6.62%	20,000	否				
上述主体之外中南控股的关联方						5,183.51	8.55%	40,800					
中南控股集团有限公司						接受担保	指定价格	费率不超过1%	6,223.71				
合计						60,638.46	100%	516,890	否	—	—		
上海中南金石企业管理有限公司及其 下属子公司	同一控制方	向关联人提供工程服 务、劳务	提供工程服 务等	公开招标、 市场定价	市场价格	50,843.53	49.52%	130,000	否	签署协议，收 到相关款项	—		
上述主体之外中南控股的关联方	同一控制方	向关联人销售商品、 提供工程服务、劳务	提供工程服 务等	公开招标、 市场定价	市场价格	51,827.13	50.48%	33,200	否	签署协议，收 到相关款项	—		
合计						102,670.66	100.00%	163,200	否	—	—		
大额销货退回的详细情况												无	
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况												—	
交易价格与市场参考价格差异较大的原因												无	

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易：不适用

3、共同对外投资的关联交易：不适用

4、关联债权债务往来：不适用

5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来：不适用

6、其他重大关联交易

临时公告名称	临时公告披露日期	进展	临时公告披露网站名称
《关于收购武汉金诚 51%股权及与控股股东共同投资的关联交易公告》	2020/12/26	已完成股权转让	指定媒体
《关于完成收购武汉金诚 51%股权的公告》	2021/3/26		指定媒体
《关于与控股股东共同参与定州污水处理厂政府和社会资本合作项目的关联交易公告》	2021/1/29	共同投资	指定媒体
《关于向控股股东收购淄博锦美 51%股权并与控股股东共同投资的关联交易公告》	2021/4/2	已完成股权转让	指定媒体
《关于完成收购淄博锦美 51%股权的公告》	2021/5/12		指定媒体

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况：不适用

2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	截止 6 月 30 日可使用担保额度	担保进展披露日期	截止 6 月 30 日担保金额	担保类型	担保物	反担保等风控措施	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
成都昀泽房地产开发有限公司			2020/9/16	24,000	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
重庆金南盛唐房地产开发有限公司			2020/6/29	4,200	连带责任担保			36 个月	否	否
沈阳金科骏达房地产开发有限公司			2019/3/28	4,008	连带责任担保			36 个月	否	否
沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司			2020/10/28	9,500	连带责任担保			36 个月	否	否
佛山雅旭房地产开发有限公司			2019/12/21	23,918	连带责任担保			36 个月	否	否
梅州中南昱晟房地产开发有限公司			2019/12/10	4,000	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
湖州锦驭置业有限公司			2020/3/19	22,500	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
杭州德全置业有限公司			2021/4/15	19,000	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
绍兴聚嵘置业有限公司	2020/11/18	32,400	2021/3/13	40,140	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
金华市中厚置业有限公司	2021/1/4	58,463	2021/1/29	62,600	连带责任担保	股权质押	是	18 个月	否	否
邹城市锦尚置业有限公司			2020/3/26	5,500	连带责任担保		是	36 个月	否	否
南京锦安中垠房地产开发有限公司			2019/10/15	5,424	连带责任担保		是	36 个月	否	否
扬州颐诚置业有限公司			2019/12/18	10,050	连带责任担保			36 个月	否	否
镇江恒润房地产开发有限公司			2019/12/21	3,356	连带责任担保			36 个月	否	否
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司			2020/3/11	45,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
深圳市宝昱投资有限公司	2020/11/18	40,000	2020/11/5	168,000	连带责任担保			24 个月	否	否
深圳市金中盛投资有限公司	2020/11/18	190,000	2020/11/5		连带责任担保			24 个月	否	否
淮安市锦熙置业有限公司			2020/11/17	18,810	连带责任担保			36 个月	否	否
淮安昱成房地产开发有限公司			2020/11/17	4,083	连带责任担保			36 个月	否	否
张家港锦裕置地有限公司			2020/4/11	13,373	连带责任担保			36 个月	否	否
太仓市敏骏房地产开发有限公司			2020/11/14	14,850	连带责任担保			60 个月	否	否
海门市海诚置业有限公司			2020/3/19	38,500	连带责任担保		是	36 个月	否	否
连云港华玺房地产有限公司	2020/11/18	14,000	2020/12/30	10,000	连带责任担保	股权质押	是	12 个月	否	否
江苏港龙华扬置业有限公司			2021/2/24	36,640	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	12 个月	否	否
盐城港达房地产开发有限公司	2020/11/18	87,400	2021/2/24	8,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	12 个月	否	否
南通唐盛房地产有限公司			2020/8/21	15,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
常州唐盛房地产有限公司	2020/11/18	60,000	2020/11/14	47,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
商丘育华置业有限公司	2020/11/18	30,000	2020/10/28	8,575	连带责任担保			24 个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

西安源恩置业有限公司	2020/11/18	120,000	2020/11/17	47,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
儋州润捷房地产开发有限公司			2020/11/5	29,072	连带责任担保	股权质押		12 个月	否	否
南宁景信置业有限公司			2020/8/7	57,460	连带责任担保		是	36 个月	否	否
南宁景信置业有限公司			2021/1/19	50,000	连带责任担保		是	60 个月	否	否
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司			2019/11/23	2,145	连带责任担保			36 个月	否	否
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司			2020/5/23	4,950	连带责任担保			36 个月	否	否
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司			2020/8/29	1,519	连带责任担保			-	否	否
余姚力铂置业有限公司	2020/11/18	17,000	2020/11/26	59,800	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
绍兴锦嘉置业有限公司			2019/11/23	4,900	连带责任担保			36 个月	否	否
诸暨祥生弘宜置业有限公司	2021/1/4	960	2021/1/8	10,800	连带责任担保	股权质押		18 个月	否	否
台州卓舜房地产开发有限公司			2019/5/9	7,920	连带责任担保			36 个月	否	否
台州卓舜房地产开发有限公司			2019/7/26	3,300	连带责任担保			36 个月	否	否
台州卓舜房地产开发有限公司			2020/3/19	4,851	连带责任担保			36 个月	否	否
温州景容置业有限公司			2020/9/24	25,495	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
太仓彤光房地产开发有限公司			2020/9/16	7,200	连带责任担保		是	12 个月	否	否
德清锦叶置业有限公司			2020/7/15	46,000	连带责任担保		是	24 个月	否	否
南通欣和置业有限公司			2020/5/21	5,519	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
江苏锦泽置业有限公司			2020/8/5	44,100	连带责任担保		是	48 个月	否	否
珠光集团椒江房地产有限公司			2021/1/27	32,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司 (同时为子公司上海中南锦时置业有限责任公司提供担保)			2020/10/30	18,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押		24 个月	否	否
常州市宏禾置业有限公司			2020/11/19	34,300	连带责任担保		是	36 个月	否	否
重庆万涪达置业有限公司			2021/3/13	15,000	连带责任担保	股权质押	是	18 个月	否	否
江苏太云生态农业发展有限公司			2021/1/21	19,954	连带责任担保		是	12 个月	否	否
无锡唐美房地产有限公司	2021/1/4	4,950	2021/1/14	6,898	连带责任担保		是	36 个月	否	否
山东指南帮教育文化咨询有限公司			2021/2/24	1,000	连带责任担保		是	24 个月	否	否
阜南中南新路投资有限责任公司			2020/1/8	22,547	连带责任担保		是	132 个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			388,900	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)						417,323
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			2,868,900	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)						1,231,929

公司及其子公司对子公司的担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	截止 6 月 30 日可使用担保额度	担保进展披露日期	截止 6 月 30 日担保金额	担保类型	担保物	反担保等风控措施	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
南充世纪城 (中南) 房地产开发有限责任公司	2020/11/18	1,809,385 ^{注 1}	2020/06/29	83,130	连带责任担保			24 个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

成都中南锦合房地产开发有限公司			2021/6/23	2,211	连带责任担保			-	否	否
沈阳中南乐加房地产开发有限公司			2019/1/19	17,500	连带责任担保			36个月	否	否
海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司（同时为子公司天津中南锦清房地产开发有限公司提供担保）			2020/4/25	24,000	连带责任担保	土地抵押	是	36个月	否	否
佛山中武景熙置地有限公司			2019/12/21	39,065	连带责任担保		是	36个月	否	否
佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司			2020/9/29	44,000	连带责任担保			36个月	否	否
梅州市中南辰熙房地产开发有限公司			2020/5/28	7,000	连带责任担保	股权质押		18个月	否	否
揭阳吉辰房地产开发有限公司			2020/1/16	53,600	连带责任担保	股权质押		36个月	否	否
厦门钧联房地产开发有限公司			2020/4/25	13,615	连带责任担保			36个月	否	否
厦门钧联房地产开发有限公司			2020/8/21	2,604	连带责任担保			-	否	否
泉州钧辰房地产开发有限公司（同时为子公司泉州钧尚房地产开发有限公司提供担保）			2021/1/21	9,600	连带责任担保	股权质押/土地抵押		13个月	否	否
泉州钧尚房地产开发有限公司（同时为子公司泉州钧朗房地产开发有限公司提供担保）			2021/1/14	38,482	连带责任担保	股权质押/土地抵押		24个月	否	否
莆田悦诚房地产开发有限公司			2021/2/24	129,400	连带责任担保	股权质押		18个月	否	否
贵州锦荣置业有限公司			2020/9/24	17,000	连带责任担保		是	24个月	否	否
云南锦林置业有限公司			2020/7/4	35,050	连带责任担保	股权质押	是	36个月	否	否
昆明锦腾置业有限公司			2021/4/29	54,300	连带责任担保			12个月	否	否
杭州锦府置业有限公司			2021/4/15	8,315	连带责任担保		是	6个月	否	否
杭州茂梁投资管理有限公司			2020/6/18	5,000	连带责任担保			12个月	否	否
杭州德通置业有限公司			2020/9/25	12,453	连带责任担保	股权质押		36个月	否	否
杭州翰昌企业管理咨询有限公司			2021/1/29	521	连带责任担保			18个月	否	否
济南锦汇置业有限公司			2019/8/30	4,758	连带责任担保			36个月	否	否
泰安中南城市投资有限责任公司			2020/4/25	3,314	连带责任担保			36个月	否	否
泰安中南城市投资有限责任公司			2020/12/17	7,500	连带责任担保			18个月	否	否
淄博锦泉置业有限公司			2019/11/23	16,300	连带责任担保		是	36个月	否	否
邹城市中翔置业有限公司			2020/3/26	3,700	连带责任担保		是	36个月	否	否
泰安市高新区锦和置业有限公司			2019/12/10	13,083	连带责任担保		是	36个月	否	否
淄博锦汇置业有限公司			2019/12/10	3,100	连带责任担保		是	24个月	否	否
南京中南锦城房地产开发有限公司			2020/8/7	30,000	连带责任担保	股权质押		15个月	否	否
南京中南世纪城房地产开发有限公司			2019/12/25	2,710	连带责任担保		是	18个月	否	否
南京中南新锦城房地产开发有限公司			2019/8/9	4,271	连带责任担保		是	12个月	否	否
丹阳中南房地产开发有限公司			2021/1/8	37,000	连带责任担保	股权质押		24个月	否	否
镇江锦启和置业有限公司			2019/12/28	40,900	连带责任担保	股权质押	是	36个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

镇江昱锦房地产开发有限公司			2019/8/9	10,500	连带责任担保			36 个月	否	否
镇江昱元置业有限公司			2020/12/17	43,490	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
临沂天启房地产开发有限公司			2020/7/21	30,800	连带责任担保	股权质押	是	12 个月	否	否
临沂辰悦房地产开发有限公司（同时为子公司青岛翔升置业有限公司提供担保）			2021/6/23	40,700	连带责任担保	股权质押/土地抵押		18 个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司			2020/3/26	18,000	连带责任担保			36 个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司			2020/6/23	42,890	连带责任担保			12 个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司			2020/10/16	9,807	连带责任担保			15 个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司			2020/11/5	22,835	连带责任担保			15 个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司			2021/4/23	7,129	连带责任担保			12 个月	否	否
临沂辰悦房地产开发有限公司			2021/1/19	80,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	15 个月	否	否
青岛东鸿城市发展有限公司			2021/4/21	60,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
潍坊锦琴房地产开发有限公司			2021/1/29	5,000	连带责任担保			12 个月	否	否
烟台仙客居酒店有限公司			2020/9/24	3,000	连带责任担保			12 个月	否	否
山东普天置业有限公司			2020/9/24	70,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
潍坊中南悦隽产业发展有限公司（同时为子公司青岛尚源城市发展有限公司提供担保）			2021/4/21	15,500	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	18 个月	否	否
深圳中南晏熙投资有限公司			2020/6/29	66,000	连带责任担保	股权质押		-	否	否
惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司			2020/10/30	19,900	连带责任担保	股权质押	是	24 个月	否	否
蚌埠中南花苑房地产开发有限公司（同时为子公司宿迁茗悦房地产开发有限公司提供担保）			2020/9/11	32,460	连带责任担保	股权质押/土地抵押		18 个月	否	否
蚌埠赛特中南房地产开发有限公司			2019/12/25	2,339	连带责任担保		是	24 个月	否	否
徐州璟悦房地产开发有限公司			2020/5/11	68,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
徐州嵘彭房地产开发有限公司			2020/12/24	17,498	连带责任担保		是	24 个月	否	否
徐州鹭荣房地产开发有限公司			2021/4/21	40,000	连带责任担保	股权质押/	是	36 个月	否	否
徐州鹭和房地产开发有限公司			2021/4/29	30,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
常熟中南金锦置地有限公司			2019/12/18	119,000	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
苏州昱成房地产开发有限公司			2019/7/31	42,500	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
苏州峻熙置地有限公司			2021/4/15	30,000	连带责任担保	股权质押		24 个月	否	否
苏州锦虞置地有限公司			2020/12/17	41,563	连带责任担保			9 个月	否	否
上海宙衢置业发展有限公司			2019/5/23	5,660	连带责任担保			36 个月	否	否
常州龙辰置业有限公司			2021/1/14	11,220	连带责任担保			36 个月	否	否
东台中南锦悦置业有限公司			2021/1/27	49,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押		18 个月	否	否
海门锦瑞置业有限公司			2020/4/11	11,600	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2015/7/9	28,000	连带责任担保			120 个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

南通中南新世界中心开发有限公司			2019/8/23	42,000	连带责任担保			36 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2020/5/28	810	连带责任担保			24 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2020/8/5	15,000	连带责任担保			12 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2020/9/29	921	连带责任担保			6 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2020/12/24	50,000	连带责任担保			18 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2021/2/5	35,360	连带责任担保			12 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2021/3/16	38,390	连带责任担保			18 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2021/4/23	14,027	连带责任担保			12 个月	否	否
南通嘉意置业有限公司			2021/6/22	0	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司			2019/2/27	20,448	连带责任担保			36 个月	否	否
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司			2020/6/23	8,100	连带责任担保	股权质押/土地抵押		24 个月	否	否
盐城中南世纪城房地产投资有限公司(同时为子公司泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司提供担保)			2019/10/30	14,600	连带责任担保			24 个月	否	否
盐城中南世纪城房地产投资有限公司			2020/8/5	16,000	连带责任担保			48 个月	否	否
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司			2020/7/4	6,086	连带责任担保			24 个月	否	否
合肥晟南置业有限公司			2021/4/15	10,000	连带责任担保			264 个月	否	否
西安智晟达置业有限公司			2021/5/29	10,406	连带责任担保		是	18 个月	否	否
西安莱恒置业有限公司(同时为子公司西安智晟达置业有限公司提供担保)			2021/3/24 和 2021/6/4	40,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押		12 个月	否	否
西安莱恒置业有限公司			2020/6/23	30,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
常德长欣房地产开发有限公司			2020/12/17	12,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押		18 个月	否	否
文昌中南房地产开发有限公司			2013/06/22	7,750	连带责任担保	土地及在建工程抵押		120 个月	否	否
广西润琅置业有限公司			2021/4/29	51,300	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	24 个月	否	否
宁波中璟置业有限公司			2020/3/26	18,000	连带责任担保			12 个月	否	否
宁波中璟置业有限公司			2020/5/16	32,968	连带责任担保			24 个月	否	否
宁波中璟置业有限公司			2020/10/28	27,390	连带责任担保			12 个月	否	否
诸暨悦盛房地产有限公司			2021/6/17	17,475	连带责任担保	股权质押		12 个月	否	否
宁波中琦置业有限公司			2020/7/10	1,453	连带责任担保			12 个月	否	否
诸暨瑞鲲房地产有限公司			2021/3/26	37,800	连带责任担保	股权质押	是	24 个月	否	否
利辛县锦瀚置业有限公司			2020/11/19	21,460	连带责任担保	股权质押/土地抵押		18 个月	否	否
绍兴驭远置业有限公司			2021/4/29	20,100	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
龙港恒骏置业有限公司			2020/11/26	54,000	连带责任担保			24 个月	否	否
温州恒启置业有限公司			2021/6/19	914	连带责任担保			24 个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

温州玉茂置业有限公司		2021/6/19	22,315	连带责任担保			24 个月	否	否
上海海漫置业有限责任公司		2021/5/29	91,310	连带责任担保	股权质押		-	否	否
南京南矿置业有限公司		2021/6/10		连带责任担保	股权质押		-	否	否
成都恒韬房地产开发有限公司		2021/6/10		连带责任担保	股权质押		-	否	否
成都敬恒房地产开发有限公司		2021/6/10		连带责任担保	股权质押		-	否	否
镇江新区金港房地产开发经营有限公司		2021/5/13		2,680	连带责任担保		是	12 个月	否
威海锦展置业有限公司		2021/6/29	0	连带责任担保		是	6 个月	否	否
威海锦展置业有限公司		2019/12/18	4,646	连带责任担保		是	24 个月	否	否
威海锦展置业有限公司		2020/5/21	11,246	连带责任担保		是	12 个月	否	否
威海锦展置业有限公司		2021/2/5	14,187	连带责任担保		是	12 个月	否	否
威海弘润置业有限公司		2020/9/5	10,000	连带责任担保	股权质押	是	12 个月	否	否
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司		2020/4/11	6,171	连带责任担保			24 个月	否	否
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司		2020/4/25	5,150	连带责任担保			12 个月	否	否
嘉兴中南锦瑜置业有限公司		2020/12/9	25,740	连带责任担保		是	24 个月	否	否
江阴苏泰房地产有限公司		2019/12/3	47,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
宁波中南锦时置业有限公司		2020/11/28	14,310	连带责任担保		是	12 个月	否	否
宁波市锦贵置业有限公司		2020/3/19	2,749	连带责任担保		是	36 个月	否	否
东阳市金色港湾房地产有限公司		2020/7/15	3,078	连带责任担保		是	12 个月	否	否
东阳市金色港湾房地产有限公司		2021/6/8	20,000	连带责任担保	股权质押	是	18 个月	否	否
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司		2020/5/28	33,020	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司		2020/12/4	29,175	连带责任担保		是	36 个月	否	否
乌鲁木齐金瑞盛达房地产开发有限公司		2021/5/25	0	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
平阳锦城置业有限公司		2020/7/31	54,900	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
江苏锦翠房地产有限公司		2021/2/5	30,500	连带责任担保	股权质押	是	12 个月	否	否
上海中南锦时置业有限责任公司(同时为非并表公司安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司提供担保)		2020/10/30	18,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	24 个月	否	否
镇江铭城置业有限公司		2020/9/11	25,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	24 个月	否	否
江苏锦滔房地产有限公司		2020/9/16	20,000	连带责任担保		是	-	否	否
徐州锦硕房地产开发有限公司		2020/9/24	19,640	连带责任担保		是	12 个月	否	否
太仓市溁鼎房地产开发有限公司		2021/1/14	40,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
太仓锦盛房地产开发有限公司		2021/4/15	22,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
宁波锦函置业有限责任公司		2021/4/21	0	连带责任担保		是	12 个月	否	否
宁波市锦富置业有限公司		2021/6/19	400	连带责任担保		是	12 个月	否	否
湖州奥盛房地产开发有限公司		2021/6/22	19,380	连带责任担保		是	24 个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

湖州奥盛房地产开发有限公司			2021/3/6	10,838	连带责任担保	股权及应收账款质押	是	6 个月	否	否
嘉兴锦发置业有限公司			2021/3/6	893	连带责任担保		是	6 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2017/4/25	3,500	连带责任担保			无	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2020/2/20	100,000	连带责任担保			21 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2020/2/20	30,000	连带责任担保			60 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2020/4/16	48,000	连带责任担保			36 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2020/5/26	15,000	连带责任担保			15 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2020/5/26	26,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2020/6/29	10,000	连带责任担保			36 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2020/7/10	5,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2020/11/14	30,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2021/1/27	18,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2021/3/13	4,950	连带责任担保			18 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2021/3/26	22,000	连带责任担保			36 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2021/3/26	22,044	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2021/3/31	5,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2021/4/15	20,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2021/4/23	10,000	连带责任担保			28 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2021/4/23	1,904	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2021/6/16	18,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司			2021/6/19	90,000	连带责任担保			6 个月	否	否
南通市康民全预制构件有限公司			2021/3/31	5,000	连带责任担保			12 个月	否	否
南通中昱建材有限公司			2018/10/25	52,000	连带责任担保	商业抵押		36 个月	否	否
南通中昱建材有限公司			2021/1/19	18,000	连带责任担保			12 个月	否	否
南通中昱建材有限公司			2021/3/13	20,000	连带责任担保	商业抵押		24 个月	否	否
南通中昱建材有限公司（同时为子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司提供担保）			2021/5/29	50,000	连带责任担保	土地抵押		24 个月	否	否
中南城市建设发展（济宁）有限公司			2021/4/29	4,000	连带责任担保			12 个月	否	否
聊城市东昌府区中南建设发展有限公司			2019/11/23	63,600	连带责任担保			264 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司			2019/7/18	2,700	连带责任担保			36 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司			2019/12/28	27,000	连带责任担保			144 个月	否	否
宁波中南投资有限公司			2019/12/21	182,000	连带责任担保			144 个月	否	否
兴化中南企业管理有限公司			2019/12/21	60,000	连带责任担保			120 个月	否	否
兴化中南企业管理有限公司			2020/3/19	2,900	连带责任担保			24 个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

兴化中南企业管理有限公司			2020/12/30	4,230	连带责任担保			24 个月	否	否		
深州中南企业管理有限公司			2019/12/28	2,690	连带责任担保			175 个月	否	否		
深州中南企业管理有限公司			2019/12/28	25,000	连带责任担保			175 个月	否	否		
济宁中南医院管理有限公司			2020/3/19	42,627	连带责任担保			240 个月	否	否		
荣成市中南建投发展有限公司			2020/3/19	80,000	连带责任担保			144 个月	否	否		
日照市中南园区运营发展有限公司			2020/2/28	98,480	连带责任担保			120 个月	否	否		
南充中南建设发展有限公司			2020/12/22	25,000	连带责任担保			24 个月	否	否		
赣州兴中工程项目管理有限公司			2020/6/23	42,657	连带责任担保			180 个月	否	否		
定州锦泰企业管理有限责任公司			2021/2/24	20,800	连带责任担保		是	192 个月	否	否		
Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.			2019/7/13	52,988	连带责任担保			36 个月	否	否		
Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.			2020/8/5	127,912	连带责任担保			12 个月	否	否		
Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.			2021/4/9	159,890	连带责任担保			36 个月	否	否		
Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.			2021/6/10	95,934	连带责任担保			12 个月	否	否		
新津城南花源置业有限公司			2020/11/18	1,864,772 ^{注 2}	2020/6/10	45,990	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
江门嘉缘置业有限公司					2021/1/8	25,100	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
厦门钧浩房地产开发有限公司	2019/10/26	24,000			连带责任担保		是	36 个月	否	否		
厦门钧浩房地产开发有限公司	2020/6/23	5,564			连带责任担保		是	-	否	否		
泉州钧卓房地产开发有限公司	2020/8/21	39,500			连带责任担保		是	36 个月	否	否		
贵州锦盛置业有限公司	2020/2/28	12,000			连带责任担保		是	36 个月	否	否		
泰安中南投资置业有限公司	2019/4/18	7,000			连带责任担保			36 个月	否	否		
临沂星悦房地产开发有限公司	2020/9/16	55,000			连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否		
淮安市盛悦置业有限公司	2021/5/13	30,090			连带责任担保			36 个月	否	否		
淮南市兴南置业有限公司	2021/5/25	8,000			连带责任担保		是	12 个月	否	否		
如皋港华置业有限公司	2021/6/10	0			连带责任担保	股权质押	是	18 个月	否	否		
江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司	2019/12/10	9,500			连带责任担保			84 个月	否	否		
南通嘉望置业有限公司	2021/4/29	30,000			连带责任担保		是	36 个月	否	否		
南通海门中南新锦信房地产开发有限公司	2021/4/15	55,000			连带责任担保			15 个月	否	否		
广西唐迪投资有限公司	2021/4/29	60,500			连带责任担保	股权质押/土地抵押		24 个月	否	否		
台州盛耀置业有限公司	2020/12/9	35,000	连带责任担保	股权质押		18 个月	否	否				
瑞安景畅置业有限公司	2021/4/15	100	连带责任担保			12 个月	否	否				
余姚甲由申置业有限公司	2021/1/29	31,650	连带责任担保	股权质押	是	30 个月	否	否				

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

中山锦泽置业有限公司		2021/5/25	40,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
宁波锦实投资有限公司		2019/5/9	221,583	连带责任担保			164 个月	否	否
郑州经中工程管理有限公司		2021/1/27	27,891	连带责任担保	股权质押		180 个月	否	否
杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司		2020/7/10	32,000	连带责任担保			240 个月	否	否
三亚海绵城市投资建设有限公司		2020/2/20	57,350	连带责任担保			240 个月	否	否
三亚海绵城市投资建设有限公司		2019/12/28	8,875	连带责任担保			264 个月	否	否
滨海中南建设发展有限公司		2020/3/11	93,800	连带责任担保			204 个月	否	否
徐州中南建设发展有限公司		2020/2/28	90,900	连带责任担保			156 个月	否	否
洛阳中洛城市建设有限公司		2020/3/11	100,000	连带责任担保			180 个月	否	否
邯郸中南工程项目管理有限公司		2020/4/3	3,355	连带责任担保			180 个月	否	否
滕州共信建设发展有限公司		2020/2/29	50,000	连带责任担保			144 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					2,172,212
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			3,674,157	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					6,041,510
公司担保总额 (即前两大项的合计)									
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			388,900	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)					2,589,535
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			6,543,057	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)					7,255,439
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例									253%
其中:									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)									0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)									5,963,522
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)									5,843,613
上述三项担保金额合计 (D+E+F)									7,255,439
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明									无
违反规定程序对外提供担保的说明									无

注 1: 资产负债率超过 70% 的子公司可使用担保总额;

注 2: 资产负债率未超过 70% 的子公司可使用担保总额。

3、委托理财

单位：亿元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有闲置资金	34	0	0	0

报告期内公司不存在单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财情况，不存在委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形。

4、日常经营重大合同：不适用

5、其他重大合同：不适用

十三、其他重大事项的说明：不适用

十四、公司子公司重大事项：不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

类别	2020年12月末		本次变动增减 (+, -)	2021年6月末	
	数量	比例		数量	比例
一、有限售条件股份	15,162,058	0.40%	135,301	15,297,359	0.40%
1、国家持股	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	15,162,058	0.40%	135,301	15,297,359	0.40%
其中：境内法人持股	0	0	0	0	0
境内自然人持股	15,162,058	0.40%	135,301	15,297,359	0.40%
4、外资持股	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0
二、无限售条件股份	3,806,122,245	99.60%	5,139,297	3,811,261,542	99.60%
1、人民币普通股	3,806,122,245	99.60%	5,139,297	3,811,261,542	99.60%
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0
三、股份总数	3,821,284,303	100.00%	5,274,598	3,826,558,901	100.00%

注：报告期内，因公司股票期权激励计划期权行权导致公司股份增加 5,274,598 股，其中董事及高级管理人员行权导致公司有限售条件股份增加 135,301 股。公司无限售条件股份相应变动。

报告期内，公司股份总数增加 5,274,598 股，公司每股收益和每股净资产因此均下降约 0.1%。

2、限售股份变动情况：适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
赵桂香	106,275	0	0	106,275	董事及高级管理人员限售	根据中国证券登记结算有限责任公司有关规定解除限售
辛琦	2,238,675	0	0	2,238,675		
唐晓东	174,808	0	0	174,808		
梁洁	767,924	0	135,301	903,225		
胡红卫	885,000	0	0	885,000		
陈昱含	10,810,498	0	0	10,810,498		
姚可	178,878	0	0	178,878		
合计	15,162,058		135,301	15,297,359	--	--

二、证券发行与上市情况：不适用

三、2021年6月30日公司股东数量及持股情况

普通股股东总数		持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持有普通股数	期内增减变动数	持有有限售条件普通股数	持有无限售条件普通股数	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中南城市建设投资有限公司	境内非国有法人	53.78%	2,057,922,760	1,100,400		2,057,922,760	质押	1,366,514,382
香港中央结算有限公司	境外法人	2.37%	90,567,102	-528,208		90,567,102		
全国社保基金四零三组合	其他	1.50%	57,236,424	24,052,631		57,236,424		
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	其他	1.12%	42,881,972	1,517,400		42,881,972		

招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金	其他	1.06%	40,502,057	40,502,057		40,502,057		
上海浦东发展银行股份有限公司—易方达裕祥回报债券型证券投资基金	其他	0.97%	37,053,533	37,053,533		37,053,533		
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	其他	0.89%	33,888,073	-1,451,300		33,888,073		
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金	其他	0.85%	32,473,827	32,473,827		32,473,827		
瑞银资产管理（新加坡）有限公司—瑞银卢森堡投资 SICAV	境外法人	0.69%	26,423,867	26,423,867		26,423,867		
中国工商银行股份有限公司—东方红睿玺三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.68%	26,028,896	26,028,896		26,028,896		

前 10 名无限售条件普通股股东持股情况

股东名称	持有无限售条件普通股数	股份种类	
		股份种类	数量
中南城市建设投资有限公司	2,057,922,760	人民币普通股	2,057,922,760
香港中央结算有限公司	90,567,102	人民币普通股	90,567,102
全国社保基金四零三组合	57,236,424	人民币普通股	57,236,424
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	42,881,972	人民币普通股	42,881,972
招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金	40,502,057	人民币普通股	40,502,057
上海浦东发展银行股份有限公司—易方达裕祥回报债券型证券投资基金	37,053,533	人民币普通股	37,053,533
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	33,888,073	人民币普通股	33,888,073
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金	32,473,827	人民币普通股	32,473,827
瑞银资产管理（新加坡）有限公司—瑞银卢森堡投资 SICAV	26,423,867	人民币普通股	26,423,867
中国工商银行股份有限公司—东方红睿玺三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金	26,028,896	人民币普通股	26,028,896
上述股东之间关联关系或一致行动的说明	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、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、中国工商银行股份有限公司—东方红睿玺三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金均为上海东方证券资产管理有限公司管理；招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金和中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金均为交银施罗德基金管理有限公司管理；除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人		
上述股东参与融资融券业务股东情况说明	中南城市建设投资有限公司参与融资融券业务		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

公司无优先股，无可转换公司债券。

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	期末持股数 (股)
陈昱含	董事、总经理	现任	14,413,997	0	0	14,413,997
辛琦	董事、副总经理、财务总监		2,984,900	0	0	2,984,900
胡红卫	董事、副总经理		1,180,000	0	0	1,180,000
唐晓东	董事		233,077	0	0	233,077
姚可	董事		238,504	0	0	238,504
赵桂香	监事		141,700	0	0	141,700
梁洁	董事会秘书		1,023,900	180,400	0	1,204,300
合计	--	--	20,216,078	180,400	0	20,396,478

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期内控股股东、实际控制人未发生变更。

第八节 债券相关情况

一、企业债券：不适用

二、公司债券

1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额(万元)	利率	还本付息方式	交易场所
公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	16 中南 02	112418.SZ	2016 年 7 月 27 日	2016 年 7 月 27 日	2021 年 7 月 27 日	113,395.28	7.30%	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	深交所
江苏中南建筑产业集团有限责任公司 2016 年公司债券(第一期)	16 中筑 01	136792.SH	2016 年 11 月 7 日	2016 年 11 月 7 日	2021 年 11 月 7 日	100,000.00	7.80%	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	17 中南 01	112619.SZ	2017 年 12 月 14 日	2017 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 14 日	100.00	7.50%	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	深交所
公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	17 中南 02	112630.SZ	2017 年 12 月 28 日	2017 年 12 月 28 日	2021 年 12 月 28 日	28,900.00	7.60%	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	深交所
公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)品种二	19 中南 02	114506.SZ	2019 年 6 月 27 日	2023 年 6 月 27 日	2023 年 6 月 27 日	203.20	7.80%	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	深交所
公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	19 中南 03	112997.SZ	2019 年 11 月 22 日	2019 年 11 月 22 日	2023 年 11 月 22 日	100,000.00	7.60%	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	深交所
公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(疫情防控债)品种一	20 中南 01	149050.SZ	2020 年 3 月 6 日	2020 年 3 月 6 日	2024 年 3 月 6 日	80,000.00	6.80%	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	深交所
公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(疫情防控债)品种二	20 中南 02	149051.SZ	2020 年 3 月 6 日	2020 年 3 月 6 日	2025 年 3 月 6 日	90,000.00	7.40%	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	深交所
公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	21 中南 01	149391.SZ	2021 年 3 月 17 日	2021 年 3 月 17 日	2025 年 3 月 17 日	100,000.00	7.30%	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	深交所
投资者适当性安排				仅限合格投资者参与交易。					
适用的交易机制				集中竞价交易和综合协议交易					
是否存在终止上市交易的风险和应对措施				无					

逾期未偿还债券：不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

1、19 中南 02

本期债券的期限为 4 年, 附第 2 年末公司调整票面利率选择权及债券持有人回售选择权。公司将于本期债券存续的第 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本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使调整票面利率选择权, 则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。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后, 债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日, 公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自公司发出关于是否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, 债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销, 相应的公司债券份额将被冻结

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。

公司于 2021 年 6 月 1 日发布了“关于‘19 中南 02’公司债券票面利率调整暨债券持有人回售实施办法的第一次提示性公告”，决定于本债券存续期的第 2 年末下调本期债券后 2 年的票面利率至 6.50%。部分债券持有人选择在回售登记期（2021 年 6 月 7 日至 2021 年 6 月 9 日）内将 11,779,680 张债券进行回售，并于 2021 年 6 月 27 日完成全部回售事项。本期债券剩余托管数量为 20,320 张。

3、报告期内信用评级结果调整情况：不适用

4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响：不适用

三、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式	交易场所
公司 2020 年度 第一期债权融资 计划	20 苏中南建设 ZR001	20CFZR0898	2020 年 6 月 24 日	2020 年 6 月 24 日	2022 年 5 月 18 日	90,000.00	9.80%	每季度付息一次， 发行满一年后分期 偿还本金	北京金融 资产交易 所
公司 2020 年度 第一期中期票据	20 中南建设 MTN001	102001261.IB	2020 年 6 月 22 日	2020 年 6 月 22 日	2024 年 6 月 21 日	120,000.00	7.20%	每年付息一次，到 期一次还本，最后 一期利息随本金 的兑付一起支付	银行间市 场
公司 2020 年度 第二期中期票据	20 中南建设 MTN002	102001655.IB	2020 年 8 月 26 日	2020 年 8 月 26 日	2024 年 8 月 26 日	90,000.00	7.20%	每年付息一次，到 期一次还本，最后 一期利息随本金 的兑付一起支付	银行间市 场
投资者适当性安排				仅限合格投资者参与交易					
适用的交易机制				全国银行间债券市场流通转让					
是否存在终止上市交易的风险和应对措施				否					

逾期未偿还债券：不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况：不适用

3、报告期内信用评级结果调整情况：不适用

4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响：不适用

四、可转换公司债券：不适用

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%：不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年 12 月末	增减变动
流动比率	1.17	1.18	-0.85%
资产负债率	85.99%	86.54%	下降 0.55 个百分点
速动比率	35.65%	45.60%	下降 9.95 个百分点
项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	增减变动
扣除非经常性损益后净利润	165,593.22	174,790.27	-5.26%
EBITDA 全部债务比	4.79%	5.10%	下降 0.31 个百分点
利息保障倍数	0.84	1.10	下降 23.64 个百分点

现金利息保障倍数	2.04	2.05	下降 0.49 个百分点
EBITDA 利息保障倍数	0.94	1.15	下降 18.26 个百分点
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

第九节 财务报告

一、财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	26,973,380,907.24	32,860,745,740.82
交易性金融资产	25,925,279.56	227,273,855.02
应收票据	2,937,435,992.74	2,438,152,560.60
应收账款	5,384,636,788.58	7,110,262,209.93
应收款项融资	21,696,202.91	18,387,826.70
预付款项	6,330,693,131.83	6,665,529,007.18
其他应收款	34,537,725,551.91	33,767,601,440.24
其中：应收利息		
应收股利	47,360,000.00	47,360,000.00
存货	198,191,497,319.93	184,374,911,160.62
合同资产	18,519,492,595.54	18,825,264,366.82
一年内到期的非流动资产	2,500,000.00	2,500,000.00
其他流动资产	15,076,185,573.03	13,531,843,508.21
流动资产合计	308,001,169,343.27	299,822,471,676.14
非流动资产：		
长期股权投资	29,396,374,832.10	27,054,872,056.89
其他非流动金融资产	744,535,448.03	744,535,448.03
投资性房地产	6,359,859,960.00	6,361,020,900.00
固定资产	3,167,996,326.81	3,236,381,506.28
在建工程	107,251,103.20	120,433,904.04
使用权资产	1,274,557,014.31	
无形资产	617,801,406.33	633,289,406.85
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58
长期待摊费用	670,365,421.35	636,615,636.64
递延所得税资产	2,207,000,493.12	2,019,438,290.26
其他非流动资产	20,434,021,784.94	18,620,205,254.64
非流动资产合计	64,983,952,443.77	59,430,981,057.21
资产总计	372,985,121,787.04	359,253,452,733.35
流动负债：		
短期借款	8,883,222,454.87	10,556,646,092.49
应付票据	11,252,415,768.77	10,771,701,674.64
应付账款	29,880,131,544.91	31,335,779,458.89
预收款项	23,542,899.76	19,388,397.48
合同负债	128,821,428,633.45	120,291,130,216.05
应付职工薪酬	617,077,115.48	1,631,315,330.70
应交税费	6,381,520,194.76	6,996,711,852.61
其他应付款	51,974,280,581.30	46,834,071,519.42
其中：应付利息		
应付股利	2,127,566,748.95	8,363,233.97
一年内到期的非流动负债	12,013,767,656.97	12,813,972,964.74
其他流动负债	12,701,753,277.84	11,949,929,505.42
流动负债合计	262,549,140,128.11	253,200,647,012.44
非流动负债：		
长期借款	49,535,163,769.88	43,068,640,457.58
应付债券	6,323,644,842.55	13,462,077,016.54
其中：优先股		
永续债		849,913,761.10

租赁负债	1,159,065,990.02	
长期应付款	259,200,000.00	252,490,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	6,929,669.80	6,929,890.13
递延收益	207,866,007.81	201,850,587.58
递延所得税负债	691,244,890.49	697,651,807.42
非流动负债合计	58,183,115,170.55	57,689,639,759.25
负债合计	320,732,255,298.66	310,890,286,771.69
所有者权益：		
股本	3,826,558,901.00	3,821,284,303.00
资本公积	3,337,899,578.88	3,256,760,778.73
减：库存股		
其他综合收益	1,195,519,846.71	1,199,360,918.32
专项储备	406,419,729.29	258,567,589.99
盈余公积	777,671,252.34	777,671,252.34
未分配利润	18,933,547,198.56	19,387,466,779.48
归属于母公司所有者权益合计	28,477,616,506.78	28,701,111,621.86
少数股东权益	23,775,249,981.60	19,662,054,339.80
所有者权益合计	52,252,866,488.38	48,363,165,961.66
负债和所有者权益总计	372,985,121,787.04	359,253,452,733.35

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	939,476,086.63	3,159,780,071.53
交易性金融资产	114,080.00	151,280.00
预付款项	26,565,859.49	6,229,013.81
其他应收款	133,548,923,011.98	133,346,523,453.02
其中：应收利息		
应收股利	3,017,351,545.57	3,017,351,545.57
一年内到期的非流动资产	2,500,000.00	2,500,000.00
其他流动资产	49,389,645.47	78,146,354.74
流动资产合计	134,566,968,683.57	136,593,330,173.10
非流动资产：		
长期股权投资	22,072,016,813.85	22,171,363,921.80
其他非流动金融资产	367,013,060.03	367,013,060.03
固定资产	729,062,242.04	743,892,615.08
无形资产	68,811,268.00	72,448,851.02
其他非流动资产	30,000,000.00	30,000,000.00
非流动资产合计	23,266,903,383.92	23,384,718,447.93
资产总计	157,833,872,067.49	159,978,048,621.03
流动负债：		
短期借款	1,126,529,753.42	1,132,264,943.81
应付票据	30,491,402.84	30,491,402.84
应付账款	5,547,022.93	1,444,317.42
应付职工薪酬		34,749.35
应交税费	61,637,970.67	111,383,746.07
其他应付款	133,035,943,967.57	126,738,908,131.43
其中：应付利息		
应付股利	2,127,566,748.95	
一年内到期的非流动负债	3,368,688,980.55	6,087,400,307.65
其他流动负债	2,290,641.51	2,290,641.51
流动负债合计	137,631,129,739.49	134,104,218,240.08
非流动负债：		
长期借款	1,989,950,000.00	664,980,000.00
应付债券	6,682,973,560.00	11,349,977,617.69
其中：优先股		
永续债		999,913,761.10
递延收益	35,728,241.03	36,846,299.78
非流动负债合计	8,708,651,801.03	12,051,803,917.47
负债合计	146,339,781,540.52	146,156,022,157.55
所有者权益：		
股本	3,826,558,901.00	3,821,284,303.00
资本公积	6,361,147,824.50	6,336,102,395.99
盈余公积	627,017,584.71	627,017,584.71
未分配利润	679,366,216.76	3,037,622,179.78
所有者权益合计	11,494,090,526.97	13,822,026,463.48
负债和所有者权益总计	157,833,872,067.49	159,978,048,621.03

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

3、合并利润表

单位：元

项目	2021年1~6月	2020年1~6月
一、营业总收入	38,481,508,196.69	29,692,978,199.05
其中：营业收入	38,481,508,196.69	29,692,978,199.05
二、营业总成本	36,408,008,660.24	27,846,553,220.80
其中：营业成本	32,204,939,834.28	24,562,614,521.22
税金及附加	998,891,332.44	786,327,222.77
销售费用	963,290,897.40	700,596,681.18
管理费用	1,624,333,697.46	1,362,128,912.32
研发费用	20,341,420.92	
财务费用	571,933,385.46	434,885,883.31
其中：利息费用	654,984,021.96	569,822,591.12
利息收入	140,486,288.80	259,032,477.59
加：其他收益	38,547,884.27	29,687,326.14
投资收益（损失以“-”号填列）	678,086,190.85	1,767,312,644.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,349,575.46	3,816,166.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-13,845,406.73	-413,371,516.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-87,575,399.02	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	220,167.61	-771,034.82
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,711,861,490.25	3,233,098,564.14
加：营业外收入	57,628,237.38	19,923,096.28
减：营业外支出	116,381,466.98	85,752,208.32
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,653,108,260.65	3,167,269,452.10
减：所得税费用	624,614,932.40	797,425,282.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,028,493,328.25	2,369,844,169.29
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,028,493,328.25	2,369,844,169.29
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	1,747,856,775.82	2,049,570,346.19
2.少数股东损益	280,636,552.43	320,273,823.10
六、其他综合收益的税后净额	-5,487,245.16	10,513,624.67
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,841,071.61	7,359,537.27
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-3,841,071.61	7,359,537.27
1.外币财务报表折算差额	-3,841,071.61	7,359,537.27
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-1,646,173.55	3,154,087.40
七、综合收益总额	2,023,006,083.09	2,380,357,793.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,744,015,704.21	2,056,929,883.46
归属于少数股东的综合收益总额	278,990,378.88	323,427,910.50
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.4571	0.5449
（二）稀释每股收益	0.4571	0.5449

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021年1~6月	2020年1~6月
一、营业收入	25,164,471.38	52,650,008.88
减：营业成本		
税金及附加	2,526,266.30	3,127,029.10
销售费用		
管理费用	108,391,748.51	129,079,119.40
研发费用		
财务费用	109,933,499.65	143,997,044.57
其中：利息费用	122,876,649.76	180,328,280.86
利息收入	13,311,582.27	46,471,964.01
加：其他收益	1,619,928.11	1,787,019.35
投资收益（损失以“-”号填列）	-34,584,973.61	10,059,489.59
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-37,200.00	-21,700.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,149,184.55	1,395,914.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-230,838,473.13	-210,332,460.43
加：营业外收入	151,877.20	155,917.20
减：营业外支出	2,618.14	50,374.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-230,689,214.07	-210,226,917.24
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-230,689,214.07	-210,226,917.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-230,689,214.07	-210,226,917.24
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
六、综合收益总额	-230,689,214.07	-210,226,917.24
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021年1~6月	2020年1~6月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	52,657,963,176.23	40,308,799,630.76
收到的税费返还	349,493,042.47	278,176,339.33
收到其他与经营活动有关的现金	21,629,303,932.55	25,980,755,514.32
经营活动现金流入小计	74,636,760,151.25	66,567,731,484.41
购买商品、接受劳务支付的现金	43,150,325,335.86	32,935,823,940.20
支付给职工以及为职工支付的现金	4,910,793,325.44	3,958,656,692.04
支付的各项税费	4,875,670,268.35	4,169,053,672.26
支付其他与经营活动有关的现金	19,288,405,781.23	23,469,975,580.40
经营活动现金流出小计	72,225,194,710.88	64,533,509,884.90
经营活动产生的现金流量净额	2,411,565,440.37	2,034,221,599.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	552,097,690.41	16,139,599,821.95
取得投资收益收到的现金	134,743,163.54	204,869,812.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	307,249.21	4,718,785.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		489,129,186.02
收到其他与投资活动有关的现金	8,976,969.40	
投资活动现金流入小计	696,125,072.56	16,838,317,605.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,090,981,734.89	380,845,730.68
投资支付的现金	3,341,119,103.61	23,375,554,858.96
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	161,532,374.54	197,528,374.69
支付其他与投资活动有关的现金		7,325,568.65
投资活动现金流出小计	5,593,633,213.04	23,961,254,532.98
投资活动产生的现金流量净额	-4,897,508,140.48	-7,122,936,927.03
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,920,618,661.07	5,506,750,412.96
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,834,205,262.92	5,284,167,470.00
取得借款收到的现金	30,110,592,064.44	31,230,570,625.64
收到其他与筹资活动有关的现金	4,633,638,916.14	1,504,967,660.03
筹资活动现金流入小计	38,664,849,641.65	38,242,288,698.63
偿还债务支付的现金	33,581,385,779.29	23,629,475,721.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,919,488,997.99	3,262,665,844.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	7,578,246.94	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,548,185,442.97	2,847,240,373.00
筹资活动现金流出小计	39,049,060,220.25	29,739,381,938.96
筹资活动产生的现金流量净额	-384,210,578.60	8,502,906,759.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,387,193.75	15,995,935.26
五、现金及现金等价物净增加额	-2,864,766,084.96	3,430,187,367.41
加：期初现金及现金等价物余额	24,414,712,204.69	16,168,294,277.21
六、期末现金及现金等价物余额	21,549,946,119.73	19,598,481,644.62

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021年1~6月	2020年1~6月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,054,409.20	6,000,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	122,896,355,976.10	118,575,398,834.17
经营活动现金流入小计	122,898,410,385.30	118,581,398,834.17
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	34,431,007.64	43,715,651.18
支付的各项税费	83,187,846.37	84,797,799.78
支付其他与经营活动有关的现金	118,571,671,707.21	121,339,652,995.59
经营活动现金流出小计	118,689,290,561.22	121,468,166,446.55
经营活动产生的现金流量净额	4,209,119,824.08	-2,886,767,612.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	20,416,090.00	14,426,068,000.00
取得投资收益收到的现金	41,571,639.97	39,647,260.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	110,000.00	200,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	62,097,729.97	14,465,915,260.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,385.00
投资支付的现金	50,416,090.00	13,650,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	50,416,090.00	13,650,014,385.00
投资活动产生的现金流量净额	11,681,639.97	815,900,875.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	82,034,713.04	182,406,112.17
取得借款收到的现金	2,175,000,000.00	7,205,170,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,257,034,713.04	7,387,576,112.17
偿还债务支付的现金	8,241,480,575.18	4,353,966,548.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	456,659,586.81	513,354,007.10
支付其他与筹资活动有关的现金		117,708,505.93
筹资活动现金流出小计	8,698,140,161.99	4,985,029,061.73
筹资活动产生的现金流量净额	-6,441,105,448.95	2,402,547,050.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,220,303,984.90	331,680,313.89
加：期初现金及现金等价物余额	3,159,780,071.53	1,066,133,691.46
六、期末现金及现金等价物余额	939,476,086.63	1,397,814,005.35

7、合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2021 年 1~6 月											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年期末余额	3,821,284,303.00	3,256,760,778.73		1,199,360,918.32	258,567,589.99	777,671,252.34		19,387,466,779.48		28,701,111,621.86	19,662,054,339.80	48,363,165,961.66
加：会计政策变更												
二、本年期初余额	3,821,284,303.00	3,256,760,778.73		1,199,360,918.32	258,567,589.99	777,671,252.34		19,387,466,779.48		28,701,111,621.86	19,662,054,339.80	48,363,165,961.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	5,274,598.00	81,138,800.15		-3,841,071.61	147,852,139.30			-453,919,580.92		-223,495,115.08	4,113,195,641.80	3,889,700,526.72
（一）综合收益总额				-3,841,071.61				1,747,856,775.82		1,744,015,704.21	278,990,378.88	2,023,006,083.09
（二）所有者投入和减少资本	5,274,598.00	81,138,800.15								86,413,398.15	3,834,205,262.92	3,920,618,661.07
1. 所有者投入的普通股	5,274,598.00	52,694,553.29								57,969,151.29	3,834,205,262.92	3,892,174,414.21
2. 股份支付计入所有者权益的金额		28,444,246.86								28,444,246.86		28,444,246.86
（三）利润分配								-2,201,776,356.74		-2,201,776,356.74		-2,201,776,356.74
3. 对所有者（或股东）的分配								-2,201,776,356.74		-2,201,776,356.74		-2,201,776,356.74
（五）专项储备					147,852,139.30					147,852,139.30		147,852,139.30
1. 本期提取					199,259,350.81					199,259,350.81		199,259,350.81
2. 本期使用					51,407,211.51					51,407,211.51		51,407,211.51
四、本期期末余额	3,826,558,901.00	3,337,899,578.88		1,195,519,846.71	406,419,729.29	777,671,252.34		18,933,547,198.56		28,477,616,506.78	23,775,249,981.60	52,252,866,488.38

单位：元

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

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

8、母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2021 年 1~6 月								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年期末余额	3,821,284,303.00	6,336,102,395.99				627,017,584.71	3,037,622,179.78		13,822,026,463.48
二、本年期初余额	3,821,284,303.00	6,336,102,395.99				627,017,584.71	3,037,622,179.78		13,822,026,463.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,274,598.00	25,045,428.51	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,358,255,963.02		-2,327,935,936.51
（一）综合收益总额							-230,689,214.07		-230,689,214.07
（二）所有者投入和减少资本	5,274,598.00	25,045,428.51							30,320,026.51
1. 所有者投入的普通股	5,274,598.00	25,045,428.51							30,320,026.51
4. 其他									
（三）利润分配							-2,127,566,748.95		-2,127,566,748.95
2. 对所有者（或股东）的分配							-2,127,566,748.95		-2,127,566,748.95
四、本期期末余额	3,826,558,901.00	6,361,147,824.50				627,017,584.71	679,366,216.76		11,494,090,526.97

单位：元

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

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

二、公司基本情况

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

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

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

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

重组后公司变更工商注册信息情况如下：

公司中文名称：江苏中南建设集团股份有限公司

公司注册地址：江苏省海门市常乐镇

公司法定代表人：陈锦石

公司注册号：320600000241314

公司注册资本：人民币77,855.9484万元

2010年3月30日，经本公司2009年度股东大会审议通过2009年度权益分派方案，决定以公司股本总额77,855.9484万股为基数，以资本公积向全体股东以每10股转增5股，转增后公司股本总额增至116,783.9226万股。

2015年9月1日，本公司召开2015年第六次临时股东大会通过《关于公司非公开发行股票修正案》的议案，并于2015年12月14日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2015〕2851号）核准，核准本公司非公开发行不超过320,163,487股普通股新股。本公司本次非公开发行有限售期普通股316,076,293股，发行价格为14.68元/股，募集资金总额为4,639,999,981.24元。截至2016年3月29日，本次发行普通股募集资金已全部到账，并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了大信验字[2016]第15-00009号验资报告予以验证。本次发行后本公司总股本变更为1,483,915,519.00元，实收股本人民币1,483,915,519.00元。

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

2018年8月13日本公司第七届董事会第二十七次会议、第七届监事会第九次会议审议通过了《关于向2018年股票期权激励计划激励对象首次授予股票期权的议案》，2019年8月16日，本公司第七届董事会第五十次会议审议通过了《关于2018年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，本公司2018年股票期权激励计划首次授予期权的第一个行权期行权条件已经成就，同意38名激励对象共计60,522,000份期权在第一个行权期行权。截至2019年12月31日，本公司股权激励对象共行权47,066,001份，本公司总股本增加至3,756,854,798股。

2019年5月30日本公司第七届董事会第四十五次会议、第七届监事会第十四次会议，审议通过了《2019年股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》，2020年7月3日，本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》，本公司2019年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期行权条件已经成就，同意336名激励对象共计27,598,080份期权获得了在第一个行权期内行权资格。

2018年7月17日本公司第七届董事会第二十四次会议、第七届监事会第八次会议，审议通过了《2018年股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》，2020年8月17日，本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》，确认本公司2018年股票期权激励计划首次授予期权第二个行权期行权条件已经成就，同意31名激励对象共计50,721,000份期权在第二个行权期内行权。

2019年8月5日第七届董事会第四十九次会议、第七届监事会第十六次会议审议通过了《关于2018年股票期权激励计划授予预留股票期权的议案》，2020年8月17日，本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预留授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，确认本公司2018年股票期权激励计划预留授予期权第一个行权期行权条件已经成就，同意37名激励对象共计4,413,750份期权在第一个行权期内行权。

截至2021年6月30日，本公司上述激励计划达到行权条件，激励对象共行权69,704,103份，本公司总股本增加至3,826,558,901股。

本公司注册地址：江苏省南通市海门区常乐镇。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设置地产事业部、建筑事业部、投资发展中心、信息流程中心、法务管理中心、综合人力中心、财务资金中心、内控审计监察中心、董事会办公室等部门。

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

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第八届董事会第二十次会议于2021年8月25日批准。

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

三、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

四、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2021年6月30日的合并及公司财务状况以及2021年的半年度合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本集团的营业周期为12个月。

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

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

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的

权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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

（2）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资

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

(4) 丧失子公司控制权的处理

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

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

(1) 共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

(2) 合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本集团发生外币业务,按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

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

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

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

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

10、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

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

以摊余成本计量的金融资产

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

本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

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

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

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

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

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

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

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、10。

（5）金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款；

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A、应收票据

应收票据组合1：银行承兑汇票

应收票据组合2：商业承兑汇票

B、应收账款

应收账款组合1：应收政府机关款项

应收账款组合2：应收合并范围外关联方款项

应收账款组合3：应收合并范围内关联方款项

应收账款组合4：应收其他方款项

C、合同资产

合同资产组合1：在施项目的合同资产

合同资产组合2：已验收或者已交付未结算的合同资产

合同资产组合3：未到期的质保金

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

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

应收款项融资

本集团将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项列报为应收款项融资。对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项应收款项融资无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团，依据信用风险特征将应收款项融资划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收款项融资组合1：应收票据

应收款项融资组合2：应收账款

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

其他应收款

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

其他应收款组合1：应收政府机关款项

其他应收款组合2：应收合作方款项

其他应收款组合3：应收合并范围外关联方款项

其他应收款组合4：应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合5：应收保证金、押金款项

其他应收款组合6：应收备用金、代扣代缴款项

其他应收款组合7：应收其他款项

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

长期应收款

本集团的长期应收款包括应收融资租赁保证金。

长期应收款组合1：未逾期的长期应收款

长期应收款组合2：逾期的长期应收款

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

债权投资、其他债权投资

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

信用风险显著增加的评估

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

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

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

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

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

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

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

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

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

公允价值计量

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

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

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

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

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

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

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

11、存货

（1）存货的分类

本集团存货分为房地产存货和非房地产存货两类。房地产存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品。非房地产存货包括原材料、在产品、库存商品、周转材料、消耗性生物资产。

（2）发出存货的计价方法

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

①开发用土地的核算方法

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

②公共配套设施费用的核算方法

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

③已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

非房地产存货在取得时按实际成本计价，原材料、周转材料等发出时采用加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(4) 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本集团低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

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

(1) 存货的分类

本集团存货分为房地产存货和非房地产存货两类。房地产存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品。非房地产存货包括原材料、在产品、库存商品、周转材料、消耗性生物资产。

(2) 发出存货的计价方法

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

①开发用土地的核算方法

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

②公共配套设施费用的核算方法

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

③已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

非房地产存货在取得时按实际成本计价，原材料、周转材料等发出时采用加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产

负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本集团存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本集团低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

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

12、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

13、长期股权投资

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

（1）初始投资成本确定

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才

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

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

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

（4）持有待售的权益性投资

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注四、21。

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的建筑物。

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

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

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

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

15、固定资产

（1）确认条件

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

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 折旧方法

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

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、21。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本集团租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

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

16、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、21。

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、21。

17、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

- ①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

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

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

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

18、生物资产

（1）生物资产的确定标准

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- ②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- ③该生物资产的成本能够可靠地计量。

（2）生物资产的分类

本集团生物资产包括消耗性生物资产。

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的苗木。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在出售或入库前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在入库后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。消耗性生物资产在收获或出售时，采用个别计价法按账面价值结转成本。

（3）生物资产减值的处理

消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按照可变现净值低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备，并计入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

19、使用权资产

自 2021 年 1 月 1 日起适用。

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。主要包括房屋建筑物。

1. 初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

2. 后续计量

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

3. 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。

计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司采用年限平均法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

20、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产包括土地使用权、软件、专利权、海域使用权、特许经营权等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注四、21。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

21、资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22、长期待摊费用

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

23、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

职工薪酬的范围

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

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

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

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

设定受益计划

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

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

（3）辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

24、租赁负债

自 2021 年 1 月 1 日起适用。

1. 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

（1）租赁付款额

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

（2）折现率

在计算租赁付款额的现值时，本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：①本公司自身情况，即公司的偿债能力和信用状况；②“借款”的期限，即租赁期；③“借入”资金的金额，

即租赁负债的金额；④“抵押条件”，即标的资产的性质和质量；⑤经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合

同签订时间等。本公司以银行贷款利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

2. 后续计量

在租赁期开始日后，本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负

债的账面价值。

按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本公司所采用的修订后的折现率。

3. 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本公司按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动；②保余值预计的应付金额发生变动；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；④购买选择权的评估结果发生变化；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

25、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

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

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

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

26、股份支付

(1) 股份支付的种类

本集团股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

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

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用

了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

27、优先股、永续债等其他金融工具

（1）金融负债与权益工具的区分

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

（2）优先股、永续债等其他金融工具的会计处理

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

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

28、收入

（1）一般原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时间段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
- ③本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时间段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注四、10）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

①本集团房地产销售业务收入确认的具体方法如下：

房地产销售以竣工验收合格并签订了销售合同，达到了销售合同约定的交付条件，并取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），在客户取得相关产品控制权时，确认销售收入的实现。

②工程施工收入

本集团与客户之间的建筑施工总包合同通常包含建筑施工履约义务，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度，即已经投入的成本占合同预计总成本的比例确定履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

29、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

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

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

30、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31、其他重要的会计政策和会计估计

安全生产费用及维简费

本集团根据建筑行业有关规定，按工程施工收入的 2%提取安全生产费用，不提取维简费。

安全生产费用于提取时计入相关项目的成本，同时计入“专项储备”科目。

提取的安全生产费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，先通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

维修基金

本集团按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售时，向购房人收取，并统一上缴维修基金管理部门。

质量保证金

本集团按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣除，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

资产证券化业务

本集团将物业资产证券化（应收款项即“信托财产”），一般将这些资产出售给特定目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。保留权益在本集团的资产负债表内以公允价值入账。证券化的利得或损失取决于所转移金融资产的账面价值，并在终止确认的金融资产与保留权益之间按它们于转让当日的相关公允价值进行分配。证券化的利得或损失计入当期损益。

在应用证券化金融资产的政策时，本集团已考虑转移至另一实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本集团对该实体行使控制权的程度：

- ①当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团将终止确认该金融资产；
- ②当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团将继续确认该金融资产；
- ③如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团将考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团将终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

32、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号-租赁》	2021 年 4 月 27 日第八届董事会第十五次会议	

(2) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	32,860,745,740.82	32,860,745,740.82	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	227,273,855.02	227,273,855.02	
衍生金融资产			

应收票据	2,438,152,560.60	2,438,152,560.60	
应收账款	7,110,262,209.93	7,110,262,209.93	
应收款项融资	18,387,826.70	18,387,826.70	
预付款项	6,665,529,007.18	6,665,529,007.18	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	33,767,601,440.24	33,767,601,440.24	
其中：应收利息			
应收股利	47,360,000.00	47,360,000.00	
买入返售金融资产			
存货	184,374,911,160.62	184,374,911,160.62	
合同资产	18,825,264,366.82	18,825,264,366.82	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	2,500,000.00	2,500,000.00	
其他流动资产	13,531,843,508.21	13,531,843,508.21	
流动资产合计	299,822,471,676.14	299,822,471,676.14	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	27,054,872,056.89	27,054,872,056.89	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	744,535,448.03	744,535,448.03	
投资性房地产	6,361,020,900.00	6,361,020,900.00	
固定资产	3,236,381,506.28	3,236,381,506.28	
在建工程	120,433,904.04	120,433,904.04	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,345,452,985.09	1,345,452,985.09
无形资产	633,289,406.85	633,289,406.85	
开发支出			
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58	
长期待摊费用	636,615,636.64	636,615,636.64	
递延所得税资产	2,019,438,290.26	2,019,438,290.26	
其他非流动资产	18,620,205,254.64	18,620,205,254.64	
非流动资产合计	59,430,981,057.21	60,776,434,042.30	1,345,452,985.09
资产总计	359,253,452,733.35	360,598,905,718.44	1,345,452,985.09
流动负债：			
短期借款	10,556,646,092.49	10,556,646,092.49	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	10,771,701,674.64	10,771,701,674.64	
应付账款	31,335,779,458.89	31,335,779,458.89	
预收款项	19,388,397.48	19,388,397.48	
合同负债	120,291,130,216.05	120,291,130,216.05	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	1,631,315,330.70	1,631,315,330.70	
应交税费	6,996,711,852.61	6,996,711,852.61	

其他应付款	46,834,071,519.42	46,834,071,519.42	
其中：应付利息			
应付股利	8,363,233.97	8,363,233.97	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	12,813,972,964.74	12,916,760,759.01	102,787,794.27
其他流动负债	11,949,929,505.42	11,949,929,505.42	
流动负债合计	253,200,647,012.44	253,303,434,806.71	102,787,794.27
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	43,068,640,457.58	43,068,640,457.58	
应付债券	13,462,077,016.54	13,462,077,016.54	
其中：优先股			
永续债	849,913,761.10	849,913,761.10	
租赁负债		1,242,665,190.82	1,242,665,190.82
长期应付款	252,490,000.00	252,490,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债	6,929,890.13	6,929,890.13	
递延收益	201,850,587.58	201,850,587.58	
递延所得税负债	697,651,807.42	697,651,807.42	
其他非流动负债			
非流动负债合计	57,689,639,759.25	58,932,304,950.07	1,242,665,190.82
负债合计	310,890,286,771.69	312,235,739,756.78	1,345,452,985.09
所有者权益：			
股本	3,821,284,303.00	3,821,284,303.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,256,760,778.73	3,256,760,778.73	
减：库存股			
其他综合收益	1,199,360,918.32	1,199,360,918.32	
专项储备	258,567,589.99	258,567,589.99	
盈余公积	777,671,252.34	777,671,252.34	
一般风险准备			
未分配利润	19,387,466,779.48	19,387,466,779.48	
归属于母公司所有者权益合计	28,701,111,621.86	28,701,111,621.86	
少数股东权益	19,662,054,339.80	19,662,054,339.80	
所有者权益合计	48,363,165,961.66	48,363,165,961.66	
负债和所有者权益总计	359,253,452,733.35	360,598,905,718.44	1,345,452,985.09

(3) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明：不适用

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售，提供加工、修理修配劳务	13、9、6、5、3
消费税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7、5
企业所得税	应纳税所得额	25
土地增值税	土地增值额	超率累进税率、预缴税率为预收房款的 1.5-4
教育费附加	应交流转税额	3
地方教育费附加	应交流转税额	1、2
江堤基金	预收房款、营业收入	0.03、0.08、0.1

说明：本集团控股的境外子公司根据其本国相关法律、法规缴纳相关的税金。

2、税收优惠

本集团之子公司南通腾开酒店管理公司、海门市中南桩基检测有限公司、南通常乐建筑劳务有限公司、南通中南路桥有限责任公司、南通中南建筑工业化发展有限公司、中南（西安）建设投资发展有限公司、江苏中南建筑科技发展有限公司为小微企业。本期根据国家税务总局、财政部《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的有关规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

本集团之子公司贵州锦荣置业有限公司为西部大开发税收优惠地区企业。根据国家税务总局公告2012年第12号文，自2011年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按15%税率缴纳企业所得税。

本集团根据《中华人民共和国企业所得税法》及实施条例、《财政部、国家税务总局、科技部关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税〔2015〕119号）、《财政部税务总局科技部关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99号）享受开发新技术、新产品、新工艺发生的研究开发费用企业所得税税前加计扣除优惠政策。

根据《财政部税务总局退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕21号）中的有关规定，本公司招用自主就业退役士兵，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在3年内按实际招用人数，以每人每年9,000元的定额标准，依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税。

根据《财政部税务总局人力资源社会保障部国务院扶贫办关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕22号）中的有关规定，本公司之子公司江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司招用在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在3年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本集团之子公司江苏中石建筑设计有限公司及江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司自2019年4月1日至2021年12月31日，允许按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。本集团之酒店管理公司作为生活性服务企业，自2019年10月1日至2021年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计15%，抵减增值税应纳税额。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	8,312,529.51	8,644,197.30
银行存款	22,399,011,222.42	27,240,876,137.61
其他货币资金	4,566,057,155.31	5,611,225,405.91
合计	26,973,380,907.24	32,860,745,740.82
其中：存放在境外的款项总额	1,203,823.90	209,464,591.94
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	5,423,434,787.51	8,446,033,536.13

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	25,925,279.56	227,273,855.02
其中：		
其中：债务工具投资		
基金及股票投资	15,924,279.56	17,273,855.02
银行理财产品	10,001,000.00	210,000,000.00
合计	25,925,279.56	227,273,855.02

(1)本集团持有的基金及股票投资具体情况如下：

名称	代码	期末持有数量	报表日净值	期末公允价值
凯文教育股票	002659.SZ	31,000.00	3.68	114,080.00
易居（中国）企业控股有限公司股票	02048.HK	2,861,500.00	5.53	15,810,199.56
合计	--	--	--	15,924,279.56

3、应收票据**(1) 应收票据分类列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	2,490,867.19	12,220,000.00
商业承兑票据	2,934,945,125.55	2,425,932,560.60
合计	2,937,435,992.74	2,438,152,560.60

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑票据		1,755,320,923.49

(3) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	354,117,148.02

其他说明：截止报告日公司将预计逾期的商业承兑汇票转入应收账款，按照预期信用损失的确定方法进行风险管理。

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	326,820,086.31	5.19%	76,272,883.41	23.34%	250,547,202.90	304,424,693.20	3.79%	76,272,883.41	25.05%	228,151,809.79
按组合计提坏账准备的应收账款	5,966,942,874.34	94.81%	832,853,288.66	13.96%	5,134,089,585.68	7,730,523,617.59	96.21%	848,413,217.45	10.97%	6,882,110,400.14
其中：										
应收政府机关款项	1,243,809,450.53	19.76%	3,731,428.33	0.30%	1,240,078,022.20	972,546,658.90	12.10%	2,917,639.98	0.30%	969,629,018.92
应收合并范围外关联方款项	468,621,110.36	7.45%	1,359,001.22	0.29%	467,262,109.14	578,211,326.02	7.20%	1,680,512.69	0.29%	576,530,813.33
应收其他方款项	4,254,512,313.45	67.60%	827,762,859.11	19.46%	3,426,749,454.34	6,179,765,632.67	76.91%	843,815,064.78	13.65%	5,335,950,567.89
合计	6,293,762,960.65	100.00%	909,126,172.07	14.08%	5,384,636,788.58	8,034,948,310.79	100.00%	924,686,100.86	11.51%	7,110,262,209.93

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
应收其他方款项	299,820,086.31	49,272,883.41	16.43%	预计未来现金流
应收其他方款项	27,000,000.00	27,000,000.00	100.00%	预计未来现金流
合计	326,820,086.31	76,272,883.41	--	--

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收政府机关款项	1,243,809,450.53	3,731,428.33	0.30%
应收合并范围外关联方款项	468,621,110.36	1,359,001.22	0.29%
应收其他方款项	4,254,512,313.45	827,762,859.11	19.46%
合计	5,966,942,874.34	832,853,288.66	--

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	2,197,344,363.93
1 至 2 年	1,402,691,312.70
2 至 3 年	1,308,818,712.52
3 至 4 年	341,614,172.37
4 至 5 年	442,960,243.49
5 年以上	600,334,155.64
合计	6,293,762,960.65

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	76,272,883.41	0.00				76,272,883.41
应收政府机关款项	2,917,639.98	813,788.35				3,731,428.33
应收合并范围外关联方	1,680,512.69	-321,511.47				1,359,001.22
应收其他方款项	843,815,064.78	-16,052,205.67				827,762,859.11
合计	924,686,100.86	-15,559,928.79				909,126,172.07

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,303,773,906.52 元，占应收账款期末余额合计数的比例 20.72%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 88,960,759.74 元。

(4) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额

期末，本集团办理应收账款保理业务，取得短期借款 1,144,406,418.63 元，不满足终止确认条件。

5、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	21,696,202.91	18,387,826.70
合计	21,696,202.91	18,387,826.70

说明：

本集团所属部分子公司视其日常资金管理的需要将一部分银行承兑汇票进行贴现和背书，故将该子公司的银行承兑汇票分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本集团无单项计提减值准备的银行承兑汇票。于 2021 年 06 月 30 日，本集团认为所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行违约而产生重大损失。

期末终止确认未到期票据金额:1,762,084,533.11

6、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	4,520,897,144.75	71.41%	4,963,154,656.19	74.46%
1 至 2 年	508,730,943.20	8.04%	536,621,455.19	8.05%
2 至 3 年	522,692,516.09	8.26%	474,423,544.59	7.12%
3 年以上	778,372,527.79	12.30%	691,329,351.21	10.37%
合计	6,330,693,131.83	--	6,665,529,007.18	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：预付款项主要包括预付地价款、工程款等。账龄超过一年的预付款项，主要由于土地未交付、工程未完工导致款项尚未结算所致。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 2,708,156,066.06 元，占预付款项期末余额合计数的比例 42.78%。

7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	47,360,000.00	47,360,000.00
其他应收款	34,490,365,551.91	33,720,241,440.24
合计	34,537,725,551.91	33,767,601,440.24

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
政府机关款项	2,581,508,345.30	1,741,035,478.71
合作方款项	11,245,946,678.58	6,407,401,860.97
合并范围外关联方款项	16,535,765,608.51	19,388,562,894.80
保证金、押金款项	1,992,004,503.50	2,397,944,808.90
备用金、代扣代缴款项	535,030,452.15	509,140,879.11
其他款项	2,303,701,866.56	3,950,342,084.92
合计	35,193,957,454.60	34,394,428,007.41

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	176,504,738.05	437,543,476.33	60,138,352.79	674,186,567.17
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段	-89,029,175.98	89,029,175.98		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	29,405,335.52			29,405,335.52
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 6 月 30 日余额	116,880,897.59	526,572,652.31	60,138,352.79	703,591,902.69

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	19,408,969,081.85
1 至 2 年	6,901,913,824.15
2 至 3 年	3,966,048,140.39
3 至 4 年	2,041,661,296.15
4 至 5 年	1,385,650,995.59
5 年以上	1,489,714,116.47
合计	35,193,957,454.60

3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本期按对象归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 6,985,814,825.94 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 19.82%，相应坏账准备余额合计金额 20,957,444.48 主要为关联方款项及合作方款项。

8、存货

(1) 存货分类

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	184,150,129,502.37	448,041,043.04	183,702,088,459.33	169,063,534,394.00	448,041,043.04	168,615,493,350.96
开发产品	12,630,925,542.05	151,127,296.78	12,479,798,245.27	14,133,847,934.12	151,127,296.78	13,982,720,637.34
合同履约成本	360,703,426.15		360,703,426.15	305,023,796.04		305,023,796.04
原材料	926,047,871.74		926,047,871.74	883,877,873.63		883,877,873.63
在产品	0.00		0.00	16,138,125.12		16,138,125.12
库存商品	448,208,271.54		448,208,271.54	272,591,036.80		272,591,036.80
周转材料	237,704,514.33		237,704,514.33	264,446,324.01		264,446,324.01
消耗性生物资产	36,946,531.57		36,946,531.57	34,620,016.72		34,620,016.72
合计	198,790,665,659.75	599,168,339.82	198,191,497,319.93	184,974,079,500.44	599,168,339.82	184,374,911,160.62

(2) 开发成本

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额	期末跌价准备
杭州江干棠玥湾项目	2019.07	2022.03	7,084,000,000.00	5,586,255,662.44	5,373,344,498.20	-
南京上悦城项目	2019.04	2021.1	6,325,953,700.00	5,123,904,325.75	4,857,455,877.71	-
常熟林樾香庭项目	2019.07	2021.1	6,104,913,279.22	3,830,510,959.83	4,316,524,943.48	-

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

成都中南樾府项目	2018.09	2021.04	4,685,762,200.00	4,515,298,529.33	4,290,399,526.70	149,138,926.70
南通 CBD 项目	2019.06	2025.12	16,000,000,000.00	3,631,862,572.95	3,373,251,522.81	-
杭州九乔国际商贸城（春溪集轩）项目	2020.03	2022.05	4,501,620,000.00	3,308,080,367.73	3,117,825,221.47	-
武汉中南拂晓城 108 项目	2019.04	2021.12	3,415,237,609.00	583,902,875.51	3,028,126,052.87	-
合肥中南樾府项目	2019.05	2021.04	2,660,000,000.00	2,201,097,981.01	2,639,824,292.49	-
南通东时花园项目	2020.09	2023.1	4,656,363,858.56	2,755,131,607.85	2,576,190,331.56	-
莆田珑禧台项目	2020.12	2022.06	3,584,740,000.00	2,651,657,804.16	2,468,736,404.09	-
天津中南君悦府项目	2018.03	2021.06	3,028,996,000.00	200,762,305.67	2,468,621,534.57	-
云南中南樾花园项目	2018.08	2021.06	3,536,583,300.00	1,215,413,985.55	2,347,114,013.31	-
河北中南熙悦项目	2019.01	2022.03	3,977,732,600.00	2,362,115,741.18	2,299,820,008.35	-
通州世纪之光项目	2020.06	2023.01	5,325,540,000.00	2,581,307,764.33	2,274,316,827.79	-
苏州春风南岸项目	2020.03	2022.04	2,951,970,212.33	2,288,170,143.05	2,226,482,814.64	-
临沂中南林樾项目	2019.11	2022.08	3,449,220,000.00	2,250,501,178.43	2,200,657,414.51	-
西安中南君启项目	2019.08	2021.07	4,941,250,000.00	2,521,965,064.34	2,181,460,520.92	-
西安中南上悦城项目	2019.11	2023.1	4,956,216,151.08	2,373,393,264.21	2,180,382,790.76	-
重庆中南上悦城项目	2020.08	2022.03	4,000,000,000.00	2,383,730,377.30	2,150,845,419.72	-
丹阳君悦府熙悦项目	2020.11	2021.08	4,184,678,300.00	2,314,665,622.65	2,134,421,825.10	-
乌鲁木齐上悦城商住小区一期项目	2020.03	2023.12	4,300,000,000.00	2,264,921,151.91	2,118,004,863.92	-
宁波奉化樾府项目	2019.08	2021.1	2,863,035,500.00	2,165,171,217.32	2,060,410,875.74	-
贵州春风南岸项目	2020.07	2022.11	3,964,460,000.00	2,180,039,640.94	2,054,606,827.62	-
镇江中南锦园/御锦城项目	2017.11	2021.12	5,673,250,600.00	2,053,059,044.22	1,967,340,301.60	-
贵州中南林樾综合体项目	2019.05	2021.05	2,867,807,666.79	1,955,713,328.72	1,861,747,586.87	-
广西中南紫云集项目	2019.06	2021.04	2,959,740,230.26	1,285,459,063.46	1,780,606,157.46	-

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

温州市茶白片区南湖单元 A-09 地块项目	2019.04	2021.1	1,924,120,000.00	1,883,184,855.12	1,775,001,479.58	-
苏州紫云花苑项目	2019.06	2021.07	2,300,000,000.00	0.00	1,774,663,799.35	-
南通骏园项目	2020.09	2023.12	3,056,716,900.00	1,803,647,992.56	1,698,442,786.70	-
西安春风南岸项目	2019.12	2023.05	4,200,000,000.00	2,003,546,448.03	1,647,548,839.52	-
海门世纪城项目	2017.01	2024.12	6,025,462,561.00	1,628,798,649.13	1,610,043,163.31	-
临沂樾府项目	2019.03	2021.09	4,436,804,000.00	772,334,307.20	1,434,605,479.07	-
临沂春风南岸项目	2020.06	2022.01	3,957,207,200.00	1,547,802,597.15	1,355,772,800.74	-
泉州和樾项目	2020.08	2022.01	2,032,254,100.00	1,497,708,576.73	1,339,451,318.45	-
绍兴君启府项目	2020.06	2022.08	2,008,010,000.00	1,406,963,273.06	1,282,060,815.13	-
泰安紫云集项目	2020.03	2021.12	2,650,000,000.00	1,321,122,065.26	1,249,148,204.07	-
常德中南·春溪集项目	2019.12	2021.06	1,517,878,748.00	726,447,923.53	1,223,788,417.52	-
徐州和平府项目	2020.04	2021.12	2,433,230,000.00	1,382,058,102.79	1,210,766,114.97	-
南宁中南十洲项目	2020.05	2022.12	6,200,000,000.00	1,590,569,672.72	1,207,118,279.64	-
西安中南君启项目/DK2	2019.09	2023.03	2,457,770,000.00	1,455,743,508.78	1,198,820,101.91	-
厦门中南九锦台项目	2020.01	2021.11	1,448,770,000.00	1,247,655,581.57	1,195,505,850.26	-
佛山高明武菱汇苑项目	2019.01	2021.05	2,559,968,500.00	929,226,005.83	1,186,591,445.85	-
唐山湾（拉唯那）项目	2018.6	2021.07	7,704,830,000.00	1,002,059,273.77	1,183,882,016.90	-
常熟中南世纪城项目	2013.09	2022.12	7,066,614,700.00	1,281,270,593.56	1,182,365,087.45	-
泰安中央商务区项目	2020.05	2025.06	4,646,330,000.00	1,370,286,766.78	1,168,043,008.51	-
南京世纪雅苑项目	2017.07	2021.09	5,500,000,000.00	1,202,249,470.50	1,165,455,036.58	-
盐城中南世纪城房地产项目	2019.11	2021.12	12,487,411,408.94	1,348,274,617.89	1,148,155,989.09	-
青岛西海岸漫悦湾项目	2019.01	2021.08	2,122,515,545.54	219,897,926.31	1,141,555,798.26	-
广西中南春风南岸项目	2019.11	2021.12	1,515,131,500.00	1,274,099,047.54	1,127,111,245.28	-

揭阳中南·春风南岸项目	2019.11	2022.12	2,100,000,000.00	1,215,917,120.81	1,122,136,585.26	-
其他			204,068,559,145.90	87,455,173,545.91	67,086,982,276.34	298,902,116.34
合计			418,418,655,516.62	184,150,129,502.37	169,063,534,394.00	448,041,043.04

(3) 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
南京御锦城缙香漫项目	2019.03	1,532,208,152.33	-	-	1,532,208,152.33	-
南通 CBD 项目	2020.03	1,178,322,330.76	-	-	1,178,322,330.76	-
南通东悦花园项目	2020.12	885,705,772.00	57,442,699.05	904,649,771.15	38,498,699.90	-
中南熙悦、玖熙墅项目	2020.09	885,390,460.20	215,640.52	69,497,175.92	816,108,924.80	-
营口中南世纪城项目	2020.09	880,807,844.07	-39,298,292.43	4,528,224.76	836,981,326.88	51,379,182.04
淄博樾府项目	2021.9	524,426,052.03		513,533,968.07	10,892,083.96	-
青岛中南世纪城项目	2020.08	440,032,659.44	215,640.52	385,257,045.23	54,991,254.73	-
嘉兴锦乐嘉乍浦珑泓悦府项目	2020.01	387,505,667.68		234,759,888.46	152,745,779.22	-
镇江新锦城项目	2020.12	366,424,807.52	-	-	366,424,807.52	-
武汉中南拂晓城项目	2020.05	356,043,007.28		15,270,651.10	340,772,356.18	-
烟台中南山海湾项目	2020.11	331,794,884.02		270,508,429.72	61,286,454.30	-
常熟中南世纪锦城项目	2018.06	330,248,053.18	-	-	330,248,053.18	-
泰兴中南世纪城项目	2020.12	325,352,462.46	825,948,403.67	734,757,172.20	416,543,693.93	-
成都锦腾熙悦项目	2020.08	296,131,675.93	-463,480.78	104,593,308.40	191,074,886.75	-
东台熙悦佳园项目	2020.09	295,025,892.04	-	159,056,999.43	135,968,892.61	-
盐城中南世纪城房地产项目	2020.12	267,796,466.49	39,915,868.86	307,712,335.35	-	-
南京世纪城锦苑项目	2019.09	248,048,139.16	-	-	248,048,139.16	18,167,139.16

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

青岛海湾新城项目	2016.05	236,139,850.28	11,766,738.95	1,374,858.46	246,531,730.77	24,391,778.04
文昌中南森海湾项目	2017.12	218,684,825.69	-	-	218,684,825.69	-
南充中南世纪城项目	2020.12	193,682,963.91	8,108,840.27	25,822,888.49	175,968,915.69	-
其他	--	3,954,075,967.65	17,446,328,210.05	16,121,779,944.01	5,278,624,233.69	57,189,197.54
合计		14,133,847,934.12	18,350,180,268.68	19,853,102,660.75	12,630,925,542.05	151,127,296.78

(4) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	448,041,043.04					448,041,043.04	
开发产品	151,127,296.78					151,127,296.78	
合计	599,168,339.82					599,168,339.82	--

(5) 存货期末余额中利息资本化率的情况

本期计入存货的借款费用资本化金额为 3,264,504,976.03 元。

9、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在施项目的合同资产	13,140,164,561.28	50,171,303.66	13,089,993,257.62	16,090,435,657.04	165,590,396.95	15,924,845,260.09
已验收或者已交付未结算的合同资产	5,559,162,743.46	315,091,839.15	5,244,070,904.31	2,859,349,140.12	119,247,357.64	2,740,101,782.48
未到期的质保金	219,381,464.72	33,953,031.11	185,428,433.61	197,101,465.64	36,784,141.39	160,317,324.25
合计	18,918,708,769.46	399,216,173.92	18,519,492,595.54	19,146,886,262.80	321,621,895.98	18,825,264,366.82

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
在施项目的合同资产	-115,419,093.29			在施项目确权
已验收或者已交付未结算的合同资产	195,844,481.51			已验收或者已交付未结算的项目增加
未到期的质保金	-2,831,110.28			质保金整体账龄缩短
合计	77,594,277.94			--

10、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期应收款	2,500,000.00	2,500,000.00
合计	2,500,000.00	2,500,000.00

11、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴所得税	2,019,961,049.22	1,608,249,253.25
预缴其他税费	3,690,165,723.48	3,434,580,946.85
进项税额等	7,973,375,289.40	7,376,831,179.11
合同取得成本	1,184,135,448.52	1,003,647,787.34
次级资产支持证券	128,000,000.00	32,500,000.00
其他	80,548,062.41	76,034,341.66
合计	15,076,185,573.03	13,531,843,508.21

(1) 次级资产支持证券

根据本公司与中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）签订的中山证券-建银保理供应链金融资产支持专项系列计划认购协议，约定本公司向中山证券购入资产支持证券共计 12,800.00 万元。

12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	2021.01.01	本期增减变动								2021.06.30	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业	10,171,257,653.43	1,612,427,432.33	88,223,402.25	298,746,185.07			7,500,000.00			11,986,707,868.58	-
联营企业	16,883,614,403.46	310,760,376.30	35,000,000.00	250,292,183.76						17,409,666,963.52	-
合计	27,054,872,056.89	1,923,187,808.63	123,223,402.25	549,038,368.83			7,500,000.00			29,396,374,832.10	-

其中，重要的合联营企业长期股权投资变动情况：

单位：元

被投资单位	2021.01.01	本期增减变动								2021.06.30	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
南通市腾龙置业有限公司	94,673,871.83	-	-	112,946,802.27	-	-	-	-	-	207,620,674.10	-
威海市星樾房地产开发有限公司	2,972,524.86	-	-	68,440,993.50	-	-	-	-	-	71,413,518.36	-
商丘老街坊置业有限公司	0.00	-	-	71,891,294.40	-	-	-	-	-	71,891,294.40	-
昆明中樾置业有限公司	250,469,801.18	-	-	91,418,554.49	-	-	-	-	-	341,888,355.67	-
合计	348,116,197.87	-	-	344,697,644.66	-	-	-	-	-	692,813,842.53	-

13、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	481,285,448.03	481,285,448.03
债务工具投资	263,250,000.00	263,250,000.00
合计	744,535,448.03	744,535,448.03

其他说明：

①本集团持有的权益工具投资具体情况如下：

2017年4月本公司与联储证券有限责任公司签订增资认股协议，以28,710.00万元认购8,700.00万股份，对被投资单位持股比例3.38%，不具有重大影响，上述股权经评估，于2020年12月31日的公允价值为36,382.78万元。

2016年10月本公司与广州美人信息技术有限公司签订增资协议，以4,000.00万元认购169,644.29股份，对被投资单位持股比例10.53%，不具有重大影响，上述股权经评估，于2020年12月31日的公允价值为318.53万元。

2019年8月本公司之全资子公司江苏中南建设集团上海投资发展有限公司与无锡华云数据库技术服务有限公司签订增资协议，以5,000.00万元认购被投资单位新增注册资本74.1735万元，持股比例0.82%；2019年10月通过与被投资单位的股东天津新潮网络科技合伙企业（有限合伙）签订财产份额转让协议，以5,000.00万元直接购买天津新潮合伙企业的100.00%股权，间接取得了被投资单位0.88%股权，两次交易共取得被投资单位股权比例1.70%，不具有重大影响，上述股权经评估，于2020年12月31日的公允价值为11,407.24万元。

2020年3月本公司之全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司与南京崇宁资本管理有限公司、中亿丰建设集团股份有限公司、龙信建设集团有限公司等出资设立江苏建联建筑产业现代化研究院有限公司，认缴出资额100.00万元，对被投资单位持股比例3.3333%，不具有重大影响。截至2020年12月31日实缴出资20.00万元，计入其他非流动金融资产。

②本集团持有的债务工具投资具体情况如下：

2020年11月本公司之间接持股公司徐州垆珺房地产开发有限公司与杭州江左投资管理合伙企业（有限合伙）签订合伙协议，本公司认购被投资单位10.8907%股权，认缴出资额36,975.00万元，协议约定进行债权投资。本公司于2020年12月30日实缴出资26,325.00万元，计入其他非流动金融资产。

14、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	6,361,020,900.00			6,361,020,900.00
二、本期变动	-1,160,940.00			-1,160,940.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置	1,160,940.00			1,160,940.00
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	6,359,859,960.00			6,359,859,960.00

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	383,852,400.00	相关手续正在办理中

15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,167,996,326.81	3,236,381,506.28
合计	3,167,996,326.81	3,236,381,506.28

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	4,045,888,643.75	409,053,186.93	120,549,016.08	125,089,269.44	65,750,829.24	73,930,966.79	4,840,261,912.23
2.本期增加金额	5,516,900.55	27,216,834.44	5,384,966.57	4,491,147.96	1,461,548.17	3,608,965.71	47,680,363.40
(1) 购置	5,516,900.55	27,216,834.44	5,384,966.57	4,132,541.42	1,396,507.64	2,232,928.55	45,880,679.17
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	347,367.60	65,040.53	1,376,037.16	1,788,445.29
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	11,238.94	0.00	0.00	11,238.94
3.本期减少金额	1,818,365.95	9,343,210.55	4,939,599.20	2,296,039.12	1,175,024.07	242,211.65	19,814,450.54
(1) 处置或报废	1,818,365.95	9,343,210.55	4,939,599.20	2,296,039.12	1,175,024.07	242,211.65	19,814,450.54
							0.00
4.期末余额	4,049,587,178.35	426,926,810.82	120,994,383.45	127,284,378.28	66,037,353.34	77,297,720.85	4,868,127,825.09
二、累计折旧							

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

1.期初余额	1,032,125,792.09	300,668,993.77	112,756,153.27	90,544,099.16	48,646,710.27	19,138,657.39	1,603,880,405.95
2.本期增加金额	86,099,326.05	12,262,926.66	4,420,685.38	6,456,082.88	2,521,419.38	4,846,492.25	116,606,932.60
(1) 计提	86,099,326.05	12,262,926.66	4,420,685.38	6,456,082.88	2,521,419.38	4,846,492.25	116,606,932.60
3.本期减少金额	687,730.32	8,932,819.87	5,404,382.55	4,050,485.22	928,805.20	351,617.11	20,355,840.27
(1) 处置或报 废	687,730.32	8,932,819.87	5,404,382.55	4,050,485.22	928,805.20	351,617.11	20,355,840.27
4.期末余额	1,117,537,387.82	303,999,100.56	111,772,456.10	92,949,696.82	50,239,324.45	23,633,532.53	1,700,131,498.28
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期增加金额							
(1) 计提							
3.本期减少金额							
(1) 处置或报 废							
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值	2,932,049,790.53	122,927,710.26	9,221,927.35	34,334,681.46	15,798,028.89	53,664,188.32	3,167,996,326.81
2.期初账面价值	3,013,762,851.66	108,384,193.16	7,792,862.81	34,545,170.28	17,104,118.97	54,792,309.40	3,236,381,506.28

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	235,195,575.58	相关手续正在办理中

16、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	107,251,103.20	120,433,904.04
合计	107,251,103.20	120,433,904.04

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
金湖中南合信航空产业园	78,631,183.36		78,631,183.36	74,621,839.62		74,621,839.62
南昌西站格雷斯精选酒店项目	20,871,662.61		20,871,662.61	19,575,111.74		19,575,111.74
苏州卫星天线大厦精选酒店项目	0.00		0.00	18,003,046.55		18,003,046.55
南通市康民全预制构件有限公司生产车间厂房	3,924,578.57		3,924,578.57	4,011,460.86		4,011,460.86
宁波市常悦酒店有限公司	0.00		0.00	2,512,526.83		2,512,526.83
中南建设（南通）建筑产业有限公司改造土方开挖	1,249,978.95		1,249,978.95	1,036,804.77		1,036,804.77
江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司生态乐园项目	1,791,497.19		1,791,497.19			
零星工程	782,202.52		782,202.52	673,113.67		673,113.67
合计	107,251,103.20		107,251,103.20	120,433,904.04		120,433,904.04

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
金湖中南合信航空产业园	919,118,600.00	74,621,839.62	4,009,343.74			78,631,183.36	8.56%	8.56%				其他
南昌西站格雷精选酒店项目	20,857,195.43	19,575,111.74	1,296,550.87			20,871,662.61	100.00%	100.00%				其他
苏州卫星天线大厦精选酒店项目	20,775,307.36	18,003,046.55	4,114,045.67	1,788,445.29	20,328,646.93	0.00	100.00%	100.00%				其他
宁波市常悦酒店有限公司	24,953,600.00	2,512,526.83	14,147,802.55		16,660,329.38	0.00	100.00%	100.00%				其他
合计	985,704,702.79	114,712,524.74	23,567,742.83	1,788,445.29	36,988,976.31	99,502,845.97	--	--				--

17、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	1,345,452,985.09	1,345,452,985.09
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	21,864,982.59	21,864,982.59
4.期末余额	1,323,588,002.50	1,323,588,002.50
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	49,030,988.19	49,030,988.19
(1) 计提	49,030,988.19	49,030,988.19
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	49,030,988.19	49,030,988.19
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	1,274,557,014.31	1,274,557,014.31
2.期初账面价值	1,345,452,985.09	1,345,452,985.09

18、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	海域使用权	特许经营权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	168,712,714.33	315,134.65		93,008,939.63	406,981,800.00	146,000,000.00	815,018,588.61
2.本期增加金额				1,399,440.63			1,399,440.63
(1) 购置				1,399,440.63			1,399,440.63
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
其他增加							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额	168,712,714.33	315,134.65		94,408,380.26	406,981,800.00	146,000,000.00	816,418,029.24
二、累计摊销							
1.期初余额	34,105,334.70	296,633.88		61,567,355.06	63,797,147.03	21,962,711.09	181,729,181.76
2.本期增加金额	1,906,628.21	2,168.29		5,906,406.32	4,399,803.25	4,672,435.08	16,887,441.15
(1) 计提	1,906,628.21	2,168.29		5,906,406.32	4,399,803.25	4,672,435.08	16,887,441.15
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额	36,011,962.91	298,802.17		67,473,761.38	68,196,950.28	26,635,146.17	198,616,622.91
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期增加金额							
(1) 计提							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值	132,700,751.42	16,332.48		26,934,618.88	338,784,849.72	119,364,853.83	617,801,406.33
2.期初账面价值	134,607,379.63	18,500.77		31,441,584.57	343,184,652.97	124,037,288.91	633,289,406.85

19、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

其他说明:

①南通常乐建筑劳务有限公司形成的商誉已全额计提减值准备。

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

20、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费用	374,678,254.92	106,305,521.86	104,174,216.16		376,809,560.62
房租	6,003,800.02	5,920,092.19	6,725,361.89		5,198,530.32
临时设施及其他	255,933,581.70	118,753,162.15	86,329,413.44		288,357,330.41
合计	636,615,636.64	230,978,776.20	197,228,991.49	0.00	670,365,421.35

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,917,832,540.63	479,458,135.16	1,831,388,283.85	462,339,177.21
可抵扣亏损	6,042,271,763.31	1,510,567,940.83	5,406,041,322.40	1,347,720,472.63
股权激励	140,106,152.03	35,026,538.01	111,661,905.17	27,915,476.30
递延收益	72,822,990.52	18,205,747.63	72,822,990.52	18,205,747.63
内部交易未实现利润	555,412,465.51	138,853,116.38	553,473,605.52	138,368,401.38
投资性房地产公允价值变动	98,981,843.76	24,745,460.94	98,981,843.76	24,745,460.94
预计负债	574,216.66	143,554.17	574,216.66	143,554.17
合计	8,828,001,972.42	2,207,000,493.12	8,074,944,167.88	2,019,438,290.26

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	2,776,534,841.68	694,133,710.42	2,776,534,841.68	694,133,710.42
金融工具公允价值	12,722,812.54	3,180,703.14	14,072,388.00	3,518,097.00
合计	2,789,257,654.22	697,314,413.56	2,790,607,229.68	697,651,807.42

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	754,529,759.54	739,553,210.57
可抵扣亏损	4,721,381,691.00	4,380,406,336.52
合计	5,088,530,132.44	5,119,959,547.09

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年	331,983,154.53	331,983,154.53	
2022 年	769,491,167.75	769,491,167.75	
2023 年	513,416,899.42	513,416,899.42	
2024 年	963,329,991.22	963,329,991.22	
2025 年	1,653,953,681.83	1,653,953,681.83	
2026 年	327,736,951.37		
无限期	161,469,844.88	148,231,441.77	
合计	4,721,381,691.00	4,380,406,336.52	--

22、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
股权投资款	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
合同资产-未到期的质保金	258,947,010.66	17,304,657.92	241,642,352.74	143,943,230.43	9,064,016.09	134,879,214.34
合同资产-PPP 项目土地及工程款	20,182,536,681.12	20,157,248.92	20,162,379,432.20	18,473,742,809.97	18,416,769.67	18,455,326,040.30
合计	20,471,483,691.78	37,461,906.84	20,434,021,784.94	18,647,686,040.40	27,480,785.76	18,620,205,254.64

23、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,679,420,106.83	2,401,523,661.21
抵押借款	2,813,059,000.00	4,102,882,688.52
保证借款	2,897,507,175.99	2,721,726,915.00
信用借款	348,829,753.42	404,043,269.27
保理借款	1,144,406,418.63	926,469,558.49
合计	8,883,222,454.87	10,556,646,092.49

短期借款分类的说明：

- (1) 本期不存在已逾期未偿还的短期借款。
- (2) 本集团将持有的未到期应收款项办理保理业务，共取得借款 1,144,406,418.63 元。

24、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	8,219,825,234.03	7,083,783,190.16
银行承兑汇票	3,032,590,534.74	3,687,918,484.48
合计	11,252,415,768.77	10,771,701,674.64

25、应付账款**(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程货款	29,456,802,671.26	30,975,630,892.89
其他服务费	423,328,873.65	360,148,566.00
合计	29,880,131,544.91	31,335,779,458.89

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
单位 1	61,200,129.45	未履行结算手续
单位 2	56,043,413.00	未履行结算手续
单位 3	54,280,499.48	未履行结算手续
单位 4	49,722,955.60	未履行结算手续
单位 5	37,579,283.92	未履行结算手续
合计	258,826,281.45	--

26、预收款项**(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他	23,542,899.76	19,388,397.48
合计	23,542,899.76	19,388,397.48

27、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房款	125,882,055,119.78	116,187,108,115.54
工程款	887,455,592.45	402,295,170.79
已结算尚未完工款	2,020,698,135.96	3,662,833,348.55
其他	31,219,785.26	38,893,581.17
合计	128,821,428,633.45	120,291,130,216.05

(1) 合同负债中预售房产收款

项目名称	期末余额	期初余额
杭州江干棠玥湾	5,239,892,947.95	4,373,019,438.71
西安中南上悦城	3,804,376,705.00	3,420,551,593.64
天津君悦府	90,489,528.80	3,138,985,289.01
武汉中南拂晓城 108 项目	763,678,459.63	3,108,938,077.73
临沂中南林樾	3,272,718,789.91	2,880,083,659.86
广西中南紫云集	1,764,962,739.74	2,667,599,882.88
青岛中南世纪城	2,213,221,826.33	2,432,068,853.76
成都中南樾府	3,034,686,927.52	2,401,876,097.91
西安春风南岸	2,959,644,641.00	2,394,230,049.55
海门湖光映月	2,591,645,386.00	2,359,304,342.20
宁波奉化樾府	2,416,749,976.15	2,355,478,357.80
西安中南青樾	2,339,553,392.66	2,326,241,477.98
南京上悦城	2,812,090,117.43	2,281,327,197.48
温州市茶白片区南湖单元 A-09 地块	2,326,560,748.16	2,263,265,091.40
苏州紫云花苑	2,670,597.25	2,246,160,300.00
临沂樾府	1,349,252,295.40	2,196,605,295.41
镇江中南锦园/御锦城	2,193,516,999.00	2,159,981,539.34
合肥中南樾府	1,662,937,244.95	2,087,466,755.77
云南中樾花园	198,708,951.38	3,044,807,733.95
西安大明宫君启 DK1	2,471,779,309.00	1,957,738,395.41
其他	82,372,917,536.52	64,091,378,685.75
合计	125,882,055,119.78	116,187,108,115.54

28、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,631,144,896.10	3,179,600,724.19	4,193,811,365.16	616,934,255.13
二、离职后福利-设定提存计划	170,434.60	40,538,982.11	40,566,556.36	142,860.35
合计	1,631,315,330.70	3,220,139,706.30	4,234,377,921.52	617,077,115.48

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,595,786,928.42	2,992,765,163.64	4,007,756,398.78	580,795,693.28
2、职工福利费	30,290.41	51,817,168.93	51,154,269.77	693,189.57
3、社会保险费	80,365.78	76,664,438.74	76,553,705.86	191,098.66
其中：医疗保险费	73,200.58	59,305,888.99	59,207,991.08	171,098.49
工伤保险费	4,551.00	16,122,446.07	16,123,021.54	3,975.53
生育保险费	2,614.20	1,236,103.68	1,222,693.24	16,024.64
4、住房公积金	3,125.37	54,523,831.90	54,513,701.82	13,255.45
5、工会经费和职工教育经费	35,244,186.12	3,830,120.98	3,833,288.93	35,241,018.17
合计	1,631,144,896.10	3,179,600,724.19	4,193,811,365.16	616,934,255.13

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	161,797.50	39,183,031.92	39,210,702.85	134,126.57
2、失业保险费	8,637.10	1,355,950.19	1,355,853.51	8,733.78
合计	170,434.60	40,538,982.11	40,566,556.36	142,860.35

单位：元

29、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	2,197,310,220.91	2,944,466,155.68
增值税	1,937,112,949.89	1,819,516,437.30
个人所得税	98,111,264.16	126,052,776.96
土地增值税	1,987,021,840.23	1,923,239,097.12
房产税	22,342,324.28	17,529,407.50
土地使用税	9,425,609.49	18,655,426.99
城市维护建设税	64,494,163.09	69,267,608.94
教育费附加	25,401,183.12	29,939,102.04
地方教育费附加	17,386,669.98	20,596,124.80
印花税	1,673,068.79	3,190,032.74
契税	1,196,954.86	1,342,290.48
其他税费	21,081,574.46	22,917,392.06
合计	6,381,520,194.76	6,996,711,852.61

30、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	2,127,566,748.95	8,363,233.97
其他应付款	49,846,713,832.35	46,825,708,285.45
合计	51,974,280,581.30	46,834,071,519.42

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,127,566,748.95	8,363,233.97
合计	2,127,566,748.95	8,363,233.97

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	44,710,843,444.95	42,698,892,875.19
保证金、定金、押金	3,274,865,830.79	2,773,799,092.18
代收代缴款	752,948,529.89	645,064,707.14
其他	1,108,056,026.72	707,951,610.94
合计	49,846,713,832.35	46,825,708,285.45

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
单位 1	1,110,580,328.94	未履行结算手续
单位 2	812,956,221.66	未履行结算手续
单位 3	689,047,427.84	未履行结算手续
单位 4	629,097,841.38	未履行结算手续
单位 5	610,000,000.00	未履行结算手续
合计	3,851,681,819.82	--

31、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,315,004,066.45	5,189,310,120.45
一年内到期的应付债券	6,511,483,731.38	7,613,595,277.07
一年内到期的长期应付款	52,886,149.24	11,067,567.22
一年内到期的租赁负债	134,393,709.90	102,787,794.27
合计	12,013,767,656.97	12,916,760,759.01

32、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	12,701,753,277.84	11,949,929,505.42
合计	12,701,753,277.84	11,949,929,505.42

33、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	18,744,027,935.30	16,665,935,223.68
抵押借款	26,686,197,810.00	24,614,775,233.90
保证借款	1,425,586,834.58	1,582,930,000.00
信用借款	2,679,351,190.00	205,000,000.00
合计	49,535,163,769.88	43,068,640,457.58

34、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非公开定向债务融资工具	1,918,700.00	1,178,743,166.51
面向合格投资者公开发行债务融资工具	4,764,935,560.00	9,033,200,151.18
高级无抵押定息美元债券	1,556,790,582.55	3,250,133,698.85
合计	6,323,644,842.55	13,462,077,016.54

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
16 中南 01	964,315,600.00	2016 年 1 月 22 日	3+2 年	964,315,600.00	1,035,010,999.40				1,035,010,999.40		0.00
16 中南 02	1,133,952,800.00	2016 年 7 月 27 日	3+1+1 年	1,133,952,800.00	1,169,458,733.44		41,049,091.37				1,210,507,824.81
17 中南 01	1,000,000,000.00	2017 年 12 月 14 日	3+2 年	1,000,000,000.00	1,003,483.61		37,500.00				1,040,983.61
17 中南 02	289,000,000.00	2017 年 12 月 28 日	2+2 年	289,000,000.00	289,180,032.79		10,891,736.97				300,071,769.76
18CFZR0126	1,000,000,000.00	2018 年 2 月 12 日	3 年	1,000,000,000.00	1,070,289,005.80		8,701,278.99	-3,990,284.79	1,075,000,000.00		0.00
18 中南建设 MTN001	1,000,000,000.00	2018 年 4 月 24 日	3+N 年	1,000,000,000.00	903,552,117.26		24,243,843.14	204,039.60	1,078,000,000.00	150,000,000.00	0.00
19 中南 02	1,180,000,000.00	2019 年 6 月 27 日	2+2 年	1,180,000,000.00	1,226,150,070.62		44,568,839.09	1,209,237.74	1,270,008,000.00		1,920,147.45
20 中南 01	800,000,000.00	2020 年 3 月 6 日	2+2 年	800,000,000.00	841,861,026.75		27,039,544.22	1,221,268.65	54,400,000.00	-13,000,000.00	802,721,839.62
20 中南 02	900,000,000.00	2020 年 3 月 6 日	3+2 年	900,000,000.00	850,822,029.30		33,047,881.81	887,393.03	66,600,000.00	91,000,000.00	909,157,304.14
20 中南建设 MTN002	1,800,000,000.00	2020 年 8 月 26 日	2+2 年	1,800,000,000.00	1,509,324,467.22		64,256,035.80	2,242,415.59		-168,784,300.00	1,407,038,618.61
20 中南建设 SCP001	600,000,000.00	2020 年 8 月 25 日	270 日	600,000,000.00	461,468,287.30		8,875,639.06	-941,186.63	630,402,739.73	161,000,000.00	0.00
20CFZR0898	1,500,000,000.00	2020 年 6 月 24 日	365+328 日	1,500,000,000.00	1,501,147,439.20		71,983,694.70	1,186,936.24	674,316,666.67		900,001,403.47

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

21 中南建设 01	1,000,000,000.00	2021 年 3 月 5 日	2+2 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	23,400,000.00	-5,917,822.90		-766,206,000.00	251,276,177.10
19 中南 03	1,000,000,000.00	2019 年 11 月 22 日	2+2 年	1,000,000,000.00	996,779,814.94		37,584,699.45	1,832,192.31		-9,647,300.00	1,026,549,406.70
19 中南建设 ABN001 优先	2,000,000,000.00	2019 年 1 月 11 日	2 年	2,000,000,000.00	940,030,025.78		70,862,985.02	1,273,975.50	1,012,166,986.30		0.00
中南 20 优	2,000,000,000.00	2020 年 4 月 27 日	2 年	2,000,000,000.00	1,879,664,558.10		47,875,559.39	4,449,934.85	2,071,611,052.34	139,621,000.00	0.00
20 中南建设 MTN001	1,200,000,000.00	2020 年 6 月 23 日	2+2 年	1,200,000,000.00	786,581,659.45		77,010,113.21	1,526,417.34	86,400,000.00	-201,068,400.00	577,649,790.00
ProjectIngenuityII	3,488,100,000.00	2019 年 6 月 18 日 /2019 年 6 月 25 日 /2019 年 7 月 16 日	2+1 年	3,270,195,464.11	3,262,770,106.24		135,597,221.14	-25,676,348.48	2,859,494,326.32	-15,605,184.09	497,591,468.49
ProjectIngenuityIII	1,304,980,000.00	2020 年 8 月 4 日	364 日	1,287,093,023.07	1,341,792,710.38		58,476,996.75	9,199,606.13	58,141,800.00	-13,537,901.72	1,337,789,611.54
ProjectIngenuityIV	1,615,025,000.00	2021 年 4 月 7 日	3 年	1,636,575,000.00		1,636,575,000.00	42,234,009.91	-39,571,118.79		-40,213,298.64	1,599,024,592.48
ProjectIngenuityV	969,015,000.00	2021 年 6 月 9 日	364 天	963,420,000.00		963,420,000.00	6,708,565.39	-11,024,669.08		5,527,155.40	964,631,051.71
16 中筑 01	1,000,000,000.00	2019 年 11 月 7 日	2 年	1,000,000,000.00	1,008,785,726.03		39,370,858.41				1,048,156,584.44
小计	27,744,388,400.00			27,524,551,887.18	21,075,672,293.61	3,599,995,000.00	873,816,093.82	-61,888,013.69	11,971,552,570.76	-680,914,229.05	12,835,128,573.93
减：一年内到期的 应付债券					-7,613,595,277.07						-6,511,483,731.38
合计	--	--	--		13,462,077,016.54	3,599,995,000.00	873,816,093.82	-61,888,013.69	11,971,552,570.76	-680,914,229.05	6,323,644,842.55

35、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	1,159,065,990.02	1,242,665,190.82

36、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	90,000,000.00	91,000,000.00
专项应付款	169,200,000.00	161,490,000.00
合计	259,200,000.00	252,490,000.00

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
PPP 项目款	90,000,000.00	91,000,000.00

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
中央城市管网专项资金	161,490,000.00	7,710,000.00		169,200,000.00	财政拨款
合计	161,490,000.00	7,710,000.00		169,200,000.00	--

其他说明：中央城市管网专项资金为根据杭州市财政局、杭州市城乡建设委员会杭财投【2020】27号《关于下达2020年中央城市管网补助资金及调整2019年中央城市管网考核资金的通知》拨付给子公司杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司的专项资金，用于地下综合管廊建设。

37、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
未决诉讼	6,355,453.14	6,355,673.47
待执行的亏损合同	574,216.66	574,216.66
合计	6,929,669.80	6,929,890.13

38、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	201,850,587.58	15,000,000.00	8,984,579.77	207,866,007.81	见附注六、64
合计	201,850,587.58	15,000,000.00	8,984,579.77	207,866,007.81	--

39、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,821,284,303.00				5,274,598.00	5,274,598.00	3,826,558,901.00

其他说明：

2019年5月30日本公司第七届董事会第四十五次会议、第七届监事会第十四次会议，审议通过了《2019年股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》，2020年7月3日，本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》，本公司2019年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期行权条件已经成就，同意336名激励对象共计27,598,080份期权获得了在第一个行权期内行权资格。

2018年7月17日本公司第七届董事会第二十四次会议、第七届监事会第八次会议，审议通过了《2018年股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》，2020年8月17日，本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》，确认本公司2018年股票期权激励计划首次授予期权第二个行权期行权条件已经成就，同意31名激励对象共计50,721,000份期权在第二个行权期内行权。

2019年8月5日第七届董事会第四十九次会议、第七届监事会第十六次会议审议通过了《关于2018年股票期权激励计划授予预留股票期权的议案》，2020年8月17日，本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预留授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，确认本公司2018年股票期权激励计划预留授予期权第一个行权期行权条件已经成就，同意37名激励对象共计4,413,750份期权在第一个行权期内行权。

由于本公司上述激励计划于本期达到行权条件，激励对象共行权5,274,598份，截至2021年6月30日，本公司总股本增加至3,826,558,901.00股。

40、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,170,880,160.39	59,980,110.89		3,223,574,713.68
其他资本公积	85,880,618.34	28,444,246.86	7,285,557.60	114,324,865.20
合计	3,256,760,778.73	88,424,357.75	7,285,557.60	3,337,899,578.88

41、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额	
		本期所得税 前发生额	减：前期计入其 他综合收益当 期转入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司		税后归属于 少数股东
二、将重分类进损益的其他综合收益								
外币财务报表折算差额	24,165,632.18	-5,487,245.16				-3,841,071.61	-1,646,173.55	20,324,560.57
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	1,175,195,286.14							1,175,195,286.14
其他综合收益合计	1,199,360,918.32	-5,487,245.16				-3,841,071.61	-1,646,173.55	1,195,519,846.71

42、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	258,567,589.99	199,259,350.81	51,407,211.51	406,419,729.29
合计	258,567,589.99	199,259,350.81	51,407,211.51	406,419,729.29

43、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	777,671,252.34			777,671,252.34
合计	777,671,252.34			777,671,252.34

44、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	19,387,466,779.48	12,974,056,355.67
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		47,826,355.05
调整后期初未分配利润	19,387,466,779.48	13,021,882,710.72
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,747,856,775.82	2,049,570,346.19
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	2,201,776,356.74	1,054,659,983.16
期末未分配利润	18,933,547,198.56	14,016,793,073.75

45、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	37,952,189,934.91	32,112,509,372.70	29,420,884,953.02	24,373,134,064.57
其他业务	529,318,261.78	92,430,461.58	272,093,246.03	189,480,456.65
合计	38,481,508,196.69	32,204,939,834.28	29,692,978,199.05	24,562,614,521.22

收入相关信息：说明：本集团营业收入和营业成本按行业及地区分析的信息，参见附注十五、1

46、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	68,137,650.79	71,960,750.07
教育费附加	53,480,375.93	53,250,442.80
房产税	35,518,431.47	24,270,411.77
土地使用税	42,138,976.94	34,313,658.13
车船使用税	12,406.66	6,266.25
印花税	46,331,479.78	30,193,239.18
土地增值税	743,456,954.63	564,098,611.39
江堤河道基金及工程费	822,436.52	2,360,202.34
其他	8,992,619.72	5,873,640.84
合计	998,891,332.44	786,327,222.77

47、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	43,380,027.57	15,257,247.40
业务招待费	2,523,886.84	1,115,919.05
差旅费	6,905,745.32	4,077,879.03
水电费	2,925,392.63	2,107,039.11
职工薪酬	406,011,080.69	316,373,663.83
折旧费	2,842,374.47	17,371,735.50
广告费	269,412,913.16	187,492,572.55
代理佣金	151,471,777.59	97,578,724.55
其他	77,817,699.13	59,221,900.16
合计	963,290,897.40	700,596,681.18

48、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	123,488,468.62	36,497,550.46
业务招待费	55,376,074.46	26,288,653.39
差旅费	44,856,920.11	27,675,414.53
汽车费用	16,758,772.28	4,433,987.47
水电费	10,471,955.70	8,935,455.17
职工薪酬	988,162,926.16	738,836,551.36
股份支付	28,963,061.11	95,317,566.30
折旧	101,501,631.47	102,155,349.01
低值易耗品摊销		562,226.73
评估咨询费	198,085,526.75	166,673,100.32
财产险	2,958,018.11	2,798,726.71
会务费	4,751,528.27	5,100,205.19
修理费	5,446,685.30	3,689,204.59
其他	43,512,129.12	143,164,921.09
合计	1,624,333,697.46	1,362,128,912.32

49、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	20,341,420.92	

50、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-140,486,288.80	-259,032,477.59
利息支出	654,984,021.96	569,822,591.12
汇兑损益	-48,870,935.00	46,342,158.93
手续费	106,306,587.30	77,753,610.85
合计	571,933,385.46	434,885,883.31

51、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	29,906,848.84	21,103,356.29
个人所得税手续费返还	4,775,766.22	3,975,850.76
债务重组利得	47,788.05	1,483,273.38
其他	3,817,481.16	3,124,845.71
合计	38,547,884.27	29,687,326.14

52、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	549,038,368.83	585,376,841.09
处置长期股权投资产生的投资收益	-22,144,488.53	873,735,302.19
债权投资在持有期间取得的利息收入	121,958,294.12	125,849,404.46
理财产品投资收益	8,149,032.59	27,265,177.77
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	21,084,983.84	155,085,919.05
合计	678,086,190.85	1,767,312,644.56

53、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
基金及股票投资	-1,349,575.46	3,816,166.69
合计	-1,349,575.46	3,816,166.69

54、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-29,405,335.52	-113,709,142.56
应收账款减值损失	15,559,928.79	-299,662,374.12
合计	-13,845,406.73	-413,371,516.68

55、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-87,575,399.02	
合计	-87,575,399.02	

56、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	220,167.61	-771,034.82

57、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款、违约金、赔偿金收入	56,548,851.61	18,905,704.88	56,548,851.61
无法支付的款项	25,906.10	65,164.21	25,906.10
废料收入	65,303.27	54,531.72	65,303.27
盘盈利得	424,513.61	311,507.21	424,513.61
其他	563,662.79	586,188.26	563,662.79
合计	57,628,237.38	19,923,096.28	57,628,237.38

58、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	9,822,400.00	30,821,000.00	9,822,400.00
罚款、违约金、赔偿金支出	102,638,236.26	46,554,078.94	102,638,236.26
其他	3,920,830.72	8,377,129.38	3,920,830.72
合计	116,381,466.98	85,752,208.32	116,381,466.98

59、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	824,930,485.63	959,112,252.57
递延所得税费用	-200,315,553.23	-161,686,969.76
合计	624,614,932.40	797,425,282.81

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	2,653,108,260.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	663,277,065.16
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-137,259,592.21
非应税收入影响	-7,476,712.21
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	17,086,195.80
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	88,987,975.86
所得税费用	624,614,932.40

60、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	21,375,979,335.48	23,268,870,614.99
政府补助	29,906,848.84	21,976,856.89
利息收入	140,486,288.80	259,032,477.59
营业外收入	57,628,237.38	19,923,096.28
保证金、押金及其他	25,303,222.05	2,410,952,468.57
合计	21,629,303,932.55	25,980,755,514.32

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	17,975,556,544.44	22,106,299,091.65
管理费用支出	506,224,892.97	425,257,218.92
销售费用支出	556,490,174.00	366,851,281.85
营业外支出	116,381,466.98	85,752,208.32
银行手续费	106,306,587.30	77,753,610.85

预受监管资金	27,446,115.54	408,062,168.81
合计	19,288,405,781.23	23,469,975,580.40

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8,976,969.40	

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到筹资保证金	4,428,641,023.14	1,405,280,660.03
收到专项应付款	7,710,000.00	
收到融资租赁款	197,287,893.00	99,687,000.00
合计	4,633,638,916.14	1,504,967,660.03

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付受限的货币资金	1,403,899,381.03	2,719,964,328.56
其他	144,286,061.94	127,276,044.44
合计	1,548,185,442.97	2,847,240,373.00

61、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	2,028,493,328.25	2,369,844,169.29
加：资产减值准备	101,420,805.75	413,371,516.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	165,637,920.79	111,537,466.57
无形资产摊销	16,887,441.15	18,901,095.14
长期待摊费用摊销	197,228,991.49	134,579,521.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	286,592.07	771,034.82
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	1,349,575.46	-3,816,166.69
财务费用(收益以“-”号填列)	654,984,021.96	553,826,655.86
投资损失(收益以“-”号填列)	-678,086,190.85	-1,767,312,644.56
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-187,562,202.86	-162,132,622.42
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-6,406,916.93	445,652.66
存货的减少(增加以“-”号填列)	-11,480,527,248.60	-653,539,500.40

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-29,801,813,875.70	-23,377,410,261.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	41,399,673,198.39	24,395,155,682.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,411,565,440.37	2,034,221,599.51
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	21,549,946,119.73	19,598,481,644.62
减：现金的期初余额	24,414,712,204.69	16,168,294,277.21
现金及现金等价物净增加额	-2,864,766,084.96	3,430,187,367.41

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	213,414,931.86
其中：	--
珠光集团椒江房地产开发有限公司	10,644,931.86
安吉卓城房地产开发有限公司	100,000,000.00
淄博锦美置业有限公司	51,770,000.00
武汉金诚企业管理咨询有限公司	25,500,000.00
浙江奥臻房地产开发有限公司	25,500,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	60,859,526.72
其中：	--
珠光集团椒江房地产开发有限公司	101,668.89
安吉卓城房地产开发有限公司	0.00
淄博锦美置业有限公司	60,746,969.40
武汉金诚企业管理咨询有限公司	10,888.43
浙江奥臻房地产开发有限公司	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：	--
珠光集团椒江房地产开发有限公司	10,543,262.97
安吉卓城房地产开发有限公司	100,000,000.00
淄博锦美置业有限公司	-8,976,969.40
武汉金诚企业管理咨询有限公司	25,489,111.57
浙江奥臻房地产开发有限公司	25,500,000.00
取得子公司支付的现金净额	152,555,405.14

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	21,549,946,119.73	19,598,481,644.62
其中：库存现金	8,312,529.51	7,131,089.43
可随时用于支付的银行存款	21,047,822,640.68	18,170,276,374.26
可随时用于支付的其他货币资金	493,810,949.54	1,421,074,180.93
二、期末现金及现金等价物余额	21,549,946,119.73	19,598,481,644.62

62、所有权或使用权受到限制的资产

截止 2021 年 6 月 30 日本集团受限货币资金 5,423,434,787.51 元，本集团之土地使用权、股权、固定资产、在建工程、应收账款等所有权受到限制的资产情况见附注十三、2（3）

63、外币货币性项目**(1) 外币货币性项目**

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：澳大利亚货币（澳元）	245,739.22	4.8627	1,194,956.11
美元	3,168,694.68	6.4601	20,470,084.50
港币	9,101.30	0.8321	7,573.19
欧元	1,540.00	7.6862	11,836.75
乌吉亚	2,260,000.00	0.1799	406,574.00
伊拉克第纳尔	19,020,750.00	0.0045	85,593.38
阿尔及利亚第纳尔	14,909,664.08	0.0496	739,519.34
其他应收款			
其中：澳大利亚货币（澳元）	6,575,253.34	4.8627	31,973,484.42
其他应付款			
其中：澳大利亚货币（澳元）	300,000.00	4.8627	1,458,810.00
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	439,969,372.25	6.4601	2,842,246,141.67
应付债券			
其中：美元	243,985,523.84	6.4601	1,576,170,882.56

64、政府补助**(1) 政府补助基本情况**

(1) 计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与递延收益有关的政府补助	207,866,007.81	递延收益/其他收益	8,984,579.77
计入其他收益的政府补助	29,906,848.84	其他收益	29,906,848.84

补助项目	种类	2020.12.31	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	2021.06.30	本期结转计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
总部基地土地出让金补助[注①]	财政拨款	36,846,299.78		902,308.75		35,943,991.03	其他收益	与资产相关
NPC 建筑产品项目固定资产投资补助[注②]	财政拨款	5,178,000.00		215,750.00		4,962,250.00	其他收益	与资产相关
土地出让金补助[注③]	财政拨款	9,997,397.28		200,616.66		9,796,780.62	其他收益	与资产相关
烟台磁山风景区开发补贴[注④]	财政拨款	72,822,990.52	15,000,000.00	7,665,904.36		80,157,086.16	其他收益	与资产/收益相关
政府和社会资本合作资金[注⑤]	财政拨款	1,250,000.00				1,250,000.00	其他收益	与资产相关
中央普惠金融发展专项资金[注⑥]	财政拨款	8,000,000.00				8,000,000.00	其他收益	与资产相关
财政局财政补贴[注⑦]	财政拨款	67,755,900.00				67,755,900.00	其他收益	与资产相关
合计	--	201,850,587.58	15,000,000.00	8,984,579.77	0.00	207,866,007.81	--	--

①本公司总部基地二期 45 亩土地于 2013 年 5 月 23 日取得土地使用权证（土地使用权证号：海国用（2013）第 071052 号），根据海门市人民政府（2013）479 号文件，为奖励本公司上市成功，海门市人民政府于 2014 年返还本集团先行以出让形式支付的上述土地出让金 4,472.23 万元，本公司将收到的款项计入递延收益并按照土地剩余摊销期限由递延收益转入当期损益。

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

③根据本公司之子公司中南建设（南通）建筑产业有限公司 2013 年与南通滨海园区管委会签署的《南通滨海园区合作开发协议》，为支持中南集团工业园区建设，约定中南 NPC 项目用地实际成交的土地价格超出毛地平均土地价格人民币 6 万元/亩的部分，由南通滨海园区管委会对参与承建的本公司之子公司中南建设（南通）建筑产业有限公司发放奖励款 1,203.70 万元。

④烟台锦尚房地产发展有限公司投资开发的烟台磁山风景区项目属于烟台经济技术开发区管理委员会扶持项目，根据投资开发协议，约定烟台开发区以不限于现金形式对烟台锦尚进行扶持资金等额返还，本期按照烟台锦尚已支付的土地款计算，实际收到的现金补偿款为 4,860.00 万元计入递延收益。上述烟台磁山风景区开发的另一实施主体烟台仙客居酒店有限公司，根据投资开发协议以同样的方式返还扶持资金，截至 2020 年 12 月 31 日已收到烟台开发区现金补偿款 2,890.00 万元计入递延收益。

⑤根据《山东省政府和社会资本合作专项资金管理办法》（鲁财金[2017]5 号）、济财金指[2017]8 号关于下达 2017 年山东省政府和社会资本合作奖补资金预算指标的通知，拨付给子公司的济宁中南医院管理有限责任公司 60 万元，用于济宁市中西医结合医院任城区老年护养院 PPP 项目专项资金使用。根据《关于下达环城水系省级政府和社会资本合作落地项目奖励的通知》（东财金[2019]20 号），拨付给子公司的东阿县中南建设发展有限责任公司 15 万元，用于 PPP 示范项目专项资金使用。根据 2018 年山东省政府和社会资本合作奖补资金预算，日照市住建委对国家级示范项目奖励 50 万元。

⑥根据财政部 2018 年度《普惠金融发展专项资金管理办法》（财金[2016]85 号）日照市跟踪 PPP 项目以奖代资金支持，给与日照市中南园区运营发展有限公司的日照科技创新中心 PPP 项目 800 万元专项资金。

⑦根据金湖县党政联席会议纪要，金湖县财政局于 2020 年 12 月拨付本公司之子公司金湖中南合信航空发展有限公司 6,775.59 万元用于航空创意文化基地项目建设。

七、合并范围的变更

1、处置子公司

存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海锦角企业管理咨询有限公司	0	100%	出售	2021/2/2	根据股权转让协议	18.75	0%	0	0	18.75	按账面价值确定	0

2、其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设子公司情况

本期新设立上海海漫置业有限责任公司等 68 家子公司。

(2) 本期注销子公司情况

本期注销贵州锦腾房地产开发有限公司。

(3) 本期收购股权但不构成企业合并，从而导致的合并范围变动如下：

子公司名称	子公司名称
浙江奥臻房地产开发有限公司	武汉金诚企业管理咨询有限公司
珠光集团椒江房地产有限公司	安吉卓城房地产开发有限公司
淄博锦美置业有限公司	湖州奥盛房地产开发有限公司
武汉航石置业有限公司	

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中南镇江房地产开发有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	98.11	-	投资设立
文昌中南房地产开发有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发	100.00	-	投资设立
海门中南世纪城开发有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发	100.00	-	投资设立
青岛海湾新城房地产开发有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南京常锦房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南通中南新世界中心开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南通华城中南房地产开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南通中南世纪花城投资有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00	-	投资设立
海门中南投资有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产投资	60.00	-	投资设立
乐东中南投资有限公司	海南省乐东县	海南省乐东县	房地产开发	97.00	-	投资设立

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
儋州中南土地开发有限公司	海南省儋州市	海南省儋州市	房地产开发	97.00	-	投资设立
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	江苏省吴江市	江苏省吴江市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南通锦益置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	97.22	-	投资设立
营口中南世纪城房地产开发有限公司	辽宁省营口市	辽宁省营口市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南充世纪城(中南)房地产开发有限责任公司	四川省南充市	四川省南充市	房地产开发	99.90	0.10	投资设立
海门中南国际房产经纪有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产销售代理	100.00	-	投资设立
安徽中盛建设投资有限公司	安徽省安庆市	安徽省安庆市	房地产投资	60.00	-	投资设立
中南世纪城(沈阳)房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发	100.00	-	投资设立
东营中南城市建设投资有限公司	山东省东营市	山东省东营市	房地产开发	95.57	-	投资设立
大连中南世纪城市发展有限责任公司	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南京中南新锦城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	60.00	-	投资设立
南京中南世纪城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	96.89	-	投资设立
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	98.83	-	投资设立
中南云锦(北京)房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海锦冠房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	98.90	-	投资设立
南京溧水万宸置业投资有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00	-	非同一控制下企业合并
上海锦府房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	99.23	-	投资设立
南京中南花城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	93.84	-	投资设立
海门中南房地产开发有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发	88.83	-	投资设立
南京中南仙邻时代商业管理有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	99.90	0.10	投资设立
南京中南锦城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00	-	投资设立
杭州中南御锦置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	95.00	-	投资设立
南京中南御锦城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	95.48	-	投资设立
天津市富海房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	70.16	-	非同一控制下企业合并
武汉锦苑中南房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳中南置业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海玺庄置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
杭州广明企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理策划服务	94.97	-	投资设立
烟台仙客居酒店有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	酒店管理	100.00	-	投资设立
杭州郝客企业管理咨询咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	100.00	-	投资设立
杭州码尚企业管理咨询咨询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	管理信息咨询	100.00	-	投资设立
南通锦宏置业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	70.00	26.02	投资设立
佛山中武景熙置地有限公司	广东省佛山市	广东省佛山市	房地产开发	48.63	-	投资设立
中南珂缔缘体育文化产业有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	体育服务	100.00	-	购买资产
南通中南产城发展有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00	-	购买资产
长沙南厦土木工程建筑施工有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	工程施工	100.00	-	投资设立
南通中昱建材有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建材批发	100.00	-	投资设立
南通金石世苑酒店有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	酒店管理	100.00	-	投资设立
上海筑达置业有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海中南锦时置业有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发	75.00	-	投资设立
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	100.00	-	投资设立
江苏中南锦弘房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	60.00	-	投资设立
江苏中南园林工程有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	工程施工	83.70	-	投资设立
江苏中南建筑防水工程有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	工程施工	84.70	-	投资设立
南通市中南商品混凝土有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	混凝土生产	79.60	-	投资设立
江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	文化旅游产业投资咨询	51.00	-	投资设立
大 C&S Group Pty.Ltd	中国香港	中国香港	房地产开发	70.00	-	投资设立
江苏通州湾中南城市开发建设有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	80.00	-	投资设立
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程施工	100.00	-	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
滁州中南运达投资基金合伙企业(有限合伙)	安徽省滁州市	安徽省滁州市	股权投资管理	99.99	-	投资设立
海门中南锦苑房地产开发有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发	40.00	60.00	投资设立
中南建设区块链农业发展(深圳)企业(有限合伙)	广东省深圳市	广东省深圳市	区块链技术开发	32.67	66.33	投资设立
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	48.99	42.76	投资设立
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发	41.77	58.23	投资设立
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	11.53	88.47	投资设立
常熟中南馨锦城房地产开发有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	20.00	77.23	投资设立
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	江苏省泰兴市	江苏省泰兴市	房地产开发	21.00	75.73	投资设立
儋州中南城市开发有限公司	海南省儋州市	海南省儋州市	房地产开发	97.00	-	投资设立
沛县杨屯中南建设发展有限公司	江苏省沛县杨屯	江苏省沛县杨屯	PPP 项目运作	2.50	90.00	投资设立

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州昌尊置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	-	30.00%	权益法
云南嘉卓房地产开发有限公司	云南省昆明市	云南省昆明市	房地产开发	-	33.00%	权益法

(2) 重要合营企业或联营企业的主要财务信息

单位：元

公司	苏州昌尊置业有限公司	
项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	2,851,719,592.45	5,053,648,777.50
其中：现金和现金等价物	40,343,135.09	83,601,891.26
非流动资产	17,640.91	27,344.41
资产合计	2,851,737,233.36	5,053,676,121.91
流动负债	143,867,349.96	2,523,191,860.66
非流动负债	-	-
负债合计	143,867,349.96	2,523,191,860.66
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	2,707,869,883.40	2,530,484,261.25
按持股比例计算的净资产份额	812,360,965.02	759,145,278.38
调整事项		
--商誉	-	-

公司	苏州昌尊置业有限公司	
项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
--内部交易未实现利润	-	-
--其他	-	-
对合联营企业权益投资的账面价值	812,360,965.02	759,145,278.38
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	2,266,081,907.33	1,664,626,903.71
财务费用	-606,925.02	-2,291,616.02
所得税费用	62,304,213.64	82,114,342.72
净利润	186,912,640.92	247,276,265.71
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	186,912,640.92	247,276,265.71
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

公司	云南嘉卓房地产开发有限公司	
项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	5,890,965,691.91	6,400,462,169.08
其中：现金和现金等价物	190,438,337.00	89,521,564.80
非流动资产	-	-
资产合计	5,890,965,691.91	6,400,462,169.08
流动负债	2,626,137,197.99	3,442,193,895.53
非流动负债	199,400,000.00	99,400,000.00
负债合计	2,825,537,197.99	3,541,593,895.53
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	3,065,428,493.92	2,858,868,273.55
按持股比例计算的净资产份额	1,011,591,402.99	943,426,530.27
调整事项		
--商誉	-	-
--内部交易未实现利润	-	-
--其他	-	-
对合联营企业权益投资的账面价值	1,011,591,402.99	943,426,530.27

公司	云南嘉卓房地产开发有限公司	
项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	1,840,407,201.19	5,213.85
财务费用	-718,194.19	-418,704.57
所得税费用	68,853,406.79	-
净利润	206,560,220.37	-28,243,103.53
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	206,560,220.37	-28,243,103.53
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	11,986,707,868.58	7,251,338,760.43
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	299,967,095.18	141,983,357.57
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-	-
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	15,585,714,595.51	15,181,042,594.81
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	126,053,518.76	378,530,827.97
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	126,053,518.76	378,530,827.97

(4) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本公司合营或联营企业不存在向本公司转移资金的重大限制。

九、金融工具风险管理

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、其他非流动金融资产、长期应收款、其他非流动资产、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款。本集团各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对

这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

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

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

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

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

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

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

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

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

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

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

本集团应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的 20.72%（2020 年：17.85%）；本集团其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的 19.82%（2020 年：14.84%）。

（2）流动性风险

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

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

（3）市场风险

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

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融

工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

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

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

本集团持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项目	本年数	上年数
固定利率金融工具		
金融负债	7,755,600.41	7,990,113.66
其中：短期借款	888,322.25	1,055,664.61
长期借款	5,472,447.39	4,825,795.06
应付债券	1,393,724.01	2,107,567.23
长期应付款	1,106.76	1,086.76
合计	7,755,600.41	7,990,113.66
浮动利率金融工具		
金融资产	2,697,338.09	3,286,074.57
其中：货币资金	2,697,338.09	3,286,074.57
合计	2,697,338.09	3,286,074.57

汇率风险

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

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

于 2021 年 06 月 30 日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	外币负债	外币资产
	期末数	期末数
澳元	1,458,810.00	33,168,440.53
美元	4,418,417,024.23	20,736,192.82
港币		7,573.19
欧元		11,836.75
乌吉亚		406,574.00
伊拉克第纳尔		85,593.38
阿尔及利亚第纳尔		739,519.34
合计	4,419,875,834.23	55,155,730.01

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

2、资本管理

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

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

本集团以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2021 年 06 月 30 日，本集团的资产负债率为 85.99%（2020 年 12 月 31 日：86.54%）。

十、公允价值

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

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

1、以公允价值计量的项目和金额

于 2021 年 06 月 30 日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.基金及股票投资	15,924,279.56	-	-	15,924,279.56
2.理财产品			10,001,000.00	10,001,000.00
（二）应收款项融资				
1.应收票据	-	-	21,696,202.91	21,696,202.91
（三）其他非流动金融资产				
1.权益工具投资	-	-	481,285,448.03	481,285,448.03
2.债务工具投资	-	-	263,250,000.00	263,250,000.00
（四）投资性房地产				
1.出租的建筑物	-	-	6,361,020,900.00	6,361,020,900.00
持续以公允价值计量的资产总额	15,924,279.56	-	7,137,253,550.94	7,153,177,830.50

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

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值。

2、第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内容	期末公允价值	估值技术
交易性金融资产：		
理财产品	10,001,000.00	预计未来现金流量法
应收款项融资：		
应收票据	21,696,202.91	现金流折现法

其他非流动金融资产：

	200,000.00	预计未来现金流量法
权益工具投资	3,185,257.03	成本法
	477,900,191.00	市场法
债务工具投资	263,250,000.00	预计未来现金流量法
投资性房地产：		
商业房地产及车位	6,361,020,900.00	市场法

3、不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款、其他非流动资产、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款等。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中南城市建设投资有限公司	海门市常乐镇常青路 188 号	商品房开发、销售；城市建设投资	163,227.63	53.78%	53.78%

本公司的母公司情况的说明：

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

本公司最终控制方是：陈锦石先生。

2、本企业的子公司情况

子公司情况详见附注八、2。

3、本企业合营和联营企业情况

本集团的合营企业和联营企业情况详见附注八、2。

重要的合营和联营企业情况详见附注八、2。

4、其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
陈锦石	实际控制人
中南城市建设投资有限公司	本公司之母公司
中南控股集团有限公司	母公司之母公司
江苏神宇集成房屋有限公司	母公司之母公司持股公司
江苏中南锦程工程咨询有限公司	母公司之母公司持股公司
上海吾庐建设工程咨询有限公司	母公司之母公司持股公司
上海析越建筑设计咨询有限公司	母公司之母公司持股公司
青岛李东城市建设投资有限责任公司	母公司之母公司持股公司
南通汇源典当有限公司	母公司之母公司持股公司
南京车创智能科技有限公司	母公司之母公司持股公司
青岛中南锦程房地产有限公司	同一最终控制方
江苏中南建设装饰有限公司	同一最终控制方
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	同一最终控制方
北京城建中南市政工程有限公司	同一最终控制方
北京城建中南土木工程集团有限公司	同一最终控制方

关联方名称	与本集团关系
江苏中南金属装饰工程有限公司	同一最终控制方
江苏中南模板科技有限公司	同一最终控制方
江苏中南木业有限公司	同一最终控制方
江苏中南磐石新能源开发股份有限公司	同一最终控制方
南通中南文化传播有限公司	同一最终控制方
上海锦启科技有限公司	同一最终控制方
中南城建（北京）机械施工有限公司	同一最终控制方
江苏锦启信息科技有限公司	同一最终控制方
海门市锦凡企业管理有限公司	同一最终控制方
杭州同泽信息技术服务有限公司	同一最终控制方
江苏摩界体育文化传播有限公司	同一最终控制方
江苏中南教育科技有限公司	同一最终控制方
南通中南茂创投资有限公司	同一最终控制方
上海中南金石企业管理有限公司	同一最终控制方
上海中南茂创投资有限公司	同一最终控制方
烟台锦德置业有限公司	同一最终控制方
智链云创（南京）数字科技有限公司	同一最终控制方
南通中南文体产业有限公司	同一最终控制方
丹阳市锦宇置业有限公司	同一最终控制方
南通中南高科产业园管理有限公司	同一最终控制方
南通中南工业投资有限责任公司	同一最终控制方
中南控股集团（上海）资产管理有限公司	同一最终控制方
济南中南置业有限公司	同一最终控制方
南京锦凡置业有限公司	同一最终控制方
上海磐取商业管理有限公司	同一最终控制方
扬中市锦安置业有限公司	同一最终控制方
宜兴中南置业有限公司	同一最终控制方
株洲市熙石实业发展有限公司	同一最终控制方
上海中南汉堃项目管理有限公司	同一最终控制方
中南财服（上海）投资管理有限公司	同一最终控制方
南通中南建工装饰装潢有限公司	同一最终控制方
南通市海门区中南锦雅幼儿园有限公司	同一最终控制方
淄博中南锦晟产业园建设运营有限公司	同一最终控制方
江苏中南新材料有限公司	同一最终控制方
深圳中南锦城投资有限公司	同一最终控制方
苏州中南中心投资建设有限公司	同一最终控制方
南通中南体育会展中心管理有限公司	同一最终控制方
智链万源（北京）数字科技有限公司	同一最终控制方
潍坊市锦房屋建筑工程有限公司	同一最终控制方
江苏中南金属制品科技有限公司	同一最终控制方
南通市海门区中南锦麟研学培训有限公司	同一最终控制方
沧州锦富房地产开发有限公司	同一最终控制方
常熟航石企业管理有限公司	同一最终控制方
常州泓石科技产业园管理有限公司	同一最终控制方
常州锦麟科技产业园管理有限公司	同一最终控制方
佛山市高明区锦实置业有限公司	同一最终控制方
华禾康源生物科技河北有限公司	同一最终控制方
靖江锦麟科技产业园管理有限公司	同一最终控制方
绵阳中南金石置业有限公司	同一最终控制方
南通荣石车创汽车科技有限公司	同一最终控制方
启东市锦耀科创产业园管理有限公司	同一最终控制方
上海荣石实业发展有限公司	同一最终控制方
唐山锦石房地产开发有限公司	同一最终控制方
湘潭金石置业有限公司	同一最终控制方
扬州中南锦泓产业园发展有限公司	同一最终控制方
肇庆市端州区泓石置业有限公司	同一最终控制方
江苏海门中南新农村建设发展有限公司	同一最终控制方

关联方名称	与本集团关系
三河锦石科技发展有限公司	同一最终控制方
江苏格雷体育文化传播有限公司	同一最终控制方
无锡泓石高科发展有限公司	同一最终控制方
上海锦顶企业管理有限公司	同一最终控制方
江苏建银商业保理有限公司	同一最终控制方
惠州市锦实置业有限公司	同一最终控制方
南通灵源电力设备有限公司	同一最终控制方
内蒙古绿晟新材料科技有限公司	同一最终控制方
滁州中南高科产业园开发有限公司	同一最终控制方
佛山市顺德锦荣置业有限公司	同一最终控制方
杭州中南高科产业园管理有限公司	同一最终控制方
合肥中南高科产业园运营管理有限公司	同一最终控制方
宁波中南高科锦程产业园管理有限公司	同一最终控制方
潍坊荣石置业发展有限公司	同一最终控制方
西安中南隆盛置业有限公司	同一最终控制方
漳州中南高科投资有限公司	同一最终控制方
重庆锦实实业有限公司	同一最终控制方
青岛中南物业管理有限公司	同一最终控制方
江苏中南物业服务有限公司	同一最终控制方
海门中南物业管理有限公司	同一最终控制方
海南中南物业服务有限公司	同一最终控制方
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	同一最终控制方
镇江世纪城物业管理有限公司	同一最终控制方
宁波奉化花祺置业有限公司	本公司之联营企业之子公司
上海南尚置业有限公司	本公司之联营企业之子公司
余姚力铂置业有限公司	本公司之联营企业之子公司
嘉兴锦启置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
金华骏远置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
徐州颐宁置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
杭州嘉正置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
宁波光凯房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
绍兴世茂瑞盈置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
沈阳金科骏达房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
张家港全塘置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
南通西拓房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
商丘瑞海置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
徐州颐居置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
新疆中科中南房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
杭州德全置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司	本公司之合营企业之子公司
太仓锦泰房地产开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
张家港智茂置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
天津新友置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
深圳市金中盛投资有限公司	本公司之合营企业之子公司
德清中南高科开发有限公司	本公司之合营企业之子公司
商丘海玥置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
乐清昌悦置业有限公司	本公司之合营企业之子公司
杭州中璟邦达置业有限公司	本公司实际控制人持股公司
文昌假日管理有限公司	本公司实际控制人持股公司
南通飞宇电器设备有限公司	本公司关键管理人员持股公司
北京中南锦城房地产开发有限公司	本公司关键管理人员持股公司
青岛中南置业有限公司	本公司关键管理人员持股公司
南通中南商业发展有限公司	本公司关键管理人员持股公司
陈昱含	本公司关键管理人员
西安莱兴置业有限公司	其他利益相关方
江苏环宇建筑设备制造有限公司	实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司

关联方名称	与本集团关系
海门中南国际小学	实际控制人与其关系密切主要家庭成员持股公司

5、关联交易情况

(1) 与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	交易额度(万元)	是否超过额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
江苏中南建设装饰有限公司	同一控制方	接受关联人提供的物业、工程施工等服务及商品等	接受物	业、工程	公开招标、	市场	价格	17,192.93	28.35%	153,000	否	2020年 12月16日	刊登于指定媒体的《关于2021年度日常关联交易授权事项的公告》(公告编号:2020-241)
金丰环球装饰工程(天津)有限公司								1,379.20	2.27%	15,000	否		
中南服务及其下属子公司								11,911.98	19.64%	76,590	否		
北京城建中南土木工程集团有限公司及其下属子公司								14,732.28	24.30%	194,000	否		
中南控股集团(上海)资产管理有限公司及其下属子公司								0.00	0.00%	2,500	否		
中南商业及其下属子公司								4,014.85	6.62%	20,000	否		
上述主体之外中南控股的关联方								5,183.51	8.55%	40,800			
中南控股集团有限公司		接受担保	指定价格	费率不超过1%	6,223.71	10.26%	15,000	否					
合计						60,638.46	100%	516,890	否	—	—		
上海中南金石企业管理有限公司及其下属子公司	同一控制方	向关联人提供工程服务、劳务	提供工程服务等	公开招标、市场定价	市场价格	50,843.53	49.52%	130,000	否	签署协议,收到相关款项	—		
上述主体之外中南控股的关联方	同一控制方	向关联人销售商品、提供工程服务、劳务	提供工程服务等	公开招标、市场定价	市场价格	51,827.13	50.48%	33,200	否	签署协议,收到相关款项	—		
合计						102,670.66	100.00%	163,200	否	—	—		
大额销货退回的详细情况													无
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况													—
交易价格与市场参考价格差异较大的原因													无

(2) 关联租赁情况

公司承租

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

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

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	截止 6 月 30 日可使用担保额度	担保进展披露日期	截止 6 月 30 日担保金额	担保类型	担保物	反担保等风控措施	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
成都昀泽房地产开发有限公司			2020/9/16	24,000	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
重庆金南盛唐房地产开发有限公司			2020/6/29	4,200	连带责任担保			36 个月	否	否
沈阳金科骏达房地产开发有限公司			2019/3/28	4,008	连带责任担保			36 个月	否	否
沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司			2020/10/28	9,500	连带责任担保			36 个月	否	否
佛山雅旭房地产开发有限公司			2019/12/21	23,918	连带责任担保			36 个月	否	否
梅州中南昱晟房地产开发有限公司			2019/12/10	4,000	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
湖州锦驭置业有限公司			2020/3/19	22,500	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
杭州德全置业有限公司			2021/4/15	19,000	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
绍兴聚嵘置业有限公司	2020/11/18	32,400	2021/3/13	40,140	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
金华市中厚置业有限公司	2021/1/4	58,463	2021/1/29	62,600	连带责任担保	股权质押	是	18 个月	否	否
邹城市锦尚置业有限公司			2020/3/26	5,500	连带责任担保		是	36 个月	否	否
南京锦安中垠房地产开发有限公司			2019/10/15	5,424	连带责任担保		是	36 个月	否	否
扬州颐诚置业有限公司			2019/12/18	10,050	连带责任担保			36 个月	否	否
镇江恒润房地产开发有限公司			2019/12/21	3,356	连带责任担保			36 个月	否	否
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司			2020/3/11	45,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
深圳市宝昱投资有限公司	2020/11/18	40,000	2020/11/5	168,000	连带责任担保			24 个月	否	否
深圳市金中盛投资有限公司	2020/11/18	190,000	2020/11/5		连带责任担保			24 个月	否	否
淮安市锦熙置业有限公司			2020/11/17	18,810	连带责任担保			36 个月	否	否
淮安昱成房地产开发有限公司			2020/11/17	4,083	连带责任担保			36 个月	否	否
张家港锦裕置地有限公司			2020/4/11	13,373	连带责任担保			36 个月	否	否
太仓市敏骏房地产开发有限公司			2020/11/14	14,850	连带责任担保			60 个月	否	否
海门市海诚置业有限公司			2020/3/19	38,500	连带责任担保		是	36 个月	否	否
连云港华玺房地产有限公司	2020/11/18	14,000	2020/12/30	10,000	连带责任担保	股权质押	是	12 个月	否	否
江苏港龙华扬置业有限公司			2021/2/24	36,640	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	12 个月	否	否
盐城港达房地产开发有限公司	2020/11/18	87,400	2021/2/24	8,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	12 个月	否	否
南通唐盛房地产有限公司			2020/8/21	15,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
常州唐盛房地产有限公司	2020/11/18	60,000	2020/11/14	47,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

商丘育华置业有限公司	2020/11/18	30,000	2020/10/28	8,575	连带责任担保			24 个月	否	否
西安源恩置业有限公司	2020/11/18	120,000	2020/11/17	47,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
儋州润捷房地产开发有限公司			2020/11/5	29,072	连带责任担保	股权质押		12 个月	否	否
南宁景信置业有限公司			2020/8/7	57,460	连带责任担保		是	36 个月	否	否
南宁景信置业有限公司			2021/1/19	50,000	连带责任担保		是	60 个月	否	否
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司			2019/11/23	2,145	连带责任担保			36 个月	否	否
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司			2020/5/23	4,950	连带责任担保			36 个月	否	否
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司			2020/8/29	1,519	连带责任担保			-	否	否
余姚力铂置业有限公司	2020/11/18	17,000	2020/11/26	59,800	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
绍兴锦嘉置业有限公司			2019/11/23	4,900	连带责任担保			36 个月	否	否
诸暨祥生弘宜置业有限公司	2021/1/4	960	2021/1/8	10,800	连带责任担保	股权质押		18 个月	否	否
台州卓舜房地产开发有限公司			2019/5/9	7,920	连带责任担保			36 个月	否	否
台州卓舜房地产开发有限公司			2019/7/26	3,300	连带责任担保			36 个月	否	否
台州卓舜房地产开发有限公司			2020/3/19	4,851	连带责任担保			36 个月	否	否
温州景容置业有限公司			2020/9/24	25,495	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
太仓彤光房地产开发有限公司			2020/9/16	7,200	连带责任担保		是	12 个月	否	否
德清锦叶置业有限公司			2020/7/15	46,000	连带责任担保		是	24 个月	否	否
南通欣和置业有限公司			2020/5/21	5,519	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
江苏锦泽置业有限公司			2020/8/5	44,100	连带责任担保		是	48 个月	否	否
珠光集团椒江房地产有限公司			2021/1/27	32,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司（同时为子公司上海中南锦时置业有限责任公司提供担保）			2020/10/30	18,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押		24 个月	否	否
常州市宏禾置业有限公司			2020/11/19	34,300	连带责任担保		是	36 个月	否	否
重庆万涪达置业有限公司			2021/3/13	15,000	连带责任担保	股权质押	是	18 个月	否	否
江苏太云生态农业发展有限公司			2021/1/21	19,954	连带责任担保		是	12 个月	否	否
无锡唐美房地产有限公司	2021/1/4	4,950	2021/1/14	6,898	连带责任担保		是	36 个月	否	否
山东指南帮教育文化咨询有限公司			2021/2/24	1,000	连带责任担保		是	24 个月	否	否
阜南中南新路投资有限责任公司			2020/1/8	22,547	连带责任担保		是	132 个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			388,900	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						417,323
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			2,868,900	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						1,231,929

公司及其子公司对子公司的担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	截止 6 月 30 日可使用担保额度	担保进展披露日期	截止 6 月 30 日担保金额	担保类型	担保物	反担保等风控措施	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
--------	--------------	--------------------	----------	-----------------	------	-----	----------	-----	--------	----------

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	2020/11/18	1,809,385 ^{注1}	2020/06/29	83,130	连带责任担保		24 个月	否	否	
成都中南锦合房地产开发有限公司			2021/6/23	2,211	连带责任担保		-	否	否	
沈阳中南乐加房地产开发有限公司			2019/1/19	17,500	连带责任担保		36 个月	否	否	
海生龙湖园（固安）房地产开发有限公司（同时为子公司天津中南锦清房地产开发有限公司提供担保）			2020/4/25	24,000	连带责任担保	土地抵押	是	36 个月	否	否
佛山中武景熙置地有限公司			2019/12/21	39,065	连带责任担保		是	36 个月	否	否
佛山市顺德区城熙房地产开发有限公司			2020/9/29	44,000	连带责任担保			36 个月	否	否
梅州市中南辰熙房地产开发有限公司			2020/5/28	7,000	连带责任担保	股权质押		18 个月	否	否
揭阳吉辰房地产开发有限公司			2020/1/16	53,600	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
厦门钧联房地产开发有限公司			2020/4/25	13,615	连带责任担保			36 个月	否	否
厦门钧联房地产开发有限公司			2020/8/21	2,604	连带责任担保			-	否	否
泉州钧辰房地产开发有限公司（同时为子公司泉州钧尚房地产开发有限公司提供担保）			2021/1/21	9,600	连带责任担保	股权质押/土地抵押		13 个月	否	否
泉州钧尚房地产开发有限公司（同时为子公司泉州钧朗房地产开发有限公司提供担保）			2021/1/14	38,482	连带责任担保	股权质押/土地抵押		24 个月	否	否
莆田悦诚房地产开发有限公司			2021/2/24	129,400	连带责任担保	股权质押		18 个月	否	否
贵州锦荣置业有限公司			2020/9/24	17,000	连带责任担保		是	24 个月	否	否
云南锦林置业有限公司			2020/7/4	35,050	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
昆明锦腾置业有限公司			2021/4/29	54,300	连带责任担保			12 个月	否	否
杭州锦府置业有限公司			2021/4/15	8,315	连带责任担保		是	6 个月	否	否
杭州茂梁投资管理有限公司			2020/6/18	5,000	连带责任担保			12 个月	否	否
杭州德通置业有限公司			2020/9/25	12,453	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
杭州翰昌企业管理咨询有限公司			2021/1/29	521	连带责任担保			18 个月	否	否
济南锦汇置业有限公司			2019/8/30	4,758	连带责任担保			36 个月	否	否
泰安中南城市投资有限责任公司			2020/4/25	3,314	连带责任担保			36 个月	否	否
泰安中南城市投资有限责任公司			2020/12/17	7,500	连带责任担保			18 个月	否	否
淄博锦泉置业有限公司			2019/11/23	16,300	连带责任担保		是	36 个月	否	否
邹城市中翔置业有限公司			2020/3/26	3,700	连带责任担保		是	36 个月	否	否
泰安市高新区锦和置业有限公司			2019/12/10	13,083	连带责任担保		是	36 个月	否	否
淄博锦汇置业有限公司			2019/12/10	3,100	连带责任担保		是	24 个月	否	否
南京中南锦城房地产开发有限公司			2020/8/7	30,000	连带责任担保	股权质押		15 个月	否	否
南京中南世纪城房地产开发有限公司	2019/12/25	2,710	连带责任担保		是	18 个月	否	否		
南京中南新锦城房地产开发有限公司	2019/8/9	4,271	连带责任担保		是	12 个月	否	否		
丹阳中南房地产开发有限公司	2021/1/8	37,000	连带责任担保	股权质押		24 个月	否	否		

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

镇江锦启和置业有限公司		2019/12/28	40,900	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
镇江昱锦房地产开发有限公司		2019/8/9	10,500	连带责任担保			36 个月	否	否
镇江昱元置业有限公司		2020/12/17	43,490	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
临沂天启房地产开发有限公司		2020/7/21	30,800	连带责任担保	股权质押	是	12 个月	否	否
临沂辰悦房地产开发有限公司（同时为子公司青岛栩升置业有限公司提供担保）		2021/6/23	40,700	连带责任担保	股权质押/土地抵押		18 个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司		2020/3/26	18,000	连带责任担保			36 个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司		2020/6/23	42,890	连带责任担保			12 个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司		2020/10/16	9,807	连带责任担保			15 个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司		2020/11/5	22,835	连带责任担保			15 个月	否	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司		2021/4/23	7,129	连带责任担保			12 个月	否	否
临沂辰悦房地产开发有限公司		2021/1/19	80,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	15 个月	否	否
青岛东鸿城市发展有限公司		2021/4/21	60,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
潍坊锦琴房地产开发有限公司		2021/1/29	5,000	连带责任担保			12 个月	否	否
烟台仙客居酒店有限公司		2020/9/24	3,000	连带责任担保			12 个月	否	否
山东普天置业有限公司		2020/9/24	70,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
潍坊中南悦隼产业发展有限公司（同时为子公司青岛尚源城市发展有限公司提供担保）		2021/4/21	15,500	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	18 个月	否	否
深圳中南晏熙投资有限公司		2020/6/29	66,000	连带责任担保	股权质押		-	否	否
惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司		2020/10/30	19,900	连带责任担保	股权质押	是	24 个月	否	否
蚌埠中南花苑房地产开发有限公司（同时为子公司宿迁茗悦房地产开发有限公司提供担保）		2020/9/11	32,460	连带责任担保	股权质押/土地抵押		18 个月	否	否
蚌埠赛特中南房地产开发有限公司		2019/12/25	2,339	连带责任担保		是	24 个月	否	否
徐州璟悦房地产开发有限公司		2020/5/11	68,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
徐州嵘彭房地产开发有限公司		2020/12/24	17,498	连带责任担保		是	24 个月	否	否
徐州鹭荣房地产开发有限公司		2021/4/21	40,000	连带责任担保	股权质押/	是	36 个月	否	否
徐州鹭和房地产开发有限公司		2021/4/29	30,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
常熟中南金锦置地有限公司		2019/12/18	119,000	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
苏州昱成房地产开发有限公司		2019/7/31	42,500	连带责任担保	股权质押		36 个月	否	否
苏州峻熙置地有限公司		2021/4/15	30,000	连带责任担保	股权质押		24 个月	否	否
苏州锦虞置地有限公司		2020/12/17	41,563	连带责任担保			9 个月	否	否
上海宙衢置业发展有限公司		2019/5/23	5,660	连带责任担保			36 个月	否	否
常州龙辰置业有限公司		2021/1/14	11,220	连带责任担保			36 个月	否	否
东台中南锦悦置业有限公司		2021/1/27	49,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押		18 个月	否	否
海门锦瑞置业有限公司		2020/4/11	11,600	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

南通中南新世界中心开发有限公司			2015/7/9	28,000	连带责任担保			120 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2019/8/23	42,000	连带责任担保			36 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2020/5/28	810	连带责任担保			24 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2020/8/5	15,000	连带责任担保			12 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2020/9/29	921	连带责任担保			6 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2020/12/24	50,000	连带责任担保			18 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2021/2/5	35,360	连带责任担保			12 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2021/3/16	38,390	连带责任担保			18 个月	否	否
南通中南新世界中心开发有限公司			2021/4/23	14,027	连带责任担保			12 个月	否	否
南通嘉意置业有限公司			2021/6/22	0	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司			2019/2/27	20,448	连带责任担保			36 个月	否	否
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司			2020/6/23	8,100	连带责任担保	股权质押/土地抵押		24 个月	否	否
盐城中南世纪城房地产投资有限公司（同时为子公司泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司提供担保）			2019/10/30	14,600	连带责任担保			24 个月	否	否
盐城中南世纪城房地产投资有限公司			2020/8/5	16,000	连带责任担保			48 个月	否	否
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司			2020/7/4	6,086	连带责任担保			24 个月	否	否
合肥晟南置业有限公司			2021/4/15	10,000	连带责任担保			264 个月	否	否
西安智晟达置业有限公司			2021/5/29	10,406	连带责任担保		是	18 个月	否	否
西安莱恒置业有限公司（同时为子公司西安智晟达置业有限公司提供担保）			2021/3/24 和 2021/6/4	40,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押		12 个月	否	否
西安莱恒置业有限公司			2020/6/23	30,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
常德长欣房地产开发有限公司			2020/12/17	12,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押		18 个月	否	否
文昌中南房地产开发有限公司			2013/06/22	7,750	连带责任担保	土地及在建工程抵押		120 个月	否	否
广西润琅置业有限公司			2021/4/29	51,300	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	24 个月	否	否
宁波中璟置业有限公司			2020/3/26	18,000	连带责任担保			12 个月	否	否
宁波中璟置业有限公司			2020/5/16	32,968	连带责任担保			24 个月	否	否
宁波中璟置业有限公司			2020/10/28	27,390	连带责任担保			12 个月	否	否
诸暨悦盛房地产有限公司			2021/6/17	17,475	连带责任担保	股权质押		12 个月	否	否
宁波中琦置业有限公司			2020/7/10	1,453	连带责任担保			12 个月	否	否
诸暨瑞鲲房地产有限公司			2021/3/26	37,800	连带责任担保	股权质押	是	24 个月	否	否
利辛县锦瀚置业有限公司			2020/11/19	21,460	连带责任担保	股权质押/土地抵押		18 个月	否	否
绍兴驭远置业有限公司			2021/4/29	20,100	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
龙港恒骏置业有限公司			2020/11/26	54,000	连带责任担保			24 个月	否	否
温州恒启置业有限公司			2021/6/19	914	连带责任担保			24 个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

温州玉茂置业有限公司		2021/6/19	22,315	连带责任担保			24 个月	否	否
上海海漫置业有限责任公司		2021/5/29		连带责任担保	股权质押		-	否	否
南京南矿置业有限公司		2021/6/10		连带责任担保	股权质押		-	否	否
成都恒韬房地产开发有限公司		2021/6/10		连带责任担保	股权质押		-	否	否
成都敬恒房地产开发有限公司		2021/6/10		连带责任担保	股权质押		-	否	否
镇江新区金港房地产开发经营有限公司		2021/5/13	2,680	连带责任担保		是	12 个月	否	否
威海锦展置业有限公司		2021/6/29	0	连带责任担保		是	6 个月	否	否
威海锦展置业有限公司		2019/12/18	4,646	连带责任担保		是	24 个月	否	否
威海锦展置业有限公司		2020/5/21	11,246	连带责任担保		是	12 个月	否	否
威海锦展置业有限公司		2021/2/5	14,187	连带责任担保		是	12 个月	否	否
威海弘润置业有限公司		2020/9/5	10,000	连带责任担保	股权质押	是	12 个月	否	否
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司		2020/4/11	6,171	连带责任担保			24 个月	否	否
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司		2020/4/25	5,150	连带责任担保			12 个月	否	否
嘉兴中南锦瑜置业有限公司		2020/12/9	25,740	连带责任担保		是	24 个月	否	否
江阴苏泰房地产有限公司		2019/12/3	47,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
宁波中南锦时置业有限公司		2020/11/28	14,310	连带责任担保		是	12 个月	否	否
宁波市锦贵置业有限公司		2020/3/19	2,749	连带责任担保		是	36 个月	否	否
东阳市金色港湾房地产有限公司		2020/7/15	3,078	连带责任担保		是	12 个月	否	否
东阳市金色港湾房地产有限公司		2021/6/8	20,000	连带责任担保	股权质押	是	18 个月	否	否
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司		2020/5/28	33,020	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司		2020/12/4	29,175	连带责任担保		是	36 个月	否	否
乌鲁木齐金瑞盛达房地产开发有限公司		2021/5/25	0	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
平阳锦城置业有限公司		2020/7/31	54,900	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
江苏锦翠房地产有限公司		2021/2/5	30,500	连带责任担保	股权质押	是	12 个月	否	否
上海中南锦时置业有限责任公司（同时为非并表公司安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司提供担保）		2020/10/30	18,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	24 个月	否	否
镇江铭城置业有限公司		2020/9/11	25,000	连带责任担保	股权质押/土地抵押	是	24 个月	否	否
江苏锦滔房地产有限公司		2020/9/16	20,000	连带责任担保		是	-	否	否
徐州锦硕房地产开发有限公司		2020/9/24	19,640	连带责任担保		是	12 个月	否	否
太仓市溁鼎房地产开发有限公司		2021/1/14	40,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
太仓锦盛房地产开发有限公司		2021/4/15	22,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
宁波锦函置业有限责任公司		2021/4/21	0	连带责任担保		是	12 个月	否	否
宁波市锦富置业有限公司		2021/6/19	400	连带责任担保		是	12 个月	否	否
湖州奥盛房地产开发有限公司		2021/6/22	19,380	连带责任担保		是	24 个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

湖州奥盛房地产开发有限公司		2021/3/6	10,838	连带责任担保	股权及应收账款质押	是	6 个月	否	否
嘉兴锦发置业有限公司		2021/3/6	893	连带责任担保		是	6 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2017/4/25	3,500	连带责任担保			无	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2020/2/20	100,000	连带责任担保			21 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2020/2/20	30,000	连带责任担保			60 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2020/4/16	48,000	连带责任担保			36 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2020/5/26	15,000	连带责任担保			15 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2020/5/26	26,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2020/6/29	10,000	连带责任担保			36 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2020/7/10	5,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2020/11/14	30,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2021/1/27	18,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2021/3/13	4,950	连带责任担保			18 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2021/3/26	22,000	连带责任担保			36 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2021/3/26	22,044	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2021/3/31	5,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2021/4/15	20,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2021/4/23	10,000	连带责任担保			28 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2021/4/23	1,904	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2021/6/16	18,000	连带责任担保			12 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司		2021/6/19	90,000	连带责任担保			6 个月	否	否
南通市康民全预制构件有限公司		2021/3/31	5,000	连带责任担保			12 个月	否	否
南通中昱建材有限公司		2018/10/25	52,000	连带责任担保	商业抵押		36 个月	否	否
南通中昱建材有限公司		2021/1/19	18,000	连带责任担保			12 个月	否	否
南通中昱建材有限公司		2021/3/13	20,000	连带责任担保	商业抵押		24 个月	否	否
南通中昱建材有限公司（同时为子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司提供担保）		2021/5/29	50,000	连带责任担保	土地抵押		24 个月	否	否
中南城市建设发展（济宁）有限公司		2021/4/29	4,000	连带责任担保			12 个月	否	否
聊城市东昌府区中南建设发展有限公司		2019/11/23	63,600	连带责任担保			264 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司		2019/7/18	2,700	连带责任担保			36 个月	否	否
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司		2019/12/28	27,000	连带责任担保			144 个月	否	否
宁波中南投资有限公司		2019/12/21	182,000	连带责任担保			144 个月	否	否
兴化中南企业管理有限公司		2019/12/21	60,000	连带责任担保			120 个月	否	否
兴化中南企业管理有限公司		2020/3/19	2,900	连带责任担保			24 个月	否	否
兴化中南企业管理有限公司		2020/12/30	4,230	连带责任担保			24 个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

深州中南企业管理有限公司			2019/12/28	2,690	连带责任担保			175 个月	否	否
深州中南企业管理有限公司			2019/12/28	25,000	连带责任担保			175 个月	否	否
济宁中南医院管理有限公司			2020/3/19	42,627	连带责任担保			240 个月	否	否
荣成市中南建投发展有限公司			2020/3/19	80,000	连带责任担保			144 个月	否	否
日照市中南园区运营发展有限公司			2020/2/28	98,480	连带责任担保			120 个月	否	否
南充中南建设发展有限公司			2020/12/22	25,000	连带责任担保			24 个月	否	否
赣州兴中工程项目管理有限公司			2020/6/23	42,657	连带责任担保			180 个月	否	否
定州锦泰企业管理有限责任公司			2021/2/24	20,800	连带责任担保		是	192 个月	否	否
Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.			2019/7/13	52,988	连带责任担保			36 个月	否	否
Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.			2020/8/5	127,912	连带责任担保			12 个月	否	否
Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.			2021/4/9	159,890	连带责任担保			36 个月	否	否
Haimen Zhongnan Investment Development (International) Co., Ltd.			2021/6/10	95,934	连带责任担保			12 个月	否	否
新津城南花源置业有限公司			2020/6/10	45,990	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
江门嘉缘置业有限公司			2021/1/8	25,100	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
厦门钧浩房地产开发有限公司			2019/10/26	24,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
厦门钧浩房地产开发有限公司			2020/6/23	5,564	连带责任担保		是	-	否	否
泉州钧卓房地产开发有限公司			2020/8/21	39,500	连带责任担保		是	36 个月	否	否
贵州锦盛置业有限公司			2020/2/28	12,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
泰安中南投资置业有限公司			2019/4/18	7,000	连带责任担保			36 个月	否	否
临沂星悦房地产开发有限公司			2020/9/16	55,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否
淮安市盛悦置业有限公司			2021/5/13	30,090	连带责任担保			36 个月	否	否
淮南市兴南置业有限公司	2020/11/18	1,864,772 ^{注2}	2021/5/25	8,000	连带责任担保		是	12 个月	否	否
如皋港华置业有限公司			2021/6/10	0	连带责任担保	股权质押	是	18 个月	否	否
江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司			2019/12/10	9,500	连带责任担保			84 个月	否	否
南通嘉望置业有限公司			2021/4/29	30,000	连带责任担保		是	36 个月	否	否
南通海门中南新锦信房地产开发有限公司			2021/4/15	55,000	连带责任担保			15 个月	否	否
广西唐迪投资有限公司			2021/4/29	60,500	连带责任担保	股权质押/土地抵押		24 个月	否	否
台州盛耀置业有限公司			2020/12/9	35,000	连带责任担保	股权质押		18 个月	否	否
瑞安景畅置业有限公司			2021/4/15	100	连带责任担保			12 个月	否	否
余姚甲由申置业有限公司			2021/1/29	31,650	连带责任担保	股权质押	是	30 个月	否	否
中山锦泽置业有限公司			2021/5/25	40,000	连带责任担保	股权质押	是	36 个月	否	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

宁波锦实投资有限公司		2019/5/9	221,583	连带责任担保		164 个月	否	否
郑州经中工程管理有限公司		2021/1/27	27,891	连带责任担保	股权质押	180 个月	否	否
杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司		2020/7/10	32,000	连带责任担保		240 个月	否	否
三亚海绵城市投资建设有限公司		2020/2/20	57,350	连带责任担保		240 个月	否	否
三亚海绵城市投资建设有限公司		2019/12/28	8,875	连带责任担保		264 个月	否	否
滨海中南建设发展有限公司		2020/3/11	93,800	连带责任担保		204 个月	否	否
徐州中南建设发展有限公司		2020/2/28	90,900	连带责任担保		156 个月	否	否
洛阳中洛城市建设有限公司		2020/3/11	100,000	连带责任担保		180 个月	否	否
邯郸中南工程项目管理有限公司		2020/4/3	3,355	连带责任担保		180 个月	否	否
滕州共信建设发展有限公司		2020/2/29	50,000	连带责任担保		144 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				2,172,212
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			3,674,157	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				6,041,510
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			388,900	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				2,589,535
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			6,543,057	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				7,255,439
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例								253%
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)								0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)								5,963,522
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)								5,843,613
上述三项担保金额合计 (D+E+F)								7,255,439
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

注 1: 资产负债率超过 70% 的子公司可使用担保总额;

注 2: 资产负债率未超过 70% 的子公司可使用担保总额。

本公司作为被担保方

单位: 元

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
中南控股集团有限公司	本集团		2019/11/4	2022/11/3	否
中南控股集团有限公司	本集团	61,494.19	2020/12/24	2024/12/31	否
中南控股集团有限公司	本集团	100,738.25	2020/12/24	2024/12/31	否
中南控股集团有限公司	本集团	43,879.00	2020/12/24	2024/12/31	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

中南控股集团有限公司	本集团	101,769.00	2020/12/24	2024/12/31	否
中南控股集团有限公司	本集团	50,000.00	2021/2/5	2026/2/5	否
中南控股集团有限公司	本集团	19,040.00	2021/1/27	2023/1/26	否
中南控股集团有限公司	本集团	10,000.00	2021/3/26	2021/9/26	否
中南控股集团有限公司	本集团	10,000.00	2021/4/30	2024/4/30	否
中南控股集团有限公司	本集团	14,000.00	2020/2/28	2021/8/28	否
中南控股集团有限公司	本集团	4,000.00	2019/7/30	2021/7/29	否
中南控股集团有限公司	本集团	54,000.00	2020/7/1	2035/3/19	否
中南控股集团有限公司	本集团	78,000.00	2020/4/26	2040/4/15	否
中南控股集团有限公司	本集团	73,000.00	2018/12/4	2030/11/29	否
中南控股集团有限公司	本集团	350,000.00	2019/5/23	2032/6/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	32,000.00	2020/7/7	2040/7/6	否
中南控股集团有限公司	本集团	90,000.00	2020/7/1	2034/6/29	否
中南控股集团有限公司	本集团	49,000.00	2020-06-24	2022-01-19	否
中南控股集团有限公司	本集团	20,580.00	2020/7/13	2023/6/17	否
中南控股集团有限公司	本集团	188,370.00	2020/1/11	2024/12/10	否
中南控股集团有限公司	本集团	25,000.00	2020/5/19	2022/5/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	30,000.00	2020-04-30	2021-10-29	否
中南控股集团有限公司	本集团	10,000.00	2020/7/13	2021/7/13	否
中南控股集团有限公司	本集团	36,400.00	2020/8/14	2022/8/14	否
中南控股集团有限公司	本集团	46,000.00	2020/8/28	2021/12/27	否
中南控股集团有限公司	本集团	6,600.00	2020/9/26	2022/9/26	否
中南控股集团有限公司	本集团	26,850.00	2020/9/25	2021/6/22	否
中南控股集团有限公司	本集团	17,000.00	2020/11/6	2021/11/6	否
中南控股集团有限公司	本集团	12,000.00	2020/10/30	2021/10/30	否
中南控股集团有限公司	本集团	19,750.00	2020/12/18	2021/9/17	否
中南控股集团有限公司	本集团	15,000.00	2020/12/24	2021/12/25	否

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

中南控股集团有限公司	本集团	42,000.00	2021/1/21	2021/7/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	30,000.00	2021/1/13	2021/12/20	否
中南控股集团有限公司	本集团	14,000.00	2021/1/14	2022/1/15	否
中南控股集团有限公司	本集团	50,000.00	2021/3/23	2022/3/23	否
中南控股集团有限公司	本集团	25,000.00	2021/4/2	2022/4/2	否
中南控股集团有限公司	本集团	26,000.00	2021/3/30	2021/9/30	否
中南控股集团有限公司	本集团	12,000.00	2021/4/23	2021/7/23	否
中南控股集团有限公司	本集团	19,000.00	2021/5/7	2022/5/8	否

(5) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,896.51	2,345.92

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	阜南中南新路投资有限责任公司	169,020,275.74	507,060.83	141,165,961.40	423,497.88
应收账款	南通市华玺房地产有限公司	29,627,400.98	88,882.20	65,610,439.92	196,831.32
应收账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	3,284,404.19	9,853.21	28,503,813.95	85,511.44
应收账款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	3,923,153.19	11,769.46	26,657,040.89	79,971.12
应收账款	苏州中南中心投资建设有限公司	19,827,478.19	59,482.43	25,944,617.60	77,833.85
应收账款	佛山昱辰房地产开发有限公司	4,833,147.00	14,499.44	24,036,581.16	72,109.74
应收账款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	14,570,080.51	43,710.24	19,142,763.11	57,428.29
应收账款	江苏摩界体育文化传播有限公司	20,500,846.50	61,502.54	17,500,846.50	52,502.54
应收账款	诸暨璟铭房地产有限公司	14,565,742.96	43,697.23	14,565,742.96	43,697.23
应收账款	西安源恩置业有限公司	21,447,947.30	64,343.84	13,727,363.92	41,182.09
应收账款	淮安昱成房地产开发有限公司		0	13,044,905.54	39,134.72
应收账款	青岛中南锦程房地产有限公司	6,211,900.97	18,635.70	12,950,875.59	38,852.63
应收账款	南通锦拓置业有限公司		0	12,246,924.38	36,740.77
应收账款	淮安市锦熙置业有限公司		0	12,203,156.42	36,609.47
应收账款	南京市启洲房地产开发有限公司	14,418,773.89	43,256.32	11,052,481.72	33,157.45
应收账款	徐州锦熙房地产开发有限公司	6,594,988.21	19,784.96	10,488,479.68	31,465.44
应收账款	抚顺盛华邦房地产开发有限公司	2,924,911.74	8,774.74	10,416,923.00	31,250.77
应收账款	南宁景信置业有限公司	12,073,005.18	36,219.02	8,697,156.53	26,091.47
应收账款	南京车创智能科技有限公司		0	8,593,308.64	25,779.93
应收账款	南通市碧桂园城东置业有限公司		0	8,386,036.59	25,158.11
应收账款	江苏中南建设装饰有限公司	12,171,041.62	36,513.12	7,007,037.37	21,021.11
应收账款	苏州开平房地产开发有限公司	4,914,468.40	14,743.41	6,406,542.40	19,219.63
应收账款	嘉兴市嘉南置业有限公司	531,764.11	1,595.29	5,974,459.98	17,923.38
应收账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	5,425,665.67	16,277.00	5,851,040.62	17,553.12
应收账款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	1,818,116.89	5,454.35	5,791,045.88	17,373.14

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

应收账款	海门锦邦置业有限公司	4,920,657.75	14,761.97	5,137,137.39	15,411.41
应收账款	海门锦腾置业有限公司	35.09	0.11	4,748,056.14	14,244.17
应收账款	海门锦嘉置业有限公司	2,980,354.38	8,941.06	4,673,202.26	14,019.61
应收账款	绵阳中南金石置业有限公司		0	4,176,869.84	12,530.61
应收账款	商丘海玥置业有限公司		0	3,716,357.32	11,149.07
应收账款	东台锦腾置业有限公司		0	3,456,782.42	10,370.35
应收账款	杭州中璟邦达置业有限公司	2,748,475.26	8,245.43	3,432,323.63	10,296.97
应收账款	南通锦德置业有限公司	1,329,669.00	3,989.01	2,324,369.00	6,973.11
应收账款	上海锦启科技有限公司	2,180,660.50	6,541.98	2,180,660.50	6,541.98
应收账款	南通万鹏房地产有限公司	5,251,077.07	15,753.23	2,094,199.72	6,282.60
应收账款	邯郸市锦光房地产开发有限公司		0	2,088,616.48	6,265.85
应收账款	金华锦海置业有限公司	2,000,000.00	6,000.00	2,000,000.00	6,000.00
应收账款	上海绿地奉瑞置业有限公司		0	1,823,705.20	5,471.12
应收账款	海门市鼎熹置业有限公司		0	1,431,288.89	4,293.87
应收账款	商丘瑞海置业有限公司		0	1,132,000.00	3,396.00
应收账款	南通市华昌房地产有限公司	3,086,798.02	9,260.39	1,086,798.02	3,260.39
应收账款	南通中南高科产业园管理有限公司	3,111,519.99	9,334.56	928,444.39	2,785.33
应收账款	昆明中樾置业有限公司	4,108,011.91	12,324.04	927,890.56	2,783.67
应收账款	苏州天宸房地产开发有限公司	570,350.54	1,711.05	837,064.99	2,511.19
应收账款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	137,409.31	412.23	228,631.15	685.89
应收账款	德清锦叶置业有限公司	7,968,555.66	23,905.67		0
应收账款	济宁锦琴房地产开发有限公司	1,552,872.70	4,658.62		0
应收账款	南通港华置业有限公司	1,457,169.11	4,371.51		0
应收账款	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	5,667,200.00	17,001.60		0
应收账款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	1,474,558.98	4,423.68		0
应收账款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	4,824,522.13	14,473.57		0
应收账款	湘潭金石置业有限公司	16,925,974.79	50,777.92		0
应收账款	烟台锦辰房地产开发有限公司	2,592,350.00	7,777.05		0
应收账款	余姚荣恒置业有限公司	6,307,758.00	18,923.27		0
应收账款	余姚荣耀置业有限公司	3,861,971.00	11,585.91		0
应收账款	淄博中南锦晟产业园建设运营有限公司	538,994.14	1,616.98		
应收账款	南京车创智能科技有限公司	24,002,258.93	72,006.78		
应收账款	南通灵源电力设备有限公司	5,408,000.00	16,224.00		
应收账款	其他关联方零星应收账款	8,295,737.96	24,887.21	13,821,382.37	41,464.15

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

预付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	1,116,866,820.53		958,107,887.35	
预付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	37,567,532.90		45,792,798.90	
预付账款	南通飞宇电器设备有限公司	12,950,758.53		12,701,299.62	
预付账款	上海中南汉堃项目管理有限公司	6,798,130.00		6,798,130.00	
预付账款	海门中南物业管理有限公司			5,444,706.21	
预付账款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	2,868,357.82		2,741,317.82	
预付账款	江苏神宇集成房屋有限公司	1,515,306.39		1,515,306.39	
预付账款	江苏中南物业服务服务有限公司	28,337,152.85		803,458.54	
预付账款	江苏中南建设装饰有限公司	98,762,365.09		156,894.19	
预付账款	唐山中南国际旅游度假区物业服务有限责任公司	35,065.63			
预付账款	海南中南物业服务服务有限公司	1,059,174.25			
预付账款	南通市中南裕筑模板科技有限公司	1,092,846.00			
预付账款	南通中南商业发展有限公司	5,733,200.00			
预付账款	青岛中南物业管理有限公司	26,062,372.26			
预付账款	江苏中南金属装饰工程有限公司	813,501.17			
预付账款	江苏中南锦程工程咨询有限公司	405,270.85			
预付账款	其他关联方零星预付账款	2,503,589.94		1,974,860.64	
其他应收款	江苏东茂商业发展有限公司	1,663,911,527.84	4,991,734.58	1,684,857,733.00	5,054,573.20
其他应收款	南京锦安中垠房地产开发有限公司	1,009,409,508.82	3,028,228.53	1,041,479,508.82	3,124,438.53
其他应收款	南宁景信置业有限公司	164,120,000.00	492,360.00	806,347,762.55	2,419,043.29
其他应收款	海门锦融房地产开发有限公司		0	774,205,000.00	2,322,615.00
其他应收款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	724,535,361.75	2,173,606.09	711,722,896.82	2,135,168.69
其他应收款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	471,231,518.88	1,413,694.56	561,498,933.68	1,684,496.80
其他应收款	盐城市滨恒置业有限公司	276,828,127.04	830,484.38	483,596,234.55	1,450,788.70
其他应收款	深圳市宝昱投资有限公司	481,350,232.81	1,444,050.70	481,350,232.81	1,444,050.70
其他应收款	昆明中樾置业有限公司	414,135,000.00	1,242,405.00	462,063,937.00	1,386,191.81
其他应收款	温州景容置业有限公司		0	430,104,165.00	1,290,312.50
其他应收款	成都世纪中南房地产开发有限公司	412,006,703.97	1,236,020.11	412,006,703.97	1,236,020.11
其他应收款	南京市启洲房地产开发有限公司	235,184,585.11	705,553.76	411,390,000.00	1,234,170.00
其他应收款	湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	389,858,401.30	1,169,575.20	406,858,401.30	1,220,575.20
其他应收款	烟台沐源置业有限公司		0	397,641,647.49	1,192,924.94
其他应收款	儋州润捷房地产开发有限公司		0	391,103,334.78	1,173,310.00
其他应收款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	268,273,735.99	804,821.21	369,110,617.79	1,107,331.85

其他应收款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司		0	367,336,902.24	1,102,010.71
其他应收款	绍兴锦月置业有限公司	171,549,925.00	514,649.78	364,670,300.00	1,094,010.90
其他应收款	台州卓舜房地产开发有限公司		0	355,974,300.00	1,067,922.90
其他应收款	珠光集团椒江房地产有限公司		0	292,709,198.60	878,127.60
其他应收款	江苏圣杰商业发展有限公司	557,378,191.00	1,672,134.57	288,780,947.50	866,342.84
其他应收款	张家港锦裕置地有限公司		0	268,062,189.72	804,186.57
其他应收款	华晟地产开发（深圳）有限公司	250,000,000.00	750,000.00	250,000,000.00	750,000.00
其他应收款	太仓锦泰房地产开发有限公司	244,570,000.00	733,710.00	244,570,000.00	733,710.00
其他应收款	诸暨璟铭房地产有限公司		0	243,600,000.00	730,800.00
其他应收款	烟台鑫元房地产开发有限公司		0	238,029,270.00	714,087.81
其他应收款	沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	231,061,344.64	693,184.03	230,661,344.64	691,984.03
其他应收款	太仓锦业房地产开发有限公司		0	216,286,500.00	648,859.50
其他应收款	云南亿鸿房地产开发有限公司		0	214,032,232.00	642,096.70
其他应收款	福州庆南唐茂房地产开发有限公司		0	204,401,771.26	613,205.31
其他应收款	梅州中南昱晟房地产开发有限公司	200,000,000.00	600,000.00	200,000,000.00	600,000.00
其他应收款	宿州碧盈房地产开发有限公司		0	197,436,279.25	592,308.84
其他应收款	盐城港达房地产开发有限公司		0	191,967,416.38	575,902.25
其他应收款	台州卓鑫房地产开发有限公司		0	191,143,160.19	573,429.48
其他应收款	上海绿地奉瑞置业有限公司		0	180,617,735.29	541,853.21
其他应收款	余姚金捷房地产发展有限公司	196,054,482.50	588,163.45	176,720,814.80	530,162.44
其他应收款	佛山昱辰房地产开发有限公司	161,200,000.00	483,600.00	176,200,000.00	528,600.00
其他应收款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司		0	175,874,288.24	527,622.86
其他应收款	徐州祥恒置业有限公司	58,770,050.37	176,310.15	174,108,752.45	522,326.26
其他应收款	扬州颐诚置业有限公司		0	167,167,497.81	501,502.49
其他应收款	连云港华玺房地产有限公司	155,224,824.87	465,674.47	163,334,665.46	490,004.00
其他应收款	新疆天宇盛世房地产开发有限公司	18,788,395.31	56,365.19	156,679,296.21	470,037.89
其他应收款	诸暨瑞鲲房地产有限公司	373,562,532.21	1,120,687.60	155,562,532.21	466,687.60
其他应收款	杭州惠眼投资管理有限公司	136,075,000.00	408,225.00	136,075,000.00	408,225.00
其他应收款	南京中南融创置业有限公司	133,616,510.86	400,849.53	133,616,510.86	400,849.53
其他应收款	开封晖达中南置业有限公司		0	132,132,506.85	396,397.52
其他应收款	常熟市南碧房地产开发有限公司	50,897,000.00	152,691.00	129,488,748.50	388,466.25
其他应收款	江苏锦泽置业有限公司		0	126,990,000.00	380,970.00
其他应收款	深圳中洲涪达投资有限公司	104,257,098.42	312,771.30	121,585,883.33	364,757.65
其他应收款	绍兴锦嘉置业有限公司	10,338,686.15	31,016.06	117,395,788.81	352,187.37

其他应收款	淄博锦城房地产开发有限公司	106,372,208.74	319,116.63	104,364,800.00	313,094.40
其他应收款	杭州水胜鑫房地产开发有限公司	96,722,256.00	290,166.77	96,722,256.00	290,166.77
其他应收款	成都辰攀置业有限公司		0	94,883,444.72	284,650.33
其他应收款	济宁锦琴房地产开发有限公司	91,647,084.27	274,941.25	91,631,654.67	274,894.96
其他应收款	佛山雅旭房地产开发有限公司	85,265,014.72	255,795.04	85,476,548.11	256,429.64
其他应收款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	82,300,000.00	246,900.00	82,300,000.00	246,900.00
其他应收款	抚顺盛华邦房地产开发有限公司	68,778,625.63	206,335.88	79,556,294.44	238,668.88
其他应收款	沈阳金辰企业管理有限公司		0	77,782,513.14	233,347.54
其他应收款	重庆南唐府房地产开发有限公司（商业）	4,298,507.60	12,895.52	70,705,538.60	212,116.62
其他应收款	西安源恩置业有限公司	179,271,776.71	537,815.33	69,760,000.00	209,280.00
其他应收款	苏州开平房地产开发有限公司	69,100,000.00	207,300.00	69,286,208.00	207,858.62
其他应收款	许昌市昱恒房地产开发有限公司	2,030.00	6.09	65,373,244.75	196,119.73
其他应收款	广西润凯置业有限公司	144,798,905.39	434,396.72	60,676,816.00	182,030.45
其他应收款	金华锦海置业有限公司	60,331,000.00	180,993.00	60,343,474.00	181,030.42
其他应收款	惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	60,000,000.00	180,000.00	59,525,840.00	178,577.52
其他应收款	淮安世海房地产开发有限公司	59,500,000.00	178,500.00	59,500,000.00	178,500.00
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司		0	58,650,000.00	175,950.00
其他应收款	南通海沁置业有限公司	219,170,525.28	657,511.58	52,564,203.90	157,692.61
其他应收款	镇江恒润房地产开发有限公司	52,152,983.00	156,458.95	52,152,983.00	156,458.95
其他应收款	丽水缙溪置业有限公司	49,150,500.00	147,451.50	49,150,500.00	147,451.50
其他应收款	嘉兴荣坤置业有限公司	747,267.88	2,241.80	48,303,823.65	144,911.47
其他应收款	如东港瑞置业有限公司		0	47,493,314.15	142,479.94
其他应收款	诸暨璟润置业有限责任公司		0	45,002,811.00	135,008.43
其他应收款	南通锦力置业有限公司	8,052,043.14	24,156.13	44,792,043.14	134,376.13
其他应收款	天津骏友房地产信息咨询有限公司	44,612,704.97	133,838.11	44,612,704.97	133,838.11
其他应收款	杭州锦弘企业管理咨询有限公司		0	42,860,073.04	128,580.22
其他应收款	平嘉（深圳）投资有限公司	36,000,000.00	108,000.00	41,144,000.00	123,432.00
其他应收款	杭州嘉正置业有限公司	25,505,666.00	76,517.00	40,505,666.00	121,517.00
其他应收款	海宁鸿翔锦元置业有限公司		0	40,477,200.00	121,431.60
其他应收款	杭州圆盛企业管理有限责任公司	39,865,500.00	119,596.50	39,865,500.00	119,596.50
其他应收款	余姚力铂置业有限公司	5,702,081.15	17,106.24	38,778,681.15	116,336.04
其他应收款	平熙（深圳）投资有限公司	36,000,000.00	108,000.00	37,967,000.00	113,901.00
其他应收款	昆山蓝溪房产开发有限公司		0	37,073,280.00	111,219.84
其他应收款	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司		0	30,656,471.00	91,969.41

其他应收款	上海爵叙置业有限公司	29,577,997.78	88,733.99	29,577,997.78	88,733.99
其他应收款	上海南尚置业有限公司		0	26,214,971.39	78,644.91
其他应收款	中南（深圳）房地产开发有限公司	1,216,916.14	3,650.75	25,792,545.91	77,377.64
其他应收款	邹城市锦尚置业有限公司	17,800,000.00	53,400.00	24,810,699.98	74,432.10
其他应收款	无锡唐美房地产有限公司		0	22,791,341.10	68,374.02
其他应收款	徐州颐宁置业有限公司	29,590,030.43	88,770.09	22,014,155.35	66,042.47
其他应收款	德清锦叶置业有限公司		0	19,834,145.58	59,502.44
其他应收款	郑州锦冠博澳房地产开发有限公司		0	16,474,452.77	49,423.36
其他应收款	威海市星樾房地产开发有限公司		0	14,836,500.00	44,509.50
其他应收款	淮南嘉华房地产开发有限公司	28,011,344.74	84,034.03	14,011,344.74	42,034.03
其他应收款	重庆西联锦房地产开发有限公司		0	13,193,846.80	39,581.54
其他应收款	惠州市平熙投资咨询有限公司		0	12,662,688.00	37,988.06
其他应收款	镇江颐润中南置业公司	2,385,356.56	7,156.07	12,385,356.56	37,156.07
其他应收款	宁波盛朗房地产开发有限公司		0	10,401,880.00	31,205.64
其他应收款	台州唐顺置业有限公司		0	10,200,000.00	30,600.00
其他应收款	宿迁中南新世界房地产开发有限公司		0	10,102,379.10	30,307.14
其他应收款	南通建秀咨询管理有限公司	10,000,000.00	30,000.00	10,000,000.00	30,000.00
其他应收款	嘉兴市嘉南置业有限公司	116,500,000.00	349,500.00	6,649,209.34	19,947.63
其他应收款	邳州锦道房地产开发有限公司		0	1,799,222.50	5,397.67
其他应收款	淮安市锦熙置业有限公司	800,000.00	2,400.00	800,000.00	2,400.00
其他应收款	嘉兴蓝城开发建设有限公司	389,050.95	1,167.15	483,894.70	1,451.68
其他应收款	江苏中南物业服务有限公司	47,509,521.25	142,528.56	420,490.09	1,261.47
其他应收款	南通卓煜房地产开发有限公司	38,545,468.20	115,636.40	320,000.00	960
其他应收款	海门锦腾置业有限公司	259,609.89	778.83	299,609.89	898.83
其他应收款	如皋锦瑞置业有限公司	7,792.50	23.38	202,372.50	607.12
其他应收款	南通欣和置业有限公司		0	200,000.00	600
其他应收款	淮安昱成房地产开发有限公司	200,000.00	600	200,000.00	600
其他应收款	海宁鸿翔锦昱置业有限公司	3,780.00	11.34	123,439.10	370.32
其他应收款	南通市腾龙置业有限公司	102,004.00	306.01	102,004.00	306.01
其他应收款	海门市海康置业有限公司		0	100,000.00	300
其他应收款	如东港达置业有限公司	5,938.40	17.82	45,938.40	137.82
其他应收款	南通君之地置业有限公司	1,342.50	4.03	44,979.60	134.94
其他应收款	湖州锦驭置业有限公司		0	20,000.00	60
其他应收款	邳州珍宝岛房地产有限公司	7,680.00	23.04	7,680.00	23.04

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

其他应收款	海门市海诚置业有限公司	2,230.00	6.69	2,230.00	6.69
其他应收款	南通华璞置业有限公司	1,317.00	3.95	1,317.00	3.95
其他应收款	丽水市锦侨置业有限公司	10,000,000.00	30,000.00		0
其他应收款	常熟峰达房地产开发有限公司	40,059,800.00	120,179.40		0
其他应收款	成都平大机械有限公司	69,879,369.26	209,638.11		0
其他应收款	阜南中南新路投资有限责任公司	45,320,000.00	135,960.00		0
其他应收款	甘肃秦地置业有限公司	300,000,000.00	900,000.00		0
其他应收款	江苏太云生态农业发展有限公司	40,000,000.00	120,000.00		0
其他应收款	江苏通垚置业有限公司	136,709,122.50	410,127.37		0
其他应收款	南充嘉梁置业有限公司	16,921,997.25	50,765.99		0
其他应收款	南充敬恒房地产开发有限公司	18,512,874.00	55,538.62		0
其他应收款	南通懿博企业管理中心（有限公司）	300,000,000.00	900,000.00		0
其他应收款	宁波市鄞州尚翔企业管理咨询有限公司	427,516,943.50	1,282,550.83		0
其他应收款	青岛中南锦琴房地产开发合伙企业（有限合伙）	15,388,987.00	46,166.96		0
其他应收款	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	239,795,200.00	719,385.60		0
其他应收款	上海锦角企业咨询管理有限公司	47,800,000.00	143,400.00		0
其他应收款	深圳市金中盛投资有限公司	27,648,672.29	82,946.02		0
其他应收款	苏州东轩商业发展有限公司	50,140,970.60	150,422.91		0
其他应收款	温州兆瓯房地产有限公司	561,595,992.00	1,684,787.98		0
其他应收款	芜湖荣众房地产开发有限公司	136,092,000.00	408,276.00		0
其他应收款	西安莱兴置业有限公司	225,896,835.00	677,690.51		0
其他应收款	新昌县友邦置业有限公司	17,552,000.00	52,656.00		0
其他应收款	张家港弘甲房地产开发有限公司	14,602,000.00	43,806.00		0
其他应收款	张家港锦昌企业管理有限公司	215,346,025.73	646,038.08		0
其他应收款	重庆南唐府房地产开发有限公司	228,858,387.07	686,575.16		0
其他应收款	青岛中南物业管理有限公司	10,138,926.83	30,416.78		
其他应收款	唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	4,932,760.05	14,798.28		
其他应收款	其他关联方零星其他应收款	57,338,769.39	172,016.31	117,308,373.03	351,925.12
合同资产	商丘海玥置业有限公司	130,871,003.68	392,613.01	156,023,705.70	468,071.12
合同资产	商丘瑞海置业有限公司	145,960,919.58	437,882.76	146,869,208.97	440,607.63
合同资产	苏州中南中心投资建设建设有限公司	325,255,686.56	975,767.06	101,269,080.21	303,807.24
合同资产	北京城建中南土木工程集团有限公司	85,532,621.22	256,597.86	73,952,926.85	221,858.78
合同资产	佛山市高明区锦实置业有限公司	34,426,814.72	103,280.44	67,546,580.12	202,639.74

合同资产	昆明中樾置业有限公司	51,034,084.96	153,102.25	66,359,506.33	199,078.52
合同资产	淮安昱成房地产开发有限公司	72,320,127.83	216,960.38	65,186,483.64	195,559.45
合同资产	嘉兴市嘉南置业有限公司	14,926,476.65	44,779.43	61,414,858.03	184,244.57
合同资产	南通锦拓置业有限公司	38,002,540.71	114,007.62	56,154,943.91	168,464.83
合同资产	湘潭金石置业有限公司	42,701,829.56	128,105.49	52,205,410.18	156,616.23
合同资产	南通市碧桂园城东置业有限公司	48,626,877.84	145,880.63	51,635,313.72	154,905.94
合同资产	徐州锦熙房地产开发有限公司	54,495,677.07	163,487.03	41,209,922.98	123,629.77
合同资产	常熟冠城宏翔房地产有限公司	27,896,391.80	83,689.18	40,035,641.46	120,106.92
合同资产	南通市华玺房地产有限公司	39,638,423.18	118,915.27	39,638,423.18	118,915.27
合同资产	杭州中璟邦达置业有限公司	7,804,457.37	23,413.37	38,907,879.08	116,723.64
合同资产	南京锦凡置业有限公司	21,540,035.74	64,620.11	37,200,354.05	111,601.06
合同资产	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	38,151,682.82	114,455.05	36,718,870.97	110,156.61
合同资产	苏州开平房地产开发有限公司	37,656,249.65	112,968.75	35,985,370.36	107,956.11
合同资产	南通荣石车创汽车科技有限公司	46,893,110.80	140,679.33	33,436,804.06	100,310.41
合同资产	淮安市锦熙置业有限公司	54,236,299.75	162,708.90	31,544,790.63	94,634.37
合同资产	东台锦腾置业有限公司	48,669,802.57	146,009.41	31,385,035.11	94,155.11
合同资产	绵阳中南金石置业有限公司	28,190,829.80	84,572.49	31,027,640.24	93,082.92
合同资产	海门市鼎熹置业有限公司	27,564,995.78	82,694.99	29,454,260.16	88,362.78
合同资产	海门锦邦置业有限公司	15,776,894.43	47,330.68	27,604,654.10	82,813.96
合同资产	海门锦腾置业有限公司	32,753,178.64	98,259.54	22,477,183.87	67,431.55
合同资产	南京车创智能科技有限公司		0	22,085,983.96	66,257.95
合同资产	抚顺盛华邦房地产开发有限公司	17,406,024.22	52,218.07	20,784,307.34	62,352.92
合同资产	南宁景信置业有限公司		0	20,084,318.52	60,252.96
合同资产	佛山昱辰房地产开发有限公司	28,094,430.78	84,283.29	18,554,390.80	55,663.17
合同资产	肇庆市端州区泓石置业有限公司	15,924,257.88	47,772.77	17,769,266.90	53,307.80
合同资产	青岛中南锦程房地产有限公司	12,491,189.61	37,473.57	12,110,354.64	36,331.06
合同资产	常熟航石企业管理有限公司	13,503,074.75	40,509.22	12,024,937.08	36,074.81
合同资产	上海锦启科技有限公司	13,006,890.78	39,020.67	11,733,588.10	35,200.76
合同资产	海门锦嘉置业有限公司	10,268,614.22	30,805.84	11,002,278.49	33,006.84
合同资产	中南控股集团有限公司	1,031.65	3.09	8,759,449.24	26,278.35
合同资产	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	37,023,408.55	111,070.23	7,708,527.48	23,125.58
合同资产	南京市启洲房地产开发有限公司	22,061,768.48	66,185.31	6,111,779.98	18,335.34
合同资产	德清锦叶置业有限公司		0	4,252,961.41	12,758.88
合同资产	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	1,379,736.82	4,139.21	3,394,062.46	10,182.19

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

合同资产	南通卓煜房地产开发有限公司	5,018,572.19	15,055.72	3,355,590.14	10,066.77
合同资产	杭州中南高科产业园管理有限公司	1,015,090.00	3,045.27		0
合同资产	江苏海门中南新农村建设发展有限公司	69,068,401.99	207,205.21		0
合同资产	江苏中南建设装饰有限公司	1,297,378.19	3,892.13		0
合同资产	金丰环球装饰工程(天津)有限公司	2,531,383.48	7,594.15		0
合同资产	南通中南商业发展有限公司	2,464,155.48	7,392.47		0
合同资产	宁海中南高科实业有限公司	1,683,078.22	5,049.23		0
合同资产	上海中南汉堃项目管理有限公司	0	0		0
合同资产	苏州天宸房地产开发有限公司	1,399,506.57	4,198.52		0
合同资产	西安源恩置业有限公司	23,500,000.00	70,500.00		0
合同资产	徐州梁恒置业有限公司	21,893,774.69	65,681.32		0
合同资产	永清县锦富科技发展有限公司	16,580,157.96	49,740.47		0
合同资产	重庆南唐府房地产开发有限公司	3,476,171.92	10,428.52		0
合同资产	惠州市荣实投资有限公司	6,698,128.40	20,094.39		
合同资产	三河锦石科技发展有限公司	15,821,381.92	47,464.15		
合同资产	河北锦铭房地产开发有限公司	10,072,885.88	30,218.66		
合同资产	南京车创智能科技有限公司	8,217,060.38	24,651.18		
合同资产	其他关联方零星合同资产	1,761,603.09	5,284.81	10,235,012.37	30,705.04
应收账款	阜南中南新路投资有限责任公司	169,020,275.74	507,060.83	141,165,961.40	423,497.88
应收账款	南通市华玺房地产有限公司	29,627,400.98	88,882.20	65,610,439.92	196,831.32
应收账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	3,284,404.19	9,853.21	28,503,813.95	85,511.44
应收账款	武汉中南锦悦房地产开发有限公司	3,923,153.19	11,769.46	26,657,040.89	79,971.12
应收账款	苏州中南中心投资建设有限公司	19,827,478.19	59,482.43	25,944,617.60	77,833.85
应收账款	佛山昱辰房地产开发有限公司	4,833,147.00	14,499.44	24,036,581.16	72,109.74
应收账款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	14,570,080.51	43,710.24	19,142,763.11	57,428.29
应收账款	江苏摩界体育文化传播有限公司	20,500,846.50	61,502.54	17,500,846.50	52,502.54
应收账款	诸暨璟铭房地产有限公司	14,565,742.96	43,697.23	14,565,742.96	43,697.23
应收账款	西安源恩置业有限公司	21,447,947.30	64,343.84	13,727,363.92	41,182.09
应收账款	淮安昱成房地产开发有限公司		0	13,044,905.54	39,134.72
应收账款	青岛中南锦程房地产有限公司	6,211,900.97	18,635.70	12,950,875.59	38,852.63
应收账款	南通锦拓置业有限公司		0	12,246,924.38	36,740.77
应收账款	淮安市锦熙置业有限公司		0	12,203,156.42	36,609.47
应收账款	南京市启洲房地产开发有限公司	14,418,773.89	43,256.32	11,052,481.72	33,157.45
应收账款	徐州锦熙房地产开发有限公司	6,594,988.21	19,784.96	10,488,479.68	31,465.44

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

应收账款	抚顺盛华邦房地产开发有限公司	2,924,911.74	8,774.74	10,416,923.00	31,250.77
应收账款	南宁景信置业有限公司	12,073,005.18	36,219.02	8,697,156.53	26,091.47
应收账款	南京车创智能科技有限公司		0	8,593,308.64	25,779.93
应收账款	南通市碧桂园城东置业有限公司		0	8,386,036.59	25,158.11
应收账款	江苏中南建筑装饰有限公司	12,171,041.62	36,513.12	7,007,037.37	21,021.11
应收账款	苏州开平房地产开发有限公司	4,914,468.40	14,743.41	6,406,542.40	19,219.63
应收账款	嘉兴市嘉南置业有限公司	531,764.11	1,595.29	5,974,459.98	17,923.38
应收账款	金丰环球装饰工程(天津)有限公司	5,425,665.67	16,277.00	5,851,040.62	17,553.12
应收账款	常熟冠城宏翔房地产有限公司	1,818,116.89	5,454.35	5,791,045.88	17,373.14
应收账款	海门锦邦置业有限公司	4,920,657.75	14,761.97	5,137,137.39	15,411.41
应收账款	海门锦腾置业有限公司	35.09	0.11	4,748,056.14	14,244.17
应收账款	海门锦嘉置业有限公司	2,980,354.38	8,941.06	4,673,202.26	14,019.61
应收账款	绵阳中南金石置业有限公司		0	4,176,869.84	12,530.61
应收账款	商丘海玥置业有限公司		0	3,716,357.32	11,149.07
应收账款	东台锦腾置业有限公司		0	3,456,782.42	10,370.35
应收账款	杭州中璟邦达置业有限公司	2,748,475.26	8,245.43	3,432,323.63	10,296.97
应收账款	南通锦德置业有限公司	1,329,669.00	3,989.01	2,324,369.00	6,973.11
应收账款	上海锦启科技有限公司	2,180,660.50	6,541.98	2,180,660.50	6,541.98
应收账款	南通万鹏房地产有限公司	5,251,077.07	15,753.23	2,094,199.72	6,282.60
应收账款	邯郸市锦光房地产开发有限公司		0	2,088,616.48	6,265.85
应收账款	金华锦海置业有限公司	2,000,000.00	6,000.00	2,000,000.00	6,000.00
应收账款	上海绿地奉瑞置业有限公司		0	1,823,705.20	5,471.12
应收账款	海门市鼎盛置业有限公司		0	1,431,288.89	4,293.87
应收账款	商丘瑞海置业有限公司		0	1,132,000.00	3,396.00
应收账款	南通市华昌房地产有限公司	3,086,798.02	9,260.39	1,086,798.02	3,260.39
应收账款	南通中南高科产业园管理有限公司	3,111,519.99	9,334.56	928,444.39	2,785.33
应收账款	昆明中樾置业有限公司	4,108,011.91	12,324.04	927,890.56	2,783.67
应收账款	苏州天宸房地产开发有限公司	570,350.54	1,711.05	837,064.99	2,511.19
应收账款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	137,409.31	412.23	228,631.15	685.89
应收账款	德清锦叶置业有限公司	7,968,555.66	23,905.67		0
应收账款	济宁锦琴房地产开发有限公司	1,552,872.70	4,658.62		0
应收账款	南通港华置业有限公司	1,457,169.11	4,371.51		0
应收账款	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	5,667,200.00	17,001.60		0
应收账款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	1,474,558.98	4,423.68		0

应收账款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	4,824,522.13	14,473.57		0
------	------------------	--------------	-----------	--	---

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	江苏中南建设装饰有限公司	175,724,965.36	434,588,395.11
应付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	477,033,355.33	350,162,647.26
应付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	29,578,853.84	150,792,385.81
应付账款	江苏中南物业服务有限公司	76,255,816.17	105,055,148.15
应付账款	南通飞宇电器设备有限公司	39,741,758.27	64,017,614.26
应付账款	机施公司泰兴项目部		39,950,528.26
应付账款	江苏环宇建筑设备制造有限公司	17,768,863.10	27,469,077.39
应付账款	青岛中南物业管理有限公司	4,701,261.76	26,039,527.84
应付账款	南通市中南裕筑模板科技有限公司	24,715,614.28	20,465,838.42
应付账款	江苏中南模板科技有限公司	2,670,362.88	13,399,367.28
应付账款	中南控股集团有限公司	12,297,615.05	13,002,253.20
应付账款	江苏中南金属装饰工程有限公司	9,818,024.68	11,916,722.63
应付账款	南通中南商业发展有限公司	3,579,301.92	9,503,615.38
应付账款	江苏神宇集成房屋有限公司	8,750,598.71	9,093,815.79
应付账款	海南中南物业服务有限公司	1,613,088.90	9,083,477.92
应付账款	江苏中南锦程工程咨询有限公司	1,704,564.08	8,477,902.56
应付账款	机施公司金乡项目部		5,416,497.32
应付账款	智链万源（北京）数字科技有限公司		5,120,000.00
应付账款	南通中南工业投资有限责任公司	5,020,940.04	5,020,940.04
应付账款	唐山中南国际旅游度假区物业服务有限责任公司	2,853,846.91	4,769,681.27
应付账款	上海析越建筑设计咨询有限公司		4,050,831.24
应付账款	上海吾庐建设工程咨询有限公司	836,924.65	2,669,396.66
应付账款	江苏中南金属制品科技有限公司	642,388.77	2,461,851.05
应付账款	上海锦启科技有限公司	914,408.99	1,036,787.77
应付账款	北京城建中南市政工程有限公司		352,971.98
应付账款	江苏摩界体育文化传播有限公司	9,098,925.00	
应付账款	南通中南文体产业有限公司	1,168,500.25	
应付账款	中南城建（北京）机械施工有限公司	44,107,604.60	
应付账款	其他关联方零星应付账款	1,407,543.30	3,603,259.71
其他应付款	海门锦邦置业有限公司	1,110,580,328.94	1,340,687,680.39
其他应付款	南宁景信置业有限公司	469,003,300.00	1,151,027,624.75
其他应付款	海门市海诚置业有限公司	17,650,904.56	1,040,000,000.00
其他应付款	苏州昌尊置业有限公司	798,957,703.18	852,957,703.18
其他应付款	云南嘉卓房地产开发有限公司	783,002,179.81	817,516,171.77
其他应付款	昆明中樾置业有限公司	812,963,607.66	812,963,607.66
其他应付款	南通锦慧置业有限公司	689,059,785.44	675,856,929.64
其他应付款	南通锦德置业有限公司	629,099,630.78	618,761,398.85
其他应付款	苏州开平房地产开发有限公司		554,774,309.24

其他应付款	烟台锦辰房地产开发有限公司	440,883,202.05	502,951,363.70
其他应付款	海门锦融房地产开发有限公司	114,432,982.04	467,532,350.00
其他应付款	太仓彤光房地产开发有限公司	316,827,297.66	465,930,669.72
其他应付款	商丘老街坊置业有限公司	502,901,726.68	452,727,500.00
其他应付款	徐州锦熙房地产开发有限公司	254,210,604.00	430,487,254.95
其他应付款	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司		413,240,011.20
其他应付款	西安源恩置业有限公司	910,411,776.71	402,610,076.71
其他应付款	宁波世茂悦盈置业有限公司	325,571,997.00	395,618,443.00
其他应付款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	55,278,709.15	382,898,207.31
其他应付款	常熟中置房地产有限公司		347,758,250.00
其他应付款	南京市启洲房地产开发有限公司	345,413,708.24	345,450,000.00
其他应付款	台州卓舜房地产开发有限公司	72,106,839.81	331,287,000.00
其他应付款	德清裕锦房地产开发有限公司	266,636,274.51	328,636,274.51
其他应付款	南通市腾龙置业有限公司		327,432,463.28
其他应付款	沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	2,455,049.40	294,742,584.47
其他应付款	海门锦腾置业有限公司	243,750,000.00	255,565,035.82
其他应付款	成都世纪中南房地产开发有限公司	222,634,992.06	252,904,788.50
其他应付款	潍坊市中南锦城房地产开发有限公司	174,806,832.65	247,414,071.52
其他应付款	南通锦恒置业有限公司	181,169,933.77	238,111,355.40
其他应付款	南通弘晏房地产有限公司		235,225,005.93
其他应付款	太仓锦泰房地产开发有限公司		221,050,000.00
其他应付款	徐州锦川房地产开发有限公司	215,509,245.00	215,509,245.00
其他应付款	徐州鑫众房地产开发有限公司		206,096,580.00
其他应付款	抚顺盛华邦房地产开发有限公司	202,349,222.07	204,015,922.07
其他应付款	南通港华置业有限公司	167,401,376.49	194,270,373.48
其他应付款	海门市海康置业有限公司	1,220.00	190,686,184.18
其他应付款	南通市碧桂园城东置业有限公司		186,970,239.10
其他应付款	张家港智茂置业有限公司	183,600,000.00	183,600,000.00
其他应付款	珠光集团椒江房地产有限公司		175,200,000.00
其他应付款	镇江颐润中南置业公司	134,640,084.41	173,030,084.41
其他应付款	台州卓鑫房地产开发有限公司		166,050,000.00
其他应付款	徐州骏茂房地产开发有限公司	161,387,419.67	161,387,419.67
其他应付款	淮安亿鸿房地产开发有限公司	31,297.10	160,991,015.99
其他应付款	南通华璞置业有限公司	521,117,791.90	158,296,686.29
其他应付款	深圳市金中盛投资有限公司		158,182,077.70
其他应付款	温州景容置业有限公司	28,673,509.73	158,100,000.00
其他应付款	济宁锦琴房地产开发有限公司	153,153,703.25	153,000,000.00
其他应付款	宿州碧盈房地产开发有限公司		152,284,617.41
其他应付款	淄博锦城房地产开发有限公司	48,182,350.93	151,869,101.25
其他应付款	威海市星樾房地产开发有限公司	226,152,427.32	149,789,298.40
其他应付款	上海励治房地产开发有限公司		146,100,000.00
其他应付款	邯郸市锦光房地产开发有限公司	133,599,102.54	141,079,093.57
其他应付款	海门锦嘉置业有限公司	37,632,511.96	139,053,807.48

其他应付款	开封晖达中南置业有限公司	15,302,444.44	137,429,016.69
其他应付款	余姚锦好置业有限公司	148,227,133.81	135,267,033.81
其他应付款	云南嘉逊房地产开发有限公司		131,886,259.85
其他应付款	常熟中南香缇苑房地产有限公司	8,620,117.90	124,644,007.90
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	107,675,496.95	117,075,528.74
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	116,550,000.00	116,550,000.00
其他应付款	郑州锦冠博澳房地产开发有限公司	95,551,956.83	112,026,409.60
其他应付款	商丘瑞海置业有限公司	841.50	110,000,000.00
其他应付款	南通市碧桂园新区置业有限公司		109,456,900.00
其他应付款	诸暨璟汇房地产有限公司	97,829,611.96	107,866,117.97
其他应付款	南通市华昌房地产有限公司	93,040,000.00	106,640,000.00
其他应付款	杭州腾扬企业管理有限公司	5,358,717.86	105,725,000.00
其他应付款	济宁中南英特力置业有限公司	49,710,697.44	99,703,416.44
其他应付款	南通欣和置业有限公司	161,560,000.00	94,760,000.00
其他应付款	南通锦拓置业有限公司	94,353,169.37	92,162,917.37
其他应付款	重庆南唐府房地产开发有限公司	5,580,576.65	87,309,957.51
其他应付款	淮安世海房地产开发有限公司	84,063,793.66	84,063,793.66
其他应付款	南通暄玺房地产有限公司	80,219,069.67	83,859,558.44
其他应付款	如皋锦瑞置业有限公司	1,157.50	83,715,768.90
其他应付款	北京城建中南土木工程集团有限公司	127,307,751.10	81,714,934.05
其他应付款	慈溪星坤置业有限公司	90,428,258.25	80,528,258.25
其他应付款	杭州惠眼投资管理有限公司	92,300,528.67	75,300,528.67
其他应付款	太仓锦业房地产开发有限公司	74,700,000.00	74,700,000.00
其他应付款	太仓中南雅苑房地产开发有限公司	109,388,211.00	74,388,211.00
其他应付款	南通市通州区双恒置业有限公司	73,248,000.00	73,248,000.00
其他应付款	淮安市锦熙置业有限公司	134,200,000.00	71,500,000.00
其他应付款	杭州圆盛企业管理有限责任公司	70,748,694.96	70,748,694.96
其他应付款	南通万鹏房地产有限公司	70,136,374.73	70,136,374.73
其他应付款	沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司	149,490,000.00	69,490,000.00
其他应付款	宁波奉化源都企业管理有限公司	74,954,715.02	68,354,715.02
其他应付款	宁波永姚置业有限公司	84,549,154.63	66,549,154.63
其他应付款	徐州颐居置业有限公司	80,000,000.00	65,000,000.00
其他应付款	湖州锦驭置业有限公司	162,600,000.00	60,020,000.00
其他应付款	南通中南商业发展有限公司	19,931,060.19	60,014,381.58
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	72,350,000.00	58,950,000.00
其他应付款	宁波光凯房地产开发有限公司	82,700,000.00	58,700,000.00
其他应付款	余姚荣恒置业有限公司	31,413,900.00	58,065,000.00
其他应付款	成都均泽房地产开发有限公司	144,406,867.13	55,071,165.32
其他应付款	海门中南国际置业顾问有限公司	55,008,592.73	55,008,592.73
其他应付款	上海莘齐实业有限公司	53,767,800.00	53,767,800.00
其他应付款	常熟市碧桂园房地产开发有限公司	53,300,000.00	53,300,000.00
其他应付款	佛山昱辰房地产开发有限公司	52,278,277.71	52,325,600.18
其他应付款	诸暨璟铭房地产有限公司	54,063,983.98	52,052,405.78

其他应付款	平度市中南锦宸房地产有限公司	51,047,828.53	51,047,828.53
其他应付款	嘉兴卓达房地产开发有限公司	113,912,318.26	49,912,318.26
其他应付款	滨州市碧桂园房地产开发有限公司	58,230,000.00	47,730,000.00
其他应付款	上海中南汉堃项目管理有限公司	58,532,432.73	46,456,221.73
其他应付款	淮安昱成房地产开发有限公司	48,798,836.16	46,238,836.16
其他应付款	镇江虹孚置业有限公司	71,125,000.00	46,125,000.00
其他应付款	沈阳金科骏达房地产开发有限公司	45,864,000.00	45,864,000.00
其他应付款	诸暨璟石置业有限公司	44,046,923.45	45,770,971.71
其他应付款	定州锦泰企业管理有限责任公司		45,000,000.00
其他应付款	宿迁中南新世界房地产开发有限公司	60,355,433.37	43,355,433.37
其他应付款	张家港全塘置业有限公司	43,037,600.10	43,037,600.10
其他应付款	南通华越置业有限公司	19,990,700.34	41,380,700.34
其他应付款	江苏中南物业服务有限公司	54,072,837.39	40,426,051.05
其他应付款	如东港达置业有限公司	74,833,166.67	38,565,056.67
其他应付款	太仓市敏骏房地产开发有限公司		36,538,500.00
其他应付款	宁波合迪投资管理有限公司	35,974,396.00	35,974,396.00
其他应付款	余姚荣耀置业有限公司	27,440,000.00	34,300,000.00
其他应付款	南通市锦洲置业有限公司	18,690,160.37	33,610,160.37
其他应付款	儋州润捷房地产开发有限公司	32,750,391.00	32,750,000.00
其他应付款	南通君之地置业有限公司	235,480,381.07	32,385,431.25
其他应付款	慈溪合翔置业有限公司	32,106,500.00	32,106,500.00
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	32,033,587.23	32,033,587.23
其他应付款	嘉兴市嘉南置业有限公司	31,555,479.77	31,555,479.77
其他应付款	太仓辉盛房地产开发有限公司	45,055,000.00	30,530,000.00
其他应付款	余姚中珉置业有限公司	30,293,543.12	30,293,543.12
其他应付款	邳州珍宝岛房地产有限公司	55,000,000.00	29,840,342.50
其他应付款	南通锦跃置业有限公司	39,868,339.84	29,531,639.84
其他应付款	常熟市共筑房地产有限公司	29,136,362.86	27,886,362.86
其他应付款	南通锦隆置业有限公司	31,476,393.52	27,476,393.52
其他应付款	安宁中南云璟房地产开发有限公司	25,617,900.00	25,617,900.00
其他应付款	江苏中南建筑装饰有限公司	13,753,864.85	25,002,642.72
其他应付款	台州璟仑置业有限公司	30,000,000.00	25,000,000.00
其他应付款	宁波杭州湾新区海阁置业有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应付款	南京锦安中垠房地产开发有限公司		24,579,007.00
其他应付款	天津新友置业有限公司	24,420,000.00	24,420,000.00
其他应付款	海宁鸿翔锦昱置业有限公司	101,137,560.67	24,084,419.77
其他应付款	海门市鼎熹置业有限公司	19,867,716.05	23,750,001.00
其他应付款	惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司	23,543,958.70	23,543,958.70
其他应付款	徐州颐宁置业有限公司	162,930,208.33	22,930,208.33
其他应付款	重庆首铭房地产开发有限公司	22,022,623.15	21,923,915.62
其他应付款	威海德发房地产开发有限公司	45,881,588.30	21,817,664.70
其他应付款	慈溪市崇桂房地产开发有限公司	19,020,638.71	20,187,138.71
其他应付款	苏州天宸房地产开发有限公司	18,600,000.00	18,600,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

其他应付款	中南控股集团有限公司	457,944,512.58	18,482,986.05
其他应付款	张家港当代青禾置业有限公司	26,875,986.00	16,875,986.00
其他应付款	慈溪市金桂置业有限公司	24,800,000.00	16,800,000.00
其他应付款	南京中南融创置业有限公司	16,492,883.70	16,492,883.70
其他应付款	深圳中南锦城投资有限公司	17,072,560.66	15,375,000.00
其他应付款	慈溪恒坤置业有限公司	24,331,894.50	15,331,894.50
其他应付款	淮安市和锦置业有限公司	84,690,384.78	14,990,384.78
其他应付款	青岛中梁宏置业有限公司	23,418,957.52	14,282,085.52
其他应付款	梅州中南昱晟房地产开发有限公司	65,675,276.54	12,000,000.00
其他应付款	海宁鸿翔锦元置业有限公司	55,116,425.00	10,150,000.00
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司	27,340,510.00	10,040,510.00
其他应付款	南通市华玺房地产有限公司	6,667,770.61	6,667,770.61
其他应付款	南通卓煜房地产开发有限公司		5,004,531.80
其他应付款	镇江恒润房地产开发有限公司	1,602,386.00	1,602,386.00
其他应付款	青岛中南置业有限公司		396,622.44
其他应付款	常州唐盛房地产有限公司	191,647,380.67	
其他应付款	德清锦叶置业有限公司	11,292,894.42	
其他应付款	东台锦腾置业有限公司	65,381,244.63	
其他应付款	福州庆南唐茂房地产开发有限公司	140,128,038.74	
其他应付款	阜南中南新路投资有限责任公司	164,392,700.00	
其他应付款	江苏东茂商业发展有限公司	627,745,816.30	
其他应付款	邳州锦道房地产开发有限公司	36,346,244.70	
其他应付款	如东港瑞置业有限公司	48,256,685.85	
其他应付款	上海中南金石企业管理有限公司	583,932,000.00	
其他应付款	绍兴堇越房地产开发有限公司	507,303,000.00	
其他应付款	深圳力高鸿业信息咨询有限公司	14,021,318.85	
其他应付款	苏州京智商业发展有限公司	45,639,326.40	
其他应付款	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	18,914,280.00	
其他应付款	邹城市锦尚置业有限公司	19,522,575.02	
其他应付款	三河锦石科技发展有限公司	6,630,687.92	
其他应付款	其他关联方零星其他应付款	119,841,166.61	60,486,617.00
合同负债	绵阳中南金石置业有限公司	13,212,061.81	
合同负债	上海中南汉堃项目管理有限公司	98,778,685.56	19,724,770.64
合同负债	肇庆市端州区泓石置业有限公司	1,011,521.94	
合同负债	中南控股集团有限公司	14,717,027.24	
合同负债	徐州锦熙房地产开发有限公司		10,231,055.22
合同负债	其他关联方零星合同负债	46,653,491.24	10,959,296.54
合同负债	肇庆市端州区泓石置业有限公司	13,529,722.77	
合同负债	三河锦石科技发展有限公司	13,358,816.53	
合同负债	永清县锦富科技发展有限公司	9,380,000.01	
合同负债	绵阳中南金石置业有限公司	28,014,818.21	
合同负债	河北锦铭房地产开发有限公司	10,932,266.53	
合同负债	惠州市荣实投资有限公司	9,450,421.98	

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	527.46 万份
公司本期失效的各项权益工具总额	无
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	①2018 年激励计划首次授予行权价格为 5.37 元，合同剩余期限为 1 年 1 个月 ②2019 年激励计划首次授予行权价格为 7.70 元，合同剩余期限为 2 年 ③2018 年激励计划预留授予行权价格为 7.53 元，合同剩余期限为 2 年 1 个月 ④2019 年激励计划预留授予行权价格为 8.99 元，合同剩余期限为 2 年 7 个月 ⑤2019 年激励计划预留授予行权价格为 7.07 元，合同剩余期限为 2 年 11 个月

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	Black-Scholes 模型
可行权权益工具数量的确定依据	预计可以达到行权条件，被授予对象均可行权
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	229,662,459.94
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	28,444,246.86

3、其他股份支付情况

2020 年 11 月本公司与子公司江苏中南园林工程有限公司管理层员工签订股权转让协议，约定在达到当期公司经营指标后，可以免费获赠江苏中南园林工程有限公司约定份额股权，并从 2020 年开始在未来 6 年内按约定比例分期解锁。以内在价值计量该权益工具，2021 年 1-6 月确认激励费用 518,814.25 元计入当期损益。

4、股份支付的修改、终止情况

无

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截止 2021 年 6 月 30 日，本集团不存在应披露而未披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 公司存在的未决诉讼事项：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
中南云锦(北京)房地产开发有限公司起诉北京密云经济开发区总公司、北京众智房地产开发有限公司、国邦京基(北京)房地产开发有限公司	58,579	否	一审中	未有结果	未到执行阶段	2020 年 8 月 18 日、2020 年 8 月 25 日和 2021 年 4 月 27 日	刊登于指定媒体的《关于中南云锦有关诉讼情况的公告》(2020-163)、《2020 年半年度报告》和《2020 年度报告》
张文华因建设工程施工合同纠纷起诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,000	否	二审中	未有结果	未到执行阶段	2017 年 8 月 24 日、2018 年 4 月 27 日、2019 年 4 月 23 日、	刊登于指定媒体的《2017 年半年度报告》、《2017 年度报告》、

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
海门中南世纪城开发有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉南通麒麟建筑安装工程有限公司、海门大生建设工程有限公司、沈卫祥	1,991	否	二审中	未有结果	未到执行阶段	2019年8月27日、2020年4月28日、2020年8月25日和2021年4月27日	《2018 年度报告》、《2019 年半年度报告》、《2019 年度报告》、《2020 年半年度报告》和《2020 年度报告》
公司诉唐山国际旅游岛管理委员会、唐山湾三岛旅游区旅游开发建设有限公司 ^{注1}	56,996	否	一审中	未有结果	未到执行阶段	2021年8月27日	刊登于指定媒体的《2021 年半年度报告》
公司诉唐山金融控股集团股份有限公司 ^{注2}	12,719	否	一审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏中南建筑产业集团有限责任公司诉北京天洋基业投资有限公司 ^{注3}	18,088	否	二审中	未有结果	未到执行阶段		
江苏焕锦房地产有限公司诉新沂市城市投资发展有限公司 ^{注4}	10,049	否	二审中	未有结果	未到执行阶段		

注 1：公司向唐山市中级人民法院诉请唐山国际旅游岛管理委员会偿还投资建设工程款 48,240 万元，偿还垫付的拆迁费用 8,756 万元，诉请唐山湾三岛旅游区旅游开发建设有限公司对其中 25,071 万元工程款承担连带清偿责任，二者承担本案的诉讼费、保全费、鉴定费等全部费用。

注 2：公司向唐山市中级人民法院诉请唐山金融控股集团股份有限公司履行双方签署的《合作协议书》及其《补充协议》，向公司支付有关工程款 12,719 万元，并承担本案的诉讼费、保全费、鉴定费等全部费用。

注 3：公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司向北京市第二中级人民法院诉请北京天洋基业投资有限公司解除双方签订的施工合同，确认我方建设工程价款优先受偿权，支付工程欠款 18,088 万元及利息，并承担本案诉讼费、保全费、诉讼保全保险费等费用。法院一审判决被告支付工程欠款 18,088 万元，承担本案诉讼费用，并确认我方就施工的工程在 17,271 万元范围内享有优先受偿权。被告不服一审判决，已向北京市高级人民法院提起上诉，目前二审审理中。

注 4：公司持股 75% 的子公司江苏焕锦房地产有限公司向徐州市中级人民法院诉请新沂市城市投资发展有限公司双倍返还定金 5000 万元，赔偿因其违约解除合同造成的双倍返还定金仍不足以弥补的损失 5049 万元，并承担本案全部诉讼费用及诉讼保全担保保险费等有关费用。法院一审判决被告单方解除合同行为构成违约，承担违约责任，给付我方 4721 万元，同时其他诉讼请求。被告不服一审判决，已向江苏省高级人民法院提起上诉，目前二审等待开庭。

截至 2021 年 6 月末，公司（包括控股子公司）其他小额诉讼仲裁事项约 672 件，平均标的金额约 189 万元。

(2) 为关联方提供的担保事项详见附注十一、5（3）。

(3) 公司借款涉及的抵押、质押事项如下：

抵押人/质押人	抵押物/质押物名称	抵押价值/担保金额（万元）
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	25,000.00
南通市中南新海湾开发有限公司	土地使用权	7,338.01
成都中南世纪房地产开发有限公司	土地使用权	289,242.06
南充中南锦成房地产开发有限公司	土地使用权	43,602.00
新津城南花源置业有限公司	土地使用权	61,743.16
重庆南佑房地产开发有限公司	土地使用权	191,000.00
沈阳中南乐加房地产开发有限公司	在建工程、土地使用权	59,174.09
南通鑫恒置业有限公司	土地使用权	199,462.89

广西唐迪投资有限公司	土地使用权	100,757.30
广西润琅置业有限公司	土地使用权	81,909.12
中南绿洲（唐山）房地产开发有限公司	在建工程、土地使用权	43,750.00
佛山中武景熙置地有限公司	在建工程	11,063.22
江门嘉缘置业有限公司	在建工程	45,000.00
泉州钧卓房地产开发有限公司	土地使用权	115,000.00
厦门钧浩房地产开发有限公司	土地使用权	92,000.00
厦门钧联房地产开发有限公司	土地使用权	27,000.00
莆田悦诚房地产开发有限公司	房屋建筑物	260,000.00
梅州市中南辰熙房地产开发有限公司	房屋建筑物	10,000.00
揭阳吉辰房地产开发有限公司	房屋建筑物	3,031.70
泉州钧朗房地产开发有限公司	土地使用权	64,900.00
泉州钧悦房地产开发有限公司	土地使用权	33,300.00
杭州德通置业有限公司	土地使用权	38,897.00
绍兴驭远置业有限公司	土地使用权	40,165.00
诸暨悦盛房地产有限公司	房屋建筑物	57,547.36
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	土地使用权	13,042.98
烟台沐源置业有限公司	土地使用权	115,952.32
临沂天启房地产开发有限公司	土地使用权	116,750.00
临沂辰悦房地产开发有限公司	土地使用权	148,235.63
临沂星悦房地产开发有限公司	土地使用权	61,710.16
青岛东鸿城市发展有限公司	在建工程、土地使用权	110,102.98
潍坊中南悦隼产业发展有限公司	土地使用权	23,072.23
青岛栩升置业有限公司	土地使用权	93,101.90
泰安中南城市投资有限责任公司高新区分公司	土地使用权	31,095.11
泰安中南投资置业有限公司	土地使用权	10,980.60
济南锦汇置业有限公司	土地使用权	55,280.00
淄博锦泉置业有限公司	土地使用权	27,704.00
淄博锦汇置业有限公司	土地使用权	19,246.00
泰安市高新区锦和置业有限公司	土地使用权	81,421.00
邹城市中翔置业有限公司	土地使用权	28,287.00
济南鸿义置业有限公司	土地使用权	104,452.00
泰安中南城市投资有限责任公司	土地使用权	13,344.00
南京中南世纪城房地产开发有限公司	房屋建筑物	17,000.00

丹阳中南房地产开发有限公司	土地使用权	85,000.00
镇江锦启和置业有限公司	土地使用权	79,289.20
镇江昱锦房地产开发有限公司	土地使用权	58,058.00
南京中南锦城房地产开发有限公司	土地使用权	151,540.00
镇江昱元置业有限公司	土地使用权	69,732.90
扬州悦洲房地产开发有限公司	土地使用权	69,055.77
宿迁茗悦房地产开发有限公司	房屋建筑物	10,555.22
蚌埠赛特中南房地产开发有限公司	房屋建筑物	14,600.00
徐州璟悦房地产开发有限公司	土地使用权	95,550.00
淮安市尚锦置业有限公司	房屋建筑物	30,260.00
徐州鹭荣房地产开发有限公司	土地使用权	58,480.00
徐州鹭和房地产开发有限公司	土地使用权	55,200.00
淮安市盛悦置业有限公司	房屋建筑物	105,500.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	34,627.61
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	22,924.23
海门锦汇置业有限公司	土地使用权	67,174.98
海门锦瑞置业有限公司	土地使用权	44,709.60
南通锦旅置业有限公司	房屋建筑物	79,500.00
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	土地使用权、房屋建筑物	6,214.50
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	土地使用权	13,468.67
南通鑫恒置业有限公司	在建工程、土地使用权	260,462.89
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	11,068.24
南通鼎嘉置业有限公司	土地使用权	91,200.00
南通海门中南新锦信房地产开发有限公司	房屋建筑物	114,286.37
南通嘉望置业有限公司	土地使用权	43,862.00
常熟中南金锦置地有限公司	土地使用权	170,000.00
苏州昱成房地产开发有限公司	土地使用权	117,337.34
上海宙衢置业发展有限公司	土地使用权	16,400.00
常州龙辰置业有限公司	土地使用权	31,300.00
南通海悦房地产开发有限公司	土地使用权	164,946.19
淮南市兴南置业有限公司	土地使用权	40,580.93
合肥丰庆置业有限公司	土地使用权	69,571.97
常德南雅房地产开发有限公司	土地使用权	18,150.00
西安莱恒置业有限公司	在建工程	145,600.27

西安南兴置业有限公司	土地使用权	15,500.00
西安智晟达置业有限公司	在建工程	25,000.00
广西锦鑫佰业房地产开发有限公司	土地使用权	50,805.46
广西荣策房地产开发有限公司	土地使用权	74,509.06
文昌中南房地产开发有限公司	土地使用权	38,361.60
贵州锦盛置业有限公司	土地使用权	41,077.00
贵州锦荣置业有限公司	土地使用权	40,800.00
宁波杭州湾新区海闻置业有限公司	在建工程	13,669.58
台州盛耀置业有限公司	在建工程	23,800.00
龙港恒骏置业有限公司	土地使用权	86,623.00
南京中南锦城房地产开发有限公司	土地使用权	351,000.00
青岛海湾新城房地产开发有限公司	房屋建筑物	101,731.63
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	30,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	32,200.00
南通市华旭置业有限公司	土地使用权	239,454.15
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物、土地使用权	23,000.00
青岛海湾新城房地产开发有限公司	房屋建筑物	58,000.00
重庆锦腾房地产开发有限公司	股权	2,000.00
海门中南世纪城开发有限公司	股权	3,300.00
重庆锦腾房地产开发有限公司	股权	5,000.00
广州嘉亿房地产开发有限公司	股权	43,486.00
厦门中南德誉房地产开发有限公司	股权	5,000.00
梅州市中南辰熙房地产开发有限公司	股权	1,960.00
汕头中南昱熙置业有限公司	股权	1,000.00
厦门中南德誉房地产开发有限公司	股权	35,000.00
厦门中南德誉房地产开发有限公司	股权	21,000.00
厦门中南德誉房地产开发有限公司	股权	300
厦门中南德誉房地产开发有限公司	股权	10
嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司	股权	3,500.00
宁波璟耀置业有限公司	股权	58,000.00
烟台鑫元房地产开发有限公司	股权	600
青岛锦拓房地产开发有限公司	股权	71,400.00
青岛锦拓房地产开发有限公司	股权	20,000.00
青岛锦拓房地产开发有限公司	股权	21,000.00

青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	股权	100,000.00
青岛锦拓房地产开发有限公司	股权	16,250.00
青岛锦拓房地产开发有限公司	股权	30,000.00
泰安中南城市投资有限责任公司	股权	1,000.00
泰安中南城市投资有限责任公司	股权	2,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	股权	85,000.00
惠州锦昱嘉霖置业有限公司	股权	1,000.00
深圳中南晏熙投资有限公司	股权	1,700.00
南通中南新世界中心开发有限公司	股权	3,921.57
南京锦昱和房地产开发有限公司	股权	2,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	股权	13,500.00
南京昱庭房地产开发有限公司	股权	2,000.00
马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	股权	10,000.00
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	股权	2,000.00
徐州茗悦房地产开发有限公司	股权	3,500.00
徐州垆珺房地产开发有限公司	股权	3,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	股权	38,700.00
海门锦瑞置业有限公司	股权	5,000.00
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	股权	3,432.00
南通中南新世界中心开发有限公司	股权	2,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	股权	96,000.00
泰州市泰鸿房地产开发有限公司	股权	55,000.00
盐城茗悦房地产开发有限公司	股权	20,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	股权	28,184.00
海门中南世纪城开发有限公司	股权	5,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	股权	40,000.00
苏州锦虞置地有限公司	股权	85,000.00
苏州裕全置地有限公司	股权	5,000.00
合肥锦泗置业有限公司	股权	45,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	股权	5,100.00
合肥市振南置业有限公司	股权	1,000.00
长沙长厦雅苑房地产开发有限公司	股权	990
西安中南嘉丰置业有限公司	股权	62,478.50
云南盛荣房地产开发有限公司	股权	1,000.00

昆明锦腾置业有限公司	股权	1,000.00
昆明锦腾置业有限公司	股权	42,000.00
诸暨市璟立房地产有限公司	股权	30,000.00
台州盛耀置业有限公司	股权	18,000.00
海门中南世纪城（香港）有限公司	定存	1,500.00 万美元
南通市华旭置业有限公司	股权	19,200.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	10,180.87
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	4,840.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	15,375.75
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	25,019.13
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	8,641.30
中南建设（沈阳）建筑产业有限公司	房屋建筑物	12,023.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	19,129.92
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	3,429.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	4,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	20,983.88
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	11,031.20
海门中南世纪城开发有限公司	在建工程	40,000.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房屋建筑物	39,972.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房屋建筑物	40,051.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房屋建筑物	24,170.57
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑物	15,534.90
中南建设（南通）建筑产业有限公司	土地使用权	3,009.00
江苏中南建设集团股份有限公司	房屋建筑物	64,992.03
洛阳中洛城市建设有限公司	应收款项	160,832.15
郑州经中工程管理有限公司	应收款项	13,688.60
济宁中南医院管理有限公司	应收款项	79,377.21
聊城市东昌府区中南建设发展有限公司	应收款项	73,817.30
滕州共信建设发展有限公司	应收款项	45,327.37
日照市中南园区运营发展有限公司	应收款项	197,090.89
荣成市中南建投发展有限公司	应收款项	116,665.79
深州中南企业管理有限公司	应收款项	35,747.22
江苏中南建筑产业集团霍山投资有限公司	应收款项	69,422.29
亳州市中南哈工医疗管理有限公司	应收款项	30,349.18

定州锦泰企业管理有限责任公司	应收款项	1,061.45
兴化中南企业管理有限责任公司	应收款项	107,912.21
徐州中南建设发展有限公司	应收款项	147,554.37
滨海中南建设发展有限公司	应收款项	126,495.32
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	应收款项	37,103.13
宁波中南投资有限公司	应收款项	236,396.09
宁波锦实投资有限公司	应收款项	248,764.69
杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司	应收款项	39,868.98
赣州兴中工程项目管理有限公司	应收款项	27,532.97
三亚海绵城市投资建设有限公司	应收款项	66,384.94
南充中南建设发展有限公司	应收款项	21,398.64
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	存单	15,000.00
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	存单	8,000.00
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	存单	30,000.00
南通中显建材有限公司	应收款项	100
南通中显建材有限公司	应收款项	3,400.00
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	存单	11,000.00
江苏中南建设集团上海投资发展有限公司	存单	10,000.00
南通中显建材有限公司	保证金	10,527.00
湖州奥盛房地产开发有限公司	土地	39,378.73
江阴苏泰房地产有限公司	土地及在建工程	57,896.54
乌鲁木齐隆瑞新景房地产开发有限公司	土地	176,153.61
宁波慧锦置业有限公司	股权	1,841.00
镇江铭城置业有限公司	土地	46,782.32
江阴苏泰房地产有限公司	股权	36,780.00
平阳锦城置业有限公司	土地	40,519.17
珠光集团椒江房地产有限公司	土地	23,583.93
余姚甲由申置业有限公司	土地	15,442.79
浙江奥臻房地产开发有限公司	股权	2,000.00
镇江新区金港房地产开发经营有限公司	股权	15,000.00
兴化中南企业管理有限责任公司	应收款项	2,508.88

(4) 截至 2021 年 6 月 30 日，本集团为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2021 年 6 月 30 日，本集团为商品房承购人的按揭贷款提供担保的余额为 6,175,368.45 万元。担保金额为贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金及贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费用。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起至本集团为商品房承购人办妥房屋抵押登记手续，并将相关的登记文件交付银行收执之日止。

(5) 截至 2020 年 6 月 30 日，未履行完毕的不可撤销保函情况如下：

受益人	保函开立银行	保函金额	保函起始日	保函到期日
东台锦腾置业有限公司	兴业银行股份有限公司南通分行	13,204,997.57	2020/8/10	2021/7/20
渭南市宝能置业有限公司	中国银行股份有限公司海门支行	3,279,552.50	2019/7/15	2022/3/1
阜南县劳动保障监察综合执法大队	中国银行股份有限公司南通分行	2,000,000.00	2020/8/12	2022/9/30
北海市人力资源和社会保障局	中国银行股份有限公司南通分行	800,000.00	2020/9/22	2022/4/29
四川隆和紫樾房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司海门支行	11,669,724.06	2020/10/29	2023/9/30
慈溪市新城河建设办公室	中信银行南通分行	100,000,000.00	2018/12/11	2021/12/11
南通市商务局	中国工商银行股份有限公司海门支行	3,000,000.00	2020/1/15	2022/12/31
中交一公局第五工程有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	54,504,607.61	2020/8/27	2021/12/31
中交第三航务工程局有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	2,010,000.00	2020/9/27	2021/9/8
南通港华置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	568,010.14	2020/9/30	2021/12/31
融新建设投资（漳州）有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	6,410,312.70	2020/10/28	2023/9/28
常州市美茂房地产发展有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	997,500.00	2020/12/3	2022/11/30
南通大学附属医院	中国建设银行股份有限公司海门支行	26,525,067.00	2020/12/3	2023/12/31
安徽三建工程有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	3,300,000.00	2020/12/24	2021/12/20
临沂市兰山区人民政府	北京银行股份有限公司青岛分行	100,000,000.00	2020/6/24	2022/12/24
南通欣和置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	752,967.30	2021/1/5	2021/12/31
济南正启置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	7,295,260.10	2021/1/8	2022/1/14
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行股份有限公司海门支行	12,290,000.00	2021/1/8	2024/4/30
遂宁川达房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	5,480,000.00	2021/1/15	2023/2/28
中交第三航务工程局有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	3,260,000.00	2021/3/25	2022/6/30
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行股份有限公司海门支行	800,000.00	2021/3/25	2021/10/6
株洲市熙石实业发展有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	291,577.00	2021/5/11	2022/11/28
株洲市熙石实业发展有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	297,218.00	2021/5/11	2022/11/28
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行股份有限公司海门支行	800,000.00	2021/5/17	2021/12/12
郑州仁保置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	800,000.00	2021/5/17	2021/9/22
郑州协金置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	800,000.00	2021/6/28	2021/10/29
河北东序房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司海门支行	5,809,354.90	2021/1/27	2022/10/15
遂宁川达房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司海门支行	5,480,000.00	2021/1/15	2023/2/28

江苏中南建设集团股份有限公司 2021 年半年度报告

滨海县卫生健康委员会	中国银行股份有限公司海门支行	100,000,000.00	2021/2/2	2021/12/31
江苏润企万国实业有限公司	光大银行股份有限公司	35,428,064.00	2021/3/4	2023/9/1
江苏润企万国实业有限公司	光大银行股份有限公司	35,428,064.00	2021/3/4	2023/9/1
郑州经济技术开发区建设局	中国建设银行股份有限公司深圳分行	10,000,000.00	2021/4/21	2023/3/30
重庆翔洲房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司深圳分行	7,800,000.00	2021/4/1	2022/7/24
遂宁金科房地产开发有限公司	光大银行股份有限公司	4,700,000.00	2021/4/12	2022/5/13
三一集团	中国建设银行股份有限公司深圳分行	7,792,655.04	2021/5/25	2022/5/20
成都珠江创展投资有限公司	中国建设银行股份有限公司深圳分行	22,347,544.00	2021/4/25	2023/4/22
淮安国创房地产开发有限公司	上海银行股份有限公司	16,251,282.18	2021/6/2	2023/10/31
淮安市盛悦置业有限公司	上海银行股份有限公司	11,690,229.31	2021/6/18	2023/6/17
如皋港华置业有限公司	杭州银行股份有限公司	8,776,587.62	2021/6/29	2023/6/28
深圳中南晏熙投资有限公司	中国建设银行股份有限公司深圳金沙支行	100,000.00	2021/4/12	2023/4/11
淮安市住建局	中国银行淮安分行	2,251,720.40	2021/4/26	2023/4/26
宝鸡建安集团股份有限公司	农行兴庆路支行	1,000,000.00	2021/6/9	2022/6/7
中天西北建设投资集团有限公司	农行兴庆路支行	1,000,000.00	2021/7/8	2022/6/20
中建七局第四建筑有限公司	农行兴庆路支行	1,000,000.00	2021/7/8	2022/6/20
中天西北建设投资集团有限公司	中国银行陕西省分行	1,200,000.00	2021/6/2	2024/6/30
陕西建工第三建设集团有限公司	中行北大街支行	1,000,000.00	2021/6/18	2022/10/31
中南（西安）建设投资发展有限公司	农行兴庆路支行	1,000,000.00	2021/7/8	2022/6/20
宝鸡市第二建筑工程有限公司	农行兴庆路支行	1,000,000.00	2021/7/8	2022/6/20
宝鸡建安集团股份有限公司	农行兴庆路支行	1,000,000.00	2021/7/8	2022/6/20
中明建投建设集团有限公司	农行兴庆路支行	1,000,000.00	2021/7/8	2022/6/20
宝鸡建安集团股份有限公司	农行兴庆路支行	1,000,000.00	2021/7/8	2022/6/20
中建七局第四建筑有限公司	农行兴庆路支行	1,000,000.00	2021/5/14	2022/5/11
中天西北建设投资集团有限公司	农行兴庆路支行	1,000,000.00	2021/5/14	2022/5/11
中建七局第四建筑有限公司	农行兴庆路支行	1,000,000.00	2021/5/14	2022/5/11
中天建设集团有限公司	广州宜保担保有限公司	37,513,125.00	2021/5/26	2022/5/25
贵州建工集团第八建筑工程有限责任公司	广州宜保担保有限公司	36,336,550.13	2021/6/17	2022/6/16
重庆拓达建设（集团）有限公司	广州宜保担保有限公司	75,674,194.03	2021/6/17	2022/6/16
重庆拓达建设（集团）有限公司	广州宜保担保有限公司	18,063,000.00	2021/5/12	2022/5/11
重庆拓达建设（集团）有限公司	广州宜保担保有限公司	14,812,500.00	2021/5/12	2022/5/11

十四、资产负债表日后事项

2021年5月19日公司2020年度股东大会审议通过了2020年度利润分配与分红派息方案，公司2020年分红派息方案为：以分红派息股权登记日股份数为基数，向全体股东每10股派现金人民币5.56元（含税）。2021年7月16日2020年度分红派息方案实施完成，本次分红派息股权登记日为：2021年7月15日，除权除息日为：2021年7月16日。

十五、其他重要事项

（1）报告分部的确定依据与会计政策

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

本集团报告分部包括：

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

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

（2）报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产分部	建筑施工分部	酒店及其他分部	抵销	合计
营业收入	27,378,391,718.18	11,345,505,414.00	1,346,500,913.00	-1,588,889,848.49	38,481,508,196.69
其中：对外交易收入	27,378,391,718.18	9,762,546,348.33	1,340,570,130.18	-	38,481,508,196.69
分部间交易收入	-	1,582,959,065.67	5,930,782.82	-1,588,889,848.49	-
其中：主营业务收入	27,162,946,392.74	11,319,698,143.73	1,343,065,241.50	-1,873,519,843.06	37,952,189,934.91
营业成本	22,158,819,793.64	10,406,077,877.24	1,139,420,990.40	-1,499,378,827.00	32,204,939,834.28
其中：主营业务成本	22,089,290,821.41	10,388,060,017.96	1,134,537,360.33	-1,499,378,827.00	32,112,509,372.70
营业费用	2,145,911,900.03	675,552,023.20	479,135,523.27	-120,700,045.26	3,179,899,401.24
营业利润/(亏损)	2,894,297,318.94	30,224,394.68	-231,284,833.02	18,624,609.65	2,711,861,490.25
资产总额	364,349,407,188.94	82,085,853,123.23	20,096,124,734.06	-93,546,263,259.19	372,985,121,787.04
负债总额	314,919,099,351.37	70,920,601,423.94	19,475,245,647.62	-84,582,691,124.27	320,732,255,298.66
补充信息：					
1.资本性支出					
2.折旧和摊销费用	41,992,459.47	1,992,514,514.51	56,474,760.91	-	2,090,981,734.89
3.折旧和摊销以外的非现金费用	107,960,988.71	161,802,407.60	109,490,111.83	-	379,253,508.14
4.资产减值损失及信用减值损失	11,459,187.24	2,872,657.81	14,112,401.81	-	28,444,246.86

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	3,017,351,545.57	3,017,351,545.57
其他应收款	130,531,571,466.41	130,329,171,907.45
合计	133,548,923,011.98	133,346,523,453.02

(1) 应收股利**1) 应收股利分类**

单位：元

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

(2) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金款项	64,368,722.00	78,338,198.50
备用金、代扣代缴款项	5,445,360.48	5,697,687.91
合作方款项	349,646,265.13	205,223,215.90
政府机关款项	4,548,938.54	4,548,938.54
合并范围内关联方款项	125,223,808,945.36	124,170,465,338.48
合并范围外关联方款项	4,835,105,920.05	5,801,689,675.49
其他款项	328,471,219.34	340,883,572.57
合计	130,811,395,370.90	130,606,846,627.39

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	21,011,066.64	202,351,653.39	54,311,999.91	277,674,719.94
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段	-6,193,959.42	6,193,959.42		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,149,184.56			2,149,184.56

本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	16,966,291.78	208,545,612.81	54,311,999.91	279,823,904.50

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	12,716,715,910.60
1至2年	3,559,107,325.03
2至3年	44,657,224,147.30
3年以上	69,878,347,987.97
3至4年	23,547,474,746.27
4至5年	13,413,749,324.74
5年以上	32,917,123,916.96
合计	130,811,395,370.90

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	130,606,846,627.39	204,548,743.51				130,811,395,370.90

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	20,597,568,874.25	2,000,000.00	20,595,568,874.25	20,650,926,438.40	2,000,000.00	20,648,926,438.40
对联营、合营企业投资	1,476,447,939.60		1,476,447,939.60	1,522,437,483.40		1,522,437,483.40
合计	22,074,016,813.85	2,000,000.00	22,072,016,813.85	22,173,363,921.80	2,000,000.00	22,171,363,921.80

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	25,164,471.38		52,650,008.88	
合计	25,164,471.38		52,650,008.88	

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-167,069.78	
权益法核算的长期股权投资收益	-75,989,543.80	-1,999,868.47
处置长期股权投资产生的投资收益		-15,621,999.88
交易性金融资产在持有期间的投资收益	7,200,905.02	27,078,084.08
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入	34,370,734.95	
收取资金占用费取得的投资收益		1,283,984.03
其他投资收益		-878,579.55
分红		197,869.38
合计	-34,584,973.61	10,059,489.59

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	220,167.61	
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）	29,906,848.84	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	121,958,294.12	
委托他人投资或管理资产的损益	8,149,032.59	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得	21,084,983.84	

的投资收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-58,753,229.60	
减：所得税影响额	30,641,524.35	
少数股东权益影响额		
合计	91,924,573.05	--

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	5.99%	0.4571	0.4571
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.68%	0.4330	0.4330

3、境内外会计准则下会计数据差异

- (1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况：不适用
- (2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况：不适用
- (3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

第十节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

2021 年 8 月 26 日