

江苏中南建设集团股份有限公司 2009 年第三季度季度报告全文

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议。

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
汤云为	独立董事	公务出差	史建三

1.3 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.4 公司负责人陈锦石、主管会计工作负责人智刚及会计机构负责人(会计主管人员)杨宏建声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：（人民币）元

	2009.9.30	2008.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	15,103,889,562.43	13,691,396,572.60	10.32%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	3,698,537,690.36	2,988,330,561.59	23.77%	
股本（股）	778,559,484.00	478,029,484.00	62.87%	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.75	6.25	-24.00%	
	2009年7-9月	比上年同期增减（%）	2009年1-9月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	1,150,033,019.59	18.63%	3,343,276,478.66	4.34%
归属于上市公司股东的净利润（元）	108,822,615.73	5.55%	404,297,128.77	26.00%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	205,557,890.06	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	0.26	不适用
基本每股收益（元/股）	0.14	-36.36%	0.68	1.49%
稀释每股收益（元/股）	0.14	-36.36%	0.68	1.49%
净资产收益率（%）	2.94%	0.51%	10.93%	1.81%
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	2.84%	0.01%	10.97%	0.23%

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	-433,918.58	
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	1,529,302.38	主要是基金公允价值的

融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		变动和交易收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,237,109.79	
所得税影响额	-273,845.95	
合计	-1,415,571.94	-

2.1.1 三季度财务报告编制的特别说明

1、2008 年-2009 年公司实施重大资产重组。2009 年 5 月 19 日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）下发了《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）。2009 年 6 月 12 日，中南房地产业有限公司及陈琳完成标的资产“十家公司”置入本公司工作。2009 年 6 月 18 日，中和正信会计师事务所出具中和正信验字（2009）第 1-020 号验资报告。2009 年 7 月 15 日，本公司本次重大资产重组非公开发行的股份变更登记手续已办理完毕。鉴于本次重大资产重组后，重组后存续主体的经营范围变更为本次发行股份所购买的十家公司的经营范围，中南房地产业有限公司（以下简称“中南房地产”）在重组后主体中绝对控股；本次交易的实质为中南房地产下属的十家公司购买了上市公司，十家公司为会计上的购买方，重组后主体实质为中南房地产下属的十家公司的延续。被购买的上市公司的资产及负债已剥离，被购买的上市公司不构成业务。根据财政部《关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）和《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17 号）要求，并参照财政部会计司 2008 年 12 月新修订的《企业会计准则讲解 2008》，本公司 2009 年三季度合并财务报表按照权益性交易的原则以及反向购买合并报表的编制要求进行编制。因此，本公司编制的合并财务报表是中南房地产十家公司的延续，除特别注明外，本报告中所有会计数据均有如下变更：本报告期初数及上年同期数均为中南房地产下属十家公司期初数及上年同期数，本报告期末数以南中房地产下属十家公司期末数与约定资产及负债剥离后的上市公司数据相合并所得。

2、2009 年 1-9 月份基本每股收益计算过程：

(1)本期按反向收购方法计算总股本，公式： $478,029,484+300,530,000*104/273=592,517,103$ 股(购买日为验资报告出具日即 2009 年 6 月 18 日)

(2)基本每股收益公式： $404,297,128.77 \div 592,517,103=0.68$ 元/股。

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	22,707	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	24,449,832	人民币普通股
中国银行—嘉实服务增值行业证券投资基金	5,943,778	人民币普通股
海通—中行—富通银行	5,475,620	人民币普通股
张晶	5,345,000	人民币普通股
中国工商银行—汇添富成长焦点股票型证券投资基金	4,950,905	人民币普通股
中国银行—易方达策略成长证券投资基金	4,910,949	人民币普通股
中国银行—易方达策略成长二号混合型证券投资基金	4,720,486	人民币普通股
中国银行—海富通股票证券投资基金	4,536,776	人民币普通股
中国农业银行—华夏平稳增长混合型证券投资基金	4,341,206	人民币普通股
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	3,999,911	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

<p>1、资产负债表</p> <p>(1) 公司货币资金比去年同期增长 210.81%，主要原因是 2009 年房地产市场较好，公司的预收房款增加、融资增加及合并范围增加母公司现金；</p> <p>(2) 交易性金融资产比去年同期下降 69.03%，主要原因是今年资本市场好转，公司处置大部分所持有的基金；</p> <p>(3) 在建工程比去年增长 217.34%，主要原因是公司增大了对文昌中南房地产公司海鲜城改造项目的投入；</p> <p>(4) 其他非流动资产比去年同期增长 32.99%，主要原因是总承包公司的开工项目增加，临时设施也增加；</p> <p>(5) 短期借款比去年同期增长了 31.12%，主要原因是公司房地产开发业务增长迅速，对资金量要求增加；</p> <p>(6) 应付票据比去年同期增长 200.29%，主要原因是公司材料采购改用银行承兑汇票支付；</p> <p>(7) 应付账款比去年同期减少 35.19%，主要原因是供应商和施工单位收款力度加大，本期公司对外还款金额增加，应付账款余额下降；</p> <p>(8) 其他应付款比去年同期减少 32.52%，主要原因是公司加强对往来款项的清理；</p> <p>(9) 一年内到期的非流动负债比去年同期减少 31.25%，主要原因是由于公司长期借款的金额差异较大，时间分布也不均匀，与年初余额相比有较大差异；</p> <p>(10) 长期借款比去年同期增长 48.45%，主要原因是公司房地产开发业务增长迅速，对资金要求提高；</p> <p>(11) 股本比去年同期增长 62.87%，原因为公司非公开发行股份认购资产，股本增加数为企业合并时增加的法律上购买方（大连金牛股份有限公司）购买日已发行在外的普通股。</p> <p>2、利润表：</p> <p>(1) 公司管理费用比去年同期增长了 31.30%，主要原因是公司项目增加，人员增长，办公费用和工资增加；</p> <p>(2) 资产减值损失比去年同期减少了 93.50%，主要原因是公司本期加大了往来款项的清理，应收款项减少，原来计提的坏账准备冲回；</p> <p>(3) 营业利润比去年同期增长 33.20%，主要原因是公司在控制成本同时营业收入实现增长；</p> <p>(4) 所得税费用比去年同期增长 57.30%，主要原因是公司利润增长所造成。</p> <p>3、现金流量表：</p> <p>(1) 支付的各种税费比去年同期增长了 60.55%，主要原因公司营业收入增长所导致；</p> <p>(2) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金比去年同期增长 930.59%，主要原因公司对文昌海鲜城改造项目的投入。</p>
--

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

<p>1、2009 年 5 月 19 日收到中国证监会《关于核准大连金牛股份有限公司重大资产重组及向中南房地产业有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]418 号）和《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），本次重大资产重组已经实质完成。目前仅有一项长期股权投资--中钢集团吉林铁合金股份有限公司（持股比例 0.5%，账面值 100 万元）的工商变更登记手续尚在办理之中，其余所涉及的重组资产、负债已经全部转移或处置，上述事项不会对公司后期的经营造成不利影响。</p> <p>2、2009 年 7 月 16 日，公司董事会召开四届十八次董事会通过了《关于公司非公开发行股票预案的议案》《关于公司非公开发行股票方案的议案》等议案。2009 年 8 月 3 日，公司召开 2009 年第四次临时股东大会，通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》《关于公司非公开发行股票预案的议案》等议案，公司计划向特定对象发行股票的数量合计不超过 8000 万股（含 8000 万股），发行的价格不低于 15.47 元/股。</p> <p>如本次非公开发行能获得核准及实施，将提高公司资本实力，增强公司未来发展潜力，改善自身资本结构，降低负债率，减少财务风险，提高公司的盈利能力和抗风险能力。</p> <p>报告期末，本次非公开发行事项在进一步完善材料中，公司将根据进展情况及时披露。</p>
--

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>东北特钢在大连金牛于 2006 年 3 月进行股权分置改革时曾承诺： A、承诺所持有股份自方案实施后首个交易日起，在 12 个月内不上市交易或转让；在前述承诺期满后，通过深圳证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不超过 10%；B、承诺在股权分置改革实施后，将提供部分股票用于公司建立股权激励制度，具体方案授权董事会依据国家有关法律政策制定并按法定程序报相关部门审批后实施。</p> <p>中南房地产已承诺，在本次股份转让完成后，继续遵循大连金牛股权分置改革有关限售条件的承诺。</p>	依承诺履行
股份限售承诺	中南房地产和陈琳分别承诺：自非公开发行新增股份登记至其名下之日起三十六个月内，不转让其非公开发行获得的股份。	依承诺履行
收购报告书或权益变动报告中所作承诺	<p>中南房地产、中南集团和陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：</p> <p>1、保证上市公司人员独立</p> <p>（1）保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于承诺方及承诺方关联公司。</p> <p>（2）上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生；保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作，不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。</p> <p>（3）保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行，承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>2、保证上市公司资产独立完整</p> <p>（1）保证上市公司与承诺方及承诺方的关联人之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，保证上市公司资产的独立完整</p> <p>（2）保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。</p> <p>（3）保证上市公司的住所独立于承诺人。</p>	依承诺履行

	<p>3、保证上市公司的财务独立</p> <p>(1) 保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。</p> <p>(2) 保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。</p> <p>(3) 保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与承诺方共用一个银行账户。</p> <p>(4) 保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。</p> <p>(5) 保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>(6) 保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。</p> <p>4、保证上市公司机构独立</p> <p>(1) 保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。</p> <p>(2) 保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；建立健全的组织机构体系，保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与承诺方职能部门之间的从属关系。</p> <p>(3) 保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>5、保证上市公司业务独立</p> <p>(1) 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。</p> <p>(2) 保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。</p> <p>(3) 保证不与上市公司进行同业竞争。</p>	
重大资产重组时所作承诺	<p>为保持上市公司的独立性，中南房地产、中南集团和陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：</p> <p>（一）保证上市公司人员独立</p> <p>1、保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于承诺方及承诺方关联公司。</p> <p>2、上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生；保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等</p>	依承诺履行

	<p>高级管理人员专职在上市公司工作，不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。</p> <p>3、保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行，承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>(二) 保证上市公司资产独立完整</p> <p>1、保证上市公司与承诺方及承诺方的关联人之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，保证上市公司资产的独立完整</p> <p>2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。</p> <p>3、保证上市公司的住所独立于承诺人。</p> <p>(三) 保证上市公司的财务独立</p> <p>1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。</p> <p>2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。</p> <p>3、保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与承诺方共用一个银行账户。</p> <p>4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。</p> <p>5、保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>6、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。</p> <p>(四) 保证上市公司机构独立</p> <p>1、保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。</p> <p>2、保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；建立健全的组织机构体系，保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与承诺方职能部门之间的从属关系。</p> <p>3、保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>(五) 保证上市公司业务独立</p> <p>1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。</p> <p>2、保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、</p>	
--	---	--

	<p>公开”的原则，与向非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。</p> <p>3、保证不与上市公司进行同业竞争。</p> <p>为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：</p> <p>中南房地产作为大连金牛控股股东期间，中南集团作为大连金牛间接控股股东期间，陈锦石作为大连金牛实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与大连金牛相同或相似的业务。</p> <p>承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除大连金牛外的其他下属全资、控股子公司不从事与大连金牛相同或相似的业务；如果有同时适合于大连金牛和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，大连金牛享有优先选择权。</p> <p>承诺人承诺并保证给予大连金牛与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害大连金牛及大连金牛中小股东的利益。</p> <p>对于大连金牛的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害大连金牛及大连金牛中小股东的利益。</p> <p>就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与大连金牛发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：</p> <p>在本次交易完成后，承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与大连金牛及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用其地位损害大连金牛的利益。</p> <p>中南房地产作为大连金牛控股股东期间，中南集团作为大连金牛间接控股股东期间，陈锦石作为</p>	
--	---	--

	大连金牛实际控制人期间，承诺人不会利用其地位损害大连金牛股份有限公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。	
发行时所作承诺	<p>中南房地产和陈琳分别承诺：自非公开发行股份上市之日起三十六个月内，不转让其获得的上述股份。</p> <p>中南房地产、陈琳与大连金牛于 2008 年 7 月 4 日就拟置入资产实际盈利数不足利润预测数的补偿安排达成一致并签署了《盈利补偿协议》，该协议约定：</p> <p>1、大连金牛将在重大资产重组实施完毕后聘请经中南房地产和陈琳认可且具有相关证券业务资格的会计师事务所对上市公司 2008、2009 年度的实际盈利情况进行审核并出具专项审核报告（以下简称“实际盈利审核报告”），上市公司 2008、2009 年度实际盈利数以实际盈利审核报告记载的金额为准。</p> <p>2、中南房地产和陈琳特此承诺，除因事前无法获知且事后无法控制的原因外，在上市公司 2008 年度和 2009 年度的实际盈利数的累计数额未达到《中和正信专字（2008）第 1—206 号备考盈利预测审核报告》、《中和正信专字 2008 第 1-402 号备考盈利预测审核报告》中盈利预测数的累计数额时，中南房地产和陈琳将在大连金牛 2009 年年度报告出具后的 10 个工作日内以现金方式向大连金牛补足实际盈利数累计数额与盈利预测数累计数额的差额部分。对前述利润差额补偿义务，中南房地产和陈琳将承担连带责任。</p> <p>3、为保证切实履行本协议项下的支付义务，中南房地产和陈琳同意，大连金牛在上述报告期内如实施现金分红，中南房地产和陈琳将其分红部分作为履约保证金交予大连金牛，直至大连金牛 2009 年年度报告出具之日后的 10 个工作日止；大连金牛在上述报告期内除上述实施现金分红之外尚有可供股东分配的利润，中南房地产和陈琳享有部分亦将作为中南房地产和陈琳对大连金牛履行上述承诺的保证。</p> <p>如届时中南房地产和陈琳方需实际履行利润差额补偿义务，则大连金牛可以优先从上述履约保证金中扣除相应款项后将保证金余额退还中南房地产和陈琳；如履</p>	依承诺履行

	<p>约保证金不足以补偿利润差额，则大连金牛有权在全额扣除履约保证金后，继续向中南房地产和陈琳追偿不足部分。</p> <p>为保护全体股东权益，保证本次置入到上市公司的资产不缩水，上市公司将聘请独立的资产评估机构分别以本次交易完成后的第二年末(即:2010年12月31日)、第三年末(即:2011年12月31日)为评估基准日对上市公司进行资产评估，如果届时评估结果加上期间现金分红部分减去期间发生的因增资形成的所有者权益增加部分(以下简称“调整后评估结果”)，低于本次交易的置入资产评估值，中南房地产和陈琳承诺，除因事前无法获知且事后无法控制的原因外，中南房地产和陈琳将在前述资产评估报告出具后的30个工作日内以现金、资产或股权方式向大连金牛补足调整后评估结果与本次交易的置入资产交易价格的差额部分。</p> <p>中南房地产业有限公司和陈琳(以下合称“承诺人”)目前分别持有南通建筑工程总承包有限公司(以下简称“南通总承包”)97.36%和2.64%股权。鉴于南通总承包及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司在2008年度及以前年度存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保证大连金牛股份有限公司(以下简称大连金牛)及其中小股东的利益，承诺人特此承诺：在大连金牛本次重大重组经中国证监会批准并实施后，如有关税务部门要求南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司改按查账征收方式缴纳2007年度及以前年度所得税，并由此导致南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴税款、支付滞纳金、罚款或其他款项时，承诺人将在有权税务部门规定的期限内，且最迟不晚于有权税务部门出具书面文件后的一个月内，根据目前对南通总承包的持股比例承担南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴的税款、滞纳金、罚款或其他款项。</p> <p>鉴于南通建筑工程总承包有限公司(以下简称“南通总承包”)及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司(以下简称“中南安装”)存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保障大连金牛股份有限公司(以下简称“大连</p>	
--	--	--

	金牛”或“上市公司”)及其中小股东的利益,中南房地产业有限公司和陈琳(以下合称“承诺人”)就所出具的税务补偿承诺中的责任期限明确如下: 南通总承包及中南安装若因资产置换完成日前的经营行为或其他行为,需要补缴企业所得税、支付滞纳金、罚款或其他款项,承诺人将在税务机关规定的期限内,且最迟不晚于税务机关出具书面文件后的一个月内,按持股比例承担;南通总承包及中南安装在资产置换完成日后的应税责任,由大连金牛(上市公司)承担。	
其他承诺(含追加承诺)	无	无

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 其他需说明的重大事项

<p>1、报告期内公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况;</p> <p>2、报告期内公司不存在有关方对公司重大资产重组承诺的收益作出补偿的情况;</p> <p>3、报告期内公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项,也没有委托理财、托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管本公司资产的事项;</p> <p>4、报告期内公司重大合同履行情况: 2009年8月18日,公司与海南省儋州市人民政府签订《海南省儋州滨海新区土地成片开发合作框架协议》:根据框架协议,本公司将对儋州滨海新区第二组团约4500亩土地进行成片开发。</p> <p>5、对外设立子公司 为加快公司房地产开发业务,江苏中南建设集团股份有限公司独资对外设立两家房地产开发公司,具体情况如下: (1)盐城中南世纪城房地产投资有限公司 公司名称:盐城中南世纪城房地产投资有限公司 住所:盐城市解放南路职教园康乐小区35幢-2号 法定代表人:陈锦石 注册资本:10000万元人民币 实收资本:10000万元人民币 公司类型:有限公司(法人独资)内资 经营范围:许可经营项目:房地产开发与经营。一般经营项目:房地产投资、土木建筑工程施工、物业管理、实业投资。 营业期限:2009年10月15日至2029年10月14日 (2)儋州中南房地产开发有限公司 名称:儋州中南房地产开发有限公司 住所:海南省儋州市白马井镇中心大道滨海新区管理委员会办公大楼A-08-A-10房 法定代表人:陈锦石 注册资本:人民币壹亿元 实收资本:人民币贰仟万元 公司类型:有限责任公司(法人独资) 经营范围:房地产开发经营(不含二、三级资质)、销售、租赁、中介、咨询、建筑装潢材料的经营租赁(以上项目需许可证经营的凭证经营)</p>
--

营业期限：2009 年 10 月 13 日至 2059 年 10 月 13 日

3.5.1 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009 年 08 月 17 日	公司会议室	实地调研	兴业证券王嘉、王晓东	公司基本情况，战略目标、土地储备情况
2009 年 09 月 03 日	公司会议室	实地调研	南京证券包晓霞、国投瑞银陈小玲	公司基本情况，战略目标和半年报业绩情况
2009 年 09 月 09 日	公司会议室	实地调研	中信证券陈聪、汇添富基金李威、工银瑞信贾蓓、嘉实基金潘知洋	公司基本情况，战略目标和半年报业绩情况
2009 年 09 月 18 日	公司会议室	实地调研	第一创业陈晓波、长城证券黄清林	公司基本情况、战略目标、土地储备情况
2009 年 09 月 23 日	公司会议室	实地调研	兴业证券王晓东、王嘉、海富通基金石红军、华夏基金崔同魁、泰达荷银王君正、联合证券鱼晋华、华宝兴业孙鸾	公司基本情况，战略目标和半年报业绩情况

3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2009 年 09 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,742,468,902.09	83,141,275.76	560,627,824.85	420,990,744.15
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	2,480,473.25		8,008,688.68	
应收票据	5,400,000.00			35,639,071.97
应收账款	1,658,744,339.08		1,739,187,264.07	255,794,582.20
预付款项	465,446,663.60		444,857,841.03	160,224,732.13
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				

应收利息				
应收股利				
其他应收款	2,818,536,515.44	761,666,886.96	3,856,105,347.63	3,382,061.08
买入返售金融资产				
存货	6,964,902,071.60		5,762,842,324.83	745,729,222.61
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	13,657,978,965.06	844,808,162.72	12,371,629,291.09	1,621,760,414.14
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		4,592,200,564.88		6,300,000.00
投资性房地产	46,200,540.04		47,429,326.98	
固定资产	868,382,528.10		832,390,032.80	1,537,518,140.93
在建工程	12,161,174.52		3,832,200.00	135,231,558.91
工程物资				282,709,321.13
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	5,514,017.70		4,502,173.13	2,882,168.60
开发支出				
商誉	5,687,954.47		5,687,954.47	
长期待摊费用	387,342,817.55		319,870,339.63	
递延所得税资产	106,797,202.70		95,659,963.76	10,116,599.43
其他非流动资产	13,824,362.29		10,395,290.74	
非流动资产合计	1,445,910,597.37	4,592,200,564.88	1,319,767,281.51	1,974,757,789.00
资产总计	15,103,889,562.43	5,437,008,727.60	13,691,396,572.60	3,596,518,203.14
流动负债：				
短期借款	1,120,000,000.00		854,200,000.00	1,229,400,860.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	521,000,000.00		173,500,000.00	567,000,000.00
应付账款	1,024,455,401.00		1,580,669,861.33	436,146,266.83
预收款项	4,065,546,358.42		3,245,801,070.54	118,596,165.94
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	196,252,065.65	245,500.00	243,698,557.44	2,237,983.90
应交税费	841,745,760.61		783,268,941.06	-6,599,589.71
应付利息				

应付股利				
其他应付款	1,561,551,837.32	538,669,270.83	2,314,017,130.54	62,425,384.94
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	110,000,000.00		160,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	9,440,551,423.00	538,914,770.83	9,355,155,560.91	2,409,207,071.90
非流动负债：				
长期借款	1,840,000,000.00		1,239,440,000.00	
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,840,000,000.00		1,239,440,000.00	
负债合计	11,280,551,423.00	538,914,770.83	10,594,595,560.91	2,409,207,071.90
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	778,559,484.00	778,559,484.00	478,029,484.00	300,530,000.00
资本公积	1,007,856,150.54	3,847,228,102.49	1,002,476,150.54	587,067,021.61
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	135,057,408.37	46,141,497.77	135,057,408.37	46,141,497.77
一般风险准备				
未分配利润	1,777,064,647.45	226,164,872.51	1,372,767,518.68	253,572,611.86
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	3,698,537,690.36	4,898,093,956.77	2,988,330,561.59	1,187,311,131.24
少数股东权益	124,800,449.07		108,470,450.10	
所有者权益合计	3,823,338,139.43	4,898,093,956.77	3,096,801,011.69	1,187,311,131.24
负债和所有者权益总计	15,103,889,562.43	5,437,008,727.60	13,691,396,572.60	3,596,518,203.14

4.2 本报告期利润表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2009 年 7-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,150,033,019.59		969,443,304.95	915,335,657.36
其中：营业收入	1,150,033,019.59		969,443,304.95	915,335,657.36
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				

二、营业总成本	1,000,955,162.60	16,608.11	842,905,227.48	902,454,591.93
其中：营业成本	861,575,185.48		714,042,021.15	856,164,466.64
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	58,628,655.69		41,375,086.26	4,472,046.62
销售费用	18,554,303.89		17,802,842.24	12,754,432.98
管理费用	51,092,853.52	276,050.00	44,869,539.56	11,371,184.52
财务费用	12,218,909.46	-259,441.89	2,669,477.31	17,692,461.17
资产减值损失	-1,114,745.44		22,146,260.96	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	39,429.32		-72,437.11	
投资收益（损失以“-”号填列）	20,004.16			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	149,137,290.47	-16,608.11	126,465,640.36	12,881,065.43
加：营业外收入	133,751.02		7,167.02	650.00
减：营业外支出	982,710.48		2,435,368.68	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	148,288,331.01	-16,608.11	124,037,438.70	12,881,715.43
减：所得税费用	34,170,660.15		18,200,412.66	3,725,496.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	114,117,670.86	-16,608.11	105,837,026.04	9,156,218.87
归属于母公司所有者的净利润	108,822,615.73	-16,608.11	103,097,384.03	9,156,218.87
少数股东损益	5,295,055.13		2,739,642.01	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.14		0.22	0.03
（二）稀释每股收益	0.14		0.22	0.03
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	114,117,670.86	-16,608.11	105,837,026.04	9,156,218.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	108,822,615.73	-16,608.11	103,097,384.03	9,156,218.87
归属于少数股东的综合收益总额	5,295,055.13		2,739,642.01	

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	3,343,276,478.66	955,383,851.13	3,204,107,016.42	3,026,845,427.12
其中：营业收入	3,343,276,478.66	955,383,851.13	3,204,107,016.42	3,026,845,427.12
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,773,923,839.42	952,150,027.00	2,774,256,575.04	3,003,445,644.36
其中：营业成本	2,330,515,811.19	879,513,327.17	2,315,716,663.74	2,840,702,345.43
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	182,846,855.58	4,146,943.62	162,537,576.20	11,117,445.50
销售费用	54,546,262.35	13,031,982.28	63,662,099.51	44,000,198.14
管理费用	154,483,573.50	17,022,758.67	117,656,216.69	33,395,675.85
财务费用	46,526,030.98	34,201,542.58	37,671,059.92	73,191,607.64
资产减值损失	5,005,305.82	4,233,472.68	77,012,958.98	1,038,371.80
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,529,302.38		-1,015,734.42	
投资收益（损失以“-”号填列）	236,899.25		-54,608.77	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	571,118,840.87	3,233,824.13	428,780,098.19	23,399,782.76
加：营业外收入	784,355.19	937,483.57	4,553,810.18	3,166,699.64
减：营业外支出	3,455,383.56	30,440,241.66	4,843,044.97	
其中：非流动资产处置损失			1,685,087.27	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	568,447,812.50	-26,268,933.96	428,490,863.40	26,566,482.40
减：所得税费用	149,570,684.76	1,138,805.39	95,087,945.94	2,667,595.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	418,877,127.74	-27,407,739.35	333,402,917.46	23,898,886.55
归属于母公司所有者的净利润	404,297,128.77	-27,407,739.35	320,861,292.91	23,898,886.55
少数股东损益	14,579,998.97		12,541,624.55	

六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.68		0.67	0.08
（二）稀释每股收益	0.68		0.67	0.08
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	418,877,127.74	-27,407,739.35	333,402,917.46	23,898,886.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	404,297,128.77	-27,407,739.35	320,861,292.91	23,898,886.55
归属于少数股东的综合收益总额	14,579,998.97		12,541,624.55	

4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	2,693,353,684.45	989,491,206.07	2,320,789,919.28	3,377,629,768.57
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还		2,998,396.47	460,000.00	298,279.15
收到其他与经营活动有关的现金	1,667,916,252.13	1,616,038,945.50	1,424,539,883.76	5,531,277.04
经营活动现金流入小计	4,361,269,936.58	2,608,528,548.04	3,745,789,803.04	3,383,459,324.76
购买商品、接受劳务支付的现金	2,460,801,686.21	960,927,301.80	2,401,187,232.97	2,505,568,089.08
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				

支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	365,376,328.81	49,488,049.30	380,357,953.77	116,641,703.18
支付的各项税费	352,947,959.07	30,898,846.75	219,840,941.19	101,935,727.44
支付其他与经营活动有关的现金	976,586,072.43	1,848,401,086.66	1,462,505,610.35	342,261,408.75
经营活动现金流出小计	4,155,712,046.52	2,889,715,284.51	4,463,891,738.28	3,066,406,928.45
经营活动产生的现金流量净额	205,557,890.06	-281,186,736.47	-718,101,935.24	317,052,396.31
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	92,720,000.00		48,184,431.29	
取得投资收益收到的现金	2,383,399.25		14,625.52	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			8,000.00	
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	379,058,760.03	305,910,000.00		
投资活动现金流入小计	474,162,159.28	305,910,000.00	48,207,056.81	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,776,922.00	13,540,136.03	2,307,106.60	16,307,752.27
投资支付的现金	85,000,000.00		48,056,665.58	
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				
支付其他与投资活动有关的现金		503,368,362.83		
投资活动现金流出小计	108,776,922.00	516,908,498.86	50,363,772.18	16,307,752.27
投资活动产生的现金流量净额	365,385,237.28	-210,998,498.86	-2,156,715.37	-16,307,752.27
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,750,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,750,000.00			
取得借款收到的现金	2,585,500,000.00	494,901,510.88	1,562,900,000.00	1,201,833,080.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				16,639,095.52
筹资活动现金流入小计	2,587,250,000.00	494,901,510.88	1,562,900,000.00	1,218,472,175.52
偿还债务支付的现金	1,848,920,000.00	307,828,150.12	719,440,000.00	1,562,891,450.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	122,883,050.10	32,737,593.82	71,400,878.51	77,864,651.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	4,549,000.00		1,000,000.00	

筹资活动现金流出小计	1,976,352,050.10	340,565,743.94	791,840,878.51	1,640,756,101.93
筹资活动产生的现金流量净额	610,897,949.90	154,335,766.94	771,059,121.49	-422,283,926.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	1,181,841,077.24	-337,849,468.39	50,800,470.88	-121,539,282.37
加：期初现金及现金等价物余额	560,627,824.85	420,990,744.15	672,030,608.14	209,492,288.63
六、期末现金及现金等价物余额	1,742,468,902.09	83,141,275.76	722,831,079.02	87,953,006.26

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇〇九年十月二十七日