

# 江苏中南建设集团股份有限公司 二〇一〇年半年度报告

证券简称：中南建设

证券代码：000961

二〇一〇年八月二十日

## 目 录

第一节	重要提示、释义.....	3
第二节	公司基本情况.....	4
第三节	股本变动和主要股东持股情况... ..	7
第四节	董事、监事、高级管理人员情况.....	10
第五节	管理层讨论与分析.....	11
第六节	重要事项.....	17
第七节	财务报告.....	32
第八节	备查文件.....	107

## 第一节 重要提示

### 一、重要提示

本公司董事会、监事会及其董事、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。

没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

独立董事史建三因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权独立董事汤云为代为出席会议并行使表决权；

公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

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)钱军声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：江苏中南建设集团股份有限公司

公司中文名称缩写：中南建设

公司法定英文名称：Jiangsu Zhongnan Construction Group CO., LTD

公司英文名称缩写：Zhongnan Construction

2、公司法定代表人：陈锦石

3、董事会秘书、证券事务代表：

股票简称	中南建设	
股票代码	000961	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	智刚	张伟
联系地址	江苏海门市常乐镇中南大厦	江苏海门市常乐镇中南大厦
电话	0513-82738286	0513-82738286
传真	0513-82738796	0513-82738796
电子信箱	<a href="mailto:zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn">zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn</a>	

4、公司注册地址：江苏省海门市常乐镇

公司办公地址：江苏省海门市常乐镇中南大厦

邮政编码：226124

互联网网址：[www.zhongnanconstruction.cn](http://www.zhongnanconstruction.cn)

公司邮箱：[zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn](mailto:zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn)

5、公司股票上市证券交易所：深圳证券交易所

股票简称：中南建设

股票代码：000961

6、公司选定的信息披露报刊名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》

登载半年度报告的指定网站：[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)

半年度报告置备地点：公司证券部

7、其他有关资料：

公司首次注册登记日期：1998年7月28日；地点：大连市工商行政管理局

公司变更注册登记日期：2009 年 7 月 10 日；地点：江苏省南通工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：320600000241314

组织机构代码证代码号：71134172-5

## 二、主要财务数据和指标

### 1、主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	19,540,055,026.26	17,140,738,811.15	14.00%
归属于上市公司股东的所有者权益	4,213,051,922.28	3,874,285,961.46	8.74%
股本	1,167,839,226.00	778,559,484.00	50.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.61	4.98	-27.50%
	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入	3,981,145,779.34	2,193,243,459.07	81.52%
营业利润	485,477,990.59	421,981,550.40	15.05%
利润总额	484,537,969.09	420,159,481.49	15.32%
归属于上市公司股东的净利润	338,765,960.83	295,474,513.04	14.65%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	338,153,894.88	300,768,382.80	12.43%
基本每股收益（元/股）	0.29	0.41	-29.27%
稀释每股收益（元/股）	0.29	0.41	-29.27%
净资产收益率（%）	8.38%	8.23%	0.15%
经营活动产生的现金流量净额	-873,764,848.62	1,128,106,739.41	-177.45%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.75	1.45	-151.72%

### 2、非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-75,415.76	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,514,200.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-487,924.89	
对外委托贷款取得的损益	2,244,034.32	
除上述各项之外的其他营业外收入和	-2,378,805.74	

支出		
所得税影响额	-204,021.98	
合计	612,065.95	-

3、根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第九号》要求计算的净资产收益率及每股收益如下：

2010 年 1-6 月份	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄%	加权平均%	基本每股收益 (元)	全面摊薄每股收 益 (元)
归属于母公司所 有者的净利润	8.04	8.38	0.29	0.29
扣除非经常性损 益后归属于母公 司所有者净利润	8.03	8.36	0.29	0.29

### 第三节 股本变动和主要股东持股情况

#### 一、股份变动情况表

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	568,029,484	72.96%			284,014,742		284,014,742	852,044,226	72.96%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	568,029,484	72.96%			284,014,742		284,014,742	852,044,226	72.96%
其中：境内非国有法人持股	564,496,845	72.51%			282,248,422		282,248,422	846,745,267	72.51%
境内自然人持股	3,532,639	0.45%			1,766,320		1,766,320	5,298,959	0.45%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	210,530,000	27.04%			105,265,000		105,265,000	315,795,000	27.04%
1、人民币普通股	210,530,000	27.04%			105,265,000		105,265,000	315,795,000	27.04%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	778,559,484	100.00%			389,279,742		389,279,742	1,167,839,226	100.00%

公司股份变动情况的说明：

公司于2010年3月30日召开的2009年度江苏中南建设集团股份有限公司股东大会通过公积金转增股本的议案。本公司2009年度权益分派方案为：以公司现有总股本778,559,484股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增5股。分红前本公司总股本为778,559,484股，分红后总股本增至1,167,839,226股，此项议案于2010年5月25日实施。

#### 二、有限售条件股份可上市交易时间：

序号	股东名称	持有有限售条件的流通股股份数量（股）	持有有限售条件的流通股股份占公司总股本比例（%）	限售原因	上市时间
1	中南房地产业有限公司	135,000,000	11.56	股改限售股份	2012-07-15

2	中南房地产业有限公司	711,745,267	60.95	非公开发行限售股份	2012-07-15
3	陈昱含	5,298,959	0.45	非公开发行限售股份	2012-07-15

### 三、报告期末股东持股情况

#### 1、前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		42,124			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中南房地产业有限公司	境内非国有法人	72.51%	846,745,267	846,745,267	173,730,000
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.80%	21,000,000		
东北特殊钢集团有限责任公司	国有法人	1.28%	15,000,000		15,000,000
海通—中行—富通银行	境内非国有法人	0.92%	10,728,015		
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.71%	8,323,532		
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.69%	7,999,848		
交通银行—建信优势动力股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.68%	7,906,558		
全国社保基金—零九组合	境内非国有法人	0.57%	6,624,103		
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.57%	6,616,777		
中国光大银行—国投瑞银创新动力股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.55%	6,434,350		
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	21,000,000		人民币普通股		
东北特殊钢集团有限责任公司	15,000,000		人民币普通股		
海通—中行—富通银行	10,728,015		人民币普通股		
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	8,323,532		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	7,999,848		人民币普通股		

交通银行—建信优势动力股票型证券投资基金	7,906,558	人民币普通股
全国社保基金—零九组合	6,624,103	人民币普通股
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	6,616,777	人民币普通股
中国光大银行—国投瑞银创新动力股票型证券投资基金	6,434,350	人民币普通股
中国工商银行—国投瑞银瑞福分级股票型证券投资基金	4,374,443	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	交通银行—建信优势动力股票型证券投资基金、中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金管理人同为建信基金管理公司；中国光大银行—国投瑞银创新动力股票型证券投资基金、中国工商银行—国投瑞银瑞福分级股票型证券投资基金管理人同为国投瑞银基金管理公司。其余股东本行未知其关联关系，也未知是否属于一致行动人。	

#### 四、持有公司 5%以上（含 5%）股份的股东所持股票的质押、冻结情况

(1) 2010年3月30日，中南房地产业有限公司将所持有的本公司限售流通股中的 89,500,000股质押给新时代信托股份有限公司，为本公司签署的《南通建筑工程总承包有限公司股权收益权买卖合同》履约进行担保，质押期限36个月。

(2) 2010年4月27日，中南房地产将所持有的本公司限售流通股中的26,320,000股质押给中铁信托有限责任公司，为中南控股集团有限公司流动资金贷款履约进行担保，质押期限24个月。

上述股票合计115,820,000股。2010年5月25日，公司实施公积金转增股份的年度权益分派后，质押股份相应增加，为173,730,000股。

## 第四节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事、高级管理人员持股变动情况

报告期内，公司董事陈昱含因 2009 年度公积金转增股份，所持股份变更为 5,298,959 股限售流通股，限售期至 2010 年 7 月 15 日。

除此之外，未有其他董事、监事、高级管理人员持有公司股票。

### 二、报告期内无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

## 第五节 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

今年第一季度，房地产市场延续了去年“价量齐高”的旺销局面，部分一线城市房地产市场出现了过热势头，引起了中央政府和全社会的高度重视。为遏制部分城市房价过快上涨、抑制投机性购房，自今年4月起，国务院及相关部委先后推出了金融、信贷、税收及土地等多项调控政策，旨在抑制房地产投机、遏制房价过快上涨的调控政策。

上半年，全国商品房销售面积3.94亿平方米，比去年同期增长15.4%，但增幅比1-5月回落7.1个百分点。上半年，商品房销售额1.98万亿元，同比增长25.4%，但增幅比1-5月回落13.0个百分点。上半年，房屋竣工面积2.44亿平方米，同比增长18.2%。上半年，全国房地产开发投资19747亿元，同比增长38.1%。房屋新开工面积保持较快增长势头，上半年，完成8.05亿平方米，同比增长67.9%。目前，房地产市场处在宏观调控政策密集出台后的观察期，伴随着价格的逐步回落及销售数量的大幅下降，市场正朝着政府调控的方向发展，随着下半年市场新盘上市高峰的到来，预计下半年房地产市场将面临一定的库存和销售的压力，部分开发商会出现资金紧张的局面。

针对目前市场现状，公司认为宏观调控虽在短期内对房地产行业造成了影响，但随着经济的高速发展，在扩大内需、城市化进程、居民消费水平提高等因素的带动下，住房刚性需求长期增长的主要因素仍然存在，房地产行业在未来相当长的时期内仍将保持一个向好的趋势仍未改变。

上半年来，公司根据各地房地产市场的情况，有区别的调整了开发节奏和销售策略，销售的房地产项目均为现有的海门中南世纪城、南通中南世纪花城、常熟中南世纪城等9个楼盘。随着公司盐城中南世纪城、青岛中南世纪城等新项目下半年的推出及现有项目的加紧开发，公司可售房源将会大幅度增加。

上半年来，在国家对房地产行业信贷紧缩的背景下，公司积极通过与信托公司开展多种方式的创新合作，为公司在当前严峻的宏观环境下储备了充足的资金。

上半年，公司对外投资获取土地方面，依靠打包模式拿地优势，成功获取了盐城中南世纪城项目和海门南部新城开发项目，公司土地储备已经超过1000万平方米，为公司后续发展提供了充足优质的土地资源。

上半年来，公司继续贯彻落实“三创”、“四个提升”等管理目标及关于加强精细化管理和信息化建设的工作要求，持续打造更加规范、优化、高效的流程和制度体系，为实现管

理提升的目标奠定了坚实的管理基础。同时，公司在专业知识、管理理念等方面分层面的对公司各级员工开展培训工作，为公司下一步快速发展储备大量的人才。

## 二、公司报告期内经营业绩回顾

### 1、总体情况

报告期内，公司实现营业收入 398,114.58 万元，净利润 35,002.48 万元，较上年同期分别增长 81.52% 和 14.85%。其中房地产开发实现营业收入 160,233.13 万元，毛利率 35.00%，比上年同期上升了 59.70%，建筑工程总承包实现营业收入 236,629.29 万元，毛利率 16.16%，比上年同期增长了 101.21%。

报告期内，公司实现销售面积 212,639 平方米，销售金额 173,318 万元，同比分别下降了 33.92%和 0.45%。报告期内，公司结算面积 263,951.77 平方米，结算金额 160,222.31 万元，同比分别增长 42.21%和 59.69%。

2010 年 6 月 30 日，公司总资产为 1,954,005.50 万元，负债总额为 1,519,224.92 万元，归属于母公司的净资产总额为 434,780.58 万元。

### 2、主营业务范围及经营状况

主营业务的范围及其经营情况：公司主营业务范围：房地产开发、销售，土木建筑工程施工，物业管理，实业投资。

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房屋销售	160,233.13	104,158.19	35.00%	59.70%	84.44%	-8.71%
建筑施工	236,629.29	198,385.98	16.16%	101.21%	120.57%	-7.36%
物业收入及其他	1,031.80	1,040.36	-0.83%	-11.28%	264.26%	-76.26%
主营业务分产品情况						
房屋销售	160,233.13	104,158.19	35.00%	59.70%	84.44%	-8.71%
建筑施工	236,629.29	198,385.98	16.16%	101.21%	120.57%	-7.36%
物业收入及其他	1,031.80	1,040.36	-0.83%	-11.28%	264.26%	-76.26%
主营业务分地区情况						
地区	营业收入		营业收入比上年增减			
江苏省内	161,216.13		44.40%			
江苏省外	236,678.09		120.26%			

### 3、主要资产负债项目及经营成果指标比较情况

单位：（人民币）元

项目	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日	变动幅度	变动原因说明
----	-----------------	------------------	------	--------

货币资金	2,779,217,014.06	1,960,086,110.79	41.79%	本年度融资额增加导致货币资金增长
短期借款	1,714,500,000	1,273,000,000	34.68%	本年度公司融资增加导致借款增长
长期借款	3,599,000,000	2,055,000,000	75.13%	本年度公司融资增加导致长期借款增长
股本	1,167,839,226	778,559,484	50%	2009 年实施资本公积转增股本
项目	本期	去年同期	变动幅度	变动原因说明
营业收入	3,981,145,779.34	2,193,243,459.07	81.52%	2010 年房地产、总承包业务结算增加所致
营业成本	3,036,772,918.3	1,468,940,625.71	106.73%	总承包业务营业成本增加所致
营业税金及附加	206,735,487.27	124,218,199.89	66.43%	业务增加所致
管理费用	162,176,990.7	103,390,719.98	56.86%	公司新公司设立开支增加
财务费用	54,301,989.09	34,307,121.52	58.28%	公司业务增加所致

### 三、公司下半年主要工作

2010 年下半年，公司在坚持改革整顿，苦练内功，做好“创新、创优、创牌”等基础性工作的同时，积极应对市场变化，努力实现如下目标：

1、继续加紧对现有项目的开发，在下半年大规模推出更多优质的住宅项目，并通过一系列营销组合，确保公司年度经营目标的实现。

2、通过加大对住宅产品的创新研究，抓紧对第四代智能化、节能型、环保型住宅产品进行研究试点，充分发挥产品的工期优势、环保优势。

3、进一步完善住宅产业化工作，在节点处理优化、建设标准化的基础上，通过扩大生产、应用规模实现成本优化。进一步推进面砖、涂料等预制化生产，在公司现有开发项目推广新型全预制混凝土装配技术。

4、继续加大对“建筑+房地产”打包拿地模式的研究和投入，加大现有项目的推进力度，

并在经济基础相对较好的城市积极寻找新项目，为公司后续发展增加优质土地储备。

5、公司积极树立并保持在本市场上的良好企业形象。公司的发展离不开广大投资者的关心和支持，公司将在现在的工作基础之上，更加积极、主动的做好信息披露、投资者关系工作，积极树立并保持良好的企业形象。

#### 四、报告期内投资情况

报告期内公司对外股权投资情况：

(1) 2010 年 01 月 14 日，公司出资 10000 万元设立全资子公司——文昌中南城市开发有限公司。公司法定代表人：祁沫若。公司住所：海南省文昌市清澜开发区高隆湾。公司经营范围：土地成片开发、自有物业租赁、物业管理，房地产信息咨询。

(2) 2010 年 02 月 23 日，公司出资 500 万元设立全资子公司——江苏中南建筑防水工程有限公司。公司法定代表人：陈小平。公司住所：海门市常乐镇北首。公司经营范围：建筑防水工程专业承包、防腐保温工程专业承包。

(3) 2010 年 03 月 22 日，本公司控股子公司南通中南新世界中心开发有限公司出资 200 万元设立全资子公司——南通金石世苑酒店有限公司。公司法定代表人：陈昱含。公司住所：南通市桃园路 9 号。公司经营范围：酒店管理、经济信息咨询，企业营销策划；酒店日用品销售。

(4) 2010 年 03 月 25 日，本公司控股子公司海门中南世纪城房地产开发有限公司出资 2000 万元设立全资子公司——海门锦鑫建材贸易有限公司。公司法定代表人：陆卫忠。公司住所：海门市海门镇商业步行街 821 号。公司经营范围：建筑材料批发、零售。

(5) 2010 年 04 月 18 日，本公司对控股子公司南通中南世纪城物业管理有限公司增资 400 万元，增资完成后，南通中南世纪城物业管理有限公司注册资本变更为 500 万元，股权结构为本公司持股 96%，南通中南新世界中心开发有限公司持股 4%，公司注册其他事项不变。

(6) 2010 年 05 月 17 日，公司全资子公司盐城中南世纪城房地产投资有限公司出资 2000 万元设立全资子公司——盐城市昊锦建材贸易有限公司。公司法定代表人：高万忠。公司住所：盐城市盐都区新都街道南港村二组康乐苑 18 幢。公司经营范围：建筑材料的批发、零售。

(7) 2010 年 05 月 19 日，公司与海门市城市发展投资有限公司共同出资 3000 万元成立海门中南投资有限公司，负责海门南部新城项目的开发建设，公司出资 2400 万元，占全部出资的 80%，海门市城市投资发展有限公司出资 600 万元，占全部出资的 20%。公司法定代表人陈锦石。公司住所：海门市海门镇南海路 893 号。公司经营范围：对建筑、房地产业的投资。

(8) 2010 年 06 月 04 日，公司全资子公司青岛海湾新城房地产开发有限公司出资 2000 万元设立全资子公司——青岛爱居贸易有限公司。公司法定代表人：顾卫燕。公司住所：青岛经济技术开发区武夷山路 118 号。公司经营范围：建筑材料的批发零售。

(9) 2010 年 06 月 10 日，本公司对全资子公司盐城中南世纪城房地产投资有限公司增资 15000 万元，增资完成后，盐城中南世纪城房地产投资有限公司注册资本变更为 25000 万元，公司注册其他事项不变。

(10) 2010 年 06 月 11 日，本公司对全资子公司文昌中南房地产开发有限公司增资 13000 万元，增资完成后，文昌中南房地产开发有限公司注册资本变更为 15000 万元，公司注册其他事项不变。

## 五、期后事项

1、2010 年 7 月 20 日，公司四届董事会二十七次会议审议通过了《关于董事换届选举的议案》，四届董事会一致同意选举陈锦石、沈国章、智刚、陈小平、张晓军、陈昱含等 6 人为第五届董事会非独立董事候选人，马挺贵、史建三、汤云为等 3 人为第五届董事会独立董事候选人。

2、2010 年 7 月 20 日，公司四届监事会十七次会议审议通过了《关于监事换届选举的议案》，选举陆建忠、窦军为公司监事。

3、2010 年 8 月 10 日，公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过了《关于换届选举的议案》和《关于监事换届选举的议案》。

4、2010 年 8 月 10 日，公司五届董事会一次会议审议通过了《关于选举公司董事长、副董事长的议案》，选举陈锦石为公司董事长，沈国章为公司副董事长；审议通过了《关于聘任公司总经理、董事会秘书的议案》，聘任陈锦石为公司总经理，智刚为公司董事会秘书；审议通过了《关于聘任公司副总经理、财务总监的议案》，聘任陈小平为公司副总经理、智刚为公司副总经理兼财务总监。

公司第五届董事会、监事会成员名单如下表所示：

序号	姓名	性别	职务	任期
1	陈锦石	男	董事长	2010 年 8 月 10 日-2013 年 8 月 10 日
2	沈国章	男	副董事长	2010 年 8 月 10 日-2013 年 8 月 10 日
3	陈小平	男	董事	2010 年 8 月 10 日-2013 年 8 月 10 日
4	智刚	男	董事	2010 年 8 月 10 日-2013 年 8 月 10 日

5	张晓军	男	董事	2010年8月10日-2013年8月10日
6	陈昱含	女	董事	2010年8月10日-2013年8月10日
7	汤云为	男	独立董事	2010年8月10日-2013年8月10日
8	史建三	男	独立董事	2010年8月10日-2013年8月10日
9	马挺贵	男	独立董事	2010年8月10日-2013年8月10日
10	陆建忠	男	监事会主席	2010年8月10日-2013年8月10日
11	张宝忠	男	监事	2010年8月10日-2013年8月10日
12	窦军	男	监事	2010年8月10日-2013年8月10日

公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书名单如下所示：

序号	姓名	性别	职务	任期
1	陈锦石	男	总经理	2010年8月10日-2013年8月10日
2	陈小平	男	副总经理	2010年8月10日-2013年8月10日
3	智刚	男	副总经理、财务总监、董事会秘书	2010年8月10日-2013年8月10日

## 第六节 重要事项

### 一、公司治理情况

报告期内，公司修订并审议通过了《内部控制制度》、《年报重大差错责任追究制度》、《内幕信息及知情人管理制度》、《内部问责制度》、《内部审计制度》。报告期内，公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》明确股东大会、董事会和监事会的相关职能和责任，按规则开好“三会”。严格执行《信息披露事务管理制度》，专人专职负责信息披露管理工作，严格按照有关规定及时披露公司信息，保证了公司信息披露内容的真实、准确、完整，没有出现任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形，使公司所有股东均有平等机会获得公司所公告的全部信息。公司治理总体与中国证监会及相关监管机构要求一致。随着公司的发展，公司的治理结构将得到进一步的完善。

### 二、报告期内利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案情况

1、公司于2010年3月30日召开的2009年度江苏中南建设集团股份有限公司股东大会通过公积金转增股本的议案。本公司2009年度权益分派方案为：以公司现有总股本778,559,484股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增5股。分红前本公司总股本为778,559,484股，分红后总股本增至1,167,839,226股，此项议案于2010年5月25日实施完毕。

2、公司2010年半年度不进行利润分配或公积金转增股本。

### 三、重大诉讼

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 四、证券投资情况

报告期内，公司不存在持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权，以及参股拟上市公司等投资情况。

### 五、重大资产收购、出售情况

报告期内，本公司无重大资产收购、出售及资产重组事项。

### 六、重大关联交易事项

本年度公司除重大资产重组事项涉及的关联交易之外，其他重大关联交易事项如下：

## 1、日常性关联交易

单位：（人民币）元

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	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	控股股东控制的其他公司	购买劳务	装饰装修工程	市场定价	127,946,124.31	127,946,124.31	1.23	银行转账	127,946,124.31	
青岛易辰房地产代理有限公司	控股股东控制的其他公司	委托销售	房地产项目代理	市场价格为基础	6,616,009.46	6,616,009.46	21.98	银行转账	6,616,009.46	
中南控股集团有限	控股股东	租赁房屋	租赁办公	市场定价	1,960,120.00	1,960,120.00	100	银行转账	1,960,120.00	

公司			楼						
----	--	--	---	--	--	--	--	--	--

## 2、公司与关联方存在非经营性债权债务往来或担保事项的

序号	担保人 (与中南建设关系)	担保对象 (中南建设所占权益比例)	担保方式	担保金额 (万元)	担保起止日期
1	中南房地产业有限公司 (中南建设控股股东)	江苏中南建设集团股份有限 公司	股票质押	60000	2010年3月26 日至2013年3 月26日
2	中南控股集团有限公司 (中南建设控股股东之股 东)	江苏中南建设集团股份有限 公司	信用保证	60000	2010年3月26 日至2013年3 月26日
3	中南控股集团有限公司 (中南建设控股股东之股 东)	江苏中南建设集团股份有限 公司	信用保证	50000	2010年6月30 日至2012年6 月30日

除以上担保事项外,报告期内,公司不存在与关联方在非经营性债权债务往来或担保事项。

## 七、控股股东及其子公司占用公司资金情况

报告期内,公司未发生控股股东及其子公司占用上市公司资金的情况。

## 八、重大合同情况

1、报告期内未发生重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。也无以前期间发生租赁但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、公司资产事项;

2、报告期内无委托他人进行现金资产管理事项,也无以前期发生延续到报告期内的重大委托他人进行现金管理的事项。

## 3、担保情况

报告期内,公司及公司控股子公司不存在对外担保的情况。

公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保,也未直接或间接向资产负债率超过70%的被担保对象提供债务担保。

## 九、报告期内公司或持有公司股份 5%以上的股东的承诺事项

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	中南房地产业	东北特钢在大连金	依承诺履行

	<p>有限公司</p>	<p>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>	
<p>收购报告书或权益变动报告书中所作承诺</p>	<p>中南控股集团 有限公司\中 南房地产业有 限公司\陈锦 石</p>	<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： 1、保证上市公司人员独立 （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。 （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</p>	<p>依承诺履行</p>

	<p>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> <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</p>	
--	---	--

		<p>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>	
<p>重大资产重组时所作承诺</p>	<p>中南控股集团有限公司\中南房地产业有限公司\陈锦石</p>	<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</p>	<p>依承诺履行</p>

	<p>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>（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</p>
--	---

	<p>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</p>
--	--

	<p>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> <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</p>	
--	---	--

	<p>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。</p>	
--	--	--

<p>发行时所作承诺</p>	<p>中南房地产业有限公司\陈琳</p>	<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>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</p>	<p>依承诺履行</p>
----------------	----------------------	--	--------------

	<p>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，如有权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內，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“大连金牛”或“上市公司”）及其中小股东的利益，中南房地产业有限</p>	
--	--	--

		<p>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：</p> <p>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。</p>	
其他承诺（含追加承诺）	无	无	不适用

#### 十、公司独立董事对关联方资金往来和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司独立董事汤云为先生、史建三先生、马挺贵先生对关联方资金往来和对外担保情况发表如下专项说明和独立意见：根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的相关规定，以及《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》等相关法律法规的要求，对截至报告期末公司对外担保、与关联方资金往来情况进行认真的检查，发表专项说明和独立意见如下：报告期内，公司及下属控股子公司不存在违规的对外担保事项，也不存在公司控股股东及其关联方非经营性占用公司资金的情况。综上，我们认为，公司能够严格遵守证监发[2003]56号、【2005】120号文件要求及《公司章程》的有关规定，严格规范对外担保行为和关联方资金占用风险。

#### 十一、财务报告审计情况

本公司半年度报告未经审计。

#### 十二、报告期内本公司未发生公司及其董事、监事、高级管理人员、实际控制人受有权机关

调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、通报批评、认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

### 十三、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论主要内容及提供的资料
2010年01月25日	公司办公室	实地调研	高华证券、天治基金、民族证券、国海证券、国泰君安证券	公司基本情况介绍和2010年行业形势探讨
2010年02月24日	公司办公室	电话沟通	东方证券	公司临时报告内容询问沟通
2010年03月09日	公司办公室	实地调研	中信证券、银华基金、上投摩根	公司基本情况及商业经营模式介绍
2010年03月30日	公司办公室	实地调研	建信基金、华夏基金、兴业证券、从容投资、中融信托投资	提供公司年报并对南通地区项目调研
2010年04月07日	公司办公室	实地调研	齐鲁证券、平安证券、长江证券	询问公司基本情况、各项目调研
2010年04月24日	公司办公室	电话沟通	投资者	询问公司土地储备情况
2010年05月19日	公司办公室	实地调研	信达澳银、广发证券、融通基金	介绍公司一季报及销售情况
2010年05月25日	公司办公室	电话沟通	投资者	询问非公开发行股份情况
2010年06月10日	公司办公室	实地调研	广发证券	询问项目情况、探讨行业发展形势
2010年06月23日	公司办公室	实地调研	汇添富基金	宏观经济政策的探讨、公司项目介绍

### 十四、报告期内已披露的重要信息索引

公告编号	披露日期	公告内容	信息披露报纸
2010-001	2010-01-19	关于子公司中标经营性土地的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-002	2010-01-20	2009年度业绩预增公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-003	2010-02-23	关于变更公司2009 年度报告披露时间的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-004	2010-02-24	关于签订海门圩角河两侧开发建设合作协议书的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-005	2010-03-05	2009 年年度报告摘要	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-006	2010-03-05	四届董事会二十二次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-007	2010-03-05	四届监事会十五次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-008	2010-03-05	关于2009 年年度日常关联交易执行情况及2010 年日常关联交易预计公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-009	2010-03-05	关于召开公司2009 年度股东大会的通知	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-010	2010-03-16	四届董事会二十三次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-011	2010-03-31	关于与新时代信托签订股权收益权买卖合同的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-012	2010-03-31	2009 年年度股东大会决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-013	2010-04-01	关于公司控股股东持有部分限售流通股质押的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-014	2010-04-23	四届董事会二十四次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-015	2010-04-23	2010 年第一季度季度报告正文	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-016	2010-04-29	关于公司控股股东持有部分限售流通股质押的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-017	2010-05-18	2009 年度权益分派实施公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-018	2010-05-31	关于控股股东股权结构变更的提示性公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-019	2010-06-25	四届董事会二十五次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
2010-020	2010-06-25	公司治理专项活动自查报告及整改计划的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》

## 第七节 财务报告（未经审计）

## 一、财务报表

## 资产负债表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司 2010 年 6 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	2,779,217,014.06	549,740,218.63	1,960,086,110.79	57,549,624.59
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	2,374,865.68		2,862,790.57	
应收票据	19,384,000.00		750,000.00	
应收账款	2,295,344,100.11		1,943,867,258.89	
预付款项	547,885,426.39	313,386.96	523,550,297.64	37,673,386.96
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	2,384,442,730.26	3,729,901,121.64	2,618,711,565.97	2,757,413,459.57
买入返售金融资产				
存货	10,031,335,693.44		8,627,941,825.29	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	18,059,983,829.94	4,279,954,727.23	15,677,769,849.15	2,852,636,471.12
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	90,000,000.00		90,000,000.00	
长期应收款				
长期股权投资		5,535,200,564.88		4,842,200,564.88
投资性房地产	47,065,216.65		46,562,907.98	
固定资产	858,357,037.47	1,395,327.14	856,587,138.41	
在建工程	12,250,449.52		12,233,649.52	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	4,971,518.34		4,543,763.85	
开发支出				
商誉	4,188,653.58		4,188,653.58	
长期待摊费用	319,985,287.40		310,529,862.45	
递延所得税资产	132,093,627.23		126,019,292.72	
其他非流动资产	11,159,406.14		12,303,693.49	

非流动资产合计	1,480,071,196.33	5,536,595,892.02	1,462,968,962.00	4,842,200,564.88
资产总计	19,540,055,026.27	9,816,550,619.25	17,140,738,811.15	7,694,837,036.00
流动负债：				
短期借款	1,714,500,000.00		1,273,000,000.00	
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	153,720,000.00		203,500,000.00	
应付账款	2,015,972,666.10		1,918,853,240.74	
预收款项	5,374,217,964.12		5,101,828,220.58	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	254,370,390.91	251,145.96	361,920,352.00	1,244,400.00
应交税费	859,290,292.62		854,952,209.77	
应付利息	20,261,465.75			
应付股利				
其他应付款	1,120,916,455.00	4,352,554,142.31	1,229,903,758.71	2,806,108,151.29
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	80,000,000.00		150,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	11,593,249,234.50	4,352,805,288.27	11,093,957,781.80	2,807,352,551.29
非流动负债：				
长期借款	3,599,000,000.00	600,000,000.00	2,055,000,000.00	
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	3,599,000,000.00	600,000,000.00	2,055,000,000.00	
负债合计	15,192,249,234.50	4,952,805,288.27	13,148,957,781.80	2,807,352,551.29
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00	778,559,484.00	778,559,484.00
资本公积	618,576,408.54	3,457,948,360.49	1,007,856,150.54	3,847,228,102.49
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	196,795,165.40	46,141,497.77	196,795,165.40	46,141,497.77
一般风险准备				
未分配利润	2,229,841,122.35	191,816,246.72	1,891,075,161.52	215,555,400.45
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	4,213,051,922.29	4,863,745,330.98	3,874,285,961.46	4,887,484,484.71
少数股东权益	134,753,869.48		117,495,067.89	
所有者权益合计	4,347,805,791.77	4,863,745,330.98	3,991,781,029.35	4,887,484,484.71

负债和所有者权益总计	19,540,055,026.27	9,816,550,619.25	17,140,738,811.15	7,694,837,036.00
------------	-------------------	------------------	-------------------	------------------

## 利润表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司 2010 年 1-6 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	3,981,145,779.34		2,193,243,459.07	955,383,851.13
其中：营业收入	3,981,145,779.34		2,193,243,459.07	955,383,851.13
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	3,497,423,898.18	21,039,153.73	1,772,968,676.82	952,133,418.89
其中：营业成本	3,036,772,918.30		1,468,940,625.71	879,513,327.17
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	206,735,487.27		124,218,199.89	4,146,943.62
销售费用	30,067,270.28		35,991,958.46	13,031,982.28
管理费用	162,176,990.70	21,292,550.23	103,390,719.98	16,746,708.67
财务费用	54,301,989.09	-253,396.50	34,307,121.52	34,460,984.47
资产减值损失	7,369,242.54		6,120,051.26	4,233,472.68
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-487,924.89		1,489,873.06	
投资收益（损失以“-”号填列）	2,244,034.32		216,895.09	
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）	485,477,990.59	-21,039,153.73	421,981,550.40	3,250,432.24
加：营业外收入	4,934,846.14	500,000.00	650,604.17	937,483.57
减：营业外支出	5,874,867.64	3,200,000.00	2,472,673.08	30,440,241.66
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	484,537,969.09	-23,739,153.73	420,159,481.49	-26,252,325.85
减：所得税费用	134,513,206.67		115,400,024.61	1,138,805.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	350,024,762.42	-23,739,153.73	304,759,456.88	-27,391,131.24

归属于母公司所有者的净利润	338,765,960.83	-23,739,153.73	295,474,513.04	-27,391,131.24
少数股东损益	11,258,801.59		9,284,943.84	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.29		0.41	
（二）稀释每股收益	0.29		0.41	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	350,024,762.42	-23,739,153.73	304,759,456.88	-27,391,131.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	338,765,960.83	-23,739,153.73	295,474,513.04	-27,391,131.24
归属于少数股东的综合收益总额	11,258,801.59		9,284,943.84	

### 现金流量表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2010 年 1-6 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	3,313,931,194.56		1,884,855,165.70	989,491,206.07
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	349,201.41			2,998,396.47
收到其他与经营活动有关的现金	1,239,277,406.80	7,118,212,616.20	1,429,558,137.79	26,756,077.61
经营活动现金流入小计	4,553,557,802.77	7,118,212,616.20	3,314,413,303.49	1,019,245,680.15
购买商品、接受劳务支	3,393,190,984.37		1,190,459,362.18	960,927,301.80

付的现金				
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	415,758,525.78	6,219,494.24	294,122,757.51	49,488,049.30
支付的各项税费	342,383,406.35	2,195,487.15	248,734,054.11	30,898,846.75
支付其他与经营活动有关的现金	1,275,989,734.89	6,708,076,174.10	452,990,390.28	14,349,494.53
经营活动现金流出小计	5,427,322,651.39	6,716,491,155.49	2,186,306,564.08	1,055,663,692.38
经营活动产生的现金流量净额	-873,764,848.62	401,721,460.71	1,128,106,739.41	-36,418,012.23
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			720,000.00	
取得投资收益收到的现金	2,244,034.32		155,814.36	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,000.00			
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			305,910,000.00	305,910,000.00
投资活动现金流入小计	2,251,034.32		306,785,814.36	305,910,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,757,331.07	2,864,200.00	19,489,969.00	13,540,136.03
投资支付的现金	1,667,015.00	493,000,000.00		
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	18,424,346.07	495,864,200.00	19,489,969.00	516,908,498.86
投资活动产生的现金流量净额	-16,173,311.75	-495,864,200.00	287,295,845.36	-210,998,498.86
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	6,000,000.00			
其中：子公司吸收少数	6,000,000.00			

股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	3,099,000,000.00	600,000,000.00	1,506,500,000.00	494,901,510.88
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	3,105,000,000.00	600,000,000.00	1,506,500,000.00	494,901,510.88
偿还债务支付的现金	1,183,854,000.00		1,341,446,426.25	307,828,150.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	165,526,936.36	13,666,666.67	95,832,754.70	32,737,593.82
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	46,550,000.00		4,449,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,395,930,936.36	13,666,666.67	1,441,728,180.95	340,565,743.94
筹资活动产生的现金流量净额	1,709,069,063.64	586,333,333.33	64,771,819.05	154,335,766.94
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	819,130,903.27	492,190,594.04	1,480,174,403.82	-93,080,744.15
加：期初现金及现金等价物余额	1,960,086,110.79	57,549,624.59	560,627,824.85	420,990,744.15
六、期末现金及现金等价物余额	2,779,217,014.06	549,740,218.63	2,040,802,228.67	327,910,000.00

## 合并所有者权益变动表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2010 半年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额										上年金额											
	归属于母公司所有者权益									少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	归属于母公司所有者权益									少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	实收 资本 (或 股本)	资本 公积	减：库 存股	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	实收 资本 (或 股本)			资本 公积	减：库 存股	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他				
一、上年年末余额	778,559,484.00	1,007,856,150.54			196,795,165.40		1,891,075,161.52		117,495,067.89	3,991,781,029.35	478,029,484.00	1,002,476,150.54			128,498,674.34		1,317,921,272.86	104,288,089.66	3,031,213,671.40			
加：会计政策变更															6,558,734.03		54,846,245.82	4,182,360.44	65,587,340.29			
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	778,559,484.00	1,007,856,150.54			196,795,165.40		1,891,075,161.52		117,495,067.89	3,991,781,029.35	478,029,484.00	1,002,476,150.54			135,057,408.37		1,372,767,518.68	108,470,450.10	3,096,801,011.69			
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	389,279,742.00	-389,279,742.00					338,765,960.83		17,258,801.59	356,024,762.42	300,530,000.00	5,380,000.00					295,474,513.04	9,284,943.84	610,669,456.88			
(一) 净利润							338,765,960.83		11,258,801.59	350,024,762.42							295,474,513.04	9,284,943.84	304,759,456.88			
(二) 其他综合收益											300,530,000.00	5,380,000.00							305,930,000.00			

											30,000.00	000.00								10,000.00		
上述（一）和（二）小计						338,765.96	0.83	11,258,801.59	350,024.76	300,500.00	5,380,000.00							295,474.51	3.04	9,284,943.84	610,669.45	6.88
（三）所有者投入和减少资本								6,000,000.00	6,000,000.00													
1. 所有者投入资本								6,000,000.00	6,000,000.00													
2. 股份支付计入所有者权益的金额																						
3. 其他																						
（四）利润分配																						
1. 提取盈余公积																						
2. 提取一般风险准备																						
3. 对所有者（或股东）的分配																						
4. 其他																						
（五）所有者权益内部结转	389,279.74	-389,279.74	2.00	2.00																		
1. 资本公积转增资本（或股本）	389,279.74	-389,279.74	2.00	2.00																		
2. 盈余公积转增资本																						

本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	1,167,839,26.00	618,576,408.54			196,795,165.40		2,229,841,22.35		134,753,869.48	4,347,805,791.77	778,559,485.00	1,007,856,150.54			135,057,408.37		1,668,242,031.72		117,755,393.94	3,707,470,468.57

### 母公司所有者权益变动表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2010 半年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	778,559,484.00	3,847,228,102.49			46,141,497.77		215,555,400.45	4,887,484,484.71	300,530,000.00	587,067,021.61			46,141,497.77		253,572,611.86	1,187,311,131.24
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	778,559,484.00	3,847,228,102.49			46,141,497.77		215,555,400.45	4,887,484,484.71	300,530,000.00	587,067,021.61			46,141,497.77		253,572,611.86	1,187,311,131.24

		49					71							24	
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	389,279,742.00	-389,279,742.00					-23,739,153.73	-23,739,153.73	478,029,484.00	3,260,161,080.88				-27,391,131.24	3,710,799,433.64
(一) 净利润							-23,739,153.73	-23,739,153.73						-27,391,131.24	-27,391,131.24
(二) 其他综合收益															
上述(一)和(二)小计							-23,739,153.73	-23,739,153.73						-27,391,131.24	-27,391,131.24
(三) 所有者投入和减少资本									478,029,484.00	3,260,161,080.88					3,738,190,564.88
1. 所有者投入资本									478,029,484.00	3,260,161,080.88					3,738,190,564.88
2. 股份支付计入所有者权益的金额															
3. 其他															
(四) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(五) 所有者权益内部结转	389,279,742.00	-389,279,742.00													

1. 资本公积转增资本（或股本）	389,279,742.00	-389,279,742.00														
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	1,167,839,226.00	3,457,948,360.49			46,141,497.77		191,816,246.72	4,863,745,330.98	778,559,484.00	3,847,228,102.49			46,141,497.77		226,181,480.62	4,898,110,564.88

## 三、财务报表附注

## 江苏中南建设集团股份有限公司

## 财务报表附注

## 2010 年半年度

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

金额单位：人民币元

## 一、公司的基本情况

江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”）是原名称为大连金牛股份有限公司（以下简称“大连金牛”），大连金牛为东北特殊钢集团有限责任公司（以下简称“东北特钢集团”）旗下的一家上市公司。是经大连市人民政府（1998）58号文件批准，由东北特钢集团、吉林炭素股份有限公司、瓦房店轴承集团有限责任公司、兰州炭素（集团）有限公司、大连华信信托投资股份有限公司和吉林铁合金集团有限责任公司共同发起，于1998年7月28日取得大连市工商局核发的21020011035276-2916号企业法人营业执照，注册资本为人民币17,053.00万元，业经大连会计师事务所于1998年8月8日以大会师内验字（1998）9号验资报告予以审验；而后根据中国证券监督管理委员会“证监发行字（1999）128号”文件的核准，于1999年12月8日向社会募集公开发行人民币普通股10,000.00万股，公司注册资本增加为27,053.00万元人民币，业经大连正元会计师事务所于1999年12月22日以大正会内验字（1999）19号验资报告予以审验；2001年度按照大连金牛股份有限公司2000年度股东会决议和中国证券监督管理委员会证监公司字（2001）93号文批准，以10:3比例向社会公众股股东配售3000万股普通股，公司注册资本增加为30,053.00万元人民币，业经大连华连会计师事务所于2001年11月7日以华连内验字（2001）30号验资报告予以审验。2006年3月，经辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会《关于大连金牛股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》“辽国资经营（2006）31号”文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。

作为重大资产重组主要组成部分之一，2009年6月10日，中南房地产业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9000万股，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、陈琳定向发行了人民币普通股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 77855.9484 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

公司英文名称：JiangsuZhongnanConstructionGroupCO.,LTD

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

经营范围：许可经营项目：房地产开发、销售。（凭资质证书承接业务）一般经营项目：土木建筑工程施工，物业管理，实业投资。

（经营范围中国家有专项规定的从其规定）

公司注册资本：人民币 1,167,839,226 元

本公司的母公司为中南房地产业有限公司；集团最终母公司为中南控股集团有限公司。

2010 年 5 月 24 日，公司以公司现有总股本 778,559,484 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股。分红前公司总股本为 778,559,484 股，分红后总股本增至 1,167,839,226 股。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司本公司 2010 年 6 月 30 日的财务状况、2010 年半年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 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，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### (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，合并成本为购买方在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。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

购买方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。购买方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，经复核后合并成本仍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，计入当期损益。

### 6、合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，对合并资产负债表的期初数进行调整，同时对比较报表的相关项目进行调整。

### 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、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。

## 8、外币交易及外币财务报表折算

### (1) 外币交易

本公司对发生的外币业务，采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除属于与符合资本化条件资产有关的借款产生的汇兑损益，应当予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，不改变其记账本位币金额。

(2) 采用近似汇率的，说明近似汇率的确定方法。

### (3) 外币财务报表折算

本公司对合并范围内境外经营实体的财务报表（含采用不同于本公司记账本位币的境内子公司、合营企业、联营企业、分支机构等），折算为人民币财务报表进行编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，按比例转入处置当期损益。

## 9、金融工具

### (1) 金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产和金融负债。

金融资产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资产，包括交易性金融资产和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、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

#### A.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接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，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。本公司在持有该等金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将该等金融资产的公允价值变动计入当期损益。处置该等金融资产时，该等金融资产公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

## B.持有至到期投资

指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。本公司对持有至到期投资，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息的，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。实际利率与票面利率差别很小的，按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

资产负债表日，对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

如本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合作为持有至到期投资，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据。

## C.可供出售金融资产

指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，即本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

本公司可供出售金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。本公司可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，可供出售资产按公允价值计量，其公允价值变动计入“资本公积—其他资本公积”。

对于可供出售金融资产，如果其公允价值出现持续大幅度下降，且预期该下降为非暂时性的，则根据其初始投资成本扣除已收回本金和已摊销金额及当期公允价值后的差额计算确认减值损失；在计提减值损失时将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入“资产减值损失”。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款和该金融资产的账面价值之间的差额，计入投资收益，同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

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，包括交易性金融负债和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、其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量；后续计量按公允价值计量，除持有到期投资以及应收款项按摊余成本计量或当公允价值无法取得并可靠计量仍采用历史成本外。

### (2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

### （3）金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

### （4）金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

### （5）金融资产减值

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，根据测试结果计提减值准备。

金融资产减值准备计提与测试方法：金融资产账面价值减至预计未来现金流量现值部分计提减值准备。

预计未来现金流量现值根据预计未来现金流量，确定折现率对其进行折现后的金额确定。

预计未来现金流量根据金融资产不同类型合理估计，应当按照资产在持续持有过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量；折现率是根据当前市场货币时间价值和金融资产特定风险的税前利率，是持有资产所要求的必要报酬率。

### （6）金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

- 1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；
- 2) 管理层没有意图持有至到期；
- 3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；
- 4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

## 10、应收款项

本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账

款列为坏账损失。

在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

对于单项金额重大（应收账款金额在 5000 万元以上，包含 5000 万元；其他应收款金额在 1 亿元以上，包含 1 亿元）的非关联方应收款项，应当单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

本公司制定的信用政策在充分考虑了不同市场、不同客户的风险情况下，将单项金额不重大的应收款项，以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合，并按组合在资产负债表日余额的一定比例计提坏账准备。

应收款项坏账准备的确认标准和计提方法：本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，按期末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额根据账龄计提坏账准备，对于有特殊情况的应收款项，在对其回收可能性作出具体评估后，结合实际情况和经验计提特别坏账准备。

应收款项的根据账龄提取的坏账比例为：

账龄	计提比例 (%)
1 年以内	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	15.00
3—4 年	20.00
4—5 年	50.00
5 年以上	100.00

(3) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法：

对于应收票据、预付款项应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

## 11、存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、开发成本、开发产品、低值易耗品等。

## (2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法或者个别计价法确定发出存货的实际成本。

## (3) 开发用土地的核算方法：

尚未开发的土地使用权作为无形资产核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入开发成本核算。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。

## (4) 公共配套设施费用的核算方法：

A. 不能有偿转让的公共配套设施：其成本由项目内商品房承担，按成本核算对象和成本项目比例分配计入项目内商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于商品房建设，在项目内商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

B. 能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(5) 周转房的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算。

## (6) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销，其他周转材料采用一次转销法摊销。

## (7) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

## (8) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及承揽工程预计存在的亏损部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。其中：对于产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；对于需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；对于资产负债表日，为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，可变现净值以合同价格为基础计算。公司持有的存货数量多于销售合同订购数量的，超过部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

本公司于资产负债表日确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。根据公司实际情况修改表述，说明不同类别存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法。若为房地产开发企业，应披露对不同类别存货（如：库存设备、开发成本、开发产品、周转房）计提跌价准备的方法及依据。

## 12、长期股权投资

### (1) 长期股权投资的分类、确认和计量

本公司的长期股权投资包括对子公司的投资、对合营企业、联营企业的投资和其他长期股权投资。

### (2) 对子公司的投资

本公司对子公司的投资按照初始投资成本计价，控股合并形成的长期股权投资的初始计量参见本附注六、企业合并。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。子公司为公司持有的、能够对被投资单位实施控制的权益性投资。若本公司持有某实体股权份额超过 50%，或者虽然股权份额少于 50%，但本公司可以实质控制某实体，则该实体将作为本公司的子公司。

后续计量采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。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，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

### (3) 对合营企业、联营企业的投资

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业；重大影响，是指对一个企业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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

长期股权投资的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初始投资成本；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

### (4) 其他长期股权投资

本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照初始投资成本计价，后续计量采用成本法核算。

### (5) 长期股权投资的减值

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 13、投资性房地产

(1) 投资性房地产的确认标准:

本公司的投资性房地产主要为已出租的建筑物。

(2) 初始计量方法:

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，适用相关会计准则的规定确认。

(3) 投资性房地产的后续计量方法:

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	30	3%	3.23%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

资产负债表日，若单项投资性房地产的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。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金额计入当期损益。

### 14、固定资产

(1) 固定资产确认标准:

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，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。

(2) 固定资产计价:

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允

价值入账。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。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### (3) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、电子设备、运输设备等；除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋	20-30 年	3%	4.85%-3.23%
建筑物	30 年	3%	3.23%
机器设备	8 年	3%	12.13%
运输工具	5 年	3%	19.4%
电子设备	5 年	3%	19.4%
办公设备	5 年	3%	19.4%
其他设备	5 年	3%	19.4%

### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

减值测试方法：对存在减值迹象的固定资产应当测试其可收回金额。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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金额计入当期损益。

## 15、在建工程

### (1) 在建工程的计价和分类：

在建工程是指正在兴建中的资本性资产，以实际成本入账，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。成本包括机器设备的购置成本、建筑费用及其他直接费用，

以及建设期间专门用于在建工程的借款的利息费用与汇兑损益。在建工程达到预定可使用状态时，停止其借款利息的资本化

本公司的在在建工程包括自营方式建造、出包方式建造两种。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

#### (2) 在建工程结转固定资产的标准和时点

工程完工达到预定可使用状态时点，结转固定资产。

预定可使用状态的判断标准：符合下列情况之一

- A. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- B. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；
- C. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- d. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

#### (3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工程可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

在建工程减值测试方法：对存在减值迹象的在建工程应当测试其可收回金额。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

## 16、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、专利技术、非专利技术等。

#### (1) 无形资产的计价方法

无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

自行研究开发的无形资产，其成本包括达到预定用途前所发生的支出总额，同时满足下列条件的，确认为无形资产（专利技术和非专利技术）：

- A. 与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- B. 该无形资产的成本能够可靠抵计量；
- C. 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；
- D. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- E. 无形资产产生的经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产的产品存在市场或无形资产

自身存在市场，无形资产将内部使用的，应当证明其用性；

F.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；

G.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量；

H.运用该无形资产生产的产品周期在 1 年以上

(2) 无形资产的摊销方法：

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。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
商业土地	土地使用权存续期间	平均摊销	
办公软件	5 年	平均摊销	

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

(3) 无形资产减值准备确认标准、计提方法：

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，本公司对无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按单项资产可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，相应的资产减值损失计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

无形资产减值测试方法：对存在减值迹象的无形资产应当测试其可收回金额。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

## 17、商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。将其账面价值按照合理的方法分配到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，并对被分配了商誉的资产组或资产

组组合每年均进行减值测试。如资产组或资产组组合的可收回金额少于其账面价值，减值损失将首先冲减分配到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，然后再按照该资产组或资产组组合的各项资产的账面价值的比例进行分配。资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

## 18、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内按直线法进行摊销。

长期待摊费用包括待摊税金，公司房地产业务以预收收入为计税依据预缴营业税款、土地增值税等税金，本会计期间按权责发生制根据公司当年实际预收收入计提应纳营业税额、土地增值税等税金,预交税金计入长期待摊费用,实现收入后与收入匹配的税金由长期待摊费用转入相关损益项目。

## 19、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，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。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时，借款费用开始资本化：（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) 借款费用资本化的期间：

为购建固定资产、投资性房地产、存货所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入资产成本；若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。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用继续资本化。

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，停止借款费用资本化。

### (3) 资本化金额确认方法

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

## 20、维修基金

本公司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。

## 21、质量保证金

本公司按土建、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中扣出，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。

## 22、应付职工薪酬

(1) 公司职工薪酬主要包括几个方面：

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出。

(2) 确认和计量

除辞退福利外，在职工为公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬（包括货币性薪酬和非货币性福利）确认为负债，根据职工提供服务的受益对象，记入相关资产成本或当期损益。

公司为职工缴纳的医疗保险、养老保险、失业保险、工伤保险、生育保险按照工资总额的一定比例计算，上述各项费用的的计提基数和比例如下：

项目	计提基数	计提比例
养老保险	工资总额	20.00%
失业保险	工资总额	2.00%
工伤保险	工资总额	1.00%
医疗保险	工资总额	8.00%
生育保险	工资总额	0.70%

公司职工福利费按实际发生额列支。

## 23、预计负债

(1) 确认原则：

本公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：

A.该义务是本公司承担的现时义务；B.该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；C.该义务的金额能够可靠地计量。

## (2) 计量方法:

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。本公司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。

## 24、收入

### A. 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时, 按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入: (1) 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方; (2) 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施有效控制; (3) 收入的金额能够可靠地计量; (4) 相关的经济利益很可能流入企业; (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式, 实质上具有融资性质的, 按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

### (2) 提供劳务

在同一会计年度内开始并完成的劳务, 在劳务已经提供, 收到价款或取得收取款项的证据时确认收入; 如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度, 在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的, 采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度 (完工百分比)。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的, 分别下列情况处理:

A. 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入, 并按相同金额结转劳务成本。

B. 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时, 销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的, 将销售商品的部分作为销售商品处理, 将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分, 或虽能区分但不能够单独计量的, 将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

### (3) 让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。使用费收入金额, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### (4) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格, 签订了销售合同并履行了合同规定的义务, 即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方, 公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权, 相关的收入

已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### (5) 建造合同

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果不能可靠估计的，合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入；合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

本公司采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

在资产负债表日，应当按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

#### (6) 出租物业收入

按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据确认出租物业收入的实现。

#### (7) 物业管理收入

在物业管理服务已经提供，按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

#### (8) 其他业务收入

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

### 25、确认递延所得税资产的依据

公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法核算。

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到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时，应当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。本公司未来期间很可能获得足够的应纳税所得额的金額是依据管理层批准的经营计划（或盈利预测）确定。

除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

资产负债表日，公司对递延所得税资产和递延所得税负债按照税法规定、根据预期收回该资产或清偿该负债期间的税率计量。适用税率发生变化的，对已确认的递延所得税资产和递延所得税负

债重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入变化当期的所得税费用。

资产负债表日，公司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，相应减记递延所得税资产的账面价值。

## 26、政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 27、所得税费用

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司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应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时，不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

### 三、主要会计政策、会计估计变更以及重大前期差错更正的说明

#### (一) 报告期会计政策变更

本年度会计政策未变更

#### (二) 报告期会计估计变更

本年度会计估计未发生变更

#### (三) 重大前期差错更正

本年度未发现以前年度会计差错等内容。

### 四、税项

本公司及子公司主要的应纳税项列示如下：

#### (四) 流转税及附加税费

主要税种	税率	计税基础
营业税	3%，5%	转让无形资产、销售产品、出租收入
增值税	17%	销售货物或者提供加工、修理修配劳务的增值额
土地增值税	超率累进税率	土地增值额
城市维护建设税	7%	应纳流转税额
企业所得税	22%-25%	应纳税所得额
教育费附加	3%	应纳流转税额
地方教育费附加	1%	应纳流转税额
综合基金	0.1%-0.2%	销售收入
江堤基金	0.08%，0.03%	销售收入

税收优惠：子公司文昌中南房地产开发有限公司所处文昌市开发区，当地企业所得税率原为15%，在执行新企业所得税法后，将从2008起分五年逐步将税率提高到25%，按照本地税务局规定，2010年公司企业所得税率为22%。

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

### 五、企业合并及合并财务报表

#### (一) 截至2010年6月30日止，本公司的子公司的基本情况

##### 1. 本期纳入合并范围的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法人代表	主要经营范围
常熟中南世纪城房地	全资子公司	江苏省常熟市枫林	房地产开发	300,000,000	陈锦石	房地产开发

产开发有限公司		路 27 号 AB 座				
南通中南新世界中心开发有限公司	全资子公司	江苏省南通市崇川区桃园路 8 号	房地产开发	288,600,000	陈锦石	房地产开发
海门中南世纪城开发有限公司	控股子公司（间接持股 100%）	江苏省海门市常乐镇	房地产开发	350,000,000	陈锦石	房地产开发
中南镇江房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省镇江市钓鱼巷 19 号 4 楼西	房地产开发	150,000,000	陈锦石	房地产开发
南通华城中南房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省南通市开发区上海路 3 号写字楼 120 室	房地产开发	100,000,000	陈锦石	房地产开发
青岛海湾新城房地产有限公司	全资子公司	山东省青岛市经济技术开发区井冈山路东侧、珠江路南侧中南海湾新城售楼处	房地产开发	90,000,000	陈锦石	房地产开发
南京常锦房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省南京市玄武区孝陵卫街道罗汉巷 119 号	房地产开发	80,000,000	陈锦石	房地产开发
文昌中南房地产开发有限公司	全资子公司	海南省文昌市清澜开发区高隆湾沿海地段	房地产开发	150,000,000	陈锦石	房地产开发
南通中南世纪城物业管理有限公司	全资子公司	江苏省南通市桃园路 8 号中南世纪城内	物业管理	5,000,000	陈锦石	物业管理
南通建筑工程总承包有限公司	全资子公司	江苏省海门市常乐镇	建筑工程施工总承包	300,000,000	陈锦石	建筑工程施工总承包
南通中南世纪花城投资有限公司	全资子公司	南通市世纪大道 1 号	房地产开发	200,000,000	陈锦石	房地产开发经营、物业管理
儋州中南城市开发有限公司	控股子公司（持股比例 97%）	海南省儋州市白马井镇中心达到滨海新区管理委员会办公大楼 A08-A10 房	房地产开发	100,000,000	祁沫若	房地产开发
江苏中南园林工程有限公司	全资子公司	江苏省海门市常乐镇北首 300 米	房地产开发	10,000,000	陈锦石	房地产开发
江苏中南世纪城房地产开发有限公司	全资子公司	南京市六合区龙池街道雄州南路 280 号	房地产开发	100,000,000	陈锦石	房地产开发
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	全资子公司	盐城市解放南路职教园康乐小区 35 栋-2 号	房地产开发	250,000,000	陈锦石	房地产开发
儋州中南房地产开发有限公司	全资子公司	海南省儋州市白马井镇中心达到滨海新区管理委员会办公大楼 A08-A10 房	房地产开发	100,000,000	陈锦石	房地产开发
文昌中南城市开发有限公司	全资子公司	海南省文昌市清澜开发区	土地成片开发	100,000,000	祁沫若	土地成片开发
南通中南商业经营有限公司	控股子公司的子公司	南通市桃园路 9 号附 8 号一层 108 室	服务业	2,000,000	陈昱含	服务业
海门中南世纪城物业管理有限公司	控股子公司的子公司	江苏省海门市开发区浦江路东人民路北	物业管理	500,000	陈锦石	物业管理
海门中南国际置业顾问有限公司	控股子公司的子公司	江苏省海门市开发区浦江路东人民路北	房地产销售代理	500,000	旃跃	房地产销售代理
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	控股子公司的子公司	青岛市李沧区重庆中路 925 号四楼	房地产开发	1,020,000,000	孙永刚	房地产开发
寿光中南房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	山东省寿光市对城东街南侧全福元商务宾馆 5 楼	房地产开发	150,000,000	陈锦石	房地产开发

镇江世纪城物业管理 有限公司	控股子公司的子 公司	江苏省镇江市东吴 路 120 号	物业管理服务 等	500,000	施建华	物业管理服 务等
文昌市堡森发展有限 公司	控股子公司的子 公司	文昌市清澜开发区 高隆湾沿海地段	餐饮服务	4,500,000	陈锦石	餐饮服务
南通市中南建工设备 安装有限公司	控股子公司的子 公司	江苏省海门市常乐 镇	设备安装	10,000,000	陈锦石	设备安装
南通常乐建筑劳务有 限公司	控股子公司的子 公司	江苏省海门市常乐 镇南首	建筑劳务	20,000,000	沈国章	建筑劳务
海门市建筑设计院有 限公司	控股子公司的子 公司	江苏省海门市海门 镇育才路 135 号	建筑设计	3,000,000	智刚	建筑设计
南通市康民全预制构 件有限公司	控股子公司的子 公司	江苏省海门市常乐 镇培才村 3 组	全预制构件制 造、销售	30,000,000	候海泉	全预制构件 制造、销售
南通中锦钢结构有限 公司	控股子公司的子 公司	江苏省海门市常乐 镇北首	钢结构产品、施 工	50,000,000	陈锦石	钢结构产 品、施工
江苏中南盛云科技有 限公司	控股子公司的子 公司	江苏省南通市桃园 路 8 号体育会展馆 二楼	消防工程、建筑 智能化工程、机 电安装工程	5,000,000	陈海忠	消防工程、 建筑智能化 工程、机电 安装工程
海门市中南桩基检测 有限公司	控股子公司的子 公司	江苏省海门市海门 镇育才路	桩基检测	1,000,000	陈锦石	桩基检测
盐城市吴锦建材贸易 有限公司	控股子公司的子 公司	盐城市盐都区新都 街道南港村二组康 乐苑 18 幢 502 室	建筑材料销售	20,000,000	高万忠	建筑材料批 发、零售
南通金石世苑酒店有 限公司	控股子公司的子 公司	南通市桃园路 9 号 附 8 号一层 108 室	餐饮服务业	2,000,000	陈昱含	酒店管理、 经济信息咨 询、营销策 划, 酒店日 用品销售
青岛爱居贸易有限公 司	控股子公司的子 公司	青岛经济技术开发 区武夷山路 118 号 4 号楼 1 单元 2602 室	建筑材料销售	20,000,000	顾卫燕	建筑材料批 发、零售
海门锦鑫建材贸易有 限公司	控股子公司的子 公司	海门市海门镇商业 步行街 821 号	建筑材料销售	20,000,000	陆卫忠	建筑材料批 发、零售
江苏中南建筑防水工 程有限公司	全资子公司	海门市常乐镇北首 300 米中南大厦内	建筑防水工程	5,000,000	陈小平	建筑防水工 程、防腐保 温工程专业 承包,
海门中南投资有限公 司	控股子公司(持 股比例 80%)	海门市海门镇南海 路 893 号	投资公司	100,000,000	陈锦石	对建筑业、 房地产业 的投资
子公司名称(全称)	持股比例(%)		表决权比例(%)	期末实际出 资额	实质上构成对子 公司 净投资的其他项目 余 额	是否 合 并
	直接	间接				
常熟中南世纪城房地 产开发有限公司	100%		100%	300,000,000		是
南通中南新世界中心 开发有限公司	100%		100%	288,600,000		是
海门中南世纪城开发 有限公司	43%	57%	100%	350,000,000		是
中南镇江房地产开发 有限公司	100%		100%	150,000,000		是
南通华城中南房地 产开发有限公司	100%		100%	100,000,000		是
青岛海湾新城房地 产有限公司	100%		100%	90,000,000		是
南京常锦房地产开发 有限公司	100%		100%	80,000,000		是
文昌中南房地产开发 有限公司	100%		100%	150,000,000		是

南通中南世纪城物业管理 有限公司	80%	20%	100%	5,000,000		是
南通建筑工程总承包 有限公司	100%		100%	300,000,000		是
南通中南世纪花城投 资有限公司	100%		100%	200,000,000.00		是
儋州中南城市开发有 限公司	100%		100%	20,000,000		是
江苏中南园林工程有 限公司	100%		100%	10,000,000		是
江苏中南世纪城房地 产开发有限公司	100%		100%	100,000,000		是
盐城中南世纪城房地 产投资有限公司	100%		100%	250,000,000		是
儋州中南房地产开发 有限公司	100%		100%	100,000,000		是
文昌中南城市开发有 限公司	100%		100%	100,000,000		是
南通中南商业经营有 限公司		100%	100%	2,000,000		是
海门中南世纪城物业 管理有限公司		100%	100%	500,000		是
海门中南国际置业顾 问有限公司		51%	51%	255,000		是
青岛中南世纪城房地 产业投资有限公司		100%	100%	720,000,000		是
寿光中南房地产开发 有限公司		100%	100%	150,000,000		是
镇江世纪城物业管理 有限公司		100%	100%	500,000		是
文昌市堡森发展有限 公司		100%	100%	4,500,000		是
南通市中南建工设备 安装有限公司		55.75%	55.75%	5,575,000		是
南通常乐建筑劳务有 限公司		100%	100%	20,000,000		是
海门市建筑设计院有 限公司		72.81%	72.81%	2,184,150		是
南通市康民全预制构 件有限公司		100%	100%	30,000,000		是
南通中锦钢结构有限 公司		100%	100%	50,000,000		是
江苏中南盛云科技有 限公司		65%	65%	3,250,000		是
海门市中南桩基检测 有限公司		95%	95%	950,000		是
盐城市昊锦建材贸易 有限公司		100%	100%	20,000,000		是
南通金石世苑酒店有 限公司		100%	100%	2,000,000		是
青岛爱居贸易有限公 司		100%	100%	20,000,000		是
海门锦鑫建材贸易有 限公司		100%	100%	20,000,000		是
江苏中南建筑防水工 程有限公司	100%		100%	5,000,000		是
海门中南投资有限公 司	80%		80%	30,000,000		是

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	有限责任公司	66895637-9			
南通中南新世界中心开发有限公司	有限责任公司	77321910-0			
海门中南世纪城开发有限公司	有限责任公司	72871601-X			
中南镇江房地产开发有限公司	有限责任公司	79109715-1			
南通华城中南房地产开发有限公司	有限责任公司	66274565-0			
青岛海湾新城房地产有限公司	有限责任公司	78370338-5			
南京常锦房地产开发有限公司	有限责任公司	73886778-6			
文昌中南房地产开发有限公司	有限责任公司	76036630-4			
南通中南世纪城物业管理有限公司	有限责任公司	77869018-8			
南通建筑工程总承包有限公司	有限责任公司	73570401-7			
南通中南世纪花城投资有限公司	有限责任公司	67549889-8			
儋州中南城市开发有限公司	有限责任公司	69319995-5			
江苏中南园林工程有限公司	有限责任公司	69550004-3			
江苏中南世纪城房地产开发有限公司	有限责任公司	69464815-0			
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	有限责任公司	69551167-4			
儋州中南房地产开发有限公司	有限责任公司	69317610-4			
文昌中南城市开发有限公司	有限责任公司	69891881-6			
南通中南商业经营有限公司	有限责任公司	69791647-2			
海门中南世纪城物业管理有限公司	有限责任公司	66577763-1			
海门中南国际置业顾问有限公司	有限责任公司	66380256-5	2,641,989.60		
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	有限责任公司	69033010-2			
寿光中南房地产开发有限公司	有限责任公司	67813881-2			
镇江世纪城物业管理有限公司	有限责任公司	66178987-0			
文昌市堡森发展有限公司	有限责任公司	70883249-4			
南通市中南建工设备安装有限公司	有限责任公司	75730953-6	121,996,613.46		
南通常乐建筑劳务有限公司	有限责任公司	74065154-6			
海门市建筑设计院有	有限责任公司	46785690-2	2,309,399.22		

限公司					
南通市康民全预制构件有限公司	有限责任公司	66762390-4			
南通中锦钢结构有限公司	有限责任公司	69333765-X			
江苏中南盛云科技有限公司	有限责任公司	69256557-0	1,762,040.37		
海门市中南桩基检测有限公司	有限责任公司	77588514-2	58,970.07		
盐城市昊锦建材贸易有限公司	有限责任公司	55582524-1			
南通金石世苑酒店有限公司	有限责任公司	55375287-8			
青岛爱居贸易有限公司	有限责任公司	55399375-1			
海门锦鑫建材贸易有限公司	有限责任公司	55253177-4			
江苏中南建筑防水工程有限公司	有限责任公司	55118128-2			
海门中南投资有限公司	有限责任公司	55584091-9	5,984,856.76		

## (二) 报告期内合并范围的变化

### 1. 本期新纳入合并范围的子公司：

名称	变更原因
文昌中南城市开发有限公司	新投资设立公司
盐城市昊锦建材贸易有限公司	控股子公司新投资设立公司
南通金石世苑酒店有限公司	控股子公司新投资设立公司
青岛爱居贸易有限公司	控股子公司新投资设立公司
海门锦鑫建材贸易有限公司	控股子公司新投资设立公司
江苏中南建筑防水工程有限公司	新投资设立公司
海门中南投资有限公司	新投资设立公司

### 2. 本期不再纳入合并范围的子公司：

无

## (三) 反向购买情况下合并报表的编制方法

凡公司能够控制的子公司都纳入合并范围；编制合并报表时以母公司和其子公司的财务报表为基础，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制；子公司所采用的会计期间、会计政策与母公司不一致的，应按照母公司的会计期间、会计政策对子公司财务报表进行调整；合并

报表范围内母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易、资金往来在合并时予以抵销。

根据《企业会计准则第20号-企业合并》及《企业会计准则讲解（2008）》中相关规定及交易的实质，本次交易确定为反向购买。反向购买下，法律上的购买方即10家公司成为会计上的被购买方，而本公司发行股份购买的房地产、建筑施工业务资产成为会计上的购买方，本次重大资产重组的实质为10家公司购买了上市公司，10家公司为会计上的购买方，重组后主体实质为10家公司的延续，确定本次重组为反向购买。

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2008年12月新修订的《企业会计准则讲解2008》，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。具体编制原则如下：

- （1）合并财务报表中，10家公司的资产、负债以其在合并前的账面价值进行确认和计量。
- （2）反向收购前合并财务报表中的留存收益和其他权益余额反映的是10家公司在合并前的留存收益和其他权益余额。
- （3）合并财务报表期末股本反映的是母公司发行在外权益性证券的数量及种类。
- （4）10家公司购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务，合并财务报表按照权益性交易的原则进行处理，不确认商誉。

## 六、财务报表主要项目注释

### （一）合并财务报表主要项目注释

#### 1、货币资金

项目	期末账面余额	期初账面余额
现金	5,173,749.25	7,867,122.26
银行存款	2,568,400,833.22	1,808,897,402.56
其他货币资金	205,642,431.59	143,321,585.97
<b>合计</b>	<b><u>2,779,217,014.06</u></b>	<b><u>1,960,086,110.79</u></b>

注：（1）银行存款与年初相比有较大增加，由于开发项目增加后对资金的需求也增加，本期融资增加导致银行存款余额增加较多。

（2）其他货币资金余额为银行承兑汇票的信用证保证金 133,578,205.67 元、50,000,000.00 元的通知存款单及使用受限的保证金 22,064,225.92 元，共计 205,642,431.59 元，均为受限使用资金。

#### 2、交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

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	2,374,865.68	2,862,790.57
<b>合计</b>	<b><u>2,374,865.68</u></b>	<b><u>2,862,790.57</u></b>

注：公司控股子公司南通建筑工程总承包有限公司购买的浦银价值货币基金，基金代码 519110，2010 年 6 月 30 日市值 1,518,000.00 元；工银全球货币基金，基金代码 486001，2010 年 6 月 30 日市值 170,200.00 元。

公司控股子公司南通中南新世界中心发展有限公司 2008 年 3 月 11 日购买的海富通收益货币基金，基金代码 519003，2010 年 6 月 30 日市值 686,665.68 元。

### 3、应收票据

(1) 应收票据明细项目列示如下：

项目	期末账面余额	期初账面余额
银行承兑汇票	19,384,000.00	750,000.00
<b>合计</b>	<b><u>19,384,000.00</u></b>	<b><u>750,000.00</u></b>

(2) 截止 2010 年 6 月 30 日止，期末公司无质押的应收票据，无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，无已经背书给他方但尚未到期的票据情况，应收票据余额中无关联单位欠款。

### 4、应收账款

(1) 应收账款按类别列示如下：

类别	期末账面余额				净额
	账面金额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大的应收账款	972,746,703.59	39.46	69,030,665.51	7.1	903,716,038.08
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	71,361,516.12	2.9	29,115,855.71	40.8	42,245,660.41

其他不重大应收账款	1,420,614,413.35	57.64	71,232,011.73	5.01	1,349,382,401.62
合计	<b>2,464,722,633.06</b>	<b>100</b>	<b>169,378,532.95</b>	<b>6.87</b>	<b>2,295,344,100.11</b>
类别	期初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大的应收账款	291,192,521.27	13.96	14,559,626.07	5	276,632,895.20
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	84,970,144.94	4.07	36,296,583.39	42.72	48,673,561.55
其他不重大应收账款	1,709,777,284.51	81.97	91,216,482.37	5.33	1,618,560,802.14
合计	<b>2,085,939,950.72</b>	<b>100</b>	<b>142,072,691.83</b>	<b>6.81</b>	<b>1,943,867,258.89</b>

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提情况

应收账款内容	期末账面金额	坏账准备金额	计提比例	理由
淮安万达广场投资有限公司	220,897,741.32	11,044,887.07	5%	正常业务
秦皇岛四季房地产开发有限公司	171,372,443.95	8,568,622.20	5%	正常业务
南通纺都置业有限公司	168,894,440.00	8,444,722.00	5%	正常业务
盐城市城南新区开发建设投资有限公司	111,727,613.69	5,586,380.68	5%	正常业务
5年以上的应收账款	16,217,109.28	16,217,109.28	100%	账龄长
合计	<b>689,109,348.24</b>	<b>49,861,721.23</b>		

## (3) 应收账款按账龄分析列示如下:

账龄结构	期末账面余额			
	金额	比例%	坏账准备	净额
1年以内	1,658,223,396.53	67.28	52,218,465.17	1,606,004,931.36

1-2 年	590,131,935.81	23.94	55,271,174.38	534,860,761.43
2-3 年	125,136,230.60	5.08	18,770,434.59	106,365,796.01
3-4 年	35,352,102.96	1.43	7,070,420.59	28,281,682.37
4-5 年	39,661,857.88	1.61	19,830,928.94	19,830,928.94
5 年以上	16,217,109.28	0.66	16,217,109.28	0.00
<b>合计</b>	<b>2,464,722,633.06</b>	<b>100.00</b>	<b>169,378,532.95</b>	<b>2,295,344,100.11</b>
账龄结构	期初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	1,538,806,822.87	73.77	55,157,264.98	1,483,649,557.89
1-2 年	358,162,719.21	17.17	35,613,785.10	322,548,934.11
2-3 年	104,000,263.70	4.99	15,005,058.36	88,995,205.34
3-4 年	31,430,570.01	1.51	6,286,114.00	25,144,456.01
4-5 年	47,058,211.08	2.26	23,529,105.54	23,529,105.54
5 年以上	6,481,363.85	0.3	6,481,363.85	-
<b>合计</b>	<b>2,085,939,950.72</b>	<b>100</b>	<b>142,072,691.83</b>	<b>1,943,867,258.89</b>

注：公司应收账款主要为建筑业子公司的应收工程款；

(4) 期末应收账款前五名单位列示如下：

单位名称	与本公司关系	年末金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
淮安万达广场投资有限公司	非关联	220,897,741.32	1 年以内	8.96
秦皇岛四季房地产开发有限公司	非关联	171,372,443.95	1 年以内	6.95
南通纺都置业有限公司	非关联	168,894,440.00	1 年以内	6.85
盐城市城南新区开发建设投资有限公司	非关联	111,727,613.69	1 年以内	4.53
恒大地产集团有限公司	非关联	69,813,798.13	1 年以内	2.83
<b>合计</b>		<b>742,706,037.09</b>		<b>30.13</b>

(5) 应收账款坏账准备变动情况

应收账款坏账准备期末余额比期初余额增加的主要原因是应收账款余额比期初增加，相应的坏账准备计提增加。

(6) 本期实际核销的应收账款情况

无

(7) 截至 2010 年 6 月 30 日止，应收账款余额中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的

股东单位：

无

(8) 终止确认的应收账款情况

无

(9) 以应收账款为标的资产进行资产证券化，继续涉入形成的资产、负债情况

无

## 5、预付款项

(1) 预付款项按账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额		期初账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	504,603,841.42	92.10	503,943,418.74	96.26
1—2 年 (含)	39,331,839.99	7.18	14,713,414.94	2.81
2—3 年 (含)	1,440,225.24	0.26	2,895,324.42	0.55
3 年以上	2,509,519.74	0.46	1,998,139.54	0.38
<b>合计</b>	<b>547,885,426.39</b>	<b>100</b>	<b>523,550,297.64</b>	<b>100</b>

(2) 期末预付款项前五名单位列示如下：

单位名称	与本公司关系	期末账面余额	占预付款项总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
日立电梯(中国)有限公司	非关联	51,880,140.15	9.47	2 年以内	设备及安装未结束
常熟市锦润贸易有限公司	非关联	53,993,605.50	9.85	1 年以内	材料未验收结算
文昌市土地开发整理储备交易中心	非关联	23,866,440.00	4.36	1 年以内	预付土地款
南通通明投资实业有限公司	非关联	11,365,000.00	2.07	1 年以内	设备及安装未结束
海南第四建筑工程公司	非关联	8,570,035.25	1.56	1 年以内	工程未结算
<b>合计</b>		<b>149,675,220.90</b>	<b>27.31</b>		

(3) 账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如下：

单位名称	期末账面余额	账龄	未及时结算原因
江苏镇安电力设备有限公司	5,128,081.12	1-2 年以内	材料未验收结算
镇江大照集团有限公司	4,777,243.40	1-2 年以内	设备及安装未结束
南京市苏宝节能有限公司	3,621,829.68	1-2 年以内	材料未验收结算

立邦涂料（中国）有限公司	3,042,851.00	1-2年以内	材料未验收结算
江苏省电力公司镇江供电公司	2,409,620.00	1-2年以内	设备及安装未结束
<b>合计</b>	<b>18,979,625.20</b>		

(4) 截至 2010 年 6 月 30 日止，预付款项余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

## 6、其他应收款

(1) 其他应收款按类别分析列示如下：

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		净值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大的应收账款	1,786,704,124.18	72.93	44,203,475.10	2.47	1,742,500,649.08
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	10,680,155.69	0.44	5,463,864.37	51.16	5,216,291.32
其他不重大应收账款	652,446,868.59	26.63	15,721,078.73	2.41	636,725,789.86
<b>小计</b>	<b>2,449,831,148.46</b>	<b>100.00</b>	<b>65,388,418.20</b>	<b>2.67</b>	<b>2,384,442,730.26</b>
类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		净值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大的应收账款	1,473,117,702.72	54.48	68,650,583.82	4.66	1,404,467,118.90
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	20,879,864.65	0.77	7,461,461.68	35.74	13,418,402.97
其他不重大应收账款	1,210,039,015.38	44.75	9,212,971.28	0.76	1,200,826,044.10
<b>小计</b>	<b>2,704,036,582.75</b>	<b>100.00</b>	<b>85,325,016.78</b>	<b>3.16</b>	<b>2,618,711,565.97</b>

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	期末账面金额	坏账准备金额	计提比例	理由
江苏环宇建筑设备制造有限公司	278,543,026.40	13,927,151.32	5%	未结算
诚达贸易发展有限公司	276,630,862.44	13,831,543.12	5%	未结算
常熟市锦润贸易有限公司	205,777,514.88	10,288,875.74	5%	未结算
南京成宏润贸易有限公司	112,966,600.00	6,155,904.91	5.45%	未结算

账龄 3 年以上应收款项	10,680,155.69	5,463,864.37	51.16%	按账龄计提坏账
<b>合计</b>	<b>1,797,384,279.87</b>	<b>49,667,339.46</b>		

(3) 其他应收款按账龄分析列示如下:

账龄结构	期末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	1,946,972,771.00	79.47	48,401,599.57	1,898,571,171.44
1-2 年	448,768,112.08	18.32	5,011,437.81	443,756,674.26
2-3 年	43,410,109.69	1.77	6,511,516.45	36,898,593.24
3-4 年	8,712,407.45	0.36	3,633,858.51	5,078,548.94
4-5 年	1,377,423.77	0.06	1,239,681.39	137,742.38
5 年以上	590,324.47	0.02	590,324.47	0
<b>合计</b>	<b>2,449,831,148.46</b>	<b>100.00</b>	<b>65,388,418.20</b>	<b>2,384,442,730.26</b>
账龄结构	期初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	2,224,039,303.44	82.25	52,815,195.34	2,171,224,108.10
1-2 年	328,502,107.76	12.15	10,469,681.78	318,032,425.98
2-3 年	90,726,253.90	3.36	6,600,867.38	84,125,386.52
3-4 年	49,548,638.52	1.82	9,753,485.68	39,795,152.84
4-5 年	7,548,487.96	0.28	2,013,995.43	5,534,492.53
5 年以上	3,671,791.17	0.14	3,671,791.17	-
<b>合计</b>	<b>2,704,036,582.75</b>	<b>100</b>	<b>85,325,016.78</b>	<b>2,618,711,565.97</b>

(4) 期末其他应收款前五名单位列示如下:

单位名称	款项内容	与本公司关系	年末金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
海门市城市发展投资有限公司	前期开发资金	非关联	400,000,000.00	1 年以内	16.33
江苏环宇建筑设备制造有限公司	设备及工程款	非关联	278,543,026.40	1 年以内	11.37
诚达贸易发展有限公司	材料款	非关联	276,630,862.44	1 年以内	11.29
常熟市锦润贸易有限公司	材料款	非关联	205,777,514.88	1 年以内	8.40
青岛市李沧区湘潭路街道办事处 大枣园社区居民委员会	前期开发资金	非关联	139,887,918.49	1 年以内	5.71
<b>合计</b>			<b>1,300,839,322.21</b>		<b>53.10</b>

## (5) 其他金额较大的其他应收款

无

## (6) 其他应收款坏账准备变动情况

2010 年公司加强了其他应收款的管理力度，期末其他应收款整体规模小幅下降，坏账准备小幅冲回。

## (7) 本期实际核销的其他应收款情况

无

(8) 截 2010 年 6 月 30 日止，其他应收款余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款

## (9) 终止确认的其他应收款情况

无

## (10) 以其他应收款为标的资产进行资产证券化，继续涉入形成的资产、负债情况

无

**7、存货**

## (1) 存货分项列示如下：

存货种类	期末账面余额	期初账面余额
	757,397,146.82	586,976,574.74
工程施工	303,142,002.27	374,150,630.46
开发成本	8,810,431,529.08	7,517,918,290.09
开发产品	182,925,696.67	181,050,485.12
低值易耗品		
其他	9,593,473.72	
合计	10,063,489,848.56	8,660,095,980.41
减：存货跌价准备	32,154,155.12	32,154,155.12
<b>净额</b>	<b>10,031,335,693.44</b>	<b>8,627,941,825.29</b>

## (2) 各项存货跌价准备的增减变动情况

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	32,154,155.12				32,154,155.12
合计	<b>32,154,155.12</b>				<b>32,154,155.12</b>

## (3) 存货跌价准备计提依据与转回情况

存货种类	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本	公司子公司南京常锦房地产开发有限公司期末对未销售的车库及储藏室成本高于可变现净值的部分计提存货跌价准备。		

## (4) 开发成本明细列示如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	期末账面余额	期初账面余额
常熟中南世纪城	2008年3月	2011年8月	65	1,477,511,666.75	1,237,762,189.91
南通新世界	2006年8月	2015年6月	100	2,600,586,657.00	2,286,214,446.33
海门中南世纪城	2,007年4月	2011年9月	34	1,079,009,636.57	1,174,325,740.11
镇江中南世界城	2007年5月	2011年6月	28	923,168,826.87	633,120,002.44
军山半岛	2007年6月	2012年	19	720,331,092.50	525,839,577.99
海湾新城	2007年3月	2010年	17.5	248,596,704.64	362,813,009.17
寿光中南世纪城	2009年6月	2011年10月	9	354,351,692.69	292,093,364.53
麒麟锦城	2006年9月	2010年12月	3	41,732,340.58	49,889,416.11
中南世纪花城	2008年5月	2015年5月	45	733,750,067.65	678,419,455.46
森海湾	2005年6月	2010年12月	15	248,615,232.85	274,421,088.04
南京六合项目				5,877,293.38	120,000.00
江苏盐城项目	2010年3月		100	290,692,457.44	980,000.00
海南儋州项目	2010年6月	2013年8月	10	6,751,813.13	1,920,000.00
寿光城市金典项目			3.5	3,468,311.37	
青岛中南世纪城	2010年3月		90	75,984,285.66	
海门中南投资有限公司				3,450.00	
<b>合计</b>				<b>8,810,431,529.08</b>	<b>7,517,918,290.09</b>

## (5) 开发产品情况

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
常熟中南世纪城		-	-	-
南通新世界	63,670,300.33	133,060,545.05	131,185,333.50	65,545,511.88

海门中南世纪城	94,698,526.39	214,829,436.00	214,829,436.00	94,698,526.39
镇江中南世界城				-
军山半岛		142,707,475.73	142,707,475.73	-
海湾新城	22,681,658.40	176,147,677.16	176,147,677.16	22,681,658.40
寿光中南世纪城		176,147,677.16	176,147,677.16	-
麒麟锦城				-
中南世纪花城		194,697,361.09	194,697,361.09	-
森海湾		132,688,109.38	132,688,109.38	-
南京六合项目				-
江苏盐城项目		-	-	-
海南儋州项目				
寿光城市金典项目				
青岛中南世纪城				
海门中南投资有限公司		-	-	-
<b>合计</b>	<b>181,050,485.12</b>	<b>1,043,458,424.43</b>	<b>1,041,583,212.88</b>	<b>182,925,696.67</b>

## 8、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资分项列示如下：

项目	期末账面余额	期初账面余额
其他投资（委托贷款）	90,000,000.00	90,000,000.00
合计	90,000,000.00	90,000,000.00
减：持有至到期投资减值准备		
净额	90,000,000.00	90,000,000.00

注 1：委托贷款为总承包公司委托青岛农业银行开发区支行贷给青岛海利丰足球俱乐部有限公司的工程施工用款，贷款抵押物为青岛海利丰足球俱乐部有限公司的房产。

注 2：报告期内，持有至到期投资无重分类。报告期内无出售但尚未到期的持有至到期投资情况。

## 9、长期股权投资

(1) 长期股权投资分列示如下：

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
对合营企业投资	300,000.00			300,000.00
合计	300,000.00			300,000.00

减：长期股权投资减值准备	300,000.00			300,000.00
净额	0.00			0.00

## (2) 长期股权投资减值情况

被投资单位名称	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
海门市岩土工程公司	300,000.00				300,000.00
<b>合计</b>	<b>300,000.00</b>				<b>300,000.00</b>

## 10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产本期增减变动如下：

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、投资性房地产原价合计	56,087,985.30	1,886,831.62		57,974,816.92
1、房屋、建筑物	56,087,985.30	1,886,831.62		57,974,816.92
二、投资性房地产累计折旧（摊销）合计	9,525,077.32	1,384,522.95		10,909,600.27
1、房屋、建筑物	9,525,077.32	1,384,522.95		10,909,600.27
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1、房屋、建筑物				
四、投资性房地产账面价值合计	46,562,907.98	1,886,831.62	1,384,522.95	47,065,216.65
1、房屋、建筑物	46,562,907.98	1,886,831.62	1,384,522.95	47,065,216.65

本期计提的折旧额为 1,384,522.95 元。

(2) 公司不采用公允价值计量投资性房地产。

(3) 无未办妥产权证书的情况

(4) 无房地产转换情况及改变计量模式的情况

## 11、固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下：

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、固定资产原价合计	1,024,498,965.99	31,823,456.73	8,470,224.21	1,047,852,198.51

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
1、房屋建筑物	868,037,081.14	11,240,425.19	7,328,058.21	871,949,448.12
2、机器设备	125,619,754.48	9,829,654.57	-	135,449,409.05
3、运输工具	17,049,697.09	7,307,747.41	1,142,166.00	23,215,278.50
4、电子设备	8,825,826.20	2,726,089.93	-	11,551,916.13
5、其他设备	4,966,607.08	719,539.63	-	5,686,146.71
二、累计折旧合计	167,911,827.58	23,288,925.56	1,705,592.10	189,495,161.04
1、房屋建筑物	91,967,209.55	15,157,421.12	577,749.06	106,546,881.61
2、机器设备	64,727,238.39	4,376,688.01	-	69,103,926.40
3、运输工具	4,876,286.22	1,922,718.27	1,127,843.04	5,671,161.45
4、电子设备	5,014,909.14	1,699,937.02	-	6,714,846.16
5、其他设备	1,326,184.28	132,161.14	-	1,458,345.42
三、固定资产净值合计	856,587,138.41	31,823,456.73	30,053,557.67	858,357,037.47
1、房屋建筑物	776,069,871.59	11,240,425.19	21,907,730.27	765,402,566.51
2、机器设备	60,892,516.09	9,829,654.57	4,376,688.01	66,345,482.65
3、运输工具	12,173,410.87	7,307,747.41	1,937,041.23	17,544,117.05
4、电子设备	3,810,917.06	2,726,089.93	1,699,937.02	4,837,069.97
5、其他设备	3,640,422.80	719,539.63	132,161.14	4,227,801.29
四、固定资产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1、房屋建筑物				-
2、机器设备				-
3、运输工具				-
4、电子设备				-
5、其他设备				-
五、固定资产账面价值合计	856,587,138.41	31,823,456.73	30,053,557.67	858,357,037.47
1、房屋建筑物	776,069,871.59	11,240,425.19	21,907,730.27	765,402,566.51
2、机器设备	60,892,516.09	9,829,654.57	4,376,688.01	66,345,482.65
3、运输工具	12,173,410.87	7,307,747.41	1,937,041.23	17,544,117.05
4、电子设备	3,810,917.06	2,726,089.93	1,699,937.02	4,837,069.97
5、其他设备	3,640,422.80	719,539.63	132,161.14	4,227,801.29

本期计提的折旧额为 23,288,925.56 元。

本期无在建工程完工转入固定资产的情况。

(2) 暂时闲置固定资产

本期不存在暂时闲置固定资产。

(3) 未办妥产权证书的情况

本期不存在未办妥产权证书的固定资产。

(4) 对外租赁资产

本期不存在对外租赁的资产。

(5) 期末持有待售的固定资产情况

本期末不存在代售的固定资产

(6) 期末资产减值情况

经测试，期末固定资产未出现可变现净值低于账面成本的情况，故此未计提减值准备。

## 12、在建工程

(1) 在建工程明细项目列示如下：

项目	期末账面余额			期初账面余额		
	金额	减值准备	账面净额	金额	减值准备	账面净额
文昌中南房地产公司海鲜城改造项目	8,852,249.52		8,852,249.52	8,852,249.52		8,852,249.52
南通市康民全预制构件有限公司厂房	3,398,200.00		3,398,200.00	3,381,400.00		3,381,400.00
<b>合计</b>	<b>12,250,449.52</b>		<b>12,250,449.52</b>	<b>12,233,649.52</b>		<b>12,233,649.52</b>

(2) 在建工程明细项目基本情况及增减变动如下：

工程名称	资金来源	期初金额		本期增加额		
		金额	其中：利息资本化	金额	其中：利息资本化	
文昌中南房地产公司海鲜城改造项目	自有	8,852,249.52				
南通市康民全预制构件有限公司厂房	自有	3,381,400.00		16,800.00		
<b>合计</b>		<b>12,233,649.52</b>		16,800.00		
工程名称	期末金额			工程进度	预算金额	工程投入占预算比例
	其中：本期转固	金额	其中：利息资本化			
文昌中南房地产公司海鲜城改造项目		8,852,249.52		90%	980 万元	90%
南通市康民全预制构件有限公司厂房		3,398,200.00		89%	380 万元	89%
<b>合计</b>		<b>12,250,449.52</b>				

(3) 在建工程减值准备计提情况

本期在建工程无减值情况。

### 13、无形资产与开发支出

#### (1) 无形资产的摊销和减值

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、无形资产原价合计	4,935,333.71	536,070.00	-	5,471,403.71
1、土地使用权	4,386,713.71			4,386,713.71
2、软件	548,620.00	536,070.00		1,084,690.00
二、无形资产累计摊销额合计	391,569.86	108,315.51	-	499,885.37
1、土地使用权	243,225.73			243,225.73
2、软件	148,344.13	108,315.51		256,659.64
三、无形资产账面净值合计	4,543,763.85	536,070.00	108,315.51	4,971,518.34
1、土地使用权	4,143,487.98			4,143,487.98
2、软件	400,275.87	536,070.00	108,315.51	828,030.36
四、无形资产减值准备累计金额合计				
1、土地使用权				
2、软件				
五、无形资产账面价值合计	4,543,763.85	536,070.00	108,315.51	4,971,518.34
1、土地使用权	4,143,487.98			4,143,487.98
2、软件	400,275.87	536,070.00	108,315.51	828,030.36

### 14、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额	期末减值准备
海门市建筑设计院有限公司	4,188,653.58			4,188,653.58	
南通常乐建筑劳务有限公司	1,499,300.89			1,499,300.89	1,499,300.89
<b>合计</b>	<b>5,687,954.47</b>			<b>5,687,954.47</b>	<b>1,499,300.89</b>

注：对南通常乐建筑劳务有限公司预计未来现金流量的现值低于账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)的部分计提减值准备；海门市建筑设计院有限公司无减值迹象。

**15、长期待摊费用**

项目	期初账面余额	本期增加额	本期摊销额	期末账面余额
营业税	232,329,210.60	84,583,197.57	80,116,566.93	236,795,841.24
城市维护建设税	15,759,636.65	5,480,966.74	5,071,681.53	16,168,921.86
土地增值税	9,041,464.33	3,297,993.98	3,087,001.96	9,252,456.35
教育费附加	49,273,189.83	24,431,626.61	20,759,153.91	52,945,662.53
综合基金	3,833,949.56	619,606.50	805,742.73	3,647,813.33
江堤基金河道工程费	292,411.48	983,547.40	211,646.79	1,064,312.09
其他		110,280.00		110,280.00
<b>合计</b>	<b>310,529,862.45</b>	<b>119,507,218.80</b>	<b>110,051,793.85</b>	<b>319,985,287.40</b>

**16、递延所得税资产**

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末账面余额		期初账面余额	
	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	266,921,106.27	66,730,276.57	261,351,164.62	65,337,791.16
可抵扣亏损	16,069,723.08	4,017,430.77	39,075,677.80	9,768,919.45
预收房款预缴所得税等	245,383,679.55	61,345,919.89	203,650,328.46	50,912,582.11
<b>合计</b>	<b>528,374,508.90</b>	<b>132,093,627.23</b>	<b>504,077,170.88</b>	<b>126,019,292.72</b>

**17、其他非流动资产**

项目	期末账面余额	期初账面余额
施工临时设施	11,159,406.14	12,303,693.49
<b>合计</b>	<b>11,159,406.14</b>	<b>12,303,693.49</b>

**18、资产减值准备**

项目	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	

一、坏帐准备	227,397,708.61	33,057,834.08	25,688,591.54		234,766,951.15
二、存货跌价准备	32,154,155.12				32,154,155.12
三、长期股权投资减值准备	300,000.00				300,000.00
四、商誉减值准备	1,499,300.89				1,499,300.89
<b>合计</b>	<b>261,351,164.62</b>	<b>33,057,834.08</b>	<b>25,688,591.54</b>		<b>268,720,407.16</b>

### 19、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产明细如下：

所有权受到限制的资产类别	期初账面余额	期年增加额	本期减少额	期末账面余额	资产受限制的原因
保证金	22,044,385.97	19,839.95		22,064,225.92	见注 1
保函保证金	121,277,200.00	12,301,005.67		133,578,205.67	见注 2
<b>合计</b>	<b>143,321,585.97</b>	<b>12,320,845.62</b>		<b>155,642,431.59</b>	

注 1：根据东北特殊钢集团有限责任公司、中南房地产业有限公司、大连金牛股份有限公司、中国建设银行股份有限公司海门支行 2009 年 5 月 26 日关于监管账户的协议，东北特殊钢集团有限责任公司汇入大连金牛股份有限公司在中国建设银行股份有限公司海门支行开立的四方监管银行账户 2200 万元货币资金，该货币资金及利息用于归还《债务处理协议》中规定的阶段性保证金。该账户期末余额为 22,064,225.92 元。

注 2：根据银行相关规定的应付票据相应的保证金及暂收投标单位的保函金。

### 20、短期借款

(1) 短期借款明细项目列示如下：

借款类别	期末账面余额	期初账面余额	备注
质押借款	126,000,000.00	77,000,000.00	
抵押借款	1,011,500,000.00	70,000,000.00	
保证借款	577,000,000.00	1,126,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>1,714,500,000.00</b>	<b>1,273,000,000.00</b>	

注：截止 2010 年 6 月 30 日，公司无逾期借款。

### 21、应付票据

种类	期末账面余额	期初账面余额	备注
银行承兑汇票	153,720,000.00	203,500,000.00	

商业承兑汇票			
<b>合计</b>	<b>153,720,000.00</b>	<b>203,500,000.00</b>	

## 22、应付账款

(1) 明细如下：

种类	期末账面余额	期初账面余额	备注
应付账款	2,015,972,666.10	1,918,853,240.74	

(2) 截至 2010 年 6 月 30 日止，账龄超过一年的大额应付账款的明细如下：

供应商	金额	性质或内容	未偿还的原因
海门大生建设工程有限公司	70,130,997.29	工程款	未结算
启东建筑公司第八工程处	59,361,596.00	工程款	未结算
上海申如	56,011,619.02	工程款	未结算
镇江光大建筑工程有限公司	25,504,062.08	工程款	未结算
江苏省盐城建湖三建	23,941,439.80	工程款	未结算
盐城市苏厦建设工程有限公司	22,410,564.00	工程款	未结算
<b>合计</b>	<b>257,360,278.19</b>		

(3) 截至 2010 年 6 月 30 日止，应付账款余额中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

## 23、预收款项

(1) 明细情况

种类	期末账面余额	期初账面余额	备注
预收款项	5,374,217,964.12	5,101,828,220.58	

(2) 截至 2010 年 6 月 30 日止，账龄超过一年的大额预收款项的明细如下：

客户	金额	性质或内容	未结转的原因
聚融（海门）商务城有限公司	11,167,046.00	工程款	未结算
天津滨海联合投资发展有限公司	7,198,374.17	工程款	未结算
<b>合计</b>	<b>18,365,420.17</b>		

(3) 截至 2010 年 6 月 30 日止，预收款项余额中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 预收账款中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	期末账面余额	期初账面余额	已预售面积占项目预计总可售面
------	--------	--------	----------------

			积比例
常熟中南世纪城	1,326,926,423.99	931,455,698.99	24.16%
南通新世界	775,542,187.49	899,382,085.15	53.78%
海门中南世纪城	874,178,786.71	844,576,326.12	42.15%
镇江中南世界城	321,616,406.59	194,227,235.00	31.23%
南通军山半岛	241,446,136.69	213,480,525.49	30.21%
青岛海湾新城	304,071,282.19	528,727,278.84	54.11%
南京麒麟锦城	55,780.00	55,780.00	100.00%
南通中南世纪花城	671,458,187.81	514,511,876.19	24.03%
寿光中南世纪城	18,539,054.00	16,759,306.00	9.42%
文昌森海湾	417,199,681.47	503,408,090.60	32.59%
<b>合计</b>	<b>4,951,033,926.94</b>	<b>4,646,584,202.38</b>	

## 24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬明细如下：

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴	316,039,057.82	487,867,041.73	594,952,642.66	208,953,456.89
职工福利费	863,149.02	18,535,745.99	19,026,861.10	372,033.91
社会保险费	1,291,776.52	13,323,338.09	13,174,669.15	1,440,445.46
其中：医疗保险费	508,739.32	95,596.51	100,690.55	503,645.28
基本养老保险费	704,734.84	13,113,274.79	12,942,609.92	875,399.71
失业保险费	49,979.41	21,033.53	21,438.13	49,574.81
工伤保险费	16,659.80	89,027.21	105,241.25	445.76
生育保险费	11,663.15	4,406.05	4,689.30	11,379.90
年金缴费				
住房公积金		119,400.00	119,400.00	
工会经费和职工教育经费	43,726,368.64	113,379.83	235,293.82	43,604,454.65
非货币性福利		48159.8	48159.8	
因解除劳动关系给予的补偿		148645	148645	
其他		43924.8	43924.8	

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
其中：以现金结算的股份支付				
<b>合计</b>	<b>361,920,352.00</b>	<b>520,199,635.24</b>	<b>627,749,596.33</b>	<b>254,370,390.91</b>

## 25、应交税费

类别	期末账面余额	期初账面余额
增值税	-128,879.21	-178,599.45
营业税	262,831,877.82	279,129,245.95
城建税	22,620,770.29	23,620,411.10
企业所得税	500,206,564.69	470,797,881.03
个人所得税	7,699,877.74	10,459,477.32
房产税	151,849.69	152,439.71
土地使用税	1,842,915.29	2,196,155.45
教育费附加	10,326,088.46	11,827,056.91
土地增值税	3,802,635.97	40,527,279.55
综合基金	42,115,209.79	9,196,157.29
契税	2,039,701.62	4,468,263.66
印花税	4,468,263.66	1,851,151.64
河道工程费	14,534.85	406,678.42
江堤基金	2,019,828.73	498,611.19
其他税费	-720,946.77	
<b>合计</b>	<b>859,290,292.62</b>	<b>854,952,209.77</b>

## 26、应付利息

类别	期末账面余额	期初账面余额
分期付息到期还本的长期借款利息	20,261,465.75	
<b>合计</b>	<b>20,261,465.75</b>	

## 27、其他应付款

### (1) 明细情况

种类	期末账面余额	期初账面余额	备注
其他应付款	1,120,916,455.00	1,229,903,758.71	

(2) 金额较大的其他应付款明细列示如下:

项目	期末账面余额	性质或内容
南通荣锦投资发展中心	336,863,380.00	往来款
中铁信托有限责任公司	200,000,000.00	投资款 (尚未验资及变更工商登记)
南通国有资产投资控股有限公司	195,000,000.00	垫款
海门市城市建设指挥部	130,000,000.00	土地拆迁款
南京日月房地产开发有限公司	51,608,143.93	往来款
文昌市土地开发整理储备交易中心	23,866,440.00	土地款
东北特殊钢集团有限责任公司	22,064,225.92	保证金
南通汇源典当有限公司	19,202,000.00	借款
<b>合计</b>	<b>978,604,189.85</b>	

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款的明细如下:

项目	金额	性质或内容	未偿还的原因
南通国有资产投资控股有限公司	195,000,000.00	1-2 年	未到期
东北特殊钢集团有限责任公司	22,064,225.92	1-2 年	未到期
南通汇源典当有限公司	19,202,000.00	1-2 年	未到期
南通宏华建筑安装有限公司	3,211,200.00	1-2 年	未结算
南通市中房建设工程有限公司	1,395,900.00	1-2 年	未结算
<b>合计</b>	<b>240,873,325.92</b>		

(4) 截至 2010 年 6 月 30 日止, 其他应付款余额中应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位中南房地产业有限公司款项 2,357,657.08 元; 关联方其他应付款及占总其他应付款的比例详见本附注八所述。

## 28、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细如下:

项目	期末账面余额	期初账面余额
1 年内到期的长期借款	80,000,000.00	150,000,000.00
<b>合计</b>	<b>80,000,000.00</b>	<b>150,000,000.00</b>

(2) 1 年内到期的长期借款

## A、1 年内到期的长期借款明细如下：

项 目	期末账面余额	期初账面余额
抵押借款	80,000,000.00	150,000,000.00
<b>合计</b>	<b>80,000,000.00</b>	<b>150,000,000.00</b>

1 年内到期的长期借款中没有逾期借款获得展期的情况。

## B、金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	年利率 (%)	期末账面余额	
				外币金额	人民币金额
中国农业银行常熟市支行	2009.7.2	2010.12.25	5.76%		60,000,000.00
中国银行南通分行	2009.6.22	2010.9.21	4.95%		20,000,000.00

**29、长期借款**

(1) 长期借款明细列示如下：

借款类别	期末账面余额	期初账面余额
保证借款	300,000,000.00	
抵押借款	2,699,000,000.00	2,055,000,000.00
质押借款	600,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>3,599,000,000.00</b>	<b>2,055,000,000.00</b>

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	年利率 (%)	期末账面余额
新时代信托有限公司	2010.3.30	2012.12.29	10.00%	300,000,000.00
新时代信托有限公司	2010.3.30	2013.3.29	10.00%	300,000,000.00
中国建设银行青岛李沧支行	2009.12.30	2011.12.29	5.40%	300,000,000.00
江苏省国际信托有限责任公司	2009.9.22	2011.3.20	7.41%	200,000,000.00
中国工商银行青岛市南二支行	2009.1.19	2012.1.13	6.21%	200,000,000.00

**30、股本**

本期股本变动情况如下：

股份类别	期初账面余额		本期增减					期末账面余额	
	股数	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例
一、有限售条件股份									

股份类别	期初账面余额		本期增减					期末账面余额	
	股数	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例
1.国家持股									
2.国有法人持股							-		
3.其他内资持股	568,029,484.00	72.96%			284,014,742.00		284,014,742.00	852,044,226.00	72.96%
其中：境内非国有法人持股	564,496,845.00	72.51%			282,248,422.00		282,248,422.00	846,745,267.00	72.51%
境内自然人持股	3,532,639.00	0.45%			1,766,320.00		1,766,320.00	5,298,959.00	0.45%
4. 境外持股							-		
其中：境外法人持股							-		
境外自然人持股							-		
有限售条件股份合计	568,029,484.00	72.96%		-	284,014,742.00		284,014,742.00	852,044,226.00	72.96%
二、无限售条件股份							-		
1 人民币普通股	210,530,000.00	27.04%			105,265,000.00		105,265,000.00	315,795,000.00	27.04%
2.境内上市的外资股							-		
3.境外上市的外资股							-		
4.其他							-		
无限售条件股份合计	210,530,000.00	27.04%			105,265,000.00		105,265,000.00	315,795,000.00	27.04%
股份总数	<b>778,559,484.00</b>	<b>100.00%</b>		-	<b>389,279,742.00</b>		<b>- 389,279,742.00</b>	<b>1,167,839,226.00</b>	<b>100.00%</b>

注：本期股本变动情况，请参见本附注一、公司的基本情况。

### 31、资本公积

本期资本公积变动情况如下：

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
股本溢价	1,001,370,516.00		389,279,742.00	612,090,774.00
其他资本公积	6,485,634.54			6,485,634.54
<b>合计</b>	<b>1,007,856,150.54</b>		<b>389,279,742.00</b>	<b>618,576,408.54</b>

注：本期减少 389,279,742.00 元为资本公积转增股本所产生。

### 32、盈余公积

本期盈余公积变动情况如下：

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
法定盈余公积	196,795,165.40			196,795,165.40
<b>合计</b>	<b>196,795,165.40</b>			<b>196,795,165.40</b>

**33、未分配利润**

未分配利润增减变动情况如下：

项目	期末账面余额	期初账面余额
上年年末未分配利润	1,891,075,161.52	1,393,053,540.80
加：年初未分配利润调整数 (调减“-”)		
本年年初未分配利润	1,891,075,161.52	1,393,053,540.80
加：本年归属于母公司所有者的净利润	338,765,960.83	559,759,377.75
减：提取法定盈余公积		61,737,757.03
期末未分配利润	<b>2,229,841,122.35</b>	<b>1,891,075,161.52</b>

**34、少数股东权益**

少数股东名称	少数股权比例	期末余额	期初余额
陆亚英等(安装公司)	44.25%	121,996,613.46	111,230,996.75
总承包工会(设计院)	27.19%	2,309,399.22	2,287,355.62
陈锦石(中南桩基)	5.00%	58,970.07	58,970.07
陈海忠等(盛云科技)	35.00%	1,762,040.37	1,766,665.44
陈琳(国际置业)	49.00%	2,641,989.60	2,151,080.01
海门市城市发展投资有限公司(南部新城)	20.00%	5,984,856.76	
合计		<b>134,753,869.48</b>	<b>117,495,067.89</b>

**35、营业收入、营业成本**

(1) 营业收入、营业成本明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	<b>3,981,145,779.34</b>	<b>2,193,243,459.07</b>
其中：主营业务收入	3,978,942,199.88	2,191,013,111.17
其他业务收入	2,203,579.46	2,230,347.90
营业成本	<b>3,036,772,918.30</b>	<b>1,468,940,625.71</b>
其中：主营业务成本	3,035,845,271.28	1,467,030,380.26
其他业务成本	927,647.02	1,910,245.45

(2) 主营业务按行业类别列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售收入	1,602,331,328.48	1,041,581,875.33	1,003,344,772.01	564,741,745.39
建筑施工收入	2,366,292,864.23	1,983,859,764.94	1,176,037,936.80	899,432,632.10
物业收入及其他	10,318,007.17	10,403,631.01	11,630,402.36	2,856,002.77
<b>合计</b>	<b>3,978,942,199.88</b>	<b>3,035,845,271.28</b>	<b>2,191,013,111.17</b>	<b>1,467,030,380.26</b>

(3) 主营业务按地区分项列示如下：

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏省	1,612,161,305.54	1,236,846,301.94	1,116,477,123.39	713,745,443.07
其他省份	2,366,780,894.34	1,798,998,969.34	1,074,535,987.78	753,284,937.19
<b>合计</b>	<b>3,978,942,199.88</b>	<b>3,035,845,271.28</b>	<b>2,191,013,111.17</b>	<b>1,467,030,380.26</b>

### 36、 营业税金及附加

税种	本期发生额	上期发生额
营业税	163,111,446.66	99,494,146.77
土地增值税	20,759,153.91	10,184,847.72
城市维护建设税	10,095,258.78	6,878,870.85
教育费附加	6,127,831.46	3,598,773.37
综合调节基金	5,612,191.91	3,692,752.62
江堤基金等	1,029,604.55	368,808.56
<b>合计</b>	<b>206,735,487.27</b>	<b>124,218,199.89</b>

### 37、 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	48,595,715.52	29,580,086.15
减：利息收入	4,922,548.29	3,397,917.28

汇兑损益	3,953.86	22,954.60
手续费及其他	10,624,868.00	8,101,998.05
<b>合计</b>	<b>54,301,989.09</b>	<b>34,307,121.52</b>

**38、 资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	7,369,242.54	-26,034,103.86
存货跌价损失		32,154,155.12
<b>合计</b>	<b>7,369,242.54</b>	<b>6,120,051.26</b>

**39、 公允价值变动收益**

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	-487,924.89	1,489,873.06
其中：基金投资	-487,924.89	1,489,873.06
<b>合计</b>	<b>-487,924.89</b>	<b>1,489,873.06</b>

**40、 投资收益**

(1) 投资收益按来源列示如下：

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		216,895.09
其他投资收益（委托贷款）	2,244,034.32	
<b>合计</b>	<b>2,244,034.32</b>	<b>216,895.09</b>

(2) 投资收益汇回的重大限制

本期公司不存在投资收益汇回的重大限制。

**41、 营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	412,231.24	
罚款收入	1,323,185.51	289,876.56
政府补助	1,514,200.00	
其中：财政局奖励	1,514,200.00	
所得税退税		
退房手续费		40,311.02
盘盈利得	566	

其他	1,684,663.39	320,396.59
<b>合计</b>	<b>4,934,846.14</b>	<b>650,584.17</b>

**42、 营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	487,647.00	3,250.08
其中：固定资产处置损失	487,647.00	3,250.08
税金滞纳金		668,934.38
罚款支出	325,316.00	842,529.49
捐赠支出	3,814,953.80	957,959.13
其他	1,246,950.84	
<b>合计</b>	<b>5,874,867.64</b>	<b>2,472,673.08</b>

**43、 所得税费用**

## (1) 所得税费用（收益）的组成

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	126,761,245.23	120,201,228.71
递延所得税调整	7,751,961.44	-4,801,204.10
<b>合计</b>	<b>134,513,206.67</b>	<b>115,400,024.61</b>

**44、 现金流量表补充资料**

## (1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

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	350,024,762.42	304,759,456.88
加：资产减值准备	7,369,242.54	6,120,051.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,288,925.56	38,780,770.35
投资性房地产摊销	1,384,522.95	3,090,297.44
无形资产摊销	108,315.51	58,166.39

长期待摊费用摊销		233,157.33
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）	75,415.76	3,250.08
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）	487,924.89	-1,489,873.06
财务费用（收益以“－”号填列）	47,647,044.89	34,307,121.52
投资损失（收益以“－”号填列）	-2,244,034.32	-216,895.09
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-6,074,334.51	-4,801,204.10
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,403,393,868.15	-234,560,755.84
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-160,177,134.26	-22,102,643.58
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	127,791,452.70	1,112,789,477.45
其他	139,946,915.40	-108,863,637.62
经营活动产生的现金流量净额	-873,764,848.62	1,128,106,739.41

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	2,779,217,014.06	2,040,802,228.67
减：现金的年初余额	1,960,086,110.79	560,627,824.85
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	819,130,903.27	1,480,174,403.82

## (2) 现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
一、现金		
其中：库存现金	5,173,749.25	7,902,985.58
可随时用于支付的银行存款	2,568,400,833.22	1,269,864,979.89

可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<b>2,573,574,582.47</b>	<b>1,277,767,965.47</b>
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	<b>205,642,431.59</b>	<b>763,034,263.20</b>

## (3) 现金流量表其他项目

## A、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
存款利息	4,872,336.12	3,397,917.28
投标保证金保证金	7,290,000.00	22,000,000.00
往来款	1,221,928,456.34	1,348,712,115.39
废品收入		320,396.59
罚款收入	1,037,151.78	289,876.56
其他	4,149,462.56	54,837,831.97
<b>合计</b>	<b>1,239,277,406.80</b>	<b>1,429,558,137.79</b>

## B、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
办公管理费	68,937,299.59	76,258,822.63
支付的营业费用	25,263,522.51	35,991,958.46
财务费用	1,176,990.80	33,366.36
往来款	1,174,089,148.335	265,432,042.38
其他	6,522,773.65	75,274,200.45
<b>合计</b>	<b>1,275,989,734.89</b>	<b>452,990,390.28</b>

## 45、 其他综合收益

无

## (五) 母公司财务报表主要项目注释

## 1、其他应收款

(1) 其他应收款按类别分析列示如下：

类别	期末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大的其他应收款	3,550,068,133.95	95.18			3,550,068,133.95
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款					
其他不重大其他应收款	179,832,987.69	4.82			179,832,987.69
<b>合计</b>	<b>3,729,901,121.64</b>	<b>100</b>			<b>3,729,901,121.64</b>
类别	期初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大的其他应收款	2,727,046,231.28	98.9			2,727,046,231.28
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款					
其他不重大其他应收款	30,367,228.29	1.1			30,367,228.29
<b>合计</b>	<b>2,757,413,459.57</b>	<b>100</b>			<b>2,757,413,459.57</b>

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	期末账面金额	坏账准备金额	计提比例	理由
南通中南新世界中心开发有限公司	1,471,245,748.11			关联方不计提坏账
儋州中南城市开发有限公司	410,110,000.00			关联方不计提坏账
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	389,674,000.00			关联方不计提坏账
中南镇江房地产开发有限公司	362,768,981.92			关联方不计提坏账

南通华城中南房地产开发有限公司	260,228,471.18			关联方不计提坏账
寿光中南房地产开发有限公司	245,219,413.91			关联方不计提坏账
总承包上海公司	150,000,000.00			关联方不计提坏账
南京常锦房地产开发有限公司	139,968,518.83			关联方不计提坏账
江苏中南世纪城产开发有限公司	120,853,000.00			关联方不计提坏账
<b>合计</b>	<b>3,550,068,133.95</b>			

(3) 其他应收款按账龄分析列示如下:

账龄结构	期末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	<b>3,729,901,121.64</b>	100.000		
合 计	<b>3,729,901,121.64</b>	<b>100.000</b>		
账龄结构	期初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	2,757,413,459.57	100.000		
合 计	<b>2,757,413,459.57</b>	<b>100.000</b>		

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期未发生上述情况

(5) 截至 2010 年 6 月 30 日止, 其他应收款余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 终止确认的其他应收款情况

本期未发生上述情况

(7) 以其他应收款为标的资产进行资产证券化, 继续涉入形成的资产、负债情况

本期未发生上述情况

## 2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分列示如下:

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
对子公司投资	4,842,200,564.88	693,000,000.00		5,535,200,564.88
对合营企业投资				
对联营企业投资				
对其他企业投资				

合计	4,842,200,564.88	693,000,000.00		5,535,200,564.88
减：长期股权投资减值准备				
<b>净额</b>	<b>4,842,200,564.88</b>			<b>5,535,200,564.88</b>

## (2) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	期初账面余额	本年增加额	本年减少额	期末账面余额	持股比例	表决权比例
1、海门中南世纪城开发有限公司	258,520,217.47	258,520,217.47			258,520,217.47	100%	100%
2、南通中南新世界中心开发有限公司	1,422,895,788.36	1,422,895,788.36			1,422,895,788.36	100%	100%
3、常熟中南世纪城房地产开发有限公司	790,356,249.30	790,356,249.30			790,356,249.30	100%	100%
4、青岛海湾新城房地产开发有限公司	494,355,523.75	494,355,523.75			494,355,523.75	100%	100%
5、文昌中南房地产开发有限公司	371,853,809.47	241,853,809.47	130,000,000.00		371,853,809.47	100%	100%
6、中南镇江房地产开发有限公司	191,564,249.35	191,564,249.35			191,564,249.35	100%	100%
7、南京常锦房地产开发有限公司	143,037,967.57	143,037,967.57			143,037,967.57	100%	100%
8、南通华城中南房地产开发有限公司	124,842,909.50	124,842,909.50			124,842,909.50	100%	100%
9、南通中南世纪城物业管理有限公司	5,595,220.69	1,595,220.69	4,000,000.00		5,595,220.69	100%	100%
10、南通建筑工程总承包有限公司	923,178,629.42	923,178,629.42			923,178,629.42	100%	100%
11、江苏中南园林	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	100%	100%
12、盐城中南世纪城房地产	250,000,000.00	100,000,000.00	150,000,000.00		250,000,000.00	100%	100%
13、儋州中南房地产	100,000,000.00	20,000,000.00	80,000,000.00		100,000,000.00	100%	100%
14、江苏中南世纪城开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100%	100%
15、儋州中南城市开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00	97%	97%
16、文昌中南城市	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00	100%	100%

开发有限公司							
17、南通中南世纪花城投资有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00		200,000,000.00	100%	100%
18、南通建筑防水工程有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%
19、海门中南投资有限公司	24,000,000.00		24,000,000.00		24,000,000.00	80%	80%
合 计	5,535,200,564.88	4,842,200,564.88	693,000,000.00		5,535,200,564.88		

注：①本期未收到被投资方分回的现金股利。

②长期股权投资全部采用成本法核算。

③对子公司长期股权投资年末余额较年初增加 693,000,000.00 元，主要系本期投资成立 4 家子公司及对原有 4 家子公司追加投资所致。

④本期长期股权投资未发现存在减值迹象。

### 3、营业收入

(1) 营业收入明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入		955,383,851.13
其中：主营业务收入		892,380,497.07
其他业务收入		63,003,354.06
营业成本		879,513,327.17
其中：主营业务成本		879,513,327.17

(2) 主营业务按产品类别分项列示如下：

产品名称	本期发生额	上期发生额
碳结材、不锈钢材等钢材收入		892,380,497.07
合 计		892,380,497.07
碳结材、不锈钢材等钢材成本		879,513,327.17
合 计		879,513,327.17

注：上期收入、成本全部为原大连金牛 1-5 月的高工、不锈、轴承、合工、合结、碳结、弹簧等几大类钢产品销售收入和成本，公司变更为中南建设后本期无收入和成本

### 4、现金流量表补充资料

(1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-23,739,153.73	-27,391,131.24
加: 资产减值准备		4,233,472.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	44,649.86	56,380,626.00
投资性房地产摊销		600,000.00
长期待摊费用摊销		
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)		
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)		-
财务费用(收益以“-”号填列)		36,413,471.28
投资损失(收益以“-”号填列)		-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		10,116,599.43
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-
存货的减少(增加以“-”号填列)		745,729,222.61
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-935,127,662.07	455,040,447.38
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,360,543,626.65	-1,162,167,817.71
其他		-155,372,902.66
经营活动产生的现金流量净额	401,721,460.71	-36,418,012.23
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	549,740,218.63	327,910,000.00

减：现金的期初余额	57,549,624.59	420,990,744.15
加：现金等价物的期初余额	-	
减：现金等价物的期初余额	-	
现金及现金等价物净增加额	492,190,594.04	-93,080,744.15

## 七、资产证券化业务的会计处理

本期公司未发生上述事项。

## 八、关联方关系及其交易

### (六) 关联方关系

#### 1. 母公司

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码	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 (%)
中南房地产有限公司	有限责任公司	江东广场 2 幢 601 室	陈锦石	商品房开发、销售、物业管理等	400,000,000	76987740-X	72.51	72.51

#### 2. 子公司

子公司情况详见本附注四、企业合并及合并财务报表之（一）。

#### 3. 合营企业和联营企业

公司无合营和联营企业

#### 4. 其他关联方

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
中南控股集团有限公司	控股股东的母公司	71329660-6
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	同一控制关联方单位	60058473-2
南通中南亿高动力机械有限公司	同一控制关联方单位	72586214-3
北京城建地铁地基市政工程有限公司	同一控制关联方单位	10115173-X
南通中南建工装饰装潢有限公司	同一控制关联方单位	72358686-5
青岛易辰房地产代理有限公司	同一控制关联方单位	78364728-6

### (七) 关联方交易

关联方名称	交易内容	本期发生额		上期发生额		定价政策
		金额	比例	金额	比例	

中南控股集团有限公司	房租	1,960,120.00	39.54%			市场价额
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	装饰装修	127,946,124.31	4.86%	99,367,901.41	1.76%	市场价额
青岛易辰房地产代理有限公司	代理销售房屋	6,616,009.46	31.59%			市场价额

#### （八）关联方往来款项余额

关联方名称	科目名称	期末账面余额		期初账面余额	
		金额	比例	金额	比例
中南控股集团有限公司	应收帐款			266,507.23	0.01%
中南控股集团有限公司	其他应付款	8,982,266.38	0.80%	21,969,954.80	1.78%
中南房地产业有限公司	其他应付款	2,357,657.08	0.21%	2,617,042.44	0.21%
青岛易辰房地产代理有限公司	其他应收款			800.00	0.00%
青岛易辰房地产代理有限公司	应付账款	4,407,600.77	0.22%		
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	预付账款	28,458,731.91	5.19%	381,786.52	0.07%
北京城建地铁地基市政工程有限公司	应付账款	14,882,293.28	0.74%	28,000.00	0.00%
南通中南体育会展中心建设发展有限公司	其他应收款	68,329.60	0.00%		

#### （九）关联应收项目的坏账准备余额

公司对关联方没有计提坏账

#### （十）关联担保情况

请参见本附注九、或有事项

### 九、股份支付

公司本期无此项业务。

### 十、或有事项

#### （十一）或有负债

##### 1. 抵押及担保事项

公司本期无对外担保及抵押事项。

##### 2. 未决诉讼或仲裁

无

##### 3. 开出保函、信用证

公司未发生上述事项。

##### 4. 贷款承诺

公司未发生上述事项。

### 5. 产品质量保证条款

公司未发生上述事项。

### 其他或有负债

公司未发生上述事项。

### (十二) 或有资产

公司截止 2010 年 6 月 30 日，无或有资产事项。

除存在上述或有事项外，截止 2010 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

### 十一、 重大承诺事项

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

### 十二、 资产负债表日后事项的非调整事项

截止 2010 年 6 月 30 日，，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项的非调整事项。

### 十三、 其他重要事项

#### (一) 租赁

本公司不涉及该事项。

#### (二) 终止经营

本公司不涉及该事项。

#### (三) 期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

本公司不涉及该事项。

#### (四) 以公允价值计量的资产和负债

项目	期初公允价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末公允价值
一、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（不含衍生金融资产）	2,862,790.57	-487,924.89	-825,134.32		2,374,865.68
资产合计	2,862,790.57	-487,924.89	-825,134.32		2,374,865.68
一、金融负债					

负债合计					
------	--	--	--	--	--

**(五) 外币金融资产和外币金融负债**

本公司不涉及该事项。

**(六) 年金计划的主要内容及重大变化**

本公司不涉及该事项。

**(七) 其他**

截止2010年6月30日，本公司无其他应披露未披露的重大事项。

**十四、 补充资料****(一) 境内、境外财务报告差异**

本公司不涉及该事项。

**(二) 非经常性损益**

根据中国证监会《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》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”），本公司非经常性损益如下：

项目	本期发生额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	-75,415.76
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	1,514,200.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；	
非货币性资产交换损益；	
委托他人投资或管理资产的损益；	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；	
债务重组损益；	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；	

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；	-487,924.89
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；	
对外委托贷款取得的损益；	2,244,034.32
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响；	
受托经营取得的托管费收入；	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	-2,378,805.74
其他符合非经常性损益定义的损益项目。	
小计	816,087.93
减：所得税影响数	204,021.98
非经常性损益净额	612,065.95
其中：归属于少数股东的非经常性损益	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	612,065.95

### （三）净资产收益率和每股收益

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2009 年修订）》、《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》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

#### 1. 计算结果

报告期利润	本年数		
	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润（I）	8.38	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	8.36	0.29	0.29

  

报告期利润	上年数	
	加权平均净资产	每股收益

	收益率	基本每股收 益	稀释每股收 益
归属于公司普通股股东的净利润（I）	11.07	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	11.26	0.42	0.42

## 第八节 备查文件

在公司办公地点备有以下备查文件：

- （一）载有董事长签名的半年度报告文本；
- （二）载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告正文；
- （三）报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- （四）公司章程文本。

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

董事长：陈锦石

二〇一〇年八月二十日