

江苏中南建设集团股份有限公司 二〇一一年半年度报告

证券简称：中南建设

证券代码：000961

二〇一一年八月二十四日

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..... | 30 |
| 第八节 | 备查文件..... | 103 |

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。

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茅振华及会计机构负责人(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 | zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn | |

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

公司邮箱：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

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：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 (元) | 28,683,433,972.48 | 24,135,910,851.19 | 18.84% |
| 归属于上市公司股东的所有者权益 (元) | 4,911,628,236.06 | 4,615,437,823.29 | 6.42% |
| 股本 (股) | 1,167,839,226.00 | 1,167,839,226.00 | 0.00% |
| 归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股) | 4.21 | 3.95 | 6.58% |
| | 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 (元) | 4,871,065,844.93 | 3,981,145,779.34 | 22.35% |
| 营业利润 (元) | 568,696,300.85 | 485,477,990.59 | 17.14% |
| 利润总额 (元) | 570,101,506.07 | 484,537,969.09 | 17.66% |
| 归属于上市公司股东的净利润 (元) | 412,974,335.37 | 338,765,960.83 | 21.91% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 (元) | 409,971,976.93 | 338,153,894.88 | 21.24% |
| 基本每股收益 (元/股) | 0.35 | 0.29 | 20.69% |
| 稀释每股收益 (元/股) | 0.35 | 0.29 | 20.69% |
| 加权平均净资产收益率 (%) | 8.56% | 8.38% | 增加 0.18 个百分点 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%) | 8.50% | 8.36% | 增加 0.14 个百分点 |
| 经营活动产生的现金流量净额 (元) | -2,282,281,455.85 | -873,764,848.62 | -161.20% |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股) | -1.95 | -0.75 | -161.20% |

2、非经常性损益项目

单位：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 | 48,767.78 | |
| 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 | 1,056,096.00 | |
| 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 | -218,703.44 | |
| 对外委托贷款取得的损益 | 2,816,642.81 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 300,341.44 | |
| 所得税影响额 | -1,000,786.15 | |
| 合计 | 3,002,358.44 | - |

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：

| 2011 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 | 8.56% | 8.67% | 0.35 | 0.35 |
| 扣除非经常性损 益后归属于母公 司所有者净利润 | 8.50% | 8.61% | 0.35 | 0.35 |

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、股份变动情况表

本报告期内，公司股份结构未发生变化。

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

29,844（户）

| 股东总数 | | 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 | 392,610,000 |
| 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 | 1.70% | 19,902,927 | 0 | |
| 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 | 1.39% | 16,200,000 | 0 | |
| 中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金 | 境内非国有法人 | 1.08% | 12,619,083 | 0 | |
| 中国工商银行—申万菱信新动力股票型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 1.02% | 11,908,285 | 0 | |
| 中国农业银行—景顺长城能源基建股票型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 1.00% | 11,698,659 | 0 | |
| 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 | 0.84% | 9,834,188 | 0 | |

| | | | | |
|--------------------------|---|-------|-----------|---|
| 中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.60% | 7,010,055 | 0 |
| 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 | 0.53% | 6,199,945 | 0 |
| 中国银行—景顺长城动力平衡证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.49% | 5,754,904 | 0 |
| 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 | 19,902,927 | | 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 | 16,200,000 | | 人民币普通股 | |
| 中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金 | 12,619,083 | | 人民币普通股 | |
| 中国工商银行—申万菱信新动力股票型证券投资基金 | 11,908,285 | | 人民币普通股 | |
| 中国农业银行—景顺长城能源基建股票型证券投资基金 | 11,698,659 | | 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 | 9,834,188 | | 人民币普通股 | |
| 中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金 | 7,010,055 | | 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 | 6,199,945 | | 人民币普通股 | |
| 中国银行—景顺长城动力平衡证券投资基金 | 5,754,904 | | 人民币普通股 | |
| 中国农业银行—华夏平稳增长混合型证券投资基金 | 5,000,000 | | 人民币普通股 | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 中国农业银行—景顺长城能源基建股票型证券投资基金、中国银行—景顺长城动力平衡证券投资基金管理人同为景顺长城基金管理公司；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。其余股东本公司未知其关联关系，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。

(3) 2010年7月28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150,000,000股质押给华宝信托有限公司，为南通中南世纪花城投资有限公司信托贷款履约进行担保，质押期限36个月。

(4) 2011年3月3日，中南房地产将所持有的本公司限售流通股中的68,880,000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18个月。

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，未有董事、监事、高级管理人员持有公司股票发生变动。

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

根据公司工作安排，智刚辞去公司财务总监职务；经公司总经理陈锦石提名，五届董事会八次会议，同意聘任茅振华为公司财务总监。

第五节 董事会报告

一、报告期内房地产政策及公司对策

2011年初，为巩固和扩大前期调控的成果，国务院再次推出八条政策措施，在原有政策的基础上，进一步强化了差别化住房信贷，要求贷款购买第二套住房的首付比例提高到不低于60%，扩大限购政策的实施范围，目前实施限购的城市共有40个。落实住房保障和稳定房价约谈问责机制。此外，上海、重庆已经开展房产税的相关试点工作。

2011年全国前六个月房地产投资26250亿元，同比增长28.9%。新开工面积99443万平方米，增长23.6%；在建面积405738万平方米，同比增长31.6%。全国商品房销售面积44419万平方米，同比增长12.9%。销售额2.5万亿，增长24.1%。6月商品房单月销售额5969亿元，环比上涨31.4%，同比增加47.0%。在商品房销售价格方面，截止6月底，全国商品房均价5536元/平方米，同比上涨9.0%，增速较年初显著缩小了2.5个百分点。随着下半年房地产市场供给的快速增加，政策叠加效应的逐步显现，商品房价格增速将继续放缓，在个别城市价格会出现松动。政府宏观调控的基本目标已经实现，市场投资投机性交易显著减少，房价基本得到控制。

在资金层面，受政府今年上半年6次上调金融机构人民币存款准备金率，3次上调金融机构人民币存贷款基准利率的影响，房地产公司融资压力增大，融资成本提高，融资渠道收窄。

报告期，公司管理层在积极推进年度生产经营计划的同时，密切关注密集出台的各项宏观政策走向，判断其对行业及公司经营的可能影响，及时做出应对措施。

公司认为，国家对地产行业的调控将是一个常态，也是市场发展所需经历的必然阶段。通过这次历时最长的宏观调控，政府、开发商、购房者都将变得更加成熟、理性。未来房价大幅上涨的可能性已经不存在，但城镇化的进程仍将继续，广大老百姓改善居住条件的需求依然强烈，未来十年仍将是房地产大发展的黄金时期。从行业内企业来看，尽管经历着限购、限贷、限价等多层压力，上半年龙头地产企业基本保持了70%以上的销售增长。因此，公司全体员工必须认清形势，利用好这次调控，“加大投资，加快发展；加大提升，加快转型；建品牌、树品牌、用品牌”，上半年工作主要工作如下：

第一、由于公司年初剩余房源较少，上半年公司加大房地产项目开发的力度，安排好项目前期报建节奏、抓好施工质量、进度，为公司全年销售目标的顺利完成创造条件；第二，以销售回款为龙头，针对项目的不同情况，有区别的采用多种营销手段，加大了对一次性付款的优惠政策，调动购房者的积极性；第三、按照合同落实对2010年获取的镇江、吴江、盐城等开发项目后续土地款的支付，并成功进入淮安、营口房地产市场，获取一期开发土地；

第四，与银行、信托、券商等中介机构保持联系，寻求多元化的融资方式，降低融资成本，确保现金流的安全性；第五，加强品牌建设的力度，从产品品质、物业服务等方面全面提升公司的品牌影响力，提高公司产品的附加值；第六，加大对优秀人才的招聘力度及对公司员工经营管理、专业技能等方面的培训工作。通过公司全方位的努力，较好的减轻了宏观调控政策对公司的不利影响，为公司年度生产经营目标的达成奠定了基础。

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 487,106.58 万元，净利润 40,997.20 万元，较上年同期分别增长 22.35% 和 21.24%。其中房地产开发实现营业收入 192,898.88 万元，比上年同期上升了 20.39%；毛利率 37.62%，较上年同期增长 2.62 个百分点。建筑工程总承包实现营业收入 291,543.34 万元，比上年同期增长了 23.21%；毛利率 18.68%，比上年同期增长 2.52 个百分点。

报告期内，公司实现销售面积 411,262 平方米，销售金额 300,632 万元，同比分别上涨了 93.86%和 73.22%。公司结算面积 304,176 平方米，结算金额 192,898 万元，同比分别增长 15.27%和 20.39%。

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，建筑工程施工，物业管理。

单位：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 (%) |
| 房屋销售收入 | 192,898.88 | 120,328.96 | 37.62% | 20.39% | 15.53% | 2.62% |
| 建筑施工收入 | 291,543.34 | 237,092.23 | 18.68% | 23.21% | 19.51% | 2.52% |
| 物业收入及其他 | 1,680.53 | 1,658.61 | 1.30% | 62.87% | 59.43% | 2.13% |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 房屋销售收入 | 192,898.88 | 120,328.96 | 37.62% | 20.39% | 15.53% | 2.62% |
| 建筑施工收入 | 291,543.34 | 237,092.23 | 18.68% | 23.21% | 19.51% | 2.52% |
| 物业收入及其他 | 1,680.53 | 1,658.61 | 1.30% | 62.87% | 59.43% | 2.13% |
| 地区 | | 营业收入 | | 营业收入比上年增减 (%) | | |
| 江苏省 | | 256,890.31 | | 59.35% | | |
| 其他省份 | | 229,232.44 | | -3.15% | | |

3、主要资产负债项目及经营成果指标比较情况

单位：元

| 项目 | 2011年6月30日 | 2010年12月31日 | 变动幅度 | 变动原因说明 |
|----------------|-------------------|-------------------|----------|--------------------------|
| 应收票据 | 4,850,000 | 12,367,788.26 | -60.79% | 应收票据到期承兑 |
| 存货 | 16,126,091,348.13 | 11,857,515,128.24 | 36.00% | 公司开发在建项目增加 |
| 持有至到期投资 | 0 | 90,000,000.00 | -100% | 公司到期收回委托贷款 |
| 无形资产 | 6,617,346.57 | 4,917,303.34 | 34.57% | 公司购买管理软件 |
| 应付票据 | 849,300,000.00 | 227,300,000.00 | 273.65% | 公司通过银行承兑汇票对外支付增加。 |
| 应付职工薪酬 | 309,400,332.72 | 537,616,856.08 | -42.45% | 公司春节期间公司大幅支付 |
| 其他应付款 | 2,080,632,485.51 | 919,175,321.05 | 126.36% | 信托股权投资未验资 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,724,400,000.00 | 970,000,000.00 | 77.77% | 公司长期借款今年到期数额增加 |
| 项目 | 本期 | 去年同期 | 变动幅度 | 变动原因说明 |
| 销售费用 | 42,628,853.68 | 30,067,270.28 | 41.78% | 公司新开盘项目增加 |
| 管理费用 | 255,744,356.95 | 162,176,990.70 | 57.69% | 新项目增加导致开办费用增加，公司管理人员增加 |
| 财务费用 | 156,861,351.13 | 54,301,989.09 | 188.87% | 贷款利率上升及公司贷款数额增加 |
| 资产减值损失 | -8,042,419.43 | 7,369,242.54 | -209.13% | 长账龄其他应收账款收回，导致坏账准备期末余额减少 |
| 公允价值变动收益 | -221,343.44 | -487,924.89 | -54.64% | 公司购买的基金产品市值减少 |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 4,694,316,386.91 | 3,313,931,194.56 | 41.65% | 公司房地产销售回款增加 |
| 收到的税费返还 | 848,787.84 | 349,201.41 | 143.07% | 公司纳税财政返还 |

| | | | | |
|-------------------|------------------|------------------|----------|---|
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 6,037,429,471.05 | 3,393,190,984.37 | 77.93% | 增加主要为公司土地资金投入：1、公司上半年集中支付盐城、镇江、吴江等 2011 年前获取项目土地款逾 23 亿元；2、新项目土地款支付及潜在意向土地前期拓展费用。 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 1,067,832,548.38 | 415,758,525.78 | 156.84% | 公司新项目增加及工资上涨 |
| 支付的各项税费 | 495,102,025.05 | 342,383,406.35 | 44.60% | 公司业务收入增长导致 |
| 投资活动现金流入小计 | 104,011,080.81 | 2,251,034.32 | 4520.59% | 公司委托贷款收回及卖出上期购买的黄金理财产品 |
| 吸收投资收到的现金 | 564,000,000.00 | 6,000,000.00 | 9300.00% | 信托股权融资 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,685,000,000.00 | 1,183,854,000.00 | 42.33% | 公司上半年偿还银行贷款 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 309,227,885.58 | 165,526,936.36 | 86.81% | 中南建设股利分配 |

三、下半年主要工作

2011 年下半年，公司继续以“加大投资，加快发展；加大提升，加快转型；建品牌、树品牌、用品牌”为根本方针，做好如下工作：

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、完成年度产品营销策略总纲，重点通过挖掘第四代住宅产品亮点，以多样的营销手段，提升品牌形象和产品美誉度。

3、在加强对创新性融资模式的研究，积极探寻低成本的融资渠道的同时，做好建筑施工

工程款回收工作，加大要款力度，确保公司资金安全。

4、继续加大对“建筑+房地产”打包拿地模式的研究和投入，加大对有意向的开发项目的推进力度。

5、跟进做好公司股票期权激励计划申报后的反馈工作，争取尽早完成股权激励的审批手续。

6、公司积极树立并保持在资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

(1) 报告期内公司对外股权投资情况：

1、2011年01月13日，公司出资10000万元设立全资子公司——营口中南世纪城房地产开发有限公司。公司法定代表人：陈锦石。公司住所：营口市鲅鱼圈长江路中段红叶皇冠大酒店三楼。公司经营范围：房地产开发、经营、销售、物业管理、自有房屋租赁。

2、2011年01月27日，公司出资10000万元设立全资子公司——菏泽中南世纪城房地产开发有限公司。公司法定代表人：陈昱含。公司住所：菏泽市牡丹区牡丹南路919号。公司经营范围：房地产开发、经营、销售、物业管理、自有房屋租赁。

3、2011年03月07日，公司出资2000万元设立全资子公司——镇江中南新锦城房地产开发有限公司。公司法定代表人：陈锦石。公司住所：镇江市象山镇焦山社区居委会办公楼二楼。公司经营范围：房地产开发、经营、销售、物业管理。

4、2011年3月30日，公司出资600万元与青岛杰瑞投资有限公司（非关联方）合资设立青岛尚品锦元置业有限公司，本公司占新公司60%股权。公司法定代表人：陈锦石。公司住所：青岛市城阳区正阳东路198号软件产业园12-6号。公司经营范围：房地产开发、经营。

5、2011年04月15日，公司出资10000万元设立全资子公司——南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司。公司法定代表人：陈锦石。公司住所：南充市顺庆区铁荣路1号。公司经营范围：房地产开发、经营、物业管理。

6、2011年6月15日，公司出资公司出资1000万元设立全资子公司——南通中南城购物中心管理有限公司。公司法定代表人：陈昱含。公司住所：南通市崇川区桃园路9号。公司经营范围：商业企业管理服务、商业总体规划咨询及相关配套工程的咨询、商场租赁策划和咨询、市场信息咨询、投资咨询、房地产经纪、日用百货销售、停车场管理服务、物业管

理及咨询。

7、2011年6月15日，公司出资公司出资1000万元设立全资子公司——南通中南商业发展有限公司。公司法定代表人：陈昱含。公司住所：南通市崇川区桃园路9号。公司经营范围：房地产开发与经营、商业投资及资产管理、商业地产项目营销策划、设计，房地产经纪、自有房屋租赁、会展服务、商业管理咨询服务，物业管理、停车场管理服务。

8、2011年6月29日，公司出资公司出资1000万元设立全资子公司——海门中南国际房地产经纪有限公司。公司法定代表人：陈锦石。公司住所：海门市常乐镇长青路188号。公司经营范围：商品房销售代理、商品房营销策划及信息咨询服务。

(2) 报告期内公司项目投资情况：

报告期内，公司新增土地2块，具体情况如下：

1、2011年3月3日，营口中南世纪城房地产开发有限公司以9,019.95万元取得位于营口市鲅鱼圈区熊岳镇于园子村国有土地使用权。地块占地面积60,133 m²，建筑面积126,279.3 m²，用地性质：住宅。

2、2011年4月22日，公司以23,700万元取得淮安市2011G039H13号地块的国有土地使用权，土地位于淮安市正大路西侧。地块占地面积121702 m²，建筑面积267,744.4 m²，用地性质：住宅。

五、期后事项

为彻底完成江苏监管局《关于对江苏中南建设集团股份有限公司专项治理状况的综合评价和整改意见的函》中第7条所涉及10套房产产权代持问题，公司于2011年8月4日召开公司董事会，决议将全资子公司南通建筑工程总承包有限公司所有的10套房产中代持人为“中南控股集团有限公司”的8套房产以市场评估价格转让与中南控股集团有限公司。目前已签订相关协议。10套房产中另2套上海大同花园房产，公司通过公开市场出售，向非关联方个人出售。

第六节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规和部门的规范性文件，不断完善公司治理结构，健全公司内部控制制度体系，规范公司运作。公司治理状况与中国证监会有关文件的要求不存在明显差异。

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

2011年4月28日，公司2010年年度股东大会审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司2010年度利润分配及公积金转增股本的预案》，以2010年末公司总股本1,167,839,226股为基数，向全体股东每10股派1.00元人民币现金（含税）。

2011年6月23日，公司2010年年度利润分配方案业已实施完毕。

本报告期，公司不进行利润分配和资本公积金转增股本。

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

报告期内，公司重大关联交易事项如下：

1、日常性关联交易

单位：元

| 关联交易方 | 关联关系 | 关联交易类型 | 关联交 | 关联交 | 关联交易价格 | 关联交易金额 | 占同类交易金 | 关联交 | 市场价格 | 交易价 |
|-------|------|--------|-----|-----|--------|--------|--------|-----|------|-----|
| | | | | | | | | | | |

| | | | 易内容 | 易定价原则 | | | 额的比例 (%) | 易结算方式 | | 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 | 33,095,182.30 | 33,095,182.30 | 1.40 | 银行转账 | 33,095,182.30 | |
| 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 | 3,029,100.33 | 3,029,100.33 | 12.61 | 银行转账 | 3,029,100.33 | |
| 北京城建地铁地基市政工程有限公司 | 控股股东控制的其他公司 | 劳务 | 土地前期整理 | 市场价格为基础 | 64,309,852.30 | 64,309,852.30 | 2.71 | 银行转账 | 64,309,852.30 | |
| 中南控股 | 控股股东 | 租赁房屋 | 租赁 | 市场 | 1,960,120.00 | 1,960,120.00 | 46.93% | 银行 | 1,960,120.00 | |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------|--|--|-------------|--------|--|--|--|--------|--|--|
| 集 团 有 限 公 司 | | | 办 公 楼 | 定 价 | | | | 转 账 | | |
|-------------------|--|--|-------------|--------|--|--|--|--------|--|--|

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 |
| 4 | 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 | 30000 | 2011年2月23 日至2012年2 月20日 |
| 5 | 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 公司及全资子公司苏州中南 | 信用保证 | 40000 | 2011年4月29 日至2013年4 月28日 |
| 6 | 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 公司及全资子公司华城中南 | 信用保证 | 50000 | 2011年6月24 日至2013年12 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 | 中南房地产业有限公司 | 东北特钢在大连金牛于 2006 年 3 月进行股权分置改革时曾承诺：A、承诺所持有股份自方案实施后首个交易日起，在 12 个月内不上市交易或转让；在前述承诺期满后，通过深圳证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不超过 10%；B、承诺在股权分置改革实施后，将提供部分股票用于公司建立股权激励制度，具体方案授权董事会依据国家有关法律政策制定并按法定程序报相关部门审批后实施。 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。 | 按承诺履行 |
| 收购报告书或权益变动报告书中 | 中南控股集团 | 为从根本上避免和 | 按承诺履行 |

| | | | |
|------|---------------------|---|--|
| 所作承诺 | 有限公司、中南房地产业有限公司、陈锦石 | <p>消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：</p> <p>中南房地产作为大连金牛控股股东期间，中南集团作为大连金牛间接控股股东期间，陈锦石作为大连金牛实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与大连金牛相同或相似的业务。</p> <p>承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除大连金牛外的其他下属全资、控股子公司不从事与大连金牛相同或相似的业务；如果有同时适合于大连金牛和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，大连金牛享有优先选择权。</p> <p>承诺人承诺并保证给予大连金牛与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害大连金牛及大连金牛中小股东的利益。</p> <p>对于大连金牛的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害大连金牛及大连金牛中小股东的利益。</p> | |
|------|---------------------|---|--|

| | | | |
|-------------|---|--|-------|
| | | <p>就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与大连金牛发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：</p> <p>在本次交易完成后，承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与大连金牛及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用其地位损害大连金牛的利益。</p> <p>中南房地产作为大连金牛控股股东期间，中南集团作为大连金牛间接控股股东期间，陈锦石作为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> | |
| 重大资产重组时所作承诺 | 中南控股集团 有限公司、中 南房地产业有 限公司、陈锦 石 | <p>为保持上市公司的独立性，中南房地产、中南集团和陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：</p> <p>（一）保证上市公司人员独立</p> <p>1、保证上市公司的生产经营与行政管</p> | 按承诺履行 |

| | |
|--|---|
| | <p>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、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和分公司、子公司的财务管</p> |
|--|---|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>理制度。</p> <p>3、保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与承诺方共用一个银行账户。</p> <p>4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。</p> <p>5、保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>6、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。</p> <p>(四) 保证上市公司机构独立</p> <p>1、保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。</p> <p>2、保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；建立健全的组织机构体系，保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与承诺方职能部门之间的从属关系。</p> <p>3、保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>(五) 保证上市公司业务独立</p> <p>1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。</p> <p>2、保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联</p> | |
|--|---|--|

| | | | |
|-------------|----------------|--|---|
| | | 企业的交易价格保持一致,并及时进行信息披露。 3、保证不与上市公司进行同业竞争。 | |
| 发行时所作承诺 | 中南房地产业有限公司、陈昱含 | 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,中南房地产和陈昱含承诺,除因事前无法获知且事后无法控制的原因外,中南房地产和陈昱含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。 | 北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字(2011)第76号报告,江苏中南建设集团股份有限公司截止2010年12月31日净资产评估价值为1,204,897.23万元,且公司重大资产重组完成后未出现因现金分红、新股发行等影响所有者权益的事项。公司2007年12月31日资产置入时评估价值为506,778.00万元。因此,公司资产未出现减值的情况,未触发当年度需补差的情形。 |
| 其他承诺(含追加承诺) | 中南房地产业有限公司、陈昱含 | 中南房地产业有限公司、陈昱含(以下合称“承诺人”)目前分别持有南通建筑工程总承包有限公司(以下简称“南通总承包”)97.36%和2.64%股权。鉴于南通总承包及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司在2008年度及以 | 未触发履行条件 |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>前年度存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保证大连金牛股份有限公司（以下简称大连金牛）及其中小股东的利益，承诺人特此承诺：在大连金牛本次重大重组经中国证监会批准并实施后，如有关税务部门要求南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司改按查账征收方式缴纳 2007 年度及以前年度所得税，并由此导致南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴税款、支付滞纳金、罚款或其他款项时，承诺人将在有关税务部门规定的期限内，且最迟不晚于有关税务部门出具书面文件后的一个月内，根据目前对南通总承包的持股比例承担南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴的税款、滞纳金、罚款或其他款项。</p> <p>鉴于南通建筑工程总承包有限公司（以下简称“南通总承包”）及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司（以下简称“中南安装”）存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保障大连金牛股份有限公司（以下简称“大连金牛”或“上市公司”）及其中小股东的利益，中南房地产业有限公司和陈昱含（以下</p> | |
|--|--|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>合称“承诺人”)就所出具的税务补偿承诺中的责任期限明确如下: 南通总承包及中南安装若因资产置换完成日前的经营行为或其他行为,需要补缴企业所得税、支付滞纳金、罚款或其他款项,承诺人将在税务机关规定的期限内,且最迟不晚于税务机关出具书面文件后的一个月内,按持股比例承担;南通总承包及中南安装在资产置换完成日后的应税责任,由大连金牛(上市公司)承担。</p> | |
|--|--|---|--|

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 | 谈论的主要内容及提供的资料 |
|-------------|-------|------|---------|-----------------------------|
| 2011年02月22日 | 公司办公室 | 实地调研 | 中金公司 | 公司项目基本情况及房地产市场走势, 未提供资料 |
| 2011年04月07日 | 公司办公室 | 实地调研 | 广发证券 | 公司项目基本情况及房地产市场走势, 未提供资料 |
| 2011年05月14日 | 北京 | 实地调研 | 中信证券 | 限购等政策对公司影响及应对措施, 未提供资料 |
| 2011年05月27日 | 公司办公室 | 电话沟通 | 个人投资者 | 公司向金陵饭店委托借款情况及公司资金状况, 未提供资料 |
| 2011年06月10日 | 上海 | 实地调研 | 国信策略会 | 公司项目基本情况介绍, 未提供资料 |
| 2011年06月17日 | 贵州 | 实地调研 | 国泰君安策略会 | 公司项目基本情况介绍, 未提供资料 |
| 2011年06月21日 | 北京 | 实地调研 | 汇添富基金 | 公司下半年公司销售策略, 未提供资料 |
| 2011年06月25日 | 公司办公室 | 实地调研 | 长江证券 | 公司项目进展情况及下半年销售策略, 未提供资料 |
| 2011年06月27日 | 公司办公室 | 实地调研 | 嘉实基金 | 公司项目进展情况及公司战略目标, 未提供资料 |

十四、报告期内已披露的重要信息索引

| 序号 | 公告编号 | 披露日期 | 披露内容 | 披露媒体 |
|----|----------|-----------|-----------------------------------|------|
| 1 | 2011-001 | 2011-1-6 | 股东减持的公告 | |
| 2 | 2011-002 | 2011-1-26 | 关于公司中标四川南充清泉坝土地整治项目的公告 | |
| 3 | 2011-003 | 2011-2-26 | 关于与中铁信托签订《应收账款债权转让(回购)协议》等相关事项的公告 | |
| 4 | 2011-004 | 2011-3-3 | 关于签订南充清泉坝一级土地整治合同的公告 | |
| 5 | 2011-005 | 2011-3-5 | 关于公司控股股东持有部分限售股质押的公告 | |
| 6 | 2011-006 | 2011-3-22 | 重大事项停牌的公告 | |
| 7 | 2011-007 | 2011-3-25 | 股权激励计划草案摘要 | |
| 8 | 2011-008 | 2011-3-25 | 关于股权激励相关事项的董事会决议 | |
| 9 | 2011-009 | 2011-3-25 | 关于股权激励相关事项的监事会决议 | |

| | | | | |
|----|----------|-----------|--|--|
| 10 | 2011-010 | 2011-4-6 | 2010 年年报摘要 | 《中国证券报》、 《证券时报》、 《上海证券报》 及巨潮资讯网 |
| 11 | 2011-011 | 2011-4-6 | 关于 2010 年年报等事项的董事会决议 | |
| 12 | 2011-012 | 2011-4-6 | 关于 2010 年年报等事项的监事会决议 | |
| 13 | 2011-013 | 2011-4-6 | 2010 年年度日常关联交易执行情况及 2011 年年度日常关联交易的预计 | |
| 14 | 2011-014 | 2011-4-26 | 2011 年一季度报告摘要 | |
| 15 | 2011-015 | 2011-4-26 | 2011 年一季度报告等事项的董事会决议 | |
| 16 | 2011-016 | 2011-4-26 | 关于对江苏监管局《关于对江苏中南建设 集团股份有限公司专项治理状况的综合 评价和整改意见的函》的整改报告 | |
| 17 | 2011-017 | 2011-4-29 | 2010 年年度股东大会决议 | |
| 18 | 2011-018 | 2011-5-27 | 公司向金陵饭店借款的公告 | |
| 19 | 2011-019 | 2011-6-17 | 2010 年度权益分派实施公告 | |

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

2011 年 6 月 30 日

单位：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 | 2,482,367,491.63 | 63,754,487.68 | 2,566,111,614.86 | 204,595,798.13 |
| 结算备付金 | | | | |
| 拆出资金 | | | | |
| 交易性金融资产 | 2,736,572.34 | | 2,957,915.78 | |
| 应收票据 | 4,850,000.00 | | 12,367,788.26 | 21,800,000.00 |
| 应收账款 | 3,332,245,539.87 | | 3,515,999,850.92 | |
| 预付款项 | 2,592,184,292.48 | 162,456,290.00 | 2,421,259,753.87 | 159,984,280.00 |
| 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 | 2,421,750,662.44 | 5,996,846,903.94 | 2,070,114,979.50 | 3,643,566,548.81 |
| 买入返售金融资产 | | | | |
| 存货 | 16,126,091,348.13 | | 11,857,515,128.24 | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | |
| 其他流动资产 | | | | |
| 流动资产合计 | 26,962,225,906.89 | 6,223,057,681.62 | 22,446,327,031.43 | 4,029,946,626.94 |
| 非流动资产： | | | | |
| 发放委托贷款及垫款 | | | | |
| 可供出售金融资产 | | | | |
| 持有至到期投资 | | | 90,000,000.00 | |
| 长期应收款 | | | | |
| 长期股权投资 | | 6,779,900,564.88 | | 5,730,700,564.88 |
| 投资性房地产 | 43,507,052.24 | | 44,411,914.02 | |
| 固定资产 | 917,519,464.08 | 4,233,771.98 | 880,600,753.67 | 4,128,541.06 |
| 在建工程 | 27,515,543.95 | | 26,726,492.18 | |
| 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 | 6,617,346.57 | 21,313.75 | 4,917,303.34 | |
| 开发支出 | | | | |
| 商誉 | 4,188,653.58 | | 4,188,653.58 | |
| 长期待摊费用 | 566,083,460.50 | | 467,248,307.03 | |
| 递延所得税资产 | 145,066,803.62 | | 163,596,772.00 | |
| 其他非流动资产 | 10,709,741.05 | | 7,893,623.94 | |

| | | | | |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 非流动资产合计 | 1,721,208,065.59 | 6,784,155,650.61 | 1,689,583,819.76 | 5,734,829,105.94 |
| 资产总计 | 28,683,433,972.48 | 13,007,213,332.23 | 24,135,910,851.19 | 9,764,775,732.88 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 2,625,000,000.00 | 500,000,000.00 | 2,272,000,000.00 | |
| 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 | 849,300,000.00 | | 227,300,000.00 | |
| 应付账款 | 2,309,343,288.43 | 101,465.15 | 2,805,498,498.92 | 51,834.25 |
| 预收款项 | 8,066,388,870.49 | | 6,898,620,683.86 | |
| 卖出回购金融资产款 | | | | |
| 应付手续费及佣金 | | | | |
| 应付职工薪酬 | 309,400,332.72 | | 537,616,856.08 | 813,466.10 |
| 应交税费 | 1,098,114,557.09 | 3,061,167.02 | 1,108,012,099.61 | 748,446.65 |
| 应付利息 | 36,316,666.67 | | 36,316,666.67 | |
| 应付股利 | 41,103,807.60 | 41,103,807.60 | | |
| 其他应付款 | 2,080,632,485.51 | 6,909,847,809.84 | 919,175,321.05 | 4,336,936,751.03 |
| 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 | 1,724,400,000.00 | | 970,000,000.00 | |
| 其他流动负债 | 500.20 | | | |
| 流动负债合计 | 19,140,000,508.71 | 7,454,114,249.61 | 15,774,540,126.19 | 4,338,550,498.03 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 3,895,200,000.00 | 900,000,000.00 | 3,087,000,000.00 | 600,000,000.00 |
| 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 | 3,895,200,000.00 | 900,000,000.00 | 3,087,000,000.00 | 600,000,000.00 |
| 负债合计 | 23,035,200,508.71 | 8,354,114,249.61 | 18,861,540,126.19 | 4,938,550,498.03 |
| 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 | 1,167,839,226.00 | 1,167,839,226.00 |
| 资本公积 | 618,576,408.54 | 3,457,948,360.49 | 618,576,408.54 | 3,457,948,360.49 |
| 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 | 2,928,417,436.12 | -18,830,001.64 | 2,632,227,023.35 | 154,296,150.59 |
| 外币报表折算差额 | | | | |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 4,911,628,236.06 | 4,653,099,082.62 | 4,615,437,823.29 | 4,826,225,234.85 |
| 少数股东权益 | 736,605,227.71 | | 658,932,901.71 | |
| 所有者权益合计 | 5,648,233,463.77 | 4,653,099,082.62 | 5,274,370,725.00 | 4,826,225,234.85 |

| | | | | |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 负债和所有者权益总计 | 28,683,433,972.48 | 13,007,213,332.23 | 24,135,910,851.19 | 9,764,775,732.88 |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|

利润表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2011 年 1-6 月

单位：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 | 4,871,065,844.93 | | 3,981,145,779.34 | |
| 其中：营业收入 | 4,871,065,844.93 | | 3,981,145,779.34 | |
| 利息收入 | | | | |
| 已赚保费 | | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | | |
| 二、营业总成本 | 4,304,967,483.45 | 56,301,930.09 | 3,497,423,898.18 | 21,039,153.73 |
| 其中：营业成本 | 3,592,710,981.06 | | 3,036,772,918.30 | |
| 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 | 265,064,360.06 | | 206,735,487.27 | |
| 销售费用 | 42,628,853.68 | | 30,067,270.28 | |
| 管理费用 | 255,744,356.95 | 48,146,503.83 | 162,176,990.70 | 21,292,550.23 |
| 财务费用 | 156,861,351.13 | 8,155,426.26 | 54,301,989.09 | -253,396.50 |
| 资产减值损失 | -8,042,419.43 | | 7,369,242.54 | |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -221,343.44 | | -487,924.89 | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 2,819,282.81 | | 2,244,034.32 | |
| 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） | 568,696,300.85 | -56,301,930.09 | 485,477,990.59 | -21,039,153.73 |
| 加：营业外收入 | 6,422,839.00 | 64,700.46 | 4,934,846.14 | 500,000.00 |
| 减：营业外支出 | 5,017,633.78 | 105,000.00 | 5,874,867.64 | 3,200,000.00 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | | |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 570,101,506.07 | -56,342,229.63 | 484,537,969.09 | -23,739,153.73 |
| 减：所得税费用 | 143,454,844.70 | | 134,513,206.67 | |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 426,646,661.37 | -56,342,229.63 | 350,024,762.42 | -23,739,153.73 |

| | | | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 归属于母公司所有者的净利润 | 412,974,335.37 | -56,342,229.63 | 338,765,960.83 | -23,739,153.73 |
| 少数股东损益 | 13,672,326.00 | | 11,258,801.59 | |
| 六、每股收益： | | | | |
| （一）基本每股收益 | 0.35 | | 0.29 | |
| （二）稀释每股收益 | 0.35 | | 0.29 | |
| 七、其他综合收益 | | | | |
| 八、综合收益总额 | 426,646,661.37 | -56,342,229.63 | 350,024,762.42 | -23,739,153.73 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 412,974,335.37 | -56,342,229.63 | 338,765,960.83 | -23,739,153.73 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 13,672,326.00 | | 11,258,801.59 | |

现金流量表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2011 年 1-6 月

单位：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 | 4,694,316,386.91 | | 3,313,931,194.56 | |
| 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 | 848,787.84 | | 349,201.41 | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,132,022,997.24 | 9,244,936,401.79 | 1,239,277,406.80 | 7,118,212,616.20 |
| 经营活动现金流入小计 | 5,827,188,171.99 | 9,244,936,401.79 | 4,553,557,802.77 | 7,118,212,616.20 |
| 购买商品、接受劳务支 | 6,037,429,471.05 | 581,243,879.89 | 3,393,190,984.37 | |

| | | | | |
|---------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 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 | 1,067,832,548.38 | 22,430,647.16 | 415,758,525.78 | 6,219,494.24 |
| 支付的各项税费 | 495,102,025.05 | 2,358,277.51 | 342,383,406.35 | 2,195,487.15 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 509,105,583.36 | 8,845,972,577.13 | 1,275,989,734.89 | 6,708,076,174.10 |
| 经营活动现金流出小计 | 8,109,469,627.84 | 9,452,005,381.69 | 5,427,322,651.39 | 6,716,491,155.49 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,282,281,455.85 | -207,068,979.90 | -873,764,848.62 | 401,721,460.71 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 101,194,438.00 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | 2,816,642.81 | | 2,244,034.32 | |
| 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 | | | | |
| 投资活动现金流入小计 | 104,011,080.81 | | 2,251,034.32 | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 34,659,057.72 | 672,529.00 | 16,757,331.07 | 2,864,200.00 |
| 投资支付的现金 | 10,211,560.00 | 618,500,000.00 | 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 | | | | |
| 投资活动现金流出小计 | 44,870,617.72 | 619,172,529.00 | 18,424,346.07 | 495,864,200.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 59,140,463.09 | -619,172,529.00 | -16,173,311.75 | -495,864,200.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 564,000,000.00 | | 6,000,000.00 | |
| 其中：子公司吸收少数 | 564,000,000.00 | | 6,000,000.00 | |

| | | | | |
|---------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|
| 股东投资收到的现金 | | | | |
| 取得借款收到的现金 | 3,600,600,000.00 | 800,000,000.00 | 3,099,000,000.00 | 600,000,000.00 |
| 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 | 4,164,600,000.00 | 800,000,000.00 | 3,105,000,000.00 | 600,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,685,000,000.00 | | 1,183,854,000.00 | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 309,227,885.58 | 106,013,448.33 | 165,526,936.36 | 13,666,666.67 |
| 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 | 30,975,244.89 | 8,586,353.22 | 46,550,000.00 | |
| 筹资活动现金流出小计 | 2,025,203,130.47 | 114,599,801.55 | 1,395,930,936.36 | 13,666,666.67 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 2,139,396,869.53 | 685,400,198.45 | 1,709,069,063.64 | 586,333,333.33 |
| 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 | -83,744,123.23 | -140,841,310.45 | 819,130,903.27 | 492,190,594.04 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 2,566,111,614.86 | 204,595,798.13 | 1,960,086,110.79 | 57,549,624.59 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 2,482,367,491.63 | 63,754,487.68 | 2,779,217,014.06 | 549,740,218.63 |

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

2011 半年度

单位：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 | 1,167,839.26 | 618,576.40 | | | 196,795.16 | | 2,632,227.00 | | 658,932.90 | 5,274,370.71 | 5,274,370.71 | 778,559.48 | 1,007,856.15 | | | 196,795.16 | | 1,891,075.16 | 117,495.06 | 3,991,781.00 | | |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 1,167,839.26 | 618,576.40 | | | 196,795.16 | | 2,632,227.00 | | 658,932.90 | 5,274,370.71 | 5,274,370.71 | 778,559.48 | 1,007,856.15 | | | 196,795.16 | | 1,891,075.16 | 117,495.06 | 3,991,781.00 | | |
| 三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | | | | | | 296,190.41 | | 77,672.32 | 373,862.73 | 373,862.73 | 389,279.74 | -389,279.74 | | | 741,151.86 | | 541,437.83 | 1,282,589.60 | | | |
| (一) 净利润 | | | | | | | 412,974.33 | | 13,672.32 | 426,646.66 | 426,646.66 | | | | | 741,151.86 | | 32,727.83 | 773,879.69 | | | |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | 5.37 | | 0.00 | 1.37 | 1.37 | | | | | 1.83 | | 82.00 | 5.65 | | | |
| 上述(一)和(二) 小计 | | | | | | | 412,974.33 | | 13,672.32 | 426,646.66 | 426,646.66 | | | | | 741,151.86 | | 32,727.83 | 773,879.69 | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|--|--|--|--|--|--|-------------|--|-----------|-------------|------------|-------------|--|--|--|--|------|--|------------|------------|
| | | | | | | | 5.37 | | 00 | 1.37 | | | | | | | 1.83 | | 82 | 5.65 |
| (三) 所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | 64,000.00 | 64,000.00 | | | | | | | | | 508,710.00 | 508,710.00 |
| 1. 所有者投入资本 | | | | | | | | | 64,000.00 | 64,000.00 | | | | | | | | | 508,710.00 | 508,710.00 |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (四) 利润分配 | | | | | | | -116,783.92 | | | -116,783.92 | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | -116,783.92 | | | -116,783.92 | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (五) 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | 389,279.74 | -389,279.74 | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | 389,279.74 | -389,279.74 | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | 2.00 | -2.00 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|------------------|----------------|--|--|----------------|--|------------------|--|----------------|------------------|------------------|----------------|--|--|----------------|--|------------------|--|----------------|------------------|
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (七) 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,167,839,260.00 | 618,576,408.54 | | | 196,795,165.40 | | 2,928,417,436.12 | | 736,605,227.71 | 5,648,233,463.77 | 1,167,839,260.00 | 618,576,408.54 | | | 196,795,165.40 | | 2,632,227,023.35 | | 658,932,901.71 | 5,274,370,725.00 |

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

2011 半年度

单位：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 | 1,167,839,226.00 | 3,457,948,360.49 | | | 46,141,497.77 | | 154,296,150.59 | 4,826,225,234.85 | 778,559,484.00 | 3,847,228,102.49 | | | 46,141,497.77 | | 215,555,400.45 | 4,887,484,484.71 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 1,167,839,226.00 | 3,457,948,360.49 | | | 46,141,497.77 | | 154,296,150.59 | 4,826,225,234.85 | 778,559,484.00 | 3,847,228,102.49 | | | 46,141,497.77 | | 215,555,400.45 | 4,887,484,484.71 |

| | 00 | 49 | | | | | 85 | | 49 | | | | | 71 | |
|---------------------------|----|----|--|--|--|--|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|--|--|--|----------------|----------------|
| 三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | | | | | | -173,126,152.23 | -173,126,152.23 | 389,279,742.00 | -389,279,742.00 | | | | -61,259,249.86 | -61,259,249.86 |
| (一) 净利润 | | | | | | | -56,342,229.63 | -56,342,229.63 | | | | | | -61,259,249.86 | -61,259,249.86 |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二) 小计 | | | | | | | -56,342,229.63 | -56,342,229.63 | | | | | | -61,259,249.86 | -61,259,249.86 |
| (三) 所有者投入和 减少资本 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 股份支付计入所 有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (四) 利润分配 | | | | | | | -116,783,922.60 | -116,783,922.60 | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | -116,783,922.60 | -116,783,922.60 | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| （七）其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,167,839,226.00 | 3,457,948,360.49 | | | 46,141,497.77 | -18,830,001.64 | 4,653,099,082.62 | 1,167,839,226.00 | 3,457,948,360.49 | | | 46,141,497.77 | | 154,296,150.59 | 4,826,225,234.85 |

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

2011 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：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、陈昱含定向发行了人民币普通股股 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，向陈昱含 3.2639 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

公司属于土木工程建筑业，经营范围包括，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 77,855.9484 万元。

2010 年 3 月 30 日本公司 2009 年度股东大会审议通过 2009 年度权分派方案，决定以公司股本总额 77,855.9484 万股为基数，以资本公积向全体股东按照每 10 股转增 5 股，分红后公司股本总额增至 116,783.9226 万股。本次权益分派股权登记日为 2010 年 5 月 24 日，除权除息日为 2010 年 5 月 25 日，公司股本增加至人民币 116,783.9226 万元。

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；本公司实质控制人为陈锦石。

公司主要会计政策、会计估计和前期差错

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。

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 2011 年 6 月 30 日的财务状况、2011 年半年度的经营成果和现金流量等有关信息。

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。

记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

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非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

（2）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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

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。

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。

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

外币业务和外币报表折算

外币业务

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，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算，不改变其记账本位币金额。

金融工具

金融工具的分类、确认依据和计量方法

本公司的金融工具划分为金融资产和金融负债。

本公司的金融资产包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项（相关说明见附注二之（十））、可供出售金融资产和持有至到期投资。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。

本公司的金融负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

（1）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。

（2）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，该非衍生金融资产有活跃的市场，可以取得其市场价格。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。

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。

（3）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”。

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。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

指交易性金融负债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负债，具体包括：1）为了近期内回购而承担的金融负债；2）本公司基于风险管理、战略投资需要等，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负债；3）不作为有效套期工具的衍生工具。

本公司持有该类金融负债按公允价值计价，不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。如不适合按公允价值计量时，本公司将该类金融负债改按摊余成本计量。

（5）其他金融负债

本公司的其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。主要包括企业发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等。其他金融负债按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

本公司拥有的其他不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。在初始计量后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

1. 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；
2. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司的金融资产转移，包括下列两种情形：

- （1）将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；
- （2）将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：

A. 从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方。企业发生短期垫付款，但有权全额收回该垫付款并按照市场上同期银行贷款利率计收利息的，视同满足本条件。

B. 根据合同约定，不能出售该金融资产或作为担保物，但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证。

C. 有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。企业无权将该现金流量进行再投资，但按照合同约定在相邻两次支付间隔期内将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资的除外。企业按照合同约定进行再投资的，应当将投资收益按照合同约定支付给最终收款方。

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

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：

(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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，终止确认该金融负债或其一部分。金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

金融工具的公允价值确定方法

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。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，尽可能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。

金融资产减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其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检查。

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。

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”。

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。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将 5000 万元以上，包含 5000 万元的应收账款、其他应收款，确定为单项金额重大的应收款项

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。

按组合计提坏账准备的应收款项

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，期末对于单项金额重大的非关联方应收款项（包括应收账款和其他应收款）逐项进行减值测试，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；对于单项金额非重大的以及经单独测试后未发现减值的非关联方应收款项，采用账龄分析法，按如下比率计提坏账准备：

| 账龄 | 应收账款计提比例（%） | 其他应收款计提比例（%） |
|--------------|-------------|--------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 5 | 5 |
| 1-2 年 | 10 | 10 |
| 2-3 年 | 15 | 15 |
| 3-4 年 | 20 | 20 |
| 4-5 年 | 50 | 50 |
| 5 年以上 | 100 | 100 |

本公司在其他应收款中核算的职工备用金、与关联方正常业务往来款等，根据分析后认为无减值风险的，一般不再提取减值准备。

存货

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、库存商品、开发成本、开发产品、低值易耗品等。

发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时，采用先进先出法、加权平均法确定发出存货的实际成本。

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。期末，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，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值。与具有类似目的或最终用途并在同一地区生产和销售的产品系列相关，且难以将其与该产品系列的其他项目区别开来进行估价的存货，合并计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

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。

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。

房地产开发企业特定存货的核算方法

（1）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。

（2）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。

(3) 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。

长期股权投资

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。

投资成本的确定

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四之（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，以及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，均按照初始投资成本计价。

后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资的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。

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，后续计量采用权益法核算。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。

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，后续计量采用成本法核算。

确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照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。

减值测试方法及减值准备计提方法

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。

投资性房地产

本公司的投资性房地产为已出租的建筑物。

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。

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。

固定资产

固定资产确认条件

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。

各类固定资产的折旧方法

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、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

| 类别 | 折旧年限 (年) | 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% |

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。

融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

其他说明

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。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。

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。

在建工程

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，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。本公司的在在建工程包括海南文昌度假饭店工程、盐城水泥搅拌站工程和康民公司厂房改造工程。

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。

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。

借款费用

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。

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。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。

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。

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。

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。

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。

资产负债表日，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。

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。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

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。

预计负债

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：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该

义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本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。

收入

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。工程施工收入，根据建造合同要求，月末依据完工百分比确认；

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。

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。具体如下：

A、工程已经竣工，并且验收合格，符合销售合同约定的交付条件；

B、买方已经接收房屋；

C、房款已经确定，发票开出，收到价款；

开发商交房时必须有“四书一证一表”：《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》、《建筑工程质量认定书》、《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》、《竣工验收备案表》、《面积实测报告书》。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋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，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程业务：代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，累计收款超过总价款的一定比例(一般为 50%)，其余应收款项能够收回，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

提供劳务

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；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。本公司根据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例、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。

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。

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。

资产负债表日，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。

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。

递延所得税资产/递延所得税负债

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。

分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

主要会计政策、会计估计的变更

会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正。

税项**主要税种及税率****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 |
| 教育费附加 | 3% | 应纳流转税额 |
| 地方教育费附加 | 1%, 2% | 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 |

企业所得税

| 公司名称 | 税率 | 备注 |
|------------------|-----|----|
| 本公司 | 25% | |
| 子公司文昌中南房地产开发有限公司 | 25% | |
| 本公司其他子公司 | 25% | |

房产税

房产税按照房产原值的 70% 为纳税基准, 税率为 1.2%, 或以租金收入为纳税基准, 税率为 12%。

个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

税收优惠及批文

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, 2011 年企业所得税率为 25%。

企业合并及合并财务报表**子公司情况****通过投资设立或投资等方式取得的子公司**

| 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 |
|---------------------|------------------|---------------------------------------|-----------|----------------|-----|-----------|
| 1、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 | 10,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 2、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 | 250,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 3、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 | 100,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 4、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 | 100,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 5、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 | 100,000,000.00 | 祁沫若 | 房地产开发 |
| 6、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 | 350,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 7、常熟中南世纪城房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 江苏省常熟市枫林路 27 号 AB 座 | 房地产开发 | 300,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 8、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 | 160,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 9、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 | 5,000,000.00 | 陈锦石 | 物业管理 |
| 10、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 | 288,600,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 11、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 | 80,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 12、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 | 150,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 13、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 | 150,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 14、青岛海湾新城房地产开发有限公司 | 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 | 90,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 15、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 | 300,000,000.00 | 陈锦石 | 建筑工程施工总承包 |
| 16、儋州中南土地开发有限公司 | 控股子公司 | 海南省儋州市白马井中心大道滨海新区管委会 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 祁沫若 | 土地开发 |
| 17、乐东中南投资有限公司 | 控股子公司 | 乐东县佛罗镇佛罗林场办公楼二楼 | 房地产开发 | 50,000,000.00 | 祁沫若 | 投资管理 |
| 18、苏州中南世纪城房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 江苏省苏州市吴江市松陵镇笠泽路南侧大卖场西侧都士广场 15 层 | 房地产开发 | 300,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |

| | | | | | | |
|--------------------------|---------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------|-----|--------------------------|
| 19、淮安中南世纪城房地产有限公司 | 控股子公司 | 淮安经济开发区明远东路 18-1 号 | 房地产开发 | 20,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 20、海门中南投资管理 有限公司 | 控股子公司 | 海门市海门镇南海路 893 号 | 投资 | 100,000,000.00 | 陈锦石 | 投资管理 |
| 21、江苏中南建筑防水 工程有限公司 | 控股子公司 | 海门市常乐镇北首 300 米（中南大厦） | 防水工程 | 5,000,000.00 | 陈小平 | 防水工程 |
| 22、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高隆湾沿海地段（旅游大道西侧） | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 祁沫若 | 房地产开发 |
| 23、南通中南世纪花城 投资有限公司 | 全资子公司 | 南通世纪大道 1 号 | 房地产开发 | 200,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 24、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 | 2,000,000.00 | 陈昱含 | 服务业 |
| 25、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 | 500,000.00 | 陈锦石 | 物业管理 |
| 26、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 | 500,000.00 | 旃跃 | 房地产销售代理 |
| 27、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 | 1,020,000,000.00 | 孙永刚 | 房地产开发 |
| 28、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 | 50,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 29、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 | 500,000.00 | 施建华 | 物业管理服务等 |
| 30、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 | 4,500,000.00 | 陈锦石 | 餐饮服务 |
| 31、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 | 10,000,000.00 | 陈锦石 | 设备安装 |
| 32、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 | 20,000,000.00 | 沈国章 | 建筑劳务 |
| 33、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 | 3,000,000.00 | 智刚 | 建筑设计 |
| 34、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 | 30,000,000.00 | 候海泉 | 全预制构件制造、 销售 |
| 35、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 | 50,000,000.00 | 陈锦石 | 钢结构产品、施 工 |
| 36、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 | 5,000,000.00 | 陈海忠 | 消防工程、建 筑智能化工程、机 电安 |

| | | | | | | |
|-----------------------|-----------|------------------------------|----------------------|---------------------|-----|-------------|
| | | | | | | 装工程 |
| 37、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 | 1,000,000.00 | 陈锦石 | 桩基检测 |
| 38、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 | 建材批发 | 20,000,000.00 | 高万忠 | 建材批发 |
| 39、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 | 酒店管理 | 2,000,000.00 | 陈昱含 | 酒店管理 |
| 40、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 | 建材批发 | 20,000,000.00 | 顾卫燕 | 建材批发 |
| 41、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 | 建材批发 | 20,000,000.00 | 陆卫忠 | 建材批发 |
| 42、菏泽中南世纪城房地产有限公司 | 全资子公司 | 菏泽市牡丹区牡丹南路99号 | 房地产开发经营；物业管理；自有房屋租赁。 | 100,000,000.00 | 陈昱含 | 房地产开发 |
| 43、营口中南世纪城房地产有限公司 | 全资子公司 | 营口市鲅鱼圈区长江路中段红叶皇冠大酒店三楼 | 房地产开发经营；物业管理；自有房屋租赁。 | 100,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 44、镇江中南新锦城城房地产有限公司 | 全资子公司 | 镇江市象山镇焦山社区居委会办公楼二楼 | 房地产销售；物业管理、租赁。 | 292,500,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 45、青岛尚品锦元置业有限公司 | 控股子公司 | 青岛市城阳区正阳东路198号软件产业园12-6号 | 房地产开发、经营（凭资质经营） | 50,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 46、南通中南城购物中心管理有限公司 | 控股子公司 | 南通市崇川区桃园路9号附8号一层108室 | 商业管理服务、租赁、咨询、日用百货销售等 | 10,000,000.00 | 陈昱含 | 商业管理 |
| 47、南充世纪城（中南）房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 南充市顺庆区铁荣路1号 | 房地产开发、物业管理（凭资质经营）、租赁 | 100,000,000.00 | 陈锦石 | 房地产开发 |
| 48、南通中南商业发展有限公司 | 控股子公司 | 南通市桃园路9号附8号一层108室 | 房地产开发与经营、商业投资及资产管理 | 10,000,000.00 | 陈昱含 | 房产开发经营、商业投资 |
| 49、海门中南国际房产经纪有限公司 | 控股子公司 | 海门市常乐镇长青路188号 | 商品房销售代理、商品房营销策划及咨询 | 10,000,000.00 | 陈锦石 | 商品房销售代理 |
| 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 |
| 1、江苏中南园林工程有限公司 | 100 | 100 | 10,000,000.00 | | | 是 |
| 2、盐城中南世纪城房地产投资有限公司 | 100 | 100 | 250,000,000.00 | | | 是 |
| 3、儋州中南房地产开发有限公司 | 100 | 100 | 100,000,000.00 | | | 是 |
| 4、江苏中南世纪城房地产开发有限公司 | 100 | 100 | 100,000,000.00 | | | 是 |

| | | | | | | |
|----------------------|-------|------|------------------|--|--|---|
| 5、儋州中南城市开发有限公司 | 97 | 97 | 97,000,000.00 | | | 是 |
| 6、海门中南世纪城开发有限公司 | 42.86 | 100 | 258,520,217.47 | | | 是 |
| 7、常熟中南世纪城房地产开发有限公司 | 100 | 100 | 790,356,249.30 | | | 是 |
| 8、南通华城中南房地产开发有限公司 | 100 | 100 | 124,842,909.50 | | | 是 |
| 9、南通中南世纪城物业管理有限公司 | 100 | 100 | 5,595,220.69 | | | 是 |
| 10、南通中南新世界中心开发有限公司 | 100 | 100 | 1,422,895,788.36 | | | 是 |
| 11、南京常锦房地产开发有限公司 | 100 | 100 | 143,037,967.57 | | | 是 |
| 12、中南镇江房地产开发有限公司 | 100 | 100 | 191,564,249.35 | | | 是 |
| 13、文昌中南房地产开发有限公司 | 100 | 100 | 371,853,809.47 | | | 是 |
| 14、青岛海湾新城房地产开发有限公司 | 100 | 100 | 494,355,523.75 | | | 是 |
| 15、南通建筑工程总承包有限公司 | 100 | 100 | 923,178,629.42 | | | 是 |
| 16、儋州中南土地开发有限公司 | 100 | 100 | 20,000,000.00 | | | 是 |
| 17、乐东中南投资有限公司 | 100 | 100 | 48,500,000.00 | | | 是 |
| 18、苏州中南世纪城房地产开发有限公司 | 100 | 100 | 520,500,000.00 | | | 是 |
| 19、淮安中南世纪城房地产有限公司 | 100 | 100 | 20,000,000.00 | | | 是 |
| 20、海门中南投资有限公司 | 80 | 80 | 24,000,000.00 | | | 是 |
| 21、江苏中南建筑防水工程有限公司 | 100 | 100 | 5,000,000.00 | | | 是 |
| 22、文昌中南城市开发有限公司 | 100 | 100 | 100,000,000.00 | | | 是 |
| 23、南通中南世纪花城投资有限公司 | 100 | 100 | 200,000,000.00 | | | 是 |
| 24、南通中南商业经营有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 25、海门中南世纪城物业管理有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 26、海门中南国际置业顾问有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 27、青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 28、寿光中南房地产开发有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 29、镇江世纪城物业管理有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 30、文昌市堡森发展有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 31、南通市中南建工设备安装有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 32、南通常乐建筑劳务有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 33、海门市建筑设计院有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 34、南通市康民全预制构件有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |

| | | | | | | |
|-----------------------|------|------------|----------------|----------------------|--|----|
| 35、南通中锦钢结构有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 36、江苏中南盛云科技有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 37、海门市中南桩基检测有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 38、盐城市吴锦建材贸易有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 39、南通金石世苑酒店有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 40、青岛爱居贸易有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 41、海门锦鑫建材贸易有限公司 | | 间接控制 | | | | 是 |
| 42、菏泽中南世纪城房地产有限公司 | 100 | 100 | 100,000,000.00 | | | 是 |
| 43、营口中南世纪城房地产有限公司 | 100 | 100 | 100,000,000.00 | | | 是 |
| 44、镇江中南新锦城城房地产有限公司 | 100 | 100 | 292,500,000.00 | | | 是 |
| 45、青岛尚品锦元置业有限公司 | 60 | 60 | 6,000,000.00 | | | 是 |
| 46、南通中南城购物中心管理有限公司 | 100 | 100 | 10,000,000.00 | | | 是 |
| 47、南充世纪城(中南)房地产开发有限公司 | 100 | 100 | 30,000,000.00 | | | 是 |
| 48、南通中南商业发展有限公司 | 100 | 100 | 10,000,000.00 | | | 是 |
| 49、海门中南国际房产经纪有限公司 | 100 | 100 | 10,000,000.00 | | | 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 | | 备注 |
| 1、江苏中南园林工程有限公司 | 有限公司 | 69550004-3 | | | | |
| 2、盐城中南世纪城房地产投资有限公司 | 有限公司 | 69551167-4 | | | | |
| 3、儋州中南房地产开发有限公司 | 有限公司 | 69317610-4 | | | | |
| 4、江苏中南世纪城房地产开发有限公司 | 有限公司 | 69464815-0 | | | | |
| 5、儋州中南城市开发有限公司 | 有限公司 | 69319995-5 | | | | |
| 6、海门中南世纪城开发有限公司 | 有限公司 | 72871601-X | | | | |
| 7、常熟中南世纪城房地产开发有限公司 | 有限公司 | 66895637-9 | | | | |
| 8、南通华城中南房地产开发有限公司 | 有限公司 | 66274565-0 | 60,000,000.00 | | | |
| 9、南通中南世纪城物业管理有限公司 | 有限公司 | 77869018-8 | | | | |
| 10、南通中南新世界中心开发有限公司 | 有限公司 | 77321910-0 | | | | |
| 11、南京常锦房地产开发有限公司 | 有限公司 | 73886778-6 | | | | |
| 12、中南镇江房地产开发有限公司 | 有限公司 | 79109715-1 | | | | |
| 13、文昌中南房地产开发有限公司 | 有限公司 | 76036630-4 | | | | |

| | | | | | | |
|----------------------|------|------------|----------------|--|--|--|
| 14、青岛海湾新城房地产开发有限公司 | 有限公司 | 78370338-5 | | | | |
| 15、南通建筑工程总承包有限公司 | 有限公司 | 73570401-7 | | | | |
| 16、儋州中南土地开发有限公司 | 有限公司 | 69319994-7 | | | | |
| 17、乐东中南投资有限公司 | 有限公司 | 55735907-x | | | | |
| 18、苏州中南世纪城房地产开发有限公司 | 有限公司 | 56031312-8 | | | | |
| 19、淮安中南世纪城房地产有限公司 | 有限公司 | 56027207-1 | | | | |
| 20、海门中南投资管理有限公司 | 有限公司 | 55584091-9 | 5,916,784.88 | | | |
| 21、江苏中南建筑防水工程有限公司 | 有限公司 | 55118128-2 | | | | |
| 22、文昌中南城市开发有限公司 | 有限公司 | 69891881-6 | 2,994,821.08 | | | |
| 23、南通中南世纪花城投资有限公司 | 有限公司 | 67549889-8 | | | | |
| 24、南通中南商业经营有限公司 | 有限公司 | 69791647-2 | | | | |
| 25、海门中南世纪城物业管理有限公司 | 有限公司 | 66577763-1 | | | | |
| 26、海门中南国际置业顾问有限公司 | 有限公司 | 66380256-5 | 8,650,648.32 | | | |
| 27、青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 有限公司 | 69033010-2 | 494,123,636.09 | | | |
| 28、寿光中南房地产开发有限公司 | 有限公司 | 67813881-2 | | | | |
| 29、镇江世纪城物业管理有限公司 | 有限公司 | 66178987-0 | | | | |
| 30、文昌市堡森发展有限公司 | 有限公司 | 70883249-4 | | | | |
| 31、南通市中南建工设备安装有限公司 | 有限公司 | 75730953-6 | 156,313,626.50 | | | |
| 32、南通常乐建筑劳务有限公司 | 有限公司 | 74065154-6 | | | | |
| 33、海门市建筑设计院有限公司 | 有限公司 | 46785690-2 | 3,225,308.46 | | | |
| 34、南通市康民全预制构件有限公司 | 有限公司 | 66762390-4 | | | | |
| 35、南通中锦钢结构有限公司 | 有限公司 | 69333765-X | | | | |
| 36、江苏中南盛云科技有限公司 | 有限公司 | 69256557-0 | 1,333,291.17 | | | |
| 37、海门市中南桩基检测有限公司 | 有限公司 | 77588514-2 | 65,510.56 | | | |
| 38、盐城市昊锦建材贸易有限公司 | 有限公司 | 55582524-1 | | | | |
| 39、南通金石世苑酒店有限公司 | 有限公司 | 55375287-8 | | | | |
| 40、青岛爱居贸易有限公司 | 有限公司 | 55399375-1 | | | | |
| 41、海门锦鑫建材贸易有限公司 | 有限公司 | 55253177-4 | | | | |
| 42、菏泽中南世纪城房地产有限公司 | 有限公司 | 56901617-0 | | | | |
| 43、营口中南世纪城房地产有限公司 | 有限公司 | 56756423-7 | | | | |

| | | | | | | |
|-----------------------|------|------------|--------------|--|--|--|
| 44、镇江中南新锦城城房地产有限公司 | 有限公司 | 57035877-6 | | | | |
| 45、青岛尚品锦元置业有限公司 | 有限公司 | 57205392-5 | 3,981,600.65 | | | |
| 46、南通中南城购物中心管理有限公司 | 有限公司 | 57673650-4 | | | | |
| 47、南充世纪城(中南)房地产开发有限公司 | 有限公司 | 57276370-8 | | | | |
| 48、南通中南商业发展有限公司 | 有限公司 | 57672242-8 | | | | |
| 49、海门中南国际房产经纪有限公司 | 有限公司 | 57814711-3 | | | | |

同一控制下的企业合并取得的子公司

本期公司未发生同一控制下企业合并取得子公司的情况。

非同一控制下的企业合并取得的子公司

2 本期公司未发生非同一控制下企业合并取得子公司的情况。

本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司

| 名称 | 变更原因 |
|--------------------|------|
| 菏泽中南世纪城房地产有限公司 | 新成立 |
| 营口中南世纪城房地产有限公司 | 新成立 |
| 镇江中南新锦城城房地产有限公司 | 新成立 |
| 青岛尚品锦元置业有限公司 | 新成立 |
| 南通中南城购物中心管理有限公司 | 新成立 |
| 南充世纪城(中南)房地产开发有限公司 | 新成立 |
| 南通中南商业发展有限公司 | 新成立 |
| 海门中南国际房产经纪有限公司 | 新成立 |

本期不再纳入合并范围的子公司

无

本期发生的同一控制下企业合并

本期公司未发生非同一控制下企业合并的情况。

本期发生的非同一控制下企业合并

本期公司未发生非同一控制下企业合并的情况。

本期因出售股权丧失控制权而减少子公司

本期公司未发生因为出售股权丧失控股权而减少子公司的情况。

本期发生的反向购买

本期公司未发生反向购买的情况。

本期发生的吸收合并

本期公司未发生吸收合并的情况。

合并财务报表项目注释**(一) 货币资金**

| 项目 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 现金 | 23,333,312.18 | 4,408,745.38 |
| 银行存款 | 1,995,854,896.87 | 2,113,322,572.86 |
| 其他货币资金 | 463,179,282.58 | 448,380,296.62 |
| 合计 | 2,482,367,491.63 | 2,566,111,614.86 |

截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司不存在质押、或有潜在收回风险的款项、其他货币资金为保证金等；

注：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。该账户期初余额为 11,083,965.51 元，期末余额增加到 11,131,653.96 元。

(二) 交易性金融资产

| 项目 | 期末公允价值 | 年初公允价值 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| 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 | 2,736,572.34 | 2,957,915.78 |
| 合计 | 2,736,572.34 | 2,957,915.78 |

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全部为基金投资，具体情况如下：

| 名称 | 贷码 | 持有数量 | 报表日净值 | 期末公允价值 |
|-------------------------|--------|--------------|-------|---------------------|
| 1、浦银安盛价值成长股票型证券投资基金 | 519110 | 2,000,000.00 | 0.863 | 1,726,000.00 |
| 2、工银瑞信中国机会全球配置股票型证券投资基金 | 486001 | 200,000.00 | 1.057 | 211,400.00 |
| 3、海富通收益增长证券投资基金 | 519003 | 1,000,000.00 | 0.799 | 799,172.34 |
| 合计 | | | | 2,736,572.34 |

(三) 应收票据**(1) 应收票据分类**

| 种类 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-----------|---------------------|----------------------|
| 银行承兑汇票 | 4,850,000.00 | 12,367,788.26 |
| 合计 | 4,850,000.00 | 12,367,788.26 |

(2) 期末应收票据情况

截至 2011 年 6 月 30 日止，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。

(四) 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下：

| 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 (%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | 1,789,372,092.56 | 50.06 | 102,284,234.52 | 5.72 | 1,687,087,858.04 |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 1,785,357,965.01 | 49.94 | 140,200,283.18 | 7.85 | 1,645,157,681.83 |
| 合计 | 3,574,730,057.57 | 100 | 242,484,517.70 | 6.78 | 3,332,245,539.87 |
| 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 (%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | 1,993,866,435.60 | 53.12 | 103,505,346.15 | 5.19 | 1,890,361,089.45 |
| 按账龄组合计提坏账准备的应收账款 | 1,759,446,970.91 | 46.88 | 133,808,209.44 | 7.61 | 1,625,638,761.47 |
| 合计 | 3,753,313,406.51 | 100 | 237,313,555.59 | | 3,515,999,850.92 |

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款的明细情况如下：

| 对方单位名称 | 应收账款余额 | 坏账准备 | 账龄 |
|--------------------------|----------------|---------------|-------|
| 盐城市城南新区开发建设投资有限公司 | 583,510,402.68 | 29,175,520.13 | 1 年以内 |
| 南通纺都置业有限公司 | 312,447,414.86 | 15,622,370.74 | 1 年以内 |
| 上海兴力达商业广场有限公司 | 237,029,161.75 | 23,702,916.18 | 1-2 年 |
| 秦皇岛四季房地产开发有限公司 | 138,981,596.57 | 6,949,079.83 | 1 年以内 |
| 青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会 | 94,496,199.02 | 4,724,809.95 | 1 年以内 |
| 山东银座置业有限公司 | 87,237,920.66 | 4,361,896.03 | 1 年以内 |
| 淮安万达广场投资有限公司 | 80,845,222.95 | 5,006,432.95 | 1-2 年 |
| 三河顺通房地产开发有限公司 | 70,874,905.71 | 3,543,745.29 | 1 年以内 |
| 营口市熊岳城市投资发展有限公司 | 69,428,795.50 | 3,471,439.78 | 1 年以内 |

| | | | |
|---------------|-------------------------|-----------------------|-------|
| 天津塘沽和利丰投资有限公司 | 61,178,810.03 | 3,058,940.50 | 1 年以内 |
| 山东华都投资置业有限公司 | 53,341,662.83 | 2,667,083.14 | 1 年以内 |
| 合计 | 1,789,372,092.56 | 102,284,234.52 | |

账龄组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄结构 | 期末账面余额 | | | |
|-----------|-------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|
| | 金额 | 比例 (%) | 坏账准备 | 净额 |
| 1 年以内 | 1,176,123,917.46 | 65.88 | 37,295,992.92 | 1,138,827,924.54 |
| 1—2 年 | 312,706,183.78 | 17.52 | 26,896,795.00 | 285,809,388.78 |
| 2—3 年 | 160,073,807.99 | 8.97 | 17,896,178.62 | 142,177,629.37 |
| 3—4 年 | 73,410,984.70 | 4.11 | 11,616,424.43 | 61,794,560.27 |
| 4—5 年 | 33,096,357.73 | 1.85 | 16,548,178.86 | 16,548,178.87 |
| 5 年以上 | 29,946,713.35 | 1.68 | 29,946,713.35 | - |
| 合计 | 1,785,357,965.01 | 100.00 | 140,200,283.18 | 1,645,157,681.83 |

| 账龄结构 | 期初账面余额 | | | |
|-----------|-------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| | 金额 | 比例 (%) | 坏账准备 | 净额 |
| 1 年以内 | 1,072,377,312.56 | 60.95 | 1,033,351,599.32 | 1,033,351,599.32 |
| 1—2 年 | 269,271,249.73 | 15.30 | 246,175,268.24 | 246,175,268.24 |
| 2—3 年 | 291,139,226.05 | 16.55 | 268,444,356.98 | 268,444,356.98 |
| 3—4 年 | 83,065,370.45 | 4.72 | 66,452,296.36 | 66,452,296.36 |
| 4—5 年 | 22,430,481.14 | 1.27 | 11,215,240.57 | 11,215,240.57 |
| 5 年以上 | 21,163,330.98 | 1.20 | | |
| 合计 | 1,759,446,970.91 | 100.00 | 1,625,638,761.47 | 1,625,638,761.47 |

(3) 本年实际核销的应收账款情况

本年度无核销应收账款的情况。

(4) 本报告期应收账款中持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款情况如下：

截至 2011 年 6 月 30 日止，应收账款无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 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 | 期末金额 | 账龄 | 占应收账款总额的比例 (%) |
|--------------------------|--------|----------------|-------|----------------|
| 盐城市城南新区开发建设投资有限公司 | 子公司的客户 | 583,510,402.68 | 1 年以内 | 16.32% |
| 南通纺都置业有限公司 | 子公司的客户 | 312,447,414.86 | 1 年以内 | 8.74% |
| 上海兴力达商业广场有限公司 | 子公司的客户 | 237,029,161.75 | 1-2 年 | 6.63% |
| 秦皇岛四季房地产开发有限公司 | 子公司的客户 | 138,981,596.57 | 1 年以内 | 3.89% |
| 青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会 | 子公司的客户 | 94,496,199.02 | 1 年以内 | 2.64% |

| | | | | |
|-----------|--|-------------------------|--|---------------|
| 合计 | | 1,366,464,774.88 | | 38.22% |
|-----------|--|-------------------------|--|---------------|

(6) 应收关联方账款情况

本年度无应收关联方账款情况。

(7) 应收账款变动情况

公司建筑施工业务在 2011 年农历春节前收款较多，应收账款的规模有所下降。

(五) 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 | 2,374,383,246.72 | 91.60 | 2,335,718,359.29 | 96.47 |
| 1—2 年 (含) | 203,902,959.51 | 7.86 | 76,993,965.11 | 3.18 |
| 2—3 年 (含) | 9,785,710.49 | 0.38 | 6,011,049.60 | 0.25 |
| 3 年以上 | 4,112,375.76 | 0.16 | 2,536,379.87 | 0.10 |
| 合计 | 2,592,184,292.48 | 100.00 | 2,421,259,753.87 | 100.00 |

(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 |
|--------------------------|--------|-----------------------|----------------|-------|-------|
| 青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会 | 非关联方 | 201,432,221.22 | 7.47 | 1 年以内 | 预付工程款 |
| 李沧生态商住区建设办公室 | 非关联方 | 160,210,405.00 | 5.94 | 1 年以内 | 预付工程款 |
| 青岛市李沧区湘潭路街道办事处南岭社区居民委员会 | 非关联方 | 153,000,000.00 | 5.68 | 1 年以内 | 预付拆迁款 |
| 南充市土地开发整治中心 | 非关联方 | 100,000,000.00 | 3.71 | 1 年以内 | 土地款 |
| 海门市城市建设指挥部 | 非关联方 | 93,000,000.00 | 3.45 | 1 年以内 | 前期工程款 |
| 合计 | | 707,642,626.22 | 26.26 | | |

(3) 账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如下：

| 单位名称 | 对方单位名称 | 期末账面余额 | 账龄 | 未及时结算原因 |
|------------------|-------------------|----------------------|-------|---------|
| 南通中南新世界中心开发有限公司 | 南通鸿荣贸易有限公司 | 15,545,000.00 | 1-2 年 | 工程未完工 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司 | 东莞明辉家私有限公司 | 13,338,000.00 | 1-2 年 | 工程未完工 |
| 南通中南新世界中心开发有限公司 | 日立电梯(中国)有限公司 | 11,433,320.15 | 1-2 年 | 工程未完工 |
| 海门中南世纪城房地产开发有限公司 | 日立电梯(中国)有限公司江苏分公司 | 10,774,442.00 | 1-2 年 | 工程未完工 |
| 海门中南世纪城房地产开发有限公司 | 海门市三联建材经营部 | 10,400,000.00 | 1-2 年 | 工程未完工 |
| 合计 | | 61,490,762.15 | | |

(4) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

截至 2011 年 6 月 30 日止，预付款项无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 预付款项变动情况

本期公司增加了对土地的获取与前期开发的规模，导致公司预付款项规模的增加。

(六) 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下：

| 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(%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | 1,015,368,180.61 | 40.51 | 46,005,000.00 | 4.53 | 969,363,180.61 |
| 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 | 1,490,938,112.69 | 59.49 | 38,550,630.86 | 2.59 | 1,452,387,481.83 |
| 合计 | 2,506,306,293.30 | 100 | 84,555,630.86 | | 2,421,750,662.44 |
| 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(%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | 1,105,269,286.21 | 50.98 | 56,674,407.92 | 5.13 | 1,048,594,878.29 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账龄结构 | 期末账面余额 | | | |
|-----------|-------------------------|---------------|----------------------|-------------------------|
| | 金额 | 比例 (%) | 坏账准备 | 净额 |
| 1 年以内 | 1,244,479,244.35 | 83.47 | 20,429,873.21 | 1,224,049,371.14 |
| 1—2 年 | 177,915,564.85 | 11.93 | 6,454,089.53 | 171,461,475.32 |
| 2—3 年 | 48,993,018.97 | 3.29 | 5,558,258.00 | 43,434,760.97 |
| 3—4 年 | 13,856,066.36 | 0.93 | 2,474,297.56 | 11,381,768.80 |
| 4—5 年 | 4,120,211.21 | 0.28 | 2,060,105.61 | 2,060,105.60 |
| 5 年以上 | 1,574,006.95 | 0.11 | 1,574,006.95 | - |
| 合计 | 1,490,938,112.69 | 100.00 | 38,550,630.86 | 1,452,387,481.83 |
| 账龄结构 | 期初账面余额 | | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 坏账准备 | 净额 |
| 1 年以内 | 778,319,142.73 | 73.25 | 15,688,734.19 | 762,630,408.54 |
| 1—2 年 | 196,044,067.03 | 18.45 | 7,671,627.88 | 188,372,439.15 |
| 2—3 年 | 37,628,844.21 | 3.54 | 2,319,492.38 | 35,309,351.83 |
| 3—4 年 | 36,323,897.99 | 3.42 | 5,934,816.74 | 30,389,081.25 |
| 4—5 年 | 9,634,640.88 | 0.91 | 4,815,820.44 | 4,818,820.44 |
| 5 年以上 | 4,664,112.85 | 0.44 | 4,664,112.85 | - |
| 合计 | 1,062,614,705.69 | 100.00 | 41,094,604.48 | 1,021,520,101.21 |

单项重大并计提坏账准备的明细

| 对方单位名称 | 期末账面金额 | 坏账准备金额 | 账龄 |
|---------------|-------------------------|----------------------|-------|
| 海门市城市发展投资有限公司 | 400,000,000.00 | 40,000,000.00 | 1-2 年 |
| 淮安新城投资开发有限公司 | 200,000,000.00 | | 1 年以内 |
| 南通市财政局 | 125,268,180.61 | | 1-3 年 |
| 三河市华仁建材销售有限公司 | 120,100,000.00 | 6,005,000.00 | 1 年以内 |
| 华宝信托有限责任公司 | 100,000,000.00 | | 1 年以内 |
| 盐城市国土资源局 | 70,000,000.00 | | 1 年以内 |
| 合计 | 1,015,368,180.61 | 46,005,000.00 | |

(2) 本期转回

公司报告期末发生其他应收款坏账准备转回情况。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期未发生实际核销的其他应收款的情况。

(4) 本报告期其他应收款中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况
截至 2011 年 6 月 30 日止，公司其他应收款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的
股东单位欠款。

(5) 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 | 期末金额 | 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 | 前期拆迁借款 | 非关联方 | 400,000,000.00 | 1-2 年 | 15.96 |

| | | | | | |
|---------------|------------|------|-----------------------|-------|--------------|
| 淮安新城投资开发有限公司 | 土地定金 | 非关联方 | 200,000,000.00 | 1 年以内 | 7.98 |
| 南通市财政局 | 土地定金 | 非关联方 | 125,268,180.61 | 1-3 年 | 5.00 |
| 三河市华仁建材销售有限公司 | 南通体育会展中心款项 | 非关联方 | 120,100,000.00 | 1 年以内 | 4.79 |
| 华宝信托有限责任公司 | 往来款 | 非关联方 | 100,000,000.00 | 1 年以内 | 3.99 |
| 合计 | | | 945,368,180.61 | | 37.72 |

(6) 应收关联方款项

截至 2011 年 6 月 30 日止，公司其他应收款中无关联方单位欠款。

(7) 终止确认的其他应收款情况

本期未发生终止确认的其他应收款的情况。

(七) 存货

(1) 存货分类列示如下：

| 项目 | 期末账面余额 | | | 期初账面余额 | | |
|-----------|--------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| | 金额 | 跌价准备 | 账面价值 | 金额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 589,733,085.61 | | 589,733,085.61 | 257,525,739.16 | | 257,525,739.16 |
| 开发成本 | 14,575,420,483.36 | 32,154,155.12 | 14,543,266,328.24 | 10,684,600,278.11 | 32,154,155.12 | 10,652,446,122.99 |
| 开发产品 | 50,455,952.57 | | 50,455,952.57 | 44,912,878.26 | | 44,912,878.26 |
| 周转材料 | 284,898,923.14 | | 284,898,923.14 | 67,188,116.30 | | 67,188,116.30 |
| 工程施工 | 657,737,058.57 | | 657,737,058.57 | 835,442,271.53 | | 835,442,271.53 |
| 合计 | 16,158,245,503.25 | 32,154,155.12 | 16,126,091,348.13 | 11,889,669,283.36 | 32,154,155.12 | 11,857,515,128.24 |

(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 | 本年计提额 | 本年减少额 | | 期末账面余额 |
|-----------|----------------------|-------|-------|----|----------------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 开发成本 | 32,154,155.12 | | | | 32,154,155.12 |
| 合计 | 32,154,155.12 | | | | 32,154,155.12 |

(3) 存货跌价准备计提依据与转回情况

公司本报告期末计提存货跌价准备。

公司子公司南京常锦房地产开发有限公司 2010 期末对未办理竣工验收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，本报告期末发生变动。

(4) 开发成本明细列示如下：

| 项目名称 | 开工时间 | 目前开发区块预计竣工时间 | 预计总投资元(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 | 2012 年 8 月 | 65 | 1,605,817,561.61 | 1,462,252,474.79 |
| 南通新世界 | 2006 年 8 月 | 2011 年 12 月 | 100 | 3,622,858,397.61 | 3,411,993,596.31 |

| | | | | | |
|-----------|----------|----------|-------|--------------------------|--------------------------|
| 海门中南世纪城 | 2007年4月 | 2011年12月 | 32 | 1,238,963,020.34 | 1,260,020,045.13 |
| 海门南部新城 | 2011年3月 | 2013年3月 | 17 | 201,504,996.48 | |
| 镇江中南世纪城 | 2007年5月 | 2012年3月 | 25 | 851,892,756.29 | 908,027,871.35 |
| 军山半岛 | 2007年6月 | 2012年6月 | 20 | 588,186,115.90 | 634,084,444.44 |
| 海湾新城 | 2007年3月 | 2013年9月 | 13 | 62,473,493.03 | 85,963,590.81 |
| 寿光中南世纪城 | 2009年6月 | 2012年3月 | 6.9 | 288,880,113.75 | 379,643,985.43 |
| 青岛中南世纪城 | 2010年3月 | 2012年2月 | 90 | 714,121,596.52 | 324,778,827.99 |
| 麒麟锦城 | 2006年9月 | 2010年12月 | 4.2 | 34,480,224.73 | 40,850,286.38 |
| 中南世纪花城 | 2008年5月 | 2012年6月 | 45 | 924,950,169.01 | 895,126,839.42 |
| 森海湾-文昌 | 2005年6月 | 2011年12月 | 15 | 250,809,018.52 | 255,110,634.34 |
| 乐东项目 | | | | 4,420,905.47 | 2,076,160.32 |
| 苏州中南世纪城 | 2010年2月 | 2012年12月 | 35 | 828,414,767.12 | 596,714,687.03 |
| 南京六合项目 | 2010年11月 | 2012年3月 | 2 | 56,300,975.88 | |
| 江苏盐城项目 | 2010年3月 | 2012年9月 | 150.5 | 933,375,986.04 | 374,265,413.69 |
| 儋州中南世纪城项目 | 2010年12月 | 2013年12月 | 15 | 204,607,130.88 | 11,753,498.58 |
| 淮安房地产项目 | 2011年5月 | 2014年5月 | 12 | 246,658,033.50 | |
| 寿光城市金典项目 | 2009年11月 | 2012年12月 | 3.5 | 79,253,931.38 | 37,659,359.59 |
| 营口项目 | 2011年6月 | 2013年6月 | 4 | 95,978,999.78 | |
| 镇江新锦城 | 2011年6月 | 2013年5月 | 35 | 1,694,499,711.91 | |
| 南充世纪城 | 2011年8月 | 2014年3月 | 20 | 26,546,311.50 | |
| 其他项目 | | | | 20,426,266.11 | 2,649,207.30 |
| 合计 | | | | 14,575,420,483.36 | 10,682,970,922.90 |

(5) 公司报告期内无分期收款发出商品业务。

(6) 公司报告期内不涉及周转房事项。

(八) 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 |
| 合计 | | 90,000,000.00 |
| 减：持有至到期投资减值准备 | | |
| 净额 | | 90,000,000.00 |

注 1：委托贷款为公司控股子公司南通建筑工程总承包有限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，本报告期该投资已经收回。

（九）长期股权投资

（1）长期股权投资分项列示如下：

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 期末余额 |
|------------|------------|------|------|------------|
| 对子公司投资 | | | | |
| 对合营企业投资 | 300,000.00 | | | 300,000.00 |
| 对联营企业投资 | | | | |
| 对其他企业投资 | | | | |
| 小计 | 300,000.00 | | | 300,000.00 |
| 减：长期投资减值准备 | 300,000.00 | | | 300,000.00 |
| 合计 | 0.00 | | | 0.00 |

（2）对合营企业投资

本公司主要合营企业联营企业相关信息列示如下：

| 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 | | | | |

（3）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 |
| 合计 | 300,000.00 | | | | 300,000.00 |

注：海门市岩土工程公司在 2008 年已经停业，本公司在 2008 年度对该笔投资全额提取的长期股权投资减值准备。

（十）投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产本年增减变动如下：

| 项目 | 期初账面余额 | 本年增加额 | 本年减少额 | 期末账面余额 |
|--------------------|---------------|------------|-------|---------------|
| 一、投资性房地产原价合计 | 55,970,831.58 | - | - | 55,970,831.58 |
| 1、房屋、建筑物 | 55,970,831.58 | | | 55,970,831.58 |
| 2、土地使用权 | - | - | - | - |
| 二、投资性房地产累计折旧（摊销）合计 | 11,558,917.56 | 904,861.78 | - | 12,463,779.34 |
| 1、房屋、建筑物 | 11,558,917.56 | 904,861.78 | - | 12,463,779.34 |
| 2、土地使用权 | | | | |

| 项目 | 期初账面余额 | 本年增加额 | 本年减少额 | 期末账面余额 |
|--------------------|---------------|-------|------------|---------------|
| 三、投资性房地产账面净值合计 | 44,411,914.02 | - | 904,861.78 | 43,507,052.24 |
| 1、房屋、建筑物 | 44,411,914.02 | | 904,861.78 | 43,507,052.24 |
| 2、土地使用权 | | | | |
| 四、投资性房地产减值准备累计金额合计 | | | | |
| 1、房屋、建筑物 | | | | |
| 2、土地使用权 | | | | |
| 五、投资性房地产账面价值合计 | 44,411,914.02 | - | 904,861.78 | 43,507,052.24 |
| 1、房屋、建筑物 | 44,411,914.02 | | 904,861.78 | 43,507,052.24 |
| 2、土地使用权 | - | - | - | - |

本期计提的折旧和摊销额为 904,861.78 元。

投资性房地产无减值迹象。

(2) 投资性房地产本期减少情况说明

本期投资性房地产未减少。

(十一) 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 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 期末余额 |
|---------------------|------------------|---------------|-----------|------------------|
| 1.原价合计 | 1,095,133,854.27 | 64,973,707.71 | 16,058.25 | 1,160,091,503.73 |
| 其中：土地资产 | | | | |
| 房屋建筑物 | 867,224,707.27 | 24,301,476.25 | 10,788.25 | 891,515,395.27 |
| 机器设备 | 169,687,146.23 | 22,714,490.84 | 3,570.00 | 192,398,067.07 |
| 运输工具 | 40,922,419.50 | 10,709,911.71 | - | 51,632,331.21 |
| 电子设备 | 12,597,971.05 | 6,343,936.41 | 1,700.00 | 18,940,207.46 |
| 其他 | 4,701,610.22 | 903,892.50 | - | 5,605,502.72 |
| 2.累计折旧合计 | 214,533,100.60 | 28,039,690.83 | 751.78 | 242,572,039.65 |
| 其中：土地资产 | | | | |
| 房屋建筑物 | 120,711,626.52 | 14,401,570.02 | - | 135,113,196.54 |
| 机器设备 | 77,746,372.92 | 7,904,466.33 | 751.78 | 85,650,087.47 |
| 运输工具 | 10,203,428.98 | 4,182,880.02 | - | 14,386,309.00 |
| 电子设备 | 5,296,362.80 | 1,177,121.42 | - | 6,473,484.22 |
| 其他 | 575,309.38 | 373,653.04 | - | 948,962.42 |
| 3.减值准备累计金额合计 | | | | |
| 其中：土地资产 | | | | |
| 房屋建筑物 | | | | |
| 机器设备 | | | | |
| 运输工具 | | | | |
| 电子设备 | | | | |
| 其他 | | | | |

| | | | | |
|-----------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 4.账面价值合计 | 880,600,753.67 | 64,973,707.71 | 28,054,997.30 | 917,519,464.08 |
| 其中： 土地资产 | | | | |
| 房屋建筑物 | 746,513,080.75 | 24,301,476.25 | 14,412,358.27 | 756,402,198.73 |
| 机器设备 | 91,940,773.31 | 22,714,490.84 | 7,907,284.55 | 106,747,979.60 |
| 运输工具 | 30,718,990.52 | 10,709,911.71 | 4,182,880.02 | 37,246,022.21 |
| 电子设备 | 7,301,608.25 | 6,343,936.41 | 1,178,821.42 | 12,466,723.24 |
| 其他 | 4,126,300.84 | 903,892.50 | 373,653.04 | 4,656,540.30 |

本期计提的折旧额为 28,039,690.83 元。

(2) 暂时闲置固定资产

截至 2011 年 6 月 30 日，公司无暂时闲置的固定资产。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

截至 2011 年 6 月 30 日，公司无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产情况

截至 2011 年 6 月 30 日，公司无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 期末持有待售的固定资产情况

截至 2011 年 6 月 30 日，公司无通过经营租赁租出的固定资产。

(6) 未办妥产权证书的情况

截至 2011 年 6 月 30 日，公司固定资产已经办妥产权证书。

(十二) 在建工程

(1) 在建工程分项列示如下：

| 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 |
| 文昌度假饭店 | 22,005,611.87 | | 22,005,611.87 | 22,005,611.87 | | 22,005,611.87 |
| 南通市康民全预制构件有限公司厂房 | 4,946,860.08 | | 4,946,860.08 | 4,157,808.31 | | 4,157,808.31 |
| 盐城水泥搅拌站 | 563,072.00 | | 563,072.00 | 563,072.00 | | 563,072.00 |
| 合计 | 27,515,543.95 | | 27,515,543.95 | 26,726,492.18 | | 26,726,492.18 |

(2) 重大在建工程项目基本情况及增减变动如下：

| 工程名称 | 资金来源 | 年初金额 | | 本年增加额 | |
|------|------|------|----------|-------|----------|
| | | 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 | 自筹 | 22,005,611.87 | | | |
| 南通市康民全预制构件有限公司厂房 | 自筹 | 4,157,808.31 | | 789,051.77 | |
| 盐城水泥搅拌站 | 自筹 | 563,072.00 | | - | |
| 合计 | | 26,726,492.18 | | 789,051.77 | |

(续上表)

| 工程名称 | 本年减少额 | | 期末金额 | | 工程进度 |
|------------------|-------|-------------|---------------|--------------|------|
| | 金额 | 其中：本年 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 | | | 22,005,611.87 | | 分期进行 |
| 南通市康民全预制构件有限公司厂房 | | | 4,946,860.08 | | 90% |
| 盐城水泥搅拌站 | | | 563,072.00 | | 30% |
| 合计 | | | 27,515,543.95 | | |

(3) 在建工程减值准备计提情况

截至 2011 年 6 月 30 日止，公司在建工程无减值迹象，未提取在建工程减值准备。

(十三) 无形资产与开发支出

(1) 无形资产情况

| 项目 | 期初账面余额 | 本年增加额 | 本年减少额 | 期末账面余额 |
|----------------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 一、原价合计 | 5,347,552.14 | 2,348,793.76 | - | 7,696,345.90 |
| 土地使用权 | 4,303,337.97 | 50,981.71 | - | 4,354,319.68 |
| 软件 | 917,144.17 | 2,297,812.05 | - | 3,214,956.22 |
| 专利权 | 127,070.00 | - | - | 127,070.00 |
| 二、累计摊销额合计 | 430,248.80 | 648,750.53 | - | 1,078,999.33 |
| 土地使用权 | 310,067.54 | | - | 310,067.54 |
| 软件 | 111,709.93 | 642,396.98 | - | 754,106.91 |
| 专利权 | 8,471.33 | 6,353.55 | - | 14,824.88 |
| 三、无形资产减值准备 累计金额合计 | | | | |
| 土地使用权 | | | | |
| 软件 | | | | |
| 专利权 | | | | |
| 四、无形资产账面价值 合计 | 4,917,303.34 | 2,348,793.76 | 648,750.53 | 6,617,346.57 |
| 土地使用权 | 3,993,270.43 | 50,981.71 | - | 4,044,252.14 |
| 软件 | 805,434.24 | 2,297,812.05 | 642,396.98 | 2,460,849.31 |
| 专利权 | 118,598.67 | - | 6,353.55 | 112,245.12 |

(十四) 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 |
| 合计 | 5,687,954.47 | | | 5,687,954.47 | 1,499,300.89 |

注：商誉减值测试方法：将所有资产认定为包含商誉的资产组组合，比较资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额，资产组组合的可收回金额低于其账面价值，计提减值准备。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经测试，无减值迹象。

(十五) 长期待摊费用

| 项目 | 期初账面余额 | 本年增加额 | 本年摊销额 | 本年其他减少额 | 期末账面余额 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| 其中：营业税 | 304,949,115.80 | 158,793,047.33 | | 93,494,898.93 | 370,247,264.20 |
| 城建税 | 20,640,160.63 | 10,390,480.18 | | 5,884,478.04 | 25,146,162.77 |
| 教育费附加 | 10,628,780.69 | 4,763,769.17 | | 2,977,738.68 | 12,414,811.18 |
| 地方教育费附加 | 1,342,118.40 | 2,616,337.27 | | 1,342,930.19 | 2,615,525.48 |
| 土地增值税 | 119,524,943.05 | 54,417,109.49 | | 39,232,280.88 | 134,709,771.66 |
| 其他综合基金 | 10,163,188.46 | 12,598,219.94 | | 1,811,483.19 | 20,949,925.21 |
| 合计 | 467,248,307.03 | 243,578,963.38 | | 144,743,809.91 | 566,083,460.50 |

注：本期公司房屋销售业务预收售房款预提各项流转税金在长期待摊费用中核算，待房屋销售收入确认后转入营业税金及附加。

(十六) 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产明细列示如下：

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 |
| 长期股权投资减值准备 | 75,000.00 | 300,000.00 | 75,000.00 | 300,000.00 |
| 坏账准备 | 81,754,569.18 | 327,018,276.72 | 82,475,667.25 | 335,082,567.99 |
| 其他资产减值准备 | 8,413,364.00 | 33,653,456.01 | 8,413,364.00 | 33,653,456.01 |
| 预收售房款 | 49,297,068.13 | 197,188,272.52 | 67,105,938.44 | 268,423,753.76 |
| 未弥补亏损 | 4,247,485.98 | 16,989,943.92 | 4,247,485.98 | 16,989,943.92 |

| | | | | |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 其他 | 1,279,316.33 | 5,117,265.32 | 1,279,316.33 | 5,117,265.32 |
| 合计 | 145,066,803.62 | 580,267,214.49 | 163,596,772.00 | 659,566,987.00 |

注：其他项目包括：以后年度可以抵扣的广告费支出等。

公司本报告期递延所得税资产减少的主要原因是提取的坏账准备减少，预售房款的预交所得税减少。

(2) 未确认递延所得税资产

截至 2011 年 6 月 30 日公司无未确认递延所得税资产。

(十七) 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（仓库、工棚等） | 10,709,741.05 | 7,893,623.94 |
| 合计 | 10,709,741.05 | 7,893,623.94 |

(十八) 资产减值准备

| 项目 | 期初账面余额 | 本年增加额 | 本年减少额 | | 期末账面余额 |
|------------|-----------------------|-------|---------------------|----|-----------------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 坏账准备 | 335,082,567.99 | | 8,042,419.43 | | 327,040,148.56 |
| 存货跌价准备 | 32,154,155.12 | | | | 32,154,155.12 |
| 长期股权投资减值准备 | 300,000.00 | | | | 300,000.00 |
| 商誉减值准备 | 1,499,300.89 | | | | 1,499,300.89 |
| 合计 | 369,036,024.00 | | 8,042,419.43 | | 360,993,604.57 |

(十九) 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 | 期末账面余额 | 资产所有权受限制的原因 |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| 各项保证金 | 448,380,296.62 | 462,573,182.30 | 保证金受限制 |
| 合计 | 448,380,296.62 | 462,573,182.30 | |

(二十) 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 | 600,000,000.00 | 150,000,000.00 | |
| 抵押借款 | 1,054,000,000.00 | 1,319,000,000.00 | |
| 保证借款 | 971,000,000.00 | 803,000,000.00 | |
| 合计 | 2,625,000,000.00 | 2,272,000,000.00 | |

(2) 公司短期借款均处于正常状况，无逾期情况。

(二十一) 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 | 849,300,000.00 | 227,300,000.00 | |
| 合计 | 849,300,000.00 | 227,300,000.00 | |

本期应付银行承兑汇票余额比年初有较大幅度增加，主要是公司通过银行承兑汇票对外支付增加。

(二十二) 应付账款**(1)**

| 种类 | 期末账面余额 | 期初账面余额 | 备注 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|----|
| 应付账款 | 2,309,343,288.43 | 2,805,498,498.92 | |
| 合计 | 2,309,343,288.43 | 2,805,498,498.92 | |

2011 年春节前支付款项较大，应付账款规模小幅下降。

(2) 截至 2011 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 |
|------------------|-----------------------|-------|--------|
| 南通诚达贸易发展有限公司 | 123,637,410.94 | 材料款 | 未结算 |
| 盐城市苏厦建设工程有限公司 | 55,431,033.62 | 工程款 | 未结算 |
| 海门大生建设工程有限公司(郑健) | 44,778,059.18 | 工程款 | 未结算 |
| 南通市金磊建设工程有限责任公司 | 43,417,632.63 | 工程款 | 未结算 |
| 南通华荣建设工程有限公司 | 41,649,981.68 | 工程款 | 未结算 |
| 南通海二建设工程有限公司 | 32,606,080.39 | 工程款 | 未结算 |
| 上海申如 | 31,422,669.02 | 工程款 | 未结算 |
| 镇江光大建筑工程有限公司 | 26,682,054.37 | 工程款 | 未结算 |
| 南通宏华建筑安装有限公司 | 24,863,138.67 | 工程款 | 未结算 |
| 上海凡博建筑劳务有限公司 | 24,790,370.37 | 工程款 | 未结算 |
| 南通清华建设工程有限公司 | 24,666,811.98 | 工程款 | 未结算 |
| 江苏省盐城建湖三建 | 20,705,089.80 | 工程款 | 未结算 |
| 海门大生建筑工程有限公司 | 18,844,833.88 | 工程款 | 未结算 |
| 南通市市中房建设工程有限公司 | 16,723,990.31 | 工程款 | 未结算 |
| 江苏金厦（施通）项目 | 15,399,472.00 | 工程款 | 未结算 |
| 北京城建中南市政工程有限公司 | 12,764,387.06 | 工程款 | 未结算 |
| 上海周华建筑工程有限公司 | 10,217,809.00 | 工程款 | 未结算 |
| 合计 | 568,600,824.90 | | |

(二十三) 预收款项**(1) 截至 2011 年 6 月 30 日止，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 |
|----------------|----------------|-------|--------|
| 淮安新城投资开发有限公司 | 118,555,446.00 | 工程款 | 未结算 |
| 三河市莲荷房地产开发有限公司 | 38,925,482.17 | 工程款 | 未结算 |
| 上海建工（集团）总公司 | 16432507.22 | 工程款 | 未结算 |

| | | | |
|-----------------|-----------------------|-----|-----|
| 北京新华联伟业房地产有限公司 | 15303902.98 | 工程款 | 未结算 |
| 海门中南世纪城开发有限公司 | 14574611.33 | 工程款 | 未结算 |
| 聚融（海门）商务城有限公司 | 12428571.46 | 工程款 | 未结算 |
| 青岛万科城地产有限公司 | 11,965,376.66 | 工程款 | 未结算 |
| 南京雅居乐房地产开发有限公司 | 11,227,106.07 | 工程款 | 未结算 |
| 北京中海豪景房地产开发有限公司 | 10,602,066.62 | 工程款 | 未结算 |
| 合计 | 250,015,070.51 | | |

(2) 本报告期公司无预收款项中预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

预收账款中预售房产收款情况列示如下：

| 项目（公司）名称 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 南通中南新世界中心开发有限公司 | 823,535,757.40 | 784,377,551.52 |
| 南通华城中南房地产开发有限公司 | 199,235,429.00 | 128,785,593.00 |
| 海门中南世纪城开发有限公司 | 1,198,293,784.26 | 1,241,962,414.55 |
| 南京常锦房地产开发有限公司 | 55,780.00 | 55,780.00 |
| 中南镇江房地产开发有限公司 | 426,050,388.52 | 333,078,651.44 |
| 常熟中南世纪城房地产开发有限公司 | 1,613,641,877.45 | 1,478,418,768.63 |
| 南通中南世纪花城投资有限公司 | 1,421,677,838.88 | 1,539,529,777.76 |
| 盐城中南房地产投资有限公司 | 631,038,923.70 | 219,253,467.00 |
| 文昌中南房地产开发有限公司 | 406,310,896.02 | 354,790,862.73 |
| 青岛海湾新城房地产有限公司 | 5,621,541.61 | 13,791,754.45 |
| 寿光中南房地产开发有限公司 | 441,798,788.00 | 69,929,516.55 |
| 儋州中南房地产开发有限公司 | 31,054,512.10 | |
| 苏州中南世纪城房地产开发有限公司 | 276,764,388.00 | |
| 合计 | 7,475,079,904.94 | 6,163,974,137.63 |

（二十四） 应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬明细如下：

| 项目 | 年初余额 | 本年增加额 | 本年支付额 | 期末余额 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 491,022,201.44 | 693,798,438.86 | 920,674,465.70 | 264,146,174.60 |
| 二、职工福利费 | 863,149.02 | 12,974,125.43 | 12,177,309.72 | 1,659,964.73 |
| 三、社会保险费 | 1,923,804.51 | 10,784,673.09 | 13,731,076.97 | -1,022,599.37 |
| 其中：1.医疗保险费 | 783,889.92 | 1,371,152.52 | 1,472,583.67 | 682,458.77 |
| 2.基本养老保险费 | 1,127,591.23 | 8,819,412.95 | 11,694,401.97 | -1,747,397.79 |
| 3.年金缴费（补充养老保险） | | 734.50 | 734.50 | - |
| 4.失业保险费 | 111,922.50 | 336,225.00 | 381,422.34 | 66,725.16 |
| 5.工伤保险费 | -63,502.28 | 132,069.92 | 48,377.93 | 20,189.71 |
| 6.生育保险费 | 26,116.53 | 125,812.70 | 134,291.06 | 17,638.17 |
| 四、住房公积金 | 91,676.00 | 2,953,321.84 | 3,389,840.84 | -344,843.00 |

| | | | | |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 五、工会经费和职工教育经费 | 43,716,025.11 | 1,390,048.75 | 144,438.10 | 44,961,635.76 |
| 六、非货币性福利 | | | | - |
| 七、辞退福利及内退补偿 | | | | - |
| 其中：（1）因解除劳动关系给予的补偿 | | | | - |
| （2）预计内退人员支出 | | | | - |
| 八、其他 | | | | - |
| 其中：以现金结算的股份支付 | | | | - |
| 合计 | 537,616,856.08 | 721,900,607.97 | 950,117,131.33 | 309,400,332.72 |

注：公司建筑施工业务人员部分工资集中在春节期间统一发放，期末数比期初数有较大幅度减少。

（二十五） 应交税费

| 项目 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 增值税 | -1,148,782.41 | -349,584.29 |
| 营业税 | 291,533,176.99 | 318,312,227.61 |
| 企业所得税 | 693,395,252.68 | 654,770,641.38 |
| 个人所得税 | 7,117,850.18 | 8,575,087.03 |
| 城市维护建设税 | 26,457,107.64 | 27,658,993.89 |
| 房产税 | 173,676.49 | 162,916.42 |
| 土地使用税 | 2,015,539.44 | 3,652,272.74 |
| 教育费附加 | 11,820,393.53 | 13,059,696.60 |
| 土地增值税 | 9,296,607.93 | 27,946,127.67 |
| 综合基金 | 48,541,624.36 | 45,214,011.29 |
| 契税 | 4,468,263.66 | 4,468,263.66 |
| 印花税 | 1,756,958.96 | 2,138,291.90 |
| 河道工程费 | -58,862.80 | |
| 江堤基金 | 1,571,258.56 | 1,982,798.92 |
| 副食调节基金等 | 1,174,491.88 | 420,354.79 |
| 合计 | 1,098,114,557.09 | 1,108,012,099.61 |

（二十六） 应付利息

| 项目 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 借款应付利息 | 36,316,666.67 | 36,316,666.67 |
| 合计 | 36,316,666.67 | 36,316,666.67 |

（二十七） 应付股利

| 项目 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-----------|----------------------|--------|
| 应付股利 | 41,103,807.60 | |
| 合计 | 41,103,807.60 | |

注：应付股利为没有发放给中南房地产业有限公司的股利。

(二十八) 其他应付款

(1) 本报告期公司其他应付款中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

(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 |
|---------------|-----------------------|-----------------|
| 江苏省国际信托有限责任公司 | 473,000,000.00 | 对子公司的股权投资款（未验资） |
| 海门市城市建设指挥部 | 130,000,000.00 | 工程款 |
| 华宝信托有限责任公司 | 28,200,000.00 | 融资顾问费 |
| 南通汇源典当有限公司 | 24,202,000.00 | 借款 |
| 寿光市教育局财务结算中心 | 20,385,201.16 | 往来款 |
| 镇江市财政局 | 11,000,000.00 | 往来款 |
| 合计 | 686,787,201.16 | |

(二十九) 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 | 1,724,400,000.00 | 970,000,000.00 |
| 合计 | 1,724,400,000.00 | 970,000,000.00 |

(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 | 1,424,400,000.00 | 670,000,000.00 |
| 保证借款 | 300,000,000.00 | 300,000,000.00 |
| 合计 | 1,724,400,000.00 | 970,000,000.00 |

公司 1 年内到期的长期借款中没有逾期借款情况。

(三十) 其他非流动负债

| 项目 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-----------|--------------|--------|
| 现金盘盈 | 500.2 | |
| 合计 | 500.2 | |

(三十一) 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 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 抵押借款 | 3,395,200,000.00 | 2,487,000,000.00 |
| 保证借款 | 500,000,000.00 | 600,000,000.00 |
| 合计 | 3,895,200,000.00 | 3,087,000,000.00 |

(2) 公司长期借款明细情况请详细参见本附注八，借款事项。

(三十二) 股本

(1) 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 | - | | | | | | - | - | |
| 1.国家持股 | - | | | | | | | - | |
| 2.国有法人持股 | - | | | | | | | - | |
| 3.其他内资持股 | 852,044,226.00 | 72.96 | - | - | | - | | 852,044,226.00 | 72.96 |
| 其中:境内非国有法人持股 | 846,745,267.00 | 72.51 | | | | | | 846,745,267.00 | 72.51 |
| 境内自然人持股 | 5,298,959.00 | 0.45 | | | | | | 5,298,9589.00 | 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 | 852,044,226.00 | 72.96 | - | - | | - | | 852,044,226.00 | 72.96 |
| 二、无限售条件股份 | - | - | | | | | | - | - |
| 1 人民币普通股 | 315,795,000.00 | 27.04 | | | | | | 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 | 315,795,000.00 | 27.04 | - | - | | - | | 315,795,000.00 | 27.04 |
| 股份总数 | 1,167,839,226.00 | 100 | - | - | | - | | 1,167,839,226.00 | 100 |

本期公司股本没有变化。

(三十三) 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 | 612,090,774.00 | | | 612,090,774.00 |
| 其他资本公积 | 6,485,634.54 | | | 6,485,634.54 |
| 合计 | 618,576,408.54 | | | 618,576,408.54 |

(三十四) 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 |
| 合计 | 196,795,165.40 | | | 196,795,165.40 |

(三十五) 未分配利润

未分配利润增减变动情况如下：

| 项目 | 本期数 | 期初数 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 上期期末未分配利润 | 2,632,227,023.35 | 1,891,075,161.52 |
| 加：年初未分配利润调整数（调减“-”） | | |
| 本期年初未分配利润 | 2,632,227,023.35 | 1,891,075,161.52 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 412,974,335.37 | 741,151,861.83 |
| 减：提取法定盈余公积 | | |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 提取一般风险准备 | | |

(三十六) 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 | 4,871,065,844.93 | 3,981,145,779.34 |
| 其中：主营业务收入 | 4,861,227,454.14 | 3,978,942,199.88 |
| 其他业务收入 | 9,838,390.79 | 2,203,579.46 |
| 营业成本 | 3,592,710,981.06 | 3,036,772,918.30 |
| 其中：主营业务成本 | 3,590,797,975.37 | 3,035,845,271.28 |
| 其他业务成本 | 1,913,005.69 | 927,647.02 |

(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 | 1,928,988,788.76 | 1,203,289,562.87 | 1,602,331,328.48 | 1,041,581,875.33 |
| 建筑施工收入 | 2,915,433,412.57 | 2,370,922,352.11 | 2,366,292,864.23 | 1,983,859,764.94 |
| 物业收入及其他 | 16,805,252.81 | 16,586,060.39 | 10,318,007.17 | 10,403,631.01 |

| | | | | |
|-----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 合计 | 4,861,227,454.14 | 3,590,797,975.37 | 3,978,942,199.88 | 3,035,845,271.28 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|

(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 | 2,568,903,088.65 | 1,857,568,263.94 | 1,612,161,305.54 | 1,236,846,301.94 |
| 其他省份 | 2,292,324,365.49 | 1,733,229,711.43 | 2,366,780,894.34 | 1,798,998,969.34 |
| 合计 | 4,861,227,454.14 | 3,590,797,975.37 | 3,978,942,199.88 | 3,035,845,271.28 |

(三十七) 营业税金及附加

| 税种 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计缴标准 |
|------------|-----------------------|-----------------------|------|
| 营业税 | 194,669,538.63 | 163,111,446.66 | |
| 土地增值税 | 39,232,280.88 | 20,759,153.91 | |
| 城市维护建设税 | 12,683,837.52 | 10,095,258.78 | |
| 教育费附加 | 5,835,108.11 | 3,741,461.27 | |
| 综合基金 | 7,996,900.63 | 5,612,191.91 | |
| 江堤河道基金及工程费 | 1,493,728.99 | 1,029,604.55 | |
| 地方教育费附加 | 3,152,965.31 | 2,386,370.19 | |
| 合计 | 265,064,360.06 | 206,735,487.27 | |

(三十八) 销售费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 工资及附加费 | 3,997,663.13 | 1,167,163.29 |
| 业务招待费 | 76,678.90 | 73,537.01 |
| 办公费 | 370,387.23 | 122,344.00 |
| 差旅费 | 138,052.90 | 8,139.60 |
| 广告费 | 17,395,749.35 | 15,798,210.35 |
| 水费 | 170,870.36 | 288,210.50 |
| 电费 | 409,362.75 | 703,554.30 |
| 折旧费 | 234,723.99 | 102,938.74 |
| 低值易耗品摊销 | 164,567.61 | 34,644.00 |
| 售前维修 | 10,100.00 | 171 |
| 代理佣金 | 8,094,599.54 | 7,084,740.39 |
| 销售宣传费 | 7,382,579.24 | 3,410,866.21 |
| 其他 | 4,183,518.68 | 1,272,750.89 |
| 合计 | 42,628,853.68 | 30,067,270.28 |

(三十九) 管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 工资及福利 | 109,758,653.78 | 72,036,392.78 |
| 工会经费 | 153 | 15,602.01 |
| 教育经费 | 165,680.00 | 6,989.73 |
| 社会保险费 | 2,308,254.81 | 1,359,070.61 |
| 办公费 | 24,646,346.19 | 8,146,614.12 |
| 差旅费 | 14,439,147.86 | 10,048,367.64 |
| 业务招待费 | 21,530,719.57 | 12,867,968.99 |
| 上缴管理费 | 273,000.00 | 5,085,304.87 |
| 评估咨询费 | 5,028,695.00 | 1,713,472.66 |
| 招投标费 | 385,122.56 | 202,121.00 |
| 人事代理费 | 365,307.00 | 26,483.00 |
| 广告设计费 | 2,138,567.60 | 73,362.95 |
| 诉讼费 | 938,186.60 | 956,321.91 |
| 水电费 | 3,690,605.85 | 2,867,321.84 |
| 场地租金 | 3,176,877.46 | 2,776,035.08 |
| 财产险 | 691,083.46 | 298,269.55 |
| 无形资产摊销 | 245,191.27 | 169,288.18 |
| 低值易耗品摊销 | 928,863.07 | 510,523.27 |
| 折旧 | 20,238,317.63 | 17,672,273.14 |
| 专项费用 | 5,372,139.59 | 2,536,236.41 |
| 税金 | 10,952,861.64 | 12,458,294.10 |
| 汽车费用 | 7,074,697.03 | 4,455,841.23 |
| 劳保费用 | 281,180.24 | 488,778.27 |
| 会务费 | 577,571.60 | 148,733.70 |
| 工商年检费 | 94,198.00 | 41,378.00 |
| 税务代理费 | 9,500.00 | 500 |
| 审计费 | 1,123,618.00 | 1,088,239.58 |
| 维修费用 | 68,748.53 | 71,967.58 |
| 科技活动经费 | 3,210,517.00 | 193,660.18 |
| 其他 | 16,030,552.61 | 3,861,578.32 |
| 合计 | 255,744,356.95 | 162,176,990.70 |

(四十) 财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|---------------|---------------|
| 利息支出 | 99,119,211.06 | 48,595,715.52 |

| | | |
|-----------|-----------------------|----------------------|
| 减：利息收入 | 5,173,742.12 | 4,922,548.29 |
| 汇兑损益 | -325,194.76 | 3,953.86 |
| 其他 | 63,241,076.95 | 10,624,868.00 |
| 合计 | 156,861,351.13 | 54,301,989.09 |

(四十一) 资产减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|----------------------|---------------------|
| 坏账损失 | -8,042,419.43 | 7,369,242.54 |
| 存货跌价损失 | | |
| 商誉减值损失 | | |
| 合计 | -8,042,419.43 | 7,369,242.54 |

(四十二) 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 | -221,343.44 | -487,924.89 |
| 合计 | -221,343.44 | -487,924.89 |

(四十三) 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 |
|------------------|---------------------|---------------------|
| 出售交易性金融资产取得的投资收益 | 2,640.00 | |
| 委托贷款利息收入 | 2,816,642.81 | 2,244,034.32 |
| 合计 | 2,819,282.81 | 2,244,034.32 |

(四十四) 营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 52,249.00 | 412,231.24 | 52,249.00 |
| 其中：固定资产处置利得 | 52,249.00 | 412,231.24 | 52,249.00 |
| 政府补助 | 1,056,096.00 | 1,514,200.00 | 1,056,096.00 |
| 罚款收入 | 3,692,314.61 | 1,323,185.51 | 3,692,314.61 |
| 其他 | 1,622,179.39 | 1,685,229.39 | 1,622,179.39 |
| 合计 | 6,422,839.00 | 4,934,846.14 | 6,422,839.00 |

(四十五) 营业外支出

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 3,481.22 | 487,647.00 | 3,481.22 |
| 其中：固定资产处置损失 | 3,481.22 | 487,647.00 | 3,481.22 |
| 对外捐赠 | 3,348,934.00 | 3,814,953.80 | 3,348,934.00 |
| 罚款支出 | 323,795.18 | 325,316.00 | 323,795.18 |
| 赔偿金、违约金及罚款支出 | 132,175.84 | 155,150.00 | 132,175.84 |

| | | | |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 其他 | 1,209,247.54 | 1,091,800.84 | 1,209,247.54 |
| 合计 | 5,017,633.78 | 5,874,867.64 | 5,017,633.78 |

(四十六) 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 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 134,657,916.95 | 126,761,245.23 |
| 递延所得税调整 | 8,796,927.75 | 7,751,961.44 |
| 合计 | 143,454,844.70 | 134,513,206.67 |

(四十七) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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(2010年修订)》(“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号”)、《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(2008)》(“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”)要求计算的每股收益如下:

计算结果

| 报告期利润 | 本期数 | | 上期数 | |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| | 基本每股收益 | 稀释每股收益 | 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) | 0.35 | 0.35 | 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) | 0.35 | 0.35 | 0.29 | 0.29 |

每股收益的计算过程

| 项目 | 序号 | 本期数 | 上期数 |
|-------------------------------|-------|------------------|------------------|
| 归属于本公司普通股股东的净利润 | 1 | 412,974,335.37 | 338,765,960.83 |
| 扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益 | 2 | 3,002,358.44 | 612,065.95 |
| 扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润 | 3=1-2 | 409,971,976.93 | 338,153,894.88 |
| 年初股份总数 | 4 | 1,167,839,226.00 | 1,167,839,226.00 |
| 报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数 | 5 | | |
| 报告期因发行新股或债转股等增加的股份数 | 6 | | |
| | 6 | | |
| | 6 | | |
| 发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期期末的月份数 | 7 | | |
| | 7 | | |
| | 7 | | |
| 报告期因回购等减少的股份数 | 8 | | |
| 减少股份下一月份起至报告期期末的月份数 | 9 | | |
| 报告期缩股数 | 10 | | |

| 项目 | 序号 | 本期数 | 上期数 |
|--------------------------------|---|------------------|------------------|
| 报告期月份数 | 11 | 6 | 6 |
| 发行在外的普通股加权平均数（II） | $12=4+5+6\times 7 \div 11-8\times 9 \div 11-10$ | 1,167,839,226.00 | 1,167,839,226.00 |
| 因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I） | 13 | | |
| 基本每股收益（I） | $14=1 \div 13$ | 0.35 | 0.29 |
| 基本每股收益（II） | $15=3 \div 12$ | 0.35 | 0.29 |
| 已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素 | 16 | | |
| 所得税率 | 17 | | |
| 转换费用 | 18 | | |
| 可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数 | 19 | | |
| 稀释每股收益（I） | $20=[1+(16-18)\times (100\%-17)] \div (13+19)$ | 0.35 | 0.29 |
| 稀释每股收益（II） | $21=[3+(16-18)\times (100\%-17)] \div (12+19)$ | 0.35 | 0.29 |

（1）基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

（2）稀释每股收益

稀释每股收益= $P1 / (S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

（四十八）其他综合收益

无

（四十九）现金流量表项目注释

1. 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 | 5,236,521.04 | 4,872,336.12 |
| 投标保证金保证金 | 16,005,361.42 | 7,290,000.00 |
| 往来款 | 1,102,368,479.42 | 1,221,928,456.34 |
| 补贴收入 | 1,056,096.00 | 1,514,200.00 |
| 其他 | 7,356,539.36 | 3,672,414.34 |
| 合计 | 1,132,022,997.24 | 1,239,277,406.80 |

注：往来款包括：投标保证金退回、项目前期开发借款转回、代收的房产证等办证费用及维修基金等。

2. 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 |
|-----------|-----------------------|-------------------------|
| 往来款 | 306,392,702.24 | 1,174,089,148.34 |
| 管理费用支出 | 91,311,008.58 | 68,937,299.59 |
| 营业费用支出 | 51,590,334.77 | 25,263,522.51 |
| 营业外支出 | 5,014,152.56 | 5,387,220.64 |
| 银行手续费 | 10,167,103.46 | 1,176,990.80 |
| 其他 | 44,630,281.75 | 1,135,553.01 |
| 合计 | 509,105,583.36 | 1,275,989,734.89 |

注：支付的其他与经营活动有关的现金中的往来款主要包含支付的南充市土地开发整治中心土地竞标保证金 1 亿、淮安的土地保证金 1 亿等。

（五十）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 | 426,646,661.37 | 350,024,762.42 |
| 加：资产减值准备 | -8,042,419.43 | 7,369,242.54 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 28,039,690.83 | 23,288,925.56 |
| 投资性房地产摊销 | 904,861.78 | 1,384,522.95 |
| 无形资产摊销 | 648,750.53 | 108,315.51 |
| 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） | -48,767.78 | 75,415.76 |
| 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） | 221,343.44 | 487,924.89 |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | 151,542,795.03 | 47,647,044.89 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -2,819,282.81 | -2,244,034.32 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | 18,530,165.77 | -6,074,334.51 |
| 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） | -4,268,576,219.89 | -1,403,393,868.15 |

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -430,123,275.71 | -160,177,134.26 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 1,716,956,574.92 | 127,791,452.70 |
| 其他 | 83,837,666.10 | 139,946,915.40 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,282,281,455.85 | -873,764,848.62 |
| 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： | | |
| 现金的年末余额 | 2,482,367,491.63 | 2,779,217,014.06 |
| 减：现金的年初余额 | 2,566,111,614.86 | 1,960,086,110.79 |
| 加：现金等价物的年末余额 | | |
| 减：现金等价物的年初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | -83,744,123.23 | 819,130,903.27 |

资产证券化业务的会计处理

本公司报告期不涉及资产证券化业务。

关联方关系及其交易

关联方关系

本公司的母公司及实质控制方情况

| 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（%） |
|------------|--------|------------|------|----------------|---------|------------|-----------------|------------------|
| 中南房地产业有限公司 | 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 | 163,228 | 76987740-X | 72.51 | 72.51 |
| 中南控股集团有限公司 | 有限责任公司 | 江苏省海门市常乐镇 | 陈锦石 | 建筑、建材 | 10,200 | 71329660-6 | | |

本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注四、企业合并及合并财务报表之（一）。

本公司的合营企业情况

公司合营企业海门市岩土工程公司在 2008 年已经停业，本公司在 2008 年度对该笔投资全额提取的长期股权投资全额提取长期股权投资减值准备 30 万元。

本公司的其他关联方情况

| 关联方名称 | 与本公司关系 | 组织机构代码 |
|--------------------|-----------|------------|
| 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 |
| 北京城建中南市政工程有限公司 | 同一控制关联方单位 | 699586497 |
| 南通泓锦服饰有限公司 | 同一控制关联方单位 | 76585253-9 |
| 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 |
| 南通中南体育会展中心建设发展有限公司 | 同一控制关联方单位 | 773218546 |

关联方交易

| 关联方名称 | 交易内容 | 本期发生额 | | 上期发生额 | | 定价方式及决策程序 |
|------------------|----------|---------------|------------|----------------|------------|-----------|
| | | 金额 | 占同类交易金额的比例 | 金额 | 占同类交易金额的比例 | |
| 青岛易辰房地产代理有限公司 | 代理销售房屋 | 3,029,100.33 | 12.61% | 6,616,009.46 | 31.59% | 市场价额 |
| 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 装饰装修 | 33,095,182.30 | 1.40% | 127,946,124.31 | 4.86% | 市场价额 |
| 北京城建中南市政工程有限公司 | 土地前期整理工程 | 9,732,059.00 | 0.41% | | | 市场价额 |
| 北京城建地铁地基市政工程有限公司 | 土地前期整理工程 | 54,577,793.30 | 2.30% | | | 市场价额 |
| 中南控股集团有限公司 | 房租 | 1,960,120.00 | 46.93% | 1,960,120.00 | 39.54% | 市场价额 |

注：北京城建中南市政工程有限公司是北京城建地铁地基市政工程有限公司的子公司。

关联方往来款项余额

| 关联方名称 | 项目名称 | 期末账面余额 | | 期初账面余额 | |
|------------------|----------|---------------|------|---------------|------|
| | | 账面金额 | 坏账准备 | 账面金额 | 坏账准备 |
| 中南控股集团有限公司 | 应收账款（注1） | 86,032.93 | | 86,032.93 | |
| 中南控股集团有限公司 | 其他应付款 | 9,381,798.24 | | 5,499,671.00 | |
| 中南房地产业有限公司 | 其他应付款 | 1,289,239.70 | | 4,590,451.06 | |
| 北京城建地铁地基市政工程有限公司 | 应付账款 | 8,364,365.60 | | 14,531,505.50 | |
| 北京城建中南市政工程有限公司 | 预付款项 | 32,219,424.69 | | 49,110,000.00 | |
| 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 预付款项 | 73,518,580.82 | | 90,936,733.52 | |
| 青岛易辰房地产代理有限公司 | 其他应收款 | 2,962,315.24 | | 7,515,207.87 | |

| 关联方名称 | 项目名称 | 期末账面余额 | | 期初账面余额 | |
|---------------|------|--------------|------|--------------|------|
| | | 账面金额 | 坏账准备 | 账面金额 | 坏账准备 |
| 青岛易辰房地产代理有限公司 | 应付账款 | 2,148,386.26 | | 9,413,035.82 | |

注 1：中南控股集团有限公司向四川捐建的希望小学，由总承包承建应收的工程款的尾款

注 2：公司对关联方没有计提坏账。

关联担保情况

截至 2011 年 6 月 30 日止，公司及控股子公司未向股份公司外部关联方提供担保。

关联方资金拆借

公司报告期末发生关联方资金拆借事项。

关联方债务重组情况

公司报告期末发生关联方债务重组事项。

其他关联交易

公司报告期末发生需要披露的其他关联交易。

或有事项

或有负债

未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止本报告公告日，本公司无需要披露的重大未决诉讼或仲裁。

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止 2011 年 6 月 30 日，本公司未为外部单位提供债务担保。

重大承诺事项

截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

资产负债表日后事项

截止财务报告日，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

其他重要事项

非货币性资产交换

本公司报告期内未发生非货币性资产交换事项。

债务重组

本公司报告期内未发生重大重组事项。

企业合并

本公司报告期内未发生企业合并事项。

其他资产置换、转让及出售

本公司报告期内未发生其他资产置换、转让及出售事项。

租赁

截至2011年6月30日止，本公司未发生融资租赁、经营租赁租出资产和未确认融资费用。

期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

截至2011年6月30日止，本公司无发行在外的、可转换为股份的金融工具。

其他重要事项说明

1、关于新世界房屋建筑物的说明

公司房屋建筑物中的南通新世界的房屋建筑物为南通体育会展中心项目，账面净值 69,353.73 万元，为 2005 年 3 月中南控股经南通体育会展中心有限公司承接的建设项目，中南控股通过挂牌方式取得该块国有土地使用权。2005 年 3 月 18 日，与南通市国土资源局签订《CR0504 地块使用权出让合同》，出让宗地面积共 996927 平方米，其中：中央商务区地块 605085 平方米，体育会展中心地块 340936 平方米，体育会展中心东侧地块 50906 平方米，该宗地土地使用权出让金为每平方米人民币 1910 元，总额为 1,904,130,570 元。该出让合同的附件约定，中南控股完成南通体育会展中心剩余场馆的建设。因南通体育会展中心原为南通市公共设施工程，南通市财政局已支付前期工程款 4 亿元，至中南控股接手时，应付南通市财政局工程款 4 亿元。南通体育会展中心作为公众服务的公益性项目，政府将位于新区的一块约 40 万平方米土地，以每平方米土地面积 900 元人民币价格出让给受让人，作为对投资建设南通体育会展中心项目的补偿，中南控股在承担南通体育会展中心“一场二馆”建设的同时，同时获得中央商务的土地使用权。

2006 年 3 月经南通市发展和改革委员会下发《市发改委关于同意变更南通体育会展中心项目建设主体的核准通知》（通发改投资[2006]95 号），同意由公司建设体育会展中心项目，至此南通体育会展中心的后续投资建设由南通新世界承担，同时，中南控股之前代为垫付的建设资金 1,099,482,238.72 元形成南通新世界对中南控股的负债。南通体育会展中心于 2006 年 8 月全面竣工投入使用，但尚未最终办理竣工决算。根据国税发〔2009〕31 号关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知：“企业自用应按建造固定资产进行处理”，南通新世界根据已发生的工程实际成本，转入固定资产，计提固定资产的折旧。待办理了竣工决算手续后再作调整。于 2008 年 12 月 30 日取得南通房权证字第 71002888 号、第 710028889 号房屋所有权证。

2008 年 12 月 30 日南通市国土资源局与南通中南新世界中心开发有限公司签订《通地出字（2005）004 号合同附件—CR0504 地块国有土地使用权出让合同补充合同》，对原签订合同中不同功能的三大地块的实际地价进一步予以明确，其中对体育会展中心所占非商业用地明确如下：“地块中非商业建筑分摊土地 276222 平方米（即体育会展中心非商业占用土地），土地使用权性质由出让调整为划拨，受让人必须确保其体育会展功能（如今后企业确因项目运营的需要，可以将土地使用权划拨性质仍改为出让性质，企业应按规定缴纳土地出让金，如企业改变体育会展中心功能，则

无偿收回其土地使用权)”。

2、关于固定资产产权情况说明

(1) 位于上海市鲁班路 168 弄 9 号 3002 室的房屋一套，其产权证上的产权人姓名是陶美兰，但该房屋实际为南通建筑工程总承包有限公司所有；

(2) 位于青岛市市北区辽宁路 248 号 6 户、7 户、8 户、9 户，252 号 9 户，254 号 6 户、7 户，共计房屋 7 套其产权人名称是中南建筑实业集团有限公司，但该房屋实际为南通建筑工程总承包有限公司所有；

(3) 位于上海市鲁班路 168 弄 9 号 3001 室的房屋一套，其产权证上的产权人姓名是中南控股集团有限公司，但该房屋实际为南通建筑工程总承包有限公司所有；

(4) 位于上海市鲁班路 168 弄 6 号 604 室的房屋一套，其产权证上的产权人姓名是陈锦石，但该房屋实际为南通建筑工程总承包有限公司所有；

(5) 位于上海市鲁班路 168 弄 6 号 103 室的房屋一套，其产权证上的产权人姓名是沈国章，但该房屋实际为南通建筑工程总承包有限公司所有；

(6) 南通市中南建工设备安装有限公司现有苏 FR4605、苏 FR4690 两辆汽车登记时是挂入中南控股集团有限公司名下，实际为安装公司资产；

(7) 南通建筑工程总承包有限公司因业务需要，以其他公司的名义购买车辆苏 FR1566、苏 FR0775、苏 FR1182、苏 FR1498、苏 FR1493、苏 FR1458、苏 FR1396、苏 FR1180、苏 FR1261、苏 FR1546、苏 FR1613、苏 FR1563、苏 FR1605、苏 FR1927、苏 FR1289、苏 FR1627、苏 FR1537、苏 FR1547、苏 FR1557、苏 FR1621、苏 FR1923、苏 FR1920、苏 FR2049、苏 FR1450、苏 F61705、苏 F60392，这些车辆实际均为南通建筑工程总承包有限公司资产。

以上资产均已由资产所有人出具证明，证明实际所有权属于南通建筑工程总承包有限公司。

母公司财务报表主要项目注释

(一) 预付账款

(1) 重要预付账款明细

| 对方单位名称 | 期末账面余额 | 账龄 | 未及时结算原因 |
|-------------|-----------------------|-------|-------------|
| 南充市土地开发整治中心 | 100,000,000.00 | 1 年以内 | 代项目公司支付的土地款 |
| 菏泽市土地储备中心 | 60,000,000.00 | 1 年以内 | 代项目公司支付的土地款 |
| 合计 | 160,000,000.00 | | |

(二) 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下：

| 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(%) | |
|-------------------------|-------------------------|------------|-------------------|---------|-------------------------|
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | 5,893,617,348.47 | 98.27 | | | 5,893,617,348.47 |
| 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 | 6,000,000.00 | 0.1 | 300,000.00 | 5 | 5,700,000.00 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | 97,529,555.47 | 1.63 | | | 97,529,555.47 |
| 合计 | 5,997,146,903.94 | 100 | 300,000.00 | | 5,996,846,903.94 |
| 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(%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | 3,532,180,896.32 | 96.94 | | | 3,532,180,896.32 |
| 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 | 6,000,000.00 | 0.16 | 300,000.00 | 5 | 5,700,000.00 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | 105,685,652.49 | 2.9 | | | 105,685,652.49 |
| 合计 | 3,643,866,548.81 | 100 | 300,000.00 | | 3,643,566,548.81 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账龄结构 | 期末账面余额 | | | |
|-------|--------------|------|------------|--------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净额 |
| 1 年以内 | 6,000,000.00 | 100% | 300,000.00 | 5,700,000.00 |
| 合计 | 6,000,000.00 | 100% | 300,000.00 | 5,700,000.00 |
| 账龄结构 | 期初账面余额 | | | |
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净额 |
| 1 年以内 | 6,000,000.00 | 100% | 300,000.00 | 5,700,000.00 |

| | | | | |
|----|--------------|------|------------|--------------|
| 合计 | 6,000,000.00 | 100% | 300,000.00 | 5,700,000.00 |
|----|--------------|------|------------|--------------|

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款均是与关联方和职工的往来，因此不计提坏账准备。

(2) 本期转回或收回情况

公司其他应收款未发生转回或收回情况。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

公司其他应收款报告期末未发生核销的情况。

(4) 本报告期其他应收款中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况

公司报告期其他应收款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款

(5) 期末其他应收款前重大单位列示如下：

| 单位名称 | 款项内容 | 与本公司关系 | 期末金额 | 账龄 | 占其他应收款总额的比例（%） |
|-------------------|------|--------|------------------|-------|----------------|
| 南通中南新世界中心开发有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 1,611,382,344.31 | 1 年以内 | 26.87 |
| 镇江中南新锦城房地产发展有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 1,001,957,990.00 | 1 年以内 | 16.71 |
| 海门中南世纪城开发有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 799,082,293.96 | 1 年以内 | 13.32 |
| 青岛海湾新城房地产有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 464,539,461.25 | 1 年以内 | 7.75 |
| 淮安中南世纪城房地产开发有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 458,512,951.60 | 1 年以内 | 7.65 |
| 中南镇江房地产开发有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 439,636,683.52 | 1 年以内 | 7.33 |
| 青岛中南世纪城房地产业投资有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 224,956,823.26 | 1 年以内 | 3.75 |
| 营口中南世纪城房地产开发有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 182,431,500.00 | 1 年以内 | 3.04 |
| 寿光中南房地产开发有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 116,305,305.24 | 1 年以内 | 1.94 |
| 苏州中南世纪城房地产开发有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 109,724,865.50 | 1 年以内 | 1.83 |
| 华宝信托有限责任公司 | 往来款 | 非关联方 | 100,000,000.00 | 1 年以内 | 1.67 |
| 儋州中南房地产开发有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 91,033,419.06 | 1 年以内 | 1.52 |
| 南京常锦房地产开发有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 75,207,765.63 | 1 年以内 | 1.25 |
| 儋州中南城市开发有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 57,110,000.00 | 1 年以内 | 0.95 |
| 盐城中南世纪城房地产业投资有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 54,355,945.14 | 1 年以内 | 0.91 |
| 海门中南投资有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 53,690,000.00 | 1 年以内 | 0.9 |
| 海门中南投资有限公司 | 往来款 | 本公司子公司 | 53,690,000.00 | 1 年以内 | 0.9 |
| 合计 | | | 5,893,617,348.47 | | 98.29 |

(6) 其他金额较大的其他应收款列示如下：

| 单位名称 | 款项内容 | 期末账面余额 |
|----------------|------|--------------|
| 海门市德明初级中学 | 往来款 | 3,000,000.00 |
| 儋州滨海新区建设投资有限公司 | 往来款 | 3,000,000.00 |

(三) 长期股权投资

长期股权投资分项列示如下：

| 被投资单位 | 核算方法 | 持股比例 (%) | 期初账面余额 | 本期增减额 (减少以“-”号填列) | 期末账面余额 |
|-----------------------|------|----------|------------------|-------------------|------------------|
| 1、中南镇江房地产开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 191,564,249.35 | | 191,564,249.35 |
| 2、文昌中南房地产开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 371,853,809.47 | | 371,853,809.47 |
| 3、海门中南世纪城开发有限公司 | 成本法 | 42.86 | 258,520,217.47 | | 258,520,217.47 |
| 4、青岛海湾新城房地产开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 494,355,523.75 | | 494,355,523.75 |
| 5、南京常锦房地产开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 143,037,967.57 | | 143,037,967.57 |
| 6、南通中南新世界中心开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 1,422,895,788.36 | | 1,422,895,788.36 |
| 7、南通华城中南房地产开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 124,842,909.50 | | 124,842,909.50 |
| 8、常熟中南世纪城房地产开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 790,356,249.30 | | 790,356,249.30 |
| 9、南通中南世纪城物业管理有限公司 | 成本法 | 100.00 | 5,595,220.69 | 200,000.00 | 5,795,220.69 |
| 10、南通建筑工程总承包有限公司 | 成本法 | 100.00 | 923,178,629.42 | | 923,178,629.42 |
| 11、儋州中南房地产开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 100,000,000.00 | | 100,000,000.00 |
| 12、盐城中南世纪城房地产投资有限公司 | 成本法 | 100.00 | 250,000,000.00 | | 250,000,000.00 |
| 13、江苏中南园林工程有限公司 | 成本法 | 100.00 | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 |
| 14、江苏中南世纪城开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 100,000,000.00 | | 100,000,000.00 |
| 15、儋州中南城市房地产开发有限公司 | 成本法 | 97.00 | 97,000,000.00 | | 97,000,000.00 |
| 16、江苏中南建筑防水工程有限公司 | 成本法 | 100.00 | 5,000,000.00 | | 5,000,000.00 |
| 17、文昌中南城市开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 100,000,000.00 | | 100,000,000.00 |
| 18、南通中南世纪花城开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 200,000,000.00 | | 200,000,000.00 |
| 19、海门中南投资有限公司 | 成本法 | 80.00 | 24,000,000.00 | | 24,000,000.00 |
| 20、乐东中南投资有限公司 | 成本法 | 100.00 | 48,500,000.00 | | 48,500,000.00 |
| 21、儋州中南土地开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 20,000,000.00 | | 20,000,000.00 |
| 22、苏州中南世纪城房地产开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | 30,000,000.00 | 490,500,000.00 | 520,500,000.00 |
| 23、淮安中南世纪城房地产有限公司 | 成本法 | 100.00 | 20,000,000.00 | | 20,000,000.00 |
| 24、菏泽中南世纪城房地产开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | - | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 25、营口中南世纪城房地产开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | - | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 26、镇江中南新锦城房地产发展有限公司 | 成本法 | 100.00 | - | 292,500,000.00 | 292,500,000.00 |
| 27、青岛尚品锦元置业有限公司 | 成本法 | 60.00 | - | 6,000,000.00 | 6,000,000.00 |
| 28、南通中南城购物中心管理有限公司 | 成本法 | 100.00 | - | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 29、南充世纪城(中南)房地产开发有限公司 | 成本法 | 100.00 | - | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 |

| | | | | | |
|-------------------|-----|--------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 30、南通中南商业发展有限公司 | 成本法 | 100.00 | - | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 31、海门中南国际房产经纪有限公司 | 成本法 | 100.00 | - | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 合计 | | | 5,730,700,564.88 | 1,049,200,000.00 | 6,779,900,564.88 |

注：公司通过子公司对海门中南世纪城开发有限公司间接持股，合计 100%持股。

(四) 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 1.将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | -56,312,729.63 | -23,739,153.73 |
| 加：资产减值准备 | - | |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 451,386.83 | 44,649.86 |
| 无形资产摊销 | 361.25 | |
| 投资性房地产摊销 | - | |
| 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） | 8,586,353.22 | |

| | | |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| 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） | - | |
| 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） | - | |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -2,734,204,664.65 | -935,127,662.07 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 2,574,410,313.08 | 1,360,543,626.65 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -207,068,979.90 | 401,721,460.71 |
| 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 | 63,754,487.68 | 549,740,218.63 |

| | | |
|--------------|-----------------|----------------|
| 减：现金的年初余额 | 204,595,798.13 | 57,549,624.59 |
| 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 | -140,841,310.45 | 492,190,594.04 |

十三 补充资料

当期非经常性损益明细表

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（2008）》（“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 | 上期发生额 |
|--|--------------|--------------|
| 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； | 48,767.78 | -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； | 1,056,096.00 | 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； | -218,703.44 | -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； | 2,816,642.81 | 2,244,034.32 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| 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； | 300,341.44 | -2,378,805.74 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目。 | | |
| 小计 | 4,003,144.59 | 816,087.93 |
| 减:所得税影响数 | 1,000,786.15 | 204,021.98 |
| 非经常性损益净额 | 3,002,358.44 | 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 | 3,002,358.44 | 612,065.95 |

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（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《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：

| 报告期利润 | 本期数 | | |
|-------------------------|------------|--------|--------|
| | 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 | 8.56 | 0.35 | 0.35 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 8.50 | 0.35 | 0.35 |

| 报告期利润 | 上期数 | | |
|-------------------------|------------|--------|--------|
| | 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 | 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 | 8.36 | 0.29 | 0.29 |

十四 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2011年8月22日决议批准。

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

二〇一一年八月二十二日