

江苏中南建设集团股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，受房地产调控、房产税改革、银行等金融机构信贷等政策的影响，可能发生一定程度的变化，因此上述计划不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目录

2013 年度报告.....	2
一、重要提示、目录和释义	6
二、公司简介.....	8
三、会计数据和财务指标摘要	10
四、董事会报告.....	27
五、重要事项.....	43
六、股份变动及股东情况	48
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	54
八、公司治理.....	59
九、内部控制.....	61
十、财务报告.....	178
十一、备查文件目录	错误！未定义书签。

释义

释义项	指	释义内容
中南建设、本公司	指	江苏中南建设集团股份有限公司
NPC 公司	指	一家专业从事预制装配研发、设计、生产、施工的企业，为住建部认定的国家住宅产业化基地

重大风险提示

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，受房地产调控、房产税改革、银行等金融机构信贷等政策的影响，可能发生一定程度的变化，因此上述计划不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	中南建设	股票代码	000961
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	江苏中南建设集团股份有限公司		
公司的中文简称	中南建设		
公司的外文名称（如有）	Jiangsu Zhongnan Construction Group CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	Zhongnan Construction		
公司的法定代表人	陈锦石		
注册地址	江苏省海门市常乐镇		
注册地址的邮政编码	226124		
办公地址	江苏省海门市常乐镇中南大厦		
办公地址的邮政编码	226124		
公司网址	www.zhongnanconstruction.cn		
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn		

二、联系人和联系方式

	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	0513-80901830	0513-80901830
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1998 年 07 月 28 日	辽宁大连	21020011035276-29 16	210211711341725	71134172-5
报告期末注册	2009 年 06 月 10 日	江苏南通	320600000241314	320684711341725	71134172-5
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	因 2009 年公司重大资产重组，公司原铁合金冶炼业务置出工作，中南城市建设投资有限公司及陈昱含将所持有的十家标的公司股权置入上市公司。公司主营业务由原铁合金冶炼转型为土木工程建筑和房地产开发。				
历次控股股东的变更情况（如有）	江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”）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。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。2012 年 3 月中南房地产业有限公司名称变更为中南城市建设投资有限公司。本公司实质控制人为陈锦石。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 一号楼东区 20 层
签字会计师姓名	王晶、赵玥

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	18,326,408,442.63	13,034,564,226.07	40.6%	12,302,839,567.97
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,209,382,865.66	1,032,157,935.59	17.17%	932,283,286.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,172,457,563.61	1,015,582,543.23	15.45%	940,744,644.36
经营活动产生的现金流量净额（元）	-4,179,169,987.63	-277,819,117.37	-1,404.28%	-2,710,971,201.89
基本每股收益（元/股）	1.04	0.88	18.18%	0.8
稀释每股收益（元/股）	1.04	0.88	18.18%	0.8
加权平均净资产收益率（%）	17.2%	17.35%	-0.15%	15.33%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	65,112,103,499.09	47,838,182,667.86	36.11%	33,567,947,663.42
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,736,538,226.64	6,473,554,549.81	19.51%	5,433,636,077.97

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	6,350,677.39	11,143,737.65	11,381,223.35	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	47,853,389.41	14,072,700.00	31,339,096.00	
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	508,706.63	595,325.97		

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,787,659.95		-54,002,130.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-6,892,296.01		
减：所得税影响额	2,428,851.77	2,093,655.98	-2,820,452.66	
少数股东权益影响额（税后）	-5,429,040.34	250,419.27		
合计	36,925,302.05	16,575,392.36	-8,461,357.99	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

（一）宏观经济和市场形势分析

2013年，中国经济呈现稳中有进、稳中向好的发展态势，全年GDP同比增长7.7%。同时，房地产行业调控政策在坚持“限购、限贷、限价”的基础上，出现了较为明显的思路转向，调控的重心从以抑制房价、抑制需求，转向以加大保障房建设、健全住房供应体系等长效机制的建设为主。

受国家宏观经济稳中有进、货币信贷政策和房地产行业调控政策相对稳定的影响，2013年我国房地产市场延续了2012年以来的回暖势头，加速上行。2013年，全国商品房销售面积和销售额大幅增长。国家统计局数据显示，2013年全国商品房销售面积13.1亿平方米，同比增长17.3%，增速比2012年提高15.5个百分点；商品房销售额8.14万亿元，同比增长26.3%，增速比2012年提高16.3个百分点，销售面积和销售额再创历史新高。同时，土地市场随楼市回暖而上行，土地溢价率起高，这有利于未来商品房市场的供应，但也使得行业的利润率逐步趋于社会平均利润率水平。

从区域发展，供求关系来看，发达地区一、二线城市和中西部三、四线城市的市场走向出现较大的分化，其中发达地区一、二线城市房价持续上涨，东部较发达的二、三线城市和部分人口导入型的三、四线城市仍存在较好的投资机遇，而其它的三、四线城市则出现一定程度的市场风险。

在市场整体回暖的同时，行业竞争的两极分化急剧加速，行业集中度继续上升，“不进则退、分化加剧、强者恒强、弱者淘汰”的局势日益明显，大型和超大型房企表现抢眼，2013年，销售金额超过千亿元的房企已达7家，销售金额前50名的入榜门槛超过150亿元，但规模和利润的平衡也是各大房企面临的难题。中小型房企则面临巨大的生存和发展挑战，部分中小房企已开始剥离地产业务，全力转型。

（二）公司年度取得主要成绩

1、房地产全年实现预售收入156.5亿元，超年初计划30.4%，同比增长42.2%。建筑施工业务完成产值近110亿元，同比增长18.3%。

2、房地产“三先六快”体系日臻成熟，常规投资项目“快周转”的操盘能力显著提升，苏州昆山项目3个半月完成了拿地到开盘销售，南充、泰兴项目均实现4个月开盘，创造房地产行业快速开盘新纪录。

3、2013年度房地产获取昆山、常熟、海门、泰兴、南充等6幅住宅用地，建筑面积300万方，平均楼面地价2490元/平方米，较低的地价水平为后期获利提供基本保证。

4、房地产开发业态布局多元化，2013年获取了河北唐山湾国际旅游岛、海南昌江棋子湾旅游度假区项目，对旅游、养生地产加大了投资的力度。

5、由公司投资开发的苏州中南中心项目经过国际国内多个领域顶尖专家上百次研讨，完成设计方案论证。该项目总建筑面积约50万平方米，项目计划在2014年动工，预计2020年完成建设。

6、建筑工业化、建设产业化步伐加速。NPC公司完成南通滨海工业园区现代化加工厂投资建设，工业化全预制装配结构技术体系创新研究获得江苏省科学技术三等奖。

7、公司融资渠道进一步拓宽，公司现有融资渠道包括了银行、信托、证券公司、基金公司、私募基金等多种渠道，融资成本得到了控制，股权融资比例上升。

8、公司社会声誉稳步提升，2013年公司荣获“中国房地产开发企业品牌价值成长性10强”、“2013年中国商业综合体新地标大奖”、“中国地产金砖奖——2013中国城镇化建设卓越成就大奖”、“2013年江苏省最具爱心慈善捐赠企业”、公司全资子公司——江苏中南建筑产业集团有限公司首次进入中国建筑企业500强第10名。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业收入183.26亿元，同比增长40.60%，营业利润20.99亿元，同比增长32.94%，归属于母公司所有者净利润12.09亿元，同比增长17.17%。截至2013年12月31日，公司总资产651.12亿元，同比增长36.11%；归属于上市公司股东的所有者权益77.36亿元，同比增长19.51%。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，经过公司全体员工的共同努力，较好地完成了年初制定的各项生产经营计划。公司计划签约金额120亿元，实际完成签约金额156.5亿元；计划新开工面积200万平方米，实际新开工面积250万平方米；建筑工程业务计划实现业务收入100亿元，实际完成施工业务收入107亿元；公司土地获取方面，计划完成3个以上城市深耕项目，实际完成了昆山、常熟、海门、泰兴等多个项目的获取。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

说明

报告期内，公司实现收入总额183.26亿元，其中建筑工程业务实现收入92.45亿元（不包括与内部房地产项目公司抵消的关联交易约16亿元），房地产开发结算金额88.12亿元，主要结算项目有常熟中南世纪城、南通中南世纪花城、青岛中南世纪城、海门中南世纪城、盐城中南世纪城、吴江中南世纪城等项目（具体详见本节——项目进度表）。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,178,009,307.88
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	6.43%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	第一名	361,189,416.42	1.97%
2	第二名	218,846,213.98	1.2%
3	第三名	201,749,648.63	1.1%
4	第四名	201,705,418.85	1.1%
5	第五名	194,518,610.00	1.06%
合计	--	1,178,009,307.88	6.43%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房屋开发	房产开发成本	5,419,478,603.29	41.9%	2,648,216,590.90	30.13%	11.77%
建筑施工	建筑施工成本	7,358,801,821.99	56.89%	5,817,436,386.65	66.31%	-9.3%
物业收入及其他	物业成本	109,789,582.94	0.85%	307,219,536.52	3.5%	-2.65%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房屋开发	房产开发成本	5,419,478,603.29	41.9%	2,648,216,590.90	30.13%	11.77%
建筑施工	建筑施工成本	7,358,801,821.99	56.89%	5,817,436,386.65	66.31%	-9.3%
物业收入及其他	物业成本	109,789,582.94	0.85%	307,219,536.52	3.5%	-2.65%

说明

本年度房地产结算金额大幅增加，导致房地产开发成本比重增加。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,815,384,583.13
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	15.1%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	昆山市市级非税收入财政汇缴专户	1,085,430,593.19	4.3%
2	常熟市土地交易所	1,073,227,087.00	4.25%
3	海门市财政局	676,924,788.20	2.68%
4	上海斌峰建筑安装有限公司	648,077,903.63	2.56%
5	常熟市财政局	331,724,211.11	1.31%
合计	--	3,815,384,583.13	15.1%

4、费用

报告期内，公司费用增长情况如下：

项目	2013年度	2012年度	同比增减
销售费用	432,955,003.95	334,741,797.71	29.34%
管理费用	1,149,481,595.63	946,889,030.76	21.40%
财务费用	425,110,435.59	496,979,421.97	-14.46%
所得税费用	716,932,023.24	526,064,572.29	36.28%

原因说明:

(1) 销售费用同比增长主要是公司新进城市增加, 新项目需要投入营销费用增加、项目增加, 销售人员人工总额也相应增加;

(2) 管理费用同比增长主要是公司经营规模扩大、项目增加, 人工成本和管理成本相应增加;

(3) 财务费用同比下降主要是本期借款费用资本化增加的原因;

(4) 所得税费用同比增加主要是因为当期利润总额增加, 当期依据利润总额计提应纳税额增加。

5、研发支出

报告期内, 公司无研发费用支出。

6、现金流

单位: 元

项目	2013年	2012年	同比增减(%)
经营活动现金流入小计	19,952,558,671.93	16,802,299,968.95	18.75%
经营活动现金流出小计	24,131,728,659.56	17,080,119,086.32	41.29%
经营活动产生的现金流量净额	-4,179,169,987.63	-277,819,117.37	-1,404.28%
投资活动现金流入小计	9,150,270.31	18,979,276.10	-51.79%
投资活动现金流出小计	1,140,415,004.10	89,537,235.35	1,173.68%
投资活动产生的现金流量净额	-1,131,264,733.79	-70,557,959.25	-1,503.31%
筹资活动现金流入小计	19,968,318,267.35	11,885,040,000.00	68.01%
筹资活动现金流出小计	13,570,155,889.25	10,159,091,141.03	33.58%
筹资活动产生的现金流量净额	6,398,162,378.10	1,725,948,858.97	270.7%
现金及现金等价物净增加额	1,087,726,174.46	1,377,652,005.89	-21.04%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流入同比增长主要是因为本期销售回款增加;

经营活动现金流出小计同比增长是由于本期土地购置、工程投入、人工费用以及支付税费增加;

经营活动产生的现金流量净额同比下降主要是因为本期下半年土地购置款支付增加较多;

投资活动现金流入小计同比减少是因为主要是上期处置青岛尚品锦园股权导致上期数较大；

投资活动现金流出主要是因为总部基地办公楼投资及收购金融机构持有本公司少数股东权益投资所致；

投资活动产生的现金流量净额同比减少是因为投资活动现金流出金额增长较大造成；

筹资活动现金流入小计同比增长是由于取得借款现金流入增加；

筹资活动现金流出小计同比增长是由于偿还债务、支付红利利息增加；

筹资活动产生的现金流量净额增加是由于本期借款多于还款所致；

现金及现金等价物净增加额同比减少是因为公司规模扩张，导致土地购置和工程支出增加较快。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

主要原因有：（1）本公司房地产业务利润是来源于公司2011年出售的房地产项目交房结算，而现金流是2013年经营现金流的反映；（2）公司在建房地产项目施工投入较大及公司土地获取需要资金支付导致经营性现金流为负；（3）公司施工业务产生利润，但多数工程根据施工合同需要前期投入施工款项，形成应收账款较大，对经营性现金流入造成一定影响。

三、主营业务构成情况

单位：元

	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(%)
分行业						
房屋销售收入	8,812,943,549.99	5,419,478,603.29	38.51%	77.46%	104.65%	-8.17%
建筑施工收入	9,245,642,000.72	7,358,801,821.99	20.41%	20.55%	26.5%	-3.74%
物业收入及其他	181,868,935.54	109,789,582.94	39.63%	-49.64%	-64.26%	24.71%
分产品						
房屋销售收入	8,812,943,549.99	5,419,478,603.29	38.51%	77.46%	104.65%	-8.17%
建筑施工收入	9,245,642,000.72	7,358,801,821.99	20.41%	20.55%	26.5%	-3.74%
物业收入及其他	181,868,935.54	109,789,582.94	39.63%	-49.64%	-64.26%	24.71%
分地区						
江苏省内	9,335,313,445.09	6,700,785,558.55	28.22%	-22.11%	-17.77%	-3.79%
其他省份	8,905,141,041.16	6,187,284,449.67	30.52%	781.16%	891.88%	-7.76%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近1年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 √ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比	金额	占总资产比		

		例 (%)		例 (%)		
货币资金	6,424,066,771.28	9.87%	5,136,541,718.64	10.74%	-0.87%	主要原因是销售回款及筹资活动净流量增加, 虽绝对值有所增长, 但总资产增加较多使得占比下降
应收账款	6,016,407,453.86	9.24%	4,929,321,981.75	10.3%	-1.06%	主要原因是工程合同对工程款的回收时间与工程施工完工百分比法核算存在差异所致, 而公司本年度工程产值绝对数额上升
存货	38,836,094,793.38	59.64%	26,498,168,606.79	55.39%	4.25%	主要原因是报告期内土地投入及工程投入增加
投资性房地产	587,428,370.84	0.9%	618,815,801.43	1.29%	-0.39%	主要是本年度投资性房地产摊销导致减少
长期股权投资	2,159,123.20	0%	2,177,505.25	0%	0%	主要是本年度长期股权投资权益法核算亏损导致
固定资产	1,643,756,492.03	2.52%	1,526,531,421.78	3.19%	-0.67%	主要是锦城钢结构厂房完工导致固定资产增长
在建工程	198,912,143.13	0.31%	141,830,424.09	0.3%	0.01%	主要是总部基地工程施工导致在建工程规模增长

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	4,103,800,000.00	6.3%	6,219,000,000.00	13%	-6.7%	主要是公司总资产规模增长及负债结构调整导致
长期借款	14,014,607,083.33	21.52%	4,314,450,000.00	9.02%	12.5%	主要是公司调整负债结构, 增加了长期借款的比例, 同时公司房地产规模扩张, 长期借款总额增长导致

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值	2,285,538.59	508,706.63					2,794,245.22

计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）							
上述合计	2,285,538.59	508,706.63					2,794,245.22
金融负债	0.00	0.00					0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

公司发展于具有25年建筑施工实践的工程总承包企业，在进入房地产行业后，公司将建筑施工与房地产开发相结合，逐步探索形成了中南建设核心竞争优势：

（1）建筑特一级资质企业

公司下属的南通建筑工程总承包有限公司是目前全国为数不多的具有建筑施工特级资质+设计甲级资质（业内称：建筑施工特一级资质）。公司获此殊荣，为公司加快从住宅施工向公共建筑施工转型，对外投标承接国家重大建筑工程提供了条件，避免了建筑市场恶性竞争。

（2）房地产大盘开发能力

公司从2005年开始建设南通中央商务区250万平方米的城市综合体以来，共同开发百万平方米以上的大盘有10余个，在多年的大盘开发过程中，公司形成了独特的“三先六快”、“三三制”、“七个结合”等一系列经营理念。

（3）建筑+房地产开发联动的模式

公司建筑施工与房地产开发业务共同发展，同时进入新兴城市。一方面，通过市场公开招投标承接当地政府新城建设的公共建筑工程，一级土地整理等，建筑施工企业投标获得了如体育会展中心、行政审批中心、大剧院等众多“高大难”建筑，提高了建筑施工业务的专业能力和利润率水平；另一方面，房地产开发业务通过进入新城，通过市场公开招拍挂获取城市未来发展的核心地块，增加公司土地储备，开发城市综合体项目，扩展公司发展新空间。

（4）中南建设品牌影响力

中南建设始终秉承“铸就百年基业”的理念打造品牌，在产品品质和服务品质上重点打造企业品牌，中南建设凭借企业形象和综合实力荣膺“2013中国房地产开发企业品牌价值50强榜单”第30强，同时获得“2013中国房地产开发企业品牌价值成长性10强”称号，公司已成功塑造“中南世纪城”、“中南世纪锦城”、“中南御锦城”等多住宅品牌。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

（1）对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
2,362,694,500.00	879,923,906.77	168.51%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）

中南建设（南通）建筑产业有限公司	商品混凝土制品生产、销售	100%
南通中南永锦建筑工程有限公司	工程施工	90.65%
南通中南路桥有限责任公司	公路工程施工	100%
辽宁中南锦兴建筑工程有限公司	工程施工	100%
南通中南建筑工业化发展有限公司	混凝土预制构件制造、销售	100%
泰安中南城市投资有限责任公司	房地产投资	100%
泰安中南投资置业有限公司	房地产开发	100%
江苏通州湾中南城市开发建设有限公司	房地产开发	60%
大连中南欧美亚城市建设有限公司	房地产开发	70%
常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司	房地产开发	50%
安庆中南世纪城物业管理有限公司	物业管理	100%
南通市中南新海湾开发有限公司	房地产开发	100%
昆山中南世纪城房地产发展有限公司	房地产开发	75.56%
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	房地产开发	100%
昌江中南房地产开发有限公司	房地产开发	100%
万宁中南城房地产发展有限责任公司	房地产开发	100%
潜江新世界城市投资有限公司	房地产开发	100%
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	房地产开发	100%
海门中南锦苑房地产开发有限公司	房地产开发	100%
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	房地产开发	100%

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
江苏中南建筑产业集团有限公司	子公司	建筑工程	提供施工劳务	1,300,000,000.00	15,160,935,759.50	3,648,242,389.16	10,785,270,949.87	731,773,661.47	534,126,373.26
海门中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产	销售商品住宅	350,000,000	4,597,651,216.52	836,695,020.86	527,606,583.40	189,672,818.30	141,106,422.59
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	子公司	房地产	销售商品住宅	1,020,000,000	4,751,822,529.31	1,016,636,162.53	923,266,989.53	99,036,027.05	53,719,893.85

公司										
南通中南新世界中心开发有限公司	子公司	房地产	销售商品住宅、写字楼、酒店式公寓等商业地产	288,600,000	10,560,437,503.09	1,128,858,359.86	459,613,586.74	-51,459,855.19	-26,121,923.94	
寿光中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产	销售商品住宅	150,000,000	3,062,096,425.66	201,934,272.41	357,819,075.00	28,729,676.25	30,427,900.01	
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产	销售商品住宅	300,000,000	8,624,237,590.27	1,094,511,197.03	1,272,952,491.00	411,189,697.69	308,223,788.96	
南通中南世纪花城投资有限公司	子公司	房地产	销售商品房	200,000,000	5,629,233,176.98	996,560,992.20	1,165,249,924.08	547,658,045.62	409,549,638.46	
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产	销售商品房	588,235,300.00	3,824,196,859.40	1,104,938,295.87	854,747,712.00	160,389,388.54	120,289,340.05	
江苏中南建筑防水有限公司	子公司	建筑工程	防水工程施工	5,000,000.00	26,885,660.14	6,232,418.53	42,841,326.00	809,710.40	409,561.05	
江苏中南园林工程有限公司	子公司	工程施工	园林工程施工	10,000,000.00	40,594,151.16	12,120,500.73	46,030,000.00	2,347,004.35	1,489,954.29	
海门中南国际房地产经纪有限公司	子公司	房地产销售	销售公司房地产项目	10,000,000.00	186,004,710.68	148,536,319.44	202,041,671.51	79,114,810.55	58,016,323.64	

主要子公司、参股公司情况说明

- 1、江苏中南建筑产业集团有限公司（原名：南通建筑工程总承包有限公司）为公司下属从事建筑施工的大型企业集团，2013年度营业收入增长18.89%，净利润下降14.28%，主要是上年度南通当地一商业房地产项目利润率较高，本年度该公司税后净利润率4.95%，与历年平均水平一致。
- 2、本年度房地产重点结算项目公司为常熟中南世纪城项目、南通中南世纪花城项目、海门中南世纪城项目和吴江中南世纪城项目，四个项目共为公司提供净利润9.78亿元。
- 3、海门中南国际房地产经纪有限公司为公司设立销售公司开发房地产项目的公司，该公司2013年度销售佣金2亿元，净利润5800万元，在合并报表中予以抵消。
- 4、江苏中南园林工程有限公司、江苏中南建筑防水工程有限公司为房地产业务关联公司，均由中南建设投资，未来主要以承接公司内部房地产项目专业工程为主。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司的目的	报告期内取得和处置子公司的方式	对整体生产和业绩的影响

中南建设（南通）建筑产业有限公司	公司在南通滨海工业园区设立的为发展 NPC 业务的公司	新设	筹备阶段，未有收益
南通中南永锦建筑工程有限公司	主要承接南通地区施工业务	新设	筹备阶段，尚未取得资质
南通中南路桥有限责任公司	承接市政、路桥业务	新设	筹备阶段，尚未取得资质
辽宁中南锦兴建筑工程有限公司	主要承接辽宁地区施工业务	新设	筹备阶段，尚未取得资质
南通中南建筑工业化发展有限公司	为发展 NPC 业务，设立的总公司	新设	筹备阶段，未有收益
泰安中南城市投资有限责任公司	负责泰安商业综合体运营	新设	筹备阶段，未有收益
泰安中南投资置业有限公司	负责泰安房地产开发业务	新设	泰安房地产实现预售，未有结算收益
江苏通州湾中南城市开发建设有限公司	负责滨海园区的开发建设	新设	前期建设阶段，尚未获取土地
大连中南欧美亚城市建设有限公司	负责大连房地产业务的拓展	新设	海域权开发阶段，尚未获取土地
常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司	负责常熟中南锦城房地产开发	新设	实现预售，未有结算收益
安庆中南世纪城物业管理有限公司	负责安庆房地产项目的物业管理	新设	安庆项目尚未交房，未有收益
南通市中南新海湾开发有限公司	负责滨海园区的土地获取和房地产开发	新设	尚未获取土地
昆山中南世纪城房地产发展有限公司	负责昆山房地产项目 A 地块开发	新设	实现预售，未有结算收益
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	负责昆山房地产项目 B 地块开发	新设	前期准备阶段，尚未预售
昌江中南房地产开发有限公司	负责昌江房地产项目开发	新设	获取土地，建设阶段
万宁中南城房地产发展有限责任公司	负责万宁房地产项目拓展	新设	前期洽谈阶段，尚未获取土地
潜江新世界城市投资有限公司	负责潜江房地产项目开发	新设	实现预售，未有结算收益
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	负责泰兴房地产项目开发	新设	实现预售，未有结算收益
海门中南锦苑房地产开发有限公司	负责泰海门锦苑房地产项目开发	新设	实现预售，未有结算收益
常熟中南御锦城房地产开发	负责常熟御锦城房地产项目	新设	前期建设阶段，未有预售

有限公司	开发		
------	----	--	--

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
南通中南世纪城	1,200,000	105,505	850,359	70%	当年净利润为-2612 万元
南通中南世纪花城	400,000	75,328	314,532	65%	当年实现收益 40955 万元
常熟中南世纪城	750,000	47,257	373,164	60%	当年实现收益 30822 万元
吴江中南世纪城	400,000	58,997	227,559	50%	当年实现收益 12029 万元
盐城中南世纪城	1,300,000	125,606	362,089	30%	当年净利润为-3013 万元
青岛中南世纪城	750,000	86,128	222,500	30%	当年实现收益 5372 万元
海门中南世纪锦城（二期）	300,000	110,628	247,607	85%	当年实现收益 1251 万元
文昌森海湾	180,000	19,503	105,269	80%	当年净利润为-1400 万元
青岛海湾新城	225,000	32,027	136,582	60%	当年未有结算
镇江中南世纪城	250,000	27,723	220,632	75%	当年实现收益 3282 万元
镇江新锦城	400,000	39,208	237,880	50%	当年净利润为-6538 万元
苏州中南中心	500,000	18,000	18,000	5%	新项目，完成规划设计
海门中南锦苑	150,000	67,928	67,928	15%	新项目，当年未产生收益
泰兴中南世纪城	500,000	31,640	31,640	5%	新项目，当年未产生收益
昆山中南世纪城	480,000	110,224	110,224	15%	新项目，当年未产生收益
合计	7,785,000	955,702	3,525,965	--	--

4、 房地产项目进展情况表

序号	项目名称	权益比例 (%)	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/平方米)	截止2013 12-31	
						结算面积 (平方米)	销售面积 (平方米)
1	海门中南世纪城	100	423,010	1,000,000	678	618,580	744,633
2	南通中南世纪城	100	605,085	2,000,000	1,088	740,353	935,872
3	中南军山半岛	100	226,044	380,000	2,100	150,350	151,627
4	中南世纪花城	100	448,837	1,258,000	290	446,954	619,352
5	海门中南世纪锦城	100	233,532	498,022	2,038	42,501	278,660
6	盐城中南世纪城	100	1,063,386	2,700,000	720	244,424	597,103
7	镇江中南世纪城	100	504,800	665,000	1,595	278,425	355,330
8	镇江中南御锦城	100	351,992	650,000	2,290	57,722	142,099
9	常熟中南世纪城	100	590,055	1,300,000	2,200	432,307	656,876
10	常熟中南世纪锦城	100	119,030	230,000	2,435	0	110,059
11	吴江中南世纪城	100	219,674	520,000	2,500	97,419	283,918
12	苏州中南中心	100	16,573	360,000	180	0	0
13	淮安中南世纪城	100	121,702	267,744	877	48,988	261,153
14	寿光中南世纪城	100	334,091	735,000	450	313,645	419,705
15	寿光中南世纪星城	100	75,286	135,200	501	0	142,115
16	青岛海湾新城	100	98,221	320,000	870	126,096	155,128
17	青岛中南世纪城	100	735,700	1,400,000	1,140	122,339	362,752
18	菏泽中南世纪城	100	108,313	259,953	725	0	96,056
19	广饶中南世纪城	100	189,694	362,435	894	0	159,040
20	东营中南世纪城	100	66,611	166,527	840	0	91,478
21	泰安中南世纪城	100	151,641	337,095	2,156	0	64,525
22	营口中南世纪城	100	177,042	353,108	800	0	72,868
23	沈阳中南世纪城	100	92,754	185,508	1,333	0	61,136
24	文昌森海湾	100	270,802	560,000	180	277,047	347,825
25	儋州中南世纪城	100	533,066	372,677	550	75,743	207,815
26	潜江中南世纪城	100	61,511	141,475	692	0	40,082
27	安庆中南世纪城	100	63,300	174,600	902	0	41,542
28	昆山中南世纪城	100	315,183	787,958	2200	0	34,183
29	南充中南世纪城	100	146,444	365,000	1823	0	0
30	唐山湾国际旅游岛	100	301,202	450,000	330	0	0
31	常熟御锦城	100	103,223	250,000	2300	0	0
32	海门中南锦苑	100	88,785	186,400	3760	0	0
33	泰兴中南世纪城	100	448,689	1,000,000	1813	0	0
34	常熟香山路东项目	100	14,0934	338,241	5321	0	0
35	海南棋子湾项目	100	134377	134377	802	0	0
总计		100	9,521,412	20,718,220	1290	4,072,893	7,432,932

七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

八、公司控制的特殊目的主体情况

公司无控制的特殊目的的主体。

九、公司未来发展的展望

1、行业发展分析

公司董事会认为新一届政府对房地产政策将更趋理性，房地产市场前景依然良好。2014年，房地产市场所用的调控政策以抑制投资投机需求为主，房地产行业将完全告别粗放发展模式和暴利时代，进入平稳发展通道。从长远来看，随着2014-2020国家新型城镇化规划出台后对城镇化建设新的要求、以及居民改善性需求的不断增强，房地产刚性需求依然充足，我国房地产行业仍有长足的发展空间。

此外，房地产行业的竞争格局正在发生新的变化，未来房地产市场的竞争，将是资本、品质、品牌、服务、管理等各方面的综合竞争，整个行业也将呈现集中度进一步提升、业态多元化、业务国际化等趋势。

而建筑施工业务也受到城镇化、城市化进程加速发展的利好，中国城市化程度的不断提高，城市功能提升过程中各类楼宇馆所的大规模建设，为建筑行业带来极大的市场空间。

此外，我国生态文明建设在进一步加强，现代建筑产业、智能建筑产业及高科技产业将逐步改变传统建筑业的粗放型生产经营模式，预计2020年中国在智能建筑产业方面将成为全球最大的市场，另外，建筑配套产品、部品行业及光伏、机器人等为代表的一批高科技产业将迎来新的发展机遇。

2、2014年公司发展展望及年度计划

2014注定是挑战与机遇并存。因此，我们必须有清晰的发展思路呵前瞻性的战略思维，按照公司制定的转型升级战略举措的要求，坚定不移地推进2014年的各项工作：

(1) 2014年，公司房地产业务计划新开工350万平方米，实现销售面积270万平方米，销售金额220亿元。建筑施工业务计划实现业务收入120亿元。

(2) 2014年，公司进一步明确城市综合体大盘项目、短平快项目拿地数量比重，对现有房地产销售较好，市场美誉度高的地区如南通、青岛、苏州、沈阳、海南等地区进行城市深耕，针对上海、北京等大城市周边县市、郊区市场有新突破。

(3) 2014年，中南建筑产业NPC公司年内完成国家级实验室建设筹备基础工作，确保2015年完成国家级实验室的申报工作。

3、未来面临的风险和对策

报告期内，公司正在开发建设的房地产项目预售情况较为良好，但公司主营业务经营中的风险因素仍然存在，公司未来发展面临的主要风险如下：

(1) 政策风险 房地产和金融投资均与国家宏观经济形势及政策具有高度相关性，受到相关部门较为严厉的监管，并且相关政策具有一定的不确定性，可能对公司的经营环境和经营成果带来较大影响。

应对措施：公司将密切关注宏观形势，坚持顺应地产调控政策的要求，坚持主流市场，产品以适应调控政策的刚性需求产品为主。

(2) 市场风险 房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，加之政策调控的不确定风险，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险，会对市场形成一定程度的冲击，未来房地产市场的竞争越来越激烈，从而加剧了市场风险。

应对措施：公司将加强市场监测，适时调整营销策略，继续以“高周转”为原则，从项目设计、成本控制、产品质量、工

程进度、市场营销等全方面提升公司综合经营能力，提高企业的核心竞争力，有针对性的开发区域市场，提高市场份额，以应对激烈的市场竞争。

(3) 业务经营风险 房地产项目的开发周期较长，开发流程复杂，涉及合作方多，项目开发、设计、销售、工程质量等各环节都蕴藏着一定的经营风险。任何环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

应对措施：公司将继续坚定“高周转、低成本”的运营策略：通过不同类型产品线复制，减少设计规划时间；通过预算管控，严控开发成本；通过销售回笼和多元化融资渠道，实现资金的合理配置；通过质量检查体系，严守产品质量；公司通过合理管控，全面提高项目经营能力和管理水平，提升产品品质，降低业务经营风险。

(4) 管理风险 公司房地产开发经营业务特点是项目均为大盘开发，对投资开发团队的综合能力要求高，且公司在项目高速增长阶段，管理半径增大，如果公司人力资源储备、风险控制、项目管理等方面不能及时跟进，公司将面临一定的管理风险。

应对措施：公司将继续招聘、培养适合企业发展的专业人才，进一步充实公司的运营团队，并提升经营团队对项目运营的管理能力，降低管理风险。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

与上年度财务报告相比，公司会计政策和、会计估计和核算方法未发生变化。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

与上年财务报告相比，本年度增长20家子公司，具体包括14家房地产公司：常熟中南御锦城房地产有限公司、海门中南锦苑房地产开发有限公司、泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司、潜江新世界城市投资有限公司、万宁中南城房地产发展有限公司、昌江中南房地产开发有限公司、昆山中南锦城房地产开发有限责任公司、昆山中南世纪城房地产发展有限公司、南通市中南新海湾开发有限公司、常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司、大连中南欧亚城市建设有限公司、江苏通州湾中南城市开发建设有限公司、泰安中南投资置业有限公司、泰安中南城市投资有限责任公司；5家工程公司：南通中南建筑工业化发展有限公司、辽宁中南锦兴建筑工程有限公司、南通中南路桥有限责任公司、南通中南永锦建筑工程有限公司、中南建设（南通）建筑产业有限公司及1家物业管理公司——安庆中南世纪城物业管理有限公司。本年度减少1家合并单位，为江苏中南建筑产业集团有限公司下属的工程质量检测公司。上述新增20家公司具体经营范围及设立目的详见公司2013年年报全文之第四节董事会报告之六对外投资部分。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 不适用

公司一贯重视对投资者的回报，严格按照《公司章程》规定实施利润分配政策。根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及江苏证监局有关文件要求，为进一步增强公司现金分红的透明度，提高

现金分红水平，强化对股东的回报意识，公司结合实际情况，在充分听取、征求股东及独立董事意见的基础上，就股东回报事宜进行了专项研究论证，进一步明确了公司的利润分配政策。《股东回报规划事宜专项论证报告》和《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》已经公司 2012 年第五届董事会第二十二次会议审议通过，次日全文刊登在巨潮资讯网。其中《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》经公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过。 报告期内，公司严格按照《公司章程》执行利润分配政策。公司现金分红政策制定及执行均符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事的职责明确，能发挥应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了维护。今后，公司将严格执行《公司章程》规定的现金分红政策并跟进落实，更好地履行上市公司的责任和义务。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	2013 年 5 月 21 日，公司 2012 年度股东大会审议通过了第五届董事会第三十次会议通过的《公司 2012 年度利润分配预案》，符合公司章程的规定。
分红标准和比例是否明确和清晰：	公司以 2012 年末公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税）。
相关的决策程序和机制是否完备：	经过公司股东大会审议。
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	根据公司利润分配政策及法律法规的有关规定，结合对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续性发展，独立董事对公司 2012 年度利润分配预案进行事前审核并发表独立意见。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	公司通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括提供网络投票表决、接听来电和接待来访、回复网上平台咨询等），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	报告期内未调整或变更现金分红政策。

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2013 年度，公司以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,167,839,226 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.2 元（含税）进行分配，共计分配利润 140,140,707.10 元，不进行资本公积金转增股本。

2012 年度，公司以 2012 年 12 月 31 日公司总股本 1,167,839,226 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1 元（含税）进行分配，共计分配利润 116,783,923.00 元，不进行资本公积金转增股本。

2011 年度，公司以 2011 年 12 月 31 日公司总股本 1,167,839,226 股为基数，不派现金，不送股，也不进行资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	140,140,707.10	1,209,382,865.66	11.59%
2012 年	116,783,923.00	1,032,157,935.59	11.31%
2011 年	0.00	932,283,286.37	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	1.20
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	1,167,839,226
现金分红总额 (元) (含税)	140,140,707.10
可分配利润 (元)	317,932,389.32
现金分红占利润分配总额的比例 (%)	100%
现金分红政策:	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2013 年度, 公司以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,167,839,226 股为基数, 向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.2 元 (含税) 进行分配, 共计分配利润 140,140,707.10 元, 不进行资本公积金转增股本。	

十六、社会责任情况

2013年, 公司各项业务经济指标保持良好, 各种制度建设日趋完善。公司在发展壮大的同时, 没有忘记肩负的社会责任: 支持国家和社会的全面可持续发展、防治污染、保护环境, 维护债权人、员工、消费者和供应商等利益相关方的合法权益, 积极投身公益事业, 实现公司的经济效益、社会效益相统一, 公司的发展和社会的发展相和谐:

(1) 公司充分尊重各金融机构、合作供应商、承建商、员工和客户等其他利益相关者的合法权益, 在经济活动中秉承诚实守信、公平公正的原则, 树立良好的企业形象, 促进公司能够平稳持续地健康发展。

(2) 公司积极投身中国住宅产业化事业, 在开发产品上加大对节能环保、低碳绿色的全预制混凝土装配技术的研发和应用。

(3) 公司建立并完善400售后服务热线和中南会, 定期对业主进行客户满意度调研、组织社区活动, 对业主投诉、报修等问题实现即时解决, 并做到及时回访。

(4) 公司积极履行社会公益责任, 热心社会公益事业, 对社会弱势群体给予关心和支持, 大力开展扶贫济困, 关心教育事业。2013年公司用于关心下一代教育、抗震救灾等扶危救弱事项共支出费用近1000万元。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年03月04日	公司办公室	实地调研	机构	银河证券研究员	了解公司对2013年房地产

					整体看法
2013年06月20日	公司办公室	电话沟通	个人	个人	询问公司日常经营情况
2013年07月18日	公司办公室	实地调研	机构	国信证券研究员	公司全年的销售目标, 项目拿地计划、激励手段等
2013年08月14日	公司办公室	电话沟通	机构	国泰君安研究员	半年报情况沟通
2013年12月17日	深圳	其他	机构	国信策略会	公司战略发展思路和 2014 年举措
2013年12月18日	上海	其他	机构	海通策略会	公司战略发展思路和 2014 年举措

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间（月份）
			0	0	0	0		0	
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)	0%								
相关决策程序	报告期内，不存在控股股东及其关联方对公司的非经营性资金的占用情况。								
当期新增大股东及其附属企业非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明	无								
未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明	无								
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期	2014年04月10日								
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网								

四、资产交易事项

1、出售资产情况

交易对	被出售	出售日	交易价	本月初	出售对	资产出	资产出	是否为	与交易	所涉及	所涉及	披露日	披露索
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

方	资产		格(万元)	起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	公司的影响(注3)	售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	售定价原则	关联交易	对方的关联关系(适用关联交易情形)	的资产产权是否已全部过户	的债权债务是否已全部转移	期	引
汤秀兰	南通吴晟建设工程质量检测有限公司	2013年4月30日	100	-18.6	确认投资收益52.7万元,对公司净利润基本无影响,出让股权也不影响公司业务开展。	0%	以净资产为基础的市场价	否		是	是		

五、公司股权激励的实施情况及其影响

本公司于2011年12月20日召开2011年度第一次临时股东大会审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司股票期权激励计划(草案修订稿)》,拟授予激励对象3,000万份股票期权,每份股票期权拥有在授权日起4年内的可行权日以行权价格和行权条件购买1股本公司股票的权利。满足行权条件的激励对象将在一年的等待期后,股票期权权利中的40%在授予日起一年后可行权,35%在授予日起两年后可行权,25%在授予日起三年后可行权。根据本公司第五届董事会第十四次会议决议,确定股票期权激励计划的授予日为2011年12月30日。由于未满足行权条件,2250万份股票期权在上年已失效,其余股份在本年失效,最终被授予的权益工具数量为零。

六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
金丰环球装饰工程(天津)有限公司	同一控制方	提供劳务	装饰工程	市场定价	市场定价	26,512.8	1.05%	转账	26,512.8	2013年04月19日	中国证券报、上海证券报、证券时报及巨潮资

											讯网
北京城建 中南土木 工程集团 有限公司 及其子公 司	同一控制 方	提供劳务	地基工程	市场定价	市场定价	29,357.1	1.15%	转账	29,357.1	2013年 04月19 日	中国证券 报、上海 证券报、 证券时报 及巨潮资 讯网
青岛易辰 房地产代 理有限公 司	同一控制 方	提供劳务	销售代理	市场定价	市场定价	1,662.9	0.07%	转账	1,662.9	2013年 04月19 日	中国证券 报、上海 证券报、 证券时报 及巨潮资 讯网
青岛中南 物业管理 有限公司	合营企业	提供劳务	物业服务	市场定价	市场定价	1,807	0.07%	转账	1,807	2013年 04月19 日	中国证券 报、上海 证券报、 证券时报 及巨潮资 讯网
中南控股 集团有限 公司	公司控股 股东	提供办公 场所	租赁办公 楼	市场定价	市场定价	392	100%	转账	392	2013年 04月19 日	中国证券 报、上海 证券报、 证券时报 及巨潮资 讯网
中南控股 集团有限 公司及其 子公司	公司控股 股东	出售商 品、接受 工程劳务 等	出售商 品、接受 工程劳务 等	市场定价	市场定价	1,583.1	0.06%	转账	1,583.1	2013年 04月19 日	中国证券 报、上海 证券报、 证券时报 及巨潮资 讯网
合计				--	--	61,314.9	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因				因业务合作而形成的日常持续性关联交易。交易有利于公司利用集团内部资源优势，拓展公司业务。							
关联交易对上市公司独立性的影响				总体交易金额及比例较小，不影响公司独立性。							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				存在充分竞争市场，不存在依赖关系。							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履				上述日常关联交易预计已经公司五届董事会三十次会议审议，公司2012年度股东大会同意，本年度实际发生情况除青岛中南物业管理有限公司物业管理费超出预							

行情况（如有）	计金额 1000 万元外，其他均在年度预计内。对于超出部分，本公司六届董事会第三次审议通过。
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	无

2、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	同一控制方	应收关联方债权	提供工程施工	否	1,873.19	26,512.8	4,330.75
北京城建中南土木工程集团有限公司	同一控制方	应收关联方债权	提供工程施工	否	8,086.91	29,357.1	12,041.8
中南控股集团及其子公司	控股股东	应收关联方债权	提供工程施工	否	697.3	1,583.1	679.5
中南控股集团及其子公司	控股股东	应付关联方债务	接受劳务、商品销售	否	97	1,583.1	1,007.67
中南城市建设投资有限公司	控股股东	应付关联方债务	资金拆借	是	43,044	26,473	16,571
中南控股集团有限公司	控股股东	应付关联方债务	资金拆借	是	1,019.58	2,280.36	3,299.94
青岛中南物业管理有限公司	合营企业	应付关联方债务	物业费	否	173.7	1,807	119.2
青岛易辰房地产代理有限公司	同一控制方	应付关联方债务	销售代理费	否	976.58	1,662.9	1,013.34
北京城建中南岩土工程有限公司	同一控制方	应付关联方债务	提供工程施工	否	0	3,120.83	3,120.83
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	关联债权债务主要是日常关联交易形成的余款，金额较小，对公司经营无重大影响。本年度中南城市建设投资有限公司及中南控股集团有限公司对本公司资金拆借约 2 亿元，属无息借款。						

3、其他重大关联交易

委托方	借款人	贷款金融机构	金额	年利率(%)
中南城市建设投资有限公司	海门中南世纪城开发有限公司	华一银行	400,000,000.00	12.00
中南控股集团有限公司	海门中南世纪城开发有限公司	江苏海门建信村镇银行	200,000,000.00	12.00

中南控股集团有限公司	青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	江苏海门建信村镇银行	250,000,000.00	12.00
中南城市建设投资有限公司	常熟中南世纪城房地产开发有限公司	江苏银行海门支行	599,000,000.00	12.00
中南控股集团有限公司	南通中南世纪花城投资有限公司	海门建信村镇银行	200,000,000.00	13.00
小计			1,649,000,000.00	

本年支付委托贷款利息127,537,752.39元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
大股东财务资助的公告	2013年04月19日	巨潮资讯网

七、重大合同及其履行情况

1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				0
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
南通中南新世界中心开发有限公司、青岛海湾新城房地产开发有限公司	2013年05月28日	30,600	2013年06月20日	30,600	连带责任保证	24个月	否	是
南通建筑工程总承包有限公司、寿光中南世纪城房地产开发有限公司、青岛中南世纪城房地产业	2013年05月28日	63,750	2013年06月21日	63,750	连带责任保证	24个月	否	是

投资有限公司								
文昌中南房地产开发有限公司	2013年06月22日	20,000	2013年06月26日	20,000	连带责任保证	36个月	否	是
淮安中南房地产开发有限公司	2013年10月30日	60,313	2013年11月08日	60,313	连带责任保证	24个月	否	是
南通华城中南房地产开发有限公司	2013年11月01日	30,000	2013年11月20日	30,000	连带责任保证	24个月	否	是
东营中南城市建设投资有限公司	2013年12月13日	50,000	2013年12月20日	50,000	连带责任保证	24个月	否	是
淮安中南房地产开发有限公司	2013年12月27日	30,000	2013年12月30日	30,000	连带责任保证	36个月	否	是
儋州中南房地产开发有限公司	2013年12月10日	10,000		0	连带责任保证	24个月	是	是
中南世纪城(沈阳)房地产开发有限公司	2013年08月22日	27,000		0	连带责任保证	36个月	是	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			321,663	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				284,663
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			321,663	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				284,663
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			321,663	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				284,663
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			321,663	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				284,663
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				36.79%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				134,350				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				30,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

无采用复合方式担保的情况。

八、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	中南控股集团有限公司、中南城市建设投资有限公司、陈锦石	<p>(1) 关于保持上市公司独立性的承诺: 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: (一) 保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的生产经营与行政管理(包括劳动、人事及工资管理等)完全独立于承诺方及承诺方关联公司。2、上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生; 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作, 不在承诺方及承诺方关联公司兼</p>	2009年07月15日	持续性承诺	未违反承诺

		<p>任除董事之外的职务。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。(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 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。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。(三)保证上市公司的财务独立 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。2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和</p> <p>对分公司、子公司的财务管理制</p>			
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

		<p>度。3、保证上市公司保持自己独立的银行账户，不与承诺方共用一个银行账户。4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。5、保证上市公司依法独立纳税。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。（四）保证上市公司机构独立 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。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。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。（五）保证上市公司业务独立 1、保</p>			
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

		<p>证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。</p> <p>2、保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。</p> <p>3、保证不与上市公司进行同业竞争。</p> <p>(2) 关于避免和消除同业竞争的承诺：为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接</p>			
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

		<p>控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，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）直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务。承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除上市公司外的其他下属全资、控股子公司不从事与上市公司相同或相似的业务；如果有同时适合于上市公司和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，上市公司享有优先选择权。承诺人承诺并保证给予上市公司与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害上市公司及上市公司中小股东的利益。对于上市公司的正常生产、经营</p>			
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

		<p>活动，承诺人保证不利用其地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。(3) 关于减少并规范关联交易的承诺：就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与上市公司发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：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上市公司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</p>			
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

		用其地位损害上市公司的利益。中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会利用其地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。			
	中南城市建设投资有限公司、陈昱含	<p>(1) 关于税务补偿的承诺：中南房地产业有限公司和陈昱含（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 年度及以前年度存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保证公司及其中小股东的利益，承诺人特此承诺：在上市公司本次重大重组经中国</p>	2009 年 07 月 15 日	持续性承诺	中南城市建设投资有限公司和陈昱含按照承诺履行，至今未发生上述地方税务局要求公司需补缴税款、支付滞纳金罚款或其他款项的情形。

		<p>证监会批准并实施后，如有权税务部门要求南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司改按查账征收方式缴纳 2007 年度及以前年度所得税，并由此导致南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴税款、支付滞纳金罚款或其他款项时，承诺人将在有权税务部门规定的期限内，且最迟不晚于有权税务部门出具书面文件后的一个月內，根据目前对南通总承包的持股比例承担南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴的税款、滞纳金、罚款或其他款项。(2) 关于明确“税务补偿承诺”中责任期限的专项说明：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</p>			
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

		<p>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，由上市公司承担。</p>			
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	325
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	王晶、赵玥

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

因中磊会计师事务所原为公司提供财务报表审计工作的执业团队整体转入利安达会计师事务所。为保持公司外部审计工作的连续性和稳定性，经公司董事会审计委员会审核并提议，公司与利安达会计师事务所协商，拟聘请利安达会计师事务所为公司 2013 年度财务审计机构，负责本公司年度财务报告审计工作。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

2013 年 12 月 27 日，公司 2013 年第四次临时股东大会会议审议通过了《关于聘任利安达会计师事务所为 2013 年内控审计机构的议案》，公司支付内部控制审计费用 86 万元。

十、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
-------	----	----	--------	--------	------	------

整改情况说明

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东 涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

十一、其他重大事项的说明

2013 年 9 月 7 日上午 9 时，本公司投资开发的南通中央商务区 B-04 地块一施工大楼塔吊在拆卸过程中发生塔身倾覆事故，造成 3 人死亡，4 人受伤，该项目业主方为本公司全资子公司南通中南新世界开发中心有限公司，施工方为本公司全资子公司南通建筑工程总承包有限公司。至此，此项事故尚未有最终结论。事故相关情况详见 2013 年 9 月 10 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网，公司公告 2013-036 号。

十二、公司发行公司债券的情况

本公司报告期内未发行公司债券。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	138,974,219	11.9%						138,974,219	11.9%
1、国家持股	0	0%						0	0%
2、国有法人持股	0	0%						0	0%
3、其他内资持股	138,974,219	11.9%						138,974,219	11.9%
其中：境内法人持股	135,000,000	11.56%						135,000,000	11.56%
境内自然人持股	3,974,219	0.34%						3,974,219	0.34%
4、外资持股	0	0%						0	0%
其中：境外法人持股	0	0%						0	0%
境外自然人持股	0	0%						0	0%
二、无限售条件股份	1,028,865,007	88.1%						1,028,865,007	88.1%
1、人民币普通股	1,028,865,007	88.1%						1,028,865,007	88.1%
2、境内上市的外资股	0	0%						0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%						0	0%
4、其他	0	0%						0	0%
三、股份总数	1,167,839,226	100%						1,167,839,226	100%

股份变动的原因

 适用 不适用

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

 适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内未发生股份总数及股东结构的变动，以及所引起的资产和负债结构变动的情况。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		33,296		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		32,790		
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中南城市建设投资有限公司	境内非国有法人	72.63%	848,245,184		135,000,000	713,245,184	质押	730,373,800
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	2%	23,377,409		0	23,377,409		
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002 深	境内非国有法人	1.16%	13,565,463		0	13,565,463		
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资基金	境内非国有法人	1.02%	11,875,022		0	11,875,022		
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	0.51%	6,000,000		0	6,000,000		
中国工商银行—国联安德盛小盘精选证券投资基金	境内非国有法人	0.46%	5,333,978		0	5,333,978		
陈昱含	境内自然人	0.45%	5,298,959		0	5,298,959		
中国建设银行—	境内非国有法人	0.45%	5,225,542		0	5,225,542		

广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金								
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	0.43%	4,999,948		0	4,999,948		
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.37%	4,349,056		0	4,349,056		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金、中国建设银行—广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金同为广发基金管理有限公司。中南城市建设投资有限公司、陈昱含为一致行动人，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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中南城市建设投资有限公司	713,245,184	人民币普通股	713,245,184					
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	23,377,409	人民币普通股	23,377,409					
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	13,565,463	人民币普通股	13,565,463					
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资基金	11,875,022	人民币普通股	11,875,022					
中国农业银行—景顺长城能源基建股票型证券投资基金	6,000,000	人民币普通股	6,000,000					
中国工商银行—国联安德盛小盘精选证券投资基金	5,333,978	人民币普通股	5,333,978					
陈昱含	5,298,959	人民币普通股	5,298,959					
中国建设银行—广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金	5,225,542	人民币普通股	5,225,542					
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	4,999,948	人民币普通股	4,999,948					
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	4,349,056	人民币普通股	4,349,056					
前 10 名无限售流通股股东之间，	上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金、中国建设银行—广发内需增长灵							

以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	活配置混合型证券投资基金同为广发基金管理有限公司。中南城市建设投资有限公司、陈昱含为一致行动人，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。
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	不适用

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
中南城市建设投资有限公司	陈锦石	2005 年 02 月 01 日	76987740-X	163227.63 万元	对房地产投资、开发、销售等
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	中南城市建设投资有限公司自身自成立起未开展房地产开发等实业，主要是对房地产开发项目进行投资、管控。2009 年，其房地产、施工业务整体置入上市公司后，主要经济来源为中南建设的分红收益。未来发展策略仍按照相关法律、法规及规章，履行中南建设控股股东职能，辅助中南建设做强做大。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

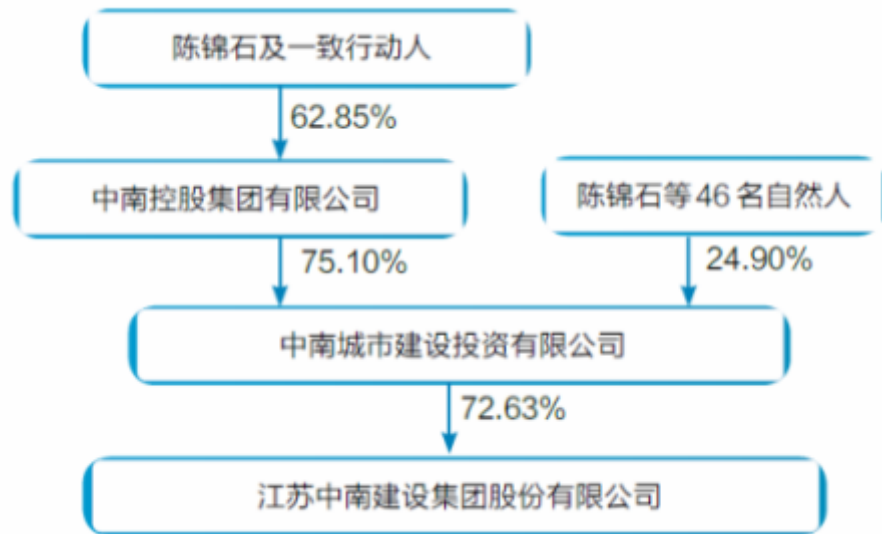
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
陈锦石	中华人民共和国	否
最近 5 年内的职业及职务	中南控股集团有限公司董事长、中南城市建设投资有限公司董事长、江苏中南建设集团股份有限公司董事长、总经理。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
陈锦石	董事长\总经理	现任	男	52	2010年08月10日	2014年03月27日	0	0	0	0
沈国章	副董事长	现任	男	65	2010年08月10日	2014年03月27日	0	0	0	0
陈小平	董事\副总经理分管房地产业部	现任	男	37	2010年08月10日	2014年03月27日	0	0	0	0
智刚	董事\副总经理\董事会秘书	现任	男	42	2010年08月10日	2014年03月27日	0	0	0	0
张晓军	董事	现任	男	43	2010年08月10日	2014年03月27日	0	0	0	0
陈昱含	董事\商业酒店公司董事长	现任	女	29	2010年08月10日	2014年03月27日	5,298,959	0	0	5,298,959
茅振华	财务总监	现任	男	48	2011年04月25日	2014年03月27日	0	0	0	0
汤云为	独立董事	现任	男	69	2010年08月10日	2014年03月27日	0	0	0	0
史建三	独立董事	现任	男	59	2010年08月10日	2014年03月27日	0	0	0	0
马挺贵	独立董事	现任	男	74	2010年08月10日	2014年03月27日	0	0	0	0
陆建忠	监事会主席	现任	男	48	2010年08月10日	2014年03月27日	0	0	0	0
窦军	监事\综合运营总监	现任	男	36	2010年08月10日	2014年03月27日	0	0	0	0
张宝忠	监事\房地产业部副总经理	现任	男	48	2010年08月10日	2014年03月27日	0	0	0	0

	--									
合计	--	--	--	--	--	--	5,298,959	0	0	5,298,959

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

陈锦石 EMBA，高级工程师、十二届全国人大代表。现任本公司董事长、总经理、中南控股集团有限公司董事长、中南城市建设投资有限公司董事长。曾任中南控股集团有限公司总经理、中南房地产业有限公司总经理。曾被评为南通市劳动模范，全国“五一”劳动奖章，南通市“民营经济优秀企业家”、海门市建筑业首批优秀企业家、共青团中央“全国优秀进城务工青年”、青岛市“首届外来务工创业奖”、南通市明星企业家、南通市优秀共产党员、南通建筑铁军领军人物。

沈国章 大专学历，高级工程师。现任本公司副董事长、中南控股集团有限公司副董事长、总经理、北京城建中南土木工程集团有限公司董事。曾任南通市电力建设配套工程公司总工程师、江苏常乐建工集团有限公司副总经理、总经理，南通建筑工程总承包有限公司总经理。曾被评为南通市建筑业优秀企业经理、南通市最佳企业经理、江苏省最佳企业经理。

陈小平 博士学位，高级经济师。现任本公司董事、副总经理、本公司下属房地产业部总经理、中南控股集团有限公司董事。曾任中南控股集团有限公司副总经理、常务副总经理。

智刚 硕士学历，高级经济师。现任本公司董事、副总经理、董事会秘书、中南控股集团有限公司董事。曾任青岛市第一市政工程公司经营处副处长、中南控股集团有限公司副总经理、财务总监。

张晓军 大学本科学历，律师。现任本公司董事、中南控股集团有限公司董事。曾任南通市东洲律师事务所合伙人、中南控股集团有限公司董事长助理。

陈昱含 大学本科学历。现任本公司下属商业酒店管理公司董事长、吴江房地产公司董事长。

茅振华 硕士学历、注册会计师、注册税务师、高级税务筹划师。现任本公司财务总监。历任中远裕业集团上海中远房地产公司财务金融部经理、上海汇丽集团副总裁兼任财务部总经理、上海汇丽建材股份有限公司总经理、上海绿地集团京津房地产事业部财务总监等职务。

史建三 法学硕士、经济学博士。本公司独立董事、江铃汽车独立董事、江苏省交通科学研究院股份有限公司独立董事、上海社会科学院法学研究所研究员，兼任上海市人大常委会立法咨询专家，中国国际经济贸易仲裁委员会、上海仲裁委员会仲裁员。曾任华东政法学院科研处副处长，上海外高桥保税区管委会研究室副主任，锦江集团首席法律顾问，上海锦天城律师事务所合伙人。

汤云为 经济学(会计学)博士,主任会计师、教授。本公司独立董事、中国平安独立董事，上海百润香精香料股份有限公司独立董事、东港股份有限公司独立董事、中国会计准则委员会委员、中国财政部审计委员会委员、上海市会计学会会长。曾任上海财经大学校长,安永大华会计师事务所主任会计师、高级顾问。汤云为先生荣膺香港大学、香港城市大学名誉教授,英国公认会计师公会名誉会员、美国会计学会杰出国际访问教授。

马挺贵 本科学历、教授级高级工程师。现任本公司独立董事、广田股份独立董事，江河幕墙独立董事、中国装饰协会会长、中国工业经济联合会副会长、中华名人协会副主席、日中科技协力会海外理事。曾任中国建筑总公司总经理。

陆建忠 MBA，高级工程师。现任本公司监事会主席、中南控股集团有限公司监事会主席。曾任南通建筑工程总承包有限公司副总经理、常务副总经理。曾多次获先进项目经理、优秀项目经理称号。

窦军 大学本科学历。现任本公司监事、总经理助理、综合运营中心总监。曾任中南控股集团总经理助理、南通建筑工程总承包有限公司总经理助理、项目经理。

张宝忠 大学本科学历，工程师、一级建造师。现任江苏中南建设集团股份有限公司房地产业部副总经理，曾任南通建筑工程总承包有限公司北京分公司经理、南通建筑工程总承包有限公司常务副总经理。曾获海门市建管局先进个人、北京市外地赴京施工企业先进个人、江苏省建筑业优秀项目经理。

注：2014年3月27日公司第二次临时股东大会选举陈锦石、茅振华、陈小平、智刚、张晓军、陈昱含、金德钧、曹阳、倪俊骥为公司第六届董事会成员；陆建忠、窦军、张宝忠（职工监事）为第六届监事会成员；2014年3月31日公司第六届董事会第一次会议选举陈锦石为公司董事长、茅振华为副董事长，陈锦石为总经理、智刚为董事会秘书、陆亚行、陈小平、智

刚、张晓军为副总经理，茅振华为财务总监。

相关情况请详见《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网公告。

在股东单位任职情况

√ 适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈锦石	中南控股集团有限公司	董事长			否
陈锦石	中南城市建设投资有限公司	董事长			否
沈国章	中南控股集团有限公司	副董事长			是
陈小平	中南控股集团有限公司	董事			否
智刚	中南控股集团有限公司	董事			否
张晓军	中南控股集团有限公司	董事			否
陆建忠	中南控股集团有限公司	监事会主席			否

在其他单位任职情况

√ 适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
汤云为	中国平安保险（集团）股份有限公司	独立董事			是
汤云为	上海百润香精香料股份有限公司	独立董事			是
汤云为	东港股份有限公司	独立董事			是
史建三	江铃汽车股份有限公司	独立董事			是
史建三	江苏省交通科学研究院股份有限公司	独立董事			是
马挺贵	深圳广田装饰集团股份有限公司	独立董事			是
马挺贵	北京江河幕墙股份有限公司	独立董事			是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

根据《江苏中南建设集团股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬、津贴管理制度》的规定，公司内部董事不以董事、监事的职务发放津贴，按其在管理层的任职和目标责任状考核情况发放薪酬，分每月基本工资、绩效工资及奖金三部分组成。基本工资、绩效工资已经公司 2011 年度股东大会审议通过。本年度薪酬根据公司 2012 年度股东大会《江苏中南建设集团股份有限公司关于公司内部董事、监事、高级管理人员 2012 年度薪酬的议案》执行，未做调整。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
陈锦石	董事长\总经理	男	52	现任	166.7	0	166.7

沈国章	副董事长	男	65	现任	15	25	40
陈小平	董事\副总经理 分管房地产业部	男	37	现任	71.4	0	71.4
智刚	董事\副总经理 \董事会秘书	男	42	现任	66.4	0	66.4
张晓军	董事	男	43	现任	15	25	40
陈昱含	董事\商业酒店 公司董事长	女	29	现任	34	0	34
茅振华	财务总监	男	48	现任	46.8	0	46.8
汤云为	独立董事	男	69	现任	15	0	15
史建三	独立董事	男	59	现任	15	0	15
马挺贵	独立董事	男	74	现任	15	0	15
陆建忠	监事会主席	男	48	现任	69.5	0	69.5
蹇军	监事\综合运营 总监	男	36	现任	29	0	29
张宝忠	监事\房地产业部 副总经理	男	48	现任	34.1	0	34.1
合计	--	--	--	--	592.9	50	642.9

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

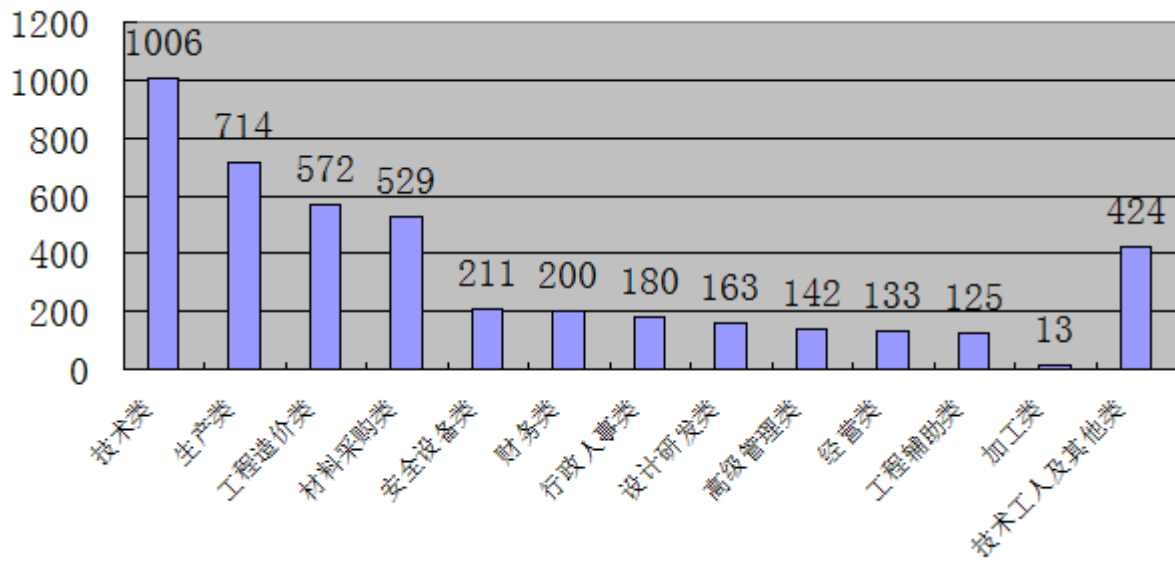
适用 不适用

四、公司员工情况

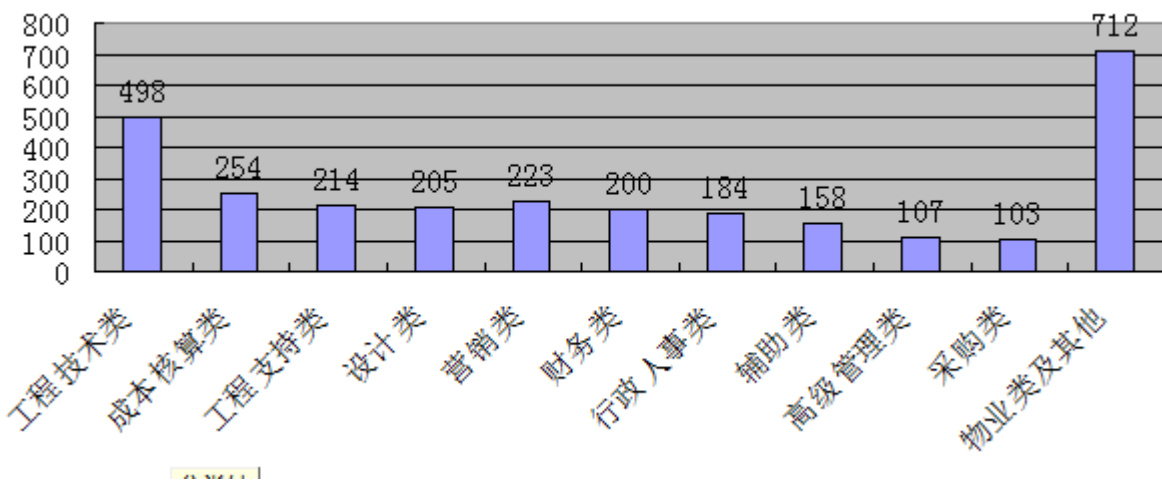
截止2013年12月31日，公司及控股子公司共有在册员工8709人。其中股份公司490人，房地产业务2858人，建筑工程业务4412人。公司员工与公司均签订了《劳动合同》，办理了社会养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等。公司已实行劳动统筹，没有需公司负担的离退休人员。

按专业构成分类：

建筑工程业务：

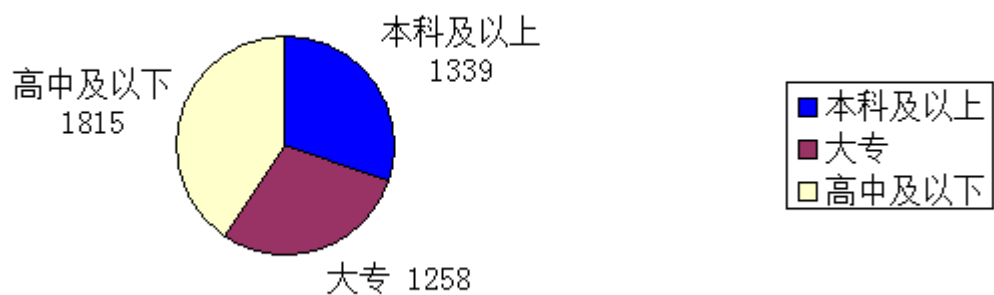


房地产业务:



按教育程度分类:

建筑工程业务:



房地产业务:



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

(一) 关于股东与股东大会：报告期，公司共组织召开5次股东大会会议，均能严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，在审议重大关联交易事项时，采用了现场会议和网络投票相结合的方式，确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权力。

(二) 关于公司与控股股东：公司拥有独立的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。报告期公司控股股东通过委托贷款等形式向公司提供了资金支持，未发生控股股东占用公司资金、资产的情况，公司也未发生向控股股东报送未公开信息等行为。

(三) 关于董事与董事会：报告期内，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期公司共组织召开23次董事会会议，公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等制度开展工作，认真出席董事会，并就有关审议事项认真履行职责，很好的发挥了董事会的决策作用。

公司董事会下设的四个专门委员会也按照有关工作细则的规定，定期或者不定期的召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。

(四) 关于监事与监事会：报告期内，监事会的人数及构成符合法律、法规及《公司章程》的要求。报告期公司共组织召开4次监事会会议，公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真出席监事会会议，就有关审议事项认真履行职责，并就公司重大事项、财务状况、定期报告及第三个行权期股权激励对象的行权资格等进行有效监督并发表核查意见。

(五) 关于绩效评价和激励约束机制：公司已逐步建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准和激励约束机制，公司经理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

(六) 关于利益相关者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、稳健发展。

(七) 公司不断强化信息披露，提升经营管理透明度。①严格按照法律、法规、《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等的规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，并指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，确保所有投资者能够公平获取公司信息。②加强内幕信息管理，认真做好内幕信息知情人登记工作，确保内幕信息保密，维护信息披露的公平原则，保护广大投资者的合法权益；③通过电话、电子邮件、投资者互动平台、接待现场调研、券商策略会等方式加强投资者关系管理。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司于 2011 年 12 月第五届董事会十四次会议通过《公司内幕信息知情人登记制度》。报告期内，公司依照证监会、深圳证券交易所关于加强内幕信息管理的相关规定，严格执行《公司内幕信息知情人登记制度》。报告期内，公司未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
------	------	--------	------	------	------

2012 年年度股东大会	2013 年 05 月 21 日	<p>一、《江苏中南建设集团股份有限公司 2012 年度董事会工作报告》；二、《江苏中南建设集团股份有限公司 2012 年度财务决算报告》；三、《江苏中南建设集团股份有限公司 2012 年度利润分配及公积金转增股本的预案》；四、《江苏中南建设集团股份有限公司 2012 年年度报告和年度报告摘要》；五、《江苏中南建设集团股份有限公司关于 2012 年度关联交易执行超额情况的补充确认及 2013 年度日常关联交易预计的议案》；六、《江苏中南建设集团股份有限公司关于接受公司控股股东及其关联方 2013 年度财务资助的议案》；七、《江苏中南建设集团股份有限公司关于聘任会计师事务所的议案》；八、《江苏中南建设集团股份有限公司关于公司内部董事、监事、高级管理人员 2012 年度奖金的议案》；九、《江苏中南建设集团股份有限公司 2012 年度监事会工作报告》。</p>	全部议案均表决通过	2013 年 05 月 22 日	<p>详见 2013 年 5 月 22 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，公告编号 2013-016</p>
--------------	------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	------------------	------------------------------------------------------------------------

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 06 月 13 日	一、《江苏中南建设集团股份有限公司关于信托合作暨提供对外担保的议案》；二、《江苏中南建设集团股份有限公司关于子公司债权融资暨提供对外担保的议案》。	全部议案均表决通过	2013 年 06 月 14 日	详见 2013 年 6 月 14 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网,公告编号 2013-022
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 09 月 25 日	《关于公司拟注册和发行非公开定向债务融资工具及办理相关手续的议案》	议案表决通过	2013 年 09 月 26 日	详见 2013 年 9 月 26 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网,公告编号 2013-042
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 11 月 18 日	《江苏中南建设集团股份有限公司关于公司参与发行“华鑫信托·中南建设军山半岛集合资金信托计划”暨与华鑫国际信托有限公司签署《增资扩股合同》等协议的议案》	议案表决通过	2013 年 11 月 19 日	详见 2013 年 11 月 19 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网,公告编号 2013-056
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 12 月 27 日	《江苏中南建设集团股份有限公司为全资子公司——儋州中南房地产开发有限公司中国工商银行借款的担保议案》	议案表决通过	2013 年 12 月 27 日	详见 2013 年 12 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网,公告编号 2013-067

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议

马挺贵	23	18	5	0	0	否
汤云为	23	20	3	0	0	否
史建三	23	20	3	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						5

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

详见独立董事2013年履职情况报告

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

董事会下设的战略委员会的履职情况汇总报告：

报告期内，董事会战略委员会就公司所处的行业环境变化情况与外部专家进行了多次交流，根据公司建筑、房地产双主业的特点，完善公司及子公司的体制、机制，进一步理顺公司内部运营流程；完成公司五大转型升级，公司十大基地、城市深耕等发展措施。

董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告：

1、年报审计工作

(1) 董事会审计委员会于2014年1月份认真审阅了公司2013年度财务报告及相关资料，召开审计委员会会议与负责公司年度审计工作的项目签字注册会计师协商确定了公司2013年度财务报告审计工作的时间安排。

(2) 公司年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题进行了沟通和交流，尤其是对公司关联交易的公允性、必要性，对外担保、资金占用、内部控制的实施等事项进行了详细的询问。

(3) 公司年审注册会计师出具审计意见后，董事会审计委员会于3月底再一次审阅了公司2013年度财务会计报表，对审计机构公司较为满意，并提出了完善报告的意见。

董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告：

报告期内，薪酬与考核委员会成员勤勉尽责，对公司薪酬考核体系的建设提出了宝贵的意见，并对董事、监事及高级管理人员年度工资、奖金等薪酬调整事项进行了审议，有效履行了职责。

董事会下设的提名委员会的履职情况汇总报告：

报告期内，提名委员会成员就第六届董事会换届的拟任独立董事、新任董事人选进行了审核。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 监事会工作报告

2013年度，公司监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及国家有关规定，列席了董事会所有会议，对公司的经营、董事、高级管理人员履行职务情况、公司财务状况行使了监督权利，独立发表意见，尽职地履行了公司章程所赋予监事会的各项职责。

（一）报告期内监事会的会议情况

报告期内，根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》的有关规定，公司召开了4次监事会会议，分别审议了2012年年报、2013年一季报、2013年半年报、2013年三季报。

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

1、公司依法运作情况

报告期内，公司监事会成员列席了公司召开的所有董事会、股东大会，并根据有关法律、法规及《公司章程》的规定，对董事会、股东大会的召开程序、决议事项、决议程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司董事、经理人员执行公司职务的情况及公司内部控制制度等进行了监督。

监事会认为，公司董事会能严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律、法规规范运作，认真执行股东大会的各项决议，决策程序科学、合法。公司本着审慎经营的态度，建立和完善了各项内部控制制度。公司董事、经理等高级管理人员在执行公司职务时没有违反国家法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务情况

报告期内，公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，监事会认为，公司设有独立的财务部门，建有独立的财务账册进行独立核算，公司2013年度财务会计报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果，利安达会计师事务所对公司2013年年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，我们认为是客观公正的。

七、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。（一）业务：公司业务独立于控股股东及其下属企业，拥有独立完整的市场拓展、生产和销售系统，独立开展业务，不依赖于控股股东或其它任何关联方。（二）人员：公司人员、劳动、人事及工资完全独立。公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其下属企业担任任何管理职务和领取报酬。（三）资产：公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统。（四）机构：公司设立了健全的组织机构体系，独立运作，不存在与控股股东或其职能部门之间的从属关系。（五）财务：公司有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策。公司独立开设银行账户，独立纳税。

八、同业竞争情况

公司不存在与大股东及其控制的其他公司同业竞争的情形。

九、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了高级管理人员的年度薪酬与公司业绩挂钩的绩效考核与激励约束机制，公司董事会根据年度经营目标，确定高管人员的管理职责和考核指标，并根据公司年度计划完成情况，对经营管理层进行考核评定。公司董事会薪酬与考核委员会负责对高级管理人员考核、激励、奖励机制的建立及实施，根据年终考评结果对公司高级管理人员实施奖惩。公司高级管理人员的绩效考评和激励已形成制度化。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司根据财政部、审计署、中国保监会、中国银监会、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》(以下简称“《内控规范》”)要求,为提高风险管理水平和信息披露质量、建立健全并有效执行内控体系,公司召开了五届董事会二十五次会议审议通过了公司《内部控制规范实施工作方案》,并成立由董事长担任组长的内部控制领导小组,公司聘请安徽华普会计师事务所作为内控咨询机构对内部控制各主要循环涉及的关键控制点进行业务流程的全面梳理,编制业务流程图,以及《内控手册》等相关内控文件。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定,建立健全和有效实施内部控制,评价其有效性,并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,提高经营效率和效果,促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性,故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外,由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当,或对控制政策和程序遵循的程度降低,根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立财务报告内部控制是按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引、《上市公司内部控制指引》的要求,并根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业会计通则》等规定制定了相关财务制度。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
本报告期内尚未发现重大缺陷,《内部控制评价报告》请查阅巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014年04月10日
内部控制评价报告全文披露索引	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

五、内部控制审计报告

√ 适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司于2013年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014年04月10日
内部控制审计报告全文披露索引	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

为进一步完善公司治理与规范公司制度，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》并严格执行。报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 09 日
审计机构名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	利安达审字[2014]第 1107 号
注册会计师姓名	王晶、赵玥

审计报告正文

江苏中南建设集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称中南建设公司）财务报表，包括2013年12月31日的合并及公司资产负债表、2013年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中南建设公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，中南建设公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中南建设公司2013年12月31日的合并及公司财务状况以及2013年度的合并及公司经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所

(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：王晶

中国注册会计师：赵玥

二 一四年四月九日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	6,424,066,771.28	5,136,541,718.64
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,794,245.22	2,285,538.59
应收票据	16,924,464.60	38,529,833.12
应收账款	6,016,407,453.86	4,929,321,981.75
预付款项	3,690,290,298.42	3,954,186,602.57
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	4,945,672,123.69	3,386,592,525.35
买入返售金融资产		
存货	38,836,094,793.38	26,498,168,606.79
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	50,000.00	50,000.00
流动资产合计	59,932,300,150.45	43,945,676,806.81
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		
长期应收款		
长期股权投资	2,159,123.20	2,177,505.25
投资性房地产	587,428,370.84	618,815,801.43
固定资产	1,643,756,492.03	1,526,531,421.78

在建工程	198,912,143.13	141,830,424.09
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	593,257,158.74	50,909,894.98
开发支出		
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58
长期待摊费用	1,707,233,653.24	1,205,418,886.71
递延所得税资产	442,867,753.88	342,633,273.23
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,179,803,348.64	3,892,505,861.05
资产总计	65,112,103,499.09	47,838,182,667.86
流动负债：		
短期借款	4,103,800,000.00	6,219,000,000.00
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	1,825,850,000.00	1,442,070,000.00
应付账款	4,308,332,587.60	3,966,003,693.83
预收款项	22,075,981,721.88	15,593,476,572.11
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	891,760,654.44	833,508,751.41
应交税费	2,632,352,886.19	1,866,793,308.11
应付利息		25,967,375.56
应付股利	1,679,885.70	
其他应付款	2,271,891,690.30	2,581,953,162.07
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	3,136,940,000.00	2,788,000,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	41,248,589,426.11	35,316,772,863.09
非流动负债：		
长期借款	14,014,607,083.33	4,314,450,000.00
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	8,198,500.00	8,630,000.00
非流动负债合计	14,022,805,583.33	4,323,080,000.00
负债合计	55,271,395,009.44	39,639,852,863.09
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
资本公积	797,473,267.60	627,066,780.69
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	245,096,977.88	212,886,822.92
一般风险准备		
未分配利润	5,526,185,160.86	4,465,796,373.16
外币报表折算差额	-56,405.70	-34,652.96
归属于母公司所有者权益合计	7,736,538,226.64	6,473,554,549.81
少数股东权益	2,104,170,263.01	1,724,775,254.96
所有者权益（或股东权益）合计	9,840,708,489.65	8,198,329,804.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计	65,112,103,499.09	47,838,182,667.86

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：茅振华

会计机构负责人：钱军

2、母公司资产负债表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	608,431,331.87	880,125,338.59

交易性金融资产		
应收票据	8,800,000.00	4,550,000.00
应收账款		
预付款项	32,046,831.89	27,616,001.89
应收利息		
应收股利		708,000,000.00
其他应收款	25,464,384,708.15	10,499,733,772.88
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	26,113,662,871.91	12,120,025,113.36
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,416,696,674.38	7,401,078,070.13
投资性房地产		
固定资产	5,785,256.37	5,094,008.90
在建工程	23,385,798.00	345,450.00
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	63,256,750.59	17,979,559.26
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,531,888.25	3,371,495.30
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,513,656,367.59	7,427,868,583.59
资产总计	35,627,319,239.50	19,547,893,696.95
流动负债：		
短期借款	850,000,000.00	850,000,000.00
交易性金融负债		

应付票据	270,000,000.00	70,000,000.00
应付账款	11,433,124.46	1,513,711.00
预收款项		
应付职工薪酬	2,427,148.12	1,933,907.11
应交税费	1,552,253.12	628,877.31
应付利息		
应付股利		
其他应付款	23,715,965,972.26	11,707,481,169.96
一年内到期的非流动负债	774,990,000.00	1,100,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	25,626,368,497.96	13,731,557,665.38
非流动负债：		
长期借款	4,954,297,083.33	975,000,000.00
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	4,954,297,083.33	975,000,000.00
负债合计	30,580,665,581.29	14,706,557,665.38
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
资本公积	3,466,438,732.64	3,466,438,732.64
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	94,443,310.25	62,233,155.29
一般风险准备		
未分配利润	317,932,389.32	144,824,917.64
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	5,046,653,658.21	4,841,336,031.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	35,627,319,239.50	19,547,893,696.95

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：茅振华

会计机构负责人：钱军

3、合并利润表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	18,326,408,442.63	13,034,564,226.07
其中：营业收入	18,326,408,442.63	13,034,564,226.07
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	16,236,189,500.58	11,455,552,345.99
其中：营业成本	12,934,350,881.47	8,788,911,803.56
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	1,157,721,464.33	742,017,802.19
销售费用	432,955,003.95	334,741,797.71
管理费用	1,149,481,595.63	946,889,030.76
财务费用	425,110,435.59	496,979,421.97
资产减值损失	136,570,119.61	146,012,489.80
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	508,706.63	63,240.99
投资收益（损失以“－”号填列）	9,202,967.75	545,155.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-18,382.05	11,953.46
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,099,930,616.43	1,579,620,276.91
加：营业外收入	69,277,723.61	34,983,849.07
减：营业外支出	36,388,577.65	16,659,707.43
其中：非流动资产处置损	633,251.92	118,838.22

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,132,819,762.39	1,597,944,418.55
减：所得税费用	716,932,023.24	526,064,572.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,415,887,739.15	1,071,879,846.26
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润	1,209,382,865.66	1,032,157,935.59
少数股东损益	206,504,873.49	39,721,910.67
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	1.04	0.88
（二）稀释每股收益	1.04	0.88
七、其他综合收益	-21,752.74	-34,652.96
八、综合收益总额	1,415,865,986.41	1,071,845,193.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,209,361,112.92	1,032,123,282.63
归属于少数股东的综合收益总额	206,504,873.49	39,721,910.67

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：茅振华

会计机构负责人：钱军

4、母公司利润表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	201,705,614.45	167,099,572.87
财务费用	79,947,222.56	144,951,933.48
资产减值损失	13,131,943.96	4,322,523.44
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	607,833,946.72	708,011,953.46
其中：对联营企业和合营企	-18,382.05	11,953.46

业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	313,049,165.75	391,637,923.67
加：营业外收入	8,156,763.78	134,078.10
减：营业外支出	264,772.84	
其中：非流动资产处置损失	1,161.74	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	320,941,156.69	391,772,001.77
减：所得税费用	-1,160,392.95	-3,371,495.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	322,101,549.64	395,143,497.07
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	322,101,549.64	395,143,497.07

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：茅振华

会计机构负责人：钱军

5、合并现金流量表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	17,740,780,177.12	14,360,807,547.75
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	29,093,582.90	3,342,829.59
收到其他与经营活动有关的现金	2,182,684,911.91	2,438,149,591.61
经营活动现金流入小计	19,952,558,671.93	16,802,299,968.95
购买商品、接受劳务支付的现金	18,276,246,827.15	11,903,182,565.80
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	2,347,843,516.98	1,730,847,274.71
支付的各项税费	1,864,922,225.04	1,470,701,086.57
支付其他与经营活动有关的现金	1,642,716,090.39	1,975,388,159.24
经营活动现金流出小计	24,131,728,659.56	17,080,119,086.32
经营活动产生的现金流量净额	-4,179,169,987.63	-277,819,117.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		16,994,000.00
取得投资收益所收到的现金	8,694,088.91	1,139,058.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	141,492.86	846,218.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	314,688.54	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	9,150,270.31	18,979,276.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	346,077,214.19	87,787,235.35
投资支付的现金		
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	794,337,789.91	1,750,000.00
投资活动现金流出小计	1,140,415,004.10	89,537,235.35
投资活动产生的现金流量净额	-1,131,264,733.79	-70,557,959.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	622,487,249.00	230,090,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	622,487,249.00	230,090,000.00
取得借款收到的现金	18,914,418,000.00	11,654,950,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	431,413,018.35	
筹资活动现金流入小计	19,968,318,267.35	11,885,040,000.00
偿还债务支付的现金	10,984,818,000.00	7,740,460,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,868,198,553.09	1,266,443,518.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,679,885.70	1,540,845.39
支付其他与筹资活动有关的现金	717,139,336.16	1,152,187,622.23
筹资活动现金流出小计	13,570,155,889.25	10,159,091,141.03
筹资活动产生的现金流量净额	6,398,162,378.10	1,725,948,858.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,482.22	80,223.54
五、现金及现金等价物净增加额	1,087,726,174.46	1,377,652,005.89
加：期初现金及现金等价物余额	3,623,823,623.14	2,246,171,617.25
六、期末现金及现金等价物余额	4,711,549,797.60	3,623,823,623.14

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：茅振华

会计机构负责人：钱军

6、母公司现金流量表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	47,180,259,638.12	25,874,729,717.57
经营活动现金流入小计	47,180,259,638.12	25,874,729,717.57
购买商品、接受劳务支付的现金	11,497,946.09	26,867,508.99
支付给职工以及为职工支付的现金	106,651,352.75	73,938,600.79
支付的各项税费	7,092,863.27	2,801,497.89
支付其他与经营活动有关的现金	47,948,286,056.49	25,667,393,882.63

经营活动现金流出小计	48,073,528,218.60	25,771,001,490.30
经营活动产生的现金流量净额	-893,268,580.48	103,728,227.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		16,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	7,852,328.77	600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	68,000.00	
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	7,920,328.77	16,600,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	58,900,310.50	6,449,974.39
投资支付的现金	1,611,000,000.00	725,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	794,337,789.91	
投资活动现金流出小计	2,464,238,100.41	731,949,974.39
投资活动产生的现金流量净额	-2,456,317,771.64	-715,349,974.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,600,000,000.00	2,325,000,000.00
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	5,600,000,000.00	2,325,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,950,010,000.00	870,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	529,820,105.26	204,176,032.05
支付其他与筹资活动有关的现金	102,316,994.18	51,740,380.99
筹资活动现金流出小计	2,582,147,099.44	1,125,916,413.04
筹资活动产生的现金流量净额	3,017,852,900.56	1,199,083,586.96
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	-331,733,451.56	587,461,839.84
加：期初现金及现金等价物余额	836,542,510.86	249,080,671.02
六、期末现金及现金等价物余额	504,809,059.30	836,542,510.86

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：茅振华

会计机构负责人：钱军

7、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

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	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	1,167,839,226.00	627,066,780.69			212,886,822.92		4,465,796,373.16	-34,652.96	1,724,775,254.96	8,198,329,804.77
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	627,066,780.69			212,886,822.92		4,465,796,373.16	-34,652.96	1,724,775,254.96	8,198,329,804.77
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		170,406,486.91			32,210,154.96		1,060,388,787.70	-21,752.74	379,395,008.05	1,642,378,684.88
（一）净利润							1,209,382,865.66		206,504,873.49	1,415,887,739.15
（二）其他综合收益								-21,752.74		-21,752.74
上述（一）和（二）小计							1,209,382,865.66	-21,752.74	206,504,873.49	1,415,865,986.41
（三）所有者投入和减少资本		170,406,486.91							174,570,020.26	344,976,507.17
1. 所有者投入资本		263,887,260.00							765,581,789.00	1,029,469,049.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-93,480,773.09							-591,011,768.74	-684,492,541.83
（四）利润分配					32,210,154.96		-148,994,077.96		-1,679,885.70	-118,463,808.70

1. 提取盈余公积					32,210,154.96		32,210,154.96			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-116,783,923.00		-1,679,885.70	-118,463,808.70
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
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	797,473,267.60			245,096,977.88		5,526,185,160.86	-56,405.70	2,104,170,263.01	9,840,708,489.65

上年金额

单位：元

项目	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
	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	1,167,839,226.00	618,576,408.54			196,795,165.40		3,450,425,278.03		1,457,559,006.74	6,891,195,084.71
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,167,839,226.00	618,576,408.54			196,795,165.40		3,450,425,278.03		1,457,559,006.74	6,891,195,084.71

	00									
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		8,490,372.15			16,091,657.52		1,015,371,095.13	-34,652.96	267,216,248.22	1,307,134,720.06
（一）净利润							1,032,157,935.59		39,721,910.67	1,071,879,846.26
（二）其他综合收益								-34,652.96		-34,652.96
上述（一）和（二）小计							1,032,157,935.59	-34,652.96	39,721,910.67	1,071,845,193.30
（三）所有者投入和减少资本		8,490,372.15					-695,182.94		229,035,182.94	236,830,372.15
1．所有者投入资本									229,102,680.13	229,102,680.13
2．股份支付计入所有者权益的金额		8,490,372.15								8,490,372.15
3．其他							-695,182.94		-67,497.19	-762,680.13
（四）利润分配					16,091,657.52		-16,091,657.52		-1,540,845.39	-1,540,845.39
1．提取盈余公积					16,091,657.52		-16,091,657.52			
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）的分配									-1,540,845.39	-1,540,845.39
4．其他										
（五）所有者权益内部结转										
1．资本公积转增资本（或股本）										
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.	627,066,			212,886		4,465,79	-34,652.	1,724,775	8,198,329,

	00	780.69			,822.92		6,373.16	96	,254.96	804.77
--	----	--------	--	--	---------	--	----------	----	---------	--------

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：茅振华

会计机构负责人：钱军

8、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

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	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
一、上年年末余额	1,167,839, 226.00	3,466,438, 732.64			62,233,155 .29		144,824,91 7.64	4,841,336, 031.57
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,167,839, 226.00	3,466,438, 732.64			62,233,155 .29		144,824,91 7.64	4,841,336, 031.57
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）					32,210,154 .96		173,107,47 1.68	205,317,62 6.64
（一）净利润							322,101,54 9.64	322,101,54 9.64
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							322,101,54 9.64	322,101,54 9.64
（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					32,210,154 .96		-148,994,0 77.96	-116,783,9 23.00
1. 提取盈余公积					32,210,154 .96		-32,210,15 4.96	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-116,783,9 23.00	-116,783,9 23.00

4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
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	3,466,438, 732.64			94,443,310 .25		317,932,38 9.32	5,046,653, 658.21

上年金额

单位：元

项目	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
一、上年年末余额	1,167,839, 226.00	3,457,948, 360.49			46,141,497 .77		-234,226,9 21.91	4,437,702, 162.35
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		-234,226,9 21.91	4,437,702, 162.35
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)		8,490,372. 15			16,091,657 .52		379,051,83 9.55	403,633,86 9.22
(一) 净利润							395,143,49 7.07	395,143,49 7.07
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							395,143,49 7.07	395,143,49 7.07
(三) 所有者投入和减少资本		8,490,372. 15						8,490,372. 15
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额		8,490,372. 15						8,490,372. 15

3. 其他								
(四) 利润分配					16,091,657.52		-16,091,657.52	
1. 提取盈余公积					16,091,657.52		-16,091,657.52	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
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	3,466,438,732.64			62,233,155.29		144,824,917.64	4,841,336,031.57

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：茅振华

会计机构负责人：钱军

三、公司基本情况

江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”）原名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1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3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钢集团有限责任公司持有的本公司9000万股，持有公司29.9471%股权，每股转让价格为9.489元，过户手续办理完毕，并取得《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券过户登记确认书》，本次股权转让过户完成后，中南房地产业有限公司成为本公司第一大股东。

本公司向中南房地产业有限公司、陈琳定向发行了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，本次非公开发行价格为7.82元/股，每股面值1元，其中：向中南房地产业有限公司发行47,449.6845万股，向陈琳发行353.2639万股，本次非公开发股份发行完成后中南房地产业有限公司持有72.5053%的股份。公司的股本变更为人民币77,855.9484万元，并经中和正信会计师事务所于2009年6月18日出具中和正信验字(2009)第1—020号《验资报告》予以验证。

重组后公司变更工商注册信息情况如下：

公司中文名称：江苏中南建设集团股份有限公司

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

本公司的母公司为中南城市建设投资有限公司，更名并不影响大股东对公司的股权比例和控制关系；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。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2013年12月31日的财务状况、2013年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

通过多次交换交易分步实现的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。

6、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

(1) “一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）关于“一揽子交易”的判断标准。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理。

(2) “一揽子交易”的会计处理方法

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转入当期投资收益。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应当转为购买日所属当期投资收益。

7、合并财务报表的编制方法

(1) 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。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

不涉及

8、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。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 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。

(2) 外币财务报表的折算

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

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

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

10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（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资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除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）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其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

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除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）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；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，计入投资损益。

⑤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。公司持有至到期投资出售或重分类为可供出售金融资产：

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产。但是，遇到下列情况可以除外：

a. 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

b. 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

c. 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司公允价值在计量时分为三个层次，第一层次是企业在计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的，以该报价为依据确定公允价值；第二层次是企业在计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值；第三层次是企业无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的，以其他反映市场参与者对资产或负债定价时所使用的参数为依据确定公允价值。尽可能使用相关的可观察输入值，尽量避免使用不可观察输入值。

(6) 金融资产（不含应收款项）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”。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司将应收款项按款项性质分为组合1（账龄组合）和组合2（信用组合）。对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备，账龄组合包括工程款、销售货款和往来款。对信用组合不计提坏账准备，信用组合包括与关联方、政府机构等正常业务款项、员工备用金、押金、保证金等。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将 5000 万元以上，包含 5000 万元的应收账款、其他应收款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	账龄
信用组合	其他方法	与本公司关系及对方信用水平

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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 年以上	70%	70%
3—4 年	20%	20%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	方法说明
信用组合	对信用组合不计提坏账准备，信用组合包括与关联方、政府机构等正常业务款项、员工备用金、押金、保证金等。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额不重大但有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相
-------------	------------------------------------

	关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。有客观证据表明可能发生了减值，主要是指债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。
坏账准备的计提方法	对于经常发生的，债务单位信誉较好的，确实有把握收回的应收款项不计提坏账准备；合并范围内的关联方单位除非有确凿证据证明已经发生了减值的（如债务人已经撤销、破产死亡等，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的），不计提坏账准备。

12、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：先进先出法

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。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

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。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

周转材料采用一次转销法摊销。

包装物

摊销方法：一次摊销法

包装物采用一次转销法摊销。

13、长期股权投资

(1) 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按照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。

(2) 后续计量及损益确认

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。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照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。

(4) 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。

14、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	20-30	3%	3.23%-4.85%

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。

15、固定资产

（1）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。

（2）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。

（3）各类固定资产的折旧方法

本公司根据与固定资产相关的经济利益的预期实现方式等实际情况确定固定资产折旧方法、预计净残值和使用寿命，除有确凿证据表明经济利益的预期实现方式发生了重大变化，或取得了新的信息、积累了更多的经验，能够更准确地反映企业的财务状况和经营成果，不再进行变更。

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
房屋及建筑物	20-30	3%	3.23%-4.85%
机器设备	8	3%	12.13%
电子设备	5	3%	19.4%

运输设备	5	3%	19.4%
办公设备	5	3%	19.4%
其他设备	5	3%	19.4%

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

(5) 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。

16、在建工程

(1) 在建工程的类别

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。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

同时满足下列条件时，借款费用开始资本化：（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预

定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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。

(3) 暂停资本化期间

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。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

18、生物资产

不涉及

19、油气资产

不涉及

20、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

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、专利权、软件等。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。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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：

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

商业土地	土地使用权存续期间	直线法
办公软件	5 年	直线法
专利权	10 年	直线法

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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。

(4) 无形资产减值准备的计提

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。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- a.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- b.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- c.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- d.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- e.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

21、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，按照项目的预计受益期平均摊销。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、土地增值税等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。

22、附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款

判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

23、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。

（1）预计负债的确认标准

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。

（2）预计负债的计量方法

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

24、股份支付及权益工具

（1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资

产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

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

25、回购本公司股份

不涉及

26、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

(1) 商品销售收入 本公司商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认：① 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；② 本公司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；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。房地产销售除符合商品销售收入确认条件外，以竣工验收合格并签订了销售合同，达到了销售合同约定的交付条件，并取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。(2) 物业出租收入：按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。(3) 物业管理收入：公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现(4) 建造合同收入① 当建造合同的结果可以可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工程度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。② 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：a、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。b、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。③ 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。(5) 提供劳务① 本公司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。完工百分比法，是指按照提供劳务交易的完工进度确认收入与费用的方法。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：a、收入的金额能够可靠地计量；b、相关的经济利益很可能流入企业；c、交易的完工进度能够可靠地确定；d、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。② 提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，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，按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，将已经发生的劳务成本计入当期损益不确认劳务收入。(6) 让渡资产使用权让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时予以确认：① 与交易相关的经济利益能够流入企业公司；② 收入的金额能够可靠地计量。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。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。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

(3) 确认提供劳务收入的依据

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。

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。

(4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

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。

27、政府补助

(1) 类型

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。

(2) 会计政策

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。

28、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

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。

(2) 确认递延所得税负债的依据

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。

29、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1、本公司作为出租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

2、本公司作为承租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 融资租赁会计处理

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1、本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

2、本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将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。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计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

(3) 售后租回的会计处理

不涉及

30、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

不涉及

(2) 持有待售资产的会计处理方法

不涉及

31、资产证券化业务

不涉及

32、套期会计

不涉及

33、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

无变更

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

无变更

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

无变更

34、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

无差错更正

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

35、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售，提供加工、修理修配劳务	17%、13%、6% 3%
营业税	提供建筑劳务收入、销售房屋收入、出租收入	3% 5%
城市维护建设税	应交流转税额	5% 7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
地方教育费附加	应交流转税额	1% 2%
综合基金	预收房款、营业收入	0.1%-0.2%
江堤基金	营业收入	0.03%、0.08%、0.1%

各分公司、分厂执行的所得税税率

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司	子公司	注册地	业务性	注册资	经营范	期末实	实质上	持股比	表决权	是否合	少数股	少数股	从母公
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

全称	类型		质	本	围	际投资 额	构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	例(%)	比例 (%)	并报表	东权益	东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额
中南镇 江房地 产开发 有限公司	全资子 公司	江苏省 镇江市	房地 产开 发	15,000. 00	房地 产开 发、 销售； 房屋 出租、 物业 管理	191,564 ,249.35		100%	100%	是			
文昌中 南房地 产开发 有限公司	全资子 公司	海南省 文昌市	房地 产开 发	15,000. 00	房地 产开 发经 营、销 售、租 赁	371,853 ,809.47		100%	100%	是			
文昌市 堡森发 展有限 公司	全资子 公司的 子公司	海南省 文昌市	餐饮 服务	450.00	餐饮 服务	6,000,0 00.00		100%	100%	是			
海门中 南世纪 城开发 有限公司	全资子 公司	江苏省 海门市	房地 产开 发	35,000. 00	房地 产开 发	458,520 ,217.47		100%	100%	是			
海门中 南国际 置业顾 问有限 公司	全资子 公司的 子公司	江苏省 海门市	房地 产销 售代 理	50.00	房地 产销 售代 理、营 销策 划及 其他 房地 产	255,000 .00		51%	51%	是	41,695, 169.48		

					信息咨询								
海门中南物业管理有限公司	全资子公司的子公司	江苏省海门市	物业管理	50.00	物业管理（凭资质经营），房地产信息咨询	500,000.00		100%	100%	是			
海门锦新建材贸易有限公司	全资子公司的子公司	江苏省海门市	建材批发	2,000.00	建筑材料批发、零售	20,000,000.00		100%	100%	是			
安庆中盛房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	安徽省安庆市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营、销售；房屋租赁；物业管理	36,000,000.00		60%	60%	是	20,839,554.64		
安庆中南世纪城物业管理有限公司	全资子公司的孙公司	安徽省安庆市	物业管理	50.00	物业管理、物业咨询服务	500,000.00		100%	100%	是			
烟台中南房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	山东省烟台市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营	100,000,000.00		100%	100%	是			
淮安中南世纪城房地产有限公司	全资子公司的子公司	江苏省淮安市	房地产开发	52,000.00	房地产开发、销售、物业服务,房屋租赁	520,000,000.00		100%	100%	是			
潜江中南房地产发展有限公司	全资子公司的子公司	湖北省潜江市	房地产开发	16,950.00	房地产开发、投资、物业管理服务	169,500,000.00		100%	100%	是			
海门中南锦苑	全资子公司的	江苏省海门市	房地产开发	18,000.00	房地产开发	300,000,000.00		100%	100%	是			

房地产开发有限公司	子公司												
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	房地产开发	9,000.00	房地产开发、经营	494,355,523.75		100%	100%	是			
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	全资子公司的子公司	山东省 青岛市	房地产开发	102,000.00	房地产开发、经营, 房地产投资	520,290,000.00		51%	51%	是	498,050,056.03		
青岛爱居贸易有限公司	全资子公司的子公司	山东省 青岛市	建材批发	2,000.00	建筑材料的批发零售	20,000,000.00		100%	100%	是			
南京常锦房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省 南京市	房地产开发	8,000.00	房地产开发、经营。装饰材料、建筑材料销售	143,037,967.57		100%	100%	是			
镇江世纪城物业管理有限公司	全资子公司的子公司	江苏省 镇江市	物业管理	50.00	物业管理、停车场管理服务、房地产中介、代理服务	500,000.00		100%	100%	是			
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	房地产开发	28,860.00	房地产投资、开发	1,422,895,788.36		100%	100%	是			
南通中南商业经营有限公司	全资子公司的子公司	江苏省 南通市	服务业	200.00	食品的销售、餐饮、娱乐、	2,000,000.00		100%	100%	是			

					住宿服务等								
寿光中南房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	山东省寿光市	房地产开发	15,000.00	房地产开发、经营	150,000,000.00		100%	100%	是			
镇江中南新城房地产发展有限公司	全资子公司的子公司	江苏省镇江市	房地产开发	49,250.00	房地产开发；房地产销售、物业管理，租赁	492,500,000.00		100%	100%	是			
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	全资子公司的子公司	江苏省盐城市	房地产开发	49,505.00	房地产开发与经营	250,000,000.00		50.5%	50.5%	是	220,117,468.62		
盐城市吴锦建材贸易有限公司	全资子公司的孙公司	江苏省盐城市	建材批发	2,000.00	建筑材料的批发、零售	20,000,000.00		100%	100%	是			
泰安中南城市投资有限责任公司	全资子公司的子公司	山东省泰安市	房地产开发、投资	10,000.00	房地产、建筑业进行投资、开发	100,000,000.00		100%	100%	是			
泰安中南投资置业有限公司	全资子公司的子公司	山东省泰安市	房地产开发、投资	44,000.00	房地产开发、经营，房地产投资	440,000,000.00		100%	100%	是			
淮安中南锦城房地产有限公司	全资子公司的子公司	江苏省淮安市	房地产开发	61,000.00	商品房开发、销售、物业管理、自有房屋	310,000,000.00		50.82%	50.82%	是	296,212,598.04		

					租赁								
南通市中南新海湾开发有限公司	全资子公司 的子公司	江苏省 南通市	房地产 开发	10,000. 00	房地产 开发、 销售房 地产投 资、咨 询服务, 自有房 屋租 赁, 物业管 理服务	100,000 ,000.00		100%	100%	是			
万宁中南城房地产发展有限责任公司	全资子 公司的 子公司	海南省 万宁市	房地产 开发	10,000. 00	房地 产开 发经 营、 投 资、 销 售、 租 赁中 介、 咨 询服 务	100,000 ,000.00		100%	100%	是			
昌江中南房地产开发有限公司	全资子 公司的 子公司	海南省 昌江县	房地 产开 发	2,000.0 0	房地 产投 资、 开 发、 经 营、 销 售	20,000, 000.00		100%	100%	是			
潜江新世界城市投资有限公司	全资子 公司的 子公司	湖北省 潜江市	房地 产开 发、 投 资	25,000. 00	城镇 化建 设、 土 地及 基 础 设 施 投 资、 安 置 房、 保 障 房 建 设 投 资、 实 业 投 资、 房 地 产 开 发 经 营、 物 业 管 理	250,000 ,000.00		100%	100%	是			
泰兴市中南世	全资子 公司的	江苏省 泰兴市	房地 产开 发	10,000. 00	房地 产开 发经	100,000 ,000.00		100%	100%	是			

纪城房地 地产发 展有限 公司	子公司				营								
南通华 城中南 房地产 开发有 限公司	控股子 公司	江苏省 南通市	房地 产开 发	16,100. 00	商品 房开 发、 销售 ； 物 业 管 理	184,842 ,909.50		99.38%	99.38%	是	1,667,2 42.12		
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	房地 产开 发	30,000. 00	房地 产开 发， 经营 ， 物 业 管 理、 房 地 产 销 售、 自 有 房 屋 租 赁	790,356 ,249.30		100%	100%	是			
常熟中 南世纪 锦城房 地产开 发有限 公司	全资子 公司的 子公司	江苏省 常熟市	房地 产开 发	30,000. 00	房地 产开 发， 经营 ， 物 业 管 理、 房 地 产 销 售、 自 有 房 屋 租 赁、 房 地 产 信 息 咨 询	150,000 ,000.00		50%	50%	是	144,469 ,299.19		
常熟中 南御锦 城房地 产开发 有限公 司	全资子 公司的 子公司	江苏省 常熟市	房地 产开 发	25,500. 00	房地 产开 发经 营， 物 业 管 理， 房 地 产 销 售， 自 有 房 屋 租 赁， 房 地 产 信 息 咨 询	255,000 ,000.00		100%	100%	是			
昆山中	全资子	江苏省	房地	33,750.	房地	255,000		75.56%	75.56%	是	81,442,		

南世纪城房地产发展有限公司	公司的子公司	昆山市	开发	00	开发销售, 物业管理, 自有房屋租赁, 房地产信息咨询	,000.00					884.90		
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	全资子公司的子公司	江苏省 昆山市	房地产开发	3,000.00	房地产开发、销售, 物业管理, 自有房屋租赁, 房地产信息咨询	30,000,000.00		100%	100%	是			
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	物业管理	500.00	物业管理、房屋销售、租赁	5,795,220.69		100%	100%	是			
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	全资子公司	江苏省 海门市	建筑工程施工	130,000.00	从事房屋建筑工程施工总承包(资质特级)	1,923,178,629.42		100%	100%	是			
南通市中南建工设备安装有限公司	全资子公司的子公司	江苏省 海门市	设备安装	5,000.00	机电设备安装工程专业承包(资质二级)	109,612,729.74		91.15%	91.15%	是	186,913,968.73		
江苏辰锦智能科技有限公司	全资子公司的孙公司	江苏省 南通市	工程施工	1,000.00	消防工程、安防工程的安装及调试	10,000,000.00		100%	100%	是			

南通常乐建筑劳务有限公司	全资子公司	江苏省海门市	建筑劳务	2,000.00	劳务分包	20,000,000.00		100%	100%	是			
南通市康民全预制构件有限公司	全资子公司	江苏省海门市	全预制构件制造、销售	3,000.00	全预制砼构件制造、销售	30,000,000.00		100%	100%	是			
海门市中南桩基检测有限公司	全资子公司	江苏省海门市	桩基检测	100.00	桩基工程检测	950,000.00		95%	95%	是	96,151.31		
南通中锦钢结构有限公司	全资子公司	江苏省海门市	钢结构产品、施工	5,000.00	钢结构工程专业承包	50,000,000.00		100%	100%	是			
中南建设（沈阳）建筑产业有限公司	全资子公司	辽宁省沈阳市	建筑构件制造、安装	2,000.00	建筑构件生产、经营及安装	20,000,000.00		100%	100%	是			
南通锦秀机械设备安装有限公司	全资子公司	江苏省海门市	建筑工程施工	300.00	起重设备安装工程专业承包	3,000,000.00		100%	100%	是			
南通锦宏建筑工程有限责任公司	全资子公司	江苏省海门市	建筑工程施工	6,000.00	房屋建筑工程施工总承包	60,000,000.00		100%	100%	是			
南通建筑工程总承包（毛里塔尼亚）有限公司	全资子公司	毛里塔尼亚努瓦克肖特	建筑工程施工	70 万美元	建筑、公共工程、房屋建筑工程、装饰装潢工程、起	4,423,906.77		100%	100%	是			

					重机械 设备安装 工程及 相关工 程								
中南建 设（南 通）建 筑产业 有限公 司	全资子 公司的 子公司	江苏省 南通市	建筑工 程施工	2,000.0 0	房屋建 筑施工 ；商品 混凝土 制品生 产、销 售	20,000, 000.00		100%	100%	是			
南通中 南永锦 建筑工 程有限 公司	全资子 公司的 子公司	江苏省 海门市	建筑工 程施工	3,000.0 0	房屋建 筑工程 施工总 承包、 市政公 用工程 施工	27,194, 500.00		90.65%	90.65%	是	2,804,9 20.82		
南通中 南路桥 有限责 任公司	全资子 公司的 子公司	江苏省 海门市	建筑工 程施工	4,000.0 0	公路工 程施工 总承包	40,000, 000.00		100%	100%	是			
辽宁中 南锦兴 建筑工 程有限 公司	全资子 公司的 子公司	辽宁省 沈阳市	建筑工 程施工	5,000.0 0	房屋建 筑工程 施工总 承包、 建筑工 程设计 、公路 工程施 工总承 包，市 政公用 工程施 工总承 包，防 雷工程 设计、 施工	50,000, 000.00		100%	100%	是			
南通中 南建筑	全资子 公司的	江苏省 海门市	建筑工 程施工	3,000.0 0	建筑工 业化领	30,000, 000.00		100%	100%	是			

工业化发展有限公司	子公司				域内新技术的研发、咨询、服务；混凝土预制构件制造								
儋州中南房地产开发有限公司	控股子公司	海南省儋州市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营、销售、租赁	180,000,000.00		90%	90%	是	12,314,239.56		
江苏中南园林工程有限公司	全资子公司	江苏省海门市	工程施工	1,000.00	园林工程施工、园林绿化工程施工、景观规划设计	10,000,000.00		100%	100%	是			
江苏中南世纪城房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省南京市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营；物业管理，自有房屋租赁	100,000,000.00		100%	100%	是			
儋州中南城市开发有限公司	控股子公司	海南省儋州市	房地产开发	10,000.00	土地成片开发、房地产信息咨询	97,000,000.00		97%	97%	是	2,994,747.81		
江苏中南建筑防水工程有限公司	全资子公司	江苏省海门市	工程施工	500.00	建筑防水工程专业承包,防腐保温工程专业承包	5,000,000.00		100%	100%	是			
文昌中南城市	全资子公司	海南省文昌市	房地产开发	10,000.00	土地成片开	100,000,000.00		100%	100%	是			

开发有限公司					发、房地 地产信 息咨询								
南通中南世纪 花城投资有限 公司	全资子 公司	江苏省 南通市	房地产 开发	20,000. 00	房地产 开发、 经营	200,000 ,000.00		100%	100%	是			
海门中南投资 有限公司	控股子 公司	江苏省 海门市	房地产 投资	10,000. 00	对建筑 业、房 地产业 的投资	60,000, 000.00		60%	60%	是	278,638 ,261.17		
乐东中南投资 有限公司	全资子 公司	海南省 乐东县	房地产 开发	5,000.0 0	土地成 片开 发、房 地产开 发经 营、销 售、租 赁	48,500, 000.00		100%	100%	是			
儋州中南土地 开发有限公 司	全资子 公司	海南省 儋州市	房地产 开发	10,000. 00	土地成 片开 发，自 有物业 出租， 物业管 理	20,000, 000.00		100%	100%	是			
苏州中南世纪 城房地产开 发有限公 司	全资子 公司	江苏省 吴江市	房地产 开发	58,823. 53	房地 产开 发、 经营、 物 业管 理、自 有房 屋租 赁	1,124,6 36,986. 30		100%	100%	是			
菏泽中南世纪 城房地 产开 发有 限公 司	全资子 公司	山东省 菏泽市	房地产 开发	10,000. 00	房地 产开 发经 营；物 业管 理，自 有房 屋租 赁	100,000 ,000.00		100%	100%	是			
营口中	全资子	辽宁省	房地产	10,000.	房地产	100,000		100%	100%	是			

南世纪城房地产开发	公司	营口市	开发	00	开发经营、物业管理、自有房屋租赁	,000.00							
南通市中南商品混凝土有限公司	全资子公司	江苏省南通市	混凝土生产	3,000.00	商品混凝土生产、加工、销售	30,000,000.00		100%	100%	是			
海南中南物业服务	全资子公司	海南省文昌市	物业管理	1,000.00	物业管理服务、酒店管理、小区配套服务项目经营	10,000,000.00		100%	100%	是			
南通中南城购物中心管理	全资子公司	江苏省南通市	商业管理	1,000.00	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;物业管理及咨询	10,000,000.00		100%	100%	是			
南充世纪城(中南)房地产开发	全资子公司	四川省南充市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁	100,000,000.00		100%	100%	是			

南通中南商业发展有限公司	全资子公司	江苏省海门市	商业管理	1,000.00	商业投资及资产管理, 自有房屋租赁, 商业管理咨询服务, 物业管理	10,000,000.00		100%	100%	是			
海门中南国际房产经纪有限公司	全资子公司	江苏省海门市	房地产销售代理	1,000.00	商品房销售代理, 商品房营销策划及信息咨询服务	10,000,000.00		100%	100%	是			
南通中昱建材有限公司	全资子公司	江苏省海门市	建材批发	5,000.00	建筑材料、建筑设备、电子产品批发	50,000,000.00		100%	100%	是			
广饶中南房地产有限公司	全资子公司	山东省东营市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营	100,000,000.00		100%	100%	是			
南通金石世苑酒店有限公司	全资子公司	江苏省海门市	酒店管理	200.00	酒店管理、经济信息咨询、企业营销策划、酒店日用品的销售	2,000,000.00		100%	100%	是			
安徽中盛建设投资有限公司	控股子公司	安徽省安庆市	房地产投资	30,000.00	土地整理项目、危旧房屋	126,000,000.00		60%	60%	是	81,115,725.08		

限公司					改造、 酒店 业、商 业进行 投资与 管理								
中南世 纪城 (沈 阳)房 地产开 发有限 公司	全资子 公司	辽宁省 沈阳市	房地产 开发	22,000. 00	房地产 开发、 商品房 销售、 自有房 屋租赁	220,000 ,000.00		100%	100%	是			
广饶圣 园旅游 文化产 业有限 责任公 司	全资子 公司	山东省 东营市	公园建 设,旅 游产业 开发	5,000.0 0	公园建 设,旅 游产业 开发	10,000, 000.00		100%	100%	是			
大石桥 中南房 地产开 发有限 公司	全资子 公司	辽宁省 营口市	房地产 开发	2,000.0 0	房地产 开发; 物业服 务	20,000, 000.00		100%	100%	是			
苏州中 南中心 投资建 设有限 公司	控股子 公司	江苏省 苏州市	房地产 开发	30,000. 00	房地产 开发, 销售建 筑材料	270,000 ,000.00		90%	90%	是	28,971, 569.36		
东营中 南城市 建设投 资有限 公司	全资子 公司	山东省 东营市	房地产 开发	10,000. 00	房地产 投资、 房地产 开发经 营	100,000 ,000.00		100%	100%	是			
唐山中 南国际 旅游岛 投资开 发有限 公司	全资子 公司	河北省 唐山市	房地产 开发	20,000. 00	房地产 开发经 营、港 口工程 项目投 资、旅 游项目 投资	100,000 ,000.00		100%	100%	是			

大连中南欧美亚城市发展有限责任公司	控股子公司	辽宁省大连市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、销售,项目投资(专项审批除外)市政工程、土石方工程施工	35,000,000.00		70%	70%	是	131,296,979.59		
江苏通州湾中南城市开发建设有限公司	控股子公司	江苏省南通市	房地产开发	50,000.00	房地产开发、销售,项目投资(专项审批除外)市政工程、土石方工程施工	60,000,000.00		60%	60%	是	40,011,970.09		

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

注：南通建筑工程总承包有限公司2013年9月名称变更为江苏中南建筑产业集团有限责任公司。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所

													享有份 额后的 余额
海门市 建筑设计 院有限 公司	全资子 公司的 子公司	江苏省 海门市	建筑设 计	300.00	工程设 计、基 桩工程 检测	6,947,7 35.47		100%	100%	是			
山东锦 城钢结 构有限 责任公 司	全资子 公司的 子公司	山东省 淄博市	钢结构 产品、 施工	9,053.5 6	轻钢结 构、网 架结 构、复 合板制 作、安 装、销 售、彩 钢板加 工、销 售、轻 型房屋 钢结构 (网 架)专 项工程 设计、 钢材销 售	105,519 ,262.50		82.4%	82.4%	是		34,517, 456.47	

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

本年度公司新设立公司20家，减少公司1家。

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 20 家，原因为

本年度公司新设立子公司20家，未有同一控制企业合并或非同一控制企业合同增加公司行为，新设公司全部是公司房地产开发与建筑施工业务需要。

与上年相比本年（期）减少合并单位 1 家，原因为

本年度转让子公司一家——南通昊晟建设工程质量检测有限公司，转让目的为该公司设立未能起到检测公司工程质量检测的目的。

3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
安庆中南世纪城物业管理有限公司	356,561.81	-143,438.19
海门中南锦苑房地产开发有限公司	299,992,145.12	-7,854.88
泰安中南城市投资有限责任公司	99,941,412.69	-58,587.31
泰安中南投资置业有限公司	427,022,610.85	-12,977,389.15
南通市中南新海湾开发有限公司	99,956,139.58	-43,860.42
万宁中南城房地产发展有限责任公司	99,857,125.88	-142,874.12
昌江中南房地产开发有限公司	19,957,636.45	-42,363.55
潜江新世界城市投资有限公司	249,893,521.60	-106,478.40
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	96,560,625.31	-3,439,374.69
常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司	288,938,598.37	-11,061,401.63
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	254,212,342.28	-787,657.72
昆山中南世纪城房地产发展有限公司	333,236,026.59	-4,263,973.41
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	29,607,118.88	-392,881.12
中南建设（南通）建筑产业有限公司	19,780,839.13	-219,160.87
南通中南永锦建筑工程有限公司	29,993,806.68	-6,193.32
南通中南路桥有限责任公司	39,516,312.26	-483,687.74
辽宁中南锦兴建筑工程有限公司	49,808,111.44	-191,888.56
南通中南建筑工业化发展有限公司	30,007,763.24	7,763.24
大连中南欧美亚城市发展有限责任公司	437,656,598.63	-4,325,201.37
江苏通州湾中南城市开发建设有限公司	100,029,925.22	29,925.22

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
----	--------	-----------

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

4、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司名称	出售日	损益确认方法
南通昊晟建设工程质量检测有限公司	2013年04月30日	

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

2013年4月，本公司子公司—江苏中南建筑产业集团有限责任公司与汤秀兰签订股权转让协议，将所持有的南通昊晟建

设工程质量检测有限公司全部股权转让给汤秀兰，因此本年财务报表的合并范围与上年度相比，减少了南通昊晟建设工程质量检测有限公司。南通昊晟公司处置日净资产472,739.11元，转让价格100万元。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

被投资单位名称	币种	主要财务报表项目	折算汇率	备注
南通建筑总承包（毛里塔尼亚）有限公司	乌吉亚币	货币资金	0.0204	资产负债表日即期汇率
南通建筑总承包（毛里塔尼亚）有限公司	乌吉亚币	实收资本	0.0216	交易发生日即期汇率

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	3,769,299.30	--	--	6,272,008.64
人民币	--	--	3,766,944.83	--	--	6,248,071.60
乌吉亚	115,415.00	0.0204	2,354.47	1,150,819.00	0.0208	23,937.04
银行存款：	--	--	4,647,591,442.56	--	--	3,166,840,833.48
人民币	--	--	4,638,690,848.44	--	--	3,162,067,080.81
美元	1,359,843.69	6.0969	8,290,830.97	684,852.61	6.2855	4,304,641.08
欧元	0.26	8.4189	2.19	6.52	8.3176	54.23
乌吉亚	29,890,243.01	0.0204	609,760.96	22,550,834.41	0.0208	469,057.36
其他货币资金：	--	--	1,772,706,029.42	--	--	1,963,428,876.52
人民币	--	--	1,772,706,029.42	--	--	1,963,428,876.52
合计	--	--	6,424,066,771.28	--	--	5,136,541,718.64

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

1. 货币资金年末余额较年初余额增加25.07%，主要原因为本年销售房款和贷款增加所致。
2. 截至2013年12月3日止，货币资金中 使用受到限制的资金具体明细情况如下：

项 目	年末数	年初数
汇票、信用证保函保证金	1,457,429,450.37	1,043,114,017.94
按揭保证金	116,294,575.43	58,884,621.65
房地产开发项目货币资本金	105,392,182.19	66,139,874.78
贷款保证金	522,524.15	120,682,135.10

民工保证金	19,068,505.35	14,764,618.30
保证金共管账户	8,620,423.77	8,582,827.73
定期存单		200,000,000.00
冻结存款		550,000.00
质量监管保证金	5,189,312.42	
合计	1,712,516,973.68	1,512,718,095.50

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。该账户年初余额为8,582,827.73元，年末余额为8,620,423.77元。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	2,794,245.22	2,285,538.59
合计	2,794,245.22	2,285,538.59

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	16,674,464.60	38,529,833.12
商业承兑汇票	250,000.00	
合计	16,924,464.60	38,529,833.12

(2) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
唐山东方房地产集团有限公司	2013年09月18日	2014年03月18日	12,000,000.00	
盐城金融城建设发展有限公司	2013年11月28日	2014年05月28日	7,500,000.00	
吴江市协成建筑工程有限公司	2013年09月27日	2014年03月27日	6,100,000.00	
盐城金融城建设发展有限公司	2013年10月14日	2014年04月14日	5,000,000.00	
恒大鑫丰(彭山)置业有限公司	2013年12月13日	2014年04月12日	4,028,632.48	
合计	--	--	34,628,632.48	--

说明

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

4、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	6,498,309,343.78	99.5%	514,723,765.78	7.92%	5,304,202,091.68	99.37%	408,338,369.21	7.7%
不计提坏账准备的应收账款	32,821,875.86	0.5%			33,458,259.28	0.63%		
组合小计	6,531,131,219.64	100%	514,723,765.78	7.88%	5,337,660,350.96	100%	408,338,369.21	7.65%
合计	6,531,131,219.64	--	514,723,765.78	--	5,337,660,350.96	--	408,338,369.21	--

应收账款种类的说明

详见公司主要会计政策应收账款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	4,919,458,041.04	75.7%	245,972,902.07	3,878,460,591.97	73.12%	193,923,029.58
1 至 2 年	799,689,762.34	12.31%	79,968,976.25	979,239,831.77	18.46%	97,923,983.18
2 至 3 年	450,446,663.98	6.93%	67,566,999.59	301,680,752.65	5.69%	45,252,112.90
3 年以上	328,714,876.42	5.06%	121,214,887.87	144,820,915.29	2.73%	71,239,243.55
3 至 4 年	234,103,750.56	3.61%	46,820,750.12	60,816,353.40	1.15%	12,163,270.68
4 至 5 年	40,433,976.24	0.62%	20,216,988.13	49,857,178.05	0.94%	24,928,589.03
5 年以上	54,177,149.62	0.83%	54,177,149.62	34,147,383.84	0.64%	34,147,383.84
合计	6,498,309,343.78	--	514,723,765.78	5,304,202,091.68	--	408,338,369.21

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
应收商品房销售款	31,427,553.38	0.00
应收其他关联方款项	1,394,322.48	0.00
合计	32,821,875.86	0.00

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	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	非关联方	431,022,673.97	1 年以内、1-2 年	6.6%
东营市住房和城乡建设委员会	非关联方	289,550,089.01	1 年以内	4.43%
天洋地产(唐山)有限公司	非关联方	234,170,404.57	1 年以内	3.59%
淮安新城投资开发有限	非关联方	233,529,885.32	1 年以内	3.58%

公司				
淮安市市级机关房屋开发中心	非关联方	230,740,164.44	1 年以内	3.53%
合计	--	1,419,013,217.31	--	21.73%

(3) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
金丰环球装饰工程(天津)有限公司	同一最终控制方	754,773.43	0.01%
江苏中南汇通光伏材料有限公司	同一最终控制方	6,784,002.35	0.1%
南通灵源电力设备有限公司	同一最终控制方	8,000.00	0%
南通中南工业投资有限责任公司	同一最终控制方	1,411.20	0%
南通磐石投资有限公司	同一最终控制方	1,710.50	0%
合计	--	7,549,897.48	0.11%

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	1,023,241,558.90	20.28%	99,057,301.47	9.68%	749,116,279.26	21.68%	69,114,828.43	9.23%
不计提坏账准备的其他应收款	4,021,487,866.26	79.72%			2,706,591,074.52	78.32%		
组合小计	5,044,729,425.16	100%	99,057,301.47	1.96%	3,455,707,353.78	100%	69,114,828.43	2%
合计	5,044,729,425.16	--	99,057,301.47	--	3,455,707,353.78	--	69,114,828.43	--

其他应收款种类的说明

详见公司主要会计政策其他应收账款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	522,086,960.10	51.02%	26,104,347.99	404,429,925.72	53.98%	20,221,496.30
1 至 2 年	275,552,494.09	26.93%	27,555,249.42	246,322,229.36	32.88%	24,632,222.94
2 至 3 年	155,421,884.69	15.19%	23,313,282.71	58,620,109.56	7.83%	8,793,016.43
3 年以上	70,180,220.02	6.86%	22,084,421.35	39,744,014.62	5.31%	15,468,092.76
3 至 4 年	45,986,277.29	4.49%	9,197,255.45	27,613,553.67	3.69%	5,522,710.74
4 至 5 年	22,613,553.67	2.22%	11,306,776.84	4,370,157.89	0.58%	2,185,078.96
5 年以上	1,580,389.06	0.15%	1,580,389.06	7,760,303.06	1.04%	7,760,303.06
合计	1,023,241,558.90	--	99,057,301.47	749,116,279.26	--	69,114,828.43

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
各类保证金、押金等	2,225,839,905.10	0.00
备用金、代扣代缴款	128,391,927.62	0.00
应收政府款项	1,095,904,545.00	0.00
青岛中南世纪城股权收购款	571,351,488.54	0.00
合计	4,021,487,866.26	

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

适用 不适用

(2) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生

黄海俭	职工借款	2013 年 12 月 30 日	242,250.00	无法收回。根据劳动争议仲裁委员会作出的仲裁裁决进行账务核销。	否
合计	--	--	242,250.00	--	--

其他应收款核销说明

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
大连欧美亚投资集团有限公司	200,000,000.00	前期款	3.96%
淮安新城投资开发有限公司	181,063,000.00	履约保证金	3.59%
新时代信托股份有限公司	157,763,050.00	履约保证金	3.13%
潜江市城市建设投资开发有限公司	130,750,000.00	履约保证金	2.59%
菏泽市公共资源市场化配置监督管理局	105,000,000.00	土地保证金	2.08%
唐山湾国际旅游岛投资有限公司	100,000,000.00	履约保证金	1.98%
合计	874,576,050.00	--	17.33%

说明

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
中铁信托有限责任公司	非关联方	571,351,488.54	1 年以内/1-2 年	11.33%
常熟市土地交易所	非关联方	500,000,000.00	1 年以内	9.91%
海门市城市发展投资有限公司	非关联方	400,000,000.00	2-3 年	7.93%
泰兴市财政局非税收入财政专户	非关联方	298,700,000.00	1 年以内	5.92%
泰安市鼎盛投资开发有限公司	非关联方	264,000,000.00	1 年以内	5.23%
合计	--	2,034,051,488.54	--	40.32%

(5) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
------	--------	----	----------------

6、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,220,088,265.09	60.16%	1,904,187,743.40	48.16%
1至2年	451,981,160.16	12.25%	1,084,424,559.08	27.42%
2至3年	313,656,513.05	8.5%	906,177,086.35	22.92%
3年以上	704,564,360.12	19.09%	59,397,213.74	1.5%
合计	3,690,290,298.42	--	3,954,186,602.57	--

预付款项账龄的说明

注：预付款项主要包括预付土地保证金、拆迁款、工程款等。账龄超过一年的预付款项，主要因土地未交付、改造工程未完工，款项尚未结算。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	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	573,119,494.90	1年以内/1-2年/2-3年/3年以上	改造工程未完工
昆山市市级非税收入财政汇缴专户	非关联方	524,001,638.00	1年以内	土地未交付
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	314,896,808.09	1年以内/1-2年/2-3年/3年以上	改造工程未完工
海门市城市建设指挥部	非关联方	283,112,229.00	1年以内	拆迁款尚未结算
青岛市李沧区九水路街道办事处	非关联方	106,960,405.00	1年以内/ /2-3年	改造工程未完工
合计	--	1,802,090,574.99	--	--

预付款项主要单位的说明

7、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	532,947,733.46		532,947,733.46	375,439,229.09		375,439,229.09
在产品	500,000.00		500,000.00	3,311,511.26		3,311,511.26
库存商品	30,277,772.69		30,277,772.69	6,622,229.90		6,622,229.90
周转材料	243,037,911.75		243,037,911.75	206,332,997.09		206,332,997.09
开发成本	35,754,681,265.56		35,754,681,265.56	24,390,051,128.63		24,390,051,128.63
开发产品	673,649,573.67	32,154,155.12	641,495,418.55	336,894,435.63	32,154,155.12	304,740,280.51
出租开发产品	68,561,119.35		68,561,119.35	57,123,936.54		57,123,936.54
工程施工	1,564,593,572.02		1,564,593,572.02	1,154,547,293.77		1,154,547,293.77
合计	38,868,248,948.50	32,154,155.12	38,836,094,793.38	26,530,322,761.91	32,154,155.12	26,498,168,606.79

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	32,154,155.12				32,154,155.12
合计	32,154,155.12				32,154,155.12

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例（%）
开发产品	成本高于可变现净值	未转回	0%

存货的说明

存货年末余额中资本化借款费用为2,937,207,608.28元。

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

银行理财产品	50,000.00	50,000.00
合计	50,000.00	50,000.00

其他流动资产说明

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
海门市岩土工程公司	成本法核算	300,000.00	300,000.00		300,000.00				300,000.00		
青岛中南物业管理有限公司	权益法核算	2,400,000.00	2,177,505.25	-18,382.05	2,159,123.20	48%	48%				
合计	--	2,700,000.00	2,477,505.25	-18,382.05	2,459,123.20	--	--	--	300,000.00		

10、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	657,333,379.51			657,333,379.51
1.房屋、建筑物	657,333,379.51			657,333,379.51
二、累计折旧和累计摊销合计	38,517,578.08	31,387,430.59		69,905,008.67
1.房屋、建筑物	38,517,578.08	31,387,430.59		69,905,008.67
三、投资性房地产账面净值合计	618,815,801.43	-31,387,430.59		587,428,370.84
1.房屋、建筑物	618,815,801.43	-31,387,430.59		587,428,370.84
五、投资性房地产账面价值合计	618,815,801.43	-31,387,430.59		587,428,370.84

1.房屋、建筑物	618,815,801.43	-31,387,430.59		587,428,370.84
----------	----------------	----------------	--	----------------

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	31,387,430.59
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

11、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额	
一、账面原值合计：	1,960,903,180.58	271,341,575.53	31,743,454.03	2,200,501,302.08	
其中：房屋及建筑物	1,478,015,100.31	117,962,172.99	5,660,843.24	1,590,316,430.06	
机器设备	284,178,433.18	48,518,516.34	6,280,467.38	326,416,482.14	
运输工具	78,781,180.54	39,933,761.83	10,320,065.00	108,394,877.37	
电子设备	44,052,666.69	13,948,032.14	1,524,145.65	56,476,553.18	
办公设备	8,105,517.98	3,720,070.29	639,809.00	11,185,779.27	
其他	67,770,281.88	47,259,021.94	7,318,123.76	107,711,180.06	
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	434,371,758.80		138,376,436.00	16,003,384.75	556,744,810.05
其中：房屋及建筑物	211,691,025.69		60,608,117.45	555,548.98	271,743,594.16
机器设备	124,119,276.65		32,098,002.04	5,057,066.25	151,160,212.44
运输工具	31,919,276.59		16,034,079.54	2,213,456.33	45,739,899.80
电子设备	16,335,409.08		8,216,034.85	741,126.15	23,810,317.78
办公设备	2,210,043.13		1,621,025.22	317,159.60	3,513,908.75
其他	48,096,727.66		19,799,176.90	7,119,027.44	60,776,877.12
--	期初账面余额	--	--	--	本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	1,526,531,421.78		--	--	1,643,756,492.03
其中：房屋及建筑物	1,266,324,074.62		--	--	1,318,572,835.90
机器设备	160,059,156.53		--	--	175,256,269.70
运输工具	46,861,903.95		--	--	62,654,977.57
电子设备	27,717,257.61		--	--	32,666,235.40
办公设备	5,895,474.85		--	--	7,671,870.52
其他	19,673,554.22		--	--	46,934,302.94

电子设备		--	
办公设备		--	
其他		--	
五、固定资产账面价值合计	1,526,531,421.78	--	1,643,756,492.03
其中：房屋及建筑物	1,266,324,074.62	--	1,318,572,835.90
机器设备	160,059,156.53	--	175,256,269.70
运输工具	46,861,903.95	--	62,654,977.57
电子设备	27,717,257.61	--	32,666,235.40
办公设备	5,895,474.85	--	7,671,870.52
其他	19,673,554.22	--	46,934,302.94

本期折旧额 138,376,436.00 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 116,792,872.35 元。

12、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
1、文昌堡森公司海鲜城项目	32,234,351.23		32,234,351.23	32,234,351.23		32,234,351.23
2、进销存管理系统购买实施项目				129,600.00		129,600.00
3、报表系统技术开发项目	209,650.00		209,650.00	89,850.00		89,850.00
4、薪资管理软件系统				126,000.00		126,000.00
5、山东锦城钢结构有限公司海门分厂				20,515,102.75		20,515,102.75
6、山东锦城钢结构有限公司喷漆车间				2,467,108.16		2,467,108.16
7、沈阳 NPC 一期厂区建设				81,894,314.33		81,894,314.33
8、南通市康民全预制构件有限公司厂房				4,374,097.62		4,374,097.62
9、中南建设（南通）建筑产业有限公司生产车间厂房	34,691,993.90		34,691,993.90			
10、总部基地办公楼	131,501,148.00		131,501,148.00			
11、指纹签核系统	20,000.00		20,000.00			
12、中南新型电子公务平台系统	255,000.00		255,000.00			

合计	198,912,143.13		198,912,143.13	141,830,424.09		141,830,424.09
----	----------------	--	----------------	----------------	--	----------------

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源	期末数
1、文昌堡森公司海鲜城项目	35,000,000.00	32,234,351.23				92.1%	92.10				自筹	32,234,351.23
2、进销存管理系统购买实施项目	162,000.00	129,600.00			129,600.00	100%	100.00				自筹	
3、报表系统技术开发项目	299,500.00	89,850.00	119,800.00			70%	70.00				自筹	209,650.00
4、薪资管理软件系统	210,000.00	126,000.00	63,000.00		189,000.00	100%	100.00				自筹	
5、山东锦城钢结构有限公司海门分厂	45,000,000.00	20,515,102.75	13,853,474.94	34,368,577.69		100%	100.00				自筹	
6、山东锦城钢结构有限公司喷漆车间	3,400,000.00	2,467,108.16	149,310.66	2,616,418.82		100%	100.00				自筹	
7、沈阳NPC一期厂区建设	85,000,000.00	81,894,314.33	8,459,718.12	75,384,032.45	14,970,000.00	100%	100.00	9,601,034.87	5,293,150.68	6.73%	自筹	

8、南通市康民全预制构件有限公司厂房	5,337,260.29	4,374,097.62	49,745.77	4,423,843.39		100%	100.00					自筹	
9、中南建设(南通)建筑产业有限公司生产车间厂房	35,000,000.00		34,691,993.90			99.12%	99.12					自筹	34,691,993.90
10、总部基地办公楼	882,880,000.00		131,501,148.00			14.89%	14.89					自筹	131,501,148.00
11、指纹签核系统	50,000.00		20,000.00			40%	40.00					自筹	20,000.00
12、中南新型电子政务平台系统	850,000.00		255,000.00			30%	30.00					自筹	255,000.00
合计	1,093,188,760.29	141,830,424.09	189,163,191.39	116,792,872.35	15,288,600.00	--	--	9,601,034.87	5,293,150.68	--	--		198,912,143.13

在建工程项目变动情况的说明

在建工程年末余额比年初余额增加40.25%，主要新增位于海门市上海路北、张骞大道西侧的总部基地办公楼工程。

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	57,150,482.48	550,100,677.33		607,251,159.81
1、土地使用权	47,978,238.22	136,651,722.86		184,629,961.08
2、软件	9,013,554.26	6,405,949.47		15,419,503.73
3、专利权	158,690.00	61,205.00		219,895.00
4、海域使用权		406,981,800.00		406,981,800.00

二、累计摊销合计	6,240,587.50	7,753,413.57		13,994,001.07
1、土地使用权	3,393,286.07	2,712,165.91		6,105,451.98
2、软件	2,800,181.99	2,816,106.50		5,616,288.49
3、专利权	47,119.44	25,239.54		72,358.98
4、海域使用权		2,199,901.62		2,199,901.62
三、无形资产账面净值合计	50,909,894.98	542,347,263.76		593,257,158.74
1、土地使用权	44,584,952.15	136,651,722.86	2,712,165.91	178,524,509.10
2、软件	6,213,372.27	6,405,949.47	2,816,106.50	9,803,215.24
3、专利权	111,570.56	61,205.00	25,239.54	147,536.02
4、海域使用权		406,981,800.00	2,199,901.62	404,781,898.38
1、土地使用权				
2、软件				
3、专利权				
4、海域使用权				
无形资产账面价值合计	50,909,894.98	542,347,263.76		593,257,158.74
1、土地使用权	44,584,952.15	136,651,722.86	2,712,165.91	178,524,509.10
2、软件	6,213,372.27	6,405,949.47	2,816,106.50	9,803,215.24
3、专利权	111,570.56	61,205.00	25,239.54	147,536.02
4、海域使用权		406,981,800.00	2,199,901.62	404,781,898.38

本期摊销额 7,753,413.57 元。

14、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
1、海门市建筑设计院有限公司	4,188,653.58			4,188,653.58	
2、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

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

经对海门市建筑设计院有限公司包含商誉的相关资产组进行减值测试，不存在减值迹象。

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
----	-----	-------	-------	-------	-----	---------

营业税	777,502,651.51	736,055,252.88		417,822,700.88	1,095,735,203.51	
城市维护建设税	54,366,634.75	49,655,347.40		28,808,319.29	75,213,662.86	
土地使用税	60,264.04	23,923,326.90			23,983,590.94	
教育费附加	24,600,035.08	22,081,635.29		12,534,703.35	34,146,967.02	
地方教育费附加	12,260,621.66	14,609,872.37		8,356,468.86	18,514,025.17	
综合基金	7,299,682.78	5,405,702.14		3,941,290.03	8,764,094.89	
土地增值税	325,735,104.95	347,069,727.03		226,435,599.99	446,369,231.99	
印花税	243,674.63				243,674.63	
其他税费	2,913,536.79	2,554,525.78		1,889,110.34	3,578,952.23	
装修费用	436,680.52	436,625.00	627,055.52		246,250.00	
房租		876,000.00	438,000.00		438,000.00	
合计	1,205,418,886.71	1,202,668,014.79	1,065,055.52	699,788,192.74	1,707,233,653.24	--

长期待摊费用的说明

注1：本公司将预售房款预缴的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；

注2：长期待摊费用期末余额比期初余额增加41.63%，主要是由于预售房款增加，相应预缴各项流转税金所致。

16、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	161,933,629.89	127,851,662.46
可抵扣亏损	97,168,828.91	61,671,605.14
广告费、宣传费	140,099.25	3,636,727.11
预缴所得税	115,828,813.88	85,642,613.27
未实现内部收益	60,240,782.43	61,638,898.96
股份支付		2,122,593.04
其他	7,555,599.52	69,173.25
小计	442,867,753.88	342,633,273.23
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
----	-----	-----	----

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		
资产减值准备	647,734,523.26	511,406,653.65
可抵扣亏损	388,675,315.55	246,686,420.54
广告费、宣传费	560,397.00	14,546,908.41
预缴所得税	463,315,255.46	342,570,453.06
未实现内部收益	240,963,129.71	246,555,595.83
股份支付		8,490,372.15
其他	30,222,398.08	276,693.01
小计	1,771,471,019.06	1,370,533,096.65

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	442,867,753.88		342,633,273.23	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额
----	--------

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

17、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	477,453,197.64	136,570,119.61		242,250.00	613,781,067.25

二、存货跌价准备	32,154,155.12				32,154,155.12
五、长期股权投资减值准备	300,000.00				300,000.00
十三、商誉减值准备	1,499,300.89				1,499,300.89
合计	511,406,653.65	136,570,119.61		242,250.00	647,734,523.26

资产减值明细情况的说明

18、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	700,000,000.00	996,000,000.00
抵押借款	1,604,800,000.00	2,121,000,000.00
保证借款	1,409,000,000.00	993,000,000.00
信用借款	60,000,000.00	160,000,000.00
保理借款	100,000,000.00	1,123,500,000.00
委托借款	230,000,000.00	825,500,000.00
合计	4,103,800,000.00	6,219,000,000.00

短期借款分类的说明

19、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	1,767,500,000.00	1,000,470,000.00
银行承兑汇票	58,350,000.00	441,600,000.00
合计	1,825,850,000.00	1,442,070,000.00

下一会计期间将到期的金额 1,825,850,000.00 元。

应付票据的说明

20、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	3,333,231,095.43	3,036,810,337.25

1-2 年	519,392,696.95	697,374,773.03
2-3 年	286,957,854.19	145,397,439.10
3 年以上	168,750,941.03	86,421,144.45
合计	4,308,332,587.60	3,966,003,693.83

(2) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

单位名称	所欠金额	性质或内容	未偿还原因
上海宝冶建设有限公司	52,269,424.75	工程款	尚未结算
海门海螺水泥有限责任公司	43,661,298.15	材料款	尚未结算
海门大生建设工程有限公司	37,851,907.41	工程款	尚未结算
南通弘峰建筑工程有限公司	33,758,267.55	工程款	尚未结算
通州建总集团有限公司	29,800,649.57	工程款	尚未结算
盐城市苏厦建设集团有限公司	26,967,545.09	工程款	尚未结算
江苏南通三建集团公司	22,646,394.54	工程款	尚未结算
上海市住宅建设机施有限公司	24,759,667.91	工程款	尚未结算
南通宏华建筑安装有限公司	23,498,657.65	工程款	尚未结算
镇江市光大建筑工程有限公司	17,288,148.96	工程款	尚未结算
南通市中房建设工程有限公司	16,039,584.06	工程款	尚未结算
温州南方游乐设备工程有限公司	12,300,000.00	工程款	尚未结算
中山市金马科技娱乐设备有限公司	13,144,000.00	工程款	尚未结算
山河建设集团有限公司	12,744,228.29	工程款	尚未结算
南通华荣建设工程有限公司	11,510,683.03	工程款	尚未结算
南通清华建设工程有限公司	12,665,250.35	工程款	尚未结算
合 计	390,905,707.31		

21、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	14,173,884,607.88	10,722,868,928.91
1-2 年	7,239,524,678.42	4,807,599,905.79
2-3 年	635,333,563.43	62,636,028.56
3 年以上	27,238,872.15	371,708.85
合计	22,075,981,721.88	15,593,476,572.11

(2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收账款中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	年末数	年初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
镇江中南世纪城	430,119,677.85	354,631,278.82	2014.05	90.22
青岛海湾新城A区南楼	364,135,065.02	259,182,492.00	2014.12	28.66
青岛中南世纪城	1,372,250,042.00	1,462,730,187.37	2014.06	98.50
菏泽世纪锦城	283,902,693.00	41,209,268.00	2014.12	88.32
中南世纪花城	1,714,234,841.56	1,747,802,205.27	2014.03	84.33
营口中南世纪城一期	256,062,989.00	119,148,032.98	2014.01	99.58
吴江中南世纪城	1,819,151,314.00	1,527,842,131.00	2014.12	81.28
南通CBD	836,482,465.09	328,968,188.26	2014.05	38.27
镇江中南新锦城御锦城项目	473,019,124.00	329,238,950.00	2014.03	79.24
镇江中南新锦城锦园项目	2,425,623.46	49,244,461.00	2013.06	71.14
寿光城市金典	28,986,017.00	171,105,745.00	2013.09	100.00
寿光中南世纪城	339,742,068.80	303,598,342.00	2014.10	98.06
寿光洛城世纪星城	469,894,052.61	180,405,806.00	2014.01	96.30
寿光香堤雅苑	200,257,424.77	202,847,674.00	2014.05	96.00
盐城中南世纪城	1,697,649,918.09	1,539,251,249.00	2014.02	90.14
海门中南世纪城	918,264,424.70	813,624,040.30	2014.01	99.48
海门中南世纪锦城	1,792,688,798.03	1,375,532,133.89	2014.01	95.16
淮安中南世纪城	740,062,861.00	472,571,637.70	2014.01	81.40
常熟中南世纪城	3,004,724,189.57	2,851,344,293.33	2014.05	95.95
军山花园项目	14,166,268.18	77,150,180.44	2016.12	33.91
广饶中南世纪城	593,138,487.00	85,757,247.00	2014.10	93.28
中南西海岸	992,210,728.15	600,213,276.16	2014.09	49.12
中南森海湾项目	756,251,104.08	266,638,839.07	2014.04	92.77
沈阳中南世纪城	293,144,556.49		2014.10	78.66
安庆中南世纪城	144,322,112.00		2014.02	89.22
潜江中南世纪城	19,845,719.00		2016.03	54.53
潜江中南世纪锦城	74,769,325.00		2015.05	69.17
泰安锦城项目	377,498,951.00		2015.06	88.49
淮安中南锦城	70,076,884.00		2015.10	45.77
常熟中南锦城	1,091,425,637.00		2015.08	87.12
昆山中南世纪城	104,740,708.00		2015.12	83.21
东营中南世纪锦城	342,927,908.00		2015.10	92.06
合计	21,618,571,977.45	15,160,037,658.59		

22、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	793,704,311.21	2,261,410,412.08	2,203,405,966.62	851,708,756.67
二、职工福利费	37,710,866.10	84,933,461.32	85,164,111.97	37,480,215.45
三、社会保险费	2,092,938.10	94,570,311.23	94,091,567.01	2,571,682.32
其中：医疗保险费	1,789,546.26	20,182,697.82	21,012,167.88	960,076.20
养老保险费	205,947.65	59,735,760.60	58,551,615.17	1,390,093.08
失业保险费	57,845.71	3,760,520.69	3,711,302.42	107,063.98
工伤保险费	36,649.02	9,570,228.08	9,525,424.02	81,453.08
生育保险费	2,949.46	1,321,104.04	1,291,057.52	32,995.98
四、住房公积金	636.00	17,512,392.44	17,513,028.44	
合计	833,508,751.41	2,458,426,577.07	2,400,174,674.04	891,760,654.44

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 37,480,215.45 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

公司是以建筑施工为主要人员的建筑房地产企业，根据行业传统习惯，项目施工现场管理人员工资及公司人员奖金一般在农历年前发放。

23、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	4,345,332.41	10,231,825.81
营业税	637,403,031.73	393,901,318.18
企业所得税	1,714,380,742.37	1,313,390,993.16
个人所得税	28,042,837.82	6,982,813.82
城市维护建设税	53,135,919.71	33,667,489.94
房产税	5,323,454.70	4,487,463.05
土地使用税	5,174,993.56	4,039,631.30
教育费附加	20,940,828.35	14,612,879.49
地方教育费附加	9,379,646.81	5,463,021.44
综合基金	56,423,873.45	59,611,993.50
土地增值税	93,380,346.61	15,976,705.27
印花税	2,472,658.56	2,410,925.87

契税	1,197,126.36	1,196,954.86
其他税费	752,093.75	819,292.42
合计	2,632,352,886.19	1,866,793,308.11

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

24、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息		10,697,375.56
短期借款应付利息		15,270,000.00
合计		25,967,375.56

应付利息说明

25、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
子公司参股股东	839,942.88		
子公司自然人股东	839,942.82		
合计	1,679,885.70		--

应付股利的说明

26、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,104,680,014.26	1,706,216,516.76
1-2 年	607,216,621.50	669,167,259.79
2-3 年	393,206,547.55	97,198,415.13
3 年以上	166,788,506.99	109,370,970.39
合计	2,271,891,690.30	2,581,953,162.07

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
中南城市建设投资有限公司	165,707,042.99	430,435,325.92
合计	165,707,042.99	430,435,325.92

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	所欠金额	性质或内容	未偿还原因
南通诺利投资发展中心（有限合伙）	220,000,000.00	往来款	尚未结算
职工钢管租赁费	35,298,366.57	钢管租赁费	尚未结算
青岛中南置业有限公司	29,786,051.68	往来款	尚未结算
李静、陈菲	15,465,595.17	出售固定资产款	尚未结算

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	所欠金额	内 容
南通诺利投资发展中心（有限合伙）	251,000,000.00	往来款
青岛李东城市建设投资有限责任公司	174,965,220.00	往来款
中南城市建设投资有限公司	165,707,042.99	往来款
上海中鹿纪投资中心（有限合伙）	120,500,000.00	往来款
南通永锦投资发展中心（有限合伙）	76,600,000.00	往来款
唐山湾国际旅游岛财政局	74,514,334.25	土地返还款
海门市财政局非税收入专户	44,722,350.00	土地返还款
职工钢管租赁费	78,429,355.26	钢管租赁费
沈阳经济技术开发区开发集团有限公司	34,894,000.00	往来款
苏州工业园区国库支付中心	34,000,000.00	土地返还款
中南控股集团有限公司	32,999,424.64	往来款
青岛中南置业有限公司	29,788,430.68	往来款
南充市清泉坝一级土地整治管理委员会	26,412,500.00	土地返还款
李静、陈菲	15,465,595.17	出售固定资产款

27、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	3,136,940,000.00	2,788,000,000.00

合计	3,136,940,000.00	2,788,000,000.00
----	------------------	------------------

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	631,990,000.00	300,000,000.00
抵押借款	1,805,950,000.00	1,988,000,000.00
保证借款		500,000,000.00
委托借款	699,000,000.00	
合计	3,136,940,000.00	2,788,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
华润深国投信托有限公司	2012年12月12日	2014年12月11日	人民币元	9%		300,000,000.00		
江苏银行海门支行	2012年11月26日	2014年11月25日	人民币元	12%		299,000,000.00		
中泰信托有限责任公司	2012年12月28日	2014年12月20日	人民币元	13%		200,000,000.00		
华一银行	2012年10月30日	2014年10月20日	人民币元	12%		200,000,000.00		
华一银行	2012年10月30日	2014年10月16日	人民币元	12%		200,000,000.00		
新时代信托股份有限公司	2010年03月30日	2013年12月29日	人民币元	10%				300,000,000.00
建信信托有限责任公司	2011年06月10日	2013年06月09日	人民币元	12.5%				300,000,000.00
新华信托股份有限公司	2012年04月09日	2013年10月08日	人民币元	13.8%				300,000,000.00
兴业银行股份有限公司南通分行营	2010年01月15日	2013年01月12日	人民币元	7.51%				300,000,000.00

业部								
中泰信托有 限责任公司	2012年06月 29日	2013年09月 28日	人民币元	15%				200,000,000. 00
合计	--	--	--	--	--	1,199,000,00 0.00	--	1,400,000,00 0.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
------	------	------	--------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明

28、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	5,124,457,083.33	672,000,000.00
抵押借款	5,414,650,000.00	2,943,450,000.00
委托借款	2,025,500,000.00	699,000,000.00
保理借款	1,450,000,000.00	
合计	14,014,607,083.33	4,314,450,000.00

长期借款分类的说明

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
上海虞锦城 投资中心(有 限合伙)	2013年05月 15日	2015年05月 14日	人民币元	11.75%		525,000,000. 00		
渤海国际信 托	2013年12月 20日	2015年12月 20日	人民币元	9.8%		500,000,000. 00		
天津银行股 份有限公司 济南分行	2013年12月 29日	2015年12月 29日	人民币元	12.4%		500,000,000. 00		
新时代信托 股份有限公	2013年12月 31日	2015年12月 31日	人民币元	10.55%		500,000,000. 00		

司								
中国银行深圳支行	2013年05月15日	2015年05月15日	人民币元	10%		500,000,000.00		
中国工商银行青岛市南二支行	2012年05月31日	2014年05月22日	人民币元	7.98%				320,000,000.00
华润深国投信托有限公司	2012年12月12日	2014年12月11日	人民币元	9%				300,000,000.00
中国农业银行南通分行	2010年03月19日	2020年03月17日	人民币元	7.05%				300,000,000.00
江苏银行海门支行	2012年11月26日	2014年11月25日	人民币元	12%				299,000,000.00
中泰信托有限责任公司	2012年12月28日	2014年12月20日	人民币元	13%				200,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	2,525,000,000.00	--	1,419,000,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

29、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延收益-政府补助		
其中：固定资产投资补助专项资金	8,198,500.00	8,630,000.00
合计	8,198,500.00	8,630,000.00

其他非流动负债说明

涉及政府补助的负债项目

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关

30、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,167,839,226.00						1,167,839,226.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况无变化

31、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	612,090,774.00	263,887,260.00	93,480,773.09	782,497,260.91
其他资本公积	14,976,006.69			14,976,006.69
合计	627,066,780.69	263,887,260.00	93,480,773.09	797,473,267.60

资本公积说明

注：股本溢价本年增加包括大连欧美亚投资集团有限公司对本公司子公司大连中南欧美亚城市发展有限责任公司溢价出资及购买子公司少数股权调整股本溢价。

32、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	212,886,822.92	32,210,154.96		245,096,977.88
合计	212,886,822.92	32,210,154.96		245,096,977.88

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

33、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整后年初未分配利润	4,465,796,373.16	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,209,382,865.66	--
减：提取法定盈余公积	32,210,154.96	
应付普通股股利	116,783,923.00	
期末未分配利润	5,526,185,160.86	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以

说明：如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

34、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	18,240,454,486.25	12,996,578,044.60
其他业务收入	85,953,956.38	37,986,181.47
营业成本	12,934,350,881.47	8,788,911,803.56

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

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	8,812,943,549.99	5,419,478,603.29	4,966,201,821.11	2,648,216,590.90
建筑施工收入	9,245,642,000.72	7,358,801,821.99	7,669,255,534.88	5,817,436,386.65
物业收入及其他	181,868,935.54	109,789,582.94	361,120,688.61	307,219,536.52
合计	18,240,454,486.25	12,888,070,008.22	12,996,578,044.60	8,772,872,514.07

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	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	8,812,943,549.99	5,419,478,603.29	4,966,201,821.11	2,648,216,590.90
建筑施工收入	9,245,642,000.72	7,358,801,821.99	7,669,255,534.88	5,817,436,386.65
物业收入及其他	181,868,935.54	109,789,582.94	361,120,688.61	307,219,536.52
合计	18,240,454,486.25	12,888,070,008.22	12,996,578,044.60	8,772,872,514.07

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

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

江苏省内	9,335,313,445.09	6,700,785,558.55	11,985,966,471.52	8,149,079,795.26
其他省份	8,905,141,041.16	6,187,284,449.67	1,010,611,573.08	623,792,718.81
合计	18,240,454,486.25	12,888,070,008.22	12,996,578,044.60	8,772,872,514.07

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	361,189,416.42	1.97%
第二名	218,846,213.98	1.2%
第三名	201,749,648.63	1.1%
第四名	201,705,418.85	1.1%
第五名	194,518,610.00	1.06%
合计	1,178,009,307.88	6.43%

营业收入的说明

注：本年营业收入较上年增长40.60%，主要由于地产、建筑板块收入增加所致。

35、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	797,208,046.41	545,130,574.87	
城市维护建设税	55,647,241.84	37,336,955.44	
教育费附加	24,706,231.76	16,636,140.12	
地方教育费附加	15,756,741.24	10,930,599.87	
土地增值税	252,454,748.15	120,618,986.90	
综合基金	8,218,917.64	8,209,131.56	
江堤河道基金	3,337,902.99	2,403,839.70	
其他	391,634.30	751,573.73	
合计	1,157,721,464.33	742,017,802.19	--

营业税金及附加的说明

本年营业税金及附加较上年增长56.02%，主要由于本期地产、建筑收入增加，从而导致营业税及相关附加、土地增值税增加。

36、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及附加费	29,248,068.56	25,722,700.43
业务招待费	652,323.98	899,733.51
办公费	7,533,994.77	6,763,366.83
差旅费	1,087,955.02	3,827,129.26
广告宣传费	357,222,806.08	254,888,624.44
折旧摊销费	923,382.71	2,051,803.09
维修费	7,318,558.35	11,761,072.59
水电费	13,051,159.29	12,502,408.47
其他	15,916,755.19	16,324,959.09
合计	432,955,003.95	334,741,797.71

37、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	86,881,540.10	69,351,772.79
保险费	2,997,690.12	3,085,248.16
差旅费	63,469,462.74	60,243,928.82
低值易耗品摊销	3,224,455.05	3,824,932.63
工资及附加	585,865,834.50	434,266,377.55
广告设计费	3,242,997.08	7,708,837.52
会务费	10,136,558.23	8,201,010.55
代理及咨询费	29,723,277.97	22,205,097.68
交通运输费用	15,557,493.37	22,636,618.06
水电费	15,367,805.14	10,691,274.45
税费	103,512,644.49	42,361,778.23
修理费	5,053,954.84	2,695,969.50
折旧摊销费	94,588,900.58	101,915,421.56
业务招待费	79,450,849.44	78,044,823.07
股份支付		8,490,372.15
其他	50,408,131.98	71,165,568.04
合计	1,149,481,595.63	946,889,030.76

38、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	404,106,030.65	472,407,606.04
利息收入	-81,263,585.65	-45,130,408.78
手续费	17,150,269.41	7,124,923.87
金融机构服务费	81,798,974.34	60,867,278.92
汇兑损失	763,435.75	3,028,722.09
汇兑收益	-145,598.30	-1,937,695.09
其他	2,700,909.39	618,994.92
合计	425,110,435.59	496,979,421.97

39、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	508,706.63	63,240.99
合计	508,706.63	63,240.99

公允价值变动收益的说明

公允价值变动为本公司的子公司持有基金的公允价值变动损益。

40、投资收益**(1) 投资收益明细情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-18,382.05	11,953.46
处置长期股权投资产生的投资收益	527,260.89	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	8,694,088.91	1,117.40
处置交易性金融资产取得的投资收益		8,063.06
其他		524,021.92
合计	9,202,967.75	545,155.84

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
青岛中南物业管理有限公司	-18,382.05	11,953.46	被投资单位本年盈利减少
合计	-18,382.05	11,953.46	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

41、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	136,570,119.61	146,012,489.80
合计	136,570,119.61	146,012,489.80

42、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	6,456,668.42	11,262,575.87	6,456,668.42
其中：固定资产处置利得	6,456,668.42	11,262,575.87	6,456,668.42
政府补助	47,853,389.41	14,072,700.00	47,853,389.41
罚款、赔偿及违约金收入	11,255,454.34	3,502,862.34	11,255,454.34
其他	3,712,211.44	6,145,710.86	3,712,211.44
合计	69,277,723.61	34,983,849.07	69,277,723.61

营业外收入说明

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
寿光财政局基础设施配套费返还	20,145,420.00	11,923,000.00	与收益相关	是
科技奖励款	1,140,481.41	851,700.00	与收益相关	是
纳税奖励款	500,000.00	490,000.00	与收益相关	是
固定资产投资补助专项资金	431,500.00		与资产相关	是
返还房产税、土地使用	24,355,800.00		与收益相关	是

高技能人才补助款	472,188.00		与收益相关	是
工程质量奖励款	156,000.00		与收益相关	是
其他	652,000.00	808,000.00		
合计	47,853,389.41	14,072,700.00	--	--

43、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	633,251.92	118,838.22	633,251.92
其中：固定资产处置损失	633,251.92	118,838.22	633,251.92
对外捐赠	14,883,550.00	11,646,582.50	14,883,550.00
罚款、违约金、赔偿金支出	19,241,648.66	3,974,843.72	19,241,648.66
其他	1,630,127.07	919,442.99	1,630,127.07
合计	36,388,577.65	16,659,707.43	

营业外支出说明

注：赔偿金支出中3,201,182.00元为支付南通B-04项目部发生安全事故的赔偿支出。

44、所得税费用

单位：元

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	817,166,503.89	641,598,424.16
递延所得税调整	-100,234,480.65	-115,533,851.87
合计	716,932,023.24	526,064,572.29

45、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：

(1) 计算结果

报告期利润	本年金额		上年金额	
	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	1.04	1.04	0.88	0.88
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.00	1.00	0.87	0.87

(2) 计算过程

项目	序号	本年数	上年数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	1,209,382,865.66	1,032,157,935.59
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	36,925,302.05	16,575,392.36
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	1,172,457,563.61	1,015,582,543.23
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 起至报告期年末的月份数	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年末的月 份数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数（II）	12=4+5+6×7 ÷11-8×9÷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	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00
基本每股收益（I）	14=1÷13	1.04	0.88
基本每股收益（II）	15=3÷12	1.00	0.87
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	25%	25%
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)× (100%-17)]÷(13+19)	1.04	0.88
稀释每股收益（II）	21=[3+(16-18) ×(100%-17)]÷(12+19)	1.00	0.87

基本每股收益=P₀÷S

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

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；S_i为报告期因发行新股或债

转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 为报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_j \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 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。

46、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
4.外币财务报表折算差额	-21,752.74	-34,652.96
小计	-21,752.74	-34,652.96
合计	-21,752.74	-34,652.96

其他综合收益说明

47、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	2,000,503,180.03
营业外收入	9,243,928.74
利息收入	81,263,585.65
补贴收入	44,211,889.41
其他	47,462,328.08
合计	2,182,684,911.91

收到的其他与经营活动有关的现金说明

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	800,764,388.98
管理费用支出	432,627,131.71
营业费用支出	329,762,077.98
营业外支出	32,295,031.30
银行手续费	17,150,269.41
其他	30,117,191.01

合计	1,642,716,090.39
----	------------------

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

收到的其他与投资活动有关的现金说明

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收购少数股东股权款	794,337,789.91
合计	794,337,789.91

支付的其他与投资活动有关的现金说明

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收回受限的货币资金	431,413,018.35
合计	431,413,018.35

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的融资顾问费	81,798,974.34
支付受限的货币资金	631,211,896.53
其他	4,128,465.29
合计	717,139,336.16

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

48、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

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	1,415,887,739.15	1,071,879,846.26
加: 资产减值准备	136,570,119.61	146,012,489.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	169,763,866.59	173,968,147.63
无形资产摊销	7,753,413.57	2,700,626.58
长期待摊费用摊销	1,065,055.52	382,636.48
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)	-5,858,070.62	-11,196,746.43
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	34,654.12	53,008.78
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-508,706.63	-63,240.99
财务费用(收益以“-”号填列)	486,522,842.44	518,798,607.24
投资损失(收益以“-”号填列)	-9,202,967.75	-545,155.84
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-100,234,480.65	-115,533,851.87
存货的减少(增加以“-”号填列)	-12,337,926,186.59	-7,632,171,312.91
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-14,706,061,887.72	-2,456,470,169.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	20,763,024,621.33	8,024,365,997.74
经营活动产生的现金流量净额	-4,179,169,987.63	-277,819,117.37
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	4,711,549,797.60	3,623,823,623.14
减: 现金的期初余额	3,623,823,623.14	2,246,171,617.25
现金及现金等价物净增加额	1,087,726,174.46	1,377,652,005.89

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:	--	--
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	1,000,000.00	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	685,311.46	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	314,688.54	
流动资产	711,311.46	

非流动资产	905,672.35	
流动负债	1,144,244.70	

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	4,711,549,797.60	3,623,823,623.14
其中：库存现金	3,769,299.30	6,272,008.64
可随时用于支付的银行存款	4,299,202,070.45	3,018,698,217.00
可随时用于支付的其他货币资金	408,578,427.85	598,853,397.50
三、期末现金及现金等价物余额	4,711,549,797.60	3,623,823,623.14

现金流量表补充资料的说明

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	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 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
中南城市建设投资有限公司	控股股东	有限公司	南通市江东广场 2 幢 601 室	陈锦石	商品房开发、销售；城市建设投资	163,227.63 万元	72.63%	72.63%	陈锦石	76987740-X
中南控股集团有限公司	控股股东	有限公司	江苏省海门市常乐镇	陈锦石	投资、建材批发零售	10,200.00 万元			陈锦石	71329660-6

本企业的母公司情况的说明

本公司最终母公司为中南控股集团有限公司；本公司实质控制人为陈锦石。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
具体详见企业合并与合并报表									

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
青岛中南物业管理 有限公司	有限公司	山东省青 岛市	冷传善	物业管理	500.00 万元	48%	48%	合营企业	72783035-5
二、联营企业									

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	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	同一最终控制方	60058473-2
南通中南亿高动力机械有限公司	同一最终控制方	77465068-0
北京城建中南土木工程集团有限公司	同一最终控制方	10115173-X
北京城建中南市政工程有限公司	同一最终控制方	699586497
南通泓锦服饰有限公司	同一最终控制方	76585253-9
南通中南建工装饰装璜有限公司	同一最终控制方	72358686-5
青岛易辰房地产代理有限公司	同一最终控制方	78364728-6
南通中南体育会展中心管理有限公司	同一最终控制方	773218546
南通中南文体产业有限公司	同一最终控制方	66492092-6
北京城建中南岩土工程有限公司	同一最终控制方	69633915-9
北京城建中南盾构工程有限公司	同一最终控制方	69774372-7
北京城建中南结构工程有限公司	同一最终控制方	69774368-X
张家港京城基础工程有限公司	同一最终控制方	25150361-4
南通中南工业投资有限责任公司	同一最终控制方	57666412-5
四川中南力源天然气化工原料有限公司	同一最终控制方	55345651-8
新疆中南力源天然气化工有限公司	同一最终控制方	68956892-2
南通灵源电力设备有限公司	同一最终控制方	79382121-1
北京中南世纪盾构技术发展有限公司	同一最终控制方	66050023-8
江苏中南科技园有限公司	同一最终控制方	56680889-3
江苏中南汇通光伏材料有限公司	同一最终控制方	78889236-5
新疆中南股权投资有限公司	同一最终控制方	05316797-1

南通磐石投资有限公司	同一最终控制方	57259843-1
------------	---------	------------

本企业的其他关联方情况的说明

北京城建地铁地基市政工程有限公司名称变更为北京城建中南土木工程集团有限公司，北京城建中南岩土工程有限公司、北京城建中南盾构工程有限公司、北京城建中南结构工程有限公司、张家港京城基础工程有限公司为其下属控股子公司。南通中南体育会展中心建设发展有限公司名称变更为南通中南体育会展中心管理有限公司。

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
金丰环球装饰工程(天津)有限公司	购买工程劳务	市场价格, 2012 年度股东大会审议	265,128,068.31	1.05%	514,021,512.22	3.22%
北京城建中南土木工程集团有限公司	购买工程劳务	市场价格, 2012 年度股东大会审议	185,402,910.93	0.73%	171,695,660.16	1.07%
北京城建中南市政工程有限公司	购买工程劳务	市场价格, 2012 年度股东大会审议	18,594,335.62	0.07%	56,498,160.20	0.35%
北京城建中南岩土工程有限公司	购买工程劳务	市场价格, 2012 年度股东大会审议	89,573,741.96	0.35%	72,356,176.06	0.45%
青岛易辰房地产代理有限公司	支付房地产销售代理费	市场价格, 2012 年度股东大会审议	16,629,222.30	0.07%	18,218,935.87	0.11%
青岛中南物业管理 有限公司	支付物业费、水电 费	市场价格, 2012 年度股东大会审议	18,069,201.66	0.07%	5,811,608.79	0.04%
中南控股集团有限 公司	支付房租	市场价格, 2012 年度股东大会审议	3,920,240.00	33.75%	3,920,240.00	34.97%
中南控股集团有限 公司	购买工程劳务	市场价格, 2012 年度股东大会审议	11,893,288.37	0.05%		
南通中南文体产业 有限公司(原名为南 通中南体育产业发 展有限公司)	支付运营费、广告 制作费	市场价格, 2012 年度股东大会审议	854,755.15	0%		
南通中南工业投资 有限责任公司	购买工程劳务	市场价格, 2012 年度股东大会审议	660,000.00	0%		

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
中南控股集团有限公司	提供服务、工程劳务	市场价格, 2012 年度股东大会审议	270,187.00	0%	4,332,017.49	0.05%
南通灵源电力设备有限公司	提供工程劳务	市场价格, 2012 年度股东大会审议			8,000.00	0%
江苏中南汇通光伏材料有限公司	提供工程劳务	市场价格, 2012 年度股东大会审议			8,789,587.15	0.1%
金丰环球装饰工程(天津)有限公司	提供工程劳务	市场价格, 2012 年度股东大会审议	2,033,831.56	0.01%	8,320,445.82	0.09%
南通中南工业投资有限责任公司	销售商品	市场价格, 2012 年度股东大会审议	2,822.40	0%		
南通磐石投资有限公司	销售商品	市场价格, 2012 年度股东大会审议	2,968.70	0%		
北京城建中南土木工程集团有限公司	提供服务	市场价格, 2012 年度股东大会审议	113,207.55	0%		

(2) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
本公司	中南控股集团有限公司	办公场所	2013 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	市场价	3,920,240.00

关联租赁情况说明

(3) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中南控股集团有限公司、中南城市建设投资有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	400,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	100,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	100,000,000.00			否
中南控股集团有限公司、中南城市建设投资有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	300,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	200,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	200,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	200,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	300,000,000.00			否
中南城市建设投资有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	300,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	300,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	400,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	400,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	500,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	300,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	500,000,000.00			否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	100,000,000.00			否

中南控股集团有限 公司	江苏中南建设集团 股份有限公司	700,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	中南镇江房地产开 发有限公司	200,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	南通中南新世界中 心开发有限公司	200,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	南通中南新世界中 心开发有限公司	180,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	盐城中南世纪城房 地产投资有限公司	354,950,000.00			否
中南控股集团有限 公司	南通中南新世界中 心开发有限公司	200,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	南通中南新世界中 心开发有限公司	260,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	南通中南新世界中 心开发有限公司	300,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	南通中南新世界中 心开发有限公司	250,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	南通中南新世界中 心开发有限公司	689,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	南通华城中南房地 产开发有限公司	240,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	南通华城中南房地 产开发有限公司	299,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	常熟中南世纪城房 地产开发有限公司	40,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	常熟中南世纪城房 地产开发有限公司	100,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	常熟中南世纪城房 地产开发有限公司	150,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	南通中南世纪花城 投资有限公司	250,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	苏州中南世纪城房 地产开发有限公司	177,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	苏州中南世纪城房 地产开发有限公司	300,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	菏泽中南世纪城房 地产开发有限公司	140,000,000.00			否

中南控股集团有限 公司	淮安中南世纪城房 地产有限公司	200,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	海门中南世纪城开 发有限公司(南部新 城)	300,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	海门中南世纪城开 发有限公司	150,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	海门中南世纪城开 发有限公司	120,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	海门中南世纪城开 发有限公司	200,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	潜江中南房地产发 展有限公司	100,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	青岛海湾新城房地 产开发有限公司	300,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	寿光中南房地产开 发有限公司	200,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	泰安中南投资置业 有限公司	280,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建设集团 股份有限公司	70,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	淮安中南锦城房地 产有限公司	200,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	550,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	550,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	20,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	330,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	200,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	46,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	50,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	300,000,000.00			否

中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	300,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	300,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	100,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	140,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	120,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	150,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	南通市中南建设 设备安装有限公司	20,000,000.00			否
中南控股集团有限 公司	南通市康民全预制 构件有限公司	10,000,000.00			否

关联担保情况说明

全部为公司及下属子公司借款，金融机构一般要求大股东及实际控制人提供的连带责任信用担保。上述担保的到期日，均为担保起始日后24个月内。

(4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中南城市建设投资有限 公司	400,000,000.00			12.00
中南控股集团有限公司	200,000,000.00			12.00
中南控股集团有限公司	250,000,000.00			12.00
中南城市建设投资有限 公司	599,000,000.00			12.00
中南控股集团有限公司	200,000,000.00			13.00
拆出				

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末	期初
------	-----	----	----

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	金丰环球装饰工程 (天津)有限公司	754,773.43		6,472,062.02	
应收账款	江苏中南汇通光伏 材料有限公司	6,784,002.35		6,965,298.35	
应收账款	南通灵源电力设备 有限公司	8,000.00		8,000.00	
应收账款	南通中南工业投资 有限责任公司	1,411.20			
应收账款	南通磐石投资有限 公司	1,710.50			
预付账款	金丰环球装饰工程 (天津)有限公司	42,552,767.53		12,259,911.84	
预付账款	北京城建中南市政 工程有限公司	82,021,914.16		31,896,848.71	
预付账款	北京城建中南岩土 工程有限公司			7,027,894.22	
预付账款	北京城建中南土木 工程集团有限公司	38,396,502.28		41,944,396.74	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	中南控股集团有限公司	1,187,218.44	
应付账款	南通中南文体产业有限公司	663,252.89	
应付账款	北京城建中南岩土工程有限 公司	31,208,328.67	
其他应付款	中南城市建设投资有限公司	165,707,042.99	430,435,325.92
其他应付款	中南控股集团有限公司	32,999,424.64	10,195,762.59
其他应付款	青岛中南物业管理有限公司	1,192,279.47	1,737,046.16
其他应付款	青岛易辰房地产代理有限公 司	10,133,405.40	9,765,804.39
其他应付款	南通中南文体产业有限公司	3,322,600.85	970,000.00
其他应付款	南通中南工业投资有限责任 公司	4,903,532.76	

九、股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	30,000,000.00
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	0
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	0

股份支付情况的说明

本公司于2011年12月20日召开2011年度第一次临时股东大会审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案修订稿）》，拟授予激励对象3,000万份股票期权，每份股票期权拥有在授权日起4年内的可行权日以行权价格和行权条件购买1股本公司股票的权利。满足行权条件的激励对象将在一年的等待期后，股票期权权利中的40%在授予日起一年后可行权，35%在授予日起两年后可行权，25%在授予日起三年后可行权。根据本公司第五届董事会第十四次会议决议，确定股票期权激励计划的授予日为2011年12月30日。由于未满足行权条件，2250万份股票期权在上年已失效，其余股份在本年失效。

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	本公司采用"布莱克-斯科尔斯-默顿"期权定价公式(B-S模型)确定授予的期权的公允价值。
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权工具的数量一致。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	0.00
以权益结算的股份支付确认的费用总额	0.00

以权益结算的股份支付的说明

本公司于2011年12月20日召开2011年度第一次临时股东大会审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案修订稿）》，拟授予激励对象3,000万份股票期权，每份股票期权拥有在授权日起4年内的可行权日以行权价格和行权条件购买1股本公司股票的权利。满足行权条件的激励对象将在一年的等待期后，股票期权权利中的40%在授予日起一年后可行权，35%在授予日起两年后可行权，25%在授予日起三年后可行权。根据本公司第五届董事会第十四次会议决议，确定股票期权激励计划的授予日为2011年12月30日。由于未满足行权条件，2250万份股票期权在上年已失效，其余股份在本年失效。

十、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止2013年12月31日，本公司无需要披露的重大未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 截止2013年12月31日，本公司为下列单位贷款提供保证：

被担保单位名称	担保事项	担保金额	借款余额	期 限
一、子公司				
南通中南新世界中心开发有限公司	信用担保	200,000,000.00	200,000,000.00	自主债务履行期届满之日起两年
南通中南新世界中心开发有限公司	信用担保	260,000,000.00	200,000,000.00	自债权人支付标的债权转让价款之日起至标的债权到期日之后两年
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	质押担保	300,000,000.00	172,160,000.00	自合同生效之日起至主合同规定的债务履行期限届满后两年
淮安中南世纪城房地产有限公司	信用担保	603,130,000.00	504,297,083.33	自主合同规定的债务履行期限届满后两年
文昌中南房地产开发有限公司	信用担保	200,000,000.00	50,000,000.00	自主债权的清偿期届满之日起两年
东营中南城市建设投资有限公司	质押担保	500,000,000.00	500,000,000.00	自各期债务到期之日起算，至借款期限终止日后两年
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	信用担保	300,000,000.00	300,000,000.00	自各期债务到期之日起算，至借款期限终止日后两年
寿光中南房地产开发有限公司	信用担保	210,000,000.00	210,000,000.00	自各期债务到期之日起算，至借款期限终止日后两年
淮安中南锦城房地产有限公司	信用担保	200,000,000.00	借款尚未发放	自合同生效之日起至主合同项下的债务履行期届满之日后两年止
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	信用担保	250,000,000.00	50,000,000.00	自履行债务期限届满之日起两年
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	信用担保	250,000,000.00	70,000,000.00	自履行债务期限届满之日起两年
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	信用担保	250,000,000.00	40,000,000.00	自履行债务期限届满之日起两年
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	信用担保	250,000,000.00	50,000,000.00	自履行债务期限届满之日起两年
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	信用担保	100,000,000.00	50,000,000.00	自主合同下债务履行期限届满之日起三年

(2) 截止2013年12月31日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截止2013年12月31日，本公司为商品房承购人的按揭贷款提供担保的余额为729,048.41万元。担保金额为贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金及贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费用。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起至本公司为商品房承购人办妥房屋抵押登记手续，并将相关的登记文件交付银行收执之日止。

(3) 截止到2013年12月31日，未履行完毕的不可撤销保函情况如下：

受益人	保函开立银行	保函金额	保函起始日	保函到期日
淮安市建设工程质量监督站	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	1,340,804.00	2013.12.25	2015.12.24
淮安市建设工程质量监督站	中国建设银行股份有限公司淮安经济开发区支行	2,688,380.00	2013.09.25	2018.09.25
淮安市建设工程质量监督站	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	659,597.00	2013.12.25	2018.12.25
中国地质工程集团公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	6,170,000.00	2012.09.07	2014.06.30
恒大鑫丰（彭山）置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	2,550,000.00	2012.09.13	2014.01.08
淮安新城投资开发有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	20,000,000.00	2012.10.18	2014.09.30
中地国际工程有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	6,230,000.00	2012.12.04	2014.07.30
云南建工集团有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	23,021,138.96	2012.02.18	2015.02.18
青岛上实地产有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,000,000.00	2013.01.31	2015.05.31
云南建工集团有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	92,084,557.50	2013.06.03	2016.06.03
南通金科房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	11,630,000.00	2013.06.25	2014.12.31
常州大华进出口(集团)有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	2,600,000.00	2013.07.04	2016.07.25
和记黄埔地产（西安）有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	26,137,000.00	2013.10.15	2014.10.14
和记黄埔地产（西安）有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	33,396,500.00	2013.10.15	2014.10.14
汕头大学	中国建设银行股份有限公司海门支行	29,256,000.00	2013.11.05	2015.05.30
商务部机关服务局	中国建设银行股份有限公司海门支行	100,000.00	2013.10.25	2014.02.07
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行股份有限公司海门支行	150,000.00	2013.11.07	2014.02.10

天津天河城购物中心有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	10,000,000.00	2013.11.20	2014.05.28
上海建工集团股份有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	2,253,566.00	2013.11.20	2015.07.20
上海建工集团股份有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	2,253,566.23	2013.11.20	2015.03.31
商务部机关服务局	中国建设银行股份有限公司海门支行	100,000.00	2013.11.29	2014.03.25
沈阳市铁西区城建开发有限责任公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	30,000,000.00	2013.10.15	2014.01.15

其他或有负债及其财务影响

无

十一、承诺事项

1、重大承诺事项

本公司与民生金融租赁股份有限公司于2013年5月31日签订《飞机融资租赁意向书》融资租入一架湾流G450公务机，飞机净价3250万美元，租赁起租日预定为2014年3月15日，租赁年固定利率为5.8%，租赁期间为8年，租赁结束日本公司以1元人民币购买该飞机。截止2013年12月31日，根据合同约定，本公司已预付5,441,752.68元定金及飞机管理费。

2、前期承诺履行情况

均已按规定履行。

十二、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
0	0	0.00	

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	140,140,707.10
经审议批准宣告发放的利润或股利	140,140,707.10

十三、其他重要事项

1、非货币性资产交换

无

2、债务重组

无

3、企业合并

无

4、租赁

截至2013年12月31日止，本公司与经营租赁租出资产有关的信息如下：

经营租赁租出资产类别	年末账面余额	年初账面余额
房屋建筑物	657,333,379.51	657,333,379.51
开发产品	68,561,119.35	57,123,936.54
合计	725,894,498.86	714,457,316.05

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

无

6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	2,285,538.59	508,706.63			2,794,245.22
上述合计	2,285,538.59	508,706.63			2,794,245.22
金融负债	0.00	0.00			0.00

7、外币金融资产和外币金融负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
金融资产小计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

8、年金计划主要内容及重大变化

本公司无年金计划。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	264,900,429.99	1.04%	18,127,553.00	6.84%	86,462,180.82	0.82%	4,995,609.04	5.78%
不计提坏账准备的其他应收款	25,217,611,831.16	98.96%			10,418,267,201.10	99.18%		
组合小计	25,482,512,261.15	100%	18,127,553.00	0.07%	10,504,729,381.92	100%	4,995,609.04	0.05%
合计	25,482,512,261.15	--	18,127,553.00	--	10,504,729,381.92	--	4,995,609.04	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例			金额	比例		

		(%)			(%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	180,699,799.99	68.21%	9,034,990.00	79,012,180.82	91.38%	3,950,609.04
1 至 2 年	76,750,630.00	28.97%	7,675,063.00	1,450,000.00	1.68%	145,000.00
2 至 3 年	1,450,000.00	0.55%	217,500.00	6,000,000.00	6.94%	900,000.00
3 年以上	6,000,000.00	2.27%	1,200,000.00			
3 至 4 年	6,000,000.00	2.27%	1,200,000.00			
合计	264,900,429.99	--	18,127,553.00	86,462,180.82	--	4,995,609.04

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
履约保证金、定金	198,441,752.68	0.00
子孙公司往来款	24,172,684,269.00	0.00
应收政府款项	250,000,000.00	0.00
员工备用金	25,134,320.94	0.00
青岛中南世纪城股权收购款	571,351,488.54	0.00
合计	25,217,611,831.16	0.00

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

适用 不适用

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	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	子公司	4,786,199,644.08	1 年以内	18.78%
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	3,035,183,475.02	1 年以内	11.91%
海门中南世纪城开发有限公司	子公司	2,961,489,932.47	1 年以内	11.62%
盐城中南房地产开发有限公司	子公司	1,170,831,222.77	1 年以内	4.6%

镇江中南新锦城房地产发展有限公司	子公司	1,061,132,831.68	1 年以内	4.16%
合计	--	13,014,837,106.02	--	51.07%

2、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
中南镇江房地产开发有限公司	成本法	191,564,249.35	191,564,249.35		191,564,249.35	100%	100%				
文昌中南房地产开发有限公司	成本法	371,853,809.47	371,853,809.47		371,853,809.47	100%	100%				50,000,000.00
海门中南世纪城开发有限公司	成本法	458,520,217.47	458,520,217.47		458,520,217.47	100%	100%				100,000,000.00
青岛海湾新城房地产开发有限公司	成本法	494,355,523.75	494,355,523.75		494,355,523.75	100%	100%				
南京常锦房地产开发有限公司	成本法	143,037,967.57	143,037,967.57		143,037,967.57	100%	100%				
南通中南新世界中心开发有限公司	成本法	1,422,895,788.36	1,422,895,788.36		1,422,895,788.36	100%	100%				200,000,000.00
南通华城中南房地产开发有限公司	成本法	184,842,909.50	124,842,909.50	60,000,000.00	184,842,909.50	99.38%	99.38%				

常熟中南世纪城房地产开发有限公司	成本法	790,356,249.30	790,356,249.30		790,356,249.30	100%	100%				250,000,000.00
南通中南世纪城物业管理有限公司	成本法	5,795,220.69	5,795,220.69		5,795,220.69	100%	100%				
南通建筑工程总承包有限公司	成本法	1,923,178,629.42	923,178,629.42	1,000,000,000.00	1,923,178,629.42	100%	100%				
儋州中南房地产开发有限公司	成本法	180,000,000.00	180,000,000.00		180,000,000.00	90%	90%				
江苏中南园林工程有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%				
江苏中南世纪城房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100%	100%				
儋州中南城市开发有限公司	成本法	97,000,000.00	97,000,000.00		97,000,000.00	97%	97%				
江苏中南建筑防水工程有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
文昌中南城市开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100%	100%				
南通中南世纪花城投资有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100%	100%				
海门中南投资有限公司	成本法	60,000,000.00	44,000,000.00	16,000,000.00	60,000,000.00	60%	60%				
乐东中南	成本法	48,500,000.00	48,500,000.00		48,500,000.00	100%	100%				

投资有限 公司		0.00	0.00		0.00						
儋州中南 土地开发 有限公司	成本法	20,000,00 0.00	20,000,00 0.00		20,000,00 0.00	100%	100%				
苏州中南 世纪城房 地产开发 有限公司	成本法	1,124,636 ,986.30	520,500,0 00.00	604,136,9 86.30	1,124,636 ,986.30	100%	100%				
菏泽中南 世纪城房 地产开发 有限公司	成本法	100,000,0 00.00	100,000,0 00.00		100,000,0 00.00	100%	100%				
营口中南 世纪城房 地产开发 有限公司	成本法	100,000,0 00.00	100,000,0 00.00		100,000,0 00.00	100%	100%				
南通市 中南商品混 凝土有限 公司	成本法	30,000,00 0.00	30,000,00 0.00		30,000,00 0.00	100%	100%				
海南中南 物业服务 有限公司	成本法	10,000,00 0.00	10,000,00 0.00		10,000,00 0.00	100%	100%				
南通中南 城购物中 心管理有 限公司	成本法	10,000,00 0.00	10,000,00 0.00		10,000,00 0.00	100%	100%				
南充世纪 城(中南) 房地产开 发有限责 任公司	成本法	100,000,0 00.00	30,000,00 0.00	70,000,00 0.00	100,000,0 00.00	100%	100%				
南通中南 商业发展 有限公司	成本法	10,000,00 0.00	10,000,00 0.00		10,000,00 0.00	100%	100%				
海门中南 国际房产 经纪有限 公司	成本法	10,000,00 0.00	10,000,00 0.00		10,000,00 0.00	100%	100%				
南通中昱	成本法	50,000,00	50,000,00		50,000,00	100%	100%				

建材有限公司		0.00	0.00		0.00						
广饶中南 房地产有 限公司	成本法	100,000,0 00.00	100,000,0 00.00		100,000,0 00.00	100%	100%				
南通金石 世苑酒店 有限公司	成本法	2,000,000 .00	2,000,000 .00		2,000,000 .00	100%	100%				
安徽中盛 建设投资 有限公司	成本法	126,000,0 00.00	126,000,0 00.00		126,000,0 00.00	60%	60%				
中南世纪 城(沈阳) 房地产开 发有限公 司	成本法	220,000,0 00.00	90,000,00 0.00	130,000,0 00.00	220,000,0 00.00	100%	100%				
广饶圣园 旅游文化 产业有限 责任公司	成本法	10,000,00 0.00	10,000,00 0.00		10,000,00 0.00	100%	100%				
大石桥中 南房地产 开发有限 公司	成本法	20,000,00 0.00	20,000,00 0.00		20,000,00 0.00	100%	100%				
苏州中南 中心投资 建设有限 公司	成本法	270,000,0 00.00	80,000,00 0.00	190,000,0 00.00	270,000,0 00.00	90%	90%				
东营中南 城市建设 投资有限 公司	成本法	100,000,0 00.00	80,000,00 0.00	20,000,00 0.00	100,000,0 00.00	100%	100%				
唐山中南 国际旅游 岛投资开 发有限公 司	成本法	100,000,0 00.00	100,000,0 00.00		100,000,0 00.00	100%	100%				
泰兴市中 南世纪城 房地产发 展有限公 司	成本法	20,000,00 0.00		20,000,00 0.00	20,000,00 0.00	20%	20%				

司											
大连中南 欧美亚城 市发展有 限责任公 司	成本法	35,000,00 0.00		35,000,00 0.00	35,000,00 0.00	70%	70%				
江苏通州 湾中南城 市开发建 设有限公 司	成本法	60,000,00 0.00		60,000,00 0.00	60,000,00 0.00	60%	60%				
青岛中南 物业管理 有限公司	权益法	2,400,000 .00	2,177,505 .25	-18,382.0 5	2,159,123 .20	48%	48%				
淮安中南 锦城房地 产有限公 司	成本法		20,000,00 0.00	-20,000,0 00.00							
潜江中南 房地产发 展有限公 司	成本法		169,500,0 00.00	-169,500, 000.00							
合计	--	9,416,937 ,551.18	7,401,078 ,070.13	2,015,618 ,604.25	9,416,696 ,674.38	--	--	--			600,000,0 00.00

长期股权投资的说明

3、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业成本	0.00	0.00

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

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

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	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

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

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

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)

营业收入的说明

4、投资收益**(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	600,000,000.00	708,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-18,382.05	11,953.46
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	7,852,328.77	
合计	607,833,946.72	708,011,953.46

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
文昌中南房地产开发有限公司	50,000,000.00	105,000,000.00	
青岛海湾新城房地产开发有限公司		63,000,000.00	
南通建筑工程总承包有限公司		540,000,000.00	
南通中南新世界中心开发有限公司	200,000,000.00		子公司本年分红
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	250,000,000.00		子公司本年分红

海门中南世纪城开发有限公司	100,000,000.00		子公司本年分红
合计	600,000,000.00	708,000,000.00	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
青岛中南物业管理有限公司	-18,382.05	11,953.46	被投资单位本年盈利减少
合计	-18,382.05	11,953.46	--

投资收益的说明

5、现金流量表补充资料

单位：元

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	322,101,549.64	395,143,497.07
加：资产减值准备	13,131,943.96	4,322,523.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,835,356.91	1,333,994.59
无形资产摊销	1,240,820.17	313,981.24
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）	-2,383,509.68	
财务费用（收益以“-”号填列）	89,690,079.90	148,976,526.30
投资损失（收益以“-”号填列）	-607,833,946.72	-708,011,953.46
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,160,392.95	-3,371,495.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,412,019,632.93	205,705,579.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	702,129,151.22	59,315,574.00
经营活动产生的现金流量净额	-893,268,580.48	103,728,227.27
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	504,809,059.30	836,542,510.86
减：现金的期初余额	836,542,510.86	249,080,671.02
现金及现金等价物净增加额	-331,733,451.56	587,461,839.84

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	6,350,677.39	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	47,853,389.41	
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	508,706.63	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,787,659.95	
减：所得税影响额	2,428,851.77	
少数股东权益影响额（税后）	-5,429,00.34	
合计	36,925,302.05	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,209,382,865.66	1,032,157,935.59	7,736,538,226.64	6,473,554,549.81
按国际会计准则调整的项目及金额				

（2）同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,209,382,865.66	1,032,157,935.59	7,736,538,226.64	6,473,554,549.81
按境外会计准则调整的项目及金额				

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

3、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.2%	1.04	1.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.68%	1	1

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

序号	项目	2013年12月31日 /2013 年度	2012年12月31日 /2012 年度	变动金额、幅度		情况说明
				变动金额	变动幅度	
1	货币资金	6424066771	5136541719	1287525053	25.07%	主要原因是销售回款及筹资活动净流量增加
2	应收票据	16924464.6	38529833.12	-21605368.52	-56.07%	主要原因是应收票据在本期兑付
3	应收账款	6016407454	4929321982	1087085472	22.05%	主要原因是工程合同对工程款的回收时间与工程施工完工百分比法核算存在差异所致，而公司本年度工程产值绝对数额上升
4	预付账款	3690290298	3954186603	-263896304.2	-6.67%	主要原因是本年度预付的土地保证金、拆迁款、工程款等。
5	其他应收款	4945672124	3386592525	1559079598	46.04%	主要原因是青岛中南世纪城股权收购款增加
6	存货	38836094793	26498168607	12337926187	46.56%	主要原因是房地产公司开发规模增长，土地及开发成本相应增加
7	投资性房地产	587428370.8	618815801.4	-31387430.59	-5.07%	主要原因是南通商业物业摊销导致
8	固定资产	1643756492	1526531422	117225070.3	7.68%	主要原因是在建工程厂房等转入导致
9	在建工程	198912143.1	141830424.1	57081719.04	40.25%	主要原因是总部基地工程建设
10	无形资产	593257158.7	50909894.98	542347263.8	1065.31%	主要原因是增加了大连金州新区海域使用权
11	长期待摊费用	1707233653	1205418887	501814766.5	41.63%	主要原因是预售增加导致各项预交税费增加
12	递延所得税资产	442867753.9	342633273.2	100234480.7	29.25%	主要原因是预交的所得税和土地增值税增加
13	短期借款	4103800000	6219000000	-2115200000	-34.01%	主要原因是短期借款偿还
14	应付票据	1825850000	1442070000	383780000	26.61%	主要原因是增加了票据支付
15	应付账款	4308332588	3966003694	342328893.8	8.63%	主要原因是房地产开发规模增加所致应付工程款增加
16	预收账款	22075981722	15593476572	6482505150	41.57%	主要原因是房地产预售收入大幅增加
17	应付职工薪酬	891760654.4	833508751.4	58251903.03	6.99%	主要原因是施工企业工资支付在农历年底
18	应交税费	2632352886	1866793308	765559578.1	41.01%	主要原因是本年度结算收入增加导致所得税增加
19	一年内到期的非流动负债	3136940000	2788000000	348940000	12.52%	主要原因是需要在一年内支付的长期借款
20	长期借款	14014607083	4314450000	9700157083	224.83%	主要原因是公司扩展较快及负债结构调整
21	营业收入	18326408443	13034564226	5291844217	40.60%	主要原因是房地产结算大幅增加
22	营业成本	12934350881	8788911804	4145439078	47.17%	主要原因是房地产结算大幅增加
23	营业税金及附加	1157721464	742017802.2	415703662.1	56.02%	主要原因是房地产结算大幅增加
24	销售费用	432955004	334741797.7	98213206.24	29.34%	主要原因是公司新进城市增加，新项目需要投入营销费用增加、项目增加，销售人员人工成本也相应增加；
25	管理费用	1149481596	946889030.8	202592564.9	21.40%	主要原因是公司经营规模扩大、项目增加，人工成本和管理成本相应增加
26	财务费用	425110435.6	496979422	-71868986.38	-14.46%	主要原因是本期借款财务费用资本化的原因
27	资产减值损失	136570119.6	146012489.8	-9442370.19	-6.47%	主要原因是2年期以上的应收账款收回，坏账准备计提减少
28	公允价值变动收益	508706.63	63240.99	445465.64	704.39%	主要原因是本公司的子公司持有基金的公允价值变动损益
29	投资收益	9202967.75	545155.84	8657811.91	1588.14%	主要原因是持有交易性金融资产期间取得的投资收益
30	营业外收入	69277723.61	34983849.07	34293874.54	98.03%	主要原因是南通财政根据体育事业优惠政策返还的房产税、土地使用税
31	营业外支出	36388577.65	16659707.43	19728870.22	118.42%	主要原因是对外捐赠和赔偿金导致
32	所得税费用	716932023.2	526064572.3	190867451	36.28%	主要原因是房地产结算大幅增加
33	购买商品、接受劳务支付的现金	18276246827.15	11903182566	6373064261	53.54%	主要原因是土地购置和工程施工增加
34	支付给职工以及为职工支付的现金	2347843516.98	1730847275	616996242.3	35.65%	主要原因是人员增加导致
35	收回投资收到的现金		16994000	-16994000	-100.00%	主要原因是上期存在子公司股权出售
36	取得投资收益收到的现金	8694088.91	1139058.1	7555030.81	663.27%	主要原因是持有交易性金融资产期间取得的投资收益
37	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	346077214.19	87787235.35	258289978.8	294.22%	主要原因是总部基地工程建设
38	支付其他与投资活动有关的现金	794337789.91	1750000	792587789.9	45290.73%	主要原因是收购基金等金融机构持有的项目公司少数股东权益
39	筹资活动现金流入小计	19968318267.35	11885040000	8083278267	68.01%	主要原因是由于取得借款现金流入增加
40	筹资活动现金流出小计	13570155889.25	10159091141	3411064748	33.58%	主要原因是由于偿还债务、支付红利利息增加

第十一节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告的原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇一四年四月九日