

江苏中南建设集团股份有限公司

2014 年半年度报告

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

2014 半年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介.....	7
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	9
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项.....	30
第六节 股份变动及股东情况.....	34
第七节 优先股相关情况.....	38
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	39
第九节 财务报告.....	40
第十节 备查文件目录.....	151

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	中南建筑下属的一家专业从事预制装配研发、设计、生产、施工的企业
中南建筑	指	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

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	中南建设	股票代码	000961
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	江苏中南建设集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	9,506,046,331.72	7,314,791,948.36	29.96%
归属于上市公司股东的净利润（元）	516,689,831.79	485,136,003.82	6.50%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	523,834,962.67	480,083,747.68	9.11%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-6,348,980,912.40	71,335,515.27	-9,000.17%
基本每股收益（元/股）	0.44	0.42	4.76%
稀释每股收益（元/股）	0.44	0.42	4.76%
加权平均净资产收益率	6.46%	7.22%	-0.76%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	75,032,329,484.17	65,112,103,499.09	15.24%
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,166,164,223.96	7,736,538,226.64	5.55%

二、非经常性损益项目及金额

√ 适用 不适用

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）	429,842.14	
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）	1,013,745.25	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
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	-27,921.59	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,942,506.97	
减：所得税影响额	-2,381,710.29	

合计	-7,145,130.88	--
----	---------------	----

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

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

第四节 董事会报告

一、概述

2014年上半年房地产行业景气度下滑超预期，前六个月销量持续低迷，价格也出现下滑，城市间市场分化更趋显著。在宏观经济环境整体偏弱的背景下，中央调控更重长效，逐步将重心由短期调控转移至住房制度建设这一长期命题。五月份以来，在“双向调控”的基调下，定向放松限购，通过信贷、公积金等方式鼓励刚需，成为部分面临去化风险城市的政策突破口，取消限购的城市亦逐步增加中。

尽管地方政府迫于财政的压力，可能在不同程度上给予地产行业同等市场化的政策，但我们也要清醒地看到：本轮房地产调整，与此前有着明显区别，已经从政策调整转为由市场调整。其中最重要的表现，就是各个地方集中出现明显供大于求的状况。作为根植于二、三线城市的地产商，我们也感受到土地红利在部分城市的消失。未来房地产行业的竞争，不仅取决于开发企业的资金、土地储备等硬实力，更是对开发商的规划设计、工程建设、市场营销、成本控制、高效运营等综合能力的全面检验。

报告期内，经过公司全体员工的共同努力，上半年经营计划基本完成，公司取得如下成绩：

(1) 上半年，公司完成房地产签约88.4亿元，签约面积106万平方米，建筑业务实现业务收入52.8亿元。

(2) 上半年，自主研发建设的100米预制剪力墙结构顺利封顶，填补了国内的空白，标志着公司建筑工业化结构体系已初步形成，并开始形成全商业时代，在现代建筑史上具有里程碑意义。公司也获取外部2家知名房企的住宅施工项目，将NPC技术运用成功推向市场。

(3) 上半年，房地产“三先六快”高周转体系日益成型，全过程的计划控制确保了关键节点的实现，缩短了投资周期，避免了企业风险，标杆效应持续扩大，南充、镇江、苏州、泰兴、吴江等项目表现优异。

(4) 上半年，由我司投资开发建设的苏州中南中心项目，设计方案顺利通过全国专家抗震超限审查，与中建三局及中南建筑组成的工程总承包联合体签订了总包合作框架协议，项目全面进入工程实施阶段。

(5) 上半年，公司荣获中国房地产开发企业500强第29名，中国房地产开发企业经营绩效10强第6名，荣膺2014中国房地产上市公司创新能力5强，中国百强房企稳健性十强等诸多殊荣。

二、主营业务分析

概述

公司2014年半年度合并报表共确认收入95.06亿元，比去年同期增长了29.96%其中房地产开发业务确认收入52.66亿元，比去年同期增长48.79%，建筑施工业务确认收入40.44亿元（扣除内部关联交易），比去年同期增长11.97%。公司2014年上半年度房地产毛利率较2013年上半年同期下降了8个百分点，主要是由于部分新结算项目毛利率较低影响因素所致。随着下半年高毛利率项目的结算，预计2014年全年利润率水平与去年基本持平。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	9,506,046,331.72	7,314,791,948.36	29.96%	主要是房地产结算金额增大
营业成本	7,097,802,521.08	5,054,986,897.55	40.41%	主要是结算收入增长及本期结算的项目单位成本较高

销售费用	172,987,347.21	169,137,776.87	2.28%	主要是公司项目在当地市场成熟度高，新开项目受益于公司品牌
管理费用	696,304,524.06	481,441,615.20	44.63%	主要是公司本年初人员单位工资调增
财务费用	202,742,427.70	355,803,677.13	-43.02%	主要是根据会计准则的规定，公司本期房地产借款费用直接计入当期损益金额减少
所得税费用	221,883,449.40	254,078,664.16	-12.67%	主要是递延所得税资产增加导致
经营活动产生的现金流量净额	-6,348,980,912.40	71,335,515.27	-9,000.17%	主要是公司本期新项目土地投资大幅增长
投资活动产生的现金流量净额	-363,815,593.83	-796,875,628.05	-54.34%	主要是公司本期减少了如去年同期存在吴江中南世纪城和青岛中南世纪城股权投资款回购等事项
筹资活动产生的现金流量净额	6,835,280,771.75	2,442,342,967.81	179.87%	主要是公司本期土地投资增加、开工规模扩大导致借款增长较快
现金及现金等价物净增加额	122,484,265.52	1,716,802,855.03	-92.87%	主要是公司本期存量货币资金利用效率提高

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

(1) 2013年年报中，公司提出："2014年，公司实现销售面积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。"

上半年，公司实现预售金额88.40亿元，预售面积106万平方米，比去年同期预售金额增长58.42%，完成全年目标的40.18%。主要原因是上半年房地产市场疲软，公司所在的部分市场出现供大于求的情况，公司部分推盘去化率低于预期。下半年公司将加大营销力度，加快库存房源的去化，同时在项目的开发建设上注重“三先六快”和“有保有压”，力争完成全年的销售计划。上半年建筑施工业务实现收入52.8亿元，符合建筑行业由于冬季施工、春节等因素，上半年施工量小于下半年的行业特征。

(2) 2013年年报中，公司提出："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。"

上半年，公司继续坚持城市深耕的策略，坚持获取刚需用地、做短平快项目，上半年分别新获取了常熟中南锦苑（建筑面积约34万方）、苏州中南锦苑（建筑面积约17万方）、南京中南世纪雅苑（建筑面积约36万方）、太仓中南世纪城（建筑

面积约20万方)以及如皋、海南昌江等项目。

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	5,266,269,765.01	3,656,690,346.81	30.56%	48.79%	68.34%	-8.06%
建筑施工收入	4,044,488,818.09	3,259,709,817.29	19.40%	11.97%	16.70%	-3.27%
物业酒店及其他	171,355,134.39	155,150,831.17	9.46%	15.14%	91.45%	-36.09%
分产品						
房屋销售收入	5,266,269,765.01	3,656,690,346.81	30.56%	48.79%	68.34%	-8.06%
建筑施工收入	4,044,488,818.09	3,259,709,817.29	19.40%	11.97%	16.70%	-3.27%
物业酒店及其他	171,355,134.39	155,150,831.17	9.46%	15.14%	91.45%	-36.09%
分地区						
江苏省内	6,734,531,795.31	4,990,883,879.60	25.89%	110.94%	157.62%	-13.43%
其他省份	2,747,581,922.18	2,080,667,115.67	24.27%	-33.12%	-33.08%	-0.04%

四、核心竞争力分析

公司发展于具有近30年历史的建筑工程总承包企业，在进入房地产行业后，公司建筑施工与房地产开发业务结合相得益彰，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

公司下属的中南建筑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（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) 房地产大盘开发和快周转的能力

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，共同时开发百万平方米以上的大盘有近10个，在多年的大盘开发过程中，公司形成了独特的“小跑步、不停步”、“三先六快”、“三三制”、“七个结合”等一系列经营理念。近两年，公司通过对房地产开发节点的梳理和优化，进一步完善了全过程的开发运营流程，成功实现拿地到实现开盘4个月的行业记录。

(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) 国内同行前列的信息化管理水平

公司对全国100多个建筑施工和房地产项目的300多个监控点进行实时动态监控，各项目施工现场、料场、仓库、财务部等重点部位全部覆盖，一览无余，实现企业信息数据化、数据自动化、管控电脑化、决策智能化，实现了企业管理“零时间”决策、“零距离”指挥。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

√ 适用 不适用

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
856,020,000.00	485,500,000.00	76.32%
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
无锡中南城发城市建设投资有限公司	城市建设与房地产开发	100.00%
如皋中南世纪城开发有限公司	房地产开发	100.00%
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	房地产开发	50.00%
江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司	文化旅游产业的研究规划、运营管理等咨询服务	51.00%
南京中南新锦城房地产开发有限公司	房地产开发	60.00%
苏州中南锦城房地产开发有限公司	房地产开发	59.41%
菏泽中南花城置业有限公司	房地产开发	100.00%

2、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 不适用

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	建筑施工	提供设计、施工一体化服务	1,400,000,000.00	18,182,286,463.73	3,958,987,845.71	5,279,894,055.64	246,608,401.28	210,961,206.55
中南镇江房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	提供商品房	150,000,000.00	1,745,769,158.81	313,553,103.58	217,435,011.50	35,729,069.03	26,840,470.52
文昌中南房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	提供商品房	150,000,000.00	1,561,513,795.38	474,420,728.75	376,313,997.08	137,593,700.02	103,195,537.51
海门中南世纪城开发有限公司	子公司	房地产开发	提供商品房	350,000,000	13,236,405,927.76	1,304,314,909.95	1,515,455,295.00	106,651,189.34	74,186,064.99
青岛海湾新城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	提供商品房	90,000,000.00	5,734,196,171.76	721,943,761.85	507,634,131.00	30,569.58	-1,977,075.43
南通中南新世界中心开发有限公司	子公司	房地产开发	提供商品房	288,600,000.00	24,336,299,648.49	1,238,063,910.46	1,262,787,970.00	-10,857,436.15	-3,386,361.32
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	提供商品房	300,000,000.00	17,236,276,593.53	2,348,932,120.31	1,148,663,776.80	448,179,854.48	319,526,837.16
江苏中南建筑防水工程有限公司	子公司	防水工程施工	提供施工劳务	5,000,000.00	31,804,069.16	6,737,849.72	26,504,091.00	585,199.42	505,431.19
南通中南世纪花城投资有限公司	子公司	房地产开发	提供商品房	200,000,000.00	5,287,800,572.98	1,044,849,817.84	229,843,264.69	65,915,464.93	48,288,825.64

3、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 不适用

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	65,178	915,537	76.00%	上半年净利润 5153 万元
南通中南世纪花城	400,000	33,238	347,770	75.00%	上半年净利润 4828 万元
常熟中南世纪城	750,000	14,548	387,712	60.00%	上半年净利润 35814 万元
吴江中南世纪城	400,000	21,076	248,635	60.00%	上半年净利润-365 万元, 主要是一期项目结算毛利率低
盐城中南世纪城	1,300,000	65,546	427,635	33.00%	上半年净利润 425 万元
青岛中南世纪城	750,000	57,473	279,973	37.00%	上半年净利润 245 万元
镇江中南世纪城	250,000	12,288	232,920	80.00%	上半年净利润 2684 万元
镇江新锦城	400,000	23,297	261,177	55.00%	上半年净利润-6562 万元
苏州中南中心	500,000	5,200	23,200	5.00%	上半年净利润-1093 万元, 主要是尚未结算, 属前期规划阶段
泰兴中南世纪城	500,000	72,372	104,012	15.00%	上半年净利润-634 万元, 主要是尚未结算
昆山中南世纪城	480,000	9,700	119,924	25.00%	上半年净利润-1550 万元, 主要是尚未结算
南京中南雅苑	300,000	50,000	50,000	10.00%	上半年净利润-149 万元, 主要是尚未结算
合计	7,230,000	429,916	3,398,495	--	--

4、公司房地产项目情况一览表

序号	项目名称	权益比例 (100%)	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2014-6-30	
						累计结算面积(平方米)	累计销售面积(平方米)
1	海门中南世纪城	100	423,010	1,000,000	678	637,566	769,949
2	南通中南世纪城	100	605,085	2,000,000	1,088	764,683	958,037
3	中南军山半岛	100	226,044	280,000	2,100	151,994	161,172
4	中南世纪花城	100	448,837	1,258,000	290	471,264	666,442
5	海门中南世纪锦城	100	233,532	498,022	2,038	197,392	290,140

6	盐城中南世纪城	100	1,063,386	2,700,000	720	343,658	661,754
7	镇江中南世纪城	100	504,800	665,000	1,595	315,067	376,079
8	镇江中南新锦城	100	351,992	650,000	2,290	84,691	174,264
9	常熟中南世纪城	100	590,055	1,000,000	2,200	527,252	656,876
10	常熟中南世纪锦城	100	119,030	230,000	2,435	0	142,206
11	吴江中南世纪城	100	219,674	520,000	2,500	97,420	300,041
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	118,570	280,511
14	寿光中南世纪城	100	334,091	735,000	450	301,999	441,247
15	寿光中南世纪星城	100	126,286	227,314	501	19,265	162,604
16	青岛海湾新城	100	98,221	320,000	870	126,096	164,056
17	青岛中南世纪城	100	735,700	1,400,000	1,140	197,160	366,969
18	菏泽中南世纪城	100	108,313	259,953	725	0	130,401
19	广饶中南世纪城	100	189,694	362,435	894	0	186,838
20	东营中南世纪城	100	66,611	166,527	840	0	95,545
21	泰安中南世纪城	100	151,641	337,095	2,156	0	86,759
22	营口中南世纪城	100	177,042	353,108	800	0	76,922
23	沈阳中南世纪城	100	92,754	185,508	1,333	0	110,693
24	文昌森海湾	100	270,802	560,000	180	322,523	355,755
25	儋州中南世纪城	100	533,066	372,677	550	75,744	258,020
26	潜江中南世纪城	100	61,511	141,475	692	0	56,330
27	安庆中南世纪城	100	63,300	174,600	902	0	44,924
28	昆山中南世纪城	100	315,183	787,958	2,200	0	120,215
29	南充中南世纪城	100	146,444	365,000	1,823	0	46,762
30	唐山湾国际旅游岛	100	301,202	450,000	330	0	
31	常熟御锦城	100	103,223	250,000	2,300	0	78,392
32	海门中南锦苑	100	88,785	186,400	3,760	0	45,470
33	泰兴中南世纪城	100	448,689	1,000,000	1,813	0	54,913
34	常熟中南锦苑	100	140,934	338,241	5,321	0	37,779
35	海南棋子湾项目	100	134,377	134,377	802	0	0
36	苏州中南锦苑	100	72,772	169,469	7,592	0	0
37	太仓中南世纪城	100	82,900	189,019	4,772	0	0
38	南京中南世纪雅苑	100	129,125	361,803	7,103	0	0
39	如皋中南世纪城	100	36,001	142,299	1,470	0	6,799
总计		100	9,932,387	21,399,024	1,463	4,752,342	8,364,863

六、对 2014 年 1-9 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

七、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

适用 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

本公司2014年5月8日召开的2013年年度股东大会审议通过了《2013年度利润分配方案》，本公司2013年年度权益分派方案为：以公司现有总股本1,167,839,226股为基数，每10股派送1.2元（含税）现金红利。此次权益分派股权登记日为：2014年7月3日，除权除息日为：2014年7月4日。本公司此次委托中国结算深圳分公司代派的现金红利已于2014年7月4日通过股东托管证券公司（或其他托管机构）直接划入其资金账户。

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：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
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：	是
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：	是

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

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
2014年01月23日	南通金石大酒店	实地调研	机构	广发证券等机构投资者	公司对2014年市场看法及公司年度房地产销售计划，未提供资料
2014年04月10日	公司办公室	电话沟通	机构	广发证券等机构投资者	公司2013年年报说明电话会

2014年06月18日	国信策略会	其他	机构	国信证券等机构投资者	上半年房地产市场交流
-------------	-------	----	----	------------	------------

第五节 重要事项

一、公司治理情况

（一）关于公司治理规章制度

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关上市公司治理的法律、法规、规范性文件的要求及《公司章程》的有关规定，不断完善公司管理制度和治理结构，提高了公司规范运作水平，并且严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》履行信息披露义务。

（二）关于股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》及公司《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，能够平等对待所有股东，保障中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利，股东大会召开经律师见证，由律师出具法律意见书。公司的经营决策均按照法律法规及公司制度履行审批程序，控股股东及实际控制人均遵循《公司法》、《公司章程》及公司相关制度的规定，规范地行使权利。

（三）关于控股股东与上市公司

1、公司拥有独立的业务和经营自主能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司实行独立核算，独立承担责任和风险，公司董事会、监事会和其他内部机构独立运作。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干预公司决策和经营活动的行为。

（四）关于董事与董事会

公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事；公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，目前公司共有董事9名，其中独立董事3名；各位董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，认真履行作为董事的权利、义务和责任；各专门委员会运作规范、各司其责，发挥了相应职能。公司董事会向股东大会负责，按照法定程序召开会议，并严格按照法律、法规及本公司章程规定行使职权，董事会会议的召集、召开符合《公司章程》及《董事会议事规则》的有关规定，会议资料保存完整。

（五）关于监事与监事会

公司严格按照《公司章程》的规定选举监事，监事会的人数和人员构成符合法律、法规及规范性法律文件的要求，目前公司共有监事3名，其中职工监事1名；公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着对股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

（六）关于绩效评价与激励约束机制

公司正在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程序。经理人员的聘任方式公开、透明，符合有关法律法规和公司章程的规定，经理层能够全面尽责的履行职责，维护公司和全体股东的利益。公司已建立了经理人员薪酬考核体系，通过目标责任状、日常工作考核和干部挂职360度考核等方式，使经营者的收入与企业经营业绩相挂钩。

上述措施的制定对于实现全体股东、公司和个人利益的一致，对维护全体股东的权益，为股东带来更高效更持续的回报，对健全公司激励约束机制，进一步完善公司治理结构，促进公司长期稳定发展具有重要而深远的意义。

（七）关于利益相关者

公司尊重其他利益相关者的合法权益，愿意与利益相关者积极合作，共同推动公司持续、健康地发展。

（八）关于信息披露与透明

公司按照《证券法》、《上市规则》和《公司章程》的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息；公司证券部负责具体信息披露工作、接待股东来访和咨询，向投资者提供公司公开披露的资料。公司在信息披露工作中严格遵守保密制度，未发生重大信息提前泄露的情况。

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、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。

三、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。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期末未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期末未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

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	占同类交易金额的	关联交易结算方式	可获得的同类交易	披露日期	披露索引

						元)	比例		市价		
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	196.01	52.57%	转账	196.01	2014年 04月10 日	中国证券 报、上海 证券报、 证券时报 及巨潮资 讯网
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	10,796.59	1.24%	转账	10796.59	2014年 04月10 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 及下属公 司	同一控制 方	提供劳务	地基工程	市场定价	市场定价	2,353.8	0.28%	转账	2353.80	2014年 04月10 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 地产经纪 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	724.29	6.48%	转账	724.29	2014年 04月10 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	物业管理	市场定价	市场定价	474.57	0.07%	转账	474.57	2014年 04月10 日	中国证券 报、上海 证券报、 证券时报 及巨潮资 讯网
合计				--	--	14,545.26	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无大额销货退回的情况							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				按照 2013 年股东大会通过的《2014 年日常关联交易预计情况议案》执行，关联交易业务真实存在，定价符合市场标准，未超出预计。							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无							

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

√ 适用 □ 不适用

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
中南控股集团有限公司	控股股东	新设公司,按持股比例出资	南京中南新锦城房地产开发有限公司	房地产开发	50000 万元	130,845	49,850	-149.6
中南控股集团有限公司	控股股东	新设公司,按持股比例出资	苏州中南锦城房地产开发有限公司	房地产开发	20200 万元	94,905	20,105	-94.8
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)		公司于 2014 年 5 月 8 日召开 2013 年度股东大会,大会同意与控股股东设立南京公司及苏州公司,共同开发南京和苏州住宅项目。目前两个项目均已进入施工阶段,苏州项目预计 8 月份实现预售,南京项目预计 10 月份实现预售。						

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

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	75.48	75.48	0
南通灵源电力设备有限公司	同一控制方	应收关联方债权	提供工程设计劳务	否	0.8	0.8	0
江苏中南汇通光伏材料有限公司	同一控制方	应收关联方债权	提供工程施工	否	678.4	617.56	60.84
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	接受工程劳务,尚有部分工程未结算	否	4,255.28	10,796	4,162.55
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	接受工程劳务,尚有部分工程款结算	否	12,041.84	2,353.8	3,263.62
中南控股集团有限公司	控股股东	应付关联方债务	接受劳务、商品销售	否	1,007.67	65.96	1,073.62

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	16,570.7	15,775.78	794.93
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	3,299.94	2,906.73	393.21
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	119.22	474.57	330.73
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	1,013.34	724.29	273.3
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	3,120.83	3,120.83	0
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。					

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

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	200,000,000.00	12
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
合计			799,000,000.00	

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

八、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

适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

√ 适用 不适用

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
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
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投资有限公司	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
文昌中南房地产开发有限公司	2013年06月22日	10,000	2013年06月26日	10,000	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	2013年11	30,000	2013年11月	30,000	连带责任保	24个月	否	是

产开发有限公司	月 01 日		20 日		证			
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
常熟中南世纪城房地产开发有限公司、常熟中南御锦城房地产	2014 年 02 月 18 日	50,000	2014 年 03 月 10 日	50,000	连带责任保证	24 个月	否	是
广饶中南房地产有限公司、泰安中南投资置业有限公司	2014 年 03 月 25 日	50,000	2014 年 03 月 31 日	50,000	连带责任保证	24 个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			100,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				100,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			374,663	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				374,663
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)			100,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				100,000
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			374,663	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				374,663
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				45.88%				
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)				184,350				
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)				184,350				
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

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

十、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

√ 适用 不适用

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 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对分公司、子公司的财务管理制度。3、保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与承诺方共用一个银行账户。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</p>	2009年07月15日	持续性承诺	未违反承诺

		<p>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。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。3、保证不与上市公司进行同业竞争。（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</p>			
--	--	---	--	--	--

		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内，根据目前对南通总承包的持股比例承担南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴的税款、滞纳金、罚款或其他款项。(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>	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。
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用				

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、违法违规退市风险揭示

适用 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

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	11.90%				-135,000,000	-135,000,000	3,974,219	0.34%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%						0	0.00%
3、其他内资持股	138,974,219	11.90%				-135,000,000	-135,000,000	3,974,219	0.34%
其中：境内法人持股	135,000,000	11.56%				-135,000,000	-135,000,000	0	0.00%
境内自然人持股	3,974,219	0.34%						3,974,219	0.34%
4、外资持股	0	0.00%							
其中：境外法人持股	0	0.00%							
境外自然人持股	0	0.00%							
二、无限售条件股份	1,028,865,007	88.10%				135,000,000	135,000,000	1,163,865,007	99.66%
1、人民币普通股	1,028,865,007	88.10%				135,000,000	135,000,000	1,163,865,007	99.66%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	1,167,839,226	100.00%				0	0	1,167,839,226	100.00%

股份变动的的原因

√ 适用 不适用

2014年1月13日，公司完成公司控股股东——中南城市建设所持有本公司限售股135,000,000股，占公司股份总数的11.56%。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

此次限售股的解禁于2014年1月9日经深圳证券交易所事前审核同意。

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

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

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		33,485	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）		0			
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	质押或冻结情况		
						持有无限售条件的股份数量	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				质押	811,203,800
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	2.15%	25,083,489					
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					
马信琪	境内自然人	1.03%	12,069,333					
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	0.49%	5,678,106					
陈昱含	境内自然人	0.45%	5,298,959		3,974,219			
中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	境内非国有法人	0.35%	4,132,974					
李洁	境内自然人	0.27%	3,190,416					
中国银行股份有限公司—华泰柏瑞积极成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.27%	3,111,061					
中国农业银行股	境内非国有法人	0.26%	3,000,000					

份有限公司一景 顺长城能源基建 股票型证券投资 基金								
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)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	中南城市建设投资有限公司与陈昱含存在关联关系或作为一致行动人, 其他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	848,245,184	人民币普通股	848,245,184					
上海浦东发展银行一广发小盘成长股票型证券投资基金	25,083,489	人民币普通股	25,083,489					
新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002 深	13,565,463	人民币普通股	13,565,463					
马信琪	12,069,333	人民币普通股	12,069,333					
中国工商银行一汇添富均衡增长股票型证券投资基金	5,678,106	人民币普通股	5,678,106					
中国人民财产保险股份有限公司一传统一普通保险产品	4,132,974	人民币普通股	4,132,974					
李洁	3,190,416	人民币普通股	3,190,416					
中国银行股份有限公司一华泰柏瑞积极成长混合型证券投资基金	3,111,061	人民币普通股	3,111,061					
中国农业银行股份有限公司一景顺长城能源基建股票型证券投资基金	3,000,000	人民币普通股	3,000,000					
中国工商银行股份有限公司一富国沪深 300 增强证券投资基金	2,392,500	人民币普通股	2,392,500					
前 10 名无限售流通股股东之间, 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	中南城市建设投资有限公司与其他九家公司不存在关联关系或作为一致行动人, 其他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)	马信琪通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 12,069,333 股, 李洁通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 3,190,416 股。							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

适用 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

适用 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

适用 不适用

2、优先股转换情况

适用 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

适用 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
茅振华	副董事长	被选举	2014 年 03 月 31 日	公司董事会换届，新当选为副董事长。
沈国章	副董事长	任期满离任	2014 年 03 月 27 日	公司董事会换届，任期满离任。
汤云为	独立董事	任期满离任	2014 年 03 月 27 日	公司董事会换届，任期满离任。
史建三	独立董事	任期满离任	2014 年 03 月 27 日	公司董事会换届，任期满离任。
马挺贵	独立董事	任期满离任	2014 年 03 月 27 日	公司董事会换届，任期满离任。
金德钧	独立董事	被选举	2014 年 03 月 27 日	公司董事会换届，新当选。
曹阳	独立董事	被选举	2014 年 03 月 27 日	公司董事会换届，新当选。
倪俊骥	独立董事	被选举	2014 年 03 月 27 日	公司董事会换届，新当选。
陆亚行	副总经理	聘任	2014 年 03 月 31 日	新增加副总经理，分管资金、融资工作。
张晓军	副总经理	聘任	2014 年 03 月 31 日	新增加副总经理，分管房地产投资工作。

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

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	6,546,551,036.80	6,424,066,771.28
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,766,323.63	2,794,245.22
应收票据	30,323,943.33	16,924,464.60
应收账款	5,936,224,039.85	6,016,407,453.86
预付款项	4,830,118,020.61	3,690,290,298.42
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	4,542,684,882.45	4,945,672,123.69
买入返售金融资产		
存货	47,723,202,513.55	38,836,094,793.38
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	69,611,920,760.22	59,932,300,150.45

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	36,686,479.25	2,159,123.20
投资性房地产	571,990,615.89	587,428,370.84
固定资产	1,624,790,942.83	1,643,756,492.03
在建工程	279,157,753.04	198,912,143.13
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	541,247,652.16	593,257,158.74
开发支出		
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58
长期待摊费用	1,885,389,071.80	1,707,233,653.24
递延所得税资产	476,957,555.40	442,867,753.88
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,420,408,723.95	5,179,803,348.64
资产总计	75,032,329,484.17	65,112,103,499.09
流动负债：		
短期借款	5,943,900,000.00	4,103,800,000.00
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	2,227,405,576.00	1,825,850,000.00
应付账款	4,442,423,474.52	4,308,332,587.60
预收款项	24,589,589,131.51	22,075,981,721.88
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	269,507,265.91	891,760,654.44
应交税费	2,272,990,707.09	2,632,352,886.19

应付利息		
应付股利	1,460,754.45	1,679,885.70
其他应付款	2,844,175,584.48	2,271,891,690.30
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	6,287,640,000.00	3,136,940,000.00
其他流动负债	1,006,666,666.67	
流动负债合计	49,885,759,160.63	41,248,589,426.11
非流动负债：		
长期借款	13,037,560,000.00	14,014,607,083.33
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	7,982,750.00	8,198,500.00
非流动负债合计	13,045,542,750.00	14,022,805,583.33
负债合计	62,931,301,910.63	55,271,395,009.44
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	724,171,835.08	797,473,267.60
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	231,334,575.93	245,096,977.88
一般风险准备		
未分配利润	6,042,874,992.65	5,526,185,160.86
外币报表折算差额	-56,405.70	-56,405.70
归属于母公司所有者权益合计	8,166,164,223.96	7,736,538,226.64
少数股东权益	3,934,863,349.58	2,104,170,263.01
所有者权益（或股东权益）合计	12,101,027,573.54	9,840,708,489.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	75,032,329,484.17	65,112,103,499.09

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	869,348,664.72	608,431,331.87
交易性金融资产		
应收票据		8,800,000.00
应收账款		
预付款项	31,138,273.89	32,046,831.89
应收利息		
应收股利		
其他应收款	22,414,561,843.22	25,464,384,708.15
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	23,315,048,781.83	26,113,662,871.91
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	10,803,595,518.97	9,416,696,674.38
投资性房地产		
固定资产	9,552,321.13	5,785,256.37
在建工程	22,921,148.00	23,385,798.00
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		
开发支出	69,524,446.85	63,256,750.59
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产	5,122,892.55	4,531,888.25
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,910,716,327.50	9,513,656,367.59
资产总计	34,225,765,109.33	35,627,319,239.50
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	359,200,000.00	270,000,000.00
应付账款	12,442,259.64	11,433,124.46
预收款项		
应付职工薪酬	4,186,138.10	2,427,148.12
应交税费	3,941,934.31	1,552,253.12
应付利息		
应付股利		
其他应付款	20,743,019,069.31	23,715,965,972.26
一年内到期的非流动负债	2,224,990,000.00	774,990,000.00
其他流动负债	1,006,666,666.67	
流动负债合计	25,204,446,068.03	25,626,368,497.96
非流动负债：		
长期借款	4,150,000,000.00	4,954,297,083.33
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	4,150,000,000.00	4,954,297,083.33
负债合计	29,354,446,068.03	30,580,665,581.29
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00
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	94,443,310.25
一般风险准备		
未分配利润	142,597,772.41	317,932,389.32
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	4,871,319,041.30	5,046,653,658.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,225,765,109.33	35,627,319,239.50

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	9,506,046,331.72	7,314,791,948.36
其中：营业收入	9,506,046,331.72	7,314,791,948.36
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,761,798,475.17	6,531,925,805.16
其中：营业成本	7,097,802,521.08	5,054,986,897.55
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	594,795,953.59	460,564,544.63
销售费用	172,987,347.21	169,137,776.87
管理费用	696,304,524.06	481,441,615.20
财务费用	202,742,427.70	355,803,677.13
资产减值损失	-2,834,298.47	9,991,293.78
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-27,921.59	112,003.50

投资收益（损失以“-”号填列）	-71,993.55	-6,996.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	744,147,941.41	782,971,149.81
加：营业外收入	11,977,914.36	16,312,564.97
减：营业外支出	21,476,833.94	9,688,226.95
其中：非流动资产处置损失	507,822.38	6,482.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	734,649,021.83	789,595,487.83
减：所得税费用	221,883,449.40	254,078,664.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	512,765,572.43	535,516,823.67
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	516,689,831.79	485,136,003.82
少数股东损益	-3,924,259.36	50,380,819.85
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.44	0.42
（二）稀释每股收益	0.44	0.42
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	512,765,572.43	535,516,823.67
归属于母公司所有者的综合收益总额	516,689,831.79	485,136,003.82
归属于少数股东的综合收益总额	-3,924,259.36	50,380,819.85

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	150,953,227.09	77,927,204.68
财务费用	22,907,110.11	117,171,979.30
资产减值损失	2,364,017.17	-964,593.26
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）	-72,643.95	-7,570.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-176,296,998.32	-194,142,160.92
加：营业外收入	371,377.11	234,365.13
减：营业外支出		201,161.74
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-175,925,621.21	-194,108,957.53
减：所得税费用	-591,004.30	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-175,334,616.91	-194,108,957.53
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	-175,334,616.91	-194,108,957.53

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	10,207,684,953.63	8,472,783,705.14
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	597,080.36	
收到其他与经营活动有关的现金	1,116,831,439.16	1,102,426,942.95
经营活动现金流入小计	11,325,113,473.15	9,575,210,648.09
购买商品、接受劳务支付的现金	12,950,085,187.73	5,911,180,128.21
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,746,598,610.21	1,462,126,313.02
支付的各项税费	1,527,201,955.35	938,413,163.39
支付其他与经营活动有关的现金	1,450,208,632.26	1,192,155,528.20
经营活动现金流出小计	17,674,094,385.55	9,503,875,132.82
经营活动产生的现金流量净额	-6,348,980,912.40	71,335,515.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	29,400,000.00	
取得投资收益所收到的现金	650.40	573.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	186,511.09	7,492.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		175,116.70
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	29,587,161.49	183,182.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,083,091.12	55,992,253.88

投资支付的现金	373,319,664.20	741,066,557.04
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	393,402,755.32	797,058,810.92
投资活动产生的现金流量净额	-363,815,593.83	-796,875,628.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,479,784,000.00	190,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,479,784,000.00	190,000,000.00
取得借款收到的现金	9,574,120,000.00	9,063,758,000.00
发行债券收到的现金	993,360,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	13,047,264,000.00	9,253,758,000.00
偿还债务支付的现金	5,031,070,000.00	5,875,708,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,129,578,426.86	884,168,699.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	51,334,801.39	51,538,333.00
筹资活动现金流出小计	6,211,983,228.25	6,811,415,032.19
筹资活动产生的现金流量净额	6,835,280,771.75	2,442,342,967.81
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	122,484,265.52	1,716,802,855.03
加：期初现金及现金等价物余额	6,424,066,771.28	5,136,541,718.64
六、期末现金及现金等价物余额	6,546,551,036.80	6,853,344,573.67

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

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	9,564,799,498.71	6,660,127,762.36
经营活动现金流入小计	9,564,799,498.71	6,660,127,762.36
购买商品、接受劳务支付的现金	5,317,356.07	4,926,048.01
支付给职工以及为职工支付的现金	86,472,747.66	46,017,017.71
支付的各项税费	13,088,509.81	2,172,559.18
支付其他与经营活动有关的现金	9,603,200,649.06	5,506,361,658.32
经营活动现金流出小计	9,708,079,262.60	5,559,477,283.22
经营活动产生的现金流量净额	-143,279,763.89	1,100,650,479.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,891,191.50	39,462,038.50
投资支付的现金	444,364,664.20	1,852,066,557.04
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	450,255,855.70	1,891,528,595.54
投资活动产生的现金流量净额	-450,255,855.70	-1,891,528,595.54
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	600,000,000.00	2,150,000,000.00
发行债券收到的现金	993,360,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,593,360,000.00	2,150,000,000.00
偿还债务支付的现金	450,000,000.00	1,140,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	239,341,447.56	221,577,177.86
支付其他与筹资活动有关的现金	49,565,600.00	19,558,333.00
筹资活动现金流出小计	738,907,047.56	1,381,135,510.86
筹资活动产生的现金流量净额	854,452,952.44	768,864,489.14
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	260,917,332.85	-22,013,627.26
加：期初现金及现金等价物余额	608,431,331.87	880,125,338.59
六、期末现金及现金等价物余额	869,348,664.72	858,111,711.33

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	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
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	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-73,301,432.52			-13,762,401.95		516,689,831.79		1,830,693,086.57	2,260,319,083.89
（一）净利润							516,689,831.79		-3,924,259.36	512,765,572.43
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							516,689,831.79		-3,924,259.36	512,765,572.43
（三）所有者投入和减少资本		-73,301,432.52			-13,762,401.95				1,834,617,345.93	1,747,553,511.46
1. 所有者投入资本									1,834,617,345.93	1,834,617,345.93
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-73,301,432.52			-13,762,401.95					-87,063,834.47
（四）利润分配										

1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
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	724,171,835.08			231,334,575.93		6,042,874,992.65	-56,405.70	3,934,863,349.58	12,101,027,573.54

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	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：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	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）							368,352,080.82		240,380,819.85	608,732,900.67
（一）净利润							485,136,003.82		50,380,819.85	535,516,823.67
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							485,136,003.82		50,380,819.85	535,516,823.67
（三）所有者投入和减少资本									190,000,000.00	190,000,000.00
1. 所有者投入资本									190,000,000.00	190,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配							-116,783,923.00			-116,783,923.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-116,783,923.00			-116,783,923.00
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	627,066,780.69			212,886,822.92		4,834,148,453.98	-34,652.96	1,965,156,074.81	8,807,062,705.44

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			94,443,310.25		317,932,389.32	5,046,653,658.21
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			94,443,310.25		317,932,389.32	5,046,653,658.21

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								-175,334,616.91	-175,334,616.91
（一）净利润								-175,334,616.91	-175,334,616.91
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计								-175,334,616.91	-175,334,616.91
（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									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
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		142,597,772.41	4,871,319,041.30
----------	------------------	------------------	--	--	---------------	--	----------------	------------------

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	3,466,438,732.64			62,233,155.29		144,824,917.64	4,841,336,031.57
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	3,466,438,732.64			62,233,155.29		144,824,917.64	4,841,336,031.57
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-310,892,880.53	-310,892,880.53
（一）净利润							-194,108,957.53	-194,108,957.53
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-194,108,957.53	-194,108,957.53
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-116,783,923.00	-116,783,923.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-116,783,923.00	-116,783,923.00

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			62,233,155.29		-166,067,962.89	4,530,443,151.04

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

重组后公司变更工商注册信息情况如下：

公司中文名称：江苏中南建设集团股份有限公司

公司英文名称：JiangsuZhongnanConstructionGroupCO.,LTD

公司注册地址：江苏省海门市常乐镇

公司法定代表人：陈锦石

公司注册号：320600000241314

公司属于土木工程建筑业，经营范围包括，许可经营项目：房地产开发、销售（凭资质证书承接业务）。一般经营项目：土木建筑工程施工，物业管理，实业投资。（经营范围中国家有专项规定的从其规定）。

公司注册资本：人民币77,855.9484万元。

2010年3月30日，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；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2014年06月30日的财务状况、2014年上半年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06月30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。

(3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

无

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，第一层次是企业可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；第二层次是企业可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，计入当期损益，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

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，计入当期损益，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”。

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）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	15.00%	15.00%
3 年以上	70.00%	70.00%
3—4 年	20.00%	20.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

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	3.00%	3.23%-4.85%
机器设备	8	3.00%	12.13%
电子设备	5	3.00%	19.4%
运输设备	5	3.00%	19.4%
办公设备	5	3.00%	19.4%
其他设备	5	3.00%	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、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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、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

27、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

28、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

无变更

(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

无变更

(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

无变更

29、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%、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%

各分公司、分厂执行的所得税税率

根据财政部、国家税务总局财税〔2011〕110号《关于印发〈营业税改征增值税试点方案〉的通知》，财税〔2011〕111号《关于在上海市开展交通运输业和部分服务业营业税改征增值税试点的通知》以及 财税〔2012〕71号《关于在北京等8省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》，海门市建筑设计院有限公司按提供服务收入的5%征收营业税变为按6%征收增值税。海门市中南桩基检测有限公司按照小规模纳税人标准，由按提供服务收入的5%征收营业税变为按3%征收增值税。

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

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际投资 额 (元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 (元)	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元)	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 (元)
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；房屋租赁、物业管理	191,564,249.35		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
文昌市堡森	全资子公司	海南省	餐饮服务	450	餐饮服务	6,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

发展有限公司	的子公司	文昌市											
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		100.00%	100.00%	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	房地产销售代理、营销策划及其他房地产信息咨询	255,000.00		51.00%	51.00%	是	41,695,169.48		
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	物业管理(凭资质经营), 房地产信息咨询	500,000.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		60.00%	60.00%	是	19,925,512.40		
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	物业管理、物业咨询服务	500,000.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
淮安中南世	全资子公司	江苏省	房地产开	52,000.00	房地产开发、	520,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

纪城房地产有限公司	的子公司	淮安市	发		销售,物业服务,房屋租赁								
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		100.00%	100.00%	是			
海门中南锦苑房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	江苏省海门市	房地产开发	30,000.00	房地产开发	300,000,000.00		60.00%	60.00%	是	398,892,320.92		
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		100.00%	100.00%	是			
青岛中南世纪城房地产产业投资有限公司	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	1,091,641,488.54		100.00%	100.00%	是			
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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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	物业管理、停车场管理服务、房地产中介、代理服务	500,000.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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	食品的销售、餐饮、娱乐、住宿服务等	2,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
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		100.00%	100.00%	是			
镇江中南新锦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		100.00%	100.00%	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		50.50%	50.50%	是	221,432,785.23		
盐城市昊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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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、自有房屋租赁	619,975,000.00		100.00%	100.00%	是			
南通市中南	全资子公司	江苏省	房地产开	10,000.00	房地产开发、	100,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

新海湾开发有限公司	的子公司	南通市	发		销售房地产投资、咨询服务, 自有房屋租赁, 物业管理服务								
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		100.00%	100.00%	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	2,000.00	房地产投资、开发、经营、销售	20,000,000.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	全资子公司的子公司	江苏省泰兴市	房地产开发	60,000.00	房地产开发经营	600,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
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	1,648,919.96		
常熟中南世	全资子公司	江苏省	房地产开	30,000.00	房地产开发,	790,356,249.30		100.00%	100.00%	是			

纪城房地产开发有限公司		常熟市	发		经营,物业管理、房地产销售、自有房屋租赁								
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		50.00%	50.00%	是	667,901,596.00		
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,房产销售,自有房屋租赁,房地产信息咨询	225,600,000.00		88.47%	88.47%	是	27,871,462.62		
昆山中南世纪城房地产发展有限公司	全资子公司的子公司	江苏省昆山市	房地产开发	33,750.00	房地产开发销售,物业管理,自有房屋租赁,房地产信息咨询	500,000,000.00		51.00%	51.00%	是	236,348,721.90		
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	500,000,000.00		51.00%	51.00%	是	244,503,052.50		
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	物业管理、房屋销售、租赁	5,795,220.69		100.00%	100.00%	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	140,000.00	从事房屋建筑工程施工总承包(资质特级)	1,923,178,629.42		92.86%	92.86%	是	114,587,820.66		
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	192,194,436.28		
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		100.00%	100.00%	是			
南通常乐建筑劳务有限公司	全资子公司的子公司	江苏省海门市	建筑劳务	2,000.00	劳务分包	20,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
南通市康民全预制构件有限公司	全资子公司的子公司	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		100.00%	100.00%	是			
海门市中南桩基检测有限公司	全资子公司的孙公司	江苏省海门市	桩基检测	100	桩基工程检测	950,000.00		95.00%	95.00%	是	96,151.31		
南通中锦钢结构有限公司	全资子公司的子公司	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		100.00%	100.00%	是			
中南建设(沈阳)建筑产业有限公司	全资子公司的子公司	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		100.00%	100.00%	是			
南通锦秀机械设备安装	全资子公司的子公司	江苏省海门市	建筑工程施工	300	起重设备安装工程专业承包	3,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

有限公司					承包								
南通锦宏建筑工程有限责任公司	全资子公司的子公司	江苏省海门市	建筑工程施工	6,000.00	房屋建筑工程施工总承包	60,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
南通建筑工程总承包(毛里塔尼亚)有限公司	全资子公司的子公司	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、起重机械设备安装工程及相关工程	4,423,906.77		100.00%	100.00%	是			
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	2,000.00	房屋建筑施工; 商品混凝土制品生产、销售	20,000,000.00		100.00%	100.00%	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	3,000.00	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	2,803,626.74		
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	4,000.00	公路工程施工总承包	40,000,000.00		100.00%	100.00%	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	5,000.00	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	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

					工程施工总承包, 防雷工程设计、施工								
南通中南建筑工业化发展有限公司	全资子公司 的子公司	江苏省 海门市	建筑工程 施工	3,000.00	建筑工业化 领域内新技术的研发、咨 询、服务; 混凝土预制构 件制造	30,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
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		90.00%	90.00%	是	9,785,561.99		
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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		97.00%	97.00%	是	2,994,673.87		
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	建筑防水工 程专业承包, 防腐保温工 程专业承包	5,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
文昌中南城	全资子公司	海南省	房地产开	10,000.00	土地成片开	100,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

市开发有限公司		文昌市	发		发、房地产信息咨								
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		100.00%	100.00%	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		60.00%	60.00%	是	278,569,827.23		
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	5,000.00	土地成片开发、房地产开发经营、销售、租赁	48,500,000.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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	1,124,636,986.30		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
营口中南世纪城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	10,000.00	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁	100,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

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		100.00%	100.00%	是			
海南中南物业服务有限 公司	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		100.00%	100.00%	是			
南通中南城购物中心管理有限 公司	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		100.00%	100.00%	是			
南充世纪城(中南)房地 产开发有限 责任公司	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	19,000,000.00		51.00%	51.00%	是	397,424,793.19		
南通中南商业发展有限 公司	全资子公司	江苏省南通市	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		100.00%	100.00%	是			
海门中南国际房产经纪	全资子公司	江苏省	房地产销	1,000.00	商品房销售代理,商品房	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

有限公司		海门市	售代理		营销策划及 信息咨询服务								
南通中显建 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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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	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		100.00%	100.00%	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 改造、酒店 业、商业进行 投资与管理	126,000,000.00		60.00%	60.00%	是	80,572,020.32		
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		100.00%	100.00%	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	5,000.00	公园建设,旅 游产业开发	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
大石桥中南	全资子公司	辽宁省	房地产开	2,000.00	房地产开发;	20,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

房地产开发 有限公司		营口市	发		物业服务								
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		90.00%	90.00%	是	27,878,260.55		
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		100.00%	100.00%	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	180,000,000.00		100.00%	100.00%	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		70.00%	70.00%	是	40,007,186.23		
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		60.00%	60.00%	是	128,576,918.99		
无锡中南城 发城市建设 投资有限公	全资子公司 的子公司	江苏省 无锡市	投资	30,000.00	利用自有资 金对外投资	20,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

司													
如皋中南世纪城开发有限公司	全资子公司的子公司	江苏省如皋市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营	100,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
常熟中南锦苑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	40,000.00	房地产开发经营	200,000,000.00		50.00%	50.00%	是	197,619,249.25		
江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司	控股子公司	江苏省南京市	规划、咨询、管理	1,000.00	文化、旅游产业投资咨询与资产管理；城市规划、咨询、研究；建筑工程设计、咨询、管理；经济信息咨询；会务服务；展示展览	1,020,000.00		51.00%	51.00%	是	628,293.16		
南京中南新锦城房地产开发有限公司	控股子公司	江苏省南京市	房地产开发	50,000.00	房地产开发、销售	300,000,000.00		60.00%	60.00%	是	339,401,357.08		
苏州中南锦城房地产开发有限公司	控股子公司	江苏省苏州市	房地产开发	20,200.00	房地产开发；物业管理、房产销售、自有房屋租赁、房地产信息咨询	120,000,000.00		59.41%	59.41%	是	225,615,355.96		
菏泽中南花	全资子公司	山东省	房地产开	20,000.00	房地产开发	115,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

成置业有限 公司	的子公司	菏泽市	发		经营; 物业管 理; 自有房屋 租赁								
-------------	------	-----	---	--	--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(2) 同一控制下企业合并取得的子公

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际投资额 (元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额 (元)	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

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

本公司无同一控制方式获取的子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际投资额 (元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额 (元)	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 (元)	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 (元)
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	工程设计、 桩基工程 检测	6,947,735.47		100.00%	100.00%	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	9,053.56	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		82.40%	82.40%	是	35,888,275.77		

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

无

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

√ 适用 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 7 家，原因为

本报告期公司新设立子公司 7 家，均为房地产开发公司。

与上年相比本年（期）减少合并单位 0 家，原因为

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
无锡中南城发城市建设投资有限公司	18,882,509.96	-1,117,490.04
如皋中南世纪城开发有限公司	97,903,356.03	-2,096,643.97
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	395,238,498.50	-4,761,501.50
江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司	1,282,230.94	-717,769.06
南京中南新锦城房地产开发有限公司	638,503,392.71	-1,496,607.29
苏州中南锦城房地产开发有限公司	345,052,367.47	-947,632.53
菏泽中南花成置业有限公司	114,888,459.28	-111,540.72

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其他说明

4、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
------	------------------	------------	---------------	--------------	------------------

同一控制下企业合并的其他说明

本年度未发生同一控制下的企业合并。

5、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
------	------	--------

非同一控制下企业合并的其他说明

本年度未发生非同一控制下的企业合并。

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

适用 不适用

6、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
-------	-----	--------

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

本年度未发生因出售丧失控制权而减少的子公司。

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

7、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：	--	--	5,013,627.96	--	--	3,769,299.30
人民币	--	--	5,013,627.96	--	--	3,766,944.83
乌吉亚				115,415.00	0.0204	2,354.47
银行存款：	--	--	4,120,433,216.61	--	--	4,647,591,442.56
人民币	--	--	4,111,526,821.97	--	--	4,638,690,848.44
美元	1,441,632.40	6.16	8,880,455.58	1,359,843.69	6.0969	8,290,830.97
欧元	3,083.22	8.37	25,806.59	0.26	8.4189	2.19
乌吉亚币	6,623.46	0.02	132.47	29,890,243.01	0.0204	609,760.96
其他货币资金：	--	--	2,421,104,192.23	--	--	1,772,706,029.42
人民币	--	--	2,421,104,192.23	--	--	1,772,706,029.42
合计	--	--	6,546,551,036.80	--	--	6,424,066,771.28

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

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	2,766,323.63	2,794,245.22
合计	2,766,323.63	2,794,245.22

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	21,523,943.33	16,674,464.60
商业承兑汇票	8,800,000.00	250,000.00
合计	30,323,943.33	16,924,464.60

(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
盐城金融城建设发展有限公司	2014年01月10日	2014年07月10日	4,900,000.00	
西安华润置地发展有限公司	2014年05月26日	2014年11月26日	3,800,000.00	
唐山东方房地产集团有限公司	2014年05月14日	2014年11月14日	2,800,000.00	
江阴鑫辉太阳能有限公司	2014年05月05日	2014年11月05日	2,000,000.00	
唐山东企商贸有限公司	2014年05月04日	2014年10月28日	1,000,000.00	

合计	--	--	14,500,000.00	--
----	----	----	---------------	----

说明

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

无

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								
组合 1（按账龄分析法计提坏账准备的应收账款）	6,338,641,787.21	98.27%	513,828,098.78	8.11%	6,498,309,343.78	99.50%	514,723,765.78	7.92%
组合 2（不计提坏账准备的应收账款）	111,410,351.42	1.73%			32,821,875.86	0.50%		
组合小计	6,450,052,138.63	100.00%	513,828,098.78	7.97%	6,531,131,219.64	100.00%	514,723,765.78	7.88%
合计	6,450,052,138.63	--	513,828,098.78	--	6,531,131,219.64	--	514,723,765.78	--

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	4,564,156,419.42	72.01%	228,207,820.99	4,919,458,041.04	75.70%	245,972,902.07
1 至 2 年	1,201,431,132.59	18.95%	120,143,113.28	799,689,762.34	12.31%	79,968,976.25
2 至 3 年	313,240,760.21	4.94%	46,986,114.03	450,446,663.98	6.93%	67,566,999.59
3 年以上	259,813,474.99	4.10%	118,491,050.48	328,714,876.42	5.06%	121,214,887.87

3 至 4 年	107,711,742.46	1.70%	21,542,348.50	234,103,750.56	3.61%	46,820,750.12
4 至 5 年	110,306,061.14	1.74%	55,153,030.60	40,433,976.24	0.62%	20,216,988.13
5 年以上	41,795,671.39	0.66%	41,795,671.39	54,177,149.62	0.83%	54,177,149.62
合计	6,338,641,787.21	--	513,828,098.78	6,498,309,343.78	--	514,723,765.78

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	108,958,041.52	0.00
应收其他关联方款项	2,452,309.90	0.00
合计	111,410,351.42	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
淮安市市级机关房屋开发中心	非关联方	306,938,179.80	1 年以内、1-2 年	4.76%
潜江市兴城投资开发有限公司	非关联方	211,023,847.61	1 年以内	3.27%
盐城金融城建设发展有限公司	非关联方	195,531,153.22	1 年以内	3.03%
淮安新城投资开发有限公司	非关联方	180,762,347.19	1-2 年	2.80%
盐城市城南新区开发建设投资有限公司	非关联方	151,352,648.11	1-2 年	2.35%
合计	--	1,045,608,175.93	--	16.21%

(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
江苏中南汇通光伏材料有限公司	同一最终控制方	608,427.35	0.01%

南通磐石投资有限公司	同一最终控制方	1,554.10	0.00%
合计	--	609,981.45	0.01%

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								
组合 1（按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款）	1,013,237,351.36	21.84%	97,118,670.00	9.58%	1,023,241,558.90	20.28%	99,057,301.47	9.68%
组合 2（不计提坏账准备的其他应收款）	3,626,566,201.09	78.16%			4,021,487,866.26	79.72%		
组合小计	4,639,803,552.45	100.00%	97,118,670.00	2.14%	5,044,729,425.16	100.00%	99,057,301.47	1.96%
合计	4,639,803,552.45	--	97,118,670.00	--	5,044,729,425.16	--	99,057,301.47	--

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	536,214,436.89	50.40%	25,534,020.80		522,086,960.10	51.02%	26,104,347.99	
1 至 2 年	355,291,056.60	31.88%	32,299,186.96		275,552,494.09	26.93%	27,555,249.42	
2 至 3 年	132,613,102.79	11.38%	17,297,361.23		155,421,884.69	15.19%	23,313,282.71	
3 年以上	86,237,425.06	6.34%	21,988,100.99		70,180,220.02	6.86%	22,084,421.35	
3 至 4 年	46,707,022.28	3.84%	7,784,503.71		45,986,277.29	4.49%	9,197,255.45	
4 至 5 年	33,369,624.66	2.20%	11,123,208.22		22,613,553.67	2.22%	11,306,776.84	

5 年以上	6,160,778.12	0.30%	3,080,389.06	1,580,389.06	0.15%	1,580,389.06
合计	1,110,356,021.36	--	97,118,670.00	1,023,241,558.90	--	99,057,301.47

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、政府款项等	3,514,198,076.56	0.00
备用金、代扣代缴款	112,368,124.53	0.00
合计	3,626,566,201.09	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) 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
泰安市鼎盛投资开发有限公司	664,000,000.00	代垫拆迁款	14.31%
海门市城市发展投资有限公司	400,000,000.00	前期工程预付款	8.62%
大连欧美亚投资集团有限公司	200,000,000.00	前期费用	4.31%
淮安新城投资开发有限公司	181,000,000.00	代垫拆迁款	3.90%
潜江市城市建设投资开发有限公司	130,600,000.00	代垫拆迁款	2.81%
常熟市创信隆实业有限公司	123,541,133.97	前期费用	2.66%
潜江市兴城投资开发有限公司	93,129,005.00	代垫拆迁款	2.01%
昌江黎族自治县国土环境资源局	80,000,000.00	前期费用	1.72%
安庆经济开发区建设投资集团有限公司	78,760,000.00	代垫拆迁款	1.70%
唐山湾国际旅游岛投资有限公司	70,000,000.00	前期费用	1.51%
合计	2,021,030,138.97	--	43.55%

说明

(3) 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
泰安市鼎盛投资开发有限公司	非关联方	664,000,000.00	1 年以内	14.62%
海门市城市发展投资有限公司	非关联方	400,000,000.00	2-3 年	8.81%
大连欧美亚投资集团有限公司	非关联方	200,000,000.00	1-2 年	4.40%
淮安新城投资开发有限公司	非关联方	181,000,000.00	1-2 年	3.98%
潜江市城市建设投资开发有限公司	非关联方	130,600,000.00	1-2 年	2.87%
合计	--	1,575,600,000.00	--	34.68%

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	3,472,212,422.64	71.89%	2,220,088,265.09	60.16%
1 至 2 年	364,603,475.20	7.55%	451,981,160.16	12.25%
2 至 3 年	230,222,665.12	4.76%	313,656,513.05	8.50%
3 年以上	763,079,457.65	15.80%	704,564,360.12	19.09%
合计	4,830,118,020.61	--	3,690,290,298.42	--

预付款项账龄的说明

(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
南京市财政局	非关联方	1,285,000,000.00	1 年以内	土地未交付
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	634,685,719.35	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	256,112,229.00	1 年以内 / 2-3 年	拆迁款尚未结算
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	187,502,890.89	1 年以内 / 1-2 年 / 2-3 年 / 3 年以上	改造工程未完工
青岛市李沧区九水路街道办事处	非关联方	108,071,818.00	1 年以内 / 2-3 年	改造工程未完工
合计	--	2,471,372,657.24	--	--

预付款项主要单位的说明

上述单位均为政府下属的负责当地土地资源综合开发主管单位。

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	554,854,263.57		554,854,263.57	532,947,733.46		532,947,733.46
在产品				500,000.00		500,000.00
库存商品	36,734,379.08		36,734,379.08	30,277,772.69		30,277,772.69
周转材料	311,067,534.49		311,067,534.49	243,037,911.75		243,037,911.75
开发成本	44,117,875,634.97		44,117,875,634.97	35,754,681,265.56		35,754,681,265.56
开发产品	825,720,475.93	32,154,155.12	793,566,320.81	673,649,573.67	32,154,155.12	641,495,418.55
出租开发产品	72,791,076.01		72,791,076.01	68,561,119.35		68,561,119.35
工程施工	1,836,313,304.62		1,836,313,304.62	1,564,593,572.02		1,564,593,572.02
合计	47,755,356,668.67	32,154,155.12	47,723,202,513.55	38,868,248,948.50	32,154,155.12	38,836,094,793.38

(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	
开发成本	32,154,155.12				32,154,155.12
开发产品					
出租开发产品					
工程施工					
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
开发成本	南京常锦配套设施成本高于可变现净值		
开发产品			
出租开发产品			
工程施工			

存货的说明

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、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
青岛中南物业管理有限公司	48.00%	48.00%	12,828,323.20	7,759,212.50	5,069,110.70	4,785,211.66	570,937.37
南京中南天生桥旅游开发有限公司	49.00%	49.00%	20,374,270.48	961,022.47	19,413,248.01	0.00	-186,751.99
国信中南城市开发投资基金管理(北京)有限责任公司	50.00%	50.00%	29,491,703.58	2,074.39	29,489,629.19	0.00	-510,370.81
二、联营企业							

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

会计政策无重大差异。

10、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	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	2,400,000.00	2,159,123.20	274,049.94	2,433,173.14	48.00%	48.00%				
南京中南天生桥旅游开发有限公司	权益法	19,600,000.00		19,508,491.52	19,508,491.52	49.00%	49.00%				
国信中南城市开发投资基金管理(北京)有限责任公司	权益法	15,000,000.00		14,744,814.59	14,744,814.59	50.00%	50.00%				
合计	--	37,300,000.00	2,459,123.20	34,527,356.05	36,986,479.25	--	--	--	300,000.00		

11、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	69,905,008.67	15,437,754.95		85,342,763.62
1.房屋、建筑物	69,905,008.67	15,437,754.95		85,342,763.62
三、投资性房地产账面净值合计	587,428,370.84	-15,437,754.95		571,990,615.89
1.房屋、建筑物	587,428,370.84	-15,437,754.95		571,990,615.89
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	0.00	0.00		0.00
五、投资性房地产账面价值合计	587,428,370.84	-15,437,754.95		571,990,615.89
1.房屋、建筑物	587,428,370.84	-15,437,754.95		571,990,615.89

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	15,437,754.95
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

12、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：	2,200,501,302.08	57,686,258.20		6,156,728.21	2,252,030,832.07
其中：房屋及建筑物	1,590,316,430.06	124,202.32		1,627,682.00	1,588,812,950.38
机器设备	326,416,482.14	24,231,969.24		3,504,665.00	347,143,786.38
运输工具	108,394,877.37	11,028,764.06		532,667.00	118,890,974.43
电子设备	56,476,553.18	5,463,085.96		416,869.21	61,522,769.93
办公设备	11,185,779.27	3,367,647.32		14,969.00	14,538,457.59
其他	107,711,180.06	13,470,589.30		59,876.00	121,121,893.36
--	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：	556,744,810.05		74,313,009.70	3,817,930.51	627,239,889.24
其中：房屋及建筑物	271,743,594.16		30,170,581.74	196,823.16	301,717,352.74
机器设备	151,160,212.44		17,780,273.74	3,064,016.13	165,876,470.05
运输工具	45,739,899.80		9,466,508.62	381,574.00	54,824,834.42
电子设备	23,810,317.78		5,468,851.58	156,429.48	29,122,739.88

办公设备	3,513,908.75		9,141,435.22	15,270.19	12,640,073.78
其他	60,776,877.12		2,285,358.80	3,817.55	63,058,418.37
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	1,643,756,492.03		--		1,624,790,942.83
其中：房屋及建筑物	1,318,572,835.90		--		1,287,095,597.64
机器设备	175,256,269.70		--		181,267,316.33
运输工具	62,654,977.57		--		64,066,140.01
电子设备	32,666,235.40		--		32,400,030.05
办公设备	7,671,870.52		--		1,898,383.81
其他	46,934,302.94		--		58,063,474.99
电子设备			--		
办公设备			--		
其他			--		
五、固定资产账面价值合计	1,643,756,492.03		--		1,624,790,942.83
其中：房屋及建筑物	1,318,572,835.90		--		1,287,095,597.64
机器设备	175,256,269.70		--		181,267,316.33
运输工具	62,654,977.57		--		64,066,140.01
电子设备	32,666,235.40		--		32,400,030.05
办公设备	7,671,870.52		--		1,898,383.81
其他	46,934,302.94		--		58,063,474.99

本期折旧额 74,313,009.70 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

13、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、报表系统技术开发项目				209,650.00		209,650.00
3、中南建设（南通）建筑产业有限公司生产车间厂房	42,981,028.61		42,981,028.61	34,691,993.90		34,691,993.90
4、总部基地办公楼	203,501,148.00		203,501,148.00	131,501,148.00		131,501,148.00
5、指纹签核系统	20,000.00		20,000.00	20,000.00		20,000.00
6、中南新型电子政务平台系				255,000.00		255,000.00

统											
7、计算机房建设		421,225.20				421,225.20					
合计		279,157,753.04				279,157,753.04	198,912,143.13				198,912,143.13

(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				92.10%	92.1%				自筹	32,234,351.23
2、报表系统技术开发项目	299,500.00	209,650.00	89,850.00		299,500.00	100.00%	100%				自筹	0.00
3、中南建设(南通)建筑产业有限公司生产车间厂房	45,000,000.00	34,691,993.90	8,289,034.71			95.50%	95.5%				自筹	42,981,028.61
4、总部基地办公楼	882,880,000.00	131,501,148.00	72,000,000.00			23.00%	23%				自筹	203,501,148.00
5、指纹签核系统	50,000.00	20,000.00				40.00%	40%				自筹	20,000.00
6、中南新型电子政务平台系统	850,000.00	255,000.00	595,000.00		850,000.00	100.00%	100%				自筹	0.00
7、计算机房建设	1,400,000.00		421,225.20			30.00%	30%				自筹	421,225.20
合计	965,479,000.00	198,912,000.00	81,395,100.00	0.00	1,149,500.00	--	--			--	--	279,157,753.04

	500.00	143.13	09.91		0.00							753.04
--	--------	--------	-------	--	------	--	--	--	--	--	--	--------

在建工程项目变动情况的说明

注1：报表系统技术开发项目及中南新型电子政务平台系统本年完工转入无形资产。

注2：在建工程年末余额比年初余额增加40.34%，主要新增总部基地办公楼工程。

14、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	607,251,159.81	11,126,442.56	55,640,322.22	562,737,280.15
1、土地使用权	184,629,961.08	6,115,906.80	55,084,000.00	135,661,867.88
2、软件	15,419,503.73	5,010,535.76	556,322.22	19,873,717.27
3、专利权	219,895.00			219,895.00
4、海域使用权	406,981,800.00			406,981,800.00
二、累计摊销合计	13,994,001.07	7,512,806.92	17,180.00	21,489,627.99
1、土地使用权	6,105,451.98	1,384,126.94	0.00	7,489,578.92
2、软件	5,616,288.49	1,711,209.06	17,180.00	7,310,317.55
3、专利权	72,358.98	17,667.68		90,026.66
4、海域使用权	2,199,901.62	4,399,803.24		6,599,704.86
三、无形资产账面净值合计	593,257,158.74	3,613,635.64	55,623,142.22	541,247,652.16
1、土地使用权	178,524,509.10	4,731,779.86	55,084,000.00	128,172,288.96
2、软件	9,803,215.24	3,299,326.70	539,142.22	12,563,399.72
3、专利权	147,536.02	-17,667.68	0.00	129,868.34
4、海域使用权	404,781,898.38	-4,399,803.24	0.00	400,382,095.14
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	593,257,158.74	3,613,635.64	55,623,142.22	541,247,652.16
1、土地使用权	178,524,509.10	4,731,779.86	55,084,000.00	128,172,288.96
2、软件	9,803,215.24	3,299,326.70	539,142.22	12,563,399.72
3、专利权	147,536.02	-17,667.68	0.00	129,868.34
4、海域使用权	404,781,898.38	-4,399,803.24	0.00	400,382,095.14

本期摊销额 7,512,806.92 元。

15、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进行减值测试，不存在减值迹象。

16、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	1,095,735,203.51	356,101,090.59		239,760,109.00	1,212,076,185.10	
城市维护建设税	75,213,662.86	24,260,628.86		35,355,720.73	64,118,570.99	
土地使用税	23,983,590.94	257,033.74		0.00	24,240,624.68	
教育费附加	34,146,967.02	10,597,354.82		7,188,254.80	37,556,067.04	
地方教育费附加	18,514,025.17	7,036,343.80		4,799,750.62	20,750,618.35	
综合基金	8,764,094.89	1,745,310.59		1,766,979.96	7,420,048.28	
土地增值税	446,369,231.99	148,518,871.29		82,694,079.65	512,194,023.63	
印花税	243,674.63	0.00		0.00	243,674.63	
其他税费	3,578,952.23	2,004,760.34		1,322,377.24	5,583,712.57	
装修费用	246,250.00	0.00		0.00	246,250.00	
房租	438,000.00	1,302,688.73	781,392.20	0.00	959,296.53	
合计	1,707,233,653.24	551,824,082.76	781,392.20	372,887,272.00	1,885,389,071.80	--

长期待摊费用的说明

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。

17、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	161,225,067.77	161,933,629.89
可抵扣亏损	135,954,638.21	97,168,828.91
广告费、宣传费	140,099.25	140,099.25
预缴所得税	110,430,547.78	115,828,813.88
未实现内部收益	61,651,602.87	60,240,782.43
其他	7,555,599.52	7,555,599.52
小计	476,957,555.40	442,867,753.88
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		
可抵扣差异项目		
资产减值准备	644,900,272.08	647,734,523.26
可抵扣亏损	543,818,552.89	388,675,315.55
广告费、宣传费	560,397.00	560,397.00
预缴所得税	441,722,191.12	463,315,255.46
未实现内部收益	246,606,411.46	240,963,129.71
其他	30,222,398.08	30,222,398.08
小计	1,907,830,222.63	1,771,471,019.06

(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	476,957,555.40		442,867,753.88	
---------	----------------	--	----------------	--

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

18、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	613,781,067.25	2,364,017.17	5,198,315.64		610,946,768.78
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
六、投资性房地产减值准备	0.00	0.00			0.00
十三、商誉减值准备	1,499,300.89				1,499,300.89
合计	647,734,523.26	2,364,017.17	5,198,315.64	0.00	644,900,224.79

资产减值明细情况的说明

19、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	700,000,000.00
抵押借款	1,859,000,000.00	1,604,800,000.00
保证借款	3,214,400,000.00	1,409,000,000.00
信用借款	170,500,000.00	60,000,000.00
保理借款		100,000,000.00
委托借款		230,000,000.00
合计	5,943,900,000.00	4,103,800,000.00

短期借款分类的说明

20、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

商业承兑汇票	2,194,405,576.00	1,677,500,000.00
银行承兑汇票	33,000,000.00	148,350,000.00
合计	2,227,405,576.00	1,825,850,000.00

下一会计期间将到期的金额 826,000,000.00 元。

应付票据的说明

应付票据期末余额比期初增加21.99%，由于本年增加了票据使用量所致。

21、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	3,439,935,517.31	3,333,231,095.43
1—2 年	596,000,720.42	519,392,696.95
2—3 年	211,749,750.31	286,957,854.19
3 年以上	194,737,486.48	168,750,941.03
合计	4,442,423,474.52	4,308,332,587.60

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 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
中南控股集团有限公司	8,429,140.50	1,187,218.44
南通中南文体产业有限公司	212,996.09	663,252.89
北京城建中南岩土工程有限公司		31,208,328.67
青岛中南物业管理有限公司	165,967.61	
合计	8,808,104.20	33,058,800.00

(3) 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
宁波茂盛园林建设有限公司	67,924,334.21	工程款	尚未结算
上海周华建筑工程有限公司	61,391,254.36	工程款	尚未结算
海门大生建设工程有限公司(郑健)	59,566,007.68	工程款	尚未结算
上海宝冶建设有限公司	51,511,215.75	工程款	尚未结算
海门海螺水泥有限责任公司	43,009,754.49	材料款	尚未结算
盐城市苏厦建设集团有限公司	36,780,149.02	工程款	尚未结算
通州建总集团有限公司	29,821,084.39	工程款	尚未结算
常州大华进出口(集团)有限公司	28,118,619.00	工程款	尚未结算
镇江市光大建筑工程有限公司	27,262,152.74	工程款	尚未结算
万通建设集团有限公司	25,377,942.76	工程款	尚未结算
南通宏华建筑安装有限公司	23,963,138.67	工程款	尚未结算
上海敬润园林建设工程有限公司	23,351,093.35	工程款	尚未结算
广东棕榈园林股份有限公司上海分公司	22,766,558.90	工程款	尚未结算
南通锦国建设有限公司	22,367,298.00	工程款	尚未结算
陕西奥翔天越实业有限公司	21,324,745.38	工程款	尚未结算
青岛艺恒建筑劳务有限公司	20,148,789.07	工程款	尚未结算
合计	564,684,137.77		

22、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	15,541,281,800.16	14,173,884,607.88
1—2年	8,673,138,098.35	7,239,524,678.42
2—3年	354,155,516.77	635,333,563.43
3年以上	21,013,716.23	27,238,872.15
合计	24,589,589,131.51	22,075,981,721.88

(2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收账款中预收售房款情况列示如下：

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	362,401,317.05	430,119,677.85	2016.06	64.82
青岛海湾新城A区南楼	451,905,973.85	364,135,065.02	2015.12	36.73
青岛中南世纪城	1,117,185,777.81	1,372,250,042.00	2016.01	98.91
菏泽世纪锦城	455,258,520.09	283,902,693.00	2015.06	77.15
中南世纪花城	1,701,208,432.74	1,714,234,841.56	2015.10	92.53
营口中南世纪城一期	290,811,204.00	256,062,989.00	2015.10	99.58
吴江中南世纪城	2,116,330,596.00	1,819,151,314.00	2016.05	78.23
南通CBD	938,364,449.57	836,482,465.09	2015.06	38.27
镇江中南新锦城御锦城项目	467,057,198.00	473,019,124.00	2015.10	77.80
镇江中南新锦城锦园项目	9,749,549.46	2,425,623.46	2015.07	77.70
寿光城市金典	29,506,017.00	28,986,017.00	2013.09	100.00
寿光中南世纪城	221,526,194.57	339,742,068.80	2014.10	98.06
寿光洛城世纪星城	492,627,328.00	469,894,052.61	2014.10	96.30
寿光香堤雅苑	425,747,598.20	200,257,424.77	2014.05	96.00
盐城中南世纪城	1,587,048,204.69	1,697,649,918.09	2016.04	90.45
海门中南世纪城	972,887,028.50	918,264,424.70	2016.04	92.42
海门中南世纪锦城	834,597,088.15	1,792,688,798.03	2016.01	75.52
淮安中南世纪城	644,128,282.00	740,062,861.00	2015.10	81.40
常熟中南世纪城	1,888,721,677.57	3,004,724,189.57	2014.05	82.52
军山花园项目	42,768,042.50	14,166,268.18	2016.12	33.44
广饶中南世纪城	860,241,235.75	593,138,487.00	2015.12	93.19
中南西海岸	1,168,603,503.94	992,210,728.15	2016.03	49.12
中南森海湾项目	753,210,272.52	756,251,104.08	2014.04	74.00
沈阳中南世纪城	473,298,021.99	293,144,556.49	2016.04	78.66
安庆中南世纪城	196,563,158.00	144,322,112.00	2014.02	76.94
潜江中南世纪城	53,621,949.00	19,845,719.00	2015.09	44.57
潜江中南世纪锦城	105,260,758.00	74,769,325.00	2015.12	73.00
泰安锦城项目	578,321,655.00	377,498,951.00	2015.06	91.78
淮安中南锦城	214,075,006.00	70,076,884.00	2015.11	69.02
常熟中南锦城	1,458,228,483.00	1,091,425,637.00	2016.08	75.72
昆山中南世纪城	707,759,459.00	104,740,708.00	2015.12	84.51
东营中南世纪锦城	586,970,543.00	342,927,908.00	2015.11	96.15
常熟中南锦苑	464,872,540.50		2016.05	66.71
海门中南锦苑	359,611,746.00		2016.02	67.98
泰兴中南世纪城	240,700,821.07		2016.05	63.55
南充世纪城	140,004,906.00		2016.05	68.80
常熟中南御锦城	716,603,084.00		2016.07	94.68
如皋中南世纪城	15,493,797.00		2016.08	16.01
合计	<u>24,143,271,419.52</u>	<u>21,618,571,977.45</u>		

23、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	851,708,756.67	1,208,046,937.01	1,834,236,744.20	225,518,949.48
二、职工福利费		42,139,810.13	40,578,343.88	1,561,466.25
三、社会保险费	2,571,682.32	46,857,793.82	45,468,979.16	3,960,496.98
其中：医疗保险费	960,076.20	11,351,583.44	10,850,592.59	1,461,067.05
养老保险费	1,390,093.08	28,649,332.61	27,994,432.65	2,044,993.04

失业保险费	107,063.98	1,596,986.00	1,581,752.74	122,297.24
工伤保险费	81,453.08	4,551,211.79	4,339,936.65	292,728.22
生育保险费	32,995.98	708,679.98	702,264.53	39,411.43
四、住房公积金		10,104,368.48	9,168,165.96	936,202.52
六、其他	37,480,215.45	778,771.70	728,836.47	37,530,150.68
合计	891,760,654.44	1,307,927,681.14	1,930,181,069.67	269,507,265.91

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与普通工人工资及公司人员的奖金在农历年前发放。

24、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	665,460.32	4,345,332.41
营业税	596,604,735.43	637,403,031.73
企业所得税	1,454,455,687.96	1,714,380,742.37
城市维护建设税	47,195,356.63	53,135,919.71
房产税	5,023,022.12	5,323,454.70
土地使用税	6,591,851.50	5,174,993.56
个人所得税	41,425,227.63	28,042,837.82
教育费附加	20,088,301.14	20,940,828.35
地方教育费附加	8,246,016.30	9,379,646.81
综合基金	53,307,354.74	56,423,873.45
土地增值税	35,635,595.89	93,380,346.61
印花税	1,491,811.20	2,472,658.56
契税	1,196,954.86	1,197,126.36
其他税费	1,063,331.37	752,093.75
合计	2,272,990,707.09	2,632,352,886.19

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

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

子公司参股法人股东	839,942.88	839,942.88	
子公司参股自然人股东	620,811.57	839,942.82	
合计	1,460,754.45	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	1,512,326,112.67	1,104,680,014.26
1—2 年	838,467,869.62	607,216,621.50
2—3 年	356,391,724.86	393,206,547.55
3 年以上	136,989,877.33	166,788,506.99
合计	2,844,175,584.48	2,271,891,690.30

(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	7,949,273.85	165,707,042.99
青岛中南物业管理有限公司	3,307,253.41	1,192,279.47
青岛易辰房地产代理有限公司	27,330.62	10,133,405.40
南通中南文体产业有限公司	1,928,132.13	3,322,600.85
南通中南工业投资有限责任公司		4,903,532.76
中南控股集团有限公司	3,932,091.41	32,999,424.64
合计	17,144,081.42	218,258,286.11

(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
青岛李东城市建设投资有限责任公司	174,965,220.00	往来款	尚未结算
苏州工业园区国库支付中心	34,000,000.00	土地返还款	尚未结算
南充市清泉坝一级土地整治管理委员会	26,412,500.00	整治款返还	尚未结算
职工钢管租赁费	19,207,464.47	钢管租赁费	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
江苏信一房产开发有限公司	405,304,000.00	拟投资常熟房地产项目公司股权投资款
青岛李东城市建设投资有限责任公司	239,995,000.00	往来款
南通诺利投资发展中心（有限合伙）	261,000,000.00	往来款
寿光市教育局财务结算中心	85,350,889.61	土地返还款
苏州工业园区国库支付中心	76,860,000.00	土地返还款
南充市清泉坝一级土地整治管理委员会	76,412,500.00	整治款返还
海门市财政局非税收入专户	44,722,350.00	土地返还款
镇江市财政局	20,000,000.00	土地返还款
职工钢管租赁费	19,207,464.47	钢管租赁费
盐城市盐都区新都街道财政所	11,630,000.00	土地返还款
中建三局集团有限公司	10,000,000.00	保证金

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	6,287,640,000.00	3,136,940,000.00
合计	6,287,640,000.00	3,136,940,000.00

(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	1,359,990,000.00	631,990,000.00
抵押借款	2,908,650,000.00	1,805,950,000.00
保证借款	700,000,000.00	
信用借款		699,000,000.00
委托借款	1,319,000,000.00	
合计	6,287,640,000.00	3,136,940,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 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
中原信托有限公司	2013年01月29日	2015年01月29日	人民币元	13.00%		400,000,000.00		
中国银行深圳支行	2013年05月15日	2015年05月15日	人民币元	10.00%		350,000,000.00		
中融国际信托有限公司	2013年02月28日	2015年02月28日	人民币元	11.50%		300,000,000.00		
江苏银行	2013年05月08日	2015年04月29日	人民币元	12.00%		300,000,000.00		
长安国际信托股份有限公司	2013年05月19日	2015年05月19日	人民币元	12.00%		300,000,000.00		
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	9.00%				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	12.00%				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	13.00%				200,000,000.00
华一银行	2012年10月30日	2014年10月20日	人民币元	12.00%				200,000,000.00
华一银行	2012年10月30日	2014年10月16日	人民币元	12.00%				200,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	1,650,000,000.00	--	1,199,000,000.00

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、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
一年期的银行间私募票据	1,006,666,666.67	
合计	1,006,666,666.67	

其他流动负债说明

29、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	5,390,960,000.00	5,124,457,083.33
抵押借款	5,828,600,000.00	5,414,650,000.00
保证借款	750,000,000.00	1,450,000,000.00
信用借款	1,068,000,000.00	2,025,500,000.00
合计	13,037,560,000.00	14,014,607,083.33

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
上海爱建信托投资有限责任公司	2014年04月15日	2016年04月15日	人民币元	11.80%		800,000,000.00		
徽商银行	2014年05月21日	2016年05月19日	人民币元	10.00%		600,000,000.00		
农业银行南通分	2013年01月04日	2022年12月20日	人民币元	6.88%		520,000,000.00		
渤海国际信托有限公司	2013年12月20日	2015年12月20日	人民币元	9.80%		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	12.40%		500,000,000.00		
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
渤海国际信托有限公司	2013年12月20日	2015年12月20日	人民币元	9.80%				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	12.40%				500,000,000.00
新时代信托	2013年12月	2015年12月	人民币元	10.55%				500,000,000.00

股份有限公司	31 日	31 日						
中国银行深圳支行	2013 年 05 月 15 日	2015 年 05 月 15 日	人民币元	10.00%				500,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	2,920,000,000.00	--	2,525,000,000.00

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

30、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	7,982,750.00	8,198,500.00
合计	7,982,750.00	8,198,500.00

其他非流动负债说明

本公司子公司的子公司—中南建设（沈阳）建筑产业有限公司2013年收到沈阳市财政局工业专项资金863万元，该项政府补贴系与固定资产相关的政府补助，先计入递延收益，自相关资产可供使用时起，再按照资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入营业外收入。

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
固定资产投资补助专项资金	8,198,500.00		215,750.00		7,982,750.00	与收益相关
合计	8,198,500.00		215,750.00		7,982,750.00	--

31、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

32、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）	782,497,260.91		73,301,432.52	709,195,828.39
其他资本公积	14,976,006.69			14,976,006.69
合计	797,473,267.60		73,301,432.52	724,171,835.08

资本公积说明

股本溢价本年减少是由于母公司收购子公司的子公司—青岛中南世纪城房地产业投资有限公司少数股权冲减股本溢价。

33、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	245,096,977.88		13,762,401.95	231,334,575.93
合计	245,096,977.88		13,762,401.95	231,334,575.93

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

盈余公积本年减少是由于子公司南通中南新世界中心开发有限公司收购其子公司淮安中南锦城房地产有限公司少数股权冲减盈余公积。

34、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	5,526,185,160.86	--
调整后年初未分配利润	5,526,185,160.86	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	516,689,831.80	--
期末未分配利润	6,042,874,992.65	--

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

35、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	9,482,113,717.49	7,300,547,316.29
其他业务收入	23,932,614.23	14,244,632.07
营业成本	7,097,802,521.08	5,054,986,897.55

(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	5,266,269,765.01	3,656,690,346.81	3,539,478,743.27	2,172,264,141.99
建筑施工收入	4,044,488,818.09	3,259,709,817.29	3,612,249,102.28	2,793,263,829.61
物业酒店及其他	171,355,134.39	155,150,831.17	148,819,470.74	81,038,265.14
合计	9,482,113,717.49	7,071,550,995.27	7,300,547,316.29	5,046,566,236.74

(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	5,266,269,765.01	3,656,690,346.81	3,539,478,743.27	2,172,264,141.99
建筑施工收入	4,044,488,818.09	3,259,709,817.29	3,612,249,102.28	2,793,263,829.61
物业酒店及其他	171,355,134.39	155,150,831.17	148,819,470.74	81,038,265.14
合计	9,482,113,717.49	7,071,550,995.27	7,300,547,316.29	5,046,566,236.74

(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	6,734,531,795.31	4,990,883,879.60	3,192,616,752.11	1,937,341,852.68
其他省份	2,747,581,922.18	2,080,667,115.67	4,107,930,564.18	3,109,224,384.06
合计	9,482,113,717.49	7,071,550,995.27	7,300,547,316.29	5,046,566,236.74

(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	126,430,187.95	1.33%
第二名	118,758,465.07	1.25%
第三名	111,900,157.31	1.18%
第四名	106,943,287.12	1.13%
第五名	87,708,385.00	0.92%
合计	551,740,482.45	5.81%

营业收入的说明

36、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	422,551,762.81	339,369,977.77	
城市维护建设税	30,905,978.59	28,777,504.51	
教育费附加	22,143,117.35	17,527,376.05	
土地增值税	114,701,195.67	70,464,441.21	
综合基金	3,673,131.36	2,413,285.33	
江堤河道基金	636,270.63	1,812,732.63	
其他	184,497.18	199,227.13	
合计	594,795,953.59	460,564,544.63	--

营业税金及附加的说明

本年营业税金及附加较上年增长29.14%，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。

37、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	12,292,107.25	15,085,527.70
业务招待费	395,909.05	342,232.88
办公费	1,751,679.05	1,477,943.40
差旅费	420,226.50	385,923.43
广告宣传费	140,347,780.99	130,818,099.99

折旧摊销费	508,303.11	465,698.93
维修费	37,800.00	
水电费	5,621,048.06	6,266,107.65
其他	11,612,493.20	14,296,242.89
合计	172,987,347.21	169,137,776.87

38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	30,548,106.35	29,123,730.84
保险费	13,890,378.33	7,270,251.09
差旅费	31,153,583.23	21,494,386.83
场地租金	2,426,076.61	1,575,010.06
低值易耗品摊销	1,197,595.90	1,400,609.24
工资及附加	417,973,143.11	250,656,789.94
广告设计费	1,862,041.99	1,123,277.88
会务费	2,236,919.60	7,500,646.95
代理及咨询费	21,830,960.40	11,723,596.55
交通运输费用	12,319,994.54	9,757,105.33
水电费	5,754,325.94	6,489,192.35
税费	38,036,716.68	25,675,466.00
修理费	3,509,018.81	829,879.80
折旧摊销费	51,606,184.25	56,505,065.01
业务招待费	26,033,058.44	30,071,602.18
其他	35,926,419.88	20,245,005.15
合计	696,304,524.06	481,441,615.20

39、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	175,989,013.90	351,435,107.10
减：利息收入	32,155,901.62	27,846,848.80
加：手续费	4,414,839.31	
加：金融机构服务费	23,466,546.74	

加：汇兑损失	186,163.12	256,925.59
减：汇兑收益		
加：其他	30,841,766.25	31,958,493.24
合计	202,742,427.70	355,803,677.13

40、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	-27,921.59	112,003.50
合计	-27,921.59	112,003.50

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。

41、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	-72,643.95	-7,570.20
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	650.40	573.31
合计	-71,993.55	-6,996.89

(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的原因
青岛中南物业管理有限公司	274,049.94	-7,570.20	被投资单位本年盈利
南京中南天生桥旅游开发有限公司	-91,508.48		新投资单位尚未开展业务
国信中南城市开发投资基金管理（北京）有限责任公司	-255,185.41		新投资单位尚未开展业务
合计	-72,643.95	-7,570.20	--

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

42、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	-2,834,298.47	9,991,293.78
合计	-2,834,298.47	9,991,293.78

43、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	937,664.52	805,845.03	937,664.52
其中：固定资产处置利得	937,664.52	805,845.03	937,664.52
政府补助	1,013,745.25	8,196,500.00	1,013,745.25
罚款、赔偿及违约金收入	7,391,881.54	7,310,219.94	7,391,881.54
其他	2,634,623.05		2,634,623.05
合计	11,977,914.36	16,312,564.97	

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
获得知名商标奖励	30,000.00		与收益相关	是
菜市场扶持项目奖励	46,332.85		与收益相关	是
纳税奖励	300,000.00	1,576,500.00	与收益相关	是
其他	421,662.40		与收益相关	是
寿光财政局基础设施配套费返还		6,620,000.00	与收益相关	是
固定资产投资补助专项资金	215,750.00		与收益相关	是
合计	1,013,745.25	8,196,500.00	--	--

44、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	507,822.38	6,482.48	507,822.38

其中：固定资产处置损失	507,822.38	1,297.00	507,822.38
对外捐赠	3,197,426.00	5,457,000.11	3,197,426.00
罚款、违约金、赔偿金支出	15,289,296.83	4,224,744.36	15,289,296.83
其他	2,482,288.73		2,482,288.73
合计	21,476,833.94	9,688,226.95	

营业外支出说明

45、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	255,973,250.92	250,230,899.40
递延所得税调整	-34,089,801.52	3,847,764.76
合计	221,883,449.40	254,078,664.16

46、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. 每股收益：

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润（I）	0.44	0.44	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.45	0.45	0.41	0.41

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	516,689,831.79	485,136,003.82
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	-7,145,130.88	5,052,256.14
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	523,834,962.67	480,083,747.68
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	6	6
发行在外的普通股加权平均数（II）	$12=4+5+6\times 7$ $\div 11-8\times 9\div 11-10$	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I）	13	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00
基本每股收益（I）	$14=1\div 13$	0.44	0.42
基本每股收益（II）	$15=3\div 12$	0.45	0.41
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）	$20=[1+(16-18)\times$ $(100\%-17)]\div (13+19)$	0.44	0.42
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18)$	0.45	0.41

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
存款利息	30,131,917.91
投标保证金保证金	193,691,696.02
往来款	837,993,784.75
营业外收入中的现金收入	10,375,786.41
代收办证等费用及其他费用等	44,638,254.07
合计	1,116,831,439.16

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	629,052,973.57
管理费用支出	273,178,833.04
营业费用支出	144,229,497.62
营业外支出	14,001,119.47
银行手续费	31,077,671.50
支付的保证金和其他等	358,668,537.06
合计	1,450,208,632.26

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
----	----

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	51,334,801.39
合计	51,334,801.39

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	512,765,572.43	535,516,823.67
加：资产减值准备	-2,834,298.47	9,991,293.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	74,533,179.70	67,838,762.21
无形资产摊销	7,512,806.92	1,110,316.72
长期待摊费用摊销	373,668,664.20	277,587,914.94
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）	-429,842.14	-799,362.55
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	27,921.59	-112,003.50
财务费用（收益以“-”号填列）	199,455,560.64	323,823,677.13
投资损失（收益以“-”号填列）	71,993.55	6,996.89
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-34,089,801.52	3,847,764.76
存货的减少（增加以“-”号填列）	-9,019,428,291.57	-3,891,165,506.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-670,056,545.67	201,221,963.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,272,242,770.50	2,596,577,342.65
其他	-62,420,602.56	-54,110,468.90
经营活动产生的现金流量净额	-6,348,980,912.40	71,335,515.27
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	6,546,551,036.80	6,853,344,573.67
减：现金的期初余额	6,424,066,771.28	5,136,541,718.64
现金及现金等价物净增加额	122,484,265.52	1,716,802,855.03

(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：	--	--
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		175,116.70

(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	6,546,551,036.80	6,424,066,771.28
三、期末现金及现金等价物余额	6,546,551,036.80	6,424,066,771.28

现金流量表补充资料的说明

49、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项

无

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	城市建设投资	1632276300	72.63%	72.63%	陈锦石	76987740-X

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之通过设立或投资方式取得的公司									

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	关联关系	组织机构代码

							表决权比例		
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 万元	48.00%	48.00%	参股公司	72783035-5
南京中南 天生桥旅 游开发有 限公司	有限公司	江苏省南京 市	张忠林	旅游景区开 发、建设、 管理	20000 万元	49.00%	49.00%	参股公司	09700780-2
国信中南 城市开发 投资基金 管理（北 京）有限 责任公司	有限公司	北京市	罗晓	非投资业务 的投资管 理、咨询	3000 万元	50.00%	50.00%	参股公司	09580169-4
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
江苏中南科技创业园有限公司	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
青岛易辰房地产代理有限公司	代理销售房屋	市场价格	7,242,932.15	6.48%	10,756,799.79	7.60%
金丰环球装饰工程(天津)有限公司	装饰装修	市场价格	107,965,910.98	1.24%	25,823,170.45	0.71%
北京城建中南市政工程集团有限公司	土地前期整理工程	市场价格	3,522,233.52	0.04%	75,925,742.05	2.10%
北京城建中南岩土工程有限公司	前期工程	市场价格	19,615,835.17	0.23%	52,841,309.81	1.46%
北京城建中南土木工程集团有限公司	前期工程	市场价格	400,000.00	0.01%		
青岛中南物业管理有限公司	物业管理	市场价格	4,745,715.68	0.07%	2,837,668.84	19.64%

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	提供工程劳务、销售材料	市场价格			1,422,806.05	0.45%

(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
中南控股集团有限公司	本公司	办公场所	2014年01月01日	2014年12月31日	市场价	1,960,120.00

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
陈锦石、陆亚行	南通建筑工程总承包有限公司	35,000.00			否
中南控股集团有限公司、陈锦石、陆亚行	南通建筑工程总承包有限公司	35,000.00			否
中南控股集团有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	23,000.00			否
中南控股集团有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	50,000.00			否
中南控股集团有限公司、陈锦石、陆亚行	南通建筑工程总承包有限公司	7,200.00			否
中南控股集团有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	1,500.00			否
中南城市建设投资有限公司	中南建设(沈阳)建筑产业有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	22,000.00			否

陈锦石	南通建筑工程总承包有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	14,000.00			否
中南控股集团有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	15,000.00			否
中南控股集团有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	22,000.00			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	20,000.00			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	23,750.00			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	40,000.00			否
中南控股集团有限公司	中南镇江房地产开发有限公司	20,000.00			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	40,000.00			否
中南控股集团有限公司	南通华城房地产开发有限公司	34,000.00			否
陈锦石、陆亚行	南通中南世纪花城投资有限公司	19,500.00			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	25,000.00			否
陈锦石、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	20,000.00			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	7,000.00			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	60,000.00			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	10,000.00			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	10,000.00			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	30,000.00			否

投资有限公司					
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)	30,000.00			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	20,000.00			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	18,000.00			否
中南控股集团有限公司	儋州中南房地产开发有限公司	6,000.00			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	35,495.00			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	20,000.00			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	200,000,000.00			年利率 12%
中南城市建设投资有限公司	599,000,000.00			年利率 12%
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	
	江苏中南汇通光伏材料有限公司	608,427.35		6,784,002.35	

	南通灵源电力设备有限公司			8,000.00	
	南通中南工业投资有限责任公司			1,411.20	
	南通磐石投资有限公司	1,554.10		1,710.50	
预付账款	金丰环球装饰工程有限公司(天津)有限公司	41,625,506.27		42,552,767.53	
	北京城建中南市政工程集团有限公司	11,430,053.10		82,021,914.16	
	北京城建中南岩土工程有限公司	2,654,176.56			
	北京城建中南土木工程集团有限公司	18,552,014.74		38,396,502.28	

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	8,429,140.50	1,187,218.44
	南通中南文体产业有限公司	212,996.09	663,252.89
	北京城建中南岩土工程有限公司		31,208,328.67
	青岛中南物业管理有限公司	165,967.61	
其他应付款	中南城市建设投资有限公司	7,949,273.85	165,707,042.99
	中南控股集团有限公司	3,932,091.41	32,999,424.64
	青岛中南物业管理有限公司	3,307,253.41	1,192,279.47
	青岛易辰房地产代理有限公司	27,330.62	10,133,405.40
	南通中南文体产业有限公司	1,928,132.13	3,322,600.85
	南通中南工业投资有限责任公司		4,903,532.76

九、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2014年6月30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

截止到2014年6月30日，未履行完毕的不可撤销保函情况如下：

受益人	保函开立银行	保函金额	保函起始日	保函到期日
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
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

其他或有负债及其财务影响

无

十、承诺事项

1、重大承诺事项

截止2014年6月30日，本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

2、前期承诺履行情况

均已按规定履行。

十一、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	0

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	140,140,707.12
经审议批准宣告发放的利润或股利	140,140,707.12

3、其他资产负债表日后事项说明

无

十二、其他重要事项

1、非货币性资产交换

报告期内，本公司无非货币性资产交换事项。

2、债务重组

报告期内，本公司无债务重组事项。

3、企业合并

报告期内，本公司无企业合并事项。

4、租赁

截至2014年6月30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	640,900,045.00	657,333,379.51
开发产品	72,791,076.01	68,561,119.35

合计	713,691,121.01	725,894,498.86
----	----------------	----------------

5、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)	2,794,245.22	-27,921.59			2,766,323.63
金融资产小计	2,794,245.22	-27,921.59			2,766,323.63
上述合计	2,794,245.22	-27,921.59			2,766,323.63
金融负债	0.00				0.00

十三、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								
组合 1（按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款）	260,757,884.62	1.16%	20,491,570.17	7.86%	264,900,429.99	1.04%	18,127,553.00	6.84%
组合 2（不计提坏账准备的其他应收款）	22,174,295,528.77	98.84%			25,217,611,831.16	98.96%		
组合小计	22,435,053,413.39	100.00%	20,491,570.17	0.09%	25,482,512,261.15	100.00%	18,127,553.00	0.07%
合计	22,435,053,413.39	--	20,491,570.17	--	25,482,512,261.15	--	18,127,553.00	--

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	163,934,995.92	62.87%	8,196,749.80	180,699,799.99	68.21%	9,034,990.00
1 至 2 年	68,572,258.70	26.30%	6,857,225.87	76,750,630.00	28.97%	7,675,063.00
2 至 3 年	22,250,630.00	8.53%	3,337,594.50	7,450,000.00	2.82%	1,417,500.00
3 年以上	6,000,000.00	2.30%	2,100,000.00			
3 至 4 年	6,000,000.00	2.30%	2,100,000.00			
合计	260,757,884.62	--	20,491,570.17	264,900,429.99	--	18,127,553.00

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	102,454,117.50	0.00
子孙公司往来款	21,557,949,434.73	0.00
应收政府款项	476,159,456.00	0.00
员工备用金	37,732,520.54	0.00
合计	22,174,295,528.77	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) 金额较大的其他应收款的性质或内容

公司通过资金集中管理，划拨给下属子公司的各种款项。

(3) 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	全资子公司	3,724,141,772.63	1 年以内	16.60%

发有限公司				
海门中南世纪城开发有限公司	全资子公司	1,800,855,181.09	1 年以内	8.03%
南通中南新世界中心开发有限公司	全资子公司	1,350,619,093.46	1 年以内	6.02%
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	全资子公司	1,120,424,875.76	1 年以内	4.99%
淮安中南世纪城房地产开发有限公司	全资子公司	1,079,650,134.00	1 年以内	4.81%
合计	--	9,075,691,056.94	--	40.45%

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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
南通华城中南房地产开发有限公司	成本法	184,842,909.50	184,842,909.50		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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
江苏中南建筑产业集	成本法	1,923,178,629.42	1,923,178,629.42		1,923,178,629.42	92.86%	92.86%				

团有限责任公司					42						
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	90.00%	90.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	97.00%	97.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
海门中南投资有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	60.00%	60.00%				
乐东中南投资有限公司	成本法	48,500,000.00	48,500,000.00		48,500,000.00	100.00%	100.00%				
儋州中南土地开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.00%	100.00%				
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	成本法	1,124,636,986.30	1,124,636,986.30		1,124,636,986.30	100.00%	100.00%				
菏泽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	100.00%	100.00%				
营口中南世纪城房地	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00%	100.00%				

产开发有限公司												
南通市中南商品混凝土有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100.00%	100.00%					
海南中南物业服务有 限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00%	100.00%					
南通中南城购物中心 管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00%	100.00%					
南充世纪城(中南)房 地产开发有限责任公 司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	51.00%	51.00%					
南通中南商业发展有 限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00%	100.00%					
海门中南国际房产经 纪有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00%	100.00%					
南通中昱建材有限公 司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%					
广饶中南房地产有限 公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00%	100.00%					
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	100.00%	100.00%					
安徽中盛建设投资有 限公司	成本法	126,000,000.00	126,000,000.00		126,000,000.00	60.00%	60.00%					
中南世纪城(沈阳)房 地产开发有限公司	成本法	220,000,000.00	220,000,000.00		220,000,000.00	100.00%	100.00%					
广饶圣园旅游文化产 业有限责任公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00%	100.00%					

大石桥中南房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.00%	100.00%				
苏州中南中心投资建设有限公司	成本法	270,000,000.00	270,000,000.00		270,000,000.00	90.00%	90.00%				
东营中南城市建设投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00%	100.00%				
唐山中南国际旅游岛投资开发有限公司	成本法	180,000,000.00	100,000,000.00	80,000,000.00	180,000,000.00	100.00%	100.00%				
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	成本法	420,000,000.00	20,000,000.00	400,000,000.00	420,000,000.00	70.00%	70.00%				
大连中南欧亚城市发展有限公司	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	70.00%	70.00%				
江苏通州湾中南城市建设开发有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	60.00%	60.00%				
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	成本法	571,351,488.54		571,351,488.54	571,351,488.54	48.99%	48.99%				
江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司	成本法	1,020,000.00		1,020,000.00	1,020,000.00	51.00%	51.00%				
南京中南新锦城房地产开发有限公司	成本法	300,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00	60.00%	60.00%				
青岛中南物业管理有限公司	权益法	2,400,000.00	2,159,123.20	274,049.94	2,433,173.14	48.00%	48.00%				
国信中南城市开发投资基金管理(北京)有限责任公司	权益法	15,000,000.00		14,744,814.59	14,744,814.59	50.00%	50.00%				
南京中南天生桥旅游	权益法	19,600,000.00		19,508,491.52	19,508,491.52	49.00%	49.00%				

开发有限公司											
合计	--	10,803,909,039.72	9,416,696,674.38	1,386,898,844.59	10,803,595,518.97	--	--	--			

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
合计	0.00	0.00
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
----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益	-72,643.95	-7,570.20
合计	-72,643.95	-7,570.20

(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
-------	-------	-------	--------------

(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	274,049.94	-7,570.20	被投资单位本年盈利
南京中南天生桥旅游开发有限公司	-91,508.48		新单位尚未开展业务
国信中南城市开发投资基金管理（北京） 有限责任公司	-255,185.41		新单位尚未开展业务
合计	-72,643.95	-7,570.20	--

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	-175,334,616.91	-194,108,957.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	934,857.74	768,027.63
无形资产摊销	997,710.54	364,859.01
财务费用（收益以“-”号填列）	31,584,577.95	241,135,510.86
投资损失（收益以“-”号填列）	72,643.95	-7,570.20
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-591,004.30	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,949,531,422.93	-1,379,780,708.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,950,475,355.79	2,432,279,317.75
经营活动产生的现金流量净额	-143,279,763.89	1,100,650,479.14
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	869,348,664.72	858,111,711.33
减：现金的期初余额	608,431,331.87	880,125,338.59

现金及现金等价物净增加额	260,917,332.85	-22,013,627.26
--------------	----------------	----------------

十四、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）	429,842.14	
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）	1,013,745.25	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
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	-27,921.59	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,942,506.97	
减：所得税影响额	-2,381,710.29	
合计	-7,145,130.88	--

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、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	6.46%	0.44	0.44
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.55%	0.45	0.45

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额（本期金额）	期初余额（上期金额）	变动比率	变动原因
应收票据	30,323,943.33	16,924,464.60	79.17%	主要原因是行业资金紧张，业主单位增加了商票支付工程款的比例
预付账款	4,830,118,020.61	3,690,290,298.42	30.89%	主要原因是土地中标后支付土地款，但土地证尚未办理

				完毕
存货	47,723,202,513.55	38,836,094,793.38	22.88%	主要原因是公司为实现销售高增长的发展目标，土地投资及上半年度开工增加
长期股权投资	36,686,479.25	2,159,123.20	1599.14%	主要原因是上半年与外部单位合资设立了两家公司，一家房地产开发，一家基金管理公司。两家公司目前尚未实际开展业务
在建工程	279,157,753.04	198,912,143.13	40.34%	主要原因是新增总部基地办公楼工程
短期借款	5,943,900,000.00	4,103,800,000.00	44.84%	主要原因是建筑工程流动资金借款增加
应付票据	2,227,405,576.00	1,825,850,000.00	21.99%	主要原因是公司对外工程款支付增加了商票的比例
应付职工薪酬	269,507,265.91	891,760,654.44	-69.78%	主要原因是年初一次性支付大额的工资及奖金
其他应付款	2,844,175,584.48	2,271,891,690.30	25.19%	主要原因是拟引入江苏信一房地产公司作为常熟房地产项目公司少数股东，但未明确合作方式、交易价格等主要因素
一年内到期的非流动负债	6,287,640,000.00	3,136,940,000.00	100.44%	主要原因是一年内到期的长期借款增加
营业收入	9,506,046,331.72	7,314,791,948.36	29.96%	主要原因是上半年房地产结算金额增加
营业成本	7,097,802,521.08	5,054,986,897.55	40.41%	主要原因是结算金额增长及上半年结算的项目单位成本较高
营业税金及附加	594,795,953.59	460,564,544.63	29.14%	主要原因是上半年营业收入增加
管理费用	696,304,524.06	481,441,615.20	44.63%	主要原因是公司本年初单位人员工资调增
财务费用	202,742,427.70	355,803,677.13	-43.02%	主要原因是根据会计准则规定，公司本期房地产借款计入损益金额减少
资产减值损失	-2,834,298.47	9,991,293.78	-128.37%	主要原因是由于本期收回应收款较多，坏账损失转回
公允价值变动收益	-27,921.59	112,003.50	-124.93%	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
投资收益	-71,993.55	-6,996.89	928.94%	主要原因是本期新合资设立两家公司，但尚未开展业务，

				形成亏损
少数股东损益	-3,924,259.36	50,380,819.85	-107.79%	主要原因是金融机构参股的公司如苏州、常熟等房地产公司因尚未结算，当其利润为负数
购买商品接受工程劳务支付的现金	12,950,085,187.73	5,911,180,128.21	119.08%	主要原因是上半年土地购置支出近70亿元
支付的各项税费	1,527,201,955.35	938,413,163.39	62.74%	主要原因是房地产预售增加导致预缴税金增长及所得税汇算清缴金额增长
投资支付的现金	373,319,664.20	741,066,557.04	-49.62%	主要原因是上期青岛中南世纪城和吴江中南世纪城信托股权回购支付
吸收投资收到的现金	2,479,784,000.00	190,000,000.00	1205.15%	主要原因是上半年常熟、南京、苏州房地产项目引入信托资金、控股股东参股
发行债券收到的现金	993,360,000.00		不适用	主要原因是上半年公司发行银行间私募债券10亿元

第十节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、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

二〇一四年八月十二日