**江苏中南建设集团股份有限公司**

**2014 年年度报告**

**2015 年 04 月**

# 第一节 重要提示、目录和释义

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

**所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。 公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,167,839,226 为基数，**

**向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。**

**本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，受宏观经济形势变 化及国家政策调整等因素的影响，可能发生一定程度的变化，因此上述计划不 构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。**

**目录**

2014 年度报告 2

[第一节 重要提示、目录和释义 6](#_TOC_250011)

[第二节 公司简介 6](#_TOC_250010)

[第三节 会计数据和财务指标摘要 8](#_TOC_250009)

[第四节 董事会报告 10](#_TOC_250008)

[第五节 重要事项 29](#_TOC_250007)

[第六节 股份变动及股东情况 42](#_TOC_250006)

[第七节 优先股相关情况 48](#_TOC_250005)

[第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 49](#_TOC_250004)

[第九节 公司治理 56](#_TOC_250003)

[第十节 内部控制 63](#_TOC_250002)

[第十一节 财务报告 65](#_TOC_250001)

[第十二节 备查文件目录 183](#_TOC_250000)

**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 |  | 一家专业从事预制装配研发、设计、生产、施工的企业，为住建部认 定的国家住宅产业化基地 |
| 指 |
|  |
| PPP |  | Public—Private—Partnership 的字母缩写，是指政府与私人组织之间， 为了合作建设城市基础设施项目，或是为了提供某种公共物品和服 务，以特许权协议为基础，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系，并 通过签署合同来明确双方的权利和义务，以确保合作的顺利完成，最 终使合作各方达到比预期单独行动更为有利的结果。 |
| 指 |
|  |

**重大风险提示**

**本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，受宏观经济形势变 化及国家政策调整等因素的影响，可能发生一定程度的变化，因此上述计划不 构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。**

# 第二节 公司简介

## 一、公司信息

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 股票简称 | 中南建设 | 股票代码 | 000961 |
| 股票上市证券交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 公司的中文名称 | 江苏中南建设集团股份有限公司 | | |
| 公司的中文简称 | 中南建设 | | |
| 公司的外文名称（如有） | Jiangsu Zhongnan Construction Group CO.,LTD | | |
| 公司的外文名称缩写（如有） | Zhongnan Construction | | |
| 公司的法定代表人 | 陈锦石 | | |
| 注册地址 | 江苏省海门市常乐镇 | | |
| 注册地址的邮政编码 | 226124 | | |
| 办公地址 | 江苏省海门市上海路 899 号 | | |
| 办公地址的邮政编码 | 226124 | | |
| 公司网址 | [www.zhongnanconstruction.cn](http://www.zhongnanconstruction.cn/) | | |
| 电子信箱 | [zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn](mailto:zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn) | | |

## 二、联系人和联系方式

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
| 姓名 | 智刚 | 张伟 |
| 联系地址 | 江苏省海门市上海路 899 号 | 江苏省海门市上海路 899 号 |
| 电话 | 0513-68702888 | 0513-68702888 |
| 传真 | 0513-68702889 | 0513-68702889 |
| 电子信箱 | [zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn](mailto:zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn) | [zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn](mailto:zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn) |

## 三、信息披露及备置地点

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

## 四、注册变更情况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 企业法人营业执照 注册号 |  |  |
|  | 注册登记日期 | 注册登记地点 | 税务登记号码 | 组织机构代码 |
|  |  |  |  |  |
|  | 1998 年 07 月 28 日 | 辽宁大连 | 21020011035276-29  16 | 210211711341725 | 71134172-5 |
| 首次注册 |
|  |
| 报告期末注册 | 2009 年 06 月 10 日 | 江苏南通 | 320600000241314 | 320684711341725 | 71134172-5 |
|  | | 因 2009 年公司重大资产重组，公司原铁合金冶炼业务置出工作，中南城市建设投 资有限公司及陈昱含将所持有的十家标的公司股权置入上市公司。公司主营业务 由原铁合金冶炼转型为土木工程建筑和房地产开发。 | | | |
| 公司上市以来主营业务的变化情况（如 有） | |
|  | |
|  | | 江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称"本公司"）原名称为大连金牛股份有 限公司（以下简称"大连金牛"），大连金牛为东北特殊钢集团有限责任公司（以下 简称"东北特钢集团"）旗下的一家上市公司。是经大连市人民政府（1998）58 号 文件批准，由东北特钢集团、吉林炭素股份有限公司、瓦房店轴承集团有限责任 公司、兰州炭素（集团）有限公司、大连华信信托投资股份有限公司和吉林铁合 金集团有限责任公司共同发起，于 1998 年 7 月 28 日取得大连市工商局核发的  21020011035276-2916 号企业法人营业执照，注册资本为人民币 17,053.00 万元。  2009 年 5 月 19 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准大连金牛股份有限公 司重大资产重组及向中南房地产业有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许 可[2009]418 号）及《关于核准豁免中南房产业有限公司及一致行动人公告大连金 牛股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2009]419 号）核准批复，2009 年 5 月 31 日本公司向东北特钢集团大连特殊钢有限责任公  司出售了全部资产、负债。作为重大资产重组主要组成部分之一，2009 年 6 月 10  日，中南房地产业有限公司受让东北特殊钢集团有限责任公司持有的本公司 9000 万股，持有公司 29.9471%股权，每股转让价格为 9.489 元，过户手续办理完毕， 并取得《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券过户登记确认书》，本次 股权转让过户完成后，中南房地产业有限公司成为本公司第一大股东。2012 年 3 月中南房地产业有限公司名称变更为中南城市建设投资有限公司。本公司实质控 制人为陈锦石。 | | | |
| 历次控股股东的变更情况（如有） | |
|  | |

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

□ 适用 √ 不适用 公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

□ 适用 √ 不适用

# 第三节 会计数据和财务指标摘要

## 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2014 年 | 2013 年 | 本年比上年增减 | 2012 年 |
| 营业收入（元） | 21,792,094,179.35 | 18,326,408,442.63 | 18.91% | 13,034,564,226.07 |
| 归属于上市公司股东的净利润  （元） | 959,187,133.29 | 1,209,382,865.66 | -20.69% | 1,032,157,935.59 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元） | 900,887,718.61 | 1,172,457,563.61 | -23.16% | 1,015,582,543.23 |
| 经营活动产生的现金流量净额  （元） | -5,867,585,035.55 | -4,179,169,987.63 | 48.49% | -277,819,117.37 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.82 | 1.04 | -21.15% | 0.88 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.82 | 1.04 | -21.15% | 0.88 |
| 加权平均净资产收益率 | 11.76% | 17.20% | -5.44% | 17.35% |
|  | 2014 年末 | 2013 年末 | 本年末比上年末增减 | 2012 年末 |
| 总资产（元） | 84,280,299,980.50 | 65,112,103,499.09 | 29.44% | 47,838,182,667.86 |
| 归属于上市公司股东的净资产  （元） | 8,816,235,779.18 | 7,736,538,226.64 | 13.96% | 6,473,554,549.81 |

## 二、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2014 年金额 | 2013 年金额 | 2012 年金额 | 说明 |
| 非流动资产处置损益（包括已计提资产减 值准备的冲销部分） | -920,663.01 | 6,350,677.39 | 11,143,737.65 |  |
| 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） | 80,471,848.50 | 47,853,389.41 | 14,072,700.00 |  |
| 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 | 965,327.33 | 508,706.63 | 595,325.97 |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -28,672,861.35 | -20,787,659.95 |  |  |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 |  |  | -6,892,296.01 |  |
| 减：所得税影响额 | -6,636,533.94 | 2,428,851.77 | 2,093,655.98 |  |
| 少数股东权益影响额（税后） | 180,770.73 | -5,429,040.34 | 250,419.27 |  |
| 合计 | 58,299,414.68 | 36,925,302.05 | 16,575,392.36 | -- |

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

（一）房地产形势分析

2014年1—12月份，全国商品房销售面积合计120649万平方米，其中住宅销售面积105182万平方米，同比13年全年销售 分别下降7.6%和下降9.1%，降幅较前几个月有所收窄。商品房销售额合计76292亿，商品住宅销售额合计62396亿，同比13 年则分别下降6.3%和下降7.8%，降幅同样有所收窄。整体看，14年前三季度楼市销售持续低迷，累计同比降幅不断扩大。 四季度政府救市政策叠加资金面改善，带动销售有一定的回升，而全年累计销售增长约7%的跌幅。14年全年销售额为除13 年外历史次高年份。我们认为，从长周期来看，楼市销售的高点或已经出现，预判未来几年楼市整体销售将更趋于平缓，较 大幅度的增长或萎缩可能性也不大。

单月情况看，12月份全国商品房销售面积为18932万平方米，同比下降4.11%，环比11月单月销售则大幅回升43%；商品 住宅销售面积16168万平米，同比下降4.05%，环比也大幅上升42%。可见，第四季度整体商品房销售量有明显的回升。 销 售额方面，12月份全国商品房销售额为11811亿，同比上升2.87%，环比则上升46%； 商品住宅销售额9384亿，同比也上升 4.20%，同比由跌转升；环比则大幅上涨41%。12月份销售额较前几个月均有明显的回升，显示年底楼市销售回暖。整体看， 楼市销售在四季度回升态势相当明显，而相信楼市景气度的回升在15年上半年将会延续。

（二）公司年度取得主要成绩

2014年中国经济发展进入新常态，受经济下滑、结构调整、前期政策等因素影响，导致房地产市场形势急转直下。公司 在董事会的带领下，仍较好的完成了全年的经营目标：

1、房地产全年实现预售收入207.2亿元，同比增长32.40%。建筑施工业务完成收入122.5亿元，同比增长13.67%。

2、“三先六快”、“高周转”运作机制日趋成熟，凭借“三先六快”模式，苏州、常熟、太仓、泰兴、南京等项目快速周转， 迅速抢占市场，创造了巨大效益，为确保全年销售指标的实现起了关键性作用。

3、建筑工业化、建设产业化进一步提速，继沈阳中南NPC成为国家级“可装配式关键部品产业化技术研究与示范”生产 基地之后，NPC技术在上海嘉定、苏州、南京等地成功推广运用，公司NPC装配生产外销规模逐步扩大。

4、公司立体化融资稳步推进，融资渠道不断拓宽，2014年公司成功运用了短期融资券、银行间私募债等新融资工具， 并积极申报了中期票据融资，公司低成本融资体系打造初见雏型。

5、公司社会声誉稳步提升，“中南建设”获得江苏省著名商标称号、中南建设荣获江苏省百强企业前20名、房地产荣获

2014中国城市运营商百强暨中国城市运营商领袖TOP50。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

报告期内，公司实现营业收入217.92亿元， 同比增长18.91% ， 营业利润14.22亿元，同比减少32.27%，归属于母公司 所有者净利润9.59亿元，同比减少20.69%。截至2014年12月31日，公司总资产842.80亿元，同比增长29.44％；归属于上市公 司股东的所有者权益88.16亿元，同比增长13.96％。公司各项成本、费用及现金流变动情况请见主营业务分析第2-6部分。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况 报告期内，市场形势出现重大变化，经公司全体员工的共同努力，仍较好地完成了年初制定的各项生产经营计划。公司

计划签约金额220亿元，实际完成签约金额207.2亿元；建筑工程业务计划实现业务收入120亿元，实际完成施工业务收入122.5

亿元；公司土地获取方面，计划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，实际完成了昆山、常熟、海门、泰兴、南京等多个项目 的获取。

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

□ 适用 √ 不适用 主要经营模式的变化情况

□ 适用 √ 不适用

### 2、收入

说明

报告期内，公司实现收入总额217.92亿元，其中建筑工程业务实现收入109.11亿元（不包括与内部房地产项目公司抵消

的关联交易约13亿元），房地产开发结算金额105.08亿元，主要结算项目有常熟中南世纪城、文昌森海湾、青岛中南世纪城、 海门中南世纪城、盐城中南世纪城、淮安中南世纪城等项目。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否 公司重大的在手订单情况

□ 适用 √ 不适用 公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用 公司主要销售客户情况

|  |  |
| --- | --- |
| 前五名客户合计销售金额（元） | 1,553,916,870.22 |
| 前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 | 7.13% |

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 客户名称 | 销售额（元） | 占年度销售总额比例 |
| 1 | 第一名 | 376,785,403.70 | 1.73% |
| 2 | 第二名 | 340,189,425.40 | 1.56% |
| 3 | 第三名 | 322,069,590.00 | 1.48% |
| 4 | 第四名 | 267,047,850.00 | 1.23% |
| 5 | 第五名 | 247,824,601.12 | 1.14% |
| 合计 | -- | 1,553,916,870.22 | 7.13% |

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

### 3、成本

行业分类

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 行业分类 | 项目 | 2014 年 | | 2013 年 | | 同比增减 |
| 金额 | 占营业成本比重 | 金额 | 占营业成本比重 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋开发 | 房产开发成本 | 7,200,749,402.73 | 43.98% | 5,419,478,603.29 | 42.05% | 1.93% |
| 建筑施工 | 建筑施工成本 | 8,974,676,432.10 | 54.82% | 7,358,801,821.99 | 57.10% | -2.28% |
| 物业收入及其他 | 物业成本 | 197,206,948.79 | 1.20% | 109,789,582.94 | 0.85% | 0.35% |

产品分类

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产品分类 | 项目 | 2014 年 | | 2013 年 | | 同比增减 |
| 金额 | 占营业成本比重 | 金额 | 占营业成本比重 |
| 房屋开发 | 房产开发成本 | 7,200,749,402.73 | 43.98% | 5,419,478,603.29 | 42.05% | 1.93% |
| 建筑施工 | 建筑施工成本 | 8,974,676,432.10 | 54.82% | 7,358,801,821.99 | 57.10% | -2.28% |
| 物业收入及其他 | 物业成本 | 197,206,948.79 | 1.20% | 109,789,582.94 | 0.85% | 0.35% |

说明

本年度房地产结算金额大幅增加，导致房地产开发成本比重增加。本年度营业成本中土地成本约占33%，建筑工程成本

约占46%，人工成本约占8%，折旧及间接费用约占13%。 公司主要供应商情况

|  |  |
| --- | --- |
| 前五名供应商合计采购金额（元） | 7,078,022,804.46 |
| 前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例 | 15.20% |

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 供应商名称 | 采购额（元） | 占年度采购总额比例 |
| 1 | 南京市财政局 | 2,606,691,697.47 | 7.33% |
| 2 | 常熟市财政局 | 2,058,762,782.04 | 5.79% |
| 3 | 苏州工业园区国库支付中心 | 1,299,836,577.85 | 3.66% |
| 4 | 上海斌峰建筑安装有限公司 | 579,990,763.62 | 1.63% |
| 5 | 昆山市市级非税收入财政汇缴专户 | 532,740,983.48 | 1.50% |
| 合计 | -- | 7,078,022,804.46 | 19.20% |

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

### 4、费用

报告期内，公司费用增长情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2014年度 | 2013年度 | 同比增减 |
| 销售费用 | 624,678,121.62 | 432,955,003.95 | 44.28% |
| 管理费用 | 1,459,897,504.01 | 1,149,481,595.63 | 27.00% |
| 财务费用 | 413,473,142.82 | 425,110,435.59 | -2.74% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 所得税费用 | 536,128,955.44 | 716,932,023.24 | -25.22% |

原因说明：

（1）销售费用同比增长主要是公司2014年房地产市场疲软，公司采取多种销售手段导致销售费用大幅增加；

（2）管理费用同比增长主要是2014年公司人工成本和管理成本相应增加；

（3）财务费用同比下降主要是本期借款财务费用资本化的原因；

（4）所得税费用同比下降主要是因为当期利润总额下降。

### 5、研发支出

报告期内，公司无研发费用支出。

### 6、现金流

单位：元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2014 年 | 2013 年 | 同比增减 |
| 经营活动现金流入小计 | 24,082,084,412.51 | 19,952,558,671.93 | 20.70% |
| 经营活动现金流出小计 | 29,949,669,448.06 | 24,131,728,659.56 | 24.11% |
| 经营活动产生的现金流量净 额 | -5,867,585,035.55 | -4,179,169,987.63 | 48.49% |
| 投资活动现金流入小计 | 10,710,628,544.97 | 9,150,270.31 | 116,952.59% |
| 投资活动现金流出小计 | 11,756,264,266.41 | 1,140,415,004.10 | 930.88% |
| 投资活动产生的现金流量净 额 | -1,045,635,721.44 | -1,131,264,733.79 | -34.36% |
| 筹资活动现金流入小计 | 22,100,493,757.87 | 19,968,318,267.35 | 10.68% |
| 筹资活动现金流出小计 | 15,317,750,267.41 | 13,570,155,889.25 | 12.88% |
| 筹资活动产生的现金流量净 额 | 6,782,743,490.46 | 6,398,162,378.10 | 6.01% |
| 现金及现金等价物净增加额 | -134,435,602.39 | 1,087,726,174.46 | -112.36% |

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用 经营活动现金流入同比增长主要是因为本期房地产销售回款增加；

经营活动现金流出小计同比增长是由于本期土地购置、工程投入、人工费用以及支付税费增加； 经营活动产生的现金流量净额同比增加主要是因为本期上半年土地购置款支付增加较多； 投资活动现金流入小计同比增加主要是公司循环购买银行固定收益的短期理财产品所致； 投资活动现金流出小计同比增加主要是公司循环购买银行固定收益的短期理财产品所致； 投资活动现金流量净额同比减少主要是本期投资活动的结构主要为短期理财，上期主要为回购信托所持有项目公司股权

导致；

现金及现金等价物净增加额同比减少是因为公司规模扩张，导致土地购置和工程支出增加较快，而房款因按揭等原因回 收滞后导致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用 主要原因有：（1）本公司房地产业务利润是来源于公司2012年出售的房地产项目交房结算，而现金流是2014年经营现

金流的反映；（2）公司在建房地产项目施工投入较大及公司土地获取需要资金支付导致经营性现金流为负；（3）公司施工

业务产生利润，但多数工程根据施工合同需要前期投入施工款项，形成应收账款较大，对经营性现金流入造成一定影响。

## 三、主营业务构成情况

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 | 营业收入比上年 同期增减 | 营业成本比上年 同期增减 | 毛利率比上年同 期增减 |
| 分行业 | | | | | | |
| 房屋销售收入 | 10,508,657,413.07 | 7,200,749,402.73 | 31.48% | 19.24% | 32.87% | -7.03% |
| 建筑施工收入 | 10,911,705,179.31 | 8,974,676,432.10 | 17.75% | 18.02% | 22.76% | -3.20% |
| 物业酒店及其他 | 267,408,806.42 | 197,206,948.79 | 26.25% | 47.03% | 79.62% | -13.38% |
| 分产品 | | | | | | |
| 房屋销售收入 | 10,508,657,413.07 | 7,200,749,402.73 | 31.48% | 19.24% | 32.87% | -7.03% |
| 建筑施工收入 | 10,911,705,179.31 | 8,974,676,432.10 | 17.75% | 18.02% | 22.76% | -3.20% |
| 物业酒店及其他 | 267,408,806.42 | 197,206,948.79 | 26.25% | 47.03% | 79.62% | -13.38% |
| 分地区 | | | | | | |
| 江苏省内 | 11,172,353,579.78 | 7,598,437,528.17 | 31.99% | 19.68% | 14.28% | 3.24% |
| 其他省份 | 10,515,417,819.02 | 8,774,195,255.45 | 16.56% | 18.08% | 41.81% | -13.96% |

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

□ 适用 √ 不适用

## 四、资产、负债状况分析

### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2014 年末 | | 2013 年末 | |  |  |
|  |  | 占总资产 比例 |  | 占总资产 比例 | 比重增减 | 重大变动说明 |
| 金额 | 金额 |
|  |  |  |
|  |  |
|  | 6,642,865,551.86 | 7.88% | 6,424,066,771.28 | 9.87% | -1.99% | 主要原因是销售回款及筹资活动净 流量增加，虽绝对值有所增长，但 总资产增加较多使得占比下降 |
| 货币资金 |
|  |
|  | 6,112,825,352.42 | 7.25% | 6,016,407,453.86 | 9.24% | -1.99% | 主要原因是工程合同对工程款的回 收时间与工程施工完工百分比法核 算存在差异所致，而公司本年度工 程产值绝对数额上升 |
| 应收账款 |
|  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 存货 | 57,211,824,994.37 | 67.88% | 38,836,094,793.38 | 59.64% | 8.24% | 主要原因是报告期内土地投入及工 程投入增加及房地产去化率下降导 致未售房源增加 |
| 投资性房地产 | 1,300,152,404.49 | 1.54% | 587,428,370.84 | 0.90% | 0.64% | 主要原因是盐城中南购物中心完工 计入投资性房地产 |
| 长期股权投资 | 35,533,907.55 | 0.04% | 2,159,123.20 | 0.00% | 0.04% | 主要原因是增加国信中南股权投资 及子公司海门中南国际顾问公司进 入清算期 |
| 固定资产 | 2,205,545,636.45 | 2.62% | 1,643,756,492.03 | 2.52% | 0.10% | 主要原因是在建工程中总部办公大 楼完工 |
| 在建工程 | 67,155,146.49 | 0.08% | 198,912,143.13 | 0.31% | -0.23% | 主要原因是在建工程中总部办公大 楼完工 |

### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2014 年 | | 2013 年 | |  |  |
|  |  | 占总资产比 例 |  | 占总资产比 例 | 比重增减 | 重大变动说明 |
| 金额 | 金额 |
|  |  |  |
|  |  |
|  | 4,198,500,000.00 | 4.98% | 4,103,800,000.  00 | 6.30% | -1.32% | 主要原因是本年度总资产规模增长 |
| 短期借款 |
|  |
|  | 10,139,950,000.00 | 12.03% | 14,014,607,083  .33 | 21.52% | -9.49% | 主要原因是长期借款归还 |
| 长期借款 |
|  |

### 3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 计入权益的累 计公允价值变 动 |  |  |  |  |
| 本期公允价值 变动损益 | 本期计提的减 值 |
| 项目 | 期初数 | 本期购买金额 | 本期出售金额 | 期末数 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |
| 金融资产 |  | | | | | | |
| 1.以公允价值 计量且其变动 计入当期损益 的金融资（不 含衍生金融资 产） | 2,794,245.22 | 965,327.33 |  |  |  |  | 3,759,572.55 |
| 上述合计 | 2,794,245.22 | 965,327.33 |  |  |  |  | 3,759,572.55 |
| 金融负债 | 0.00 |  |  |  |  |  | 0.00 |

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

### 4、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

## 五、核心竞争力分析

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

（1）建筑特一级资质企业 公司下属的南通建筑工程总承包有限公司是目前全国为数不多的具有建筑施工特级资质+设计甲级资质（业内称：建筑

施工特一级资质）。公司获此殊荣，为公司加快从住宅施工向公共建筑施工转型，对外投标承接国家重大建筑工程提供了条 件，避免了建筑市场恶性竞争。

（2）房地产快周转的开发模式

公司近两年通过房地产开发节点流程优化，形成了独特的 “三先六快”、“三三制”、“七个结合”等一系列快速推盘销售 理念，全面实现“招牌挂”项目4个月内开盘。

（3）土地储备优势 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10余个，

在多年的大盘开发过程中，在江苏省、山东省内积累了丰富的土地储备。尽管三线城市暂时处于房地产市场的低谷，随着城 市库存去化及土地市场供应的减少，公司土地储备未来仍有巨大盈利空间。

（4）中南建设品牌影响力 中南建设始终秉承“铸就百年基业”的理念打造品牌，在产品品质和服务品质上重点打造企业品牌，中南建设凭借企业形

象和综合实力荣膺“2014中国房地产上市公司综合实力50强第27位，同时获得中国房地产企业品牌价值28强称号。

## 六、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 |
| 1,346,100,000.00 | 2,534,258,749.25 | -46.88% |
| 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 |
| 常熟中南锦苑房地产开发有限公司 | 房地产投资 | 30.00% |
| 如皋中南世纪城开发有限公司 | 房地产投资 | 100.00% |
| 江苏中南一德文化旅游产业发展有限公 司 | 旅游产业规划、咨询、投资 | 51.00% |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 房地产投资 | 50.00% |
| 苏州中南锦城房地产开发有限公司 | 房地产投资 | 59.78% |
| 菏泽中南花成置业有限公司 | 房地产投资 | 100.00% |
| 太仓中南世纪城房地产开发有限公司 | 房地产投资 | 100.00% |
| 上海纳铭国际贸易有限公司 | 从事货物进出口业务 | 100.00% |
| 潜江中南雅苑房地产开发有限公司 | 房地产投资 | 60.00% |
| 江苏中南建筑科技发展有限公司 | 建筑新技术研发、咨询服务 | 100.00% |
| 大 C&S 集团有限公司 | 房地产开发 | 70.00% |
| 无锡中南城发城市建设投资有限公司 | 房地产开发 | 100.00% |

### （2）持有金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用 公司报告期未持有金融企业股权。

### （3）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用 公司报告期不存在证券投资。

### （4）持有其他上市公司股权情况的说明

□ 适用 √ 不适用 公司报告期未持有其他上市公司股权。

### 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### （1）委托理财情况

□ 适用 √ 不适用 公司报告期不存在委托理财。

### （2）衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用 公司报告期不存在衍生品投资。

### （3）委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用 公司报告期不存在委托贷款。

### 3、募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用 公司报告期无募集资金使用情况。

### 4、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 |
| 文昌中南房地产开发有限公 司 | 子公司 | 房地产开发 | 出售商品 住宅 | 150,000,000.00 | 2,034,486,732.93 | 513,678,094.86 | 572,694,624.13 | 199,044,714.16 | 142,452,903.62 |
| 淮安中南世纪城房地产开发 有限公司 | 子公司 | 房地产开发 | 出售商品 住宅 | 520,000,000.00 | 2,927,400,823.15 | 557,377,062.62 | 776,352,201.22 | 137,821,320.86 | 111,717,996.23 |
| 青岛中南世纪城房地产业投 资有限公司 | 子公司 | 房地产开发 | 出售商品 住宅 | 1,020,000,000.  00 | 4,950,600,050.24 | 945,646,391.17 | 458,129,808.60 | -89,298,576.70 | -70,989,771.36 |
| 寿光中南世纪城房地产开发 有限公司 | 子公司 | 房地产开发 | 出售商品 住宅 | 150,000,000.00 | 3,695,862,658.67 | 165,277,644.45 | 502,595,626.00 | -41,987,308.55 | -36,656,627.96 |
| 盐城中南世纪城房地产投资 有限公司 | 子公司 | 房地产开发 | 出售商品 住宅 | 495,050,000.00 | 5,549,627,979.59 | 436,373,668.36 | 542,881,752.00 | -9,889,582.75 | -10,234,667.79 |
| 常熟中南世纪城房地产开发 有限公司 | 子公司 | 房地产开发 | 出售商品 住宅 | 300,000,000.00 | 5,638,376,612.65 | 1,763,891,044.25 | 2,201,647,035.00 | 909,972,791.97 | 669,379,847.22 |
| 江苏中南园林工程有限公司 | 子公司 | 工程施工 | 园林施工 | 10,000,000.00 | 47,317,596.27 | 14,282,071.58 | 45,845,400.00 | 3,160,195.62 | 2,161,570.85 |
| 江苏中南建筑防水工程有限 公司 | 子公司 | 工程施工 | 防水工程 施工所 | 5,000,000.00 | 41,769,538.21 | 6,851,488.01 | 58,738,216.75 | 837,653.10 | 619,069.48 |
| 南通中南世纪花城投资有限 公司 | 子公司 | 房地产开发 | 出售商品 住宅 | 200,000,000.00 | 4,921,289,909.89 | 1,270,832,474.01 | 884,968,252.02 | 370,561,401.43 | 274,271,481.81 |
| 江苏中南建筑产业集团有限 公司 | 子公司 | 工程施工 | 民用建筑 工程施工 | 1,400,000,000.  00 | 29,145,052,136.06 | 4,162,371,836.58 | 12,259,654,762.86 | 582,932,343.07 | 399,457,025.50 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 海门中南房地产经纪有限公 司 | 子公司 | 咨询服务 | 房地产销 售 | 10,000,000.00 | 240,143,800.66 | 187,684,285.61 | 233,444,508.47 | 50,716,497.04 | 39,147,966.17 |

主要子公司、参股公司情况说明

1、江苏中南建筑产业集团有限公司（原名：南通建筑工程总承包有限公司）为公司下属从事建筑施工的大型企业集团，2014年度营业收入增长13.67%，净利润下降22.53%， 主要是2014年工程成本中人工成本增长较快所导致。

2、本年度房地产重点结算项目公司为常熟中南世纪城项目、南通中南世纪花城项目、文昌中南世纪城项目，三个项目共为公司提供净利润10.85亿元。

3、海门中南国际房地产经纪有限公司为公司设立销售公司开发房地产项目的公司，该公司2014年度销售佣金2.33亿元，净利润3914万元，在合并报表中予以抵消。

4、江苏中南园林工程有限公司、江苏中南建筑防水工程有限公司为房地产业务关联公司，均由中南建设投资，未来主要以承接公司内部房地产项目专业工程为主。 报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

### 5、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 | 披露日期（如 有） | 披露索引  （如有） |
| 南通中南世纪 城 | 1,200,000 | 53,619 | 903,978 | 70.00% | 当年净利润为-1890 万元 |  |  |
| 南通中南世纪 花城 | 400,000 | 66,281 | 380,813 | 85.00% | 当年净利润为 27427 万 元 |  |  |
| 吴江中南世纪 城 | 400,000 | 65,795 | 293,352 | 75.00% | 当年净利润为 1784 万元 |  |  |
| 盐城中南世纪 城 | 1,300,000 | 90,483 | 452,572 | 35.00% | 当年净利润为-1023 万元 |  |  |
| 青岛中南世纪 城 | 750,000 | 101,042 | 323,542 | 45.00% | 当年净利润为-7098 万元 |  |  |
| 海门中南世纪 锦城 | 350,000 | 62,162 | 309,769 | 95.00% | 当年净利润为 13233 万 元 |  |  |
| 文昌森海湾 | 180,000 | 30,361 | 135,630 | 95.00% | 当年净利润为 14245 万 元 |  |  |
| 青岛海湾新城 | 225,000 | 43,964 | 180,546 | 70.00% | 当年净利润为-2630 万元 |  |  |
| 镇江中南世纪 城 | 300,000 | 33,430 | 254,062 | 85.00% | 当年实现收益 3537 万元 |  |  |
| 镇江新锦城 | 400,000 | 48,848 | 286,728 | 70.00% | 当年实现收益-6383 万元 |  |  |
| 苏州中南中心 | 500,000 | 10,607 | 28,607 | 5.00% | 新项目，当年未结算 |  |  |
| 海门中南锦苑 | 150,000 | 20,027 | 87,955 | 40.00% | 新项目，当年未结算 |  |  |
| 泰兴中南世纪 城 | 500,000 | 138,147 | 169,787 | 30.00% | 新项目，当年未结算 |  |  |
| 昆山中南世纪 城 | 480,000 | 135,988 | 246,212 | 50.00% | 新项目，当年未结算 |  |  |
| 合计 | 7,135,000 | 900,754 | 4,053,553 | -- | -- | -- | -- |

## 七、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

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

□ 适用 √ 不适用

## 八、公司控制的特殊目的主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 九、公司未来发展的展望

1、行业发展分析

展望未来，从基本供需结构来看，房地产市场供需平衡至少还需要新建120-160亿平方米的住宅，因此，房地产还有至 少10年的基本稳定发展期，建筑业至2020年之前都将会有较快的增长。因此，建筑配套工业、建筑工程及基础设施市场依旧 存在巨大的市场机遇。

2、2015年公司发展展望及年度计划

2015年公司坚持“精准化、精细化、经济型、均好型”的经营思路，紧抓长江经济带、“一带一路”等国家性战略发展机遇， 统筹考虑经济发展周期和行业发展规律等因素，加快调整商业模式和产业结构，优化体制机制及各项制度，推进主流市场布 局，提升市场地位。

（1）2015年，公司房地产业务计划实现销售面积300万平方米，销售金额240亿元。建筑施工业务计划实现业务收入130 亿元。

（2）2015年，公司确保在产业结构转型取得实质性突破，并建立良好、有序的发展途径。

（3）2015年，以上市公司为平台，做好股权、债权融资工作，优化公司资本结构，有效降低公司融资成本。

（4）2015年，建筑产业公司要抓住NPC技术领先优势，实现传统施工向建筑现代化转型，确保NPC方式承接外部业务不 少于20亿元，并组建新商业模式项目小组，加快在BT、PPP商业模式承接工程上有突破。

3、未来面临的风险和对策 报告期内，公司正在开发建设的房地产项目预售情况较为良好，但公司主营业务经营中的风险因素仍然存在，公司未

来发展面临的主要风险如下：

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

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

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

应对措施：公司将加强市场监测，适时调整营销策略，继续以“高周转”为原则，从项目设计、成本控制、产品质量、 工程进度、市场营销等全方面提升公司综合经营能力，提高企业的核心竞争力，有针对性的开发区域市场，提高市场份额， 以应对激烈的市场竞争。

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

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

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

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

## 十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

## 十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

### 1、会计政策变更

公司已执行财政部于2014年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则——基本准则（修订）》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——

财务报表列报（修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（修订）》、 《企业会计准则第 33 号——合并财务报表

（修订）》、《企业会计准则第 40 号 ——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（修订）》、《企业会

计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》。

本公司在编制 2014 年度报告时，执行了相关会计准则，并对比较报表进行了重述：

（1）根据修订的《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》规定，财务报告中资产负债表新增递延收益项目，本公 司采用追溯调整法，2014 年比较报表已重新表述，2013 年12月31日资产负债表调减其他非流动负债 8,198,500.00 元，调 增递延收益8,198,500.00 元。2013年1月1日资产负债表调减其他非流动负债8,630,000.00元，调增递延收益8,630,000.00元。 负债总额无影响。

（2）根据修订的《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》规定，财务报告中资产负债表新增其他综合收益项目， 本公司采用追溯调整法，2014 年比较报表已重新表述，将2013年12月31日外币报表折算差额-56,405.70列示为其他综合收益 明细项目。将2013年1月1日外币报表折算差额-34,652.96列示为其他综合收益明细项目。

（3）根据修订的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同 控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工 具按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。本公司采用追溯调整法，2014 年比较报表已重新表述， 由于被投资单位已经停业，本公司已于2008年对其投资额300,000.00元全额计提减值准备。

上述可供出售金融资产与长期股权投资、递延收益与其他非流动负债，其他综合收益与外币报表折算差额的重分类对

2013 年 12 月 31日及 2013 年 1月 1 日的股东权益没有影响，对其他财务报表项目无重大影响。

### 2、会计估计变更

无。

## 十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用 公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用 与上年财务报告相比，本年度增长12家子公司，具体包括9家房地产开发公司，1家工程技术公司，1家旅游地产策划、

咨询公司，1家贸易公司。具体经营范围及设立目的详见公司2014文之第四节董事会报告之六对外投资部分。

## 十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

□ 适用 √ 不适用

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

2014年度，公司以2014年12月31日公司总股本1,167,839,226股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利1元（含税） 进行分配，共计分配利润116,783,922.60元，不进行资本公积金转增股本。

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

2012年度，公司以2012年12月31日公司总股本1,167,839,226股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利1元（含税） 进行分配，共计分配利润116,783,922.60元，不进行资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 分红年度合并报表 中归属于上市公司 股东的净利润 | 占合并报表中归属 于上市公司股东的 净利润的比率 | 以现金方式要约回 购股份资金计入现 金分红的金额 | 以现金方式要约回 购股份资金计入现 金分红的比例 |
| 现金分红金额（含 税） |
| 分红年度 |
|  |
|  |
| 2014 年 | 116,783,922.60 | 959,187,133.29 | 12.18% | 0.00 | 0.00% |
| 2013 年 | 140,140,707.10 | 1,209,382,865.66 | 11.59% | 0.00 | 0.00% |
| 2012 年 | 116,783,922.60 | 1,032,157,935.59 | 11.31% | 0.00 | 0.00% |

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

□ 适用 √ 不适用

## 十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

|  |  |
| --- | --- |
| 每 10 股送红股数（股） | 0 |
| 每 10 股派息数（元）（含税） | 1.00 |
| 每 10 股转增数（股） | 0 |
| 分配预案的股本基数（股） | 1,167,839,226 |
| 现金分红总额（元）（含税） | 116,783,922.60 |
| 可分配利润（元） | 297,841,204.07 |
| 现金分红占利润分配总额的比例 | 100.00% |
| 现金分红政策： | |
| 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20％ | |
| 利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明 | |
| 2014 年度，公司以 2014 年 12 月 31 日公司总股本 1,167,839,226 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.0 元（含  税）进行分配，共计分配利润 116,783,922.60 元，不进行资本公积金转增股本。 | |

## 十六、社会责任情况

√ 适用 □ 不适用

2014年，公司各项业务经济指标保持良好，各种制度建设日趋完善。公司在发展壮大的同时，没有忘记肩负的社会责任：

支持国家和社会的全面可持续发展、防治污染、保护环境，维护债权人、员工、消费者和供应商等利益相关方的合法权益， 积极投身公益事业，实现公司的经济效益、社会效益相统一，公司的发展和社会的发展相和谐：

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

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

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

（4）公司积极履行社会公益责任，热心社会公益事业，对社会弱势群体给予关心和支持，大力开展扶贫济困，关心教 育事业。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

□ 是 √ 否 □ 不适用 上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

□ 是 √ 否 □ 不适用 报告期内是否被行政处罚

□ 是 √ 否 □ 不适用

## 十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 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 |
| 2014 年 07 月 11 日 | 常熟 | 实地调研 | | 机构 | 中信建投证券 | 了解三线城市房地产发展 情况 |
| 2014 年 08 月 14 日 | 海门 | 电话沟通 | | 机构 | 国泰君安证券 | 了解公司半年报情况 |
| 2014 年 10 月 16 日 | 海门 | 实地调研 | | 机构 | 银河证券 | 了解政策放松后的三线城 市房地产情况 |
| 接待次数 | | | 6 | | | |
| 接待机构数量 | | | 10 | | | |
| 接待个人数量 | | | 0 | | | |
| 接待其他对象数量 | | | 0 | | | |
| 是否披露、透露或泄露未公开重大信息 | | | 未披露、透露或者泄露未公开重大信息。 | | | |

# 第五节 重要事项

## 一、重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 二、媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用 本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

## 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 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。

## 四、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用 公司报告期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 公司报告期未收购资产。

### 2、出售资产情况

□ 适用 √ 不适用 公司报告期未出售资产。

### 3、企业合并情况

□ 适用 √ 不适用 公司报告期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 元） | 占同类交 易金额的 比例 | 关联交易 结算方式 | 可获得的 同类交易 市价 | 披露日期 | 披露索引 |
| 金丰环球 装饰工程  （天津） 有限公司 | 同一控制 方 | 提供劳务 | 装饰工程 | 市场定价 | 市场定价 | 23,707.6 | 0.86% | 转账 | 23707.6 | 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 及其子公 司 | 同一控制 方 | 提供劳务 | 地基工程 | 市场定价 | 市场定价 | 16,787 | 0.78% | 转账 | 16787.0 | 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 房地产代 理有限公 司 | 同一控制 方 | 提供劳务 | 销售代理 | 市场定价 | 市场定价 | 4,041.7 | 0.35% | 转账 | 4041.70 | 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 | 物业服务 | 市场定价 | 市场定价 | 3,157.9 | 0.16% | 转账 | 3157.90 | 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 |
| 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 | 294 | 100.00% | 转账 | 294 | 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 |
| 中南控股 集团有限 | 公司控股 股东 | 出售商 品、接受 | 出售商 品、接受 | 市场定价 | 市场定价 | 825.8 | 0.06% | 转账 | 825.8 | 2014 年  04 月 10 | 中国证券 报、上海 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 公司及其 子公司 |  | 工程劳务 等 | 工程劳务 等 |  |  |  |  |  |  | 日 | 证券报、 证券时报 及巨潮资 讯网 |
| 合计 | | | | -- | -- | 48,814 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 大额销货退回的详细情况 | | | | 不适用 | | | | | | | |
| 关联交易的必要性、持续性、选择与关 联方（而非市场其他交易方）进行交易 的原因 | | | | 因业务合作而形成的日常持续性关联交易。交易有利于公司利用集团内部资源优 势，拓展公司业务。 | | | | | | | |
| 关联交易对上市公司独立性的影响 | | | | 总体交易金额及比例较小，不影响公司独立性。 | | | | | | | |
| 公司对关联方的依赖程度，以及相关解 决措施（如有） | | | | 存在充分竞争市场，不存在依赖关系。 | | | | | | | |
|  | | | | 上述日常关联交易预计已经公司六届董事会三次会议审议，公司 2013 年度股东大 会同意，本年度实际发生情况除青岛中南物业管理有限公司物业管理费超出预计 金额 1157.9 万元，易辰经纪公司销售代理超过预计 1541.7 万元外，其他均在年度 预计内。对于超出部分，本公司六届董事会第十三次审议通过。 | | | | | | | |
| 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） | | | |
|  | | | |
| 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 | 市场定价 | 南京中南新 锦城房地产 开发有限公 司 | 房地产开发 | 50000 万元 | 393,581.68 | 48,260.73 | -1,739.27 |
| 中南控股集 团有限公司 | 控股股东 | 市场定价 | 苏州中南锦 城房地产开 发有限公司 | 房地产开发 | 56200 万元 | 240,300.72 | 54,184.32 | -2,015.68 |
| 被投资企业的重大在建项 目的进展情况（如有） | | 南京项目和苏州项目均已实现预售，南京项目截止 2014 年底预售金额 9.2 亿元，苏州项目截止  2014 年底预售金额 9.0 亿元。 | | | | | | |

### 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 | 4,330.75 | 23,707.6 | 5,614.48 |
| 北京城建中南土木工 程集团有限公司 | 同一控制方 | 应收关联方 债权 | 提供工程施 工 | 否 | 8,920.97 | 16,787 | 5,741.76 |
| 中南控股集团及其子 公司 | 控股股东 | 应收关联方 债权 | 提供工程施 工 | 否 | 679.5 | 825.8 | 229.92 |
| 中南控股集团及其子 公司 | 控股股东 | 应付关联方 债务 | 接受劳务、商 品销售 | 否 | 1,007.67 | 825.8 | 582.03 |
| 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 | 16,571 | 16,392.8 | 178.2 |
| 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 | 30,235.76 | 53,536 |
| 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 | 119.2 | 3,157.9 | 755.25 |
| 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 | 4,041.7 | -119.28 |
| 关联债权债务对公司经营成果及财 务状况的影响 | | 关联债权债务主要是日常关联交易形成的余款，金额较小，对公司经营无重大影响。 本年度中南城市建设投资有限公司及中南控股集团有限公司对本公司资金拆借约 5 亿 元，属无息临时拆借。 | | | | | |

### 5、其他关联交易

□ 适用 √ 不适用 公司报告期无其他关联交易。

## 八、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 |
| 中南控股集团有限 公司 | 2014 年 06  月 27 日 | 62,000 | 2014 年 07 月  30 日 | 62,000 | 连带责任保 证 | 24 个月 | 否 | 是 |
| 报告期内审批的对外担保额度 合计（A1） | | 62,000 | | 报告期内对外担保实际发生 额合计（A2） | | 62,000 | | |
| 报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3） | | 62,000 | | 报告期末实际对外担保余额 合计（A4） | | 62,000 | | |
| 公司对子公司的担保情况 | | | | | | | | |
|  | 担保额度 相关公告 披露日期 |  | 实际发生日期  （协议签署 日） |  |  |  |  |  |
| 是否履行 完毕 | 是否为关 联方担保 |
| 担保对象名称 | 担保额度 | 实际担保金额 | 担保类型 | 担保期 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |
| 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 | 2013 年 10 | 60,313 | 2013 年 11 月 | 60,313 | 连带责任保 | 24 个月 | 否 | 是 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 发有限公司 | 月 30 日 |  | 08 日 |  | 证 |  |  |  |
| 南通华城中南房地 产开发有限公司 | 2013 年 11  月 01 日 | 30,000 | 2013 年 11 月  20 日 | 30,000 | 连带责任保 证 | 24 个月 | 否 | 是 |
| 东营中南城市建设 投资有限公司 | 2013 年 12  月 13 日 | 50,000 | 2013 年 12 月  20 日 | 50,000 | 连带责任保 证 | 24 个月 | 否 | 是 |
| 淮安中南房地产开 发有限公司 | 2013 年 12  月 27 日 | 30,000 | 2013 年 12 月  30 日 | 30,000 | 连带责任保 证 | 36 个月 | 否 | 是 |
| 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 |
| 南京中南新锦城房 地产开发有限公司 | 2014 年 06  月 28 日 | 98,000 | 2014 年 07 月  30 日 | 98,000 | 连带责任保 证 | 24 个月 | 否 | 是 |
| 泰兴市中南世纪城 房地产发展有限公 司 | 2014 年 09  月 05 日 | 90,000 | 2014 年 09 月  28 日 | 90,000 | 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） | | 562,663 | | 报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2） | | 562,663 | | |
| 报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3） | | 562,663 | | 报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4） | | 562,663 | | |
| 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） | | 624,663 | | 报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2） | | 624,663 | | |
| 报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3） | | 624,663 | | 报告期末实际担保余额合计  （A4+B4） | | 624,663 | | |
| 实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例 | | | | 70.85% | | | | |
| 其中： | | | | | | | | |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C） | | | | 62,000 | | | | |
| 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 | | | | |
| 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。

## 九、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

、

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 承诺事由 | 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 |  |  |  |  |  |
|  | 中南城市建设投资有限公司 | （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 | 2009 年 07 月 15 日 | 长期 | 未违反承诺 |
| 资产重组时所作承诺 |
|  |

、

上市公司控股股东期间，

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 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 |
| 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 |

子公司将遵循市场公开、

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 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 |
| 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公司及其他股东（特别是中小 |
| 股东）的合法权益。 |
| 首次公开发行或再融资时所作承诺 |  |  |  |  |  |
|  |  | （1）关于税务补偿的承诺：中南房地产业有限公司和 |  |  |  |
| 其他对公司中小股东所作承诺 | 中南城市建设投资有限公司; 陈昱含 | 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 | 2009 年 07 月 15 日 | 长期 | 未触发履约条 件 |
|  |  | 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 |  |  |  |

罚款或其他款项。 中责任期限的专项说明：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 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、 |
| （2）关于明确"税务补偿承诺" |
| 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。 |
| 承诺是否及时履行 | 是 | | | | |

### 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及 其原因做出说明

□ 适用 √ 不适用

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

|  |  |
| --- | --- |
| 境内会计师事务所名称 | 利安达会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬（万元） | 325 |
| 境内会计师事务所审计服务的连续年限 | 2 |
| 境内会计师事务所注册会计师姓名 | 王晶、赵玥 |

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否 聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □ 不适用 江苏中南建设集团股份有限公司于2014年4月9日召开的第六届董事会第三次会议审议通过了《关于公司续聘财务及内控

审计机构的议案》，根据审计委员会提议，公司董事会审议，2014年度续聘利安达会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司

内控审计机构。根据2014年公司内部控制审计业务的工作量，拟支付该所报酬内控审计费用86万元。上述议案已经2013年年 度股东大会审议通过。

## 十一、监事会、独立董事（如适用）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

## 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、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

## 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。

## 十五、公司子公司重要事项

□ 适用 √ 不适用

## 十六、公司发行公司债券的情况

□ 适用 √ 不适用

# 第六节 股份变动及股东情况

## 一、股份变动情况

### 1、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 | |
|  |  |  | 发行 新股 |  | 公积金转 股 |  |  |  |  |
| 数量 | 比例 | 送股 | 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% |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1,028,865,00  7 | 88.10% |  |  |  | 135,000,000 | 135,000,000 | 1,163,865,  007 | 99.66% |
| 二、无限售条件股份 |
|  |
|  | 1,028,865,00  7 | 88.10% |  |  |  | 135,000,000 | 135,000,000 | 1,163,865,  007 | 99.66% |
| 1、人民币普通股 |
|  |
| 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% |
|  | 1,167,839,22  6 | 100.00% |  |  |  | 0 | 0 | 1,167,839,  226 | 100.00% |
| 三、股份总数 |
|  |

股份变动的原因

√ 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股解禁工作，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

### 2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 股东名称 | 期初限售股数 | 本期解除限售股 数 | 本期增加限售股 数 | 期末限售股数 | 限售原因 | 解除限售日期 |
| 中南城市建设投 资有限公司 | 135,000,000 | 135,000,000 | 0 | 0 | 股权分置改革限 售股 | 2014-1-13 |
| 合计 | 135,000,000 | 135,000,000 | 0 | 0 | -- | -- |

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

□ 适用 √ 不适用

### 2、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

### 3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 19,997 | |  | | | 23,375 | | | 报告期末表决权恢 复的优先股股东总 数（如有）（参见注 8） | | 0 | |
| 年度报告披露日前 第 5 个交易日末普 通股股东总数 | | |
| 报告期末普通股股 东总数 | |
|  | |
|  | | |
| 持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况 | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | |  | | 报告期末 持股数量 | 报告期内 增减变动 | | 持有有限 售条件的 | 持有无限 售条件的 | | 质押或冻结情况 | | |
| 股东名称 | 股东性质 | | 持股比例 | |
| 股份状态 | | 数量 |
|  |  | |  | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | 情况 | 股份数量 | 股份数量 |  |  |
| 中南城市建设投 资有限公司 | 境内非国有法人 | 72.63% | 848,245,1  84 |  |  | 848,245,1  84 | 质押 | 795,053,800 |
| 泰康人寿保险股 份有限公司－传 统－普通保险产 品-019L-CT001  深 | 境内非国有法人 | 1.47% | 17,143,02  9 |  |  | 17,143,02  9 |  |  |
| 泰康人寿保险股 份有限公司－分 红－个人分红  -019L-FH002 深 | 境内非国有法人 | 1.35% | 15,710,81  9 |  |  | 15,710,81  9 |  |  |
| 重庆国际信托有 限公司－渝信通 系列单一信托 2 号 | 境内非国有法人 | 0.99% | 11,585,69  6 |  |  | 11,585,69  6 |  |  |
| 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 | 0.94% | 10,931,50  0 |  |  | 10,931,50  0 |  |  |
| 全国社保基金一 零九组合 | 境内非国有法人 | 0.86% | 10,002,74  9 |  |  | 10,002,74  9 |  |  |
| 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 | 0.81% | 9,500,961 |  |  | 9,500,961 |  |  |
| 交通银行－华安 策略优选股票型 证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.78% | 9,059,203 |  |  | 9,059,203 |  |  |
| 中国工商银行－ 中海能源策略混 合型证券投资基 金 | 境内非国有法人 | 0.67% | 7,779,685 |  |  | 7,779,685 |  |  |
| 泰康人寿保险股 份有限公司－万 能－个险万能 | 境内非国有法人 | 0.66% | 7,682,063 |  |  | 7,682,063 |  |  |
| 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 | | 泰康人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-019L-CT001 深、泰康人寿保险股份 有限公司－分红－个人分红-019L-FH002 深、泰康人寿保险股份有限公司－万能－个险 | | | | | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 万能同为泰康资产管理有限公司持有。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 | | | |
|  |  | 股份种类 | |
| 股东名称 | 报告期末持有无限售条件股份数量 |
| 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 |
| 泰康人寿保险股份有限公司－传统  －普通保险产品-019L-CT001 深 | 17,143,029 | 人民币普通股 | 17,143,029 |
| 泰康人寿保险股份有限公司－分红  －个人分红-019L-FH002 深 | 15,710,819 | 人民币普通股 | 15,710,819 |
| 重庆国际信托有限公司－渝信通系 列单一信托 2 号 | 11,585,696 | 人民币普通股 | 11,585,696 |
| 新华人寿保险股份有限公司－分红  －个人分红-018L-FH002 深 | 10,931,500 | 人民币普通股 | 10,931,500 |
| 全国社保基金一零九组合 | 10,002,749 | 人民币普通股 | 10,002,749 |
| 上海浦东发展银行－广发小盘成长 股票型证券投资基金 | 9,500,961 | 人民币普通股 | 9,500,961 |
| 交通银行－华安策略优选股票型证 券投资基金 | 9,059,203 | 人民币普通股 | 9,059,203 |
| 中国工商银行－中海能源策略混合 型证券投资基金 | 7,779,685 | 人民币普通股 | 7,779,685 |
| 泰康人寿保险股份有限公司－万能  －个险万能 | 7,682,063 | 人民币普通股 | 7,682,063 |
| 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 | 泰康人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-019L-CT001 深、泰康人寿保险股份 有限公司－分红－个人分红-019L-FH002 深、泰康人寿保险股份有限公司－万能－个险 万能同为泰康资产管理有限公司持有。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 名普通股股东参与融资融券 业务股东情况说明（如有）（参见注 4） | 无 | | |

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

### 2、公司控股股东情况

法人

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 控股股东名称 | 法定代表人/单位 负责人 | 成立日期 | 组织机构代码 | 注册资本 | 主要经营业务 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 中南城市建设投资有 限公司 | 陈锦石 | 2005 年 02 月 01  日 | 76987740-X | 163227.63 万元 | 对房地产投资、开发、 销售等 |
| 未来发展战略 | 中南城市建设投资有限公司自身自成立起未开展房地产开发等实业，主要是对房地产开发项目公司 进行投资、管控。2009 年，其房地产、施工业务整体置入上市公司后，主要经济来源为中南建设 的分红收益。未来发展战略仍按照相关法律、法规及规章，履行中南建设控股股东职能，辅助中南 建设做强做大。 | | | | |
| 经营成果、财务状况、 现金流等 | 无实质性业务 | | | | |
| 控股股东报告期内控 股和参股的其他境内 外上市公司的股权情 况 | 无 | | | | |

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用 公司报告期控股股东未发生变更。

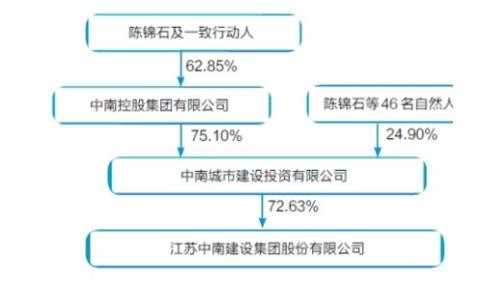
### 3、公司实际控制人情况

自然人

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

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用 公司报告期实际控制人未发生变更。 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

### 4、 期后持股变动事项

中南城市建设投资有限公司于2015年1月5日下午15:00收市后,其通过深圳证券交易所大宗交易系统共出售所持公司无限 售条件流通股20,000,000股(占公司总股本的1.713%)，减持完成后，中南城市建设投资有限公司持有公司无限售条件流通股 828,245,184股(占公司总股本的70.92%)。

### 5、其他持股在 10%以上的法人股东

□ 适用 √ 不适用

## 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

□ 适用 √ 不适用 报告期公司不存在优先股。

# 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

## 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 职务 | 任职状态 | 性别 | 年龄 | 任期起始 日期 | 任期终止 日期 | 期初持股 数（股） | 本期增持 股份数量  （股） | 本期减持 股份数量  （股） | 期末持股 数（股） |
| 陈锦石 | 董事长\总 经理 | 现任 | 男 | 52 | 2014 年 03  月 27 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 茅振华 | 副董事长 财务总监 | 、  现任 | 男 | 48 | 2014 年 03  月 31 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 陈小平 | 董事\副总 经理分管 房地产事 业部 | 现任 | 男 | 37 | 2014 年 03  月 27 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 智刚 | 董事\副总 经理\董事 会秘书 | 现任 | 男 | 42 | 2014 年 03  月 27 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 张晓军 | 董事\副总 经理 | 现任 | 男 | 43 | 2014 年 03  月 27 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 陈昱含 | 董事\商业 酒店公司 董事长 | 现任 | 女 | 29 | 2014 年 03  月 27 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 5,298,959 | 0 | 0 | 5,298,959 |
| 金德钧 | 独立董事 | 现任 | 男 | 71 | 2014 年 03  月 27 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 曹阳 | 独立董事 | 现任 | 男 | 42 | 2014 年 03  月 27 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 倪俊骥 | 独立董事 | 现任 | 男 | 37 | 2014 年 03  月 27 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 陆建忠 | 监事会主 席 | 现任 | 男 | 48 | 2014 年 03  月 27 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 窦军 | 监事\综合 运营总监 | 现任 | 男 | 36 | 2014 年 03  月 27 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 张宝忠 | 监事\房地 产事业部 副总经理 | 现任 | 男 | 48 | 2014 年 03  月 27 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 陆亚行 | 副总经理 | 现任 | 女 | 54 | 2014 年 03  月 31 日 | 2017 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 沈国章 | 副董事长 | 离任 | 男 | 66 | 2010 年 08  月 10 日 | 2014 年 03  月 31 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 汤云为 | 独立董事 | 离任 | 男 | 70 | 2010 年 08  月 10 日 | 2014 年 03  月 27 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 史建三 | 独立董事 | 离任 | 男 | 60 | 2010 年 08  月 10 日 | 2014 年 03  月 27 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 马挺贵 | 独立董事 | 离任 | 男 | 75 | 2010 年 08  月 10 日 | 2014 年 03  月 27 日 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 5,298,959 | 0 | 0 | 5,298,959 |

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

张宝忠 大学本科学历，工程师、一级建造师。现任江苏中南建设集团股份有限公司房地产事业部副总经理，曾任南通 建筑工程总承包有限公司北京分公司经理、南通建筑工程总承包有限公司常务副总经理。曾获海门市建管局先进个人、北京

市外地赴京施工企业先进个人、江苏省建筑业优秀项目经理。 金德钧先生，大学学历，高级工程师，籍贯湖北仙桃，中共党员，1968年12月工作，具有独立董事资格证书，现任宁波

建工股份有限公司独立董事。工作经历：1963年至1968年，在中国科学技术大学近代物理系学习；1968年至1970年，在中国 人民解放军农场劳动锻炼；1970年至1998年，历任中国建筑第一工程局技术员、干事、秘书，工程处党总支书记，工程公司 副经理，党委副书记，工程局党委副书记，党委书记，工程局局长，1995年任中建一局集团公司董事长兼党委书记；1998 年7月至2000年11月任建设部建筑管理司司长；2000年11月至 2004年11月任建设部总工程师，兼任全国建筑市场稽查特派员 办公室主任；2004年至2010年被聘为住房和城乡建设部科学技术委员会副主任（常务）；2009年4月，任中国市政工程协会 会长。与本公司或本公司持股股东及实际控制人不存在关联关系，未持有上市公司股份，也未受过中国证监会及其他部门处 罚和证券交易所惩戒。

曹阳先生，大学学历，注册会计师，籍贯北京。1996年8月工作，现任致同会计师事务所经理、合伙人 具有独立董事资 格证书。工作经历：1996年-1999年北京瑞达会计师事务所经理；1999年至今致同会计师事务所经理、合伙人。1998年获得 注册会计师证书，兼任普莱柯生物工程股份有限公司、同方国芯电子股份有限公司、辽宁振隆特产股份有限公司、酒仙网电 子商务股份有限公司独立董事，北京国家会计学院兼职教授。与本公司或本公司持股股东及实际控制人不存在关联关系，未 持有上市公司股份，也未受过中国证监会及其他部门处罚和证券交易所惩戒。

倪俊骥先生，大学学历，律师，籍贯上海。2000年8月工作，现任国浩律师事务所律师、合伙人，具有独立董事资格证 书。工作经历：2000年至今国浩律师事务所律师，2001年获律师执业证书，中持水务股份有限公司独立董事。与本公司或本 公司持股股东及实际控制人不存在关联关系，未持有上市公司股份，也未受过中国证监会及其他部门处罚和证券交易所惩戒。

陆亚行，女，汉族，1961年8月出生，厦门大学EMBA，高级经济师，现为中南控股集团有限公司副董事长。连续多年荣 获“先进工作者”、“文明家庭”等称号，一九九九年以来还获得过南通市、海门市“三八”红旗手、南通市“十佳”妇女、海门市 劳动模范、中国十大农民女状元、江苏省劳动模范、中国慈善排行榜十大慈善家等荣誉称号。陆亚行女士与本公司实际控制 人陈锦石为夫妻关系，未持有上市公司股份，也未受过中国证监会及其他部门处罚和证券交易所惩戒。

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

相关情况请详见《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网公告。 在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 任职人员姓名 | 其他单位名称 | 在其他单位 担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 在其他单位是否领 取报酬津贴 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 金德钧 | 宁波建工股份有限公司 | 独立董事 |  |  | 是 |
| 曹阳 | 同方国芯电子股份有限公司 | 独立董事 |  |  | 是 |
| 曹阳 | 酒仙网电子商务股份有限公司 | 独立董事 |  |  | 是 |
| 曹阳 | 普莱柯生物工程股份有限公司 | 独立董事 |  |  | 是 |
| 曹阳 | 辽宁振隆特产股份有限公司 | 独立董事 |  |  | 是 |
| 倪骏骥 | 中持水务股份有限公司 | 独立董事 |  |  | 是 |

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况 根据《江苏中南建设集团股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬、津贴管理制度》的规定，公司内部董事不以

董事、监事的职务发放津贴，按其在管理层的任职和目标责任状考核情况发放薪酬，分每月基本工资、绩效工资及奖金三部

分组成。公司董事、监事、高级管理人员基本公司、绩效工资及独立董事薪酬已经过公司2012年度股东大会审议通过，本年 未做调整。本年度的工资奖金已经过公司六届董事会第十三次会议审议通过，并将经公司2014年度股东大会审议。 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任职状态 | 从公司获得的 报酬总额 | 从股东单位获 得的报酬总额 | 报告期末实际 所得报酬 |
| 陈锦石 | 董事长\总经理 | 男 | 52 | 现任 | 171.7 | 0 | 171.7 |
| 陈小平 | 董事\副总经理 分管房地产事 业部 | 男 | 37 | 现任 | 72.4 | 0 | 72.4 |
| 智刚 | 董事\副总经理  \董事会秘书 | 男 | 42 | 现任 | 69.4 | 0 | 69.4 |
| 张晓军 | 董事 | 男 | 43 | 现任 | 60.4 | 0 | 60.4 |
| 陈昱含 | 董事\商业酒店 公司董事长 | 女 | 29 | 现任 | 37 | 0 | 37 |
| 茅振华 | 财务总监 | 男 | 48 | 现任 | 56.3 | 0 | 56.3 |
| 金德钧 | 独立董事 | 男 | 71 | 现任 | 11.25 | 0 | 11.25 |
| 曹阳 | 独立董事 | 男 | 42 | 现任 | 11.25 | 0 | 11.25 |
| 倪俊骥 | 独立董事 | 男 | 37 | 现任 | 11.25 | 0 | 11.25 |
| 陆亚行 | 副总经理 | 女 | 54 | 现任 | 70.4 | 0 | 70.4 |
| 陆建忠 | 监事会主席 | 男 | 48 | 现任 | 87.5 | 0 | 87.5 |
| 窦军 | 监事\综合运营 总监 | 男 | 36 | 现任 | 34 | 0 | 34 |
| 张宝忠 | 监事\房地产事 业部副总经理 | 男 | 48 | 现任 | 40.1 | 0 | 40.1 |
| 沈国章 | 副董事长 | 男 | 66 | 离任 | 0 | 20 | 20 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 汤云为 | 独立董事 | 男 | 70 | 离任 | 2.5 | 0 | 2.5 |
| 史建三 | 独立董事 | 男 | 60 | 离任 | 2.5 | 0 | 2.5 |
| 马挺贵 | 独立董事 | 男 | 75 | 离任 | 2.5 | 0 | 2.5 |
| 合计 | -- | -- | -- | -- | 740.45 | 20 | 760.45 |

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

## 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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。 |

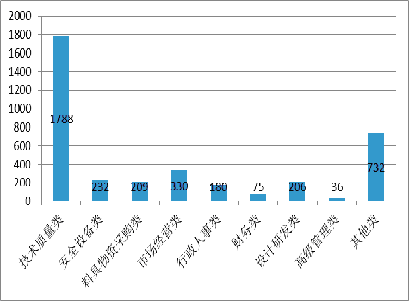
## 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

无

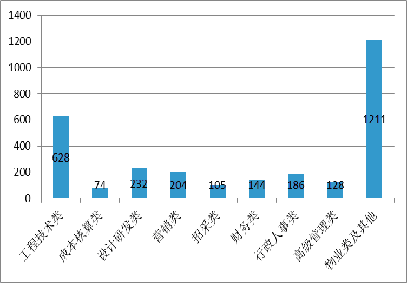
## 六、公司员工情况

截止2014年12月31日，公司及控股子公司共有在册员工7169人。其中股份公司469人，房地产业务2912人，建筑工程业 务3788人。公司员工与公司均签订了《劳动合同》，办理了社会养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等。 公司已实行劳动统筹，没有需公司负担的离退休人员。

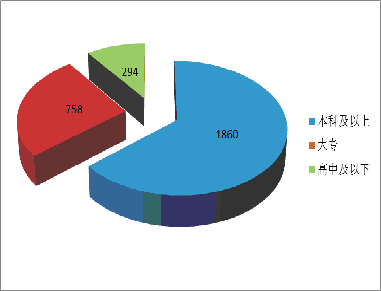
按专业构成分类： 建筑工程业务：



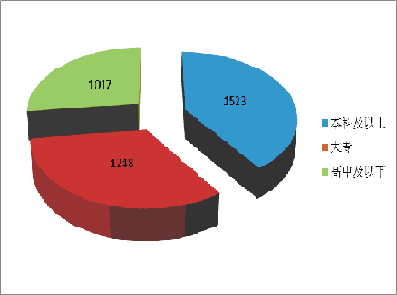
房地产业务：



按教育程度分类： 房地产业务：



建筑业务：



# 第九节 公司治理

## 一、公司治理的基本状况

（一）关于股东与股东大会：报告期，公司共组织召开8次股东大会会议，均能严格按照《上市公司股东大会规则》和

《公司股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，在审议重大关联交易事项事项时，采用了现场会议和网 络投票相结合的方式，确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权力。

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

（三）关于董事与董事会：报告期内，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期公司共组 织召开17次董事会会议，公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等制度开展工作，认真出席董 事会，并就有关审议事项认真履行职责，很好的发挥了董事会的决策作用。

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

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

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

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

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

□ 是 √ 否 公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

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

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2013 年年度股东大 会 | 2014 年 05 月 08 日 | 一、《江苏中南建设 集团股份有限公司 2013 年度董事会工 作报告》 ;二、《江 苏中南建设集团股 份有限公司 2013 年度财务决算报 告》 ;三、《江苏中 南建设集团股份有 限公司 2013 年度利 润分配及公积金转 增股本;四、《江苏中 南建设集团股份有 限公司 2013 年年 度报告和年度报告 摘要》 ;五、《江苏 中南建设集团股份 有限公司关于 2013 年度关联交易执行 情况及;六、《江苏中 南建设集团股份有 限公司关于续聘财 务和内控审计机构 的议;七、《江苏中南 建设集团股份有限 公司关于与控股股 东共同投资设立南 京公司的议案》 ; 八、《江苏中南建设 集团股份有限公司 关于与控股股东共 同投资设立苏州公 司的议案》 ;九、《江 苏中南建设集团股 份有限公司 2013 年度监事会工作报 告》。 | 全部议案均表决通 过 | 2015 年 05 月 09 日 | 详见 2014 年 5 月 9 日刊登于《中国证券 报》、《证券时报》、  《上海证券报》和巨 潮资讯网，公告编号 2014-043 |

### 2、本报告期临时股东大会情况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 会议届次 | 召开日期 | 会议议案名称 | 决议情况 | 披露日期 | 披露索引 |
| 2014 年第一次临时 股东大会 | 2014 年 03 月 06 日 | 1、审议通过江苏中 南建设集团股份有 限公司关于公司子 | 议案表决通过 | 2014 年 03 月 07 日 | 详见 2014 年 3 月 6 日刊登于《中国证券 报》、《证券时报》、 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 公司与汇添富资本 管理有限公司开展 融资合作暨签署《保 证担保协议》等合同 的议案。 |  |  | 《上海证券报》和巨 潮资讯网，公告编号 2014-011 |
| 2014 年第二次临时 股东大会 | 2014 年 03 月 27 日 | 1、审议通过《关于 董事换届选举的议 案》；2、审议通过《关 于监事会换届选举 的议案》。 | 全部议案均表决通 过 | 2014 年 03 月 28 日 | 详见 2014 年 3 月 28 日刊登于《中国证券 报》、《证券时报》、  《上海证券报》和巨 潮资讯网，公告编号 2014-022 |
| 2014 年第三次临时 股东大会 | 2014 年 04 月 14 日 | 1、审议通过江苏中 南建设集团股份有 限公司关于债权融 资暨向子公司提供 对外担保的议案。 | 议案表决通过 | 2014 年 04 月 15 日 | 详见 2014 年 4 月 15 日刊登于《中国证券 报》、《证券时报》、  《上海证券报》和巨 潮资讯网，公告编号 2014-039 |
| 2014 年第四次临时 股东大会 | 2014 年 07 月 15 日 | 1、审计通过《江苏 中南建设集团股份 有限公司关于控股 子公司融资暨向子 公司及公司控股股 东提供担保的议 案》。 | 议案表决通过 | 2014 年 07 月 16 日 | 详见 2014 年 7 月 16 日刊登于《中国证券 报》、《证券时报》、  《上海证券报》和巨 潮资讯网，公告编号 2014-053 |
| 2014 年第五次临时 股东大会 | 2014 年 08 月 14 日 | 1、《江苏中南建设集 团股份有限公司关 于深圳平安大华汇 通财富管理有限公 司变更借款委托银 行的议案》 ;2、《江 苏中南建设集团股 份有限公司关于深 圳平安大华汇通财 富管理有限公司融 资合作项目确认抵 押方案的议案》 。 | 全部议案均表决通 过 | 2014 年 08 月 15 日 | 详见 2014 年 8 月 15 日刊登于《中国证券 报》、《证券时报》、  《上海证券报》和巨 潮资讯网，公告编号 2014-059 |
| 2014 年第六次临时 股东大会 | 2014 年 09 月 25 日 | 1、关于公司参与发 行“华融.中南世纪 城股权投资集合资 金信托计划”暨与华 融国际信托有限责 任公司签署《股权转 让合同》等协议的议 | 议案表决通过 | 2014 年 09 月 26 日 | 详见 2014 年 9 月 26 日刊登于《中国证券 报》、《证券时报》、  《上海证券报》和巨 潮资讯网，公告编号 2014-067 |

》

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 案。 |  |  |  |
| 2014 年第七次临时 股东大会 | 2014 年 10 月 09 日 | 1、江苏中南建设集 团股份有限公司关 于公司拟注册和发 行不超过人民币 36 亿元中期票据的议 案 ; | 议案表决通过 | 2014 年 10 月 10 日 | 详见 2014 年 10 月  10 日刊登于《中国 证券报》、《证券时 报》、《上海证券报 和巨潮资讯网，公告 编号 2014-069 |

### 3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 独立董事出席董事会情况 | | | | | | |
| 独立董事姓名 | 本报告期应参加 董事会次数 | 现场出席次数 | 以通讯方式参加 次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未 亲自参加会议 |
| 马挺贵 | 4 | 3 | 1 |  |  | 否 |
| 汤云为 | 4 | 3 | 1 |  |  | 否 |
| 史建三 | 4 | 3 | 1 |  |  | 否 |
| 金德钧 | 13 | 10 | 3 |  |  | 否 |
| 曹阳 | 13 | 11 | 2 |  |  | 否 |
| 倪俊骥 | 13 | 11 | 2 |  |  | 否 |
| 独立董事列席股东大会次数 | | 8 | | | | |

连续两次未亲自出席董事会的说明 无

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

□ 是 √ 否 报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否 独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明 详见独立董事2014年履职情况报告。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

**董事会下设的战略委员会的履职情况汇总报告：** 报告期内，董事会战略委员会就公司所处的行业环境变化情况与外部专家进行了多次交流，根据公司建筑、房地产双主

业的特点，完善公司及子公司的体制、机制，进一步理顺公司内部运营流程；完成公司五大转型升级等发展措施。 **董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告：**

1、年报审计工作

（1）董事会审计委员会于2015年1月份认真审阅了公司2014年度财务报告及相关资料，召开审计委员会会议与负责公司 年度审计工作的项目签字注册会计师协商确定了公司2014年度财务报告审计工作的时间安排。

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

（3）公司年审注册会计师出具审计意见后，董事会审计委员会于3月底再一次审阅了公司2014年度财务会计报表，对审 计机构公司较为满意，并提出了完善报告的意见。

**董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告：** 报告期内，薪酬与考核委员会成员勤勉尽责，对公司薪酬考核体系的建设提出了宝贵的意见，并对董事、监事及高级管

理人年度工资、奖金等薪酬调整事项进行了审议，有效履行了职责。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否 监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、 监事会工作报告

2014年度，公司监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及国家有关规定，列席了董事会所有会议，对 公司的经营、董事、高级管理人员履行职务情况、公司财务状况行使了监督权利，独立发表意见，尽职地履行了公司章程所 赋予监事会的各项职责。

（一）报告期内监事会的会议情况 报告期内，根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》的有关规定，公司召开了4 次监事会会议，分别审议了2014

年年报、2014年一季报、2014年半年报、2014年三季报。

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

1、公司依法运作情况 报告期内，公司监事会成员列席了公司召开的所有董事会、股东大会，并根据有关法律、法规及《公司章程》的规定，

对董事会、股东大会的召开程序、决议事项、决议程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司董事、经理人员执行公司 职务的情况及公司内部控制制度等进行了监督。

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

2、检查公司财务情况 报告期内，公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，监事会认为，公司设有独立的财务部门，建有独立

的财务账册进行独立核算，公司2014年度财务会计报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果，利安达会计师事务所对公 司2013年年度财务报告出具了标准无保留意见的的审计报告，我们认为是客观公正的。

## 七、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

## 八、同业竞争情况

□ 适用 √ 不适用

## 九、高级管理人员的考评及激励情况

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

# 第十节 内部控制

## 一、内部控制建设情况

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

## 二、董事会关于内部控制责任的声明

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

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

## 三、建立财务报告内部控制的依据

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

## 四、内部控制评价报告

|  |  |
| --- | --- |
| 内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况 | |
| 本报告期内尚未发现重大缺陷，《内部控制评价报告》请查阅巨潮资讯网 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn/)。 | |
| 内部控制评价报告全文披露日期 | 2015 年 04 月 10 日 |
| 内部控制评价报告全文披露索引 | 《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 |

## 五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

|  |  |
| --- | --- |
| 内部控制审计报告中的审议意见段 | |
| 公司于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。 | |
| 内部控制审计报告全文披露日期 | 2015 年 04 月 10 日 |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 内部控制审计报告全文披露索引 | 《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 |

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否 会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

# 第十一节 财务报告

## 一、审计报告

|  |  |
| --- | --- |
| 审计意见类型 | 标准无保留审计意见 |
| 审计报告签署日期 | 2015 年 04 月 08 日 |
| 审计机构名称 | 利安达会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 审计报告文号 | 利安达审字[2015]第 1040 号 |
| 注册会计师姓名 | 王晶、赵玥 |

审计报告正文

#### 江苏中南建设集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称中南建设公司）财务报表，包括2014年12月31日的合并及 公司资产负债表，2014年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

**一、管理层对财务报表的责任** 编制和公允列报财务报表是中南建设公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，

并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

**二、注册会计师的责任** 我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计

工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在 重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

**三、审计意见** 我们认为，中南建设公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中南建设公司2014年12

月31日的合并及公司财务状况以及2014年度的合并及公司经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所 中国注册会计师：王晶

（特殊普通合伙）

中国注册会计师：赵玥

中国·北京 二〇一五年四月八日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2014 年 12 月 31 日

单位：元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 流动资产： |  |  |
| 货币资金 | 6,642,865,551.86 | 6,424,066,771.28 |
| 结算备付金 |  |  |
| 拆出资金 |  |  |
| 以公允价值计量且其变动计入当 期损益的金融资产 | 3,759,572.55 | 2,794,245.22 |
| 衍生金融资产 |  |  |
| 应收票据 | 41,418,404.01 | 16,924,464.60 |
| 应收账款 | 6,112,825,352.42 | 6,016,407,453.86 |
| 预付款项 | 2,863,408,079.24 | 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 | 3,828,764,813.99 | 4,945,672,123.69 |
| 买入返售金融资产 |  |  |
| 存货 | 57,211,824,994.37 | 38,836,094,793.38 |
| 划分为持有待售的资产 |  |  |
| 一年内到期的非流动资产 |  |  |
| 其他流动资产 | 629,050,000.00 | 50,000.00 |
| 流动资产合计 | 77,333,916,768.44 | 59,932,300,150.45 |
| 非流动资产： |  |  |
| 发放贷款及垫款 |  |  |
| 可供出售金融资产 |  |  |
| 持有至到期投资 |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 长期应收款 |  |  |
| 长期股权投资 | 35,533,907.55 | 2,159,123.20 |
| 投资性房地产 | 1,300,152,404.49 | 587,428,370.84 |
| 固定资产 | 2,205,545,636.45 | 1,643,756,492.03 |
| 在建工程 | 67,155,146.49 | 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 | 547,973,258.72 | 593,257,158.74 |
| 开发支出 |  |  |
| 商誉 | 4,188,653.58 | 4,188,653.58 |
| 长期待摊费用 | 2,211,895,984.39 | 1,707,233,653.24 |
| 递延所得税资产 | 573,938,220.39 | 442,867,753.88 |
| 其他非流动资产 |  |  |
| 非流动资产合计 | 6,946,383,212.06 | 5,179,803,348.64 |
| 资产总计 | 84,280,299,980.50 | 65,112,103,499.09 |
| 流动负债： |  |  |
| 短期借款 | 4,198,500,000.00 | 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 |  |  |
| 以公允价值计量且其变动计入当 期损益的金融负债 |  |  |
| 衍生金融负债 |  |  |
| 应付票据 | 2,703,051,973.20 | 1,825,850,000.00 |
| 应付账款 | 5,209,951,976.83 | 4,308,332,587.60 |
| 预收款项 | 28,390,603,350.32 | 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 | 1,204,352,798.33 | 891,760,654.44 |
| 应交税费 | 2,734,538,249.92 | 2,632,352,886.19 |
| 应付利息 | 83,287,671.23 |  |
| 应付股利 |  | 1,679,885.70 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 其他应付款 | 2,745,080,744.66 | 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 |  |  |
| 划分为持有待售的负债 |  |  |
| 一年内到期的非流动负债 | 11,354,422,773.87 | 3,136,940,000.00 |
| 其他流动负债 | 1,425,923,866.56 |  |
| 流动负债合计 | 60,049,713,404.92 | 41,248,589,426.11 |
| 非流动负债： |  |  |
| 长期借款 | 10,139,950,000.00 | 14,014,607,083.33 |
| 应付债券 | 989,998,448.50 |  |
| 其中：优先股 |  |  |
| 永续债 |  |  |
| 长期应付款 | 178,336,236.91 |  |
| 长期应付职工薪酬 |  |  |
| 专项应付款 |  |  |
| 预计负债 |  |  |
| 递延收益 | 51,354,744.93 | 8,198,500.00 |
| 递延所得税负债 |  |  |
| 其他非流动负债 |  |  |
| 非流动负债合计 | 11,359,639,430.34 | 14,022,805,583.33 |
| 负债合计 | 71,409,352,835.26 | 55,271,395,009.44 |
| 所有者权益： |  |  |
| 股本 | 1,167,839,226.00 | 1,167,839,226.00 |
| 其他权益工具 |  |  |
| 其中：优先股 |  |  |
| 永续债 |  |  |
| 资本公积 | 1,062,956,131.99 | 797,473,267.60 |
| 减：库存股 |  |  |
| 其他综合收益 | -4,888,143.72 | -56,405.70 |
| 专项储备 |  |  |
| 盈余公积 | 258,435,813.64 | 245,096,977.88 |
| 一般风险准备 |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 未分配利润 | 6,331,892,751.27 | 5,526,185,160.86 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 8,816,235,779.18 | 7,736,538,226.64 |
| 少数股东权益 | 4,054,711,366.06 | 2,104,170,263.01 |
| 所有者权益合计 | 12,870,947,145.24 | 9,840,708,489.65 |
| 负债和所有者权益总计 | 84,280,299,980.50 | 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

单位：元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 流动资产： |  |  |
| 货币资金 | 669,420,149.94 | 608,431,331.87 |
| 以公允价值计量且其变动计入当 期损益的金融资产 |  |  |
| 衍生金融资产 |  |  |
| 应收票据 | 36,300,000.00 | 8,800,000.00 |
| 应收账款 |  |  |
| 预付款项 | 24,174,034.95 | 32,046,831.89 |
| 应收利息 |  |  |
| 应收股利 | 400,000,000.00 |  |
| 其他应收款 | 28,046,290,715.40 | 25,464,384,708.15 |
| 存货 |  |  |
| 划分为持有待售的资产 |  |  |
| 一年内到期的非流动资产 |  |  |
| 其他流动资产 | 620,000,000.00 |  |
| 流动资产合计 | 29,796,184,900.29 | 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 | 10,511,267,611.47 | 9,416,696,674.38 |
| 投资性房地产 |  |  |
| 固定资产 | 307,055,880.80 | 5,785,256.37 |
| 在建工程 | 19,111,252.71 | 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 | 74,552,562.59 | 63,256,750.59 |
| 开发支出 |  |  |
| 商誉 |  |  |
| 长期待摊费用 |  |  |
| 递延所得税资产 | 5,902,784.52 | 4,531,888.25 |
| 其他非流动资产 |  |  |
| 非流动资产合计 | 10,917,890,092.09 | 9,513,656,367.59 |
| 资产总计 | 40,714,074,992.38 | 35,627,319,239.50 |
| 流动负债： |  |  |
| 短期借款 | 344,000,000.00 | 850,000,000.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入当 期损益的金融负债 |  |  |
| 衍生金融负债 |  |  |
| 应付票据 | 150,000,000.00 | 270,000,000.00 |
| 应付账款 | 21,970,850.72 | 11,433,124.46 |
| 预收款项 |  |  |
| 应付职工薪酬 | 5,587,569.64 | 2,427,148.12 |
| 应交税费 | 3,021,530.81 | 1,552,253.12 |
| 应付利息 | 83,287,671.23 |  |
| 应付股利 |  |  |
| 其他应付款 | 26,687,314,713.81 | 23,715,965,972.26 |
| 划分为持有待售的负债 |  |  |
| 一年内到期的非流动负债 | 4,398,000,000.00 | 774,990,000.00 |
| 其他流动负债 | 997,405,154.02 |  |
| 流动负债合计 | 32,690,587,490.23 | 25,626,368,497.96 |
| 非流动负债： |  |  |
| 长期借款 | 1,950,000,000.00 | 4,954,297,083.33 |
| 应付债券 | 989,998,448.50 |  |
| 其中：优先股 |  |  |
| 永续债 |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 长期应付款 |  |  |
| 长期应付职工薪酬 |  |  |
| 专项应付款 |  |  |
| 预计负债 |  |  |
| 递延收益 |  |  |
| 递延所得税负债 |  |  |
| 其他非流动负债 | 43,587,744.93 |  |
| 非流动负债合计 | 2,983,586,193.43 | 4,954,297,083.33 |
| 负债合计 | 35,674,173,683.66 | 30,580,665,581.29 |
| 所有者权益： |  |  |
| 股本 | 1,167,839,226.00 | 1,167,839,226.00 |
| 其他权益工具 |  |  |
| 其中：优先股 |  |  |
| 永续债 |  |  |
| 资本公积 | 3,466,438,732.64 | 3,466,438,732.64 |
| 减：库存股 |  |  |
| 其他综合收益 |  |  |
| 专项储备 |  |  |
| 盈余公积 | 107,782,146.01 | 94,443,310.25 |
| 未分配利润 | 297,841,204.07 | 317,932,389.32 |
| 所有者权益合计 | 5,039,901,308.72 | 5,046,653,658.21 |
| 负债和所有者权益总计 | 40,714,074,992.38 | 35,627,319,239.50 |

### 3、合并利润表

单位：元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 一、营业总收入 | 21,792,094,179.35 | 18,326,408,442.63 |
| 其中：营业收入 | 21,792,094,179.35 | 18,326,408,442.63 |
| 利息收入 |  |  |
| 已赚保费 |  |  |
| 手续费及佣金收入 |  |  |
| 二、营业总成本 | 20,376,316,748.41 | 16,236,189,500.58 |
| 其中：营业成本 | 16,419,977,267.84 | 12,934,350,881.47 |
| 利息支出 |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 手续费及佣金支出 |  | |  |
| 退保金 |  | |  |
| 赔付支出净额 |  | |  |
| 提取保险合同准备金净额 |  | |  |
| 保单红利支出 |  | |  |
| 分保费用 |  | |  |
| 营业税金及附加 | 1,297,962,873.55 | | 1,157,721,464.33 |
| 销售费用 | 624,678,121.62 | | 432,955,003.95 |
| 管理费用 | 1,459,897,504.01 | | 1,149,481,595.63 |
| 财务费用 | 413,473,142.82 | | 425,110,435.59 |
| 资产减值损失 | 160,327,838.57 | | 136,570,119.61 |
| 加：公允价值变动收益（损失以  “－”号填列） | 965,327.33 | | 508,706.63 |
| 投资收益（损失以“－”号填  列） | 5,616,631.23 | | 9,202,967.75 |
| 其中：对联营企业和合营企业 的投资收益 | -1,225,215.65 | | -18,382.05 |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列 | ） | |  |
| 三、营业利润（亏损以“－”号填列） | 1,422,359,389.50 | | 2,099,930,616.43 |
| 加：营业外收入 | 104,862,751.44 | | 69,277,723.61 |
| 其中：非流动资产处置利得 | 1,824,667.02 | | 6,456,668.42 |
| 减：营业外支出 | 54,754,662.37 | | 36,388,577.65 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 3,515,565.10 | | 633,251.92 |
| 四、利润总额（亏损总额以“－”号填列 | ） | 1,472,467,478.57 | 2,132,819,762.39 |
| 减：所得税费用 | 536,128,955.44 | | 716,932,023.24 |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列） | 936,338,523.13 | | 1,415,887,739.15 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 959,187,133.29 | | 1,209,382,865.66 |
| 少数股东损益 | -22,848,610.16 | | 206,504,873.49 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | -6,803,912.18 | | -21,752.74 |
| 归属母公司所有者的其他综合收益 的税后净额 | -4,831,738.02 | | -21,752.74 |
| （一）以后不能重分类进损益的其 他综合收益 |  | |  |
| 1.重新计量设定受益计划净 负债或净资产的变动 |  | |  |
| 2.权益法下在被投资单位不 |  | |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 能重分类进损益的其他综合收益中享 有的份额 |  |  |
| （二）以后将重分类进损益的其他 综合收益 | -4,831,738.02 | -21,752.74 |
| 1.权益法下在被投资单位以 后将重分类进损益的其他综合收益中 享有的份额 |  |  |
| 2.可供出售金融资产公允价  值变动损益 |  |  |
| 3.持有至到期投资重分类为 可供出售金融资产损益 |  |  |
| 4.现金流量套期损益的有效  部分 |  |  |
| 5.外币财务报表折算差额 | -4,831,738.02 | -21,752.74 |
| 6.其他 |  |  |
| 归属于少数股东的其他综合收益的 税后净额 | -1,972,174.16 |  |
| 七、综合收益总额 | 929,534,610.95 | 1,415,865,986.41 |
| 归属于母公司所有者的综合收益  总额 | 954,355,395.27 | 1,209,361,112.92 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | -24,820,784.32 | 206,504,873.49 |
| 八、每股收益： |  |  |
| （一）基本每股收益 | 0.82 | 1.04 |
| （二）稀释每股收益 | 0.82 | 1.04 |

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。 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**

单位：元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 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 | 291,020,518.86 | 201,705,614.45 |
| 财务费用 | 60,899,092.58 | 79,947,222.56 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 资产减值损失 | 5,483,585.07 | 13,131,943.96 |
| 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） | 410,845,047.18 | 607,833,946.72 |
| 其中：对联营企业和合营企 业的投资收益 | -1,225,215.65 | -18,382.05 |
| 二、营业利润（亏损以“－”号填列） | 53,441,850.67 | 313,049,165.75 |
| 加：营业外收入 | 78,575,610.69 | 8,156,763.78 |
| 其中：非流动资产处置利得 |  | 2,384,671.42 |
| 减：营业外支出 |  | 264,772.84 |
| 其中：非流动资产处置损失 |  | 1,161.74 |
| 三、利润总额（亏损总额以“－”号填 列） | 132,017,461.36 | 320,941,156.69 |
| 减：所得税费用 | -1,370,896.27 | -1,160,392.95 |
| 四、净利润（净亏损以“－”号填列） | 133,388,357.63 | 322,101,549.64 |
| 五、其他综合收益的税后净额 |  |  |
| （一）以后不能重分类进损益的 其他综合收益 |  |  |
| 1.重新计量设定受益计划 净负债或净资产的变动 |  |  |
| 2.权益法下在被投资单位 不能重分类进损益的其他综合收益中 享有的份额 |  |  |
| （二）以后将重分类进损益的其 他综合收益 |  |  |
| 1.权益法下在被投资单位 以后将重分类进损益的其他综合收益 中享有的份额 |  |  |
| 2.可供出售金融资产公允 价值变动损益 |  |  |
| 3.持有至到期投资重分类 为可供出售金融资产损益 |  |  |
| 4.现金流量套期损益的有  效部分 |  |  |
| 5.外币财务报表折算差额 |  |  |
| 6.其他 |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 六、综合收益总额 | 133,388,357.63 | 322,101,549.64 |
| 七、每股收益： |  |  |
| （一）基本每股收益 |  |  |
| （二）稀释每股收益 |  |  |

### 5、合并现金流量表

单位：元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期金额发生额 |
| 一、经营活动产生的现金流量： |  |  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 17,617,604,991.47 | 17,740,780,177.12 |
| 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 |  |  |
| 处置以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产净增加额 |  |  |
| 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 | 1,076,154.87 | 29,093,582.90 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 6,463,403,266.17 | 2,182,684,911.91 |
| 经营活动现金流入小计 | 24,082,084,412.51 | 19,952,558,671.93 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 20,019,532,979.10 | 18,276,246,827.15 |
| 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 | 3,007,013,918.40 | 2,347,843,516.98 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 支付的各项税费 | 2,505,434,912.51 | 1,864,922,225.04 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 4,417,687,638.05 | 1,642,716,090.39 |
| 经营活动现金流出小计 | 29,949,669,448.06 | 24,131,728,659.56 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -5,867,585,035.55 | -4,179,169,987.63 |
| 二、投资活动产生的现金流量： |  |  |
| 收回投资收到的现金 | 10,696,360,000.00 |  |
| 取得投资收益收到的现金 | 12,841,846.88 | 8,694,088.91 |
| 处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额 | 1,426,698.09 | 141,492.86 |
| 处置子公司及其他营业单位收到 的现金净额 |  | 314,688.54 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 |  |  |
| 投资活动现金流入小计 | 10,710,628,544.97 | 9,150,270.31 |
| 购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金 | 355,616,346.07 | 346,077,214.19 |
| 投资支付的现金 | 11,400,647,920.34 |  |
| 质押贷款净增加额 |  |  |
| 取得子公司及其他营业单位支付 的现金净额 |  |  |
| 支付其他与投资活动有关的现金 |  | 794,337,789.91 |
| 投资活动现金流出小计 | 11,756,264,266.41 | 1,140,415,004.10 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,045,635,721.44 | -1,131,264,733.79 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： |  |  |
| 吸收投资收到的现金 | 3,132,094,837.60 | 622,487,249.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资 收到的现金 | 3,132,094,837.60 | 622,487,249.00 |
| 取得借款收到的现金 | 16,092,100,000.00 | 18,914,418,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | 2,379,135,000.00 |  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 497,163,920.27 | 431,413,018.35 |
| 筹资活动现金流入小计 | 22,100,493,757.87 | 19,968,318,267.35 |
| 偿还债务支付的现金 | 11,655,087,083.33 | 10,984,818,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付 的现金 | 2,679,045,100.06 | 1,868,198,553.09 |
| 其中：子公司支付给少数股东的 股利、利润 | 2,653,722.00 | 1,679,885.70 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 983,618,084.02 | 717,139,336.16 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 筹资活动现金流出小计 | 15,317,750,267.41 | 13,570,155,889.25 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 6,782,743,490.46 | 6,398,162,378.10 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的 影响 | -3,958,335.86 | -1,482.22 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -134,435,602.39 | 1,087,726,174.46 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 4,711,549,797.60 | 3,623,823,623.14 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 4,577,114,195.21 | 4,711,549,797.60 |

### 6、母公司现金流量表

单位：元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 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 | 45,000,627,044.73 | 47,180,259,638.12 |
| 经营活动现金流入小计 | 45,000,627,044.73 | 47,180,259,638.12 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 15,732,643.04 | 11,497,946.09 |
| 支付给职工以及为职工支付的现  金 | 175,056,015.55 | 106,651,352.75 |
| 支付的各项税费 | 32,785,134.42 | 7,092,863.27 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 45,224,660,776.71 | 47,948,286,056.49 |
| 经营活动现金流出小计 | 45,448,234,569.72 | 48,073,528,218.60 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -447,607,524.99 | -893,268,580.48 |
| 二、投资活动产生的现金流量： |  |  |
| 收回投资收到的现金 | 8,714,560,000.00 |  |
| 取得投资收益收到的现金 | 12,070,262.83 | 7,852,328.77 |
| 处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额 |  | 68,000.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到 的现金净额 |  |  |
| 收到其他与投资活动有关的现金 |  |  |
| 投资活动现金流入小计 | 8,726,630,262.83 | 7,920,328.77 |
| 购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金 | 26,038,059.50 | 58,900,310.50 |
| 投资支付的现金 | 9,439,004,664.20 | 1,611,000,000.00 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 取得子公司及其他营业单位支付 的现金净额 |  |  |
| 支付其他与投资活动有关的现金 |  | 794,337,789.91 |
| 投资活动现金流出小计 | 9,465,042,723.70 | 2,464,238,100.41 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -738,412,460.87 | -2,456,317,771.64 |
| 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 | 2,094,000,000.00 | 5,600,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | 1,980,735,000.00 |  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 |  |  |
| 筹资活动现金流入小计 | 4,074,735,000.00 | 5,600,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,976,990,000.00 | 1,950,010,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付 的现金 | 767,779,563.82 | 529,820,105.26 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 57,263,228.74 | 102,316,994.18 |
| 筹资活动现金流出小计 | 2,802,032,792.56 | 2,582,147,099.44 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,272,702,207.44 | 3,017,852,900.56 |
| 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 | 86,682,221.58 | -331,733,451.56 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 504,809,059.30 | 836,542,510.86 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 591,491,280.88 | 504,809,059.30 |

### 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 本期 | | | | | | | | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | |  |  |
| 项目 |  | 其他权益工具 | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 减：库 存股 | 其他综合收 益 | 专项 储备 | 一般风 险准备 | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
|  | 股本 | 优先 股 | 永续 债 | 其 他 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 |
|  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 一、上年期末余额 | 1,167,839,226.00 |  |  |  | 797,473,267.60 |  | -56,405.70 |  | 245,096,977.88 |  | 5,526,185,160.86 | 2,104,170,263.01 | 9,840,708,489.65 |
| 加：会计政策  变更 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 前期差  错更正 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 同一控 制下企业合并 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二、本年期初余额 | 1,167,839,226.00 |  |  |  | 797,473,267.60 |  | -56,405.70 |  | 245,096,977.88 |  | 5,526,185,160.86 | 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） |  |  |  |  | 265,482,864.39 |  | -4,831,738.02 |  | 13,338,835.76 |  | 805,707,590.41 | 1,950,541,103.05 | 3,030,238,655.59 |
| （一）综合收益总 额 |  |  |  |  |  |  | -4,831,738.02 |  |  |  | 959,187,133.29 | -24,820,784.32 | 929,534,610.95 |
| （二）所有者投入 和减少资本 |  |  |  |  | 265,482,864.39 |  |  |  |  |  |  | 1,976,335,723.67 | 2,241,818,588.06 |
| 1．股东投入的普 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 3,453,494,837.60 | 3,453,494,837.60 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 通股 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2．其他权益工具 持有者投入资本 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3．股份支付计入 所有者权益的金 额 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4．其他 |  |  |  |  | 265,482,864.39 |  |  |  |  |  |  | -1,477,159,113.93 | -1,211,676,249.54 |
| （三）利润分配 |  |  |  |  |  |  |  |  | 13,338,835.76 |  | -153,479,542.88 | -973,836.30 | -141,114,543.42 |
| 1．提取盈余公积 |  |  |  |  |  |  |  |  | 13,338,835.76 |  | -13,338,835.76 |  |  |
| 2．提取一般风险 准备 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3．对所有者（或 股东）的分配 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -140,140,707.12 | -973,836.30 | -141,114,543.42 |
| 4．其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （四）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 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （五）专项储备 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1．本期提取 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2．本期使用 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （六）其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 四、本期期末余额 | 1,167,839,226.00 |  |  |  | 1,062,956,131.99 | 0.00 | -4,888,143.72 | 0.00 | 258,435,813.64 | 0.00 | 6,331,892,751.27 | 4,054,711,366.06 | 12,870,947,145.24 |

上期金额

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 上期 | | | | | | | | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | |  |  |
| 项目 |  | 其他权益工具 | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 减：库 存股 | 其他综合收 益 | 专项 储备 | 一般风 险准备 | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
|  | 股本 | 优先 股 | 永续 债 | 其 他 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 |
|  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 一、上年期末余额 | 1,167,839,226.00 |  |  |  | 627,066,780.69 |  | -34,652.96 |  | 212,886,822.92 |  | 4,465,796,373.16 | 1,724,775,254.96 | 8,198,329,804.77 |
| 加：会计政策  变更 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 前期差  错更正 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 同一控 制下企业合并 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二、本年期初余额 | 1,167,839,226.00 |  |  |  | 627,066,780.69 |  | -34,652.96 |  | 212,886,822.92 |  | 4,465,796,373.16 | 1,724,775,254.96 | 8,198,329,804.77 |
| 三、本期增减变动 金额（减少以“－” 号填列） |  |  |  |  | 170,406,486.91 |  | -21,752.74 |  | 32,210,154.96 |  | 1,060,388,787.70 | 379,395,008.05 | 1,642,378,684.88 |
| （一）综合收益总 额 |  |  |  |  |  |  | -21,752.74 |  |  |  | 1,209,382,865.66 | 206,504,873.49 | 1,415,865,986.41 |
| （二）所有者投入 |  |  |  |  | 170,406,486.91 |  |  |  |  |  |  | 174,570,020.26 | 344,976,507.17 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 和减少资本 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1．股东投入的普 通股 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 765,581,789.00 | 1,029,469,049.00 |
| 2．其他权益工具 持有者投入资本 |  |  |  |  | 263,887,260.00 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3．股份支付计入 所有者权益的金 额 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4．其他 |  |  |  |  | 93,480,773.09 |  |  |  |  |  |  | -591,011,768.74 | -684,492,541.83 |
| （三）利润分配 |  |  |  |  |  |  |  |  | 32,210,154.96 |  | -148,994,077.96 | -1,679,885.70 | -118,463,808.70 |
| 1．提取盈余公积 |  |  |  |  |  |  |  |  | 32,210,154.96 |  | 32,210,154.96 |  |  |
| 2．提取一般风险 准备 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3．对所有者（或 股东）的分配 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -116,783,923.00 | -1,679,885.70 | -118,463,808.70 |
| 4．其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （四）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 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （五）专项储备 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1．本期提取 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2．本期使用 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （六）其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 四、本期期末余额 | 1,167,839,226.00 |  |  |  | 797,473,267.60 |  | -56,405.70 |  | 245,096,977.88 |  | 5,526,185,160.86 | 2,104,170,263.01 | 9,840,708,489.65 |

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 本期 | | | | | | | | | | |
| 项目 |  | 其他权益工具 | | |  | 减：库存 股 | 其他综合 收益 |  |  |  |  |
| 股本 | 资本公积 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
|  | 优先股 | 永续债 | 其他 |
|  |  |  |  |  |  |
| 一、上年期末余额 | 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、本年期初余额 | 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） |  |  |  |  |  |  |  |  | 13,338,835.76 | -20,091,185.25 | -6,752,349.49 |
| （一）综合收益总 额 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 133,388,357.63 | 133,388,357.63 |
| （二）所有者投入 和减少资本 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1．股东投入的普 通股 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2．其他权益工具 持有者投入资本 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3．股份支付计入 所有者权益的金 额 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4．其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （三）利润分配 |  |  |  |  |  |  |  |  | 13,338,835.76 | -153,479,542.88 | -140,140,707.12 |
| 1．提取盈余公积 |  |  |  |  |  |  |  |  | 13,338,835.76 | -13,338,835.76 | 0.00 |
| 2．对所有者（或 股东）的分配 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -140,140,707.12 | -140,140,707.12 |
| 3．其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （四）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 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （五）专项储备 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1．本期提取 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2．本期使用 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| （六）其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 四、本期期末余额 | 1,167,839,226.00 |  |  |  | 3,466,438,732.64 |  |  |  | 107,782,146.01 | 297,841,204.07 | 5,039,901,308.72 |

上期金额

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 上期 | | | | | | | | | | |
| 项目 |  | 其他权益工具 | | |  | 减：库存 股 | 其他综合 收益 |  |  |  |  |
| 股本 | 资本公积 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
|  | 优先股 | 永续债 | 其他 |
|  |  |  |  |  |  |
| 一、上年期末余额 | 1,167,839,226.00 |  |  |  | 3,466,438,732.64 |  |  |  | 62,233,155.29 | 144,824,917.64 | 4,841,336,031.57 |
| 加：会计政策  变更 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 前期差  错更正 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二、本年期初余额 | 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） |  |  |  |  |  |  |  |  | 32,210,154.96 | 173,107,471.68 | 205,317,626.64 |
| （一）综合收益总 额 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 322,101,549.64 | 322,101,549.64 |
| （二）所有者投入 和减少资本 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1．股东投入的普 通股 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2．其他权益工具 持有者投入资本 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3．股份支付计入 所有者权益的金 额 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4．其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （三）利润分配 |  |  |  |  |  |  |  |  | 32,210,154.96 | -148,994,077.96 | -116,783,923.00 |
| 1．提取盈余公积 |  |  |  |  |  |  |  |  | 32,210,154.96 | -32,210,154.96 |  |
| 2．对所有者（或 股东）的分配 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -116,783,923.00 | -116,783,923.00 |
| 3．其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （四）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 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （五）专项储备 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1．本期提取 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2．本期使用 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （六）其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 四、本期期末余额 | 1,167,839,226.00 |  |  |  | 3,466,438,732.64 |  |  |  | 94,443,310.25 | 317,932,389.32 | 5,046,653,658.21 |

## 三、公司基本情况

江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”）原名称为大连金牛股份有限公司（以下简称“大连金牛”），大连 金牛为东北特殊钢集团有限责任公司（以下简称“东北特钢集团”）旗下的一家上市公司。是经大连市人民政府（1998）58 号文件批准，由东北特钢集团、吉林炭素股份有限公司、瓦房店轴承集团有限责任公司、兰州炭素（集团）有限公司、大连 华信信托投资股份有限公司和吉林铁合金集团有限责任公司共同发起， 于 1998年7月28日取得大连市工商局核发的 21020011035276-2916号企业法人营业执照，注册资本为人民币17,053.00万元，业经大连会计师事务所于1998年8月8日以大 会师内验字（1998）9号验资报告予以审验；而后根据中国证券监督管理委员会“证监发行字（1999）128号”文件的核准，于 1999年12月8日向社会募集公开发行人民币普通股10,000.00万股，公司注册资本增加为27,053.00万元人民币，业经大连正元 会计师事务所于1999年12月22日以大正会内验字（1999）19号验资报告予以审验；2001年度按照大连金牛股份有限公司2000 年度股东会决议和中国证券监督管理委员会证监公司字(2001)93号文批准，以10:3比例向社会公众股股东配售3000万股普通 股,公司注册资本增加为30,053.00万元人民币，业经大连华连会计师事务所于2001年11月7日以华连内验字（2001）30号验资 报告予以审验。2006年3月，经辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会《关于大连金牛股份有限公司股权分置改革有关问 题的批复》“辽国资经营〔2006〕31号”文批复和公司相关股东会议审议通过，公司非流通股股东以持有公司的4,420万股股 票向流通股股东支付对价，流通股股东每持有10股流通股可获得3.4股股票对价，原非流通股股东持有的非流通股股份性质 变更为有限售条件的流通股，方案实施后公司的总股本仍为30,053万股。

2009年5月19日，经中国证券监督管理委员会《关于核准大连金牛股份有限公司重大资产重组及向中南房地产业有限公 司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]418号）及《关于核准豁免中南房产业有限公司及一致行动人公告大连金 牛股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2009]419号）核准批复，2009年5月31日本公司向东 北特钢集团大连特殊钢有限责任公司出售了全部资产、负债。

作为重大资产重组主要组成部分之一，2009年6月10日，中南房地产业有限公司受让东北特殊钢集团有限责任公司持有 的本公司9000万股，持有公司29.9471%股权，每股转让价格为9.489元，过户手续办理完毕，并取得《中国证券登记结算有 限责任公司深圳分公司证券过户登记确认书》，本次股权转让过户完成后，中南房地产业有限公司成为本公司第一大股东。

本公司向中南房地产业有限公司、陈琳定向发行了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，更名并不影响大股东对公司的股权比例和控制关系）；集团最终母公司

为中南控股集团有限公司；本公司实质控制人为陈锦石。 本财务报表于2015年4月8日由董事会通过及批准发布。 本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、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、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

无

### 1、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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信

息。

### 2、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周

期。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的企业合并的会计处理方法 本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的

合并对价账面价值（或发生股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；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的会计处理方法

本公司在购买日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；如果合并成本 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差额，首先对取得的被购买方的各项可辨认资产、负债及或有负债 的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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， 其差额应当计入当期损益。

### 6、合并财务报表的编制方法

**1、合并范围的确定** 合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活

动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活 动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处臵、 研究与开发活动以及融资活动等。

母公司将其全部子公司（包括母公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表的合并范围。 **2. 合并财务报表编制的方法**

母公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体；合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务 报表为基础，根据其他有关资料编制合并财务报表，以反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

（1）合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

（2）抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

（3）抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全 额确认该部分损失。

（4）站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。 少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净

利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期 初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政 策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的 期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控 制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子 公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收 入、费用、利润纳入合并利润表。同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点 起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润 纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司以及业务，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并 利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金 流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直 存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流 量表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益 项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，比照母公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长 期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

### 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

**1、合营安排的分类** 合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指

合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。 合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合 营安排。

**2、共同经营的会计处理方法** 本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

### 8、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购 入日起不超过3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 9、外币业务和外币报表折算

**1、外币交易** 本公司发生的外币交易，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折合

算成人民币记账。 在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前

一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日 的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算， 折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

**2、外币财务报表的折算** 本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他 项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的 外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目“其他综合收益”中单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流 量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

### 10、金融工具

**1、金融工具的分类** 按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资

产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；（2）持有至到期投资；（3）贷款和 应收款项；（4）可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金 融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）其他金融负债。

**2、金融工具的确认依据** 金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的

一方时确认一项金融资产或金融负债。 金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企

业会计准则第23号——金融资产转移》规定的终止确认条件。 金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。 **3、金融工具的计量方法**

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入 当期损益。

（2）持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

（3）可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融 资产形成的汇兑损益外，计入其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

（4）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益 工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

（5）其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按 照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其 变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额。 B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。 **4、金融资产转移的确认依据和计量方法** 金融资产转移，是指公司（转出方）将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。 本公司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。 本公司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：放弃了对该金融资产控

制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；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。

**5、金融负债终止确认条件** 金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担

新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并 同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金 融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面 价值进行分配。分配给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。

**6、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法** 公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本

公司公允价值计量按《企业会计准则第39号—公允价值计量》的相关规定执行，具体包括：

（1）公允价值初始计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。其他相关会计准 则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损 失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

（2）公允价值的估值技术 本公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用多种估值技术计

量公允价值时，会充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技术 的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输 入值。

（3）公允价值的层次划分 本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后

使用第三层次输入值。 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输

入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。 以上层次划分具体表现为：金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报

价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的 价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最 近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### 7、金融资产减值测试方法及会计处理方法

（1）资产负债表日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，如有客 观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

（2）持有至到期投资 有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证

据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况 下该金融资产在转回日的摊余成本

（3）可供出售金融资产的减值准备 可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，

则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入其他综合收益的 公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观与确认原减值损失后发生的事项有 关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。但是，在活 跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金 融资产发生的减值损失，不予转回。

（4）应收款项 应收款项减值测试方法及减值准备计提方法详见本附注四（十一）。

（5）其他 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算

的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现 金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

### 11、应收款项

### （1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

|  |  |
| --- | --- |
| 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）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

|  |  |
| --- | --- |
| 组合名称 | 坏账准备计提方法 |
| 账龄组合 | 账龄分析法 |
| 信用组合 | 其他方法 |

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 | 应收账款计提比例 | 其他应收款计提比例 |
| 信用组合 | 0.00% | 0.00% |

### （3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

|  |  |
| --- | --- |
| 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** 本公司存货分为房地产存货和非房地产存货两类。房地产存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品等。

非房地产存货包括原材料、库存商品、低值易耗品、周转材料等。

（2）存货取得和发出的计价方法 房地产存货按成本进行初始计量，开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目

完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。 1. 开发用土地的核算方法

开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地 使用情况计入相应的开发产品成本中。

1. 公共配套设施费用的核算方法 不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施

项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。 非房地产存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时，采用加权平均

法核算。

#### 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

①存货可变现净值的确定：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，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。需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时 估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存 货，其可变现净值以合同价格为基础计算。若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当 以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备的计提方法 资产负债表日，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。 计提存货减值准备以后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌

价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。 **4、存货的盘存制度** 本公司存货采用永续盘存制。 **5、低值易耗品和周转材料的摊销方法** 低值易耗品采用一次转销法。

建造所用的模板、钢管、扣件和其他周转材料等，按估计经济使用年限，采用直线法摊销。

### 13、划分为持有待售资产

同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产，下同）应当确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据 出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经 取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

### 14、长期股权投资

**1、共同控制、重大影响的判断标准** 长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性共同控制，是指按照相关约

定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。 重大影响，是指投资方对被投资单位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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债 券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方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。

#### 2、初始投资成本确定

（1）本公司合并形成的长期股权投资，按照本附注四（五）（同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法） 确定其初始投资成本。

（2）除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本： 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权

投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的

长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更 加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投 资成。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

**3、后续计量及损益确认方法** 投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期

股权投资，采用权益法核算，投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括 投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，都可以对间接持有的该部分投资选 择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

（1）采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股 利或利润，确认为当期投资收益。

（2）采用权益法核算的长期股权投资，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。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企 业会计准则第20号——企业合并》的有关规定确定。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投 资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分， 相应减少长期股权投资的账面价值；本公司于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配之外所有者权益的其他变动， 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益份额时，以取得投资时被投资 单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位净利润进行调整后确认。对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政 策及会计期间、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公 司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公

司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益和其他综合收益等。 在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至

零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损 分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

### 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式 成本法计量 折旧或摊销方法

本公司的投资性房地产为已出租的建筑物。

**1、采用成本模式计量的投资性房地产的折旧方法** 本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧。投资性房地

产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 投资性房地产类别 | 预计残值率(%) | 预计使用寿命 | 年折旧（摊销）率(%) |
| 房屋建筑物 | 3.00 | 20-30 | 3.23-4.85 |

**2、采用成本模式计量的投资性房地产减值准备计提依据** 资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果

已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

### 16、固定资产

### （1）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）折旧方法

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 折旧方法 | 折旧年限 | 残值率 | 年折旧率 |
| 房屋及建筑物 | 年限平均法 | 20-30 | 3.00% | 3.23%-4.85% |
| 机器设备 | 年限平均法 | 8 | 3.00% | 12.13% |
| 电子设备 | 年限平均法 | 5 | 3.00% | 19.4% |
| 运输设备 | 年限平均法 | 5 | 3.00% | 19.4% |
| 办公设备 | 年限平均法 | 5 | 3.00% | 19.4% |
| 其他设备 | 年限平均法 | 5/15 | 3.00% | 19.4%/6.33% |

### （3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

### 17、在建工程

### （1）在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

### （2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

### （3）在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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

### 18、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。

### 19、生物资产

不涉及

### 20、油气资产

不涉及

### 21、无形资产

### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

### （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。

### （2）内部研究开发支出会计政策

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。

### 22、长期资产减值

1、长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、 油气资产、无形资产、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

（1）公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可 收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，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。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应 调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在 以后会计期间不得转回。

（2）存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生 不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资 产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润

（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收 回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产 组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使 用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

3、因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当 进行减值测试。

4、资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内， 系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

### 23、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。

### 24、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）公司在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或 相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受 益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项 设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计 划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量 设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关 资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益， 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

④在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

### （3）辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①公司不能单方 面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福

利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资 产成本。

### 25、预计负债

**1、预计负债的确认标准** 当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的义务同时

符合以下条件，则将其确认为负债：

① 该义务是公司承担的现时义务；

1. 该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；

2. 该义务的金额能够可靠地计量。 公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。 **2、预计负债的计量**

预计负债按照履行相关现时义务可能导致经济利益流出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项相关的风 险、不确定性及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。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。因时间推移导致的预计负债 账面价值的增加金额，确认为利息费用。

### 26、股份支付

**1、股份支付的种类** 本公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

①以现金结算的股份支付 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以现金结算的股份支付，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。

存在等待期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。

②以权益工具结算的股份支付 以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的换取职工提供服务的权益结算的股份支付，在授予日以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。

存在等待期的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础， 按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

#### 2、权益工具公允价值的确定方法

1. 对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条 件之外的可行权条件）进行调整。

②对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适 用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

**3、确认可行权权益工具最佳估计的依据** 在等待期内每个资产负债表日，公司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，以作出可行权权益工具的最佳估计。

#### 4、实施股份支付计划的会计处理

1. 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，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。并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

2. 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。

3. 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以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。

4. 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产 负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或 费用和资本公积。

**5、修改、终止股份支付计划的会计处理** 如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修

改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于 职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额， 而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消 来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外，则将 取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

### 27、优先股、永续债等其他金融工具

不涉及

### 28、收入

收入确认原则和计量方法：

（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； 1. 相关的经济利益很可能流入企业；

2. 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）租赁收入：按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

（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。

### 29、政府补助

### （1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

① 与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平 均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益 余额一次性转入资产处置当期的损益。

### （2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

②与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期 间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

### 30、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。 本公司根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确

认递延所得税资产或递延所得税负债。

（1）递延所得税资产的确认依据

① 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税 资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

a、该项交易不是企业合并； b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

② 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所 得税资产：

a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③ 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳 税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

（2）递延所得税负债的确认 除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

① 商誉的初始确认；

② 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认： a、该项交易不是企业合并； b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③ 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间； b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以 抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

### 31、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

（1）本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用 量计入当期损益。作为承租人发生的初始直接费用，计入管理费用，或有租金于发生时确认为当期费用。出租人提供免租期 的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相 应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

（2）本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。初始直接费用，计入当期损益。 金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在 实际发生时计入当期收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理 的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的 租金收入余额在租赁期内进行分配。

### （2）融资租赁的会计处理方法

（1）本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将租赁开始日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。在租赁期内 各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。发生的初始直接费用，应当计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合 理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租 赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

（2）本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应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，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保 余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入，计入租赁收入/ 业务业务收入。

### 32、其他重要的会计政策和会计估计

### 33、重要会计政策和会计估计变更

### （1）重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 会计政策变更的内容和原因 | 审批程序 | 备注 |
| 财政部于 2014 年陆续颁布或修订了一 系列企业会计准则 | 本公司已按要求于 2014 年 7 月 1 日 执行新的该等企业会计准则，并按照新 准则的衔接规定对比较财务报表进行调 整。 |  |

公司已执行财政部于2014年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则——基本准则（修订）》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——

财务报表列报（修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（修订）》、 《企业会计准则第 33 号——合并财务报表

（修订）》、《企业会计准则第 40 号 ——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（修订）》、《企业会

计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》。

本公司在编制 2014 年度报告时，执行了相关会计准则，并对比较报表进行了重述：

（1）根据修订的《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》规定，财务报告中资产负债表新增递延收益项目，本公 司采用追溯调整法，2014 年比较报表已重新表述，2013 年12月31日资产负债表调减其他非流动负债 8,198,500.00 元，调 增递延收益8,198,500.00 元。2013年1月1日资产负债表调减其他非流动负债8,630,000.00元，调增递延收益8,630,000.00元。 负债总额无影响。

（2）根据修订的《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》规定，财务报告中资产负债表新增其他综合收益项目， 本公司采用追溯调整法，2014 年比较报表已重新表述，将2013年12月31日外币报表折算差额-56,405.70列示为其他综合收益 明细项目。将2013年1月1日外币报表折算差额-34,652.96列示为其他综合收益明细项目。

（3）根据修订的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同 控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工 具按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。本公司采用追溯调整法，2014 年比较报表已重新表述， 由于被投资单位已经停业，本公司已于2008年对其投资额300,000.00元全额计提减值准备。

上述可供出售金融资产与长期股权投资、递延收益与其他非流动负债，其他综合收益与外币报表折算差额的重分类对

2013 年 12 月 31日及 2013 年 1月 1 日的股东权益没有影响，对其他财务报表项目无重大影响。

### （2）重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

### 34、其他

无

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 税种 | 计税依据 | 税率 |
| 增值税 | 境内销售，提供加工、修理修配劳务 | 17%、13%、6%、3% |
|  | 提供建筑劳务收入、销售房屋收入、出 租收入 | 3%、5% |
| 营业税 |
|  |
| 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%-0.38% |
| 江堤基金 | 营业收入 | 0.03%、0.08%、0.1% |
| 土地增值税 | 土地增值额 | 超率累进税率。预缴税率为预收房款的  1.5%-4% |

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

|  |  |
| --- | --- |
| 纳税主体名称 | 所得税税率 |

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 库存现金 | 2,579,474.04 | 3,769,299.30 |
| 银行存款 | 4,689,605,564.97 | 4,647,591,442.56 |
| 其他货币资金 | 1,950,680,512.85 | 1,772,706,029.42 |
| 合计 | 6,642,865,551.86 | 6,424,066,771.28 |

其他说明

截至2014年12月31日止，货币资金中使用受到限制的资金具体明细如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项 目 | 期末数 | 年初数 |
| 汇票、信用证及保函保证金 | 1,145,441,121.63 | 1,457,429,450.37 |
| 按揭保证金 | 216,403,042.22 | 116,294,575.43 |
| 房地产开发项目货币资本金 | 193,290,915.49 | 105,392,182.19 |
| 贷款保证金 | 371,357,282.81 | 522,524.15 |
| 民工保证金 | 30,894,618.04 | 19,068,505.35 |
| 保证金共管账户[注] | 7,928,869.06 | 8,620,423.77 |
| 定期存单 | 90,000,000.00 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 质量监管保证金 | 10,435,507.40 | | 5,189,312.42 |
| 合 计 |  | 2,065,751,356.65 | 1,712,516,973.68 |

注：根据东北特殊钢集团有限责任公司、中南房地产业有限公司、大连金牛股份有限公司、中国建设银行股份有限公司

海门支行2009年5月26日关于监管账户的协议，东北特殊钢集团有限责任公司汇入大连金牛股份有限公司在中国建设银行股 份有限公司海门支行开立的四方监管银行账户2200万元货币资金，该货币资金及利息用于归还《债务处理协议》中规定的阶 段性保证金。该账户年初余额为8,620,423.77元，年末余额为7,928,869.06元。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 指定以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产 | 3,759,572.55 | 2,794,245.22 |
| 合计 | 3,759,572.55 | 2,794,245.22 |

其他说明：

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产全部为基金投资，具体情况如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 代码 | 期末持有数量 | 报表日净值 | 期末公允价值 |
| 1、浦银安盛价值成长股票型证券投资基金 | 519110 | 1,928,000.00 | 1.442 | 2,780,176.00 |
| 2、工银瑞信中国机会全球配置股票型证券投 资基金 | 486002 | 200,400.00 | 1.328 | 266,131.20 |
| 3、海富通收益增长证券投资基金 | 519003 | 985,173.14 | 0.724 | 713,265.35 |
| 合 计 |  |  |  | 3,759,572.55 |

### 3、衍生金融资产

□ 适用 √ 不适用

### 4、应收票据

### （1）应收票据分类列示

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 银行承兑票据 | 25,361,977.99 | 16,674,464.60 |
| 商业承兑票据 | 16,056,426.02 | 250,000.00 |
| 合计 | 41,418,404.01 | 16,924,464.60 |

### （2）期末公司已质押的应收票据

单位： 元

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 期末已质押金额 |
| 银行承兑票据 | 53,046,190.56 |
| 商业承兑票据 | 90,099,325.12 |
| 合计 | 143,145,515.68 |

### 5、应收账款

### （1）应收账款分类披露

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
| 账面余额 | | 坏账准备 | |  | 账面余额 | | 坏账准备 | |  |
| 类别 |
|  |  |  | 计提比 例 | 账面价值 |  |  |  |  | 账面价值 |
|  | 金额 | 比例 | 金额 | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 按信用风险特征组 合计提坏账准备的 应收账款 | 6,748,56  9,219.78 | 100.00% | 635,743,  867.36 | 9.42% | 6,112,825  ,352.42 | 6,531,1  31,219.  64 | 100.00% | 514,723,7  65.78 | 7.88% | 6,016,407,4  53.86 |
|  | 6,748,56  9,219.78 | 100.00% | 635,743,  867.36 | 9.42% | 6,112,825  ,352.42 | 6,531,1  31,219.  64 | 100.00% | 514,723,7  65.78 | 7.88% | 6,016,407,4  53.86 |
| 合计 |
|  |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 期末余额 | | |
| 账龄 |
| 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 |
|  |
| 1 年以内分项 | | | |
| 1 年以内小计 | 4,370,565,295.37 | 218,528,264.77 | 5.00% |
| 1 至 2 年 | 1,491,464,344.80 | 149,146,434.49 | 10.00% |
| 2 至 3 年 | 407,965,626.35 | 61,194,843.94 | 15.00% |
| 3 年以上 | 403,024,854.50 | 132,571,976.10 | 70.00% |
| 3 至 4 年 | 229,801,503.85 | 45,960,300.77 | 20.00% |
| 4 至 5 年 | 173,223,350.65 | 86,611,675.34 | 50.00% |
| 5 年以上 | 74,302,348.05 | 74,302,348.05 | 100.00% |
| 合计 | 6,747,322,469.07 | 635,743,867.36 |  |

确定该组合依据的说明：

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：

组合中，不计提坏账准备的应收账款

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 款项内容 | 期末余额 | | | |
|  | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例% | 计提理由 |
| 应收其他关联方款项 | 1,246,750.71 |  |  | 预计可收回 |
| 合 计 | 1,246,750.71 |  |  |  |

### （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 121,020,101.58 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。 其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 单位名称 | 收回或转回金额 | 收回方式 |

### （3）本期实际核销的应收账款情况

单位： 元

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 核销金额 |
| 临沂市工业品金鹰房地产开发有限公司 | 5,245,053.76 |
| 临沂瑞生供水有限公司 | 3,022,769.79 |

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 | 应收账款性质 | 核销金额 | 核销原因 | 履行的核销程序 | 款项是否由关联交 易产生 |
| 临沂市工业品金鹰 房地产开发有限公 司 | 工程款 | 5,245,053.76 | 公司吊销 | 管理层审批 | 否 |
| 临沂瑞生供水有限 公司 | 工程款 | 3,022,769.79 | 公司吊销 | 管理层审批 | 否 |
| 合计 | -- | 8,267,823.55 | -- | -- | -- |

### （4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 | 账面余额 | 占应收账款余额比例% | 坏账准备 |
| 盐城市城南新区开发建设投资有限公司 | 251,241,477.82 | 3.72 | 12,562,073.89 |
| 盐城金融城建设发展有限公司 | 246,368,476.07 | 3.65 | 12,318,423.80 |
| 潜江市兴城投资开发有限公司 | 233,431,382.98 | 3.46 | 19,338,952.80 |
| 北京华恒兴业房地产开发有限公司 | 200,312,831.47 | 2.97 | 10,637,789.97 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 天洋地产（唐山）有限公司 | 185,155,488.46 | 2.74 | | 12,149,387.32 |
| 合 计 | 1,116,509,656.80 |  | 16.54 | 67,006,627.78 |

### 6、预付款项

### （1）预付款项按账龄列示

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 期末余额 | | 期初余额 | |
| 账龄 |
| 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
|  |
| 1 年以内 | 1,629,836,777.73 | 56.92% | 2,220,088,265.09 | 60.16% |
| 1 至 2 年 | 490,914,565.99 | 17.14% | 451,981,160.16 | 12.25% |
| 2 至 3 年 | 265,368,542.72 | 9.27% | 313,656,513.05 | 8.50% |
| 3 年以上 | 477,288,192.80 | 16.67% | 704,564,360.12 | 19.09% |
| 合计 | 2,863,408,079.24 | -- | 3,690,290,298.42 | -- |

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明： 账龄超过一年的预付款项，主要因土地未交付、工程未完工，款项尚未结算所致。

### （2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 | 账面余额 | | 占预付款项余额比例% | |
| 青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会 | 655,504,785.30 | | 22.89 | |
| 海门市城市建设指挥部 | 286,112,229.00 | | 9.99 | |
| 青岛市李沧区湘潭路街道办事处南岭社区居民委员会 | 141,761,642.07 | | 4.95 | |
| 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 71,138,944.63 | | 2.49 | |
| 北京城建中南市政工程有限公司 | 69,952,182.75 | | 2.44 | |
| 合 计 |  | 1,224,469,783.75 |  | 42.76 |

### 7、其他应收款

### （1）其他应收款分类披露

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
| 账面余额 | | 坏账准备 | |  | 账面余额 | | 坏账准备 | |  |
| 类别 |
|  |  |  | 计提比 例 | 账面价值 |  |  |  |  | 账面价值 |
|  | 金额 | 比例 | 金额 | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 按信用风险特征组 | 3,958,86 | 100.00% | 130,097, | 3.29% | 3,828,764 | 5,044,7 | 100.00% | 99,057,30 | 1.96% | 4,945,672,1 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 合计提坏账准备的 其他应收款 | 2,028.90 |  | 214.91 |  | ,813.99 | 29,425.  16 |  | 1.47 |  | 23.69 |
| 合计 | 3,958,86  2,028.90 | 100.00% | 130,097,  214.91 | 3.29% | 3,828,764  ,813.99 | 5,044,7  29,425.  16 | 100.00% | 99,057,30  1.47 | 1.96% | 4,945,672,1  23.69 |

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，按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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 期末余额 | | |
| 账龄 |
| 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 |
|  |
| 1 年以内分项 | | | |
| 1 年以内小计 | 528,993,482.09 | 26,449,674.11 | 5.00% |
| 1 至 2 年 | 204,271,073.59 | 20,427,107.39 | 10.00% |
| 2 至 3 年 | 152,717,886.44 | 22,907,682.97 | 15.00% |
| 3 年以上 | 146,343,137.20 | 36,987,708.20 | 70.00% |
| 3 至 4 年 | 120,612,868.05 | 24,122,573.61 | 20.00% |
| 4 至 5 年 | 25,730,269.11 | 12,865,134.57 | 50.00% |
| 5 年以上 | 23,325,042.26 | 23,325,042.26 | 100.00% |
| 合计 | 1,055,650,621.54 | 130,097,214.91 |  |

确定该组合依据的说明： 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

### （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 31,039,913.44 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。 其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 单位名称 | 转回或收回金额 | 收回方式 |

### （3）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 各类保证金、押金等 | 968,405,115.93 | 2,225,839,905.10 |
| 备用金、代扣代缴款 | 113,221,878.49 | 128,391,927.62 |
| 应收政府款项 | 1,821,584,412.94 | 1,095,904,545.00 |
| 其他单位往来款 | 1,055,650,621.54 | 1,594,593,047.44 |
| 合计 | 3,958,862,028.90 | 5,044,729,425.16 |

### （4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末 余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额 |
| 泰安市鼎盛投资开 发有限公司 | 代垫拆迁款 | 764,000,000.00 | 1 年以内 | 19.30% |  |
| 海门市城市发展投 资有限公司 | 前期工程预付款 | 400,000,000.00 | 3-4 年 | 10.10% |  |
| 大连欧美亚投资集 团有限公司 | 往来款 | 233,000,000.00 | 1 年以内 | 5.89% | 11,650,000.00 |
| 淮安新城投资开发 有限公司 | 前期工程预付款 | 209,286,907.72 | 1 年以内/1-2 年 | 5.29% |  |
| 江苏环宇建筑设备 制造有限公司 | 往来款 | 159,768,983.26 | 1 年以内/1-2 年/2-3 年 | 4.03% | 18,815,845.58 |
| 合计 | -- | 1,766,055,890.98 | -- | 44.61% | 30,465,845.58 |

### 8、存货

### （1）存货分类

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
| 项目 |
| 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 | 647,025,095.71 |  | 647,025,095.71 | 532,947,733.46 |  | 532,947,733.46 |
| 在产品 | 53,303,629,104.76 | 32,154,155.12 | 53,271,474,949.64 | 36,497,391,958.58 | 32,154,155.12 | 36,465,237,803.46 |
| 库存商品 | 24,217,000.33 |  | 24,217,000.33 | 30,277,772.69 |  | 30,277,772.69 |
| 周转材料 | 335,545,769.62 |  | 335,545,769.62 | 243,037,911.75 |  | 243,037,911.75 |
| 建造合同形成的 已完工未结算资 产 | 2,933,562,179.07 |  | 2,933,562,179.07 | 1,564,593,572.02 |  | 1,564,593,572.02 |
| 合计 | 57,243,979,149.49 | 32,154,155.12 | 57,211,824,994.37 | 38,868,248,948.50 | 32,154,155.12 | 38,836,094,793.38 |

### （2）存货跌价准备

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 本期增加金额 | | 本期减少金额 | |  |
| 项目 | 期初余额 | 期末余额 |
| 计提 | 其他 | 转回或转销 | 其他 |
|  |  |  |
| 在产品 | 32,154,155.12 |  |  |  |  | 32,154,155.12 |
| 合计 | 32,154,155.12 |  |  |  |  | 32,154,155.12 |

### （3）存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中借款费用资本化金额为4,706,179,370.29元。

### （4）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位： 元

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 金额 |
| 累计已发生成本 | 35,962,832,328.85 |
| 累计已确认毛利 | 4,926,086,475.41 |
| 已办理结算的金额 | 37,955,356,625.19 |
| 建造合同形成的已完工未结算资产 | 2,933,562,179.07 |

### 9、其他流动资产

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 银行理财产品 | 629,050,000.00 | 50,000.00 |
| 合计 | 629,050,000.00 | 50,000.00 |

### 10、可供出售金融资产

### （1）可供出售金融资产情况

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
| 项目 |
| 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
|  |
| 可供出售权益工具： | 300,000.00 | 300,000.00 |  | 300,000.00 | 300,000.00 |  |
| 按成本计量的 | 300,000.00 | 300,000.00 |  | 300,000.00 | 300,000.00 |  |
| 合计 | 300,000.00 | 300,000.00 |  | 300,000.00 | 300,000.00 |  |

### （2）期末按成本计量的可供出售金融资产

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 被投资单 位 | 账面余额 | | | | 减值准备 | | | | 在被投资 单位持股 比例 | 本期现金 红利 |
| 期初 | 本期增加 | 本期减少 | 期末 | 期初 | 本期增加 | 本期减少 | 期末 |
| 海门市岩 土工程公 司 | 300,000.00 |  |  | 300,000.00 | 300,000.00 |  |  | 300,000.00 |  |  |
| 合计 | 300,000.00 |  |  | 300,000.00 | 300,000.00 |  |  | 300,000.00 | -- |  |

### 11、长期股权投资

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 被投资单 位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 | 减值准备 期末余额 |
| 追加投资 | 减少投资 | 权益法下 确认的投 资损益 | 其他综合 收益调整 | 其他权益 变动 | 宣告发放 现金股利 或利润 | 计提减值 准备 | 其他 |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | |
| 国信中南 城市开发 投资基金 管理（北 京）有限 责任公司 |  | 15,000,00  0.00 |  | -951,310.  98 |  |  |  |  |  | 14,048,68  9.02 |  |
|  |  | 15,000,00  0.00 |  | -951,310.  98 |  |  |  |  |  | 14,048,68  9.02 |  |
| 小计 |
|  |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | |
| 青岛中南 物业管理 有限公司 | 2,159,123  .20 |  |  | 520,748.5  6 |  |  |  |  |  | 2,679,871  .76 |  |
| 南京中南 天生桥旅 游开发有 限公司 |  | 19,600,00  0.00 |  | -794,653.  23 |  |  |  |  |  | 18,805,34  6.77 |  |
| 小计 | 2,159,123  .20 | 19,600,00  0.00 |  | -273,904.  67 |  |  |  |  |  | 21,485,21  8.53 |  |
| 合计 | 2,159,123  .20 | 34,600,00  0.00 |  | -1,225,21  5.65 |  |  |  |  |  | 35,533,90  7.55 |  |

其他说明

### 12、投资性房地产

### （1）采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
| 一、账面原值 |  |  |  |  |
| 1.期初余额 | 657,333,379.51 |  |  | 657,333,379.51 |
| 2.本期增加金额 | 744,038,332.74 |  |  | 744,038,332.74 |
| （1）外购 |  |  |  |  |
| （2）存货\固定资产  \在建工程转入 | 744,038,332.74 |  |  | 744,038,332.74 |
| （3）企业合并增加 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 3.本期减少金额 |  |  |  |  |
| （1）处置 |  |  |  |  |
| （2）其他转出 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 4.期末余额 | 1,401,371,712.25 |  |  | 1,401,371,712.25 |
| 二、累计折旧和累计摊 销 |  |  |  |  |
| 1.期初余额 | 69,905,008.67 |  |  | 69,905,008.67 |
| 2.本期增加金额 | 31,314,299.09 |  |  | 31,314,299.09 |
| （1）计提或摊销 | 31,314,299.09 |  |  | 31,314,299.09 |
|  |  |  |  |  |
| 3.本期减少金额 |  |  |  |  |
| （1）处置 |  |  |  |  |
| （2）其他转出 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 4.期末余额 | 101,219,307.76 |  |  | 101,219,307.76 |
| 三、减值准备 |  |  |  |  |
| 1.期初余额 |  |  |  |  |
| 2.本期增加金额 |  |  |  |  |
| （1）计提 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 3、本期减少金额 |  |  |  |  |
| （1）处置 |  |  |  |  |
| （2）其他转出 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 4.期末余额 |  |  |  |  |
| 四、账面价值 |  |  |  |  |
| 1.期末账面价值 | 1,300,152,404.49 |  |  | 1,300,152,404.49 |
| 2.期初账面价值 | 587,428,370.84 |  |  | 587,428,370.84 |

### （2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

### （3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 账面价值 | 未办妥产权证书原因 |
| 盐城中南城购物中心 | 231,773,006.08 | 该项目需要在其所在地块上其他主体楼 栋完工后统一办理竣工结算及其他证照 手续 |

### 13、固定资产

### （1）固定资产情况

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 电子设备 | 运输设备 | 其他 | 合计 |
| 一、账面原值： |  |  |  |  |  |  |
|  | 1,590,316,430.  06 | 326,416,482.14 | 56,476,553.18 | 108,394,877.37 | 118,896,959.33 | 2,200,501,302.08 |
| 1.期初余额 |
|  |
| 2.本期增加金额 | 316,171,368.61 | 50,009,152.12 | 13,265,672.49 | 18,046,966.93 | 343,188,912.71 | 740,682,072.86 |
| （1）购置 | 1,830,517.38 | 50,009,152.12 | 13,265,672.49 | 18,046,966.93 | 326,388,912.71 | 409,541,221.63 |
| （2）在建工程转入 | 314,340,851.23 |  |  |  | 16,800,000.00 | 331,140,851.23 |
| （3）企业合并增加 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 3.本期减少金额 | 1,356,753.77 | 5,727,945.07 | 632,238.16 | 3,716,634.00 | 6,066,574.78 | 17,500,145.78 |
| （1）处置或报废 | 1,356,753.77 | 5,727,945.07 | 632,238.16 | 3,716,634.00 | 6,066,574.78 | 17,500,145.78 |
|  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 4.期末余额 | 1,905,131,044.  90 | 370,697,689.19 | 69,109,987.51 | 122,725,210.30 | 456,019,297.26 | 2,923,683,229.16 |
| 二、累计折旧 |  |  |  |  |  |  |
| 1.期初余额 | 271,743,594.16 | 151,160,212.44 | 23,810,317.78 | 45,739,899.80 | 64,290,785.87 | 556,744,810.05 |
| 2.本期增加金额 | 64,882,049.69 | 38,742,485.57 | 11,050,568.09 | 19,988,758.43 | 38,612,812.96 | 173,276,674.74 |
| （1）计提 | 64,882,049.69 | 38,742,485.57 | 11,050,568.09 | 19,988,758.43 | 38,612,812.96 | 173,276,674.74 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 3.本期减少金额 | 288,337.13 | 4,118,784.86 | 347,724.83 | 1,660,122.50 | 5,468,922.76 | 11,883,892.08 |
| （1）处置或报废 | 288,337.13 | 4,118,784.86 | 347,724.83 | 1,660,122.50 | 5,468,922.76 | 11,883,892.08 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 4.期末余额 | 336,337,306.72 | 185,783,913.15 | 34,513,161.04 | 64,068,535.73 | 97,434,676.07 | 718,137,592.71 |
| 三、减值准备 |  |  |  |  |  |  |
| 1.期初余额 |  |  |  |  |  |  |
| 2.本期增加金额 |  |  |  |  |  |  |
| （1）计提 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 3.本期减少金额 |  |  |  |  |  |  |
| （1）处置或报废 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 4.期末余额 |  |  |  |  |  |  |
| 四、账面价值 |  |  |  |  |  |  |
| 1.期末账面价值 | 1,568,793,738.  18 | 184,913,776.04 | 34,596,826.47 | 58,656,674.57 | 358,584,621.19 | 2,205,545,636.45 |
| 2.期初账面价值 | 1,318,572,835.  90 | 175,256,269.70 | 32,666,235.40 | 62,654,977.57 | 54,606,173.46 | 1,643,756,492.03 |

### （2）通过融资租赁租入的固定资产情况

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 账面原值 | 累计折旧 | 减值准备 | 账面价值 |
| 公务机 | 281,458,162.28 | 13,369,262.71 |  | 268,088,899.57 |

### （3）未办妥产权证书的固定资产情况

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 账面价值 | 未办妥产权证书的原因 |
| 总部基地办公楼 | 280,586,259.42 | 新建完成，正办理 |

（南通）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 文昌海鲜楼 | 32,234,351.23 | 临时建筑，不具备办理权属登记条件 |
| 混凝土简易房 | 302,441.92 | 临时建筑，不具备办理权属登记条件 |

### 14、在建工程

### （1）在建工程情况

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | | | | 期初余额 | | |
| 账面余额 | | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 文昌堡森公司海 鲜城项目 |  | |  |  | 32,234,351.23 |  | 32,234,351.23 |
| 报表系统技术开 发项目 |  | |  |  | 209,650.00 |  | 209,650.00 |
| 中南建设 建筑产业有限公 司生产车间厂房 |  | 48,043,893.78 |  | 48,043,893.78 | 34,691,993.90 |  | 34,691,993.90 |
| 总部基地大楼 | 19,111,252.71 | |  | 19,111,252.71 | 131,501,148.00 |  | 131,501,148.00 |
| 指纹签核系统 |  | |  |  | 20,000.00 |  | 20,000.00 |
| 中南新型电子公 务平台系统 |  | |  |  | 255,000.00 |  | 255,000.00 |
| 合计 | 67,155,146.49 | |  | 67,155,146.49 | 198,912,143.13 |  | 198,912,143.13 |

### （2）重要在建工程项目本期变动情况

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名 称 | 预算数 | 期初余 额 | 本期增 加金额 | 本期转 入固定 资产金 额 | 本期其 他减少 金额 | 期末余 额 | 工程累 计投入 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 |
| 文昌堡 森公司 海鲜城 项目 | 35,000,0  00.00 | 32,234,3  51.23 |  | 32,234,3  51.23 |  |  | 100.00% | 100.00 |  |  |  | 自筹 |
| 报表系 统技术 开发项 目 | 299,500.  00 | 209,650.  00 | 59,900.0  0 |  | 269,550.  00 |  | 100.00% | 100.00 |  |  |  | 自筹 |
| 中南建 设（南 | 51,018,2  09.80 | 34,691,9  93.90 | 13,351,8  99.88 |  |  | 48,043,8  93.78 | 94.17% | 94.17 |  |  |  | 自筹 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 通）建筑 产业有 限公司 生产车 间厂房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 总部基 地大楼 | 882,880,  000.00 | 131,501,  148.00 | 186,516,  604.71 | 298,906,  500.00 |  | 19,111,2  52.71 | 36.02% | 36.02 |  |  |  | 自筹 |
| 指纹签 核系统 | 50,000.0  0 | 20,000.0  0 | 20,000.0  0 |  | 40,000.0  0 |  | 100.00% | 100.00 |  |  |  | 自筹 |
| 中南新 型电子 公务平 台系统 | 850,000.  00 | 255,000.  00 | 510,000.  00 |  | 765,000.  00 |  | 100.00% | 100.00 |  |  |  | 自筹 |
| 合计 | 970,097,  709.80 | 198,912,  143.13 | 200,458,  404.59 | 331,140,  851.23 | 1,074,55  0.00 | 67,155,1  46.49 | -- | -- |  |  |  | -- |

### 15、无形资产

### （1）无形资产情况

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 土地使用权 | 专利权 | 非专利技术 | 其他 | 合计 |
| 一、账面原值 |  |  |  |  |  |
| 1.期初余额 | 184,629,961.08 | 219,895.00 | 15,419,503.73 | 406,981,800.00 | 607,251,159.81 |
| 2.本期增加金额 | 15,355,861.80 |  | 11,047,498.90 |  | 26,403,360.70 |
| （1）购置 | 15,355,861.80 |  | 11,047,498.90 |  | 26,403,360.70 |
| （2）内部研发 |  |  |  |  |  |
| （3）企业合并增加 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3.本期减少金额 | 55,084,000.00 |  |  |  | 55,084,000.00 |
| （1）处置 |  |  |  |  |  |
| 其他 | 55,084,000.00 |  |  |  | 55,084,000.00 |
| 4.期末余额 | 144,901,822.88 | 219,895.00 | 26,467,002.63 | 406,981,800.00 | 578,570,520.51 |
| 二、累计摊销 |  |  |  |  |  |
| 1.期初余额 | 6,105,451.98 | 72,358.98 | 5,616,288.49 | 2,199,901.62 | 13,994,001.07 |
| 2.本期增加金额 | 3,313,863.48 | 32,626.84 | 4,457,163.92 | 8,799,606.48 | 16,603,260.72 |
| （1）计提 | 3,313,863.48 | 32,626.84 | 4,457,163.92 | 8,799,606.48 | 16,603,260.72 |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.本期减少金额 |  |  |  |  |  |
| （1）处置 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4.期末余额 | 9,419,315.46 | 104,985.82 | 10,073,452.41 | 10,999,508.10 | 30,597,261.79 |
| 三、减值准备 |  |  |  |  |  |
| 1.期初余额 |  |  |  |  |  |
| 2.本期增加金额 |  |  |  |  |  |
| （1）计提 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3.本期减少金额 |  |  |  |  |  |
| （1）处置 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4.期末余额 |  |  |  |  |  |
| 四、账面价值 |  |  |  |  |  |
| 1.期末账面价值 | 135,482,507.42 | 114,909.18 | 16,393,550.22 | 395,982,291.90 | 547,973,258.72 |
| 2.期初账面价值 | 178,524,509.10 | 147,536.02 | 9,803,215.24 | 404,781,898.38 | 593,257,158.74 |

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

### （2）未办妥产权证书的土地使用权情况

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 账面价值 | 未办妥产权证书的原因 |
| 总部基地三期土地使用权 | 12,207,910.00 | 正在办理中 |

其他说明：

### 16、商誉

### （1）商誉账面原值

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 |
| 企业合并形成的 | 其他 | 处置 | 其他 |
| 海门市建筑设计 院有限公司 | 4,188,653.58 |  |  |  |  | 4,188,653.58 |
| 南通常乐建筑劳 务有限公司 | 1,499,300.89 |  |  |  |  | 1,499,300.89 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 合计 | 5,687,954.47 |  |  |  |  | 5,687,954.47 |

### （2）商誉减值准备

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 |
| 计提 | 其他 | 处置 | 其他 |
| 南通常乐建筑劳 务有限公司 | 1,499,300.89 |  |  |  |  | 1,499,300.89 |
| 合计 | 1,499,300.89 |  |  |  |  | 1,499,300.89 |

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法： 经对海门市建筑设计院有限公司包含商誉的相关资产组进行减值测试，不存在减值迹象。

### 17、长期待摊费用

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 期初余额 | 本期增加金额 | 本期摊销金额 | 其他减少金额 | 期末余额 |
| 营业税 | 1,095,735,203.51 | 840,403,969.67 |  | 516,626,405.25 | 1,419,512,767.93 |
| 城市维护建设税 | 75,213,662.86 | 57,184,775.71 |  | 35,269,282.66 | 97,129,155.91 |
| 教育费附加 | 34,146,967.02 | 25,200,285.71 |  | 15,616,827.34 | 43,730,425.39 |
| 地方教育费附加 | 18,514,025.17 | 16,584,926.29 |  | 10,133,081.41 | 24,965,870.05 |
| 综合基金 | 8,764,094.89 | 6,806,418.39 |  | 3,947,800.60 | 11,622,712.68 |
| 土地增值税 | 470,292,558.89 | 363,870,556.45 |  | 232,443,256.92 | 601,719,858.42 |
| 其他税费 | 3,882,890.90 | 2,137,304.43 |  | 2,331,491.85 | 3,688,703.48 |
| 装修费用 | 246,250.00 | 10,380,355.40 | 1,658,948.18 |  | 8,967,657.22 |
| 房租 | 438,000.00 | 1,141,833.33 | 1,021,000.02 |  | 558,833.31 |
| 合计 | 1,707,233,653.24 | 1,323,710,425.38 | 2,679,948.20 | 816,368,146.03 | 2,211,895,984.39 |

其他说明

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。

### 18、递延所得税资产/递延所得税负债

### （1）未经抵销的递延所得税资产

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
| 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 资产减值准备 | 799,794,538.28 | 199,948,633.64 | 647,734,523.26 | 161,933,629.89 |
| 内部交易未实现利润 | 151,023,551.17 | 37,755,887.79 | 240,963,129.71 | 60,240,782.43 |
| 可抵扣亏损 | 924,779,083.21 | 231,200,615.64 | 388,675,315.55 | 97,168,828.91 |
| 预缴所得税 | 377,997,911.60 | 94,499,477.90 | 463,315,255.46 | 115,828,813.88 |
| 其他 | 42,134,421.72 | 10,533,605.42 | 30,782,795.08 | 7,695,698.77 |
| 合计 | 2,295,729,505.98 | 573,938,220.39 | 1,771,471,019.06 | 442,867,753.88 |

### （2）未经抵销的递延所得税负债

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
| 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |

### （3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 递延所得税资产和负债 期末互抵金额 | 抵销后递延所得税资产 或负债期末余额 | 递延所得税资产和负债 期初互抵金额 | 抵销后递延所得税资产 或负债期初余额 |
| 项目 |
|  |
| 递延所得税资产 |  | 573,938,220.39 |  | 442,867,753.88 |

### （4）未确认递延所得税资产明细

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 可抵扣亏损 | 386,119,480.96 | 269,935,886.78 |
| 合计 | 386,119,480.96 | 269,935,886.78 |

### （5）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 | 期末金额 | 期初金额 | 备注 |
| 2014 年 |  | 23,419,709.63 |  |
| 2015 年 | 9,198,112.47 | 9,198,112.47 |  |
| 2016 年 | 12,822,902.20 | 12,822,902.20 |  |
| 2017 年 | 87,366,721.57 | 87,366,721.57 |  |
| 2018 年 | 137,128,440.91 | 137,128,440.91 |  |
| 2019 年 | 139,603,303.81 |  |  |
| 合计 | 386,119,480.96 | 269,935,886.78 | -- |

### 19、短期借款

### （1）短期借款分类

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 质押借款 | 918,000,000.00 | 700,000,000.00 |
| 抵押借款 | 1,589,000,000.00 | 1,604,800,000.00 |
| 保证借款 | 1,304,000,000.00 | 1,409,000,000.00 |
| 信用借款 | 387,500,000.00 | 390,000,000.00 |
| 合计 | 4,198,500,000.00 | 4,103,800,000.00 |

### 20、衍生金融负债

□ 适用 √ 不适用

### 21、应付票据

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 种类 | 期末余额 | 期初余额 |
| 商业承兑汇票 | 1,353,701,044.31 | 1,677,500,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 1,349,350,928.89 | 148,350,000.00 |
| 合计 | 2,703,051,973.20 | 1,825,850,000.00 |

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

### 22、应付账款

### （1）应付账款列示

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 工程款 | 3,425,868,872.12 | 2,727,044,492.71 |
| 购货款 | 1,358,200,038.40 | 1,162,170,704.27 |
| 服务费 | 425,883,066.31 | 419,117,390.62 |
| 合计 | 5,209,951,976.83 | 4,308,332,587.60 |

### （2）账龄超过 1 年的重要应付账款

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
| 南通清华建设工程有限公司 | 89,149,327.95 | 工程款未结算 |
| 海门海螺水泥有限责任公司 | 51,274,403.49 | 购货款未结算 |
| 南通弘峰建筑工程有限公司 | 33,758,267.55 | 工程款未结算 |
| 海南传世大秦营销策划有限公司 | 33,472,873.79 | 代理费未结算 |
| 镇江市光大建筑工程有限公司 | 25,534,573.14 | 工程款未结算 |
| 南通宏华建筑安装有限公司 | 23,894,176.59 | 工程款未结算 |
| 上海敬润园林建设工程有限公司 | 20,395,236.43 | 工程款未结算 |
| 南通锦国建设有限公司 | 19,746,772.65 | 工程款未结算 |
| 海门大生建设工程有限公司 | 18,099,478.60 | 工程款未结算 |
| 青岛温泉建设集团有限公司 | 16,431,003.00 | 工程款未结算 |
| 南通市中房建设工程有限公司 | 16,041,532.16 | 工程款未结算 |
| 盐城市苏厦建设集团有限公司 | 15,609,512.17 | 工程款未结算 |
| 天津华惠安信装饰工程有限公司 | 15,536,550.00 | 工程款未结算 |
| 江苏金厦建设集团有限公司 | 14,801,901.77 | 工程款未结算 |
| 上海宝冶建设有限公司 | 14,442,833.67 | 工程款未结算 |
| 温州南方游乐设备工程有限公司 | 13,650,000.00 | 购货款未结算 |
| 上海宝冶建设有限公司 | 14,442,833.67 | 工程款未结算 |
| 温州南方游乐设备工程有限公司 | 13,650,000.00 | 购货款未结算 |
| 合计 | 449,931,276.63 | -- |

### 23、预收款项

### （1）预收款项列示

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 房款 | 27,999,314,207.29 | 21,618,571,977.45 |
| 预收工程款 | 381,901,851.24 | 452,226,466.39 |
| 其他 | 9,387,291.79 | 5,183,278.04 |
| 合计 | 28,390,603,350.32 | 22,075,981,721.88 |

### （2）账龄超过 1 年的重要预收款项

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房款 | 11,986,391,208.47 | 主要为本公司尚未竣工验收楼盘的预收 售房款 |
| 合计 | 11,986,391,208.47 | -- |

### 24、应付职工薪酬

### （1）应付职工薪酬列示

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| 一、短期薪酬 | 890,263,497.38 | 3,295,895,578.18 | 2,984,221,218.87 | 1,201,937,856.69 |
| 二、离职后福利-设定提 存计划 | 1,497,157.06 | 76,234,191.71 | 75,316,407.13 | 2,414,941.64 |
| 三、辞退福利 |  | 160,166.70 | 160,166.70 |  |
| 合计 | 891,760,654.44 | 3,372,289,936.59 | 3,059,697,792.70 | 1,204,352,798.33 |

### （2）短期薪酬列示

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| 1、工资、奖金、津贴和 补贴 | 851,708,756.67 | 3,122,315,971.07 | 2,813,611,801.58 | 1,160,412,926.16 |
| 2、职工福利费 |  | 96,295,199.83 | 96,295,199.83 |  |
| 3、社会保险费 | 1,074,525.26 | 49,188,725.39 | 48,470,681.05 | 1,792,569.60 |
| 其中：医疗保险费 | 960,076.20 | 29,731,921.79 | 29,069,761.49 | 1,622,236.50 |
| 工伤保险费 | 81,453.08 | 17,261,947.41 | 17,214,729.97 | 128,670.52 |
| 生育保险费 | 32,995.98 | 2,194,856.19 | 2,186,189.59 | 41,662.58 |
| 4、住房公积金 |  | 26,343,577.63 | 24,070,331.63 | 2,273,246.00 |
| 5、工会经费和职工教育 经费 | 37,480,215.45 | 1,752,104.26 | 1,773,204.78 | 37,459,114.93 |
| 合计 | 890,263,497.38 | 3,295,895,578.18 | 2,984,221,218.87 | 1,201,937,856.69 |

### （3）设定提存计划列示

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| 1、基本养老保险 | 1,390,093.08 | 71,578,825.03 | 70,677,221.61 | 2,291,696.50 |
| 2、失业保险费 | 107,063.98 | 4,655,366.68 | 4,639,185.52 | 123,245.14 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 合计 | 1,497,157.06 | 76,234,191.71 | 75,316,407.13 | 2,414,941.64 |

### 25、应交税费

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 增值税 | 9,169,359.97 | 4,345,332.41 |
| 营业税 | 760,857,814.37 | 637,403,031.73 |
| 企业所得税 | 1,666,089,587.79 | 1,714,380,742.37 |
| 个人所得税 | 50,065,572.53 | 28,042,837.82 |
| 城市维护建设税 | 59,420,500.55 | 53,135,919.71 |
| 房产税 | 8,764,957.29 | 5,323,454.70 |
| 土地使用税 | 9,624,026.13 | 5,174,993.56 |
| 教育费附加 | 25,444,980.23 | 20,940,828.35 |
| 地方教育费附加 | 10,703,828.87 | 9,379,646.81 |
| 综合基金 | 47,463,144.30 | 56,423,873.45 |
| 土地增值税 | 82,732,859.14 | 93,380,346.61 |
| 印花税 | 2,451,713.48 | 2,472,658.56 |
| 契税 | 1,197,126.36 | 1,197,126.36 |
| 其他税费 | 552,778.91 | 752,093.75 |
| 合计 | 2,734,538,249.92 | 2,632,352,886.19 |

### 26、应付利息

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 企业债券利息 | 83,287,671.23 |  |
| 合计 | 83,287,671.23 |  |

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 借款单位 | 逾期金额 | 逾期原因 |

### 27、应付股利

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 普通股股利 |  | 1,679,885.70 |
| 合计 |  | 1,679,885.70 |

### 28、其他应付款

### （1）按款项性质列示其他应付款

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 押金、保证金 | 684,131,195.38 | 565,530,152.26 |
| 代收代缴款 | 401,556,633.73 | 364,002,744.75 |
| 往来款 | 1,645,965,794.02 | 1,331,832,455.02 |
| 其他 | 13,427,121.53 | 10,526,338.27 |
| 合计 | 2,745,080,744.66 | 2,271,891,690.30 |

### （2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
| 青岛李东城市建设投资有限责任公司 | 174,965,220.00 | 往来款 |
| 南通诺利投资发展中心（有限合伙） | 91,000,000.00 | 往来款 |
| 南通永锦投资发展中心（有限合伙） | 76,600,000.00 | 往来款 |
| 唐山湾国际旅游岛财政局 | 59,782,357.68 | 土地返还款 |
| 职工钢管租赁费 | 28,394,092.37 | 钢管租赁费 |
| 青岛中南置业有限公司 | 19,991,808.24 | 往来款 |
| 李静、陈菲 | 15,465,595.17 | 出售固定资产款 |
| 合计 | 466,199,073.46 | -- |

### 29、一年内到期的非流动负债

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 一年内到期的长期借款 | 11,319,910,000.00 | 3,136,940,000.00 |
| 一年内到期的长期应付款 | 34,512,773.87 |  |
| 合计 | 11,354,422,773.87 | 3,136,940,000.00 |

### 30、其他流动负债

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 短期应付债券 | 1,425,923,866.56 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 合计 | 1,425,923,866.56 |  |

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 期初余额 | 本期发行 | 按面值计 提利息 | 溢折价摊 销 | 本期偿还 | 其他 | 期末余额 |
| 14 中南建 设  PPN001 | 1,000,000  ,000.00 | 2014 年  05 月 23  日 |  | 1,000,000  ,000.00 |  | 1,000,000  ,000.00 | 48,876,71  2.33 | 4,045,154  .02 |  |  | 997,405,1  54.02 |
| 14 中南建 筑 CP001 | 400,000,0  00.00 | 2014 年  02 月 26  日 |  | 400,000,0  00.00 |  | 400,000,0  00.00 | 28,783,56  1.64 | 1,335,150  .90 |  |  | 428,518,7  12.54 |
| 合计 | -- | -- | -- | 1,400,000  ,000.00 |  | 1,400,000  ,000.00 | 77,660,27  3.97 | 5,380,304  .92 |  |  | 1,425,923  ,866.56 |

其他说明：

注1：本公司 2014 年 5 月 23 日发行2014年度第一期非公开定向债务融资工具，简称“14中南建设PPN001”，发行金额 人民币 10亿元，期限1年、票面利率8％，期末账面金额997,405,154.02元。

注2： 2014 年 2月 26日发行的 2014年度第一期短期融资券，简称“14中南建筑CP001”，发行金额人民币 4亿元，期限1

年、票面利率8.5%，期末账面金额428,518,712.54元。

### 31、长期借款

### （1）长期借款分类

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 质押借款 | 1,295,000,000.00 | 5,124,457,083.33 |
| 抵押借款 | 4,778,350,000.00 | 5,414,650,000.00 |
| 保证借款 | 750,000,000.00 |  |
| 信用借款 | 3,316,600,000.00 | 3,475,500,000.00 |
| 合计 | 10,139,950,000.00 | 14,014,607,083.33 |

金额前五名的长期借款

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 利率% | 期末余额 |
| 深圳平安大华汇通财富管理公 司 | 2014.07.21 | 2016.07.20 | 人民币 | 9.280 | 1,330,000,000.00 |
| 上海爱建信托投资有限责任公 司 | 2014.04.11 | 2016.04.10 | 人民币 | 7.50 | 800,000,000.00 |
| 舟山汇实财富投资中心 | 2014.05.21 | 2016.05.19 | 人民币 | 10.00 | 600,000,000.00 |
| 中国华融资产管理股份有限公 司 | 2014.01.13 | 2016.01.13 | 人民币 | 10.313 | 500,000,000.00 |
| 中国农业银行南通分行 | 2013.01.04 | 2022.12.20 | 人民币 | 6.878 | 500,000,000.00 |
| 合 计 |  |  |  |  | 3,730,000,000.00 |

### 32、应付债券

### （1）应付债券

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 非公开定向债务融资工具 | 989,998,448.50 |  |
| 合计 | 989,998,448.50 |  |

### （2）应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 期初余额 | 本期发行 | 按面值计 提利息 | 溢折价摊 销 | 本期偿还 | 其他 | 期末余额 |
| 14 中南建 设 PPN002 | 1,000,000  ,000.00 | 2014 年  07 月 28  日 |  | 1,000,000  ,000.00 |  | 1,000,000  ,000.00 | 34,410,95  8.90 | 2,623,448  .50 |  |  | 989,998,4  48.50 |
| 合计 | -- | -- | -- | 1,000,000  ,000.00 |  | 1,000,000  ,000.00 | 34,410,95  8.90 | 2,623,448  .50 |  |  | 989,998,4  48.50 |

### 33、长期应付款

### （1）按款项性质列示长期应付款

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 应付融资租赁款 | 178,336,236.91 |  |

其他说明：

公司本部及子公司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与民生泰润（天津）航空租 赁有限公司签订融资租赁合同，租赁标的物为一架湾流G450公务机，租赁期限共计96个月，利率5.8%，租金分32期支付。 租赁期限届满，以约定的人民币**32,010,309.40**元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为248,816,118.55 元，未 确认融资费用 35,967,107.77 元，长期应付款期末余额为 212.849,010.78元，其中：将于一年内到期的长期应付款余额为 34,512,773.87元。

### 34、递延收益

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 形成原因 |
| 政府补助 | 8,198,500.00 | 44,722,350.00 | 1,566,105.07 | 51,354,744.93 | 收到政府拨款 |
| 合计 | 8,198,500.00 | 44,722,350.00 | 1,566,105.07 | 51,354,744.93 | -- |

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 |
| 总部基地土地出 让金奖励款 |  | 44,722,350.00 | 1,134,605.07 |  | 43,587,744.93 | 与资产相关 |
| 固定资产投资补 助专项资金 | 8,198,500.00 |  | 431,500.00 |  | 7,767,000.00 | 与资产相关 |
| 合计 | 8,198,500.00 | 44,722,350.00 | 1,566,105.07 |  | 51,354,744.93 | -- |

### 35、股本

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 本次变动增减（+、—） | | | | |  |
|  | 期初余额 | 期末余额 |
| 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 |
|  |  |  |
|  | 1,167,839,226.  00 |  |  |  |  |  | 1,167,839,226.  00 |
| 股份总数 |
|  |

### 36、资本公积

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| 资本溢价（股本溢价） | 782,497,260.91 | 265,482,864.39 |  | 1,047,980,125.30 |
| 其他资本公积 | 14,976,006.69 |  |  | 14,976,006.69 |
| 合计 | 797,473,267.60 | 265,482,864.39 |  | 1,062,956,131.99 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明： 本期资本公积增减变动主要系子公司购买少数股东股权、少数股东增资子公司形成。

### 37、其他综合收益

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 本期发生额 | | | | |  |
| 本期所得 税前发生 额 | 减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益 |  |  | 税后归属 于少数股 东 |
| 项目 | 期初余额 | 减：所得税 费用 | 税后归属 于母公司 | 期末余额 |
|  |  |  |
|  |  |
| 二、以后将重分类进损益的其他综 合收益 | -56,405.70 | -6,803,912.  18 |  |  | -4,831,738.  02 | -1,972,174.  16 | -4,888,14  3.72 |
|  | -56,405.70 | -6,803,912.  18 |  |  | -4,831,738.  02 | -1,972,174.  16 | -4,888,14  3.72 |
| 外币财务报表折算差额 |
|  |
| 其他综合收益合计 | -56,405.70 | -6,803,912. |  |  | -4,831,738. | -1,972,174. | -4,888,14 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 18 |  |  | 02 | 16 | 3.72 |

### 38、盈余公积

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| 法定盈余公积 | 245,096,977.88 | 13,338,835.76 |  | 258,435,813.64 |
| 合计 | 245,096,977.88 | 13,338,835.76 |  | 258,435,813.64 |

### 39、未分配利润

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期 | 上期 |
| 调整前上期末未分配利润 | 5,526,185,160.86 | 4,465,796,373.16 |
| 调整后期初未分配利润 | 5,526,185,160.86 | 4,465,796,373.16 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 959,187,133.29 | 1,209,382,865.66 |
| 减：提取法定盈余公积 | 13,338,835.76 | 32,210,154.96 |
| 应付普通股股利 | 140,140,707.12 | 116,783,923.00 |
| 期末未分配利润 | 6,331,892,751.27 | 5,526,185,160.86 |

调整期初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。

2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。

4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

### 40、营业收入和营业成本

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
| 项目 |
| 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
|  |
| 主营业务 | 21,687,771,398.80 | 16,372,632,783.62 | 18,240,454,486.25 | 12,888,070,008.22 |
| 其他业务 | 104,322,780.55 | 47,344,484.22 | 85,953,956.38 | 46,280,873.25 |
| 合计 | 21,792,094,179.35 | 16,419,977,267.84 | 18,326,408,442.63 | 12,934,350,881.47 |

### 41、营业税金及附加

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 营业税 | 921,550,010.26 | 797,208,046.41 |
| 城市维护建设税 | 63,804,948.08 | 55,647,241.84 |
| 教育费附加 | 28,346,894.39 | 24,706,231.76 |
| 地方教育费附加 | 18,605,527.14 | 15,756,741.24 |
| 土地增值税 | 254,615,514.80 | 252,454,748.15 |
| 综合基金 | 5,998,375.38 | 8,218,917.64 |
| 江堤河道基金 | 4,541,723.54 | 3,337,902.99 |
| 其他 | 499,879.96 | 391,634.30 |
| 合计 | 1,297,962,873.55 | 1,157,721,464.33 |

### 42、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 | 24,240,070.13 | 29,248,068.56 |
| 业务招待费 | 691,678.05 | 652,323.98 |
| 办公费 | 14,907,064.48 | 7,533,994.77 |
| 差旅费 | 2,637,988.47 | 1,087,955.02 |
| 广告宣传费 | 537,673,131.99 | 357,222,806.08 |
| 折旧摊销费 | 1,071,617.13 | 923,382.71 |
| 维修费 | 19,736,290.41 | 7,318,558.35 |
| 水电费 | 12,701,186.37 | 13,051,159.29 |
| 其他 | 11,019,094.59 | 15,916,755.19 |
| 合计 | 624,678,121.62 | 432,955,003.95 |

其他说明：

销售费用本年比上年增长44.28%，主要是由于本年新老楼盘增加销售宣传力度所致。

### 43、管理费用

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 办公费 | 95,971,204.49 | 86,881,540.10 |
| 保险费 | 15,598,224.77 | 2,997,690.12 |
| 差旅费 | 64,306,966.24 | 63,469,462.74 |
| 低值易耗品摊销 | 3,376,333.37 | 3,224,455.05 |
| 工资及附加 | 824,990,497.92 | 585,865,834.50 |
| 广告设计费 | 8,315,080.63 | 3,242,997.08 |
| 会务费 | 5,291,957.75 | 10,136,558.23 |
| 代理及咨询费 | 49,701,181.95 | 29,723,277.97 |
| 交通运输费用 | 29,797,019.12 | 15,557,493.37 |
| 水电费 | 18,154,029.58 | 15,367,805.14 |
| 税费 | 94,297,237.99 | 103,512,644.49 |
| 修理费 | 9,999,621.48 | 5,053,954.84 |
| 折旧摊销费 | 123,055,820.64 | 94,588,900.58 |
| 业务招待费 | 74,286,821.04 | 79,450,849.44 |
| 其他 | 42,755,507.04 | 50,408,131.98 |
| 合计 | 1,459,897,504.01 | 1,149,481,595.63 |

### 44、财务费用

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 利息支出 | 436,766,431.24 | 404,106,030.65 |
| 减: 利息收入 | 137,941,248.98 | 81,263,585.65 |
| 加：手续费 | 17,629,102.84 | 17,150,269.41 |
| 加：金融机构服务费 | 94,674,144.33 | 81,798,974.34 |
| 加：汇兑损失 |  | 763,435.75 |
| 减：汇兑收益 | 304,968.46 | 145,598.30 |
| 加：其他 | 2,649,681.85 | 2,700,909.39 |
| 合计 | 413,473,142.82 | 425,110,435.59 |

### 45、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 | 160,327,838.57 | 136,570,119.61 |
| 合计 | 160,327,838.57 | 136,570,119.61 |

### 46、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 |
| 以公允价值计量的且其变动计入当期损 益的金融资产 | 965,327.33 | 508,706.63 |
| 合计 | 965,327.33 | 508,706.63 |

### 47、投资收益

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 | -1,225,215.65 | -18,382.05 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 |  | 527,260.89 |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损 益的金融资产取得的投资收益 | 770,235.07 |  |
| 持有至到期投资在持有期间的投资收益 | 6,071,611.81 | 8,694,088.91 |
| 合计 | 5,616,631.23 | 9,202,967.75 |

### 48、营业外收入

单位： 元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 计入当期非经常性损益的金 额 |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|  |  |  |
| 非流动资产处置利得合计 | 1,824,667.02 | 6,456,668.42 | 1,824,667.02 |
| 其中：固定资产处置利得 | 1,824,667.02 | 6,456,668.42 | 1,824,667.02 |
| 政府补助 | 80,471,848.50 | 47,853,389.41 | 80,471,848.50 |
| 罚款、违约金、赔偿金收入 | 18,276,173.76 | 11,255,454.34 | 18,276,173.76 |
| 其他 | 4,290,062.16 | 3,712,211.44 | 4,290,062.16 |
| 合计 | 104,862,751.44 | 69,277,723.61 | 104,862,751.44 |

计入当期损益的政府补助：

单位： 元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 补助项目 | 本期发生金额 | 上期发生金额 | 与资产相关/与收益相关 |
| 科技奖励款 | 224,250.00 | 1,140,481.41 | 与收益相关 |
| 高技能人才补助款 | 793,557.38 | 472,188.00 | 与收益相关 |
| 工程质量奖励款 | 494,000.00 | 156,000.00 | 与收益相关 |
| 固定资产投资补助专项资金 | 431,500.00 | 431,500.00 | 与资产相关 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 财税贡献奖 | 350,000.00 | 500,000.00 | 与收益相关 |
| 苏州园区总部大项目扶持基 金 | 76,860,000.00 |  | 与收益相关 |
| 总部基地土地出让金奖励款 | 1,134,605.07 |  | 与资产相关 |
| 财政局基础设施配套费返还 |  | 20,145,420.00 | 与收益相关 |
| 返还房产税、土地使用 |  | 24,355,800.00 | 与收益相关 |
| 其他 | 183,936.05 | 652,000.00 | 与收益相关 |
| 合计 | 80,471,848.50 | 47,853,389.41 | -- |

其他说明：

### 49、营业外支出

单位： 元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 计入当期非经常性损益的金 额 |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|  |  |  |
| 非流动资产处置损失合计 | 3,515,565.10 | 633,251.92 | 3,515,565.10 |
| 其中：固定资产处置损失 | 3,515,565.10 | 633,251.92 | 3,515,565.10 |
| 对外捐赠 | 18,228,426.00 | 14,883,550.00 | 18,228,426.00 |
| 罚款、违约金、赔偿金支出 | 30,858,367.95 | 19,241,648.66 | 30,858,367.95 |
| 其他 | 2,152,303.32 | 1,630,127.07 | 2,152,303.32 |
| 合计 | 54,754,662.37 | 36,388,577.65 | 54,754,662.37 |

其他说明：

### 50、所得税费用

### （1）所得税费用表

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 当期所得税费用 | 667,199,421.95 | 817,166,503.89 |
| 递延所得税费用 | -131,070,466.51 | -100,234,480.65 |
| 合计 | 536,128,955.44 | 716,932,023.24 |

### （2）会计利润与所得税费用调整过程

单位： 元

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 |
| 利润总额 | 1,472,467,478.57 |

|  |  |
| --- | --- |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 368,116,869.64 |
| 调整以前期间所得税的影响 | 7,004,477.23 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 32,866,941.22 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -13,991,007.33 |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏 损的影响 | 98,882,927.40 |
| 其他 | 50,253,224.51 |
| 所得税费用 | 536,128,955.44 |

### 51、现金流量表项目

### （1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 往来款 | 6,205,128,572.09 | 2,000,503,180.03 |
| 营业外收入 | 3,110,740.59 | 9,243,928.74 |
| 利息收入 | 137,941,248.98 | 81,263,585.65 |
| 补贴收入 | 43,547,936.05 | 44,211,889.41 |
| 其他 | 73,674,768.46 | 47,462,328.08 |
| 合计 | 6,463,403,266.17 | 2,182,684,911.91 |

### （2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 往来款 | 3,220,603,140.27 | 800,764,388.98 |
| 管理费用支出 | 456,487,271.47 | 432,627,131.71 |
| 营业费用支出 | 625,338,907.85 | 329,762,077.98 |
| 营业外支出 | 34,396,443.71 | 32,295,031.30 |
| 银行手续费 | 17,629,102.84 | 17,150,269.41 |
| 其他 | 63,232,771.91 | 30,117,191.01 |
| 合计 | 4,417,687,638.05 | 1,642,716,090.39 |

### （3）支付的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 收购少数股东股权款 |  | 794,337,789.91 |
| 合计 |  | 794,337,789.91 |

### （4）收到的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 收回受限的货币资金 | 497,163,920.27 | 431,413,018.35 |
| 合计 | 497,163,920.27 | 431,413,018.35 |

### （5）支付的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 支付的融资顾问费 | 94,674,144.33 | 81,798,974.34 |
| 支付受限的货币资金 | 850,398,303.24 | 631,211,896.53 |
| 支付融资租赁费 | 38,545,636.45 |  |
| 其他 |  | 4,128,465.29 |
| 合计 | 983,618,084.02 | 717,139,336.16 |

### 52、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 | 936,338,523.13 | 1,415,887,739.15 |
| 加：资产减值准备 | 160,327,838.57 | 136,570,119.61 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生 物资产折旧 | 204,590,973.83 | 169,763,866.59 |
| 无形资产摊销 | 16,603,260.72 | 7,753,413.57 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 长期待摊费用摊销 | 2,679,948.20 | | 1,065,055.52 |
| 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） | -1,751,035.40 | | -5,858,070.62 |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列） | 60,137.32 | | 34,654.12 |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列） | 965,327.33 | | -508,706.63 |
| 财务费用（收益以“－”号填列） | 531,135,607.11 | | 486,522,842.44 |
| 投资损失（收益以“－”号填列） | -5,616,631.23 | | -9,202,967.75 |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列 | ） | -131,070,466.51 | -100,234,480.65 |
| 存货的减少（增加以“－”号填列） | -18,375,730,200.99 | | -12,337,926,186.59 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填 列） | -7,211,432,302.38 | | -14,706,061,887.72 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填 列） | 18,005,313,984.75 | | 20,763,024,621.33 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -5,867,585,035.55 | | -4,179,169,987.63 |
| 2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活 动： |  | |  |
| -- | | -- |
|  | |  |
| 3．现金及现金等价物净变动情况： | -- | | -- |
| 现金的期末余额 | 4,577,114,195.21 | | 4,711,549,797.60 |
| 减：现金的期初余额 | 4,711,549,797.60 | | 3,623,823,623.14 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -134,435,602.39 | | 1,087,726,174.46 |

### （2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位： 元

|  |  |
| --- | --- |
|  | 金额 |
| 其中： | -- |
| 其中： | -- |
| 其中： | -- |

其他说明：

### （3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位： 元

|  |  |
| --- | --- |
|  | 金额 |
| 其中： | -- |
| 其中： | -- |
| 其中： | -- |

### （4）现金和现金等价物的构成

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
| 一、现金 | 4,577,114,195.21 | 4,711,549,797.60 |
| 其中：库存现金 | 2,579,474.04 | 3,769,299.30 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 4,010,723,994.77 | 4,299,202,070.45 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 563,810,726.40 | 408,578,427.85 |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 4,577,114,195.21 | 4,711,549,797.60 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制 的现金和现金等价物 | 2,065,751,356.65 | 1,712,516,973.68 |

### 53、所有权或使用权受到限制的资产

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
| 货币资金 | 2,065,751,356.65 | 保证金存款、质押借款 |
| 存货 | 15,830,193,800.00 | 抵押借款 |
| 固定资产 | 129,965,438.57 | 抵押借款 |
| 无形资产 | 698,337,257.76 | 抵押借款 |
| 投资性房地产 | 32,031,269.88 | 抵押借款 |
| 合计 | 18,756,279,122.86 | -- |

### 54、外币货币性项目

### （1）外币货币性项目

单位： 元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 期末外币余额 | 折算汇率 | 期末折算人民币余额 |
| 货币资金 | -- | -- | 2,896,735.33 |
| 其中：美元 | 4,049.85 | 6.1190 | 24,781.03 |
| 欧元 | 25,807.24 | 7.4556 | 192,408.47 |
| 乌吉亚 | 16,262,586.29 | 0.0196 | 318,746.69 |
| 澳元 | 470,522.41 | 5.0174 | 2,360,799.14 |

其他说明：

### （2）境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择 依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用 为遵循公司适度多元化发展的战略方向，进一步优化公司产业结构，本公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任

公司 2012年投资设立南通建筑工程总承包（毛里塔尼亚）有限公司 ，主要经营地在毛里塔尼亚努瓦克肖特，记账本位币为 乌吉亚币。公司本部在2014 年投资设立大C&S集团有限公司，主要经营地在澳大利亚墨尔本市，记账本位币为澳元。

本报告期末编制合并报表时已根据相应汇率折算为人民币。

## 八、合并范围的变更

### 1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

#### 1、本期新设子公司相关情况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名 称 | 期末净资产 | 本期净利润 |
| 如皋中南世纪城开发有限公司 | 91,721,900.23 | -8,278,099.77 |
| 菏泽中南花成置业有限公司 | 114,514,473.54 | -485,526.46 |
| 太仓中南世纪城房地产开发有限公司 | 486,496,791.37 | -13,503,208.63 |
| 无锡中南城发城市建设投资有限公司 | 17,644,869.85 | -2,355,130.15 |
| 常熟中南锦苑房地产开发有限公司 | 375,808,557.31 | -24,191,442.69 |
| 苏州中南锦城房地产开发有限公司 | 541,843,167.09 | -20,156,832.91 |
| 上海纳铭国际贸易有限公司 | 50,001,066.43 | 1,066.43 |
| 潜江中南雅苑房地产开发有限公司 | 28,814,740.53 | -1,185,259.47 |
| 江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司 | 6,135,535.76 | -1,414,464.24 |
| 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 482,607,338.78 | -17,392,661.22 |
| 大C&S集团有限公司（Big C&S Group Pty.Ltd） | 33,688,446.28 | -627,141.65 |
| 江苏中南建筑科技发展有限公司 | 2,449,811.93 | -188.07 |

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

### （1）企业集团的构成

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
| 直接 | 间接 |
| 中南镇江房地产 开发有限公司 | 江苏省镇江市 | 江苏省镇江市 | 房地产开发 | 54.05% |  | 投资设立 |
| 文昌中南房地产 开发有限公司 | 海南省文昌市 | 海南省文昌市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 文昌市堡森发展 | 海南省文昌市 | 海南省文昌市 | 餐饮服务 |  | 100.00% | 投资设立 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 有限公司 |  |  |  |  |  |  |
| 海门中南世纪城 开发有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 海门中南物业管 理有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 物业管理 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 海门锦新建材贸 易有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 建材批发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 安庆中盛房地产 开发有限公司 | 安徽省安庆市 | 安徽省安庆市 | 房地产开发 |  | 60.00% | 投资设立 |
| 安庆中南世纪城 物业管理有限公 司 | 安徽省安庆市 | 安徽省安庆市 | 物业管理 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 烟台中南房地产 开发有限公司 | 山东省烟台市 | 山东省烟台市 | 房地产开发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 淮安中南世纪城 房地产有限公司 | 江苏省淮安市 | 江苏省淮安市 | 房地产开发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 潜江中南房地产 发展有限公司 | 湖北省潜江市 | 湖北省潜江市 | 房地产开发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 海门中南锦苑房 地产开发有限公 司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 房地产开发 |  | 60.00% | 投资设立 |
| 如皋中南世纪城 开发有限公司 | 江苏省南通市 | 江苏省如皋市 | 房地产开发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 菏泽中南花成置 业有限公司 | 山东省菏泽市 | 山东省菏泽市 | 房地产开发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 太仓中南世纪城 房地产开发有限 公司 | 江苏省太仓市 | 江苏省太仓市 | 房地产开发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 青岛海湾新城房 地产开发有限公 司 | 山东省青岛市 | 山东省青岛市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 青岛中南世纪城 房地产业投资有 限公司 | 山东省青岛市 | 山东省青岛市 | 房地产开发 | 49.00% | 51.00% | 投资设立 |
| 青岛爱居贸易有 限公司 | 山东省青岛市 | 山东省青岛市 | 建材批发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 南京常锦房地产 开发有限公司 | 江苏省南京市 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 镇江世纪城物业 | 江苏省镇江市 | 江苏省镇江市 | 物业管理 |  | 100.00% | 投资设立 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 管理有限公司 |  |  |  |  |  |  |
| 南通中南新世界 中心开发有限公 司 | 江苏省南通市 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 南通中南商业经 营有限公司 | 江苏省南通市 | 江苏省南通市 | 服务业 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 寿光中南房地产 开发有限公司 | 山东省寿光市 | 山东省寿光市 | 房地产开发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 镇江中南新锦城 房地产发展有限 公司 | 江苏省镇江市 | 江苏省镇江市 | 房地产开发 |  | 58.23% | 投资设立 |
| 盐城中南世纪城 房地产投资有限 公司 | 江苏省盐城市 | 江苏省盐城市 | 房地产开发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 盐城市昊锦建材 贸易有限公司 | 江苏省盐城市 | 江苏省盐城市 | 建材批发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 泰安中南城市投 资有限责任公司 | 山东省泰安市 | 山东省泰安市 | 房地产开发、投 资 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 泰安中南投资置 业有限公司 | 山东省泰安市 | 山东省泰安市 | 房地产开发、投 资 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 淮安中南锦城房 地产有限公司 | 江苏省淮安市 | 江苏省淮安市 | 房地产开发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 南通市中南新海 湾开发有限公司 | 江苏省南通市 | 江苏省南通市 | 房地产开发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 万宁中南城房地 产发展有限责任 公司 | 海南省万宁市 | 海南省万宁市 | 房地产开发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 昌江中南房地产 开发有限公司 | 海南省昌江县 | 海南省昌江县 | 房地产开发 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 潜江新世界城市 投资有限公司 | 湖北省潜江市 | 湖北省潜江市 | 房地产开发、投 资 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 泰兴市中南世纪 城房地产发展有 限公司 | 江苏省泰兴市 | 江苏省泰兴市 | 房地产开发 | 21.00% | 30.00% | 投资设立 |
| 无锡中南城发城 市建设投资有限 公司 | 江苏省无锡市 | 江苏省无锡市 | 对外投资 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 南通华城中南房 地产开发有限公 | 江苏省南通市 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | 99.38% |  | 投资设立 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 司 |  |  |  |  |  |  |
| 常熟中南世纪城 房地产开发有限 公司 | 江苏省常熟市 | 江苏省常熟市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 常熟中南世纪锦 城房地产开发有 限公司 | 江苏省常熟市 | 江苏省常熟市 | 房地产开发 |  | 50.00% | 投资设立 |
| 常熟中南御锦城 房地产开发有限 公司 | 江苏省常熟市 | 江苏省常熟市 | 房地产开发 |  | 88.47% | 投资设立 |
| 昆山中南世纪城 房地产发展有限 公司 | 江苏省昆山市 | 江苏省昆山市 | 房地产开发 |  | 51.00% | 投资设立 |
| 昆山中南锦城房 地产开发有限责 任公司 | 江苏省昆山市 | 江苏省昆山市 | 房地产开发 |  | 51.00% | 投资设立 |
| 常熟中南锦苑房 地产开发有限公 司 | 江苏省常熟市 | 江苏省常熟市 | 房地产开发 |  | 30.00% | 投资设立 |
| 苏州中南锦城房 地产开发有限公 司 | 江苏省苏州市 | 江苏省苏州市 | 房地产开发 |  | 59.78% | 投资设立 |
| 南通中南世纪城 物业管理有限公 司 | 江苏省南通市 | 江苏省南通市 | 物业管理 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 江苏中南建筑产 业集团有限责任 公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 建筑工程施工 | 92.86% |  | 投资设立 |
| 南通市中南建工 设备安装有限公 司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 设备安装 |  | 91.15% | 投资设立 |
| 江苏辰锦智能科 技有限公司 | 江苏省南通市 | 江苏省南通市 | 工程施工 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 南通常乐建筑劳 务有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 建筑劳务 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 南通市康民全预 制构件有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 全预制构件制 造、销售 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 海门市建筑设计 院有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 建筑设计 |  | 100.00% | 非同一控制下企 业合并 |
| 海门市中南桩基 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 桩基检测 |  | 95.00% | 投资设立 |

（沈阳）

（南通）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 检测有限公司 |  |  |  |  |  |  |
| 山东锦城钢结构 有限责任公司 | 山东省淄博市 | 山东省淄博市 | 钢结构产品、施 工 |  | 82.57% | 非同一控制下企 业合并 |
| 南通中锦钢结构 有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 钢结构产品、施 工 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 中南建设 建筑产业有限公 司 | 辽宁省沈阳市 | 辽宁省沈阳市 | 建筑构件制造、 安装 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 南通锦秀机械设 备安装有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 建筑工程施工 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 南通锦宏建筑工 程有限责任公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 建筑工程施工 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 南通建筑工程总 承包（毛里塔尼 亚）有限公司 | 毛里塔尼亚努瓦 克肖特 | 毛里塔尼亚努瓦 克肖特 | 建筑工程施工 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 中南建设 建筑产业有限公 司 | 江苏省南通市 | 江苏省南通市 | 建筑工程施工 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 南通中南永锦建 筑工程有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 建筑工程施工 |  | 90.65% | 投资设立 |
| 南通中南路桥有 限责任公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 建筑工程施工 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 辽宁中南锦兴建 筑工程有限公司 | 辽宁省沈阳市 | 辽宁省沈阳市 | 建筑工程施工 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 南通中南建筑工 业化发展有限公 司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 建筑工程施工 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 江苏中南建筑科 技发展有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 建筑新技术、新 材料研发、建筑 工程施工 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 儋州中南房地产 开发有限公司 | 海南省儋州市 | 海南省儋州市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 江苏中南园林工 程有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 工程施工 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 江苏中南世纪城 房地产开发有限 公司 | 海南省文昌市 | 海南省文昌市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 儋州中南城市开 发有限公司 | 江苏省南通市 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | 97.00% |  | 投资设立 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 江苏中南建筑防 水工程有限公司 | 海南省儋州市 | 海南省儋州市 | 工程施工 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 文昌中南城市开 发有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 南通中南世纪花 城投资有限公司 | 海南省文昌市 | 海南省文昌市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 潜江中南雅苑房 地产开发有限公 司 | 湖北省潜江市 | 湖北省潜江市 | 房地产开发 |  | 60.00% | 投资设立 |
| 海门中南投资有 限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 房地产投资 | 60.00% |  | 投资设立 |
| 乐东中南投资有 限公司 | 海南省乐东县 | 海南省乐东县 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 儋州中南土地开 发有限公司 | 海南省儋州市 | 海南省儋州市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 苏州中南世纪城 房地产开发有限 公司 | 江苏省吴江市 | 江苏省吴江市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 菏泽中南世纪城 房地产开发有限 公司 | 山东省菏泽市 | 山东省菏泽市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 营口中南世纪城 房地产开发有限 公司 | 辽宁省营口市 | 辽宁省营口市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 南通市中南商品 混凝土有限公司 | 江苏省南通市 | 江苏省南通市 | 混凝土生产 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 海南中南物业服 务有限公司 | 海南省文昌市 | 海南省文昌市 | 物业管理 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 南通中南城购物 中心管理有限公 司 | 江苏省南通市 | 江苏省南通市 | 商业管理 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 南充世纪城（中 南）房地产开发 有限责任公司 | 四川省南充市 | 四川省南充市 | 房地产开发 | 51.02% |  | 投资设立 |
| 南通中南商业发 展有限公司 | 江苏省南通市 | 江苏省南通市 | 商业管理 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 海门中南国际房 产经纪有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 房地产销售代理 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 南通中昱建材有 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 建材批发 | 100.00% |  | 投资设立 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 限公司 |  |  |  |  |  |  |
| 海门中南国际置 业顾问有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 房地产销售代理 |  | 51.00% | 投资设立 |
| 上海纳铭国际贸 易有限公司 | 上海市 | 上海市 | 材料销售 |  | 100.00% | 投资设立 |
| 广饶中南房地产 有限公司 | 山东省东营市 | 山东省东营市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 南通金石世苑酒 店有限公司 | 江苏省海门市 | 江苏省海门市 | 酒店管理 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 安徽中盛建设投 资有限公司 | 安徽省安庆市 | 安徽省安庆市 | 房地产投资 | 60.00% |  | 投资设立 |
| 中南世纪城（沈 阳）房地产开发 有限公司 | 辽宁省沈阳市 | 辽宁省沈阳市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 广饶圣园旅游文 化产业有限责任 公司 | 山东省东营市 | 山东省东营市 | 公园建设，旅游 产业开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 大石桥中南房地 产开发有限公司 | 辽宁省营口市 | 辽宁省营口市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 苏州中南中心投 资建设有限公司 | 江苏省苏州市 | 江苏省苏州市 | 房地产开发 | 90.00% |  | 投资设立 |
| 东营中南城市建 设投资有限公司 | 山东省东营市 | 山东省东营市 | 房地产开发 | 100.00% |  | 投资设立 |
| 唐山中南国际旅 游岛投资开发有 限公司 | 河北省唐山市 | 河北省唐山市 | 房地产开发 | 90.00% | 10.00% | 投资设立 |
| 大连中南欧美亚 城市发展有限责 任公司 | 辽宁省大连市 | 辽宁省大连市 | 房地产开发 | 70.00% |  | 投资设立 |
| 江苏通州湾中南 城市开发建设有 限公司 | 江苏省南通市 | 江苏省南通市 | 房地产开发 | 60.00% |  | 投资设立 |
| 江苏中南一德文 化旅游产业发展 有限公司 | 江苏省南京市 | 江苏省南京市 | 文化旅游产业投 资咨询与资产管 理 | 51.00% |  | 投资设立 |
| 南京中南新锦城 房地产开发有限 公司 | 江苏省南京市 | 江苏省南京市 | 房地产开发 | 50.00% |  | 投资设立 |
| 大 C&S 集团有限 公司（Big C&S | 澳大利亚 | 澳大利亚 | 房地产开发、销 | 70.00% |  | 投资设立 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Group Pty.Ltd） |  |  | 售、物业管理 |  |  |  |

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明： 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

，

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 被投资单位名称 | 股权比例% | 纳入合并范围原因 |
| 1 | 常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司 | 50.00 | 董事会3名成员，公司派2名 在董事会中占多数表决权，且 总经理、财务总监由公司派 出，取得控制权 |
| 2 | 常熟中南锦苑房地产开发有限公司 | 30.00 | 董事长、总经理及财务总监均 由公司派出，取得控制权 |
| 3 | 南京中南新锦城房地产开发有限公司 | 50.00 | 董事会3名成员，公司派2名 在董事会中占多数表决权，且 总经理、财务总监由公司派 出，取得控制权 |

，

### （2）重要的非全资子公司

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 子公司名称 | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的 损益 | 本期向少数股东宣告分 派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
| 中南镇江房地产开发有 限公司 | 45.95% | 6,955,533.96 |  | 382,108,504.25 |
| 海门中南锦苑房地产开 发有限公司 | 40.00% | -1,731,659.59 |  | 278,041,080.10 |
| 镇江中南新锦城房地产 发展有限公司 | 41.77% | 2,270,493.51 |  | 362,978,967.76 |
| 泰兴市中南世纪城房地 产发展有限公司 | 49.00% |  |  | 282,651,228.08 |
| 南通华城中南房地产开 发有限公司 | 0.62% | -39,607.72 |  | 1,627,634.40 |
| 常熟中南世纪锦城房地 产开发有限公司 | 50.00% | -8,540,917.18 |  | 135,928,382.01 |
| 常熟中南御锦城房地产 开发有限公司 | 11.53% | -2,295,414.19 |  | 26,699,936.77 |
| 昆山中南世纪城房地产 发展有限公司 | 49.00% | -15,214,596.36 |  | 224,917,533.28 |
| 常熟中南锦苑房地产开 发有限公司 | 70.00% | -16,934,009.88 |  | 263,065,990.12 |
| 苏州中南锦城房地产开 发有限公司 | 40.22% | -8,107,078.20 |  | 217,929,321.80 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 江苏中南建筑产业集团 有限责任公司 | 7.14% | 19,120,382.14 |  | 280,111,976.02 |
| 南充世纪城（中南）房 地产开发有限责任公司 | 48.98% | -6,788,694.92 |  | 230,387,280.09 |
| 南京中南新锦城房地产 开发有限公司 | 50.00% | -8,696,330.61 |  | 241,303,669.39 |

### （3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 子公司 名称 | 期末余额 | | | | | | 期初余额 | | | | | |
| 流动资 产 | 非流动 资产 | 资产合 计 | 流动负 债 | 非流动 负债 | 负债合 计 | 流动资 产 | 非流动 资产 | 资产合 计 | 流动负 债 | 非流动 负债 | 负债合 计 |
| 中南镇 江房地 产开发 有限公 司 | 2,385,56  4,091.49 | 32,712,3  88.58 | 2,418,27  6,480.07 | 1,586,70  1,933.29 |  | 1,586,70  1,933.29 | 1,500,10  8,319.10 | 39,621,5  58.76 | 1,539,72  9,877.86 | 1,113,01  7,244.80 | 140,000,  000.00 | 1,253,01  7,244.80 |
| 海门中 南锦苑 房地产 开发有 限公司 | 1,869,16  4,359.77 | 45,061,9  75.93 | 1,914,22  6,335.70 | 1,069,12  3,635.46 | 150,000,  000.00 | 1,219,12  3,635.46 | 704,156,  134.83 | 9,018.29 | 704,165,  153.12 | 404,173,  008.00 |  | 404,173,  008.00 |
| 镇江中 南新锦 城房地 产发展 有限公 司 | 2,647,00  4,162.68 | 69,959,5  32.84 | 2,716,96  3,695.52 | 1,847,96  9,279.06 |  | 1,847,96  9,279.06 | 2,099,77  5,036.99 | 63,372,2  08.58 | 2,163,14  7,245.57 | 1,760,31  5,002.40 |  | 1,760,31  5,002.40 |
| 泰兴市 中南世 纪城房 地产发 展有限 公司 | 2,046,36  4,157.03 | 55,491,2  36.24 | 2,101,85  5,393.27 | 1,261,71  6,152.29 | 263,300,  000.00 | 1,525,01  6,152.29 | 626,924,  754.44 | 189,061.  89 | 627,113,  816.33 | 530,553,  191.02 |  | 530,553,  191.02 |
| 南通华 城中南 房地产 开发有 限公司 | 1,240,85  5,453.39 | 15,056,9  38.84 | 1,255,91  2,392.23 | 893,390,  715.60 | 100,000,  000.00 | 993,390,  715.60 | 1,385,42  0,716.70 | 8,336,19  4.95 | 1,393,75  6,911.65 | 550,846,  892.41 | 574,000,  000.00 | 1,124,84  6,892.41 |
| 常熟中 | 2,799,13 | 156,015, | 2,955,15 | 2,683,29 |  | 2,683,29 | 2,093,24 | 87,893,9 | 2,181,14 | 1,292,20 | 600,000, | 1,892,20 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 南世纪 锦城房 地产开 发有限 公司 | 6,639.65 | 945.06 | 2,584.71 | 5,820.70 |  | 5,820.70 | 6,227.02 | 95.83 | 0,222.85 | 1,624.48 | 000.00 | 1,624.48 |
| 常熟中 南御锦 城房地 产开发 有限公 司 | 2,677,06  4,429.96 | 88,941,6  99.27 | 2,766,00  6,129.23 | 1,863,83  6,859.72 | 670,600,  000.00 | 2,534,43  6,859.72 | 1,031,81  8,488.68 | 369,059.  24 | 1,032,18  7,547.92 | 777,975,  205.64 |  | 777,975,  205.64 |
| 昆山中 南世纪 城房地 产发展 有限公 司 | 3,185,03  8,737.85 | 110,315,  677.49 | 3,295,35  4,415.34 | 2,378,33  9,041.30 | 458,000,  000.00 | 2,836,33  9,041.30 | 1,381,52  5,983.10 | 9,501,09  7.69 | 1,391,02  7,080.79 | 1,057,79  1,054.20 |  | 1,057,79  1,054.20 |
| 常熟中 南锦苑 房地产 开发有 限公司 | 3,532,13  9,299.63 | 97,758,4  71.40 | 3,629,89  7,771.03 | 2,229,08  9,213.72 | 1,025,00  0,000.00 | 3,254,08  9,213.72 |  |  |  |  |  |  |
| 苏州中 南锦城 房地产 开发有 限公司 | 2,344,93  6,959.45 | 58,070,1  96.48 | 2,403,00  7,155.93 | 1,861,16  3,988.84 |  | 1,861,16  3,988.84 |  |  |  |  |  |  |
| 江苏中 南建筑 产业集 团有限 责任公 司 | 28,366,2  00,179.4  5 | 778,851,  956.61 | 29,145,0  52,136.0  6 | 24,574,9  13,299.4  8 | 407,767,  000.00 | 24,982,6  80,299.4  8 | 24,515,5  30,780.1  8 | 765,681,  325.68 | 25,281,2  12,105.8  6 | 21,504,7  71,216.7  0 | 128,198,  500.00 | 21,632,9  69,716.7  0 |
| 南充世 纪城（中 南）房地 产开发 有限责 任公司 | 1,127,11  3,231.61 | 30,904,7  08.97 | 1,158,01  7,940.58 | 687,647,  830.15 |  | 687,647,  830.15 | 366,588,  220.53 | 2,669,17  2.25 | 369,257,  392.78 | 281,975,  419.27 |  | 281,975,  419.27 |
| 南京中 南新锦 城房地 | 3,913,46  2,145.79 | 22,354,7  30.60 | 3,935,81  6,876.39 | 1,848,20  9,537.61 | 1,605,00  0,000.00 | 3,453,20  9,537.61 |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产开发 有限公 司 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 子公司名称 | 本期发生额 | | | | 上期发生额 | | | |
| 营业收入 | 净利润 | 综合收益总 额 | 经营活动现 金流量 | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总 额 | 经营活动现 金流量 |
| 中南镇江房 地产开发有 限公司 | 391,512,567.  15 | 34,861,913.7  2 | 34,861,913.7  2 | -427,517,700.  56 | 350,354,775.  50 | 32,825,611.2  5 | 32,825,611.2  5 | 47,950,376.8  4 |
| 海门中南锦 苑房地产开 发有限公司 |  | -4,889,444.88 | -4,889,444.88 | -597,678,434.  06 |  | -7,854.88 | -7,854.88 | -279,659,223.  17 |
| 镇江中南新 锦城房地产 发展有限公 司 | 503,450,826.  89 | -63,837,826.7  1 | -63,837,826.7  1 | -538,856,167.  28 | 371,754,804.  00 | -65,387,718.9  6 | -65,387,718.9  6 | -2,243,196.45 |
| 泰兴市中南 世纪城房地 产发展有限 公司 |  | -19,721,384.3  3 | -19,721,384.3  3 | -186,399,556.  44 |  | -3,439,374.69 | -3,439,374.69 | 157,177,292.  61 |
| 南通华城中 南房地产开 发有限公司 | 60,770,481.9  8 | -6,388,342.61 | -6,388,342.61 | 304,320,437.  11 | 219,269,674.  55 | 8,527,361.43 | 8,527,361.43 | -79,177,885.2  2 |
| 常熟中南世 纪锦城房地 产开发有限 公司 |  | -17,081,834.3  6 | -17,081,834.3  6 | 131,386,706.  40 |  | -11,061,401.6  3 | -11,061,401.6  3 | -837,106,623.  04 |
| 常熟中南御 锦城房地产 开发有限公 司 |  | -22,643,072.7  7 | -22,643,072.7  7 | -596,441,955.  20 |  | -787,657.72 | -787,657.72 | -234,015,044.  22 |
| 昆山中南世 纪城房地产 发展有限公 司 |  | -36,720,652.5  5 | -36,720,652.5  5 | -470,201,111.  60 |  | -4,263,973.41 | -4,263,973.41 | -84,278,588.0  7 |
| 常熟中南锦 苑房地产开 发有限公司 |  | -24,191,442.6  9 | -24,191,442.6  9 | -1,063,882,26  9.56 |  |  |  |  |
| 苏州中南锦 |  | -20,156,832.9 | -20,156,832.9 | -1,002,696,35 |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 城房地产开 发有限公司 |  | 1 | 1 | 1.52 |  |  |  |  |
| 江苏中南建 筑产业集团 有限责任公 司 | 12,259,654,7  62.86 | 415,568,543.  03 | 415,568,543.  03 | -1,442,951,24  1.00 | 10,785,270,9  49.87 | 534,126,373.  26 | 534,126,373.  26 | 1,066,593,37  5.37 |
| 南充世纪城  （中南）房地 产开发有限 责任公司 |  | -16,911,863.0  8 | -16,911,863.0  8 | -376,653,877.  59 |  | -3,808,349.46 | -3,808,349.46 | -65,039,829.7  5 |
| 南京中南新 锦城房地产 开发有限公 司 |  | -17,392,661.2  2 | -17,392,661.2  2 | -1,792,808,86  8.90 |  |  |  |  |
| 续表： |  |  |  |  |  |  |  |  |

### 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### （1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 子公司名称 | 变动前持股比例% | 变动后持股比例% | 变动原因 |
| 青岛中南世纪城房地产业投资有限 公司 | 51.00 | 100.00 | 收购少数股东投资 |
| 儋州中南房地产开发有限公司 | 90.00 | 100.00 | 收购少数股东投资 |
| 泰兴市中南世纪城房地产发展有限 公司 | 100.00 | 51.00 | 吸收少数股东投资 |
| 盐城中南世纪城房地产开发有限公 司 | 51.00 | 100.00 | 收购少数股东投资 |
| 淮安中南锦城房地产有限公司 | 51.00 | 100.00 | 收购少数股东投资 |
| 常熟中南御锦城房地产开发有限公 司 | 100.00 | 88.47 | 吸收少数股东投资 |

### （2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 子公司名称 | 青 岛 中 南 世 纪 城房 地 产 业 投 资有限公司 | 儋 州 中 南 房 地 产 开 发 有 限 公 司 | 泰兴市中南世纪 城房地产发展有 限公司 | 盐 城 中 南 世 纪 城 房 地 产 开 发 有限公司 | 淮 安 中 南 锦 城 房 地 产 有 限 公 司 | 常 熟 中 南 御 锦 城 房 地 产 开 发 有限公司 |
| 购买成本/处置对价 |  |  |  |  |  |  |
| --现金 | 571,351,488.54 | 20,000,000.00 | 300,000,000.00 | 316,114,500.00 | 309,975,000.00 | 29,400,000.00 |
| --非现金资产的公允价值 |  |  |  |  |  |  |
| 购买成本/处置对价合计 | 571,351,488.54 | 20,000,000.00 | 300,000,000.00 | 316,114,500.00 | 309,975,000.00 | 29,400,000.00 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 减：按取得/处置的股权比 例计算的子公司净资产 份额 | 500,333,231.03 | 7,649,680.40 | 280,152,907.73 | 235,130,694.02 | 294,229,638.07 | 28,995,350.97 |
| 差额 | -71,018,257.51 | -12,350,319.60 | 19,847,092.27 | -80,983,805.98 | -15,745,361.93 | 404,649.03 |
| 其中：调整资本公积 | -71,018,257.51 | -12,350,319.60 | 19,847,092.27 | -80,983,805.98 | -15,745,361.93 | 404,649.03 |
| 调整盈余公积 |  |  |  |  |  |  |
| 调整未分配利润 |  |  |  |  |  |  |

### 3、在合营安排或联营企业中的权益

### （1）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 期末余额/本期发生额 | 期初余额/上期发生额 |
| 合营企业： | -- | -- |
| 投资账面价值合计 | 14,048,689.02 | 2,159,123.20 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | -- | -- |
| --净利润 | -1,902,621.95 | -38,295.94 |
| --综合收益总额 | -1,902,621.95 | -38,295.94 |
| 联营企业： | -- | -- |
| 投资账面价值合计 | 21,485,218.53 | 2,159,123.20 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | -- | -- |
| --净利润 | -273,904.67 | -18,382.05 |
| --综合收益总额 | -536,848.46 | -38,295.94 |

## 十、与金融工具相关的风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为利率风险）。本公司整体的风险管理 计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。本公司风险管理的总体目标是在不过度影响 公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

（一）信用风险 本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收账款和其他应收款等。

本公司货币资金主要存放于信用评级较高、资产状况良好、信用风险较低的国有银行和其它大中型上市银行，管理层认 为不存在重大信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的重大损失。

本公司已经形成完善的应收账款风险管理和内控体系，通过严格审查客户信用，严格执行应收账款催收程序，降低应收 账款的信用风险。本公司应收账款主要为工程款，其他应收款主要与政府单位的垫资款及支付政府的前期费用、缴纳的保证 金等。本公司会定期对客户的财务状况以及其它因素进行监控，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司的前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的16.54% (2013 年：21.73%)。

（二）金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风 险和其它价格风险。

1、利率风险 本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定

利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。 截止2014年12月31日， 本公司的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 481,135.00万元（2013

年12月31日：213,030.00万元），及人民币计价的固定利率借款合同，金额为2,084,701.00万元（2013年12月31日：1,912,504.71

万元），及人民币计价的应付债券241,592.23万元、应付融资租赁款21,284.90万元（2013年12月31日无）。 本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。对于固定利率借款，本公司的目标

是保持其浮动利率。 本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮

动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

2. 价格风险 本公司建筑行业的所需的材料、设备、料具及人工等都会受到市场价格波动。以市场需求关系影响的房地产商品，亦受

到价格波动的影响。

3、外汇风险 本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易依然存

在外汇风险。本公司及时监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司各类外币金融资产占公司总资产的比例较低，因此汇率的变动不会对本公司造成重 大影响。

（三）流动性风险 流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算义务时发生资金短缺的风险。本公司坚持收支分立、

双向管控，全面规范资金的流向、流量和流程。从机制上保障资金安全，同时，通过监控现金余额，确保现金流量的滚动预

测，持续监控本公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。同时综合运用多种融资手段，并采取长、短期融 资方式适当结合，优化融资结构方法，满足流动资金需求，降低资金流动性风险。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 期末公允价值 | | | |
| 项目 | 第一层次公允价值计 量 |  |  |  |
| 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | 合计 |
|  |
|  |  |  |
| 一、持续的公允价值计量 | -- | -- | -- | -- |
| （一）以公允价值计量且 变动计入当期损益的金 融资产 | 3,759,572.55 |  |  | 3,759,572.55 |
| 2.指定以公允价值计量且 其变动计入当期损益的 金融资产 | 3,759,572.55 |  |  | 3,759,572.55 |
| （2）权益工具投资 | 3,759,572.55 |  |  | 3,759,572.55 |
| 二、非持续的公允价值计 | -- | -- | -- | -- |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 量 |  |  |  |  |
| 非持续以公允价值计量 的资产总额 | 3,759,572.55 |  |  | 3,759,572.55 |

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产期末公允价值是基于中国基金网 2014 年 12 月 31 日市场价进行计

量。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 母公司名称 | 注册地 | 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 |
| 中南城市建设投资 有限公司 | 南通市江东广场 2  幢 601 室 | 商品房开发、销售 城市建设投资 | ；  163,227.63 | 72.63% | 72.63% |

本企业的母公司情况的说明 本公司母公司的情况说明：中南城市建设投资有限公司为中南控股集团有限公司的全资子公司。 本公司实质控制人为陈锦石。

本企业最终控制方是陈锦石。 其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、在其他主体中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八、在其他主体中的权益。

### 4、其他关联方情况

|  |  |
| --- | --- |
| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
| 金丰环球装饰工程（天津）有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南亿高动力机械有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京城建中南土木工程集团有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京城建中南市政工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通泓锦服饰有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南建工装饰装璜有限公司 | 同一最终控制方 |
| 青岛易辰房地产代理有限公司 | 同一最终控制方 |

|  |  |
| --- | --- |
| 南通中南体育会展中心管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南文体产业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京城建中南岩土工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京城建中南盾构工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京城建中南结构工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 张家港京城基础工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通中南工业投资有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 四川中南力源天然气化工原料有限公司 | 同一最终控制方 |
| 新疆中南力源天然气化工有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通灵源电力设备有限公司 | 同一最终控制方 |
| 北京中南世纪盾构技术发展有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南科技创业园有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南汇通光伏材料有限公司 | 同一最终控制方 |
| 新疆中南股权投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通磐石投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 江苏中南建设装饰有限公司 | 同一最终控制方 |
| 南通汇源典当有限公司 | 同一最终控制方 |
| 海门市中南融通农村小额贷款有限公司 | 同一最终控制方 |
| 上海中南源地股权投资基金管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 上海中南茂创投资有限公司 | 同一最终控制方 |

### 5、关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位： 元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 金丰环球装饰工程（天津）有 限公司 | 购买工程劳务 | 192,723,194.06 | 265,128,068.31 |
| 青岛中南物业管理有限公司 | 支付物业费 | 31,579,028.76 | 18,069,201.66 |
| 北京城建中南土木工程集团有 限公司 | 购买工程劳务 | 95,344,258.40 | 185,402,910.93 |
| 北京城建中南市政工程有限公 司 | 购买工程劳务 | 19,969,489.58 | 18,594,335.62 |
| 北京城建中南岩土工程有限公 司 | 购买工程劳务 | 52,556,040.49 | 89,573,741.96 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 青岛易辰房地产代理有限公司 | 支付销售代理费 | 40,416,983.13 | 16,629,222.30 |
| 中南控股集团有限公司 | 支付房租 | 2,940,180.00 | 3,920,240.00 |
| 中南控股集团有限公司 | 购买工程劳务 |  | 11,893,288.37 |
| 南通中南文体产业有限公司 | 支付服务费、运营费 | 910,503.76 | 854,755.15 |
| 南通中南工业投资有限责任公 司 | 购买工程劳务 | 669,300.00 | 660,000.00 |
| 南通灵源电力设备有限公司 | 购买材料 | 5,071.60 |  |
| 江苏中南建设装饰有限公司 | 购买工程劳务 | 44,353,364.51 |  |

出售商品/提供劳务情况表

单位： 元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 中南控股集团有限公司 | 提供工程劳务 | 543,387.26 | 270,187.00 |
| 金丰环球装饰工程（天津）有 限公司 | 提供工程劳务 | 883,589.78 | 2,033,831.56 |
| 南通中南工业投资有限责任公 司 | 销售商品、提供服务 | 66,779.70 | 2,822.40 |
| 南通磐石投资有限公司 | 销售商品 |  | 2,968.70 |
| 北京城建中南土木工程集团有 限公司 | 提供服务 | 56,603.77 | 113,207.55 |
| 江苏中南建设装饰有限公司 | 提供工程劳务 | 4,513,857.18 |  |
| 南通灵源电力设备有限公司 | 提供工程劳务 | 608,427.35 |  |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

### （2）关联租赁情况

单位： 元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁费 | 上期确认的租赁费 |
| 中南控股集团有限公司 | 办公场所 | 2,940,180.00 | 2,940,180.00 |

### （3）关联担保情况

本公司作为担保方

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
| 中南控股集团有限公司 | 62,000.00 | 2014 年 07 月 20 日 | 2016 年 07 月 20 日 | 否 |

本公司作为被担保方

单位： 元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
| 中南控股集团有限公司 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 64,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 600,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 500,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 300,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南城市建设投资有限 公司 | 300,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 300,000,000.00 |  |  | 否 |
| 陈锦石、陆亚行 | 300,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 400,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 400,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 500,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 300,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |
| 陈锦石 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 120,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 300,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 100,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 270,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 300,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 689,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 260,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 300,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 250,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南城市建设投资有限 公司 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 中南控股集团有限公司 | 280,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 300,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 |  |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 240,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 240,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 299,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 358,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 358,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 1,000,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 |  |  |  | 否 |
| 陈锦石、陆亚行 | 195,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 250,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 177,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 300,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 140,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南城市建设投资有限 公司 | 300,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 1,330,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 400,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 60,000,000.00 |  |  | 否 |
| 陈锦石 | 60,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 30,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 75,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 350,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 350,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 70,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 220,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公 司、陆亚行、陈锦石 | 96,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 200,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 128,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 120,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 100,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 150,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 100,000,000.00 |  |  | 否 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 陈锦石、陆亚行 | 65,000,000.00 |  |  | 否 |
| 陈锦石、陆亚行 | 65,000,000.00 |  |  | 否 |
| 陈锦石、陆亚行 | 65,000,000.00 |  |  | 否 |
| 陈锦石、陆亚行 | 65,000,000.00 |  |  | 否 |
| 陈锦石、陆亚行 | 65,000,000.00 |  |  | 否 |
| 中南控股集团有限公司 | 300,000,000.00 |  |  | 否 |

关联担保情况说明

### （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 | | | | |
| 中南控股集团有限公司 | 350,000,000.00 | 2013 年 07 月 18 日 |  | 通过华一银行以委托借 款方式拆借，利率 12% |
| 中南城市建设投资有限 公司 | 299,000,000.00 | 2013 年 10 月 24 日 |  | 通过江苏银行以委托借 款方式拆借，利率 12% |
| 拆出 | | | | |

### 6、关联方应收应付款项

### （1）应收项目

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
| 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 中南控股集团有限 公司 | 543,387.26 |  |  |  |
| 应收账款 | 金丰环球装饰工程  （天津）有限公司 |  |  | 754,773.43 |  |
| 应收账款 | 南通灵源电力设备 有限公司 | 616,427.35 |  | 8,000.00 |  |
| 应收账款 | 江苏中南汇通光伏 材料有限公司 | 20,000.00 |  | 6,784,002.35 |  |
| 应收账款 | 南通中南工业投资 有限责任公司 | 66,779.70 |  | 1,411.20 |  |
| 应收账款 | 南通磐石投资有限 公司 | 156.40 |  | 1,710.50 |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 预付账款 | 金丰环球装饰工程  （天津）有限公司 | 71,138,944.63 |  | 42,552,767.53 |  |
| 预付账款 | 北京城建中南土木 工程集团有限公司 | 25,876,927.66 |  | 38,396,502.28 |  |
| 预付账款 | 北京城建中南市政 工程有限公司 | 69,952,182.75 |  | 82,021,914.16 |  |
| 预付账款 | 青岛易辰房地产代 理有限公司 | 11,352,682.12 |  |  |  |
| 预付账款 | 南通中南文体产业 有限公司 | 273,123.11 |  |  |  |
| 预付账款 | 南通中南工业投资 有限责任公司 | 779,334.22 |  |  |  |
| 预付账款 | 青岛中南物业管理 有限公司 | 216,523.30 |  |  |  |

### （2）应付项目

单位： 元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
| 应付账款 | 中南控股集团有限公司 |  | 1,187,218.44 |
| 应付账款 | 青岛易辰房地产代理有限公 司 | 709,873.39 |  |
| 应付账款 | 南通中南文体产业有限公司 | 195,040.20 | 663,252.89 |
| 应付账款 | 北京城建中南岩土工程有限 公司 | 38,311,538.74 | 31,208,328.67 |
| 应付账款 | 青岛中南物业管理有限公司 | 2,148,961.01 |  |
| 应付账款 | 江苏中南建设装饰有限公司 | 14,994,156.14 |  |
| 应付账款 | 南通灵源电力设备有限公司 | 5,071.60 |  |
| 其他应付款 | 中南城市建设投资有限公司 | 1,781,962.51 | 165,707,042.99 |
| 其他应付款 | 中南控股集团有限公司 | 535,356,698.38 | 32,999,424.64 |
| 其他应付款 | 青岛易辰房地产代理有限公 司 | 9,449,992.13 | 10,133,405.40 |
| 其他应付款 | 南通中南文体产业有限公司 | 5,356,244.38 | 3,322,600.85 |
| 其他应付款 | 北京城建中南盾构工程有限 公司 | 100,000.00 |  |
| 其他应付款 | 南通中南工业投资有限责任 公司 | 137,037.48 | 4,903,532.76 |
| 其他应付款 | 青岛中南物业管理有限公司 | 5,620,047.73 | 1,192,279.47 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 其他应付款 | 江苏中南建设装饰有限公司 | 126,980.00 |  |

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

□ 适用 √ 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺 截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

### 2、或有事项

### （1）资产负债表日存在的重要或有事项

（1）未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响； 本公司及纳入合并范围子企业涉及的诉讼事项统计如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 笔数 | 标的金额合计（万元） |
| 公司及所属企业起诉外单位 | 51 | 16,158.33 |
| 外单位起诉公司及所属企业 | 26 | 9,644.07 |
| 合 计 | 77 | 25,802.39 |

（2）本公司与下属子公司、以及下属子公司之间提供担保明细如下：

）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 抵押人 | 抵押物名称 | 证号 | 住所 | 抵押面积或 数量 | 抵押财产价 | 抵押物账面 |
| 值（万元） | 价值（万元 |
|  |  |
| 海门中南锦苑房地产开 发有限公司 | 土地使用权 | 海国用（2013）第071115  号 | 海门市北京路北、长 江路东侧 | 88,785.00 | 68,329.00 | 67,742.96 |
| 太仓中南世纪城房地产 开发有限公司 | 土地使用权 | 太 国 用 （ 2014 ） 第  022015406号 | 太仓市城厢镇上海路 南、人民南路东 | 41,298.30 | 54,696.00 | 54,693.00 |
| 常熟中南御锦城房地产 有限公司 | 土地使用权 | 常国用（2013）第30641  号 | 虞 山 镇 香 山 南 路 以 西、规划昆承路以南 | 33,323.00 | 29,215.00 | 29,215.67 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 常国用（2014）第09156  号 | 常熟市虞山镇规划香 山南路以西、规划昆 承路以南 | 25,678.00 | 23,228.00 | 22,513.00 |
| 常熟中南世纪城房地产 开发有限公司 | 股权 | 所持常熟中南御锦城房 地产有限公司88.47%股 权 |  |  |  | 22,560.00 |
| 常熟中南御锦城房地产 有限公司 | 土地使用权 | 常国用（2013）第30640  号 | 香山南路以西、昆承 南路以南 | 57,481.00 | 50,393.00 | 50,396.04 |
| 昆山中南世纪城房地产 发展有限公司 | 土地使用权 | 昆 国 用 （ 2013 ） 第  DW703号 | 开发区太湖路东侧、 杨树路北侧 | 155,182.70 | 104,748.32 | 104,748.32 |
| 常熟中南世纪城房地产 开发有限公司 | 股权 | 所持昆山中南世纪城房 地产发展有限公司51% 股权 |  |  |  | 25,500.00 |
| 昆山中南锦城房地产开 发有限责任公司 | 土地使用权 | 昆 国 用 （ 2014 ） 第  DW160号 | 开发区太湖路东侧、 杨树路北侧 | 160,000.50 |  | 104,800.33 |
| 常熟中南世纪城房地产 开发有限公司 | 股权 | 所持昆山中南锦城房地 产 开 发 有 限 责 任 公 司 51%股权 |  | 51%股权 |  | 25,500.00 |
| 常熟中南锦苑房地产开 发有限公司 | 土地使用权 | 常国用（2014）第02923  号 | 常熟市虞山镇香山路 以东、金山路以西 | 66,371.00 | 86,562.6 | 84,768.61 |
| 常熟中南世纪城房地产 开发有限公司 | 股权 | 所持常熟中南锦苑房地 产开发有限公司30%的 股权 |  |  |  | 12,000.00 |
| 常熟中南世纪城房地产 开发有限公司 | 股权 | 所持苏州中南锦城房地 产开发有限公司59.78% 的股权 |  |  |  | 33,600.00 |
| 盐城中南世纪城房地产 投资有限公司 | 土地使用权 | 城南国用（ 2013 ）第  604992号 | 城南新区新都街道办 事处民富村三组（3B 地块土地证） | 75,779.00 | 30,228.24 | 14,482.62 |
| 城南国用（ 2012 ）第  603305号 | 新都街道东进社区、 民富社区 | 84,679.00 |  | 16,680.71 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用 (2011) 第  011006号 | 南通市新区中央商务 区 CR0504-A(A-03B  地块) | 13,025.28 | 20,104.52 | 4,716.94 |
| 房产（在建） |  | 南通市新区中央商务 区 CR0504-A(A-03B  地块)B号楼 | 69,287.00 | 22,899.49 |  |
| 华城中南世纪城开发有 限公司 | 房产（在建） |  | 开发区振兴西路北， 通富南路西 | 11,759.76 | 3,701.01 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 淮安中南世纪城房地产 有限公司 | 土地使用权 | 淮 A 国用 (2013 出 ) 第  7281号 | 淮安生态新城枚皋中 路北侧、正大路西侧 | 66,763.60 | 15,061.87 | 13,975.89 |
| 淮安中南世纪城房地产 有限公司 | 土地使用权 | 淮 A 国用 (2013 出 ) 第  7282号 | 淮安生态新城枚皋中 路北侧、正大路西侧 | 74,190.30 | 16,730.34 | 15,524.06 |
| 青岛中南世纪城房地产 业投资有限公司 | 土地及房 产  （在建） | 青 房 地 权 市 字 第  201453740 | 土地及2#、3#、4#、 5#楼（在建）,位于青 岛市李沧区重庆中路 873号 | 83,659.20 | 73,500.00 | 36,929.44 |
| 泰兴市中南世纪城房地 产发展有限公司 | 土地使用权 | 泰国用（2014）第1748 号 | 泰 兴 市 区 跃 进 河 南 侧、惠泽路北的6-B号 | 47,076.00 | 20,277.00 | 20,050.00 |
| 泰国用（2014）第1749 号 | 泰 兴 市 区 跃 进 河 南 侧、惠泽路北的6-C号 | 38,825.00 | 16,723.00 | 16,849.97 |
| 泰国用（ 2015）第798 号 | 泰兴市区跃进河南侧  5-A号、惠泽路北侧 | 49,729.00 | 23,400.00 | 22,196.50 |
| 泰国用（ 2015）第801 号 | 泰兴市区跃进河南侧  5-B号、惠泽路北侧 | 48,922.00 | 23,100.00 | 21,836.00 |
| 江苏中南建设集团股份 有限公司 | 股权 | 所持泰兴市中南世纪城 房 地 产 发 展 有 限 公 司 21%股权 |  |  |  | 12,600.00 |
| 南通中南世纪花城投资 有限公司 | 股权 | 所持泰兴市中南世纪城 房 地 产 发 展 有 限 公 司 30%股权 |  |  |  | 18,000.00 |
| 南京中南新锦城房地产 开发有限公司 | 土地使用权 | 宁栖国用（ 2014 ）第  14238号、第14239号、  14236号 | 栖霞区士城头路以南 中花岗地块 | 129,215.50 | 320,353.00 | 236,121.77 |
| 江苏中南建设集团股份 有限公司 | 股权 | 所持南京新锦城房地产 开发有限公司50%的股 权 |  |  |  | 25,000.00 |
| 苏州中南世纪城房地产 开发有限公司 | 土地使用权 | 江 国 用 2012 第  01135010-D | 松陵镇中山南路西、 长板路北 | 35,104.80 | 32,532.00 | 20,971.61 |
| 苏州中南世纪城房地产 开发有限公司 | 土地使用权 | 江 国 用 （ 2012 ） 第  01135010-E号 | 松陵镇中山南路、长 板路北 | 21,835.20 | 18,890.00 | 13,044.35 |
| 江国用（ 2010 ）字第  01135004-3号 | 吴江区长板路南侧中 山南路西侧 | 17,658.30 | 10,245.00 | 7,275.22 |
| 淮安中南锦城房地产有 限公司 | 土地使用权 | 淮C国用（2013）第394 号 | 淮安翔宇大道西侧、 怡园路南侧 | 55,958.80 | 30,051.75 | 14,098.37 |
| 淮C国用（2013）第396 号 | 淮安翔宇大道西侧、 怡园路南侧 | 63,410.00 | 15,975.64 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 文昌中南房地产开发有 限公司 | 土地使用权 | 文 国 用 （ 2012 ） 第  W0302342号 | 文昌市文城镇清澜开 发区高隆湾沿海地段 | 49,077.75 | 16,445.55 | 758.25 |
| 房产（在建） | 中南海景花园E区住宅 楼项目在建房产 |  | 13,571.76 | - |
| 土地使用权 | 文 国 用 （ 2012 ） 第  W0304298号 | 23,535.24 | 7,124.12 | 363.62 |
| 土地使用权 | 文 国 用 （ 2013 ） 第  W0302347号 | 9,995.00 | 3,169.41 | 154.42 |
| 海门中南世纪城开发有 限公司 | 土地使用权 | 海国用（2013）第071061  号 | 海门市北京路北、张 謇大道西侧 | 42,043.00 | 27,441.47 | 27,412.04 |
| 儋州中南房地产开发有 限公司 | 土地使用权 | 儋国用（ 2013）第902 号 | 儋州市白马井镇滨海 新区第二组团滨海路 北段B-02-03地块 | 247,987.82 | 29,980.42 | 12,766.01 |
| 房产（在建） |  | 97,313.85 | 15,121.77 |  |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 股权 | 所持镇江中南新锦城房 地 产 发 展 有 限 公 司 58.23%股权 |  |  |  | 49,250.00 |
| 文昌中南房地产开发有 限公司 | 土地使用权 | 文 国 用 （ 2007 ） 第  W0302380号 | 文昌市文城镇清澜开 发区高隆湾沿海地段 | 3,355.47 | 13,322.69 | 554.17 |
| 土地使用权 | 文 国 用 （ 2012 ） 第  W0304279号 | 32,864.70 |  |
| 房产（在建） | 在建工五星级酒店 |  |  |  |
| 海门中南世纪城开发有 限公司 | 房产（在建） |  | 海门市海门镇瑞江路 东、人民路北 |  | 16,626.31 |  |
| 土地使用权 | 海国用（2009）第071039  号 | 15,911.00 | 2,650.90 |
| 土地使用权 | 海国用（2009）第071087  号 | 9,664.00 | 1,610.10 |
| 海门中南世纪城开发有 限公司 | 房产（在建） |  | 海门市南海路南、张 赛大道西侧 | 76,232.00 | 12,200.00 |  |
| 房产（在建） |  | 海门市南海路南、张 赛大道西侧 | 12,169.55 | 3,275.00 |  |
| 土地使用权 | 海国用（2011）第071071  号 | 海门市南海路南、张 赛大道西侧 | 28,247.00 | 18,507.43 | 18,969.56 |
| 盐城中南世纪城房地产 投资有限公司 | 土地使用权 | 城南国用（ 2012 ）第  602123号 | 城南新区新都街道办 事处民富村三组 | 50,946.00 | 21,560.00 | 9,736.62 |
| 土地使用权 | 城南国用（ 2012 ）第  602237号 | 75,605.00 | 26,280.00 | 14,449.36 |
| 土地使用权 | 城南国用（ 2012 ）第 | 40,629.00 | 14,870.00 | 8,003.41 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 603304号 |  |  |  |  |
| 潜江中南房地产发展有 限公司 | 土地使用权 | 潜 国 用 （ 2013 ） 第  0470029号 | 园林办事处辉煌社区 | 61,510.99 | 10,530.68 | 10,191.99 |
| 房产（在建） |  |  |  |  |
| 青岛海湾新城房地产开 发有限公司 | 房产（在建） | 青 房 地 建 字 第  201369739号 | 开发区井 冈山路 157  号1-6层 | 167,256.27 | 41,827.66 |  |
| 土地使用权 | 黄国用[2006]第264号 | 井冈山路东侧、珠江 路南侧 | 14,310.16 | 28,510.71 | 24,705.67 |
| 青岛中南世纪城房地产 业投资有限公司 | 应收账款质 押 |  |  |  |  |  |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120052708号等98个 | 崇川区中南世纪城50 幢共98室 | 6,677.76 | 20,136.10 | 5,553.86 |
| 土地使用权 | 苏通国用（ 2012 ）第  01100299号等98个 | 崇川区中南世纪城50 幢共98室 | 516.80 |
| 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120058575号 | 桃园路12号501室 | 9,052.96 | 31,685.36 | 4,683.12 |
| 土地使用权 | 苏通国用（ 2012 ）第  01102622号 | 桃园路12号501室 | 1,664.30 |
| 南通中南世纪城花城投 资有限公司 | 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120060259-1200602567 | 中南世纪花城 12 附 1  幢101室-109室 | 1,496.34 | 3,986.25 | 634.45 |
| 土地使用权 | 苏通国用（ 2012 ）第  01102891 号 -01102899  号 | 中南世纪花城 12 附 1  幢101室-109室 | 141.28 |
| 盐城中南世纪城投资开 发有限公司 | 土地使用权 | 城南国用（ 2012 ）第  603383号 | 新都街道办事处民富 社区（纬十三路南、 胜利路西） | 59,374.00 | 15,437.24 | 3,353.39 |
| 寿光南房地产开发有限 公司 | 应收账款质 押 |  |  |  |  |  |
| 泰安中南投资置业有限 公司 | 土地使用权 | 泰土国用（ 2013 ）第  T-0170号 | 东岳大街以南 | 67,108.00 | 36,077.00 | 33,178.20 |
| 房产（在建） |  | 东岳大街以南 | 3,409.04 | 2,683.00 |  |
| 华城中南世纪城开发有 限公司 | 土地使用权 | 通开国用（ 2013 ）第  03010032号 | 南通市开发区振兴西 路北，通富南路西 | 66,218.30 | 39,472.73 | 17,079.02 |
| 江苏中南建设集团股份 有限公司 | 股权 | 所持南通华城中南世纪 城开发有限公司99.38% 股权 |  |  |  | 18,484.29 |
| 常熟中南世纪锦城房地 产开发有限公司 | 土地使用权 | 常国用（2013）第13550  号 | 虞山镇高新技术产业 园深圳路北，珠海路 | 70,577.89 | 34,200.00 | 34,563.78 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 东 |  | |  |  |
| 常熟中南世纪城房地产 开发有限公司 | 股权 | 所持常熟中南世纪锦城 房地产开发有限公司的 50%股权 |  |  | |  | 15,000.00 |
| 菏泽中南世纪城房地产 开发有限公司 | 土地使用权 | 荷国用 (2012) 第 15035  号 | 菏泽市长城路北侧、 规划支路西侧 | 32,659.00 | | 6,776.70 | 6,285.94 |
| 土地使用权 | 荷国用 (2013) 第 15183  号 | 菏泽市长城路北侧、 郭楼东路西侧 | 41,163.32 | | 8,679.20 | 7,922.78 |
| 土地使用权 | 荷国用 (2013) 第 15182  号 | 菏 泽 市 郭 楼 西 路 东 侧、松花江西路南侧 | 34,491.50 | | 7,412.20 | 6,638.64 |
| 房产（在建） |  | 菏泽市长城路以北 |  | | 1,050.24 |  |
| 江苏中南建设集团股份 有限公司 | 股权 | 所持东营中南城市建设 投资有限公司 100% 股 权 |  |  | |  | 10,000.00 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用 (2013) 第  0110009号 | 中 南 世 纪 城 50 幢  101-601、35-40、42-57  层 | 4,896.82 | | 103,202.71 | 49,621.58 |
| 房产 | 120052955、120052954、  120052953 | 中 南 世 纪 城 50 幢 B201、B101、101-601 35-40、42-57层 | 、 | 65,009.71 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  01102612号 |  | 4,795.26 | | 87,120.13 | 13,493.26 |
| 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120058567号 | 桃园路12号B101室 | 26,083.87 | |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  01102615号 | 桃园路12号201室 | 1,726.13 | | 43,270.00 | 7,028.94 |
| 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120058562号 | 桃园路12号201室 | 9,389.29 | |
| 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  01102614号 | 桃园路12号102室 | 771.83 | |
| 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120058566号 | 桃园路12号102室 | 4,198.37 | |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用 (2009) 第  0110036号 | 南通市新区中央商务 区 CR0504-A(A-03A  地块) | 42,884.70 | | 115,076.56 | 15,530.15 |
| 房产（在建） |  | 96,882.88 | |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 房产 | 苏 通 房 权 证 字 第  110008306 | 崇川区中南世纪城13 幢102室—108室 | 1,552.56 | | 6320.45 | 835.27 |
| 房产 | 苏 通 房 权 证 字 第 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 110008307 |  |  | |  |  |
| 房产 | 苏 通 房 权 证 字 第  110008308 |
| 房产 | 苏 通 房 权 证 字 第  110008309 |
| 房产 | 苏 通 房 权 证 字 第  110008310 |
| 房产 | 苏 通 房 权 证 字 第  110008311 |
| 房产 | 苏 通 房 权 证 字 第  110008312 |
| 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  101252号 | 858.07 | | 310.74 |
| 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  101253号 |
| 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  101254号 |
| 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  101255号 |
| 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  101256号 |
| 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  101257号 |
| 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  101258号 |
| 南通中南世纪花城投资 有限公司 | 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120027381 号 — 第  120027405 号 、 第  120027410—120027438  号 | 中南世纪花城7附1幢  101室-109室、111室-  118室、201室- 209室  211室- 216室、8附1幢  101室-104室、107室-  115室、201室- 204室  207室- 214室 | 、 | 6,275.15 | 18431.92 | 2078.19 |
| 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  01100958—第01100997  号 | 、 | 2745.95 | 257.02 |
| 苏通国用 (2012) 第 01101000号、苏通国用 (2012) 第 01101003 号— 第01101015号 |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  01102613号 | 桃园路12号101室 | 2,080.93 | 70,217.00 | 5,855.49 |
| 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120058565号 | 桃园路12号101室 | 11,319.27 |
| 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  01102616号 | 桃园路12号202室 | 667.77 |
| 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120058563号 | 桃园路12号202室 | 3,632.36 |
| 土地使用权 | 苏通国用 (2012) 第  01102618号 | 桃园路12号302室 | 1,061.06 |
| 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120058560号 | 桃园路12号302室 | 5,771.65 |
| 南通中南世纪城花城投 资有限公司 | 土地使用权 | 苏 国 通 用  (2009)0110030号 | 崇川路以北、世纪大 道以南南、通富路以 西 | 72,940.00 | - | 6,827.18 |
| 南通中南世纪城花城投 资有限公司 | 土地使用权 | 苏 国 通 用  (2009)0110030号 | 崇川路以北、世纪大 道以南南、通富路以 西 | 29,080.00 | 35,716.43 | 4,019.18 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 房产 | 南通房权证 字 第  120052928-120052940、  120052886-120052911  号 | 崇川区中南世纪城50 幢 2918-2930 、 3001-3029室 | 2,608.14 | 5,789.33 | 2,169.18 |
| 土地使用权 | 苏通国用 (2013) 第  01100192 、  01100334-01100357 、  01100359、01100360、  01100371、01100372、  01100374 、  01100377-01100379 、  01100381、01100384、  01100387、01100388、  01100392、01100395号 | 崇川区中南世纪城50 幢 2918-2930 、 3001-3029室 | 201.84 |
| 常熟中南御锦城房地产 开发有限公司 | 土地使用权 | 常国用（2013）第30640  号 | 虞山镇规划香山南路 以西、昆承南路以南 | 69,900.00 |  | 63,735.68 |
| 土地使用权 | 常国用（2013）第30641  号 | 虞 山 镇 香 山 南 路 以 西、规划昆承南路以 南 | 33,323.00 |  | 30,384.32 |
| 苏州中南世纪城房地产 | 土地使用权 | 江 国 用 (2012) 第 | 松 陵 镇 中 山 南 路 以 | 39,258.20 | 35,079.00 | 23,680.55 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 开发有限公司 |  | 01135010-C号 | 西、长板路以北 |  | |  |  |
| 江苏中南建设集团股份 有限公司 | 股权 | 所持苏州中南世纪城房 地 产 开 发 有 限 公 司 100%的股权 |  |  | |  | 112,463.70 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  140036956号 | 崇川区桃园路 10 号 3  层 | 7,942.49 | |  | 14866.32 |
| 土地使用权 | 苏通国用（ 2014 ）第  01101698号 | 崇川区桃园路 10 号 3  层 | 986.85 | |
| 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  140036955号 | 崇川区桃园路 10 号 4  层 | 7,957.64 | |
| 土地使用权 | 苏通国用（ 2014 ）第  01101699号 | 崇川区桃园路 10 号 4  层 | 988.74 | |
| 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  140036954号 | 崇川区桃园路 10 号 5  层 | 7,767.45 | |
| 土地使用权 | 苏通国用（ 2014 ）第  01101700号 | 崇川区桃园路 10 号 5  层 | 965.11 | |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 股权 | 所持盐城中南世纪城房 地 产 投 资 有 限 公 司 100%股权 |  |  | |  | 56,611.45 |
| 江苏中南建筑产业集团 有限责任公司 | 应收账款 质 押 | 建筑产业集团对盐城中 南世纪城房地产投资有 限公司的债权 | 债 权 合 同 编 号 为  ZN-YC-HT(13)GC-01  8 、  ZN-YC-HT(14)GC-01 0、ZN-HT(12)GC-024 |  | |  | 1,59,600.00 |
| 镇江中南新锦城房地产 发展有限公司 | 土地使用权 | 镇国用（2011）第8818 号 | 京口区象山镇清河路 以南、陈家门路以东 清平路以西 | 、 | 64,401.70 | 34,049.18 | 22,871.85 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用（ 2012 ）第  01102622号 | 桃园路12号501室 | 1,664.30 | | 22,610.32 | 860.95 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120058575号 | 9,052.96 | | 4,683.12 |
| 江苏中南建筑产业集团 有限责任公司 | 应收账款 质 押 | 中南新合字 [2012]005 号 、 中 南 新 合 字 [2011]003 号建筑施工 合同项下的应收账款 |  |  | | 94,700.00 |  |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用（ 2011 ）第  0110004号 | 南通市新区中央商务 区 CR0504-A(A-01 地  块） | 22,987.21 | |  | 8,324.53 |
| 江苏中南建设集团股份 | 股权 | 所持海门中南世纪城有 |  |  | |  | 45,852.02 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 有限公司 |  | 限公司100%的股权 |  |  |  |  |
| 镇江中南新锦城房地产 发展有限公司 | 土地使用权 | 镇国用（2012）第1635 号 | 象山路南侧、清平路 西侧 | 66,754.00 | 40,200.00 | 34,231.60 |
| 镇江中南新锦城房地产 发展有限公司 | 土地使用权 | 镇国用（2011）第8883 号 | 镇江市京口区象山镇 禹山路北侧 | 61,437.60 | 40,382.75 | 31,505.33 |
| 江苏中南建设集团股份 有限公司 | 股权 | 所持文昌中南房地产开 发有限公司100%股权 |  |  |  | 37,185.38 |
| 盐城中南世纪城房地产 投资有限公司 | 土地使用权 | 城南国用（ 2013 ）第  600309号 | 城南新区戴庄路东、 纬十路南 | 61,331.00 | 18,828.60 | 11,606.20 |
| 土地使用权 | 城南国用（ 2013 ）第  600308号 | 城南新区康居路西、 纬十路南 | 57,632.00 | 18,960.90 | 10,909.70 |
| 土地使用权 | 城南国用（ 2013 ）第  600382号 | 新都街道办事处南港 社区（纬十路南、康 居路东） | 67,621.00 | 22,247.30 | 12,800.70 |
| 江苏中南建设集团股份 有限公司 | 股权 | 所持常熟中南世纪城房 地 产 开 发 有 限 公 司 100%的股权 |  |  |  | 79,035.62 |
| 江苏中南建设集团股份 有限公司 | 股权 | 所持南通中南新世界中 心开发有限公司股权 |  | 28860万股 |  | - |
| 江苏中南建设集团股份 有限公司 | 应收账款质 押 |  |  |  | 37,300.00 | - |
| 江苏中南建筑产业集团 有限责任公司 | 应收账款质 押 |  |  |  | 28,600.00 | - |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120058559号 | 桃园路12号301室 | 8,939.47 | 14,913.79 | 4,624.41 |
| 土地使用权 | 苏通国用（ 2012 ）第  01102617号 | 桃园路12号301室 | 1,643.43 |
| 南通中昱建材有限公司 | 定期存单 | NO.322000015029 |  |  | 3,000.00 | 3,000.00 |
| 南通中昱建材有限公司 | 定期存单 | NO.322000015026 |  |  | 6,000.00 | 6,000.00 |
| 江苏中南建设集团股份 有限公司 | 应收账款质 押 |  |  |  | 60,313.00 |  |
| 中南世纪城（沈阳）房地 产开发有限公司 | 土地使用权 | 沈开国用（2012）第291  号 | 沈阳经济技术开发区 中央南大街55号 | 92,754.14 | 18,968.22 | 10,707.54 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 房屋 | 南 通 房 权 字 第  120052853-855 、  120052808-830 、  120052782-791号 | 南通市中南世纪城50 幢 3228-30 、  3302-3306 、 3808 、  3310-14 、 3317-20 、  3323-30 、 3402-08 、 | 2,221.22 | 4,750.00 | 1,847.38 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 3410-12共36套 |  |  |  |
| 江苏中南建筑产业集团 有限责任公司 | 房屋 | 青 房 地 权 崂 字 第  00184363号 | 崂山区苗段路19号裕 龙大厦 2 号楼 2 单元 2102室 | 193.22 | 313.69 | 159.21 |
| 江苏中南建筑产业集团 有限责任公司 | 房屋 | 青房地权市字第326489 号 | 市南区瞿塘峡路30号  6层 | 678.44 | 607.61 | 241.91 |
| 江苏中南建筑产业集团 有限责任公司 | 股权 | 持有的南通市中南建工 设 备 安 装 有 限 公 司 的 4557.5万元人民币股权 |  |  |  |  |
| 中南镇江房地产开发有 限公司 | 房屋 | 镇 江 房 权 证 字 第  0201005833100111 号  -0201005833102211号 | 镇江市东 吴路 168 号 中南世纪城1幢101号  -122室 | 4,340.64 | 8,580.59 | 2,290.50 |
| 土地使用权 | 镇 国 用 （ 2013 ） 第  6703-05,6717-21,6223-3  0,6732,6743,6736,6938,  6734,6745,6746,6759,67  66,6775,6776,6777,6779  号 | 1,983.10 | 628.70 |
| 房屋 | 房 权 证 镇 字 第  0201012672100111 号  -020101267210161号 | 东吴路 168 号中南世 纪城9 幢第1 至第2 层 101室-116室 | 1,718.75 | 3,416.74 | 899.42 |
| 土地使用权 | 镇 国 用 （ 2013 ） 第  12497,12499,12475,125  01,12492,12495,12488,1  2489,12485,12484,1248  2,12481,12479,12477,12  461,12474号 | 1,056.20 | 307.62 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 房屋 | 南 通 房 权 证 字 第  71001418-19号 | 中南世纪城桃园路 7 号附10号301、A38弄 302室、402室 | 4,102.51 | 3,351.95 | 1,739.48 |
| 土地使用权 | 苏通国用（ 2008 ）第  01102220号、01102234  号 | 桃园路 7 号附 10 号 301 、 A38 弄 302 室、 A38弄402室 | 1,624.22 | 1,136.95 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用（ 2014 ）第  01101696号 | 南通市崇川区桃园路  10号1层 | 826.48 | 661.18 | 4178.06 |
| 房屋 | 南 通 房 权 证 字 第  140036958号 | 6,651.77 | 31,461.54 |
| 土地使用权 | 苏通国用（ 2014 ）第  01101697号 | 南通市崇川区桃园路  10号2层 | 817.63 | 654.10 | 4133.32 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 房屋 | 南 通 房 权 证 字 第  140036957号 |  | 6,580.54 | | 20,231.21 |  |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用（ 2007 ）第  01102396 号 - 苏 通国 用  （2007）第01102453号、  苏通国用（ 2007 ）第  01102369 号 - 苏 通国 用  （2007）第01102375号  苏通国用（ 2008 ）第  01100394号、苏通国用  （2008）第01100395号 | 桃园路9号附8一层-三 层 桃园路7号附8一层、 二层  、 | 5,204.92 | | 13,483.13 | 4,773.78 |
| 房屋（共 68 套） | 南 通 房 权 证 字 第 12113012 号 - 南 通房 权 证字第12113017号、南 通房权证字第12113082 号 - 南 通 房 权 证 字 第 12113088号、南通房权 证字第12113043号、南 通房权证字第12113075 号 - 南 通 房 权 证 字 第 12113077号、南通房权 证字第12113018号、南 通房权证字第12113038 号 - 南 通 房 权 证 字 第 12113042号、南通房权 证字第12113415号、南 通房权证字第12113414 号等共68套 | 桃园路9号附8一层-三 层 桃园路7号附8一层、 二层 | 6,573.77 | |
| 江苏中南建筑产业集团 有限责任公司 | 应收账款 质 押 | 和黄西安（201302）号 |  |  | | 3,674.90 |  |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用（ 2009 ）第  01102590、01102592、  01102581、01102580、  01102579、01102578号 | 崇川区中南世纪城22 幢0102、0103、0305 室和24幢0101、0106 0107室 | 、 | 165.25 | 4,866.91 | 881.58 |
| 房屋 | 南 通 房 权 证 字 第  71084777、71084778、  71084277、71084278、  71084280、71084276号 | 1,595.71 | |
| 江苏中南建筑产业有限 责任公司 | 应收账款 质 押 | 和黄西安（201302）号 |  |  | | 4,779.70 |  |
| 海门中南世纪城开发有 | 土地使用权 | 海国用（2010）第071041 | 海门市海门镇瑞江路 | 17,418.00 | | 8,113.00 | 2,901.98 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 限公司 |  | 号、第071042号 | 东、人民路北 |  |  |  |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用（ 2012 ）第  01102620号 | 崇 川 区 桃 园 路 12 号  402室 | 743.39 | 200.00 | 2,091.81 |
| 房屋 | 南 通 房 权 证 字 第  120058556号 | 4,043.68 | 6,300.00 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用（ 2011 ）第  0110005号 | 南通市新区中央商务 区 | 17,269.58 | 23,945.48 | 6,253.96 |
| 中南建设（沈阳）建筑产 业有限公司 | 土地使用权 | 沈开国用（2012）第39 号 | 沈阳经济开发区开发 二十二号路45号 | 152,589.79 | 7,370.09 | 2,591.65 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 房产 | 南 通 房 权 证 字 第  120058576号 | 南通市崇川区桃园路  12号502室 | 5,671.32 | 18,148.22 | 2,933.79 |
| 土地使用权 | 苏通国用（ 2012 ）第  01102623号 | 1,042.62 |
| 土地使用权 | 苏通国用（ 2013 ）第  01100450\51\53\54\55\5  6\59\60\67\68号;苏通国 用 （ 2009 ） 第 01100871\872\873\902  号 | 桃园路8号B103-104、  106-109 、 112-113 、  120-121室；中南世纪 城9幢0115-0118室（共 14套）  ； | 2,464.55 |  | 1,044.98 |
| 房屋 | 南 通 房 权 证 字 第  130047945\46\66\67\68\  51\52\60\70 号 ; 南通房 权证字第130048177号  南 通 房 权 证 字 第  71032305\300\298\297  号 |
| 土地使用权 | 苏通国用（ 2007 ）第  01102376-92号 | 桃园路9号附8号一层  101、102、104-117、  119室（共17套） | 861.64 | 2,762.00 | 365.34 |
| 房屋 | 南 通 房 权 证 字 第  12113004-10 ，  12113089,12113078-81,  12113046,12113049,121  13025,12113026,121130  28号 |
| 南通中南新世界中心开 发有限公司 | 土地使用权 | 苏通国用（ 2009 ）第  01101319号 | 南通桃园路7号附4号  A2至A16（双数） | 1,476.32 | 7,577.87 | 2,209.57 |
| 房屋 | 南 通 房 权 证 字 第  71046738号 | 南通桃园路7号附4号  A2至A16（双数） | 3,042.71 |
| 海门中南世纪城开发有 | 土地使用权 | 海国用（2012）第077558 | 海门镇丝绸路103号 | 3.93 |  | 17.16 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 限公司 |  | 号 |  |  |  |  |
| 房屋 | 南 通 房 权 证 字 第  120007256号 | 46.36 |
| 海门中南世纪城开发有 限公司 | 土地使用权 | 海国用（2013）第07162  号 | 海门市北京路北、张 謇大道西侧 | 63,468.00 |  | 10,167.57 |
| 唐山中南国际旅游岛房 地产投资开发有限公司 | 土地使用权 | 土地证编号：唐湾岛国 用（ 2013 ）第 0011 号 130218001004GB00011  押 品 编 号 ：  2014042400000651 | 海挡路以南、新潮河 以东、通海路以西 | 67,537.00 | 3,545.72 | 3,472.66 |
| 土地使用权 | 土地证编号：唐湾岛国 用（ 2013 ）第 0012 号 130218001004GB00012  押 品 编 号 ：  2014042400000602 | 海挡路以南、新潮河 以东、通海路以西 | 54,462.88 | 2,859.30 | 2,800.18 |
| 土地使用权 | 土地证编号：唐湾岛国 用（ 2013 ）第 0013 号 130218001004GB00013  押 品 编 号 ：  2014042400000606 | 海挡路以南、新潮河 以东、通海路以西 | 60,890.06 | 3,196.73 | 3,130.95 |
| 土地使用权 | 土地证编号：唐湾岛国 用（ 2013 ）第 0010 号 130218001004GB00010  押 品 编 号 ：  2014042400000691 | 海挡路以南、新潮河 以东、通海路以西 | 65,507.81 | 3,439.16 | 3,368.19 |
| 山东锦城钢结构有限责 任公司 | 房产（7套） | 淄博市房权证淄川区字 第 04-1026014-1026020  号 | 淄川区经济开发区招 村村北 | 16,475.18 | 2,128.92 | 835.81 |
| 土地使用权 | 土 地 证 号 ： 淄 国 用  (2010)第001503号 | 49,476.24 | 1,706.93 | 611.47 |

（4）截止2014年12月31日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下： 本公司之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截止2014年12月31日，本公司为商品房承购

人的按揭贷款提供担保的余额为811,616.78万元。担保金额为贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金及贷款人实现 债权的费用和借款人所有其他应付费用。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起至本公司为商品房承购人办妥房 屋抵押登记手续，并将相关的登记文件交付银行收执之日止。

（5）开出保函 截止到2014年12月31日，未履行完毕的不可撤销保函情况如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 淮安市建设工程质量监督站 | 中国建设银行股份有限公 司淮安健康支行 | 1,340,804.00 | 2013.12.25 | 2015.12.24 |
| 淮安市建设工程质量监督站 | 中国建设银行股份有限公 司淮安经济开发区支行 | 2,688,380.00 | 2013.09.25 | 2018.09.25 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 淮安市建设工程质量监督站 | 中国建设银行股份有限公 司淮安健康支行 | 659,597.00 | 2013.12.25 | 2018.12.23 |
| 淮安市建设工程质量监督站 | 中国银行股份有限公司江 苏省分行 | 2,168,786.72 | 2014.07.11 | 2019.07.10 |
| 淮安市建设工程质量监督站 | 中国银行股份有限公司江 苏省分行 | 296,754.82 | 2014.07.11 | 2019.07.10 |
| 淮安市建设工程质量监督站 | 中国银行股份有限公司江 苏省分行 | 2,554,877.17 | 2014.05.21 | 2019.05.20 |
| 南通市建筑工程管理处 | 中国建设银行股份有限公 司南通经济技术开发区支 行 | 1,240,000.00 | 2014.01.17 | 2015.12.15 |
| 台北富邦银行 | 富邦华一银行 | 70,000,000.00 | 2014.04.10 | 2015.03.30 |
| 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 |
| 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 | 2015.10.14 |
| 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 | 2015.10.14 |
| 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 |
| 淮安茂华置业有限公司 | 中国建设银行股份有限公 司海门支行 | 910,000.00 | 2014.01.14 | 2017.01.13 |
| 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 | 6,791,000.00 | 2014.03.13 | 2015.11.30 |
| 江苏梓盛发欢乐水城旅游有限公 司 | 中国建设银行股份有限公 司海门支行 | 6,000,000.00 | 2014.03.26 | 2016.03.12 |
| 芜湖星焱置业有限公司 | 中国建设银行股份有限公 司海门支行 | 1,500,000.00 | 2014.09.29 | 2015.09.28 |
| 绿地地产（济南）有限公司 | 中国建设银行股份有限公 司海门支行 | 800,000.00 | 2014.10.15 | 2015.04.17 |
| 绿地集团济南西河置业有限公司 | 中国建设银行股份有限公 司海门支行 | 800,000.00 | 2014.10.15 | 2015.04.17 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 绿地地产（济南）有限公司 | 中国建设银行股份有限公 司海门支行 | 800,000.00 | 2014.10.15 | 2015.04.17 |
| 绿地集团济南西河置业有限公司 | 中国建设银行股份有限公 司海门支行 | 800,000.00 | 2014.10.15 | 2015.04.17 |
| 金科集团苏州百俊房地产开发有 限公司 | 中国建设银行股份有限公 司海门支行 | 13,460,000.00 | 2014.10.23 | 2018.06.30 |
| 商务部国际经济合作事务局 | 中国建设银行股份有限公 司海门支行 | 1,560,000.00 | 2014.10.27 | 2015.01.30 |
| 南通创源科技园发展有限公司 | 中国工商银行股份有限公 司南通分行 | 3,700,000.00 | 2014.12.17 | 2016.02.21 |
| 南通创源科技园发展有限公司 | 中国工商银行股份有限公 司南通分行 | 5,300,000.00 | 2014.12.17 | 2016.02.21 |
| 南通市商务局 | 中国工商银行股份有限公 司南通分行 | 3,000,000.00 | 2014.12.17 | 2016.02.21 |
| 万泰商业银行（COSMOS BANK TAIWAN) | 富邦华一银行有限公司上 海徐汇支行 | 1,500,000.00 | 2014.09.15 | 2015.04.10 |
| 万泰商业银行（COSMOS BANK TAIWAN) | 富邦华一银行有限公司上 海徐汇支行 | 33,000,000.00 | 2014.09.15 | 2015.04.10 |
| 万泰商业银行（COSMOS BANK TAIWAN) | 富邦华一银行有限公司上 海徐汇支行 | 4,500,000.00 | 2014.09.22 | 2015.04.10 |

### （2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

单位： 元

|  |  |
| --- | --- |
| 拟分配的利润或股利 | 116,783,922.60 |
| 经审议批准宣告发放的利润或股利 | 116,783,922.60 |

### 2、其他资产负债表日后事项说明

（1）公司股东股权出售

2015年1月6日，本公司股东中南城市建设投资有限公司出售所持公司无限售条件流通股20,000,000股(占公司总股本的

1.713%)，减持后，持有828,245,184股，占总股本的70.921%。

（2）子公司清算注销情况

1）2015 年 2 月本公司全资子公司广饶圣园旅游文化产业有限责任公司进行注销，取得广饶县工商行政管理局下发的 准予注销登记通知书（（广） 登记私销字[2015]第 0010 号）。

2）2015 年2 月本公司子公司之子公司南通中锦钢结构有限公司进行注销，取得南通市海门市公司工商行政管理局下发 的准予注销登记通知书（公司注销 [2015]第 01300001号）。

3）2015 年3 月本公司子公司之子公司无锡中南城发城市建设投资有限公司成立清算组，决定解散公司，清算程序正在 进行中。

（3）员工持股计划情况

2015年，公司董事会拟筹划推出员工持股计划。持股计划的规模：全部有效的员工持股计划所持有的股票总数累计不超 过公司股本总额的10%，单个员工所获股份权益对应的股票总数累计不超过公司股本总额的 1%，员工持股计划持有人范围： 公司及下属子公司的部分董事（除独立董事）、监事、高级管理人员、中层管理人员和核心骨干员工。

## 十六、其他重要事项

### 1、分部信息

### （1）报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。本公司各经营分部的会计政策与在“重要会计 政策和会计估计”所描述的会计政策相同。

### （2）报告分部的财务信息

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 房地产分部 | 建筑施工分部 | 物业分部 | 分部间抵消 | 合计 |
| 主营业务收入 | 10,508,657,413.07 | 12,244,399,277.05 | 1,577,753,353.99 | -2,643,038,645.31 | 21,687,771,398.80 |
| 主营业务成本 | 7,200,749,402.73 | 10,397,310,108.38 | 1,214,377,522.27 | -2,439,804,249.76 | 16,372,632,783.62 |
| 资产总额 | 104,672,237,039.87 | 29,145,052,136.06 | 45,304,757,826.64 | -94,841,747,022.07 | 84,280,299,980.50 |
| 负债总额 | 90,083,267,549.86 | 24,982,680,299.48 | 40,450,290,959.40 | -84,106,885,973.48 | 71,409,352,835.26 |

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

### （1）其他应收款分类披露

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
| 账面余额 | | 坏账准备 | |  | 账面余额 | | 坏账准备 | |  |
| 类别 |
|  |  |  | 计提比 例 | 账面价值 |  |  |  |  | 账面价值 |
|  | 金额 | 比例 | 金额 | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 按信用风险特征组 合计提坏账准备的 其他应收款 | 28,069,9  01,853.4  7 | 100.00% | 23,611,1  38.07 | 0.08% | 28,046,29  0,715.40 | 25,482,  512,261  .15 | 100.00% | 18,127,55  3.00 | 0.07% | 25,464,384,  708.15 |
|  | 28,069,9  01,853.4  7 | 100.00% | 23,611,1  38.07 | 0.08% | 28,046,29  0,715.40 | 25,482,  512,261  .15 | 100.00% | 18,127,55  3.00 | 0.07% | 25,464,384,  708.15 |
| 合计 |
|  |

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，按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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 期末余额 | | |
| 账龄 |
| 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 |
|  |
| 1 年以内分项 | | | |
| 1 年以内小计 | 348,022,761.23 | 17,401,138.07 | 5.00% |
| 1 至 2 年 | 13,000,000.00 | 1,300,000.00 | 10.00% |
| 2 至 3 年 | 10,800,000.00 | 290,000.00 | 20.00% |
| 3 年以上 | 1,450,000.00 | 290,000.00 | 20.00% |
| 3 至 4 年 | 1,450,000.00 | 290,000.00 | 20.00% |
| 4 至 5 年 | 6,000,000.00 |  |  |
| 合计 | 379,272,761.23 | 23,611,138.07 |  |

确定该组合依据的说明： 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

### （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 5,483,585.07 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

### （3）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
| 履约保证金、定金 | 81,373,310.10 | 198,441,752.68 |
| 子孙公司往来款 | 27,524,957,394.04 | 24,172,684,269.00 |
| 应收政府款项 | 50,000,000.00 | 250,000,000.00 |
| 员工备用金 | 34,298,388.10 | 25,134,320.94 |
| 其他单位往来款 | 379,272,761.23 | 836,251,918.53 |
| 合计 | 28,069,901,853.47 | 25,482,512,261.15 |

### （4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末 余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额 |
| 南通中南新世界中心 开发有限公司 | 往来款 | 5,699,990,227.81 | 1 年以内 | 20.31% |  |
| 海门中南世纪城开发 有限公司 | 往来款 | 2,425,975,110.64 | 1 年以内 | 8.64% |  |
| 淮安中南世纪城房地 产有限公司 | 往来款 | 1,399,068,784.50 | 1 年以内 | 4.98% |  |
| 青岛中南世纪城房地 产业投资有限公司 | 往来款 | 1,380,342,973.34 | 1 年以内 | 4.92% |  |
| 常熟中南世纪城房地 产开发有限公司 | 往来款 | 1,368,795,088.46 | 1 年以内 | 4.88% |  |
| 合计 | -- | 12,274,172,184.75 | -- | 43.73% |  |

### 2、长期股权投资

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
| 项目 |
| 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
|  |
| 对子公司投资 | 10,475,733,703.92 |  | 10,475,733,703.92 | 9,414,537,551.18 |  | 9,414,537,551.18 |
| 对联营、合营企 业投资 | 35,533,907.55 |  | 35,533,907.55 | 2,159,123.20 |  | 2,159,123.20 |
| 合计 | 10,511,267,611.47 |  | 10,511,267,611.47 | 9,416,696,674.38 |  | 9,416,696,674.38 |

### （1）对子公司投资

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 本期计提减值准 备 | 减值准备期末余 额 |
| 中南镇江房地产 开发有限公司 | 191,564,249.35 |  |  | 191,564,249.35 |  |  |
| 文昌中南房地产 开发有限公司 | 371,853,809.47 |  |  | 371,853,809.47 |  |  |
| 海门中南世纪城 开发有限公司 | 458,520,217.47 |  |  | 458,520,217.47 |  |  |
| 青岛海湾新城房 | 494,355,523.75 |  |  | 494,355,523.75 |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地产开发有限公 司 |  |  |  |  |  |  |
| 南京常锦房地产 开发有限公司 | 143,037,967.57 |  |  | 143,037,967.57 |  |  |
| 南通中南新世界 中心开发有限公 司 | 1,422,895,788.36 |  |  | 1,422,895,788.36 |  |  |
| 南通华城中南房 地产开发有限公 司 | 184,842,909.50 |  |  | 184,842,909.50 |  |  |
| 常熟中南世纪城 房地产开发有限 公司 | 790,356,249.30 |  |  | 790,356,249.30 |  |  |
| 南通中南世纪城 物业管理有限公 司 | 5,795,220.69 |  |  | 5,795,220.69 |  |  |
| 江苏中南建筑产 业集团有限责任 公司 | 1,923,178,629.42 |  |  | 1,923,178,629.42 |  |  |
| 儋州中南房地产 开发有限公司 | 180,000,000.00 | 20,000,000.00 |  | 200,000,000.00 |  |  |
| 江苏中南园林工 程有限公司 | 10,000,000.00 |  |  | 10,000,000.00 |  |  |
| 江苏中南世纪城 房地产开发有限 公司 | 100,000,000.00 |  |  | 100,000,000.00 |  |  |
| 儋州中南城市开 发有限公司 | 97,000,000.00 |  |  | 97,000,000.00 |  |  |
| 江苏中南建筑防 水工程有限公司 | 5,000,000.00 |  |  | 5,000,000.00 |  |  |
| 文昌中南城市开 发有限公司 | 100,000,000.00 |  |  | 100,000,000.00 |  |  |
| 南通中南世纪花 城投资有限公司 | 200,000,000.00 |  |  | 200,000,000.00 |  |  |
| 海门中南投资有 限公司 | 60,000,000.00 |  |  | 60,000,000.00 |  |  |
| 乐东中南投资有 限公司 | 48,500,000.00 |  |  | 48,500,000.00 |  |  |
| 儋州中南土地开 | 20,000,000.00 |  |  | 20,000,000.00 |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 发有限公司 |  |  |  |  |  |  |
| 苏州中南世纪城 房地产开发有限 公司 | 1,124,636,986.30 |  |  | 1,124,636,986.30 |  |  |
| 菏泽中南世纪城 房地产开发有限 公司 | 100,000,000.00 |  |  | 100,000,000.00 |  |  |
| 营口中南世纪城 房地产开发有限 公司 | 100,000,000.00 |  |  | 100,000,000.00 |  |  |
| 南通市中南商品 混凝土有限公司 | 30,000,000.00 |  |  | 30,000,000.00 |  |  |
| 海南中南物业服 务有限公司 | 10,000,000.00 |  |  | 10,000,000.00 |  |  |
| 南通中南城购物 中心管理有限公 司 | 10,000,000.00 |  |  | 10,000,000.00 |  |  |
| 南充世纪城（中 南）房地产开发有 限责任公司 | 100,000,000.00 |  |  | 100,000,000.00 |  |  |
| 南通中南商业发 展有限公司 | 10,000,000.00 |  |  | 10,000,000.00 |  |  |
| 海门中南国际房 产经纪有限公司 | 10,000,000.00 |  |  | 10,000,000.00 |  |  |
| 南通中昱建材有 限公司 | 50,000,000.00 |  |  | 50,000,000.00 |  |  |
| 广饶中南房地产 有限公司 | 100,000,000.00 |  |  | 100,000,000.00 |  |  |
| 南通金石世苑酒 店有限公司 | 2,000,000.00 |  |  | 2,000,000.00 |  |  |
| 安徽中盛建设投 资有限公司 | 126,000,000.00 |  |  | 126,000,000.00 |  |  |
| 中南世纪城（沈 阳）房地产开发有 限公司 | 220,000,000.00 |  |  | 220,000,000.00 |  |  |
| 广饶圣园旅游文 化产业有限责任 公司 | 10,000,000.00 |  |  | 10,000,000.00 |  |  |
| 大石桥中南房地 | 20,000,000.00 |  |  | 20,000,000.00 |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产开发有限公司 |  |  |  |  |  |  |
| 苏州中南中心投 资建设有限公司 | 270,000,000.00 |  |  | 270,000,000.00 |  |  |
| 东营中南城市建 设投资有限公司 | 100,000,000.00 |  |  | 100,000,000.00 |  |  |
| 唐山中南国际旅 游岛投资开发有 限公司 | 100,000,000.00 | 80,000,000.00 |  | 180,000,000.00 |  |  |
| 泰兴市中南世纪 城房地产发展有 限公司 | 20,000,000.00 | 400,000,000.00 | 294,000,000.00 | 126,000,000.00 |  |  |
| 大连中南欧美亚 城市发展有限责 任公司 | 35,000,000.00 |  |  | 35,000,000.00 |  |  |
| 江苏通州湾中南 城市开发建设有 限公司 | 60,000,000.00 |  |  | 60,000,000.00 |  |  |
| 江苏中南一德文 化旅游产业发展 有限公司 |  | 5,100,000.00 |  | 5,100,000.00 |  |  |
| 南京中南新锦城 房地产开发有限 公司 |  | 300,000,000.00 | 50,000,000.00 | 250,000,000.00 |  |  |
| 大 C&S 集团有限 公司 |  | 28,744,664.20 |  | 28,744,664.20 |  |  |
| 青岛中南世纪城 房地产业投资有 限公司 |  | 571,351,488.54 |  | 571,351,488.54 |  |  |
| 合计 | 9,414,537,551.18 | 1,405,196,152.74 | 344,000,000.00 | 10,475,733,703.9  2 |  |  |

### （2）对联营、合营企业投资

单位： 元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 | 减值准备 期末余额 |
| 追加投资 | 减少 投资 | 权益法下确 认的投资损 益 | 其他综合 收益调整 | 其他权 益变动 | 宣告发放 现金股利 或利润 | 计提减 值准备 | 其 他 |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | |
| 国信中南 |  | 15,000,000.00 |  | -951,310.98 |  |  |  |  |  | 14,048,689.02 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 城市开发 投资基金 管理（北 京）有限 责任公司 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 小计 |  | 15,000,000.00 |  | -951,310.98 |  |  |  |  |  | 14,048,689.02 |  |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | |
| 青岛中南 物业管理 有限公司 | 2,159,123.20 |  |  | 520,748.56 |  |  |  |  |  | 2,679,871.76 |  |
| 南京中南 天生桥旅 游开发有 限公司 |  | 19,600,000.00 |  | -794,653.23 |  |  |  |  |  | 18,805,346.77 |  |
| 小计 | 2,159,123.20 | 19,600,000.00 |  | -273,904.67 |  |  |  |  |  | 21,485,218.53 |  |
| 合计 | 2,159,123.20 |  |  |  |  |  |  |  |  | 35,533,907.55 |  |

### （3）其他说明

### 3、投资收益

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 400,000,000.00 | 600,000,000.00 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -1,225,215.65 | -18,382.05 |
| 持有至到期投资在持有期间的投资收益 | 6,070,262.83 | 7,852,328.77 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | 6,000,000.00 |  |
| 合计 | 410,845,047.18 | 607,833,946.72 |

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 金额 | 说明 |
| 非流动资产处置损益 | -920,663.01 |  |
| 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 | 80,471,848.50 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 受的政府补助除外） |  |  |
| 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 | 965,327.33 |  |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -28,672,861.35 |  |
| 减：所得税影响额 | -6,636,533.94 |  |
| 少数股东权益影响额 | 180,770.73 |  |
| 合计 | 58,299,414.68 | -- |

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

### 2、净资产收益率及每股收益

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 每股收益 | |
| 报告期利润 | 加权平均净资产收益率 |
| 基本每股收益（元/股） | 稀释每股收益（元/股） |
|  |  |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 11.76% | 0.82 | 0.82 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润 | 11.04% | 0.77 | 0.77 |

### 3、会计政策变更相关补充资料

√ 适用 □ 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比

较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2013 年 1 月 1 日 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
| 流动资产： |  |  |  |
| 货币资金 | 5,136,541,718.64 | 6,424,066,771.28 | 6,642,865,551.86 |
| 以公允价值计量且其 变动计入当期损益的金融 资产 | 2,285,538.59 | 2,794,245.22 | 3,759,572.55 |
| 应收票据 | 38,529,833.12 | 16,924,464.60 | 41,418,404.01 |
| 应收账款 | 4,929,321,981.75 | 6,016,407,453.86 | 6,112,825,352.42 |
| 预付款项 | 3,954,186,602.57 | 3,690,290,298.42 | 2,863,408,079.24 |
| 其他应收款 | 3,386,592,525.35 | 4,945,672,123.69 | 3,828,764,813.99 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 存货 | 26,498,168,606.79 | 38,836,094,793.38 | 57,211,824,994.37 |
| 其他流动资产 | 50,000.00 | 50,000.00 | 629,050,000.00 |
| 流动资产合计 | 43,945,676,806.81 | 59,932,300,150.45 | 77,333,916,768.44 |
| 非流动资产： |  |  |  |
| 长期股权投资 | 2,177,505.25 | 2,159,123.20 | 35,533,907.55 |
| 投资性房地产 | 618,815,801.43 | 587,428,370.84 | 1,300,152,404.49 |
| 固定资产 | 1,526,531,421.78 | 1,643,756,492.03 | 2,205,545,636.45 |
| 在建工程 | 141,830,424.09 | 198,912,143.13 | 67,155,146.49 |
| 无形资产 | 50,909,894.98 | 593,257,158.74 | 547,973,258.72 |
| 商誉 | 4,188,653.58 | 4,188,653.58 | 4,188,653.58 |
| 长期待摊费用 | 1,205,418,886.71 | 1,707,233,653.24 | 2,211,895,984.39 |
| 递延所得税资产 | 342,633,273.23 | 442,867,753.88 | 573,938,220.39 |
| 非流动资产合计 | 3,892,505,861.05 | 5,179,803,348.64 | 6,946,383,212.06 |
| 资产总计 | 47,838,182,667.86 | 65,112,103,499.09 | 84,280,299,980.50 |
| 流动负债： |  |  |  |
| 短期借款 | 6,219,000,000.00 | 4,103,800,000.00 | 4,198,500,000.00 |
| 应付票据 | 1,442,070,000.00 | 1,825,850,000.00 | 2,703,051,973.20 |
| 应付账款 | 3,966,003,693.83 | 4,308,332,587.60 | 5,209,951,976.83 |
| 预收款项 | 15,593,476,572.11 | 22,075,981,721.88 | 28,390,603,350.32 |
| 应付职工薪酬 | 833,508,751.41 | 891,760,654.44 | 1,204,352,798.33 |
| 应交税费 |  | 2,632,352,886.19 | 2,734,538,249.92 |
| 应付利息 | 1,866,793,308.11 |  | 83,287,671.23 |
| 应付股利 | 25,967,375.56 | 1,679,885.70 |  |
| 其他应付款 | 2,581,953,162.07 | 2,271,891,690.30 | 2,745,080,744.66 |
| 一年内到期的非流动  负债 | 2,788,000,000.00 | 3,136,940,000.00 | 11,354,422,773.87 |
| 其他流动负债 |  |  | 1,425,923,866.56 |
| 流动负债合计 | 35,316,772,863.09 | 41,248,589,426.11 | 60,049,713,404.92 |
| 非流动负债： |  |  |  |
| 长期借款 | 4,314,450,000.00 | 14,014,607,083.33 | 10,139,950,000.00 |
| 应付债券 |  |  | 989,998,448.50 |
| 长期应付款 |  |  | 178,336,236.91 |
| 递延收益 | 8,630,000.00 | 8,198,500.00 | 51,354,744.93 |
| 非流动负债合计 | 4,323,080,000.00 | 14,022,805,583.33 | 11,359,639,430.34 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 负债合计 | 39,639,852,863.09 | 55,271,395,009.44 | 71,409,352,835.26 |
| 所有者权益： |  |  |  |
| 股本 | 1,167,839,226.00 | 1,167,839,226.00 | 1,167,839,226.00 |
| 资本公积 | 627,066,780.69 | 797,473,267.60 | 1,062,956,131.99 |
| 其他综合收益 | -34,652.96 | -56,405.70 | -4,888,143.72 |
| 盈余公积 | 212,886,822.92 | 245,096,977.88 | 258,435,813.64 |
| 未分配利润 | 4,465,796,373.16 | 5,526,185,160.86 | 6,331,892,751.27 |
| 归属于母公司所有者权益 合计 | 6,473,554,549.81 | 7,736,538,226.64 | 8,816,235,779.18 |
| 少数股东权益 | 1,724,775,254.96 | 2,104,170,263.01 | 4,054,711,366.06 |
| 所有者权益合计 | 8,198,329,804.77 | 9,840,708,489.65 | 12,870,947,145.24 |
| 负债和所有者权益总计 | 47,838,182,667.86 | 65,112,103,499.09 | 84,280,299,980.50 |

# 第十二节 备查文件目录

1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。

2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告的原件。

3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。