证券代码:000961　　证券简称:中南建设　　公告编号:2011-010

江苏中南建设集团股份有限公司

2010 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经天健正信会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人陈锦石、主管会计工作负责人智刚及会计机构负责人(会计主管人员)戎军声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	中南建设
股票代码	000961
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	江苏省海门市常乐镇
注册地址的邮政编码	226124
办公地址	江苏省海门市常乐镇中南大厦
办公地址的邮政编码	226124
公司国际互联网网址	www.zhongnan@zhongnangroup.cn
电子信箱	zhongnan@zhongnangroup.cn

2.2 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	江苏省海门市常乐镇中南大厦	江苏省海门市常乐镇中南大厦
电话	0513-82738286	0513-82738796
传真	0513-82738796	0513-82738796
电子信箱	zhongnan@zhongnangroup.cn	zhongnan@zhongnangroup.cn

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
营业总收入(元)	9,137,512,544.84	5,684,234,514.04	60.75%	4,629,199,842.44
利润总额(元)	1,017,111,136.84	806,215,090.53	26.16%	616,465,653.98
归属于上市公司股东的净利润(元)	741,151,861.83	559,759,377.75	32.41%	486,841,563.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	743,571,381.89	560,664,205.62	32.62%	489,361,829.02
经营活动产生的现金流量净额(元)	-2,295,197,998.89	138,512,082.31	-1,757.04%	-830,969,262.05
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
总资产(元)	24,135,910,851.19	17,140,738,811.15	40.81%	13,711,682,594.72
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	4,615,437,823.29	3,874,285,961.46	19.13%	3,008,616,583.71
股本(股)	1,167,839,226.00	778,559,484.00	50.00%	478,029,484.00

3.2 主要财务指标

单位:元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.63	0.48	31.25%	0.68
稀释每股收益(元/股)	0.63	0.48	31.25%	0.68
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.64	0.48	33.33%	0.68
加权平均净资产收益率(%)	17.46%	16.27%	1.19%	17.61%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	17.52%	16.29%	1.23%	17.70%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.97	0.18	-1,194.44%	-1.74
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.95	4.98	-20.68%	6.29

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	500,000.00	
对外委托贷款取得的损益	4,719,589.58	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,445,616.32	
所得税影响额	806,506.68	
合计	-2,419,520.06	-

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)						本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例
一、有限售条件股份	568,029,484	72.96%			284,014,742		284,014,742		852,044,226	72.96%
1.国家持股										
2.国有法人持股										
3.其他内资持股	568,029,484	72.96%			284,014,742		284,014,742		852,044,226	72.96%
其中:境内非国有法人持股	564,496,845	72.51%			282,248,422		282,248,422		846,745,267	72.51%
境内自然人持股	3,532,639	0.45%			1,766,320		1,766,320		5,298,959	0.45%
4.外资持股										
其中:境外法人持股										
境外自然人持股										
5.高管股份	0	0.00%			0		0		0	0.00%
二、无限售条件股份	210,530,000	27.04%			105,265,000		105,265,000		315,795,000	27.04%
1.人民币普通股	210,530,000	27.04%			105,265,000		105,265,000		315,795,000	27.04%
2.境内上市的外资股										
3.境外上市的外资股										
4.其他										
三、股份总数	778,559,484	100.00%			389,279,742		389,279,742		1,167,839,226	100.00%

限售股份变动情况表

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中南房地产业有限公司	564,496,845	0	282,248,422	846,745,267	非公开发行限售	2012-07-15
陈显含	3,532,639	0	1,766,320	5,298,959	非公开发行限售	2012-07-15
合计	568,029,484	0	284,014,742	852,044,226	-	-

4.1.1 股份变动的说明

公司于2010年3月30日召开的2009年度江苏中南建设集团股份有限公司股东大会通过公积金转增股本的议案。本公司2009年度权益分派方案为:以公司现有总股本778,559,484股为基数,以资本公积金向全体股东每10股转增5股。限售股股份增加原因为2009年度公积金转增股本所致。

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数	30,835

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中南房地产业有限公司	境内非国有法人	72.51%	846,745,267	846,745,267	323,730,000
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.48%	17,285,846	0	0
中国农业银行-华夏平稳增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.41%	16,455,786	0	0
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.27%	14,799,441	0	0
中国工商银行-建信优化配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.85%	9,941,548	0	0
交通银行-建信优势动力股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.80%	9,334,188	0	0
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	境内非国有法人	0.78%	9,096,000	0	0
中国工商银行-申万巴黎新动力股票型证券投	境内非国有法人	0.75%	8,799,824	0	0
中国工商银行-上投摩根内需动力股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.74%	8,609,910	0	0
东北特殊钢集团有限责任公司	境内非国有法人	0.55%	6,400,000	0	0

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金	17,285,846	人民币普通股
中国农业银行-华夏平稳增长混合型证券投资基金	16,455,786	人民币普通股
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	14,799,441	人民币普通股
中国工商银行-建信优化配置混合型证券投资基金	9,941,548	人民币普通股
交通银行-建信优势动力股票型证券投资基金	9,334,188	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	9,096,000	人民币普通股
中国工商银行-申万巴黎新动力股票型证券投资基金	8,799,824	人民币普通股
中国工商银行-上投摩根内需动力股票型证券投资基金	8,609,910	人民币普通股
东北特殊钢集团有限责任公司	6,400,000	人民币普通股
中信银行-建信恒久价值股票型证券投资基金	5,999,851	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国工商银行-建信优化配置混合型证券投资基金、交通银行-建信优势动力股票型证券投资基金、中信银行-建信恒久价值股票型证券投资基金,以上三支基金管理人同为建信基金管理有限公司。其余股东未知其关联关系,也未知是否属于一致行动人。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

控股股东:中南房地产业有限公司成立于2005年2月1日,公司法定代表人陈锦石,公司注册资本163227.634138万元,公司经营范围:房地产开发、销售,物业管理(以上凭资质方可经营),自有房屋租赁、房地产信息咨询。

实际控制人:陈锦石,中南控股集团有限公司董事长、中南房地产业有限公司董事长、北京城建地铁地基市政工程有限公司董事、江苏中南建设集团股份有限公司董事长、总经理。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

4.3.3.1 控股股东股权变化的说明

2010年3月7日,中南房地产业有限公司股东会通过决议,中南控股集团有限公司将持有的中南房地产业有限公司24.90%协议转让给陈锦石等中南建设下属总承包、房地产公司高管人员,其中陈锦石个人受让12.77%。

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
陈锦石	董事长\总经理	男	49	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		154.40	否
沈国章	副董事长	男	62	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		15.00	是
陈小平	董事\副总经理	男	34	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		60.00	否
智刚	董事\副总经理\财务总监\董事会秘书	男	39	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		60.00	否
张晓军	董事	男	40	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		15.00	是
陈显含	董事\总经办主任	女	26	2010年08月10日	2013年08月10日	3,532,639	5,298,959	公积金转增股份	20.60	否
汤云为	独立董事	男	66	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		15.00	否
史建三	独立董事	男	55	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		15.00	否
马挺贵	独立董事	男	71	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		15.00	否
陆建忠	监事会主席	男	45	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		58.70	否
窦军	监事	男	33	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		20.60	否
张宝忠	监事	男	45	2010年08月10日	2013年08月10日	0	0		27.00	否
合计	-	-	-	-	-	3,532,639	5,298,959	-	476.30	-

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

5.2 董事会、监事会换届选举的说明

1.2010年7月20日,公司四届董事会二十七次会议审议通过了《关于董事换届选举的议案》,四届董事会一致同意选举陈锦石、沈国章、智刚、陈小平、张晓军、陈显含等6人为第五届董事会非独立董事候选人,马挺贵、史建三、汤云为等3人为第五届董事会独立董事候选人。

2.2010年7月20日,公司四届监事会十七次会议审议通过了《关于监事换届选举的议案》,选举陆建忠、窦军为公司监事。

3.2010年8月10日,公司2010年第一次临时股东大会审议通过了《关于换届选举的议案》和《关于监事换届选举的议案》。

4.2010年8月10日,公司五届董事会一次会议审议通过了《关于选举公司董事长、副董事长的议案》,选举陈锦石为公司董事长,沈国章为公司副董事长;审议通过了《关于聘任公司总经理、董事会秘书的议案》,聘任陈锦石为公司总经理,智刚为公司董事会秘书;审议通过了《关于聘任公司副总经理、财务总监的议案》,聘任陈小平为公司副总经理、智刚为公司副总经理兼财务总监。

5.2010年8月10日,公司五届监事会一次会议审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》,选举陆建忠为公司监事会主席。

5.3 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
陈锦石	董事长	11	10	0	1	0	否
沈国章	副董事长	11	11	0	0	0	否
陈小平	董事	11	8	3	0	0	否
智刚	董事	11	11	0	0	0	否
张晓军	董事	11	7	4	0	0	否
陈显含	董事	11	8	3	0	0	否
马挺贵	独立董事	11	6	3	2	0	否
汤云为	独立董事	11	7	3	1	0	否
史建三	独立董事	11	6	3	2	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

无董事存在两次未亲自出席董事会情形。	
年内召开董事会会议次数	11
其中:现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	5

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一)行业发展趋势分析

2010年,房地产市场仍然保持了稳定的增长。2010年全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米,同比增长7.97%,增速比2009年降低35.9个百分点;商品住宅销售额4.40万亿元,同比增长15.19%,增速比2009年降低64.8个百分点;商品住宅销售均价4726元/平方米,同比增长6.7%,增速比2009年降低14.4个百分点。2010年,全国房地产开发投资4.83万亿元,同比增长33.2%,其中,商品住宅投资3.40万亿元,同比增长32.9%;房屋新开工面积16.38亿平方米,同比增长40.7%,创历史新高。

在房价过快上涨、社会资源过度向房地产行业集中的背景下,为了保持宏观经济和房地产行业健康发展,政府出台了一系列针对房地产行业的调控政策。2011年1月26日出台的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(新"国八条")为全年的市场调控确定了基调,本轮调控除了继续提高存款准备金率和加息收紧市场流动性、严格信贷政策外,还新增了"限购令"和房产税等行政和税收手段以抑制投资投机性购房需求,加大土地供应和保障房建设以解决市场供求矛盾。系列调控政策的叠加,将会对市场产生较大影响。

公司认为,此次调控是历时最长的一次调控,充分显示国务院及相关部委促进房地产行业的持续稳定健康发展的决心。目前的房地产调控,短期内,可能造成部分城市房地产市场紧缩,但其不会改变行业中长期向好的发展趋势。以二、三线城市为主的城镇化进程,中国经济的持续快速增长、人民群众对于改善生活环境的要求,仍将支持中国的房地产市场在未来较长的时间内保持较快的增长。同时,调控政策对于不同城市和产品的影响不一。作为政策调控重点的一线城市和房价上涨较快的二线城市受影响较大,其他三、四线城市受影响较小;面向自住需求的中小户型产品受影响较小。

(二)报告期内经营业绩回顾

2010年,公司在继续深入开展改革整顿,管理转型与升级活动的同时,奋力拓展公司业务,取得以下成绩:

报告期内,在政策调控及市场环境不利等情况下,经公司全体员工的积极努力,公司业务仍然取得了一定幅度的增长。全年实现预售面积71.74万平方米,实现预售金额53.35亿元,分别比上年增长了3.81%和23.31%;房地产业务营业收入35.58亿元,结转面积62.49万平方米,比上年增长了31.08%和37.79%;建筑施工业务全年实现收入66.60亿元(内部关联交易抵消后55.53亿元),比上年增长63.52%,净利润率4.50%,比上年同期略有增长。

报告期内,公司整体实现营业收入91.38亿元,比上年增长60.75%,实现营业利润10.17亿元,比上年增长26.16%,归属于上市公司股东的净利润为7.41亿元,比上年增长32.41%,为公司持续稳定发展奠定了扎实的基础。

报告期内,公司积极扩大经营规模,土地储备大幅增加。2010年公司一方面运用独特的"打包拿地"的房地产开发模式,成功获取盐城中南世纪城项目、海门圩角河"南部新城一二级联动"项目,海南儋州土地开发也取得了进展,获得了首期800亩土地。另一方面,公司通过挂牌竞拍方式,以起拍价格成功竞得苏州吴江、镇江两宗地块,保证了公司在区域市场的发展壮大。

报告期内,公司积极开拓商业地产和酒店地产,先后成立了商业经营管理公司和酒店经营管理公司,年内公司首个五星级酒店也进入了试营运阶段。公司通过南通中央商务区商业项目与国际、国内知名的商业地产管理公司探索、合作,积累商业地产设计、开发、营运经验,为公司城市综合运营商的战略目标实现奠定基础。

报告期内,公司品牌形象与社会声誉进一步提升。公司在科技攻关、技术创新方面取得长足进步,住宅产业化相关技术获得国家发明专利证书及实用新型专利证书;公司主编建筑行业标准3项;在项目工程质量方面;公司实力得到主管部门的进一步认可,获得国家优质工程奖、中国土木工程詹天佑奖、中国安装之星;在慈善公益事业方面:2010年公司投资新建海门东洲国际学校,第一时间向云南、海南等受灾地区捐款,向社会各界总计捐款近2000万元,公司获得中国优秀企业公民、中国红十字博爱奖章、首届江苏慈善奖。

(三)2011年发展目标:

2011年在董事会的部署下,公司按照"加大投资,加快发展,加大提升,加快转型,建品牌,树品牌,用品牌"的既定方针,重点做好以下几项工作:

1.2011年,房地产新项目拓展继续执行"打包拿地为主、挂牌拍卖为辅"的策略。保证全年获取4个以上新项目,土地面积增加4000亩以上,其中通过打包拿地方式所获得项目占到80%,城市综合体三分之一以上。建筑施工业务继续执行"立足大市场、对接大业主、承接大项目"的策略,重点开拓北京、天津、上海、南京、山东等地区,大力承接城市基础设施、公共设施项目。

2.2011年,房地产计划新开工面积150万平方米,实现销售面积100万平方米,实现销售金额70亿元。建筑工程业务计划实现业务收入70亿元。

3.2011年,公司将全面启动企业管理转型与升级,引入国际顶级咨询机构开展全方位管理咨询活动,对公司战略、体制机制、管控模式等领域进行研究和优化,积极吸收先进企业优秀的管理经验,为公司宏伟目标的实现奠定基础。

4.2011年,公司将以"品牌化设计、品牌化采购、品牌化验收、品牌化物业"四大品牌化战略为抓手,从项目开发的各个环节着手,进一步推动项目品质的快速提升。

(四)公司未来面临的主要风险和应对措施

1.行业风险。国家在土地供应与规划、税收、信贷、货币等诸多方面的宏观调控政策都将对房地产市场产生重大影响。为此公司将加强宏观政策研究与风险防范,重视经济形势变化和政策导向,加强前瞻性研究,提高风险防范意识。

2.市场风险。2011年房地产市场销售必将严峻,公司一方面要根据市场变化采取灵活多变的营销策略。通过加强房地产政策和区域市场的研究,及时把握调控政策变化,综合运用各种营销手段,促进产品去化,加速资金回笼,另一方面公司将进一步规范内部管理,提高产品品质、提升服务质量,加强成本控制和对新产品的研究,提高企业核心竞争力。

3.财务风险。受持续紧缩的房地产信贷政策影响,公司业务拓展面临一定的资金压力。为此公司将以国家政策为导向,加强与各金融机构的合作,积极创新融资方式,拓展融资渠道。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房屋销售收入	355,827.96	233,337.45	34.42%	43.74%	49.89%	-2.69%
建筑施工收入	555,312.02	458,636.46	17.41%	73.68%	71.15%	1.22%
物业收入及其他	926.21	773.66	16.47%	3.82%	22.84%	-12.93%
主营业务分产品情况						
房屋销售收入	355,827.96	233,337.45	34.42%	43.74%	49.89%	-2.69%
建筑施工收入	555,312.02	458,636.46	17.41%	73.68%	71.15%	1.22%
物业收入及其他	926.21	773.66	16.47%	3.82%	22.84%	-12.93%

6.3 主营业务分地区情况

单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
江苏省	785,787.69	41.09%
其他省份	126,278.50	1,021.89%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产:					
其中:1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,862,790.57	95,125.21			2,957,915.78
其中:衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计	2,862,790.57	95,125.21			2,957,915.78
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	2,862,790.57	95,125.21			2,957,915.78

6.5 募集资金使用情况对照表

□ 适用 √ 不适用

变更募集资金投资项目情况表

□ 适用 √ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

项目名称	本年度投资金额	项目进度	本年度项目收益情况
南通中南世纪城	124,387.69	开发过半,目前开发商业部分	实现利润13524万元
南通中南军山半岛	44,159.57	约60%	实现利润3547万元
海门中南世纪城	40,648.11	约60%,现开发三期	实现利润16294万元
南通中南纪花城	47,117.14	一期开发完毕,现开发二期	实现利润4252万元
镇江中南世纪城	41,258.06	约50%	实现利润1754万元
常熟中南世纪城	42,182.80	约30%	实现利润3882万元
青岛海湾新城	7,362.67	约30%,住宅开发完毕,现开发商业	实现利润12084万元
寿光中南世纪城	14,635.64	约30%	实现利润1150万元
文昌中南世纪城	24,847.22	约60%	实现利润12562万元
盐城中南世纪城	37,328.54	大一期开工建设,实现销售	未实现利润
青岛中南世纪城	36,841.01	一期开工建设,尚未销售	未实现利润
吴江中南世纪城	59,671.47	一期开工建设,尚未销售	未实现利润
合计	520,439.92	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

□ 适用 √ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经天健正信会计师事务所有限公司审计,截止2010年12月31日母公司可供分配的利润为人民币154,296,150.59元,资本公积3,457,948,360.49元。

(一)利润分配预案

公司拟以2010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,剩余未分配利润转入2010年度。

(二)公积金转增股本预案

公司拟以2010年12月31日公司总股本1,167,839,226股为基数,以资本公积向全体股东每10股转增0股。

公司最近三年现金分红情况表

单位:元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009年	0.00	559,759,377.75	0.00%	215,555,400.45
2008年	0.00	486,841,563.70	0.00%	253,572,611.86
2007年	0.00	443,873,735.47	0.00%	229,353,874.14
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)				0.00%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

□ 适用 √ 不适用

7.2 出售资产

□ 适用 √ 不适用

7.1、7.2所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

7.3 重大担保

□ 适用 √ 不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
青岛易辰房地产代理有限公司	0.00	0.00%	518.21	5.66%
金丰环球装饰工程(天津)有限公司	0.00	0.00%	33,459.07	4.82%
北京城建地铁地基市政工程有限公司	0.00	0.00%	4,911.00	0.71%
北京城建中南市政工程有限公司	0.00	0.00%	5,457.78	0.79%
中南控股集团有限公司	0.00	0.00%	392.02	100.00%
合计	0.00	0.00%	44,738.08	6.67%

其中:报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额0.00万元。

与年初预计临时披露差异的说明	2010年关联交易发生总额未超过年初的预测及审批额度,但公司与金丰环球因装饰工程劳务所导致的关联交易超额18459.07万元,需经公司2010年度股东大会补充确认。

7.4.2 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
中南控股集团有限公司	0.00	0.00	0.00	549.97
中南房地产业有限公司	0.00	0.00	197.34	459.05
合计	0.00	0.00	197.34	1,009.02

其中:报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额0.00万元,余额0.00万元。

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

□ 适用 √ 不适用

7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	中南房地产业有限公司	东北特钢在大连金牛于2006年3月进行股权分置改革时曾承诺:A.承诺所持有股份自方案实施后首个交易日起,在12个月内不上市交易或转让;在前述承诺期满后,通过深圳证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占公司股份总数的比例在12个月内不得超过5%,在24个月内不超过10%;B.承诺在股权分置改革实施后,将提供部分股票用于公司建立股权激励制度,具体方案按权董事会依报国家有关法律政策制定并按法定程序报相关部门审批后实施。	按承诺履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中南控股集团有限公司、中南房地产业有限公司、陈锦石、陈显含	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: 中南房地产作为大连金牛控股股东期间,中南集团作为大连金牛间接控股股东期间,陈锦石作为大连金牛实际控制人期间,承诺人不会在中国境内或境外,以任何方式(包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益)直接或间接从事与大连金牛相同或相似的业务;如果有同时适合于大连金牛和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会,大连金牛享有优先选择权。 承诺人承诺并保证给予大连金牛与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇,避免损害大连金牛及大连金牛中小股东的利益。 对于大连金牛的正常生产、经营活动,承诺人保证不利用其地位损害大连金牛及大连金牛中小股东的利益。 就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与大连金牛发生的关联交易,中南房地产、中南集团、陈锦石(以下简称"承诺人")承诺: 在本次交易完成后,承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与大连金牛及其控股企业之间的关联交易,对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易,承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行,根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序,依法履行信息披露义务和办理有关报批程序,不利用其地位损害大连金牛的利益。 中南房地产作为大连金牛控股股东期间,中南集团作为大连金牛间接控股股东期间,陈锦石作为大连金牛实际控制人期间,承诺人不会利用其地位损害大连金牛股份有限公司及其他股东(特别是中小股东)的合法权益。	按承诺履行
重大资产重组时所作承诺	中南控股集团有限公司、中南房地产业有限公司、陈锦石	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)保证上市公司的人员独立 1.保证上市公司的生产经营与行政管理(包括劳动、人事及工资管理等)完全独立于承诺方及承诺方关联公司。 2.上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生;保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作,不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。 3.保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行,承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。 (二)保证上市公司资产独立完整 1.保证上市公司与承诺方及承诺方的关联人之间产权关系明确,上市公司对所属资产拥有完整的所有权,保证上市公司资产的独立完整。 2.保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。 3.保证上市公司的住所独立于承诺人。 (三)保证上市公司的财务独立 1.保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。 2.保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。 3.保证上市公司保持自己独立的银行帐户,不与承诺方共用一个银行账户。 4.保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。 5.保证上市公司依法独立纳税。 6.保证上市公司能够独立作出财务决策,承诺方不干预上市公司的资金使用。 (四)保证上市公司机构独立 1、保证上市公司的机构设置独立于承诺方,并能独立自主地运作。 2.保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开;建立健全的组织机构体系,保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作,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。	按承诺履行
发行时所作承诺	中南房地产业有限公司、陈显含	为保护全体股东权益,保证本次置入到上市公司的资产不缩水,上市公司将聘请独立的资产评估机构分别以本次交易完成后的第二年末(即:2010年12月31日)、第三年末(即:2011年12月31日)为评估基准日对上市公司进行资产评估,如果届时评估结果加上期间现金分红部分减去期间发生的因增资形成的所有者权益增加部分(以下简称"调整后评估结果"),低于本次交易的置入资产评估值,中南房地产和陈琳承诺,除因事前无法获知且事后无法控制的原因外,中南房地产和陈琳将在前述资产评估报告出具后的30个工作日内以现金、资产或股权方式向大连金牛补足调整后评估结果与本次交易的置入资产交易价格的差额部分。	经北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字(2011)第76号报告,江苏中南建设集团股份有限公司截止2010年12月31日净资产评估价值为1,204,897.23万元,且公司重大资产重组完成后未出现因现金分红、新股发行等影响所有者权益的事项。公司2007年12月31日资产置入时评估价值为506,778.00万元,因此,公司资产未出现减值的情况,未触发当年度需补差的情形。
其他承诺(含追