

江苏中南建设集团股份有限公司

2015 年年度报告

2016 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。

公司负责人陈锦石、主管会计工作负责人钱军及会计机构负责人(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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，受宏观经济形势和房地产政策影响以及资本市场变化，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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,483,915,519 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.4 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 15 股。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 管理层讨论与分析.....	25
第五节 重要事项.....	52
第六节 股份变动及股东情况.....	57
第七节 优先股相关情况.....	57
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	58
第九节 公司治理.....	64
第十节 财务报告.....	70
第十一节 备查文件目录.....	198

释义

释义项	指	释义内容
中南建设、本公司、本集团	指	江苏中南建设集团股份有限公司
NPC 公司	指	一家专业从事预制装配研发、设计、生产、施工的企业，为住建部认定的国家住宅产业化基地
PPP	指	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。
大数据	指	“大数据”是需要新处理模式才能具有更强的决策力、洞察发现力和流程优化能力的海量、高增长率和多样化的信息资产。如果把大数据比作一种产业，那么这种产业实现盈利的关键，在于提高对数据的“加工能力”，通过“加工”实现数据的“增值”。
上海承泰	指	上海承泰信息科技股份有限公司
玛娜花园	指	个人数据跨平台自由存取并授权交易的混业生态系统

第二节 公司简介和主要财务指标

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		
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	智刚	张伟
联系地址	江苏省海门市上海路 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	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层
签字会计师姓名	郑建彪、何德明

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

六、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

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入（元）	20,449,655,222.12	21,792,094,179.35	-6.16%	18,326,408,442.63
归属于上市公司股东的净利润（元）	351,339,698.00	959,187,133.29	-63.37%	1,209,382,865.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	159,453,645.32	900,887,718.61	-82.30%	1,172,457,563.61
经营活动产生的现金流量净额（元）	953,350,601.13	-5,867,585,035.55	-9.73%	-4,179,169,987.63
基本每股收益（元/股）	0.30	0.82	-63.41%	1.04
稀释每股收益（元/股）	0.30	0.82	-63.41%	1.04
加权平均净资产收益率	3.93%	11.76%	-7.83%	17.20%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产（元）	96,226,200,677.24	84,280,299,980.50	14.17%	65,112,103,499.09
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,038,707,967.02	8,816,235,779.18	2.52%	7,736,538,226.64

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,250,095,783.37	5,570,908,789.60	4,055,551,149.16	7,573,099,499.99
归属于上市公司股东的净利润	138,704,426.53	306,222,614.10	22,192,770.41	-115,780,113.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	134,506,599.30	300,596,318.70	28,514,961.26	-304,164,233.94
经营活动产生的现金流量净额	-242,945,501.91	-69,452,722.80	-1,516,480,116.08	2,785,014,073.21

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 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）	-877,788.07	-920,663.01	6,350,677.39	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	19,257,650.81	80,471,848.50	47,853,389.41	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	65,513,861.00			公司参与淮安新城建设代垫的前期工程费，当地城投公司支付的资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	128,491,595.45			公司非同一控制下合并南京溧水房地产公司形成
委托他人投资或管理资产的损益	34,142,414.94			公司购买的银行理财产品投资收益
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,760,206.74	965,327.33	508,706.63	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-72,548,590.63	-28,672,861.35	-20,787,659.95	
减：所得税影响额	-15,264,862.24	-6,636,533.94	2,428,851.77	
少数股东权益影响额（税后）	-881,840.20	180,770.73	-5,429,040.34	
合计	191,886,052.68	58,299,414.68	36,925,302.05	--

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。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是一家以房地产开发和建筑施工为当前主营业务，并向大数据转型的上市集团企业。公司房地产业务板块主要为住宅开发，项目集中在江苏、山东和海南三省，在江苏的销售占全部销售额的75%。公司下属的江苏中南建筑产业集团有限责任公司作为建筑特一级资质企业，在建筑业务承接上，注重大型公共建筑和知名业主项目的承接。公司2015年涉足的大数据行业重点发展个人数据的收集、开发和商业运用。公司于2015年11月收购上海承泰，通过上海承泰团队和中南资本结合，致力将上海承泰打造成个人数据跨平台自由存取并授权交易的混业生态系统。

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，房地产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240亿元，实际完成签约金额225亿元；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100亿元；公司土地获取方面，对现有房地产销售较好，市场美誉度高的地区如南京、苏州等地区进行城市深耕，针对上海、北京、深圳等大城市周边县市、郊区市场有新突破，公司在二线城市以上（北京、上海、苏州、南京、青岛）土地储备占公司全部土地储备的29.66%。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本年度长期股权投资增加 40396.6 万元，主要是公司参股上海承泰信息科技股份有限公司，以及在常熟与万科、碧桂园等房企合作成立公司开发项目导致。
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	本年度在建工程增加 5130 万元，主要是公司总部大楼和宿舍楼建设。
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	本年度金融资产增长 44.9%，主要是 2015 年度公司持有的证券投资基金公允价值增长所致。
预付款项	本年度金融资产增长 39.54%，主要是公司预付土地保证金、工程款未结算导致。
其他流动资产	本年度其他流动资产增长 127.79%，主要是公司利用部分资金购买无固定存续期限，可每日申购赎回的银行理财产品所致。
应收票据	本年度其他流动资产增长 227.43%，主要是业主方承兑汇票支付费用增加所致。
其它应收款	本年度其他流动资产增长 29.98%，主要是投标保证金、代垫土地拆迁款增加所致。

2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
大 C&S 集团	公司设立股权投资	719.60 万美元	澳大利亚墨尔本市	与当地企业共同开发房地产, 本公司持股 70%	公司派出人员控制企业运营和财务	投入期, 未有收益	0.35%	否

三、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。2013年以后, 公司加强了二线核心城市的拓展, 2014-2015年新增核心城市项目18个, 在江苏省、山东省内积累了丰富的土地储备, 公司平均楼面地价1546元/平方米。从公司土地储备比例上来看, 尽管公司三线城市占比仍较高, 但随着城市库存去化政策的出台及三线城市土地市场供应的减少, 2016年情况已经发生了明显的好转, 公司土地储备仍有较好的盈利空间。

(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中国房地产企业品牌价值26强称号。

第四节 管理层讨论与分析

一、概述

（一）房地产形势分析

2015年房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出，促进市场量价稳步回升，行业运行的政策环境显著改善。报告期内，中央多轮降准降息，通过降低首套及二套房首付比例、减免税费、放开准入等措施，构建宽松的市场环境；地方政策灵活调整，采取税费减免、财政补贴、取消限购限价等多措施刺激消费。同时，地方政府还通过控制土地供应规模，加大保障性住房货币化安置，推动户籍制度及住房公积金改革等长效机制，进一步改善市场环境。多轮政策组合奠定了楼市回暖基础。

据国家统计局统计，2015年全国房地产开发投资95,979亿元，比上年名义增长1.0%（扣除价格因素实际增长2.8%），增速比上年减少9.5个百分点。其中住宅投资64,595亿元，增长0.4%。全国商品房销售面积128,495万平方米，比上年增长6.5%，其中住宅销售面积增长6.9%；商品房销售额87,281亿元，增长14.4%，其中住宅销售额增长16.6%。从数据上看，2015年全国房地产销售市场回暖，但投资增速有所回落。

（二）2015年是中南建设踏上改革转型新征程的一年。全体员工顶住压力，一手齐心协力抢指标，一手积极创新谋改革，取得如下成绩：

1、房地产全年实现预售收入225亿元，同比增长8.69%，平均销售价格9400元/平方米，同比增长9.3%。

2、坚定不移调整拿地策略，收缩在江苏省外的非核心区域的业务，加快资金流转，加强核心区域业务地位，并向一线城市拓展；公司二线以上城市项目比例明显提高。通过兼并收购、招拍挂、合资合作等多元化方式获取南京小行、南京溧水、上海奉贤、北京密云、苏州吴中、苏州常熟等15个项目。

3、产品升级稳步推进，全年展示 5U+优品生活馆26家、健康小屋29家。太仓、昆山、软件谷等项目成功试点科技住宅、钢结构住宅。军山项目被动式住宅顺利奠基。

4、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。

5、2015年，公司通过退回或项目转让，初步意向去化土地52.4万方，减少资金支付14亿元。

6、公司立体化融资稳步推进，融资渠道不断拓宽，资本经营取得实质性突破，成功发行中票36亿元，非公开公司债70亿元，获批47亿元定向增发，大力改善债务结构，降低债务成本。

7、公司审慎研究确定转型大数据行业，并通过上海承泰信息的考察尽调，决定以个人数据的保护和授权使用作为突破口对大数据行业公司开始布局。

8、公司社会声誉稳步提升，获评“中国最具价值地产上市公司”、“中国蓝筹地产企业”、房地产企业品牌价值26强。中南建筑获评ENR全球最大总承包商42名、中国建筑企业500强第9名。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业收入204.49亿元，同比下降6.16%，归属于母公司所有者净利润3.51亿元，同比减少63.37%。截至2015年12月31日，公司总资产962.26亿元，同比增长14.17%，归属于上市公司股东的所有者权益90.39亿元，同比增长2.52%。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，房地产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240亿元，实际完成签约金额225亿元；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100亿元；公司土地获取方面，对现有房地产销售较好，市场美誉度高的地区如南京、苏州等地区进行城市深耕，针对上海、北京、深圳等大城市周边县市、郊区市场有新突破，公司在二线城市以上（北京、上海、苏州、南京、青岛）土地储备占公司全部土地储备的29.66%。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	20,449,655,222.12	100%	21,792,094,179.35	100%	-6.16%
分行业					
房屋销售收入	12,501,296,180.33	61.13%	10,580,430,741.29	48.55%	18.15%
建筑施工收入	7,538,808,852.09	36.87%	10,926,960,665.12	50.14%	-31.01%
物业酒店及其他	409,550,189.70	2.00%	284,702,772.94	1.31%	43.85%
分产品					
房屋销售收入	12,501,296,180.33	61.13%	10,580,430,741.29	48.55%	18.15%
建筑施工收入	7,538,808,852.09	36.87%	10,926,960,665.12	50.14%	-31.01%
物业酒店及其他	409,550,189.70	2.00%	284,702,772.94	1.31%	43.85%
分地区					
国内	20,449,655,222.12	100.00%	21,792,094,179.35	100.00%	0.00%
国外	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

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	12,417,040,986.60	9,501,834,157.79	23.48%	18.16%	31.96%	-8.00%
建筑施工收入	9,997,228,593.43	8,433,139,651.86	15.65%	-18.35%	-18.89%	0.56%
分产品						
房屋销售收入	12,417,040,986.60	9,501,834,157.79	23.48%	18.16%	31.96%	-8.00%

建筑施工收入	9,997,228,593.43	8,433,139,651.86	15.65%	-18.35%	-18.89%	0.56%
分地区						

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

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2015 年		2014 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	9,501,834,157.79	49.00%	7,200,749,402.73	38.28%	10.72%
建筑施工	建筑施工成本	8,433,139,651.86	43.49%	10,397,310,108.38	55.27%	-11.78%
物业收入及其他	物业成本等	1,456,099,884.86	7.51%	1,214,377,522.27	6.46%	1.05%

说明

本年度房地产结算金额增加，以及建筑业务收入规模减少，导致房地产开发成本比例增加较大。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本公司合并范围发生变动，通过非统一控制下企业合并增加南京溧水万宸置业投资有限公司，通过新设方式增加7家公司，其中房地产开发公司6家，建筑施工企业1家，通过清算注销减少3家公司，其中房地产开发公司1家，贸易公司1家，钢结构施工公司1家。具体请见财务报告附注六、企业合并范围的变动。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,361,283,423.42
----------------	------------------

前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	6.66%
----------------------	-------

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	和记黄埔地产（西安）有限公司	434,424,036.02	2.12%
2	北京华恒兴业房地产开发有限公司	263,069,928.04	1.29%
3	上海禾启房地产开发有限公司	228,584,865.24	1.12%
4	三河市恒美房地产有限公司	226,776,760.30	1.11%
5	泰安市鼎盛投资开发有限公司	208,427,833.82	1.02%
合计	--	1,361,283,423.42	6.66%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,971,543,283.86
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	17.18%

公司前 5 名供应商资料

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	1,424,240,269.94	8.23%
2	上海斌峰建筑安装有限公司	466,448,556.66	2.70%
3	泰兴市财政局非税收入财政专户	425,808,588.54	2.46%
4	南通市金磊建设工程有限责任公司	342,673,893.90	1.98%
5	太仓市财政局非税收入财政专户	312,371,974.82	1.81%
合计	--	2,971,543,283.86	17.18%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	526,332,313.03	624,678,121.62	-15.74%	销售费用同比下降主要是公司 2015 年广告宣传费下降导致
管理费用	1,460,697,943.97	1,459,897,504.01	0.05%	管理费用同比未发生明显变化
财务费用	387,481,255.71	413,473,142.82	-6.29%	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
所得税费用	186,955,151.69	536,128,955.44	-65.13%	所得税费用同比下降主要是因为当期利润总额下降

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	30,801,925,697.18	24,082,084,412.51	27.90%
经营活动现金流出小计	29,848,575,096.05	29,949,669,448.06	-0.34%
经营活动产生的现金流量净额	953,350,601.13	-5,867,585,035.55	-9.73%
投资活动现金流入小计	9,668,606,127.71	10,710,628,544.97	-9.73%
投资活动现金流出小计	11,791,578,124.57	11,756,264,266.41	0.30%
投资活动产生的现金流量净额	-2,122,971,996.86	-1,045,635,721.44	106.31%
筹资活动现金流入小计	32,074,464,021.03	22,100,493,757.87	45.13%
筹资活动现金流出小计	31,599,025,754.58	15,317,750,267.41	106.29%
筹资活动产生的现金流量净额	475,438,266.45	6,782,743,490.46	-92.99%
现金及现金等价物净增加额	-697,634,695.08	-134,435,602.39	

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

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减少是由于本期土地购置同比2014年度有所下降；

经营活动产生的现金流量净额同比增加主要是因为本期土地购置减少；

投资活动产生的现金流量净额减少主要是公司本期用于购买的银行理财产品增加所致；

筹资活动现金流入小计增加主要是本公司2015年债券募集资金到账所致；

筹资活动现金流出小计增加主要是偿还一年内到期的负债以及提前偿还部分高息负债所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净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、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	6,286,850,360.41	6.53%	6,642,865,551.86	7.88%	-1.35%	公司 2015 年调整负债结构，偿还负债所致
应收账款	6,047,370,989.94	6.28%	6,112,825,352.42	7.25%	-0.97%	以不附追索权的方式出售应收账款所致
存货	65,266,584,183.48	67.83%	57,211,824,994.37	67.88%	-0.05%	公司房地产开发规模增加所致
投资性房地产	1,257,072,879.35	1.31%	1,300,152,404.49	1.54%	-0.23%	投资性房地产当期摊销所致
长期股权投资	439,500,629.74	0.46%	35,533,907.55	0.04%	0.42%	本年度参股公司增加所致
固定资产	2,124,600,846.90	2.21%	2,205,545,636.45	2.62%	-0.41%	固定资产折旧所致
在建工程	118,450,028.14	0.12%	67,155,146.49	0.08%	0.04%	海门总部基地综合楼和宿舍楼的建设所致
短期借款	3,680,500,000.00	3.82%	4,198,500,000.00	4.98%	-1.16%	短期借款偿还所指
长期借款	10,138,140,000.00	10.54%	10,139,950,000.00	12.03%	-1.49%	绝对金额变化不大，总资产规模增加所致

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金	3,759,572.55	1,687,992.78					5,447,565.33

融资产)							
上述合计	3,759,572.55	1,687,992.78					5,447,565.33
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

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,908,853,357.00	1,346,100,000.00	41.81%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
上海承泰信息科技有限公司	数字信息技术领域的技术开发	增资	200,000,000.00	25.00%	自有资金	中南城市建设投资有限公司	股权投资	股权	增资资金支付完毕，办理工商手续阶段	2,500,000.00	3,222,580.88	否	2015年11月12日	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网公告
南京溧水万宸置业投资有限公司	房地产开发	收购	183,765,668.65	100.00%	自有资金	江苏万宸置业投资有限公司	股权投资	股权	完成股权过户手续	128,491,595.45	128,491,595.45	否		
合计	--	--	383,765,668.65	--	--	--	--	--	--	130,991,595.45	131,714,176.33	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(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。

5、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。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
江苏中南建筑产业集团有限公司	子公司	建筑工程施工	1,400,000.00	19,284,393.743.25	4,454,590.041.43	9,972,929.803.09	495,208,562.02	295,674,393.33
镇江中南世纪城房地产	子公司	房地产开发	277,500,000.00	2,471,964.590.86	853,895,918.06	537,716,910.42	17,622,465.90	22,321,371.28

开发有限公司								
文昌中南房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	150,000,000.00	2,184,105,312.59	605,103,666.80	542,621,495.88	181,543,118.72	141,425,571.94
海门中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	350,000,000.00	4,953,268,699.09	935,600,470.00	611,054,535.08	226,130,320.50	153,098,041.85
青岛海湾新城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	90,000,000.00	2,081,089,791.63	231,448,087.56	512,025,412.00	68,461,205.89	30,217,199.43
南通中南新世界房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	288,600,000.00	11,791,115,099.74	958,743,451.18	353,821,642.51	-202,984,642.10	-151,212,110.77
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	300,000,000.00	5,926,775,754.42	1,636,467,736.11	590,191,500.96	169,212,215.07	122,576,691.86
南通中南世纪花城房地产投资开发有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000.00	4,397,464,784.56	1,648,550,357.70	1,224,549,770.25	505,732,763.71	378,445,868.80
菏泽中南世纪锦城房地产有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,111,817,312.75	30,817,284.60	383,152,456.50	-42,473,901.69	-30,865,784.14
营口中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,232,495,718.73	33,407,354.26	54,876,825.07	-22,479,427.79	-17,259,918.00
沈阳中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	220,000,000.00	1,019,982,424.52	149,764,629.18	353,246,530.00	-46,417,623.66	-32,509,888.77
淮安中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	520,000,000.00	2,779,496,054.40	542,244,106.87	542,789,872.00	-20,074,611.89	-15,132,955.75
青岛中南世纪城房地产	子公司	房地产开发	1,020,000,000.00	5,382,293,886.04	923,643,994.14	455,260,758.00	-21,778,181.90	-22,002,397.03

业投资有限 公司								
寿光中南房 地产开发有 限公司	子公司	房地产开发	150,000,000.	2,328,232,94 2.55	174,026,680. 65	151,443,568. 80	-18,430,921. 93	-14,122,592. 96
镇江中南新 锦城房地产 开发有限公司	子公司	房地产开发	845,800,000.	2,351,824,01 3.69	857,076,059. 39	506,282,621. 06	-21,163,456. 81	-11,918,357. 07
盐城中南世 纪城房地产 开发有限公司	子公司	房地产开发	495,050,000.	5,034,592,04 9.83	543,367,984. 81	1,619,214,60 8.00	124,331,445. 36	106,994,316. 45
淮安中南锦 城房地产开 发有限公司	子公司	房地产开发	610,000,000.	1,353,654,42 0.68	546,531,203. 00	295,208,026. 00	-40,661,024. 73	-30,141,401. 63
昆山中南世 纪城房地产 发展有限公 司	子公司	房地产开发	500,000,000.	2,836,636,54 7.82	466,255,668. 04	438,526,765. 00	14,436,581.6 7	7,240,294.00

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
南京溧水万宸置业投资有限公司	非同一控制下企业合并	实现营业外收入 12849 万元
南京中南世纪城房地产开发有限公司	新设	新设房地产开发公司，处于开发预售阶段，尚未产生收益
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	新设	新设房地产开发公司，处于开发预售阶段，尚未产生收益
中南（深圳）房地产开发有限公司	新设	新设房地产开发公司，处于规划设计阶段，尚未产生收益
中南云锦（北京）房地产开发有限公司	新设	新设房地产开发公司，处于规划设计阶段，尚未产生收益
上海锦冠房地产开发有限公司	新设	新设房地产开发公司，处于开发阶段，尚未产生收益
海门中南世纪城（香港）有限公司	新设	新设房地产投资公司，用于收购海外房地产项目，尚未产生收益
南通建筑工程总承包（沙特阿拉伯有限公司）	新设	新设建筑施工公司，用于对外承接海外工程，尚未形成收入
广饶圣园旅游文化产业有限责任公司	清算	2013 年设立后未实质开展经营活动，对

		业绩无影响
盐城市昊锦建材贸易有限公司	清算	内部工程物资采购平台整合需要，对业绩无影响
南通中锦钢结构有限公司	清算	因未取得钢结构施工资质，且公司下属有一家淄博钢结构，业务整合需要，对业绩无影响

主要控股参股公司情况说明

八、公司土地储备情况表

项目所在区域	项目名称	所在城市	总面积 (m ²)	总建筑面积 (计容) (m ²)	已销售(预售)面积 (m ²)	未开发及未售面积 (m ²)	楼面地价 (元/平方米)
江苏省	常熟中南世纪城	常熟	590055	997193	679997	317195	2,861.03
	常熟中南世纪锦城		119030	238060	191776	46284	2,354.45
	常熟中南御锦城		128900	295181	198628	96553	3,828.60
	常熟中南锦苑		140934	338242	198512	139730	5,351.15
	常熟琴东雅苑		54731	82097	0	82097	4,634.79
	昆山中南世纪城	昆山	155183	387958	345594	42363	2,701.33
	昆山中南锦城		160000	400000	0	400000	2,620.00
	吴江中南世纪城	吴江	219674	500857	472189	28667	2,271.71
	苏州中南锦苑	苏州	100840	181512	154728	26784	7,090.44
	苏州中南雅苑		26333	36866	0	36866	13,695.47
	苏州中南中心		16573	364606	0	364606	212.09
	太仓中南世纪城	太仓	82934	223092	142431	80662	4,101.71
	南京中南世纪雅苑	南京	129261	387783	154897	232886	6,627.42
	南京溧水中南锦城		79100	158200	36484	121716	1,900.44
	南京中南锦苑		35359	106077	21496	84581	13,197.96
	镇江中南世纪城	镇江	504800	620904	485158	135746	1,547.92
	镇江中南御锦城		351992	703984	247772	456212	2,647.79
	淮安中南世纪城	淮安	417662	918856	363068	555788	975.56
	淮安中南世纪锦城		165833	497499	168458	329041	839.80
	海门中南世纪城	南通	439513	879026	787964	91062	770.92
	海门中南世纪锦城		233532	513770	365923	147848	2,702.82
	海门中南锦苑		88785	186449	166174	20274	3,633.34
	南通中南世纪城		605085	1942323	1056683	885640	1,116.71
南通中南世纪花城	448837		1122093	758691	363402	321.82	
南通军山半岛		226044	280295	196621	83674	2,000.00	
如皋中南世纪城		35906	107718	36641	71077	1,928.37	
盐城中南世纪城	盐城	1063386	2137406	918565	1218841	970.33	
泰兴中南世纪城	泰兴	448689	1063393	267105	796288	1,705.86	

上海	上海奉贤锦苑	上海奉贤	20928	48134	0	48134	11,904.17
北京	北京中南云锦	北京密云	88958	222395	0	222395	1,978.46
山东	菏泽中南世纪城	菏泽	108313	259951	221722	38229	725.02
	菏泽中南世纪花城		295121	590242	0	590242	902.58
	青岛中南世纪城	青岛	735700	1971676	574890	1396786	826.80
	青岛海湾新城		98221	320004	138876	181128	1,009.39
	寿光中南世纪城	寿光	334091	758387	485178	273209	293.68
	寿光中南世纪星城		329558	527293	260589	266704	773.82
	广饶中南世纪城	广饶	390835	742587	304540	438047	877.99
	东营中南世纪城	东营	176610	395606	226331	169275	937.80
泰安中南世纪城	泰安	151641	363938	119140	244798	1,243.42	
海南	儋州中南西海岸	儋州	603665	416529	353571	62958	985.38
	文昌中南森海湾	文昌	370366	592586	443772	148813	153.41
	万宁中南芭提亚	万宁	105608	90823	5543	85280	2,030.33
	海南昌江中南林海间	昌江	134377	80626	15321	65305	1,337.65
东北	沈阳中南世纪城	沈阳	152014	266025	179909	86116	1,149.38
	营口中南世纪城	营口	177000	354000	109079	244921	804.07
河北	中南唐山湾旅游度假区	唐山	397343	993358	31882	961475	197.81
四川	南充中南世纪城	南充	146444	322177	138474	183703	2,001.86
湖北	潜江中南世纪城	潜江	117504	258509	54795	203714	354.73
	潜江中南世纪锦城		61511	141475	66957	74518	692.70
	潜江中南世纪雅苑		46977	84559	12700	71859	918.89
总计			12111756	25472316	12158825	13313491	1,545.95

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司未来发展的展望

1、2016年公司发展展望及年度计划

2016年公司将继续以“调结构、降负债”为目标，做强房地产开发与建筑施工双主业，在大数据领域培育一个新主业，且要具备一定的规模：

(1) 2016年，公司房地产业务计划实现销售面积260万平方米，销售金额240亿元。建筑施工业务计划实现业务收入120亿元。

(2) 2016年，增加权益性资本在资产负债表中的比重，对公司长短期的债务进一步优化。

(3) 2016年，房地产区域布局加快向一二线城市转移，重点拓展北京、上海、深圳以及这些城市的卫星城，拓展苏州、南京、郑州、武汉、合肥、成都、济南市场。针对三四线城市差异化选择，保留有潜力的三四线城市，对现有无发展前景的三四线城市项目，继续实施停、卖、转。

(4) 2016年，进一步深化完善“5U+”价值体系，从健康、节能、生活方便、服务周到等方面继续加大客户敏感价值的研究，增加服务、生活方面的价值要素。

(5) 2016年，建筑产业公司通过建筑产业链金融、集成商平台融资，建立PPP基金，重点以PPP模式承接综合体、大型

场馆等大型公建项目，促进PPP项目的投资和运营。

(6) 2016年，兼并收购有数据资源的互联网公司，完善上海承泰玛娜花园混业经营生态系统，通过玛娜花园平台将个人数据和商业需求结合，尽快将“存数据、领红利”的商业模式形成闭环。

(7) 2016年，筹建大数据产业基金，对大数据领域的高、新科技和创意理念的初创型公司进行战略性投资和布局。

2、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。

十一、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015年07月15日	实地调研	机构	公司公告对外投资收购事宜，详见深交所互动易
2015年12月16日	实地调研	机构	机构投资者调研上海承泰，听取上海承泰总经理的相关公司业务介绍和发展战略，详见深交所互动易
接待次数			2
接待机构数量			35

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	否

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2015年度，以总股本1,483,915,519股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利0.4元（含税）进行分配，共计分配利润59,356,620.76元，以资本公积金每10股转增15股。

2014年度，以总股本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，以总股本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。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015年	59,356,620.76	351,339,698.00	16.89%	0.00	0.00%
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%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、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）	0.4
每 10 股转增数（股）	15
分配预案的股本基数（股）	1,483,915,519
现金分红总额（元）（含税）	59,356,620.76
可分配利润（元）	85,412,414.73
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
其他	

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明

公司以 1,483,915,519 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.4 元（含税）进行分配，共计分配利润 59,356,620.76 元，以资本公积金每 10 股转增 15 股。

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺	中南城市建设投资有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>(1) 关于保持上市公司独立性的承诺：为保持上市公司的独立性，中南房地产、中南集团和陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：（一）保证上市公司人员独立</p> <p>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。</p> <p>2、上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定</p>	2009 年 07 月 15 日	长期	未违反承诺

		<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

			<p>方的关联方占用的情形。</p> <p>3、保证上市公司的住所独立于承诺人。（三）保证上市公司的财务独立</p> <p>1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。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。</p> <p>（四）保证上市公司机构独立 1、保证上市公司的</p>			
--	--	--	---	--	--	--

		<p>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。</p> <p>（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</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>交易。对于无法避免的关联交易将本着"公平、公正、公开"的原则，与向非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。3、保证不与上市公司进行同业竞争。(2)关于避免和消除同业竞争的承诺：为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称"承诺人"）承诺：中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务。承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除上市公司外的其他下属全资、控股子公司不从事与上市公司相同或相似的业务；如果有同时适合于上市公司和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，上市公司享有优先选择权。承诺人承诺并保证给予上市公司与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害上市公司及上市公司中小股东的利益。对于上</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>市公司的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。(3) 关于减少并规范关联交易的承诺：就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与上市公司发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：在本次交易完成后，承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	<p>陈锦石;中南城市建设投资有限公司;中南控股集团有限公司;陈小平;陈昱含;李若山;张晓军;智刚;曹阳;金德钧;倪俊骥;窦军;张宝忠;陆建忠;陆亚行;钱军</p>	其他承诺	<p>"根据《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》的要求，江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“中南建设”）对本次非公开发行股票报告期内的</p>	<p>2015年08月16日</p>	<p>长期 正常履行中</p>

			房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法行为进行了自查，并出具了《江苏中南建设集团股份有限公司执行国务院房地产调控政策规定的专项自查报告》。			
	江苏中南建设集团股份有限公司	募集资金使用承诺	本公司承诺将通过以下措施确保本次非公开发行用于偿还银行贷款的募集资金不用于实施重大投资或资产购买：1、偿还银行贷款 在募集资金到位后，公司将利用部分募集资金专项偿还建筑业务银行贷款。公司将严格按照已确定的银行贷款偿还范围和原则履行相关募集资金的使用计划，公司其他资金的使用也将严格按照内控	2015年09月02日	长期	待募集资金募集到位后执行

			管理制度进行,做到专款专用,确保募集资金不会用于重大投资或资产购买。2、本次募集资金将不得用于公司重大投资或资产购买公司将严格按照 2015 年第六次临时股东大会通过的募集资金用途运用募集资金,确保募集资金不被变相用于公司重大投资或资产购买。			
股权激励承诺						
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	其他承诺	(1) 关于税务补偿的承诺:中南房地产业有限公司和陈昱含(以下合称"承诺人")目前分别持有南通建筑工程总承包有限公司(以下简称"南通总承包")97.36%和 2.64%股权。鉴于南通总承包及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司在	2009 年 07 月 15 日	长期	未触发履约条件

			<p>2008 年度及以前年度存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保证公司及其中小股东的利益，承诺人特此承诺：在上市公司本次重大重组经中国证监会批准并实施后，如有关税务部门要求南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司改按查账征收方式缴纳 2007 年度及以前年度所得税，并由此导致南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴税款、支付滞纳金罚款或其他款项时，承诺人将在有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</p>			
--	--	--	---	--	--	--

		<p>股比例承担南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴的税款、滞纳金、罚款或其他款项。(2)关于明确"税务补偿承诺"中责任期限的专项说明:鉴于南通建筑工程总承包有限公司(以下简称"南通总承包")及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司(以下简称"中南安装")存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况,为保障上市公司及其中小股东的利益,中南房地产业有限公司和陈昱含(以下简称"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</p>			
--	--	---	--	--	--

			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。			
承诺是否按时履行	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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
上海承泰信息科技股份有限公司	2015年01月01日	2015年12月31日	1,000	1,289.03	不适用	2015年11月12日	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网公告

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用 不适用

经审计，2015年12月31日，上海承泰公司实现利润总额12,890,323.51元、净利润12,890,323.51元。

四、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。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

六、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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

七、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。

八、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

本公司合并范围发生变动，通过非统一控制下企业合并增加南京溧水万宸置业投资有限公司，通过新设方式增加7家公司，其中房地产开发公司6家，建筑施工企业1家，通过清算注销减少3家公司，其中房地产开发公司1家，贸易公司1家，钢结构施工公司1家。具体请见财务报告附注六、企业合并范围的变动。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬（万元）	411
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	郑建彪、何德明

当期是否改聘会计师事务所

√ 是 □ 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

√ 是 □ 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

√ 是 □ 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

2015年4月9日，公司召开六届董事会第十三次会议审议通过《江苏中南建设集团股份有限公司关于续聘财务及内控审计机构的议案》，续聘利安达所为2015年度审计机构，并经公司2014年度股东大会同意。

利安达所在2015年报审计过程中与本公司不存在重大意见分歧。本公司之所以在2016年3月下旬决定更换利安达所，主要原因是考虑到2016年本公司在资本市场的发展计划，与利安达所当前证券审计业务承接暂时受限的情况，可能会存在后续审计业务衔接上的冲突，本公司审慎思考，最终决定利用年报的时间更换会计师事务所。

本公司已经在3月下旬与利安达所将相关情况进行说明和沟通，得到了利安达所的理解和支持。

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

如上所述，公司在变更会计师事务所同时聘请致同会计师事务所为本公司内部控制审计机构。

十、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

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、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。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

报告期内，公司控股股东中南城市建设投资有限公司及实际控制人陈锦石先生不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

2015 年员工持股计划分别经 2015 年 4 月 14 日召开的第六届董事会第十四次会议和第六届监事会第七次会议以及 2015 年 5 月 5 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过，同意公司成立 2015 年员工持股计划，并通过大宗交易方式购入控股股东中南城市建设投资有限公司持有的中南建设股票或通过二级市场竞价方式购入中南建设股票总计不超过 4150.52 万股。

根据中国证监会《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》以及《深圳证券交易所信息披露业务备忘录第 42 号：员工持股计划》的有关规定，现将公司员工持股计划实施情况公告如下：

公司员工持股计划于 2015 年 5 月 12-13 日通过深圳证券交易所大宗交易的方式购入中南城市建设投资有限公司持有的公司股票共计 3677 万股，占公司总股本的比例为 3.149%，购买均价为 17.65 元/股，锁定期为 12 个月，即 2016 年 5 月 14 日解锁。

十六、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	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	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、江苏中南建设装饰有限公司	同一控制方	提供劳务	装饰工程	市场定价	市场定价	34,900.09	8.96%	35,000	否	转账	34900.09	2015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	13,838.54	17.69%	35,000	否	转账	13838.54	2015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	1,064.08	5.89%	5,000	否	转账	1,064.08	2015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	2,918.82	12.68%	3,000	否	转账	2918.82	2015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	出售商品、接	出售商品、接受	市场定	市场定	2,914.7	1.23%	3,000	否	转账	2914.74	2015年04月10	中国证

公司及其子公司	股股东	受工程劳务、服务等	工程劳务、服务等	价	价	4					日	上海证券报、证券时报及巨潮资讯网
合计				--	--	55,636.27	--	81,000	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无								
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)				上述日常关联交易预计已经公司六届董事会十三次会议审议,公司2014年度股东大会同意,实际履行未超过预计数。								
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用								

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
中南控股集团有限公司	实际控制人	购买少数股东权益	收购子公司潜江中南雅苑40%股权	市场法	1,091.74		1,152.6	1,152.6	0	2015年05月21日	巨潮资讯公司公告2015-033
中南城市建设投资有限公司	控股股东	购买少数股东权益	收购子公司苏州中南中心10%股权	市场法	2,503.87		2,602.6	2,602.6	0	2015年05月21日	巨潮资讯公司公告2015-033
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				无差异							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				对当期利润无影响,同一控制下购买子公司少数股东权益,对资本公积产生影响,资本公积减少159.59万元。							
如相关交易涉及业绩约定的,报告期内的业绩实现情况				无							

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	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)

中南城市建设投资有限公司	控股股东	上海承泰信息科技股份有限公司	数字信息技术领域的技术开发	16833835 元	25,030.74	24,099.86	1,289.03
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		不适用					

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

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
中南控股集团及其子公司	控股股东	提供工程施工等服务	否	229.92	277.94		0.00%	0	507.86
金丰环球装饰工程（天津）有限公司、江苏中南建设装饰有限公司	同一控制方	提供工程施工	否	5,614.48		13,039.24	0.00%	0	-7,424.76
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	提供工程施工	否	5,741.76		4,416.8	0.00%	0	1,324.96
青岛易辰房地产代理有限公司	同一控制方	接受劳务	否	119.28	394.79		0.00%	0	514.07
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响	关联债权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。								

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
青岛中南物业	合营企业	接受劳务	755.25	390.28		0.00%	0	1,145.53

管理有限公司								
中南城市建设投资有限公司	控股股东	资金拆借	178.2	18,231.8		0.00%	0	18,410
中南控股集团有限公司	控股股东	资金拆借	53,536.67	5,268.69		0.00%	0	58,805.36
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响	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 6 亿元,属无息拆借。其他关联债务是日常关联交易形成的余款,金额较小,对公司经营无重大影响。							

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、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、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告	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

披露日期								
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
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
南通中南新世界中心开发有限公司、青岛海湾新城房地产开发有限公司	2013年05月28日	30,600	2013年06月20日	30,600	连带责任保证	24个月	是	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	是	是
文昌中南房地产开发有限公司	2013年06月22日	10,000	2013年06月26日	10,000	连带责任保证	36个月	否	是
淮安中南房地产开发有限公司	2013年10月30日	60,313	2013年11月08日	60,313	连带责任保证	24个月	是	是
南通华城中南房地产开发有限公司	2013年11月01日	30,000	2013年11月20日	30,000	连带责任保证	24个月	是	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	是	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
江苏中南建筑产业集 团有限责任公司	2015年06 月01日	100,000	2015年06月01 日	100,000	连带责任保 证	24个月	否	是
南通中南新世界中心 开发有限公司	2015年07 月08日	70,000	2015年07月08 日	70,000	连带责任保 证	120个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度 合计 (B1)			638,313	报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (B2)				638,313
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计 (B3)			638,313	报告期末对子公司实际担 保余额合计 (B4)				638,313
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
报告期内审批对子公司担保额度 合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (C2)				0
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计 (C3)			0	报告期末对子公司实际担 保余额合计 (C4)				0
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			700,313	报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2+C2)				700,313
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			700,313	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)				700,313
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				77.48%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)				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 (E)				284,350				
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿 责任的情况说明 (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

(2) 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、委托他人进行现金资产管理情况

(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) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、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。

十八、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。

十九、公司子公司重大事项

适用 不适用

二十、社会责任情况

适用 不适用

详见江苏中南建设集团股份有限公司2015年度社会责任报告。

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

二十一、公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
江苏中南建设	16 中南 01	112325	2016 年 01 月	2021 年 01 月	100,000	6.50%	每年付息一

集团股份有限 公司 2016 年面 向合格投资者 公开发行公司 债券（第一期）			20 日	22 日			次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	回售选择权（仅限合格投资者）						
报告期内公司债券的付息兑付情况	尚未需要支付债券利息						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	无						

2、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	国泰君安证券股份有限公司	办公地址	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层	联系人	姚巍巍	联系人电话	010-59312900
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	东方金诚国际信用评估有限公司		办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	无						

3、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金按照《募集说明书》列明的用途使用并履行相关的程序
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户按照相关约定运作
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

4、公司债券信息评级情况

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“江苏中南建设集团股份有限公司2016年公司债券”的存续期内密切关注江苏中南建设集团股份有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在江苏中南建设集团股份有限公司公布年报后的两个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后10个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚将向江苏中南建设集团股份有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，江苏中南建设集团股份有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如江苏中南建设集团股份有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，先后在交易所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，并根据监管要求向相关部门报送。

5、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

公司发行的公司债券报告期内未采取增信措施。

本期债券的偿债资金将主要来源于本公司日常经营所产生的营业收入、净利润以及销售商品、提供劳务收到的现金。报告期内，公司偿债计划及其他保障措施未发生变更，与《募集说明书》一致。

6、报告期内债券持有人会议的召开情况

无

7、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

无

8、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	397,140	448,533	-11.46%
投资活动产生的现金流量净额	-212,997	-104,563	
筹资活动产生的现金流量净额	52,265	678,273	-92.29%
期末现金及现金等价物余额	392,947	457,711	-14.15%
流动比率	142.08%	128.78%	13.30%
资产负债率	86.26%	84.73%	1.53%
速动比率	34.81%	32.46%	2.35%

EBITDA 全部债务比	13.49%	19.10%	-5.61%
利息保障倍数	1.22	1.55	-21.29%
现金利息保障倍数	2.19	-0.25	
EBITDA 利息保障倍数	1.26	1.62	-22.22%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

息税折旧摊销前利润同比下降主要是本期利润下降所致；

筹资活动产生的现金流量净额同比下降主要是本期偿还银行等金融机构借款较多所致；

EBITDA利息保障倍数同比下降主要是本期利润下降所致；

9、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	235,737.09	保证金存款、质押借款等
存货	1,873,269.80	抵押借款
固定资产	177,699.13	抵押借款
投资性房地产	633,600.28	抵押借款
无形资产	4,298.58	抵押借款
合计	2,924,604.88	--

10、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

1、债券一：（江苏中南建筑产业集团有限责任公司2014年度第一期短期融资券）

本公司子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司于2014年2月发行短期融资券4亿元（简称：14中南建筑CP001），报告期内，公司已经按时足额支付1个年度的利息。

2、债券二：（江苏中南建筑产业集团有限责任公司2015年度第一期短期融资券）

本公司子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司于2015年2月发行短期融资券4亿元（简称：15中南建筑CP001），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

3、债券三：（江苏中南建设集团股份有限公司2015年度第一期中期票据）

本公司于2015年6月发行中期票据12亿元（简称：15中南建设MTN001），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

4、债券四：（江苏中南建设集团股份有限公司2014年度第一期非公开定向债务融资工具）

本公司于2014年5月发行非公开定向债务融资工具10亿元（简称：14中南建设PPN001），报告期内，公司已经按时足额支付1个年度的利息。

5、债券五：（江苏中南建设集团股份有限公司2014年度第二期非公开定向债务融资工具）

本公司于2014年7月发行非公开定向债务融资工具10亿元（简称：14中南建设PPN002），报告期内，公司已经按时足额

支付1个年度的利息。

6、债券六：（江苏中南建设集团股份有限公司2015年度第一期非公开定向债务融资工具）

本公司在2015年6月发行非公开定向债务融资工具10亿元（简称：15中南建设PPN001），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

7、债券七：（江苏中南建筑产业集团有限责任公司2015年度第一期非公开定向债务融资工具）

本公司子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司于2015年4月发行非公开定向债务融资工具5亿元（简称：15中南建筑PPN001），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

8、债券八：（江苏中南建筑产业集团有限责任公司2015年度第二期短期融资券）

本公司子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司于2015年8月发行短期融资券4亿元（简称：15中南建筑CP002），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

9、债券九：（江苏中南建设集团股份有限公司2015年度第二期中期票据）

本公司在2015年8月发行中期票据24亿元（简称：15中南建设MTN002），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

10、债券十：（江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行2015年公司债券（第一期））

本公司在2015年8月发行公司债券25亿元（简称：15中南01），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

11、债券十一：（江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行2015年公司债券（第二期））

本公司在2015年10月发行公司债券15亿元（简称：15中南02），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

12、债券十二：（江苏中南建筑产业集团有限责任公司2015年度第二期非公开定向债务融资工具）

本公司子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司于2015年10月发行非公开定向债务融资工具5亿元（简称：15中南建筑PPN002），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

13、债券十三：（江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行2015年公司债券（第三期））

本公司在2015年12月发行公司债券15亿元（简称：15中南03），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

14、债券十四：（华鑫—中南建设物业资产支持专项计划）

本公司在2015年12月发行资产支持证券5.5亿元（简称：中南1优1、中南1优2、中南1优3、中南1优4、中南1优5、中南建次），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

11、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

本期长短期借款余额共计13,818,640,000.00 元，较2014年末减少519,810,000.00 元。

12、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

无

13、报告期内发生的重大事项

公司重大事项请见年度报告承诺或有事项:其他。

14、公司债券是否存在保证人

是 否

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	
	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	3,974,219	0.34%						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	3,974,219	0.34%						3,974,219	0.34%
其中：境内法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境内自然人持股	3,974,219	0.34%						3,974,219	0.34%
二、无限售条件股份	1,163,865,007	99.66%						1,163,865,007	99.66%
1、人民币普通股	1,163,865,007	99.66%						1,163,865,007	99.66%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	1,167,839,226	100.00%						1,167,839,226	100.00%

股份变动的理由

 适用 不适用

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

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

 适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）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

报告期末普通股股东总数	36,108	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	29,790	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中南城市建设投资有限公司	境内非国有法人	67.93%	793,370,106			793,370,106	质押	712,500,000
国信证券股份有限公司	国有法人	3.16%	36,942,000			36,942,000		
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.90%	22,185,311			22,185,311		
全国社保基金一零七组合	境内非国有法人	1.57%	18,335,049			18,335,049		
张芳	境内自然人	0.58%	6,792,176			6,792,176		
中国银行股份有限公司	境内非国有法人	0.57%	6,666,271			6,666,271		

限公司—华夏行业精选混合型证券投资基金(LOF)							
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.47%	5,442,400			5,442,400	
陈昱含	境内自然人	0.45%	5,298,959			1,324,740	
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.39%	4,503,249			4,503,249	
中国工商银行股份有限公司—富国中证工业 4.0 指数分级证券投资基金	境内非国有法人	0.38%	4,438,253			4,438,253	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	中南城市建设投资有限公司与陈昱含为一致行动人。其他股东本公司未知其关联关系，也未知是否属于一致行动人。						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
中南城市建设投资有限公司	793,370,106	人民币普通股	793,370,106				
国信证券股份有限公司	36,942,000	人民币普通股	36,942,000				
中国证券金融股份有限公司	22,185,311	人民币普通股	22,185,311				
全国社保基金一零七组合	18,335,049	人民币普通股	18,335,049				
张芳	6,792,176	人民币普通股	6,792,176				
中国银行股份有限公司—华夏行业精选混合型证券投资基金(LOF)	6,666,271	人民币普通股	6,666,271				
中央汇金资产管理有限责任公司	5,442,400	人民币普通股	5,442,400				
陈昱含	5,298,959	人民币普通股	5,298,959				
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金	4,503,249	人民币普通股	4,503,249				
中国工商银行股份有限公司—富国中证工业 4.0 指数分级证券投资基金	4,438,253	人民币普通股	4,438,253				
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	中南城市建设投资有限公司与陈昱含为一致行动人。其他股东本公司未知其关联关系，也未知是否属于一致行动人。						

名股东之间关联关系或一致行动的说明	
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（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

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：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	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
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

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

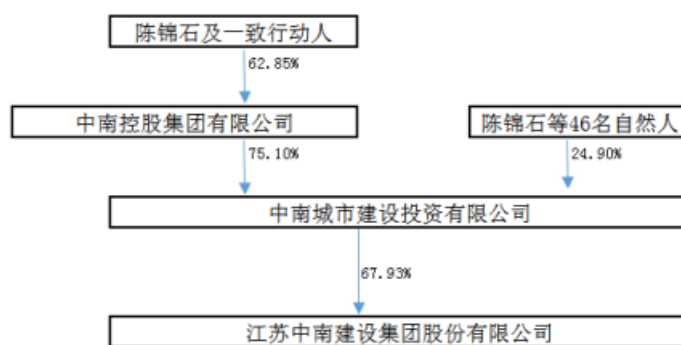
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
陈锦石	中华人民共和国	否
主要职业及职务	中南控股集团有限公司董事长、中南城市建设投资有限公司董事长、江苏中南建设集团股份有限公司董事长、总经理。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

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、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

2016年1月中南城市建设投资有限公司基于对中南建设转型发展前景及未来战略布局的信心，为了稳定市场预期，促进公司持续、稳定、健康发展，中南城投开始按承诺进行增持，中南城投从2016年2月1日至2016年3月15日共增持11,871,524股股份，占公司总股本的1.0165%，增持完成后中南城投持股68.95%。中南城投承诺，增持完毕后六个月内不减持所持有的股份。

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）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
陈锦石	董事长\总经理	现任	男	53	2014年03月27日	2017年03月31日	0	0	0	0	0
陈小平	董事\房地产事业部总经理	现任	男	38	2014年03月27日	2017年03月31日	0	0	0	0	0
智刚	董事\副总经理\董事会秘书	现任	男	43	2014年03月27日	2017年03月31日	0	0	0	0	0
陈昱含	董事\房地产事业部董事长	现任	女	30	2014年03月27日	2017年03月31日	5,298,959	0	0	0	5,298,959
李若山	董事	现任	男	66	2015年01月26日	2017年03月31日	0	0	0	0	0
涂子沛	董事	现任	男	42	2016年01月15日	2017年03月31日	0	0	0	0	0
金德钧	独立董事	现任	男	72	2014年03月27日	2017年03月31日	0	0	0	0	0
曹阳	独立董事	离任	男	43	2014年03月27日	2016年04月12日	0	0	0	0	0
倪俊骥	独立董事	现任	男	38	2014年03月27日	2017年03月31日	0	0	0	0	0
陆建忠	监事会主席	现任	男	49	2014年03月27日	2017年03月31日	0	0	0	0	0

窦军	监事\房地产业事业部副总经理	现任	男	37	2014年03月27日	2017年03月31日	0	0	0	0	0
张宝忠	监事\房地产业事业部人事总监	现任	男	49	2014年03月27日	2017年03月31日	0	0	0	0	0
陆亚行	副总经理	现任	女	55	2014年03月31日	2017年03月31日	0	0	0	0	0
钱军	财务总监	现任	男	40	2015年04月18日	2017年03月31日	0	0	0	0	0
茅振华	副董事长、财务总监	离任	男	49	2014年03月31日	2015年04月18日	0	0	0	0	0
张晓军	副总经理	现任	男	44	2014年03月27日	2016年01月15日	0	0	0	0	0
黄峰	独立董事	现任	男	47	2016年04月13日	2017年03月31日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	5,298,959	0	0	0	5,298,959

二、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、财务总监	离任	2015年04月18日	个人原因

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

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。

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

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

张晓军 大学本科学历、律师。现任本公司副总经理、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。现任本公司下属房地产业部董事长。

李若山 审计学博士，复旦大学教授、博士生导师。历任厦门大学经济学院会计系副主任，经济学院副院长；复旦大学管理学院会计系主任、金融系主任、管理学院副院长，上海证券交易所上市公司专家委员会委员、财政部会计准则委员会咨询专家、中注协惩戒委员会副主任。现任中南建设董事，复旦大学管理学院 MPACC 学术主任。

涂子沛 江西吉安人，毕业于华中科技大学（1996 年）、卡内基梅隆大学（2008 年）。著名信息管理专家、科技作家，所著《大数据》、《数据之巅》均获中国国家图书馆文津图书奖，是中国大数据理论引领者。2006 年赴美留学，先后担任美软件公司数据中心主任、亚太事务总监、首席研究员，中国旅美科技协会副主席、中国旅美科技协会匹兹堡分会主席。在国内有上海真爱梦想公益基金会理事、中国人民大学、中山大学客座教授、研究员等兼职。2014 年 12 月曾任阿里巴巴副总裁，分管大数据方面事宜。现任中南建设董事，上海承泰信息技术有限公司独立董事以及承泰数据无障碍基金会理事。

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、房地产业部副总经理。曾任中南控股集团总经理助理、南通建筑工程总承包有限公司总经理助理、项目经理。

张宝忠 大学本科学历，工程师、一级建造师。现任江苏中南建设集团股份有限公司房地产业部人事总监，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，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，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，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。

钱军 历任南通建筑工程总承包有限公司财务经理、江苏中南建设集团股份有限公司财务部经理。现任中南建设财务总监。

注：2016年4月12日公司第二次临时股东大会通过黄峰为公司第六届董事会成员，独立董事，曹阳因工作原因，辞去独立董事工作。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

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、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、高级管理人员薪酬本年未做调整，已经过公司六届董事会第十三次会议审议，并经公司2014年度股东大会审议通过。本年度新任的董事李若山、财务总监钱军薪酬已经公司六届董事会第三十四次会议审议，并将经公司2015年度股东大会审议通过。

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	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈锦石	董事长\总经理	男	53	现任	171.7	否
陈小平	董事\房地产业部总经理	男	38	现任	72.4	否

智刚	董事\副总经理\ 董事会秘书	男	43	现任	69.4	否
陈昱含	董事\房地产业 部董事长	女	30	现任	37	否
金德钧	独立董事	男	72	现任	15	否
曹阳	独立董事	男	43	现任	15	否
倪俊骥	独立董事	男	38	现任	15	否
陆亚行	副总经理	女	55	现任	70.4	否
陆建忠	监事会主席	男	49	现任	87.5	否
窦军	监事\房地产业 部副总经理	男	37	现任	34	否
张宝忠	监事\房地产业 部人事总监	男	49	现任	40.1	否
李若山	董事	男	66	现任	13.33	否
钱军	财务总监	男	40	现任	47.8	否
茅振华	财务总监	男	49	离任	28.5	否
张晓军	副总经理	男	44	现任	60.4	否
合计	--	--	--	--	777.53	--

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

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	433
主要子公司在职员工的数量（人）	6,209
在职员工的数量合计（人）	6,642
当期领取薪酬员工总人数（人）	6,642
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,981
销售人员	1,308
技术人员	2,801
财务人员	304
行政人员	248

合计	6,642
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上	2,897
大专	1,866
高中及以下	1,879
合计	6,642

2、薪酬政策

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。

3、培训计划

公司针对员工岗位和个人专业要求开展各种类型的内部培训和外部培训。

4、劳务外包情况

适用 不适用

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10次股东大会会议，均能严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，在审议重大关联交易事项时，采用了现场会议和网络投票相结合的方式，确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权力。

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

（三）关于董事与董事会：报告期内，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期公司共组织召开16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5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。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、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。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、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、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2014 年度股东大会	年度股东大会	4.47%	2015 年 05 月 05 日	2015 年 05 月 06 日	详见 2015 年 5 月 6 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2015-027
2015 年第一次临时股东大会	临时股东大会	3.62%	2015 年 05 月 07 日	2015 年 05 月 08 日	详见 2015 年 5 月 8 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2015-028
2015 年第二次临时股东大会	临时股东大会	4.48%	2015 年 05 月 12 日	2015 年 05 月 13 日	详见 2015 年 5 月 13 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2015-029
2015 年第三次临时股东大会	临时股东大会	4.36%	2015 年 06 月 19 日	2015 年 06 月 20 日	详见 2015 年 6 月 20 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2015-046
2015 年第四次临时股东大会	临时股东大会	3.84%	2015 年 07 月 28 日	2015 年 07 月 29 日	详见 2015 年 7 月 29 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2015-059
2015 年第五次临时股东大会	临时股东大会	3.01%	2015 年 08 月 25 日	2015 年 08 月 26 日	详见 2015 年 8 月 26 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证

					券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2015-075
2015 年第六次临时股东大会	临时股东大会	3.64%	2015 年 09 月 01 日	2015 年 09 月 02 日	详见 2015 年 9 月 2 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2015-080
2015 年第七次临时股东大会	临时股东大会	1.91%	2015 年 09 月 18 日	2015 年 09 月 19 日	详见 2015 年 9 月 19 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2015-089
2015 年第八次临时股东大会	临时股东大会	1.39%	2015 年 10 月 09 日	2015 年 10 月 10 日	详见 2015 年 10 月 10 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2015-094
2015 年第九次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2015 年 12 月 09 日	2015 年 12 月 10 日	详见 2015 年 12 月 10 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号 2015-104

2、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

五、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
金德钧	16	16				否
倪俊骥	16	16				否
曹阳	16	16				否

独立董事列席股东大会次数	10
--------------	----

连续两次未亲自出席董事会的说明

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2015年履职情况报告。

六、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2016年1月份认真审阅了公司2015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2015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) 公司拟变更会计师事务所事项与审计委员会进行了沟通，审计委员会对于年报期间更换审计机构表示关心，对独立性、按时保质完成审计工作的要求，并提出了建议。

(4) 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4月20日再一次审阅了公司2015年度财务会计报表，对审计机构工作较为满意，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，2015年5月对公司员工持股计划的策划和实施提供了宝贵的建议，在公司更换董事、财务总监事项上，提出并审议了两名董事、高级管理人员2015年度薪酬议案。

七、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。

八、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。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016年04月30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	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		93.76%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		85.92%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>(1) 公司更正已公布的财务报告；(2) 公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；(3) 公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整；(4) 公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；(5) 注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；(6) 审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。</p>	<p>(1) 公司违反国家法律法规并受到被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等处罚；(2) 公司重大决策未按照法律法规和公司制度履行决策程序；(3) 公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；(4) 公司内部控制重大或重要缺陷未得到整改；(5) 公司中高级管理人员和高级技术人员流失严重。(6) 重要业务和关键领域的决策未开展风险评估、论证不充分；(7) 重要业务未执行公司制度和规章，造成公司经济损失；(8) 关键岗位人员流失30%以上；(9) 子、分公司未建立恰当的内控制度，管理散乱。</p>
定量标准	<p>资产潜在错报：重大缺陷 错报金额\geq资产总额的1%；重要缺陷 资产总额的0.5%\leq错报金额$<$资产总额的1%；一般缺陷 错报金额$<$资产总额的0.5%。营业收入潜在错报：重大缺陷 错报金额\geq营业收入总</p>	<p>公司非财务报告内部控制缺陷定量标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量标准执行。</p>

	额的 1%；重要缺陷 营业收入总额的 0.5%≤错报金额<营业收入总额 的 1%；一般缺陷 错报金额<营业收入总额的 0.5%。所有者权益潜在错报：重大缺陷 错报金额≥所有者权益总额的 3%；重要缺陷 所有者权益总额的 1.5%≤错报金额<所有者权益总额的 3%；一般缺陷 错报金额<所有者权益总额的 1.5%。利润总额潜在错报：重大缺陷 错报金额≥利润总额的 5%；重要缺陷 利润总额的 3%≤错报金额<利润总额的 5%；一般缺陷 错报金额<利润总额的 3%。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司于 2015 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。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2016 年 04 月 30 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
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

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

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2016 年 04 月 28 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字（2016）第 110ZA4859 号
注册会计师姓名	郑建彪、何德明

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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2015 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：郑建彪

中国注册会计师：何德明

中国 北京

二〇一六年四月二十八日

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

2015 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	6,286,850,360.41	6,642,865,551.86
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	5,447,565.33	3,759,572.55
衍生金融资产		
应收票据	135,617,371.10	41,418,404.01
应收账款	6,047,370,989.94	6,112,825,352.42
预付款项	3,995,492,616.83	2,863,408,079.24
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,668,238,630.44	3,828,764,813.99
买入返售金融资产		
存货	65,266,584,183.48	57,211,824,994.37
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	1,473,271,083.41	723,549,477.90
流动资产合计	87,878,872,800.94	77,428,416,246.34
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	51,000,000.00	
持有至到期投资		
长期应收款	11,500,000.00	
长期股权投资	439,500,629.74	35,533,907.55
投资性房地产	1,257,072,879.35	1,300,152,404.49
固定资产	2,124,600,846.90	2,205,545,636.45
在建工程	118,450,028.14	67,155,146.49
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	561,419,595.41	547,973,258.72
开发支出		
商誉	4,188,653.58	4,188,653.58
长期待摊费用	2,700,556,695.78	2,211,895,984.39
递延所得税资产	770,697,374.18	479,438,742.49
其他非流动资产	308,341,173.22	
非流动资产合计	8,347,327,876.30	6,851,883,734.16
资产总计	96,226,200,677.24	84,280,299,980.50
流动负债：		
短期借款	3,680,500,000.00	4,198,500,000.00
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	3,793,050,799.48	2,703,051,973.20
应付账款	5,065,061,746.16	5,209,951,976.83
预收款项	35,327,166,366.43	28,390,603,350.32

卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	944,167,158.87	1,204,352,798.33
应交税费	2,535,972,221.64	2,734,538,249.92
应付利息	281,027,074.60	83,287,671.23
应付股利	79,147,518.52	
其他应付款	3,402,400,722.05	2,745,080,744.66
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	5,008,094,793.93	11,354,422,773.87
其他流动负债	1,936,599,491.19	1,425,923,866.56
流动负债合计	62,053,187,892.87	60,049,713,404.92
非流动负债：		
长期借款	10,138,140,000.00	10,139,950,000.00
应付债券	10,007,758,422.38	989,998,448.50
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	750,660,553.56	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	61,725,331.52	51,354,744.93
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	20,958,284,307.46	11,359,639,430.34
负债合计	83,011,472,200.33	71,409,352,835.26
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	1,046,650,340.63	1,062,956,131.99
减：库存股		
其他综合收益	-665,939.92	-4,888,143.72
专项储备		
盈余公积	258,435,813.64	258,435,813.64
一般风险准备		
未分配利润	6,566,448,526.67	6,331,892,751.27
归属于母公司所有者权益合计	9,038,707,967.02	8,816,235,779.18
少数股东权益	4,176,020,509.89	4,054,711,366.06
所有者权益合计	13,214,728,476.91	12,870,947,145.24
负债和所有者权益总计	96,226,200,677.24	84,280,299,980.50

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：钱军

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	440,857,234.24	669,420,149.94
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	15,600,000.00	36,300,000.00
应收账款		
预付款项	8,751,952.00	24,174,034.95
应收利息		
应收股利	250,000,000.00	400,000,000.00
其他应收款	44,858,698,629.16	28,046,290,715.40
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	1,413,281,012.49	620,000,000.00
流动资产合计	46,987,188,827.89	29,796,184,900.29
非流动资产：		
可供出售金融资产	50,000,000.00	

持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	12,420,120,968.47	10,511,267,611.47
投资性房地产		
固定资产	296,784,479.27	307,055,880.80
在建工程	61,811,261.61	19,111,252.71
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	74,425,698.95	74,552,562.59
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	5,902,784.52	5,902,784.52
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,909,045,192.82	10,917,890,092.09
资产总计	59,896,234,020.71	40,714,074,992.38
流动负债：		
短期借款	1,113,000,000.00	344,000,000.00
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	240,000,000.00	150,000,000.00
应付账款	9,153,633.36	21,970,850.72
预收款项		
应付职工薪酬	3,652,832.58	5,587,569.64
应交税费	4,188,923.21	3,021,530.81
应付利息	279,671,241.25	83,287,671.23
应付股利	79,147,518.52	
其他应付款	37,573,282,029.01	26,687,314,713.81
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,346,453,761.17	4,398,000,000.00
其他流动负债		997,405,154.02

流动负债合计	40,648,549,939.10	32,690,587,490.23
非流动负债：		
长期借款	3,820,000,000.00	1,950,000,000.00
应付债券	10,007,758,422.38	989,998,448.50
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	550,000,000.00	
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	42,453,139.85	43,587,744.93
非流动负债合计	14,420,211,562.23	2,983,586,193.43
负债合计	55,068,761,501.33	35,674,173,683.66
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	107,782,146.01
未分配利润	85,412,414.73	297,841,204.07
所有者权益合计	4,827,472,519.38	5,039,901,308.72
负债和所有者权益总计	59,896,234,020.71	40,714,074,992.38

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	20,449,655,222.12	21,792,094,179.35
其中：营业收入	20,449,655,222.12	21,792,094,179.35

利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,925,916,327.19	20,376,316,748.41
其中：营业成本	16,035,791,306.99	16,419,977,267.84
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	1,405,042,835.98	1,297,962,873.55
销售费用	526,332,313.03	624,678,121.62
管理费用	1,460,697,943.97	1,459,897,504.01
财务费用	387,481,255.71	413,473,142.82
资产减值损失	110,570,671.51	160,327,838.57
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,687,992.78	965,327.33
投资收益（损失以“－”号填列）	28,681,687.28	5,616,631.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,533,277.81	
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	554,108,574.99	1,422,359,389.50
加：营业外收入	202,536,811.49	104,862,751.44
其中：非流动资产处置利得	3,439,764.84	1,824,667.02
减：营业外支出	128,212,165.01	54,754,662.37
其中：非流动资产处置损失	4,315,773.99	3,515,565.10
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	628,433,221.47	1,472,467,478.57
减：所得税费用	186,955,151.69	536,128,955.44
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	441,478,069.78	936,338,523.13
归属于母公司所有者的净利润	351,339,698.00	959,187,133.29
少数股东损益	90,138,371.78	-22,848,610.16
六、其他综合收益的税后净额	3,483,021.05	-6,803,912.18

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,222,203.80	-4,831,738.02
（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	4,222,203.80	-4,831,738.02
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	4,222,203.80	-4,831,738.02
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-739,182.75	-1,972,174.16
七、综合收益总额	444,961,090.83	929,534,610.95
归属于母公司所有者的综合收益总额	355,561,901.80	954,355,395.27
归属于少数股东的综合收益总额	89,399,189.03	-24,820,784.32
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.30	0.82
（二）稀释每股收益	0.30	0.82

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：钱军

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	321,757,238.87	291,020,518.86
财务费用	51,105,906.63	60,899,092.58
资产减值损失	16,342,676.06	5,483,585.07
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）	285,078,410.39	410,845,047.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	978,047.35	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-104,127,411.17	53,441,850.67
加：营业外收入	8,829,212.16	78,575,610.69
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	346,667.73	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-95,644,866.74	132,017,461.36
减：所得税费用		-1,370,896.27
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-95,644,866.74	133,388,357.63
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	-95,644,866.74	133,388,357.63
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	23,348,801,908.42	17,617,604,991.47
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	306,125.04	1,076,154.87
收到其他与经营活动有关的现金	7,452,817,663.72	6,463,403,266.17
经营活动现金流入小计	30,801,925,697.18	24,082,084,412.51
购买商品、接受劳务支付的现金	16,836,179,692.51	20,019,532,979.10
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加		

额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,999,242,657.55	3,007,013,918.40
支付的各项税费	2,615,485,255.76	2,505,434,912.51
支付其他与经营活动有关的现金	7,397,667,490.23	4,417,687,638.05
经营活动现金流出小计	29,848,575,096.05	29,949,669,448.06
经营活动产生的现金流量净额	953,350,601.13	-5,867,585,035.55
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	9,633,280,487.51	10,695,860,000.00
取得投资收益收到的现金	34,660,042.72	13,341,846.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28,925.00	1,426,698.09
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	636,672.48	
投资活动现金流入小计	9,668,606,127.71	10,710,628,544.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	110,994,191.29	355,616,346.07
投资支付的现金	11,525,065,846.61	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	154,563,327.52	
支付其他与投资活动有关的现金	954,759.15	
投资活动现金流出小计	11,791,578,124.57	11,756,264,266.41
投资活动产生的现金流量净额	-2,122,971,996.86	-1,045,635,721.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	638,000,000.00	5,511,229,837.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	638,000,000.00	3,132,094,837.60
取得借款收到的现金	18,303,741,641.15	16,092,100,000.00
发行债券收到的现金	12,461,258,581.03	
收到其他与筹资活动有关的现金	671,463,798.85	497,163,920.27
筹资活动现金流入小计	32,074,464,021.03	22,100,493,757.87

偿还债务支付的现金	27,686,540,000.00	11,655,087,083.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,993,985,517.01	2,679,045,100.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,443,836.56	2,653,722.00
支付其他与筹资活动有关的现金	918,500,237.57	983,618,084.02
筹资活动现金流出小计	31,599,025,754.58	15,317,750,267.41
筹资活动产生的现金流量净额	475,438,266.45	6,782,743,490.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,451,565.80	-3,958,335.86
五、现金及现金等价物净增加额	-697,634,695.08	-134,435,602.39
加：期初现金及现金等价物余额	4,577,114,195.21	4,711,549,797.60
六、期末现金及现金等价物余额	3,879,479,500.13	4,577,114,195.21

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	56,158,258,057.43	45,000,627,044.73
经营活动现金流入小计	56,158,258,057.43	45,000,627,044.73
购买商品、接受劳务支付的现金	5,960,604.55	15,732,643.04
支付给职工以及为职工支付的现金	221,879,312.50	175,056,015.55
支付的各项税费	1,784,779.83	32,785,134.42
支付其他与经营活动有关的现金	60,322,272,558.23	45,224,660,776.71
经营活动现金流出小计	60,551,897,255.11	45,448,234,569.72
经营活动产生的现金流量净额	-4,393,639,197.68	-447,607,524.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	9,622,718,987.51	8,714,060,000.00
取得投资收益收到的现金	34,139,576.43	12,570,262.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,943.00	
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	9,656,874,506.94	8,726,630,262.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,780,860.32	26,038,059.50
投资支付的现金	12,483,875,309.65	9,439,004,664.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	12,497,656,169.97	9,465,042,723.70
投资活动产生的现金流量净额	-2,840,781,663.03	-738,412,460.87
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,980,735,000.00
取得借款收到的现金	8,908,600,000.00	2,094,000,000.00
发行债券收到的现金	10,671,958,581.03	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	19,580,558,581.03	4,074,735,000.00
偿还债务支付的现金	11,422,750,000.00	1,976,990,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,095,086,242.79	767,779,563.82
支付其他与筹资活动有关的现金	111,894,899.48	57,263,228.74
筹资活动现金流出小计	12,629,731,142.27	2,802,032,792.56
筹资活动产生的现金流量净额	6,950,827,438.76	1,272,702,207.44
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	-283,593,421.95	86,682,221.58
加：期初现金及现金等价物余额	591,491,280.88	504,809,059.30
六、期末现金及现金等价物余额	307,897,858.93	591,491,280.88

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合
	股本	其他权益工具	资本公	减：库	其他综	专项储	盈余公	一般风	未分配		

		优先股	永续债	其他	积	存股	合收益	备	积	险准备	利润		计
一、上年期末余额	1,167,839,226.00				1,062,956,131.99		-4,888,143.72		258,435,813.64		6,331,892,751.27	4,054,711,366.06	12,870,947,145.24
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				1,062,956,131.99		-4,888,143.72		258,435,813.64		6,331,892,751.27	4,054,711,366.06	12,870,947,145.24
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-16,305,791.36		4,222,203.80				234,555,775.40	121,309,143.83	343,781,331.67
（一）综合收益总额							4,222,203.80				351,339,698.00	89,399,189.03	444,961,090.83
（二）所有者投入和减少资本					-16,305,791.36							35,353,791.36	19,048,000.00
1. 股东投入的普通股												638,000,000.00	638,000,000.00
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												-602,646,208.64	-618,952,000.00
（三）利润分配											-116,783,922.60	-3,443,836.56	-120,227,759.16
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或													

股东)的分配														
4. 其他												-116,783,922.60	-3,443,836.56	-120,227,759.16
(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				1,046,650,340.63		-665,939.92		258,435,813.64			6,566,448,526.67	4,176,020,509.89	13,214,728,476.91

上期金额

单位：元

项目	上期													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
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

	839,226.00				,267.60	70	,977.88		85,160.86	70,263.01	08,489.65
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. 股东投入的普通股										3,453,494,837.60	3,453,494,837.60
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

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	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				107,782,146.01	297,841,204.07	5,039,901,308.72
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				107,782,146.01	297,841,204.07	5,039,901,308.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-212,428,789.34	-212,428,789.34
（一）综合收益总额										-95,644,866.74	-95,644,866.74
（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										-116,783,922.60	-116,783,922.60	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或 股东）的分配										-116,783,922.60	-116,783,922.60	
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	85,412,414.73	4,827,472,519.38

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	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“一”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

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地产业有限公司及一致行动人公告大连金牛股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2009]419号）核准批复，2009年5月31日本公司向东北特钢集团大连特殊钢有限责任公司出售了全部资产、负债。

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

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：Jiangsu Zhongnan Construction Group CO., LTD

公司注册地址：江苏省海门市常乐镇

公司法定代表人：陈锦石

公司注册号：320600000241314

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

公司注册资本：人民币77,855.9484万元。

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

本公司的母公司为中南城市建设投资有限公司，更名并不影响大股东对公司的股权比例和控制关系；集团最终母公司为中南控股集团有限公司；本公司实质控制人为陈锦石。

本财务报表于2016年4月28日由董事会通过及批准发布。

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臵子公司以及业务，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臵子公司以及业务，将该子公司以及业务期初至处臵日的收入、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，选取在当前情况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—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本。

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額，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
海域使用权		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

无

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

(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%
营业税	提供建筑劳务收入、销售房屋收入、出租收入	3%、5%
城市维护建设税	应交流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
地方教育费附加	应交流转税额	1%、2%
综合基金	预收房款、营业收入	0.1%-0.38%
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%

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	2,335,454.87	4,939,771.44
银行存款	4,238,174,401.00	4,687,245,267.57
其他货币资金	2,046,340,504.54	1,950,680,512.85
合计	6,286,850,360.41	6,642,865,551.86

其他说明

截至2015年12月31日，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	期初数
汇票、信用证及保函保证金	1,550,619,119.77	1,145,441,121.63
质量监管保证金	333,281,817.82	10,435,507.40
按揭保证金、民工保证金等	266,456,000.40	247,297,660.26
房地产开发项目货币资本金	148,333,815.18	193,290,915.49
定期存单	50,724,000.00	90,000,000.00
贷款保证金	50,000,000.00	371,357,282.81
保证金共管账户[注]	7,956,107.11	7,928,869.06
合计	2,407,370,860.28	2,065,751,356.65

[注]：根据东北特殊钢集团有限责任公司、中南房地产业有限公司、大连金牛股份有限公司、中国建设银行股份有限公司海门支行2009年5月26日关于监管账户的协议，东北特殊钢集团有限责任公司汇入大连金牛股份有限公司在中国建设银行股份有限公司海门支行开立的四方监管银行账户2200万元货币资金，该货币资金及利息用于归还《债务处理协议》中规定的阶段性保证金。该账户期初余额为7,928,869.06元，期末余额为7,956,107.11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	5,447,565.33	3,759,572.55
权益工具投资	5,447,565.33	3,759,572.55
合计	5,447,565.33	3,759,572.55

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
浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	519110	1,928,000.00	2.1600	4,164,480.00
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	1.5210	304,808.40
海富通收益增长证券投资基金	519003	985,173.14	0.9930	978,276.93
合计	--	--	--	5,447,565.33

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	17,949,991.79	25,361,977.99
商业承兑票据	117,667,379.31	16,056,426.02
合计	135,617,371.10	41,418,404.01

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	1,298,100,000.00	
商业承兑票据	35,088,896.68	
合计	1,333,188,896.68	

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		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	6,712,057,358.91	100.00%	664,686,368.97	9.90%	6,047,370,989.94	6,748,569,219.78	100.00%	635,743,867.36	9.42%	6,112,825,352.42
合计	6,712,057,358.91	100.00%	664,686,368.97	9.90%	6,047,370,989.94	6,748,569,219.78	100.00%	635,743,867.36	9.42%	6,112,825,352.42

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	4,349,248,916.34	217,460,202.98	5.00%
1 至 2 年	1,460,209,175.28	146,020,917.53	10.00%
2 至 3 年	488,590,495.59	73,288,574.33	15.00%
3 至 4 年	137,109,515.31	27,421,903.06	20.00%
4 至 5 年	100,344,652.07	50,172,326.03	50.00%
5 年以上	150,322,445.03	150,322,445.03	100.00%
合计	6,685,825,199.62	664,686,368.97	

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，按信用组合不计提坏账的应收账款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
应收其他关联方款项	26,232,159.29	-	-

(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 49,748,178.54 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
应收账款核销	20,805,676.93

其中重要的应收账款核销情况：

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
淄博春申房地产开发有限公司	应收工程款	20,805,676.93	根据法院调解书确认核销坏账	经过公司法务部门确认	否
合计	--	20,805,676.93	--	--	--

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,038,709,584.09 元，占应收账款期末余额合计数的比例 15.47%，相

应计提的坏账准备期末余额汇总金额91,438,903.70元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

因金融资产转移而终止确认的应收账款情况

单位名称	转移方式	终止确认金额	与终止确认相关的损失
寿光市城市建设投资开发有限公司	[注]	146,551,940.34	6,551,940.34
盐城市城南新区开发建设投资有限公司	[注]	279,466,624.90	39,466,624.90
淮安新城投资开发有限公司	[注]	127,372,058.19	7,372,058.19
合计	--	553,390,623.43	53,390,623.43

[注]：因本期本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司以不附追索权的方式出售其持有的上述应收账款，故终止确认。

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	2,169,032,043.86	54.28%	1,629,836,777.73	56.92%
1至2年	825,859,804.40	20.67%	490,914,565.99	17.14%
2至3年	331,146,363.11	8.29%	265,368,542.72	9.27%
3年以上	669,454,405.46	16.76%	477,288,192.80	16.67%
合计	3,995,492,616.83	--	2,863,408,079.24	--

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：

说明：预付款项主要包括预付土地保证金、工程款等。账龄超过一年的预付款项，主要由于土地未交付、工程未完工导致款项尚未结算所致。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额1,929,020,038.15元，占预付款项期末余额合计数的比例48.28%。

其他说明：

7、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		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	4,858,913,390.73	100.00%	190,674,760.29	3.92%	4,668,238,630.44	3,958,862,028.90	100.00%	130,097,214.91	3.29%	3,828,764,813.99
合计	4,858,913,390.73	100.00%	190,674,760.29	3.92%	4,668,238,630.44	3,958,862,028.90	100.00%	130,097,214.91	3.29%	3,828,764,813.99

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

账龄	期末余额		
	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	425,300,246.56	21,265,012.35	5.00%
1 至 2 年	373,755,385.49	37,375,539.64	10.00%
2 至 3 年	163,762,331.17	24,564,349.58	15.00%
3 至 4 年	30,311,340.77	6,062,268.15	20.00%
4 至 5 年	120,488,795.11	60,244,397.59	50.00%
5 年以上	41,163,192.98	41,163,192.98	100.00%
合计	1,154,781,292.08	190,674,760.29	

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

组合中，按信用组合不计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
各类保证金、押金等	1,180,661,844.09	-	-
备用金、代扣代缴款	177,683,318.16	-	-
应收政府款项	2,030,557,100.78	-	-
应收其他关联方款项	315,229,835.62	-	-
合计	3,704,132,098.65	-	-

(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 60,577,545.38 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
各类保证金、押金等	1,180,661,844.09	968,405,115.93
备用金、代扣代缴款	177,683,318.16	113,221,878.49
应收政府款项	2,030,557,100.78	1,821,584,412.94
其他单位往来款	1,470,011,127.70	1,055,650,621.54
合计	4,858,913,390.73	3,958,862,028.90

(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	424,747,323.80	1-2 年	8.74%	
海门市城市发展投资有限公司	前期工程预付款	400,000,000.00	4-5 年	8.23%	
常熟万中城房地产有限公司	合作开发款	290,854,000.00	1 年以内	5.99%	14,542,700.00
南通广益投资发展中心（有限合伙）	往来款	237,100,000.00	1 年以内	4.88%	11,855,000.00
常熟市土地交易所	保证金	189,100,000.00	1 年以内	3.90%	
合计	--	1,541,801,323.80	--	31.74%	26,397,700.00

8、存货**(1) 存货分类**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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	493,506,277.11		493,506,277.11	647,025,095.71		647,025,095.71
在产品	1,000,000.00		1,000,000.00			

库存商品	74,374,088.54		74,374,088.54	24,217,000.33		24,217,000.33
周转材料	317,609,226.01		317,609,226.01	335,545,769.62		335,545,769.62
建造合同形成的 已完工未结算资产	3,509,445,755.62		3,509,445,755.62	2,933,562,179.07		2,933,562,179.07
开发成本	59,302,346,831.84		59,302,346,831.84	52,517,350,979.02		52,517,350,979.02
开发产品	1,569,719,019.61	32,154,155.12	1,537,564,864.49	732,962,839.31	32,154,155.12	700,808,684.19
出租开发产品	30,737,139.87		30,737,139.87	53,315,286.43		53,315,286.43
合计	65,298,738,338.60	32,154,155.12	65,266,584,183.48	57,243,979,149.49	32,154,155.12	57,211,824,994.37

(2) 存货跌价准备

单位：元

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

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为6,836,866,674.62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	40,866,995,473.83
累计已确认毛利	5,888,098,707.10
已办理结算的金额	43,245,648,425.31
建造合同形成的已完工未结算资产	3,509,445,755.62

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	1,413,331,012.49	629,050,000.00
预缴所得税	48,799,038.85	94,499,477.90

待抵扣进项税	11,141,032.07	
合计	1,473,271,083.41	723,549,477.90

其他说明：

期末银行理财产品明细如下：

理财产品名称	理财产品类型	金额	投资期限
中国银行中银日积月累-日计划 GSRJYL01产品	非保本浮动收益型	150,050,000.00	无固定存续期限
中国农业银行“金钥匙·安心快线”天天利 滚利第3期开放式人民币理财产品	非保本浮动收益型	113,281,012.49	起息日开始后每1天为一个 投资周期
中国工商银行对公客户无固定期限人民 币理财产（0701CDQB）	非保本浮动收益型	270,000,000.00	无固定存续期限
中国建设银行“乾元—日鑫月溢”开放式资 产组合型人民币理财产品	非保本浮动收益型	880,000,000.00	每1个自然日为产品的1个 运作周期
合计	--	1,413,331,012.49	--

说明：上表中银行理财产品无固定存续期限，可每日申购赎回。

10、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具：	51,000,000.00		51,000,000.00			
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	51,300,000.00	300,000.00	51,000,000.00	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	100.00%	
合计	300,000.00			300,000.00	300,000.00			300,000.00	--	

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
期初已计提减值余额	300,000.00			
期末已计提减值余额	300,000.00			

11、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	11,500,000.00		11,500,000.00				
合计	11,500,000.00		11,500,000.00				--

12、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	14,048,68 9.02			-1,821,67 1.06						12,227,01 7.96	
小计	14,048,68 9.02			-1,821,67 1.06						12,227,01 7.96	
二、联营企业											
青岛中南 物业管理 有限公司	2,679,871 .76			233,648.0 7						2,913,519 .83	
南京中南 天生桥旅 游开发有	18,805,34 6.77			-656,510. 54						18,148,83 6.23	

限公司											
上海承泰 信息科技 股份有限 公司		200,000,0 00.00		3,222,580 .88						203,222,5 80.88	
常熟中置 房地产有 限公司		157,500,0 00.00		-983,201. 36						156,516,7 98.64	
常熟万中 城房地产 有限公司		40,000,00 0.00		-3,767,80 8.81						36,232,19 1.19	
常熟市碧 桂园房地 产开发有 限公司		12,000,00 0.00		-1,760,31 4.99						10,239,68 5.01	
小计	21,485,21 8.53	409,500,0 00.00		-3,711,60 6.75						427,273,6 11.78	
合计	35,533,90 7.55	409,500,0 00.00		-5,533,27 7.81						439,500,6 29.74	

其他说明

上海承泰信息科技股份有限公司由本期本公司与本公司控股股东中南城市建设投资有限公司通过增资和股份转让方式共同投资，具体说明详见附注十三、3；常熟中置房地产有限公司、常熟万中城房地产有限公司及常熟市碧桂园房地产开发有限公司系本公司之子公司常熟中南世纪城房地产开发有限公司本期与其他股东投资新设的联营企业，详见附注六、合并范围的变动。

13、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	1,401,371,712.25			1,401,371,712.25
2.本期增加金额	29,200,482.90			29,200,482.90
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	29,200,482.90			29,200,482.90
(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	1,430,572,195.15			1,430,572,195.15
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	101,219,307.76			101,219,307.76
2.本期增加金额	72,280,008.04			72,280,008.04
(1) 计提或摊销	72,280,008.04			72,280,008.04
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	173,499,315.80			173,499,315.80
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	1,257,072,879.35			1,257,072,879.35
2.期初账面价值	1,300,152,404.49			1,300,152,404.49

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

14、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	1,905,131,044.90	370,697,689.19	122,725,210.30	69,109,987.51	43,581,920.10	412,437,377.16	2,923,683,229.16
2.本期增加金额							
(1) 购置	78,610,015.95	18,009,958.74	10,744,646.61	10,239,595.40	8,041,851.97	36,209,095.62	8,041,851.97
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废	39,050,754.41	23,262,888.02	3,035,226.00	3,421,102.78	11,747,067.31	707,831.38	81,224,869.90
4.期末余额	1,944,690,306.44	365,444,759.91	130,434,630.91	75,928,480.13	39,876,704.76	447,938,641.40	3,004,313,523.55
二、累计折旧							
1.期初余额	336,337,306.72	185,783,913.15	64,068,535.73	34,513,161.04	7,750,866.23	89,683,809.84	718,137,592.71
2.本期增加金额							
(1) 计提	78,603,278.46	41,479,683.48	20,185,824.75	13,737,410.77	6,974,028.31	31,380,217.48	192,291,577.92
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废	7,502,362.76	17,173,691.32	1,588,223.84	2,015,163.61	2,256,280.38	249,637.40	30,785,359.31
4.期末余额							
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	1,537,252,084. 02	155,354,854.60	47,768,494.27	29,693,071.93	27,408,090.60	327,124,251.48	2,124,600,846. 90
2.期初账面 价值	1,568,793,738. 18	184,913,776.04	58,656,674.57	34,596,826.47	35,831,053.87	322,753,567.32	2,205,545,636. 45

(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
湾流 G450 公务机	281,458,162.28	31,194,946.32		250,263,215.96
机器设备	360,329,124.58	205,740,239.06		154,588,885.52

(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
商品房	47,689,574.24	新取得房屋，相关手续正在办理
文昌海鲜楼	32,234,351.23	相关手续正在办理

15、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
中南建设(南通) 建筑产业有限公	56,364,297.92		56,364,297.92	48,043,893.78		48,043,893.78

司生产车间厂房												
总部基地大楼							19,111,252.71					19,111,252.71
总部基地综合楼	52,040,655.61					52,040,655.61						
总部基地宿舍楼	9,770,606.00					9,770,606.00						
总承包锦城钢结构	76,202.61					76,202.61						
百货机房建设	198,266.00					198,266.00						
合计	118,450,028.14					118,450,028.14	67,155,146.49					67,155,146.49

(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
中南建设（南通）建筑产业有限公司生产车间厂房	58,566,726.64	48,043,893.78	8,320,404.14			56,364,297.92	96.24%	96.24				其他
总部基地大楼	882,880,000.00	19,111,252.71	43,349,472.98	649,464.08		61,811,261.61	40.93%	40.93				其他
百货机房建设	1,388,642.60		198,266.00			198,266.00	76.76%	76.76				其他
沈阳工厂一期厂房	848,806.80		848,806.80	848,806.80			100.00%	100.00				其他
精神堡垒广告宣传牌	654,232.00		654,232.00	654,232.00			100.00%	100.00				其他
其他项目	157,811.35		981,673.24	905,470.63		76,202.61	48.29%	48.29				其他
合计	944,496,219.39	67,155,146.49	54,352,855.16	3,057,973.51		118,450,028.14	--	--				--

16、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

17、油气资产

□ 适用 √ 不适用

18、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	软件	海域使用权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	144,901,822.88	219,895.00		26,467,002.63	406,981,800.00	578,570,520.51
2.本期增加金额						
(1) 购置	25,843,992.25			6,119,671.08		31,963,663.33
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置				309,200.75		309,200.75
4.期末余额	170,745,815.13	219,895.00		32,277,472.96	406,981,800.00	610,224,983.09
二、累计摊销						
1.期初余额	9,419,315.46	104,985.82		10,073,452.41	10,999,508.10	30,597,261.79
2.本期增加金额						
(1) 计提	3,813,538.34	23,111.40		5,870,649.67	8,799,606.48	18,506,905.89

3.本期减少金额						
(1) 处置				298,780.00		298,780.00
4.期末余额	13,232,853.80	128,097.22		15,645,322.08	19,799,114.58	48,805,387.68
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	157,512,961.33	91,797.78		16,632,150.88	387,182,685.42	561,419,595.41
2.期初账面价值	135,482,507.42	114,909.18		16,393,550.22	395,982,291.90	547,973,258.72

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
中南 NPC 项目用地	23,639,204.95	新取得土地，相关手续正在办理中

19、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

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
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：

商誉减值准备系以其账面价值与预计可收回金额之间的差异计算确定，本公司按未来现金流量现值来计算确定有关资产组的预计可收回金额。估计现值时所采用的折现率为同期银行长期贷款利率，选用的折现期为被投资方主要资产尚可使用年限。根据减值测试的结果，本期期末商誉未发生新增的减值（上期期末：本公司之子公司南通常乐建筑劳务有限公司商誉发生减值1,499,300.89元）。

20、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	1,419,512,767.93	915,725,893.76		622,058,972.11	1,713,179,689.58
城市维护建设税	97,129,155.91	62,496,068.78		41,831,183.24	117,794,041.45
教育费附加	43,730,425.39	27,474,429.69		18,656,144.69	52,548,710.39
地方教育费附加	24,965,870.05	18,310,527.89		12,446,803.94	30,829,594.00
综合基金	11,622,712.68	4,547,495.64		4,407,479.89	11,762,728.43
土地增值税	601,719,858.42	424,211,530.44		286,835,561.78	739,095,827.08
其他税费	3,688,703.48	7,221,925.26		845,213.15	10,065,415.59
装修费用	8,967,657.22	18,025,077.28	7,528,955.75		19,463,778.75
房租	558,833.31		558,833.31		
开办费		5,816,910.51			5,816,910.51
合计	2,211,895,984.39	1,483,829,859.25	8,087,789.06	987,081,358.80	2,700,556,695.78

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。

21、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	870,889,060.76	217,722,265.19	799,794,538.28	199,948,633.64
内部交易未实现利润	272,118,636.77	68,029,659.19	151,023,551.17	37,755,887.79
可抵扣亏损	1,847,943,286.00	461,985,821.50	924,779,083.21	231,200,615.64
预缴土地增值税等	57,875,713.99	14,468,928.50	42,134,421.72	10,533,605.42
非同一控制下企业合并	33,962,799.18	8,490,699.80		
合计	3,082,789,496.70	770,697,374.18	1,917,731,594.38	479,438,742.49

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	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
递延所得税资产		770,697,374.18		479,438,742.49

(3) 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
可抵扣暂时性差异	18,425,524.51	
可抵扣亏损	820,621,924.58	386,119,480.96
非同一控制企业合并形成的商誉	128,491,595.45	
合计	967,539,044.54	386,119,480.96

(4) 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
2015 年		9,198,112.47	
2016 年	10,744,686.67	12,822,902.20	
2017 年	86,485,111.05	87,366,721.57	
2018 年	137,026,206.38	137,128,440.91	

2019 年	139,550,238.96	139,603,303.81	
2020 年	446,815,681.52		
合计	820,621,924.58	386,119,480.96	--

其他说明：

2016年-2019年到期的未确认递延所得税资产的可抵扣亏损期末小于期初的原因为本年度弥补亏损所致。

22、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付投资款	308,341,173.22	
合计	308,341,173.22	

23、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	548,000,000.00	918,000,000.00
抵押借款	1,173,500,000.00	1,589,000,000.00
保证借款	1,789,000,000.00	1,304,000,000.00
信用借款	30,000,000.00	140,000,000.00
保理借款	140,000,000.00	237,500,000.00
委托贷款		10,000,000.00
合计	3,680,500,000.00	4,198,500,000.00

24、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	2,177,642,370.44	1,353,701,044.31
银行承兑汇票	1,615,408,429.04	1,349,350,928.89
合计	3,793,050,799.48	2,703,051,973.20

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

25、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	3,264,646,760.84	3,425,868,872.12
货款	1,250,602,851.32	1,358,200,038.40
其他服务费	549,812,134.00	425,883,066.31
合计	5,065,061,746.16	5,209,951,976.83

(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	132,011,453.20	工程款未结算
中建三局集团有限公司	59,414,691.98	工程款未结算
海门海螺水泥有限责任公司	54,063,236.73	材料款未结算
合计	245,489,381.91	--

26、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	34,746,450,414.39	27,999,314,207.29
工程款	293,038,499.12	158,862,145.58
建造合同形成的已结算尚未完工款	237,910,624.75	223,039,705.66
其他	49,766,828.17	9,387,291.79
合计	35,327,166,366.43	28,390,603,350.32

(2) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	11,530,891,763.16
累计已确认毛利	1,962,739,809.28

已办理结算的金额	13,731,542,197.19
建造合同形成的已完工未结算项目	-237,910,624.75

27、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	1,201,937,856.69	2,760,333,295.82	3,021,111,482.72	941,159,669.79
二、离职后福利-设定提存计划	2,414,941.64	73,476,132.83	72,883,585.39	3,007,489.08
合计	1,204,352,798.33	2,833,809,428.65	3,093,995,068.11	944,167,158.87

(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	1,160,412,926.16	2,587,832,569.97	2,844,398,817.63	903,846,678.50
2、职工福利费	0.00	95,214,127.91	95,214,127.91	
3、社会保险费	1,792,569.60	52,613,231.08	54,105,335.45	300,465.23
其中：医疗保险费	1,622,236.50	28,422,832.05	30,045,068.55	3,007,489.08
工伤保险费	128,670.52	22,649,940.12	22,567,458.61	211,152.03
生育保险费	41,662.58	1,540,458.91	1,492,808.29	89,313.20
4、住房公积金	2,273,246.00	21,297,164.17	22,656,239.50	914,170.67
5、工会经费和职工教育经费	37,459,114.93	2,071,709.11	3,432,468.65	36,098,355.39
其他		1,304,493.58	1,304,493.58	
合计	1,201,937,856.69	2,760,333,295.82	3,021,111,482.72	941,159,669.79

(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	2,291,696.50	69,388,581.57	68,845,121.28	2,835,156.79
2、失业保险费	123,245.14	4,087,551.26	4,038,464.11	172,332.29
合计	2,414,941.64	73,476,132.83	72,883,585.39	3,007,489.08

28、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,719,909.57	9,169,359.97
营业税	834,811,821.76	760,857,814.37
企业所得税	1,355,279,952.56	1,666,089,587.79
个人所得税	62,017,184.17	50,065,572.53
城市维护建设税	65,205,591.90	59,420,500.55
房产税	17,771,784.47	8,764,957.29
土地使用税	8,553,459.53	9,624,026.13
教育费附加	26,153,610.21	25,444,980.23
地方教育费附加	11,848,761.52	10,703,828.87
综合基金	43,996,083.17	47,463,144.30
土地增值税	101,134,002.27	82,732,859.14
印花税	2,757,062.32	2,451,713.48
契税	1,197,126.36	1,197,126.36
其他税费	525,871.83	552,778.91
合计	2,535,972,221.64	2,734,538,249.92

29、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	1,355,833.35	
应付债券利息	200,477,589.03	
非公开定向债务融资工具利息	79,193,652.22	83,287,671.23
合计	281,027,074.60	83,287,671.23

30、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	79,147,518.52	
合计	79,147,518.52	

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

应付中南城市建设投资有限公司2014年度现金分红尚未支付。

31、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
往来款	1,930,907,808.31	1,645,965,794.02
保证金、定金、押金	884,295,221.87	684,131,195.38
代收代缴款	576,230,394.44	401,556,633.73
其他	10,967,297.43	13,427,121.53
合计	3,402,400,722.05	2,745,080,744.66

(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
中南控股集团有限公司	524,745,861.33	未履行结算手续
青岛李东城市建设投资有限责任公司	239,995,000.00	未履行结算手续
南通永锦投资发展中心（有限合伙）	239,135,000.00	未履行结算手续
唐山湾国际旅游岛财政局	228,965,597.10	未履行结算手续
寿光市教育局财务结算中心	86,097,760.89	未履行结算手续
职工钢管租赁费	45,488,024.60	未履行结算手续
镇江市水利投资公司	40,000,000.00	未履行结算手续
合计	1,404,427,243.92	--

32、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	3,916,500,000.00	11,319,910,000.00
一年内到期的应付债券	996,453,761.17	
一年内到期的长期应付款	95,141,032.76	34,512,773.87
合计	5,008,094,793.93	11,354,422,773.87

其他说明：

一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	95,000,000.00	5,018,960,000.00

抵押借款	2,561,500,000.00	3,866,950,000.00
保证借款	250,000,000.00	-
委托借款	1,010,000,000.00	1,184,000,000.00
保理借款	-	1,250,000,000.00
合计	3,916,500,000.00	11,319,910,000.00

33、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	833,220,954.78	428,518,712.54
非公开定向债务融资工具	1,030,169,398.91	997,405,154.02
应付融资租赁款	73,209,137.50	
合计	1,936,599,491.19	1,425,923,866.56

短期应付债券的增减变动：

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		期末余额
14 中南建筑 CP001	400,000,000.00	2014.2.26	1 年	400,000,000.00	428,518,712.54		5,216,438.36	264,849.10	434,000,000.00		
15 中南建筑 CP001	400,000,000.00	2015.2.6	1 年	400,000,000.00		400,000,000.00	27,032,967.03	-158,241.76			426,874,725.27
15 中南建筑 CP002	400,000,000.00	2015.8.7	1 年	400,000,000.00		400,000,000.00	7,307,978.14	-961,748.63			406,346,229.51
合计	--	--	--	2,000,000,000.00	428,518,712.54	800,000,000.00	39,557,383.53	-855,141.29	434,000,000.00		833,220,954.78

其他说明：

说明：经中国银行间市场交易商协会中市协注[2014]CP4号文件批准，本公司之子公司中南建筑公司于2014年2月26日发行2014年度第一期短期融资券，债券简称“14中南建筑CP001”，发行总额为人民币4亿元，债券期限1年、票面利率8.50%，该期债券已于2015年2月完成兑付；第二期于2015年2月6日发行，债券简称“15中南建筑CP001”，发行总额为人民币4亿元，债券期限1年、票面利率7.50%；第三期于2015年8月7日发行，债券简称“15中南建筑CP002”，发行总额为人民币4亿元，债券期限1年、票面利率4.58%。付息方式均为到期一次还本付息。

34、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	1,085,000,000.00	6,313,960,000.00
抵押借款	10,809,640,000.00	8,645,300,000.00
保证借款	1,150,000,000.00	750,000,000.00
委托借款	1,010,000,000.00	4,300,600,000.00
保理借款		1,450,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-3,916,500,000.00	-11,319,910,000.00
合计	10,138,140,000.00	10,139,950,000.00

35、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	10,007,758,422.38	989,998,448.50
合计	10,007,758,422.38	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

14 中南建设 PPN002	1,000,000,000.00	2014.7.28	2 年	1,000,000,000.00	989,998,448.50			6,455,312.67		996,453,761.17
15 中南建设 PPN001	1,000,000,000.00	2015.6.5	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		-12,329,547.95		987,670,452.05
15 中南建设 MTN001	1,200,000,000.00	2015.6.26	3+2 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00		-12,060,368.48		1,187,939,631.52
15 中南建设 MTN002	2,400,000,000.00	2015.8.28	3+2 年	2,400,000,000.00		2,400,000,000.00		-25,681,485.50		2,374,318,514.50
15 中南	2,500,000,000.00	2015.8.25	2+1 年	2,500,000,000.00		2,500,000,000.00		-18,654,600.00		2,481,345,400.00

01	,000.00			,000.00		,000.00		51.37			,348.63
15 中南 02	1,500,000 ,000.00	2015.10.2 0	3+2 年	1,500,000 ,000.00		1,500,000 ,000.00		-10,562,6 39.17			1,489,437 ,360.83
15 中南 03	1,500,000 ,000.00	2015.12.1 1	3+2 年	1,500,000 ,000.00		1,500,000 ,000.00		-12,952,8 85.15			1,487,047 ,114.85
合计	--	--	--	11,100,00 0,000.00	989,998,4 48.50	10,100,00 0,000.00		-85,786,2 64.95			10,007,75 8,422.38

36、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	336,950,931.71	248,816,118.55
减：未确认融资费用	41,149,345.39	35,967,107.77
小计	295,801,586.32	212,849,010.78
物业权资产证券化	550,000,000.00	
减：一年内到期长期应付款	95,141,032.76	34,512,773.87
合计	750,660,553.56	178,336,236.91

其他说明：

说明：

(1) 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5.80%，租金分32期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币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181,443,447.05元，未确认融资费用为27,059,556.05元，长期应付款期末余额为154,383,891.00元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为34,512,773.87元。

(2) 本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司与远东国际租赁有限公司签订售后回购租赁合同，租赁标的物为塔吊、升降梯、施工升降机等机器设备，租赁期限共计24个月，利率为基准利率（签订时利率：5.75%）+0.75%，租金分24期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币100元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为42,638,446.38元，未确认融资费用为2,463,514.49元，长期应付款期末余额为40,174,931.89元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为30,472,005.17元。

(3) 本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司与安徽中安融资租赁股份有限公司签订售后回购租赁合同，租赁标的物为塔吊、升降梯、施工升降机等机器设备，租赁期限共计36个月，利率为三年期贷款基准利率上浮7.00%（签订时利率：5.85%），租金分12期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币1,000.00元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为72,241,660.74元，未确认融资费用为5,390,988.65元，长期应付款期末余额为66,850,672.09元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为30,156,253.72元。

(4) 本公司于本年12月作为原始权益人开展物业资产证券化工作，由华鑫证券有限公司（以下简称“华鑫证券”）担任管理

人、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司担任财务顾问，拟设立华鑫-中南建设物业资产支持专项计划，并通过该专项计划发行资产支持证券进行融资。此次专项计划分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，其中优先级资产支持证券募集规模为5亿元，向合格投资者募集，次级资产支持证券募集规模为0.5亿元，由本公司全额认购。2015年12月10日，本公司分别与青岛中南物业管理有限公司及本公司之子公司南通中南世纪城物业管理有限公司、海门中南物业管理有限公司、海南中南物业服务服务有限公司签订了《物业服务费债权转让协议》，由本公司向上述四家公司购买基础资产；本公司与华鑫证券签订了《华鑫-中南建设物业资产支持专项计划产买卖协议》及《华鑫-中南建设物业资产支持专项计划产服务服务协议》，协议约定由华鑫证券将专项计划募集资金5.5亿元用于向本公司购买基础资产，并委任本公司作为专项计划的资产服务机构，由本公司按照协议约定为专项计划提供与基础资产及其回收有关的管理服务及其他服务。2015年12月29日，本公司与华鑫证券签订了《华鑫-中南建设物业资产支持专项计划支持证券认购协议与风险揭示书》，约定由华鑫证券向本公司销售次级资产支持证券0.5亿元。2015年12月30日，本公司与华鑫证券签署了《交割确认函》，双方就基础资产买卖的交割完毕。

37、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	51,354,744.93	12,037,000.00	1,666,413.41	61,725,331.52	详见说明
合计	51,354,744.93	12,037,000.00	1,666,413.41	61,725,331.52	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
总部基地土地出让金补助	43,587,744.93		1,134,605.08		42,453,139.85	与资产相关
NPC 建筑产品项目固定资产投资补助	7,767,000.00		431,500.00		7,335,500.00	与资产相关
南通滨海园区土地出让金补助		12,037,000.00	100,308.33		11,936,691.67	与资产相关
合计	51,354,744.93	12,037,000.00	1,666,413.41		61,725,331.52	--

其他说明：

(1) 本公司总部基地二期45亩土地于2013年5月23日取得土地使用权证（土地使用权证号：海国用（2013）第071052号），根据海门市人民政府（2013）479号文件，为奖励本公司上市成功，海门市人民政府于2014年返还本公司先行以出让形式支付的上述土地出让金44,722,350.00元，本公司将收到的款项计入递延收益并按照土地剩余摊销期限由递延收益转入营业外收入。

(2) 根据2012年沈阳市政府批准的《市专项办关于下达2012年沈阳市支持重点产业发展专项资金计划（第七批）的请示》（沈专项办[2012]10号），沈阳市财政局于2012年12月31日拨付本公司子公司之子公司中南建设（沈阳）建筑产业有限公司863万元，专项用于“NPC建筑产品项目（建筑产业基地一期工程）”项目固定资产投资补助。

(3) 根据本公司2013年与南通滨海园区管委会签署的《南通滨海园区合作开发协议》中所述，为支持中南集团工业园区建设，约定中南NPC项目用地的毛地平均土地价格为人民币6万元/亩，但获取地块时挂牌价为15万元/亩，实际成交的土地价格已超出上述约定价格。后经协调，南通滨海园区管委会于本年度将超出部分的土地出让金等额的资金12,037,000.00元以奖励

款形式拨付给参与承建的本公司子公司之子公司中南建设（南通）建筑产业有限公司。

38、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,167,839,226.00						1,167,839,226.00

39、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）	1,047,980,125.30		16,305,791.36	1,031,674,333.94
其他资本公积	14,976,006.69			14,976,006.69
合计	1,062,956,131.99		16,305,791.36	1,046,650,340.63

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期股本溢价的减少额为本公司收购子公司少数股权所减少的资本公积。

40、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		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	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-4,888,143.72	3,483,021.05			4,222,203.80	-739,182.75	-665,939.92
外币财务报表折算差额					4,222,203.80		
其他综合收益合计	-4,888,143.72	3,483,021.05			4,222,203.80	-739,182.75	-665,939.92

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

41、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	258,435,813.64			258,435,813.64
合计	258,435,813.64			258,435,813.64

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

42、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	6,331,892,751.27	5,526,185,160.86
调整后期初未分配利润	6,331,892,751.27	5,526,185,160.86
加：本期归属于母公司所有者的净利润	351,339,698.00	959,187,133.29
应付普通股股利	116,783,922.60	140,140,707.12
期末未分配利润	6,566,448,526.67	6,331,892,751.27

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。

43、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,314,717,673.59	15,929,273,410.65	21,687,771,398.80	16,372,632,783.62
其他业务	134,937,548.53	106,517,896.34	104,322,780.55	47,344,484.22
合计	20,449,655,222.12	16,035,791,306.99	21,792,094,179.35	16,419,977,267.84

44、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,613,772.57	
营业税	961,612,347.63	921,550,010.26
城市维护建设税	65,642,973.15	63,804,948.08
教育费附加	29,168,063.41	28,346,894.39
地方教育费附加	19,446,935.04	18,605,527.14

土地增值税	304,385,563.87	254,615,514.80
综合基金	5,312,448.28	5,998,375.38
江堤河道基金	3,070,877.75	4,541,723.54
外国项目经营税	13,990,000.00	
其他	799,854.28	499,879.96
合计	1,405,042,835.98	1,297,962,873.55

45、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	24,468,316.06	24,240,070.13
业务招待费	1,137,092.90	691,678.05
办公费	13,425,268.56	14,907,064.48
差旅费	3,103,764.52	2,637,988.47
广告宣传费	457,664,977.10	537,673,131.99
折旧摊销费	876,143.65	1,071,617.13
维修费	6,902,401.02	19,736,290.41
水电费	11,944,327.54	12,701,186.37
其他	6,810,021.68	11,019,094.59
合计	526,332,313.03	624,678,121.62

46、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及附加	753,865,734.70	824,990,497.92
折旧摊销费	149,372,181.83	123,055,820.64
税费	102,566,331.93	94,297,237.99
办公费	101,843,934.17	95,971,204.49
业务招待费	87,184,282.17	74,286,821.04
代理及咨询费	69,607,799.75	49,701,181.95
差旅费	60,974,046.02	64,306,966.24
交通运输费用	28,026,121.32	29,797,019.12
水电费	24,472,502.68	18,154,029.58
修理费	18,838,685.05	9,999,621.48

保险费	9,891,993.42	15,598,224.77
广告设计费	3,983,367.45	8,315,080.63
会务费	3,965,131.95	5,291,957.75
低值易耗品摊销	2,408,898.91	3,376,333.37
其他	43,696,932.62	42,755,507.04
合计	1,460,697,943.97	1,459,897,504.01

47、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,150,411,054.74	2,768,820,929.95
减：利息资本化	2,709,863,884.88	2,361,883,615.12
减：利息收入	147,733,801.76	137,941,248.98
承兑汇票贴息	65,849,438.47	29,829,116.41
汇兑损益	2,285,887.32	-304,968.46
手续费及其他	26,532,561.82	114,952,929.02
合计	387,481,255.71	413,473,142.82

48、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	110,570,671.51	160,327,838.57
合计	110,570,671.51	160,327,838.57

49、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	1,687,992.78	965,327.33
合计	1,687,992.78	965,327.33

其他说明：

公允价值变动为本公司之子公司持有的基金的公允价值变动损益。

50、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	-5,533,277.81	-1,225,215.65
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,778.92	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	68,707.15	6,841,846.88
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	5,621.92	
理财产品投资收益	34,142,414.94	
合计	28,681,687.28	5,616,631.23

51、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置利得合计	3,439,764.84	1,824,667.02	3,439,764.84
其中：固定资产处置利得	3,439,764.84	1,824,667.02	3,439,764.84
政府补助	19,257,650.81	80,471,848.50	19,257,650.81
罚款、违约金、赔偿金收入	28,503,745.50	18,276,173.76	28,503,745.50
非同一控制下合并负商誉	128,491,595.45		128,491,595.45
废料收入	7,800,000.00		7,800,000.00
其他	15,044,054.89	4,290,062.16	15,044,054.89
合计	202,536,811.49	104,862,751.44	202,536,811.49

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
房产税、土地 使用税返还	南通市财政 局	奖励	因承担国家 为保障某种 公用事业或 社会必要产 品供应或价 格控制职能 而获得的补 助	是	否	6,600,000.00		与收益相关

建筑产业现代化专项资金补贴	江苏省财政厅	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助(按国家级政策规定依法取得)	是	否	5,680,000.00		与收益相关
辽宁省新型墙体材料生产示范企业补贴款	辽宁省墙体材料改革办公室	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助(按国家级政策规定依法取得)	是	否	2,000,000.00		与收益相关
国家优质工程奖	海门市人民政府	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	1,200,000.00		与收益相关
总部基地土地出让金补助	海门市人民政府	奖励	奖励上市而给予的政府补助	是	否	1,134,605.08	1,134,605.07	与收益相关
楼宇经济补贴	南通市财政局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助(按国家级政策规定依法取得)	是	否	700,000.00		与收益相关
NPC 建筑产品项目固定资产投资补助	海门市人民政府	奖励	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助(按国家级政策规定依法取得)	否	否	431,500.00	431,500.00	与资产相关
高技能人才补助款	海门市人才中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	400,000.00	793,557.38	与收益相关
财税贡献奖	常熟市虞山	奖励	因符合地方	是	否	300,000.00	350,000.00	与收益相关

	镇虹桥管理 区管理委员会		政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助					
绿化奖励专 项经费	南通滨海园 区财政金融 局	奖励	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	是	否	220,000.00		与收益相关
土地出让金 补助	南通滨海园 区管委会	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	是	否	100,308.33		与资产相关
商标奖	海门市财政 局	奖励	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	是	否	100,000.00		与收益相关
先进企业奖 励	江苏省海门 市经济开发 区财政局	奖励	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	是	否	100,000.00		与收益相关
综税补贴	南通市财政 局	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	是	否	102,995.60		与收益相关
光伏发电补 贴	江苏省电力 公司南通供 电公司	补助	因从事国家 鼓励和扶持 特定行业、产 业而获得的 补助（按国家 级政策规定 依法取得）	是	否	66,000.80		与收益相关
菜市场升级 改造奖励	南通市崇川 区财政局	奖励	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	是	否	26,000.00		与收益相关
苏州园区总	苏州工业园	补助	因符合地方	是	否		76,860,000.0	与收益相关

部大项目扶持基金	区广利委员会		政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助				0	
工程质量奖励款	南通市财政局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否		494,000.00	与收益相关
科技奖励款	沈阳市财政局	奖励	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	是	否		224,250.00	与收益相关
其他	无	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	96,241.00	183,936.05	与收益相关
合计	--	--	--	--	--	19,257,650.81	80,471,848.50	--

52、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,315,773.99	3,515,565.10	4,315,773.99
其中：固定资产处置损失	4,315,773.99	3,515,565.10	4,315,773.99
对外捐赠	34,317,950.00	18,228,426.00	34,317,950.00
违约金、赔偿金、罚款支出	34,219,023.71	30,858,367.95	34,219,023.71
债权终止确认损失	53,390,623.43		53,390,623.43
其他	1,968,793.88	2,152,303.32	1,968,793.88
合计	128,212,165.01	54,754,662.37	

53、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	469,619,455.27	667,199,421.95
递延所得税费用	-282,664,303.58	-131,070,466.51
合计	186,955,151.69	536,128,955.44

(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	628,433,221.47
按法定/适用税率计算的所得税费用	157,108,305.37
调整以前期间所得税的影响	260,283.18
非应税收入的影响	-421,998.20
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,949,657.51
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,363,057.13
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	76,371,199.80
权益法核算的合营企业和联营企业损益	1,383,319.45
其他	-59,332,558.29
所得税费用	186,955,151.69

54、其他综合收益

详见附注 42。

55、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	7,140,857,815.40	6,205,128,572.09
营业外收入	42,287,550.37	3,110,740.59
利息收入	147,733,801.76	137,941,248.98
补贴收入	20,725,842.48	43,547,936.05
其他	101,212,653.71	73,674,768.46
合计	7,452,817,663.72	6,463,403,266.17

(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	6,026,516,734.37	3,220,603,140.27
管理费用支出	626,540,321.23	456,487,271.47
销售费用支出	571,747,593.77	625,338,907.85
营业外支出	71,052,492.67	34,396,443.71
银行手续费	30,055,370.28	17,629,102.84
其他	71,754,977.91	63,232,771.91
合计	7,397,667,490.23	4,417,687,638.05

(3) 收到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
收购子公司取得的现金	636,672.48	
合计	636,672.48	

(4) 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
清理子公司支付的费用	954,759.15	
合计	954,759.15	

(5) 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	448,438,798.85	497,163,920.27
收回融资租赁款	223,025,000.00	
合计	671,463,798.85	497,163,920.27

(6) 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	51,741,231.29	94,674,144.33
支付受限的货币资金	790,058,302.48	850,398,303.24
支付融资租赁费	76,700,703.80	38,545,636.45
合计	918,500,237.57	983,618,084.02

56、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	441,478,069.78	936,338,523.13
加：资产减值准备	110,570,671.51	160,327,838.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	264,186,900.01	204,590,973.83
无形资产摊销	18,506,905.89	16,603,260.72
长期待摊费用摊销	8,087,789.06	2,679,948.20
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）	-1,031,942.41	-1,751,035.40
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	155,933.26	60,137.32
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,687,992.78	965,327.33
财务费用（收益以“-”号填列）	495,273,139.27	531,135,607.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-28,681,687.28	-5,616,631.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-237,145,106.79	-131,070,466.51
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,054,759,189.11	-18,375,730,200.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	9,746,044,278.05	-7,211,432,302.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,811,023,152.89	18,005,313,984.75
经营活动产生的现金流量净额	953,350,601.13	-5,867,585,035.55
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	3,879,479,500.13	4,577,114,195.21
减：现金的期初余额	4,577,114,195.21	4,711,549,797.60
现金及现金等价物净增加额	-697,634,695.08	-134,435,602.39

(2) 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	3,879,479,500.13	4,577,114,195.21
其中：库存现金	2,335,454.87	2,579,474.04
可随时用于支付的银行存款	3,270,488,309.56	4,010,723,994.77
可随时用于支付的其他货币资金	606,655,735.70	563,810,726.40
三、期末现金及现金等价物余额	3,879,479,500.13	4,577,114,195.21

57、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	235,737.09	保证金存款、质押借款等
存货	1,873,269.80	抵押借款
固定资产	177,699.13	抵押借款
无形资产	4,298.58	抵押借款
投资性房地产	633,600.28	抵押借款
合计	2,924,604.88	--

58、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
其中：美元	15,952.98	6.4936	103,592.28
欧元	25,807.46	7.0952	183,109.09
乌吉亚币	8,457,718.42	0.0192	162,388.20
澳元	27,161.00	4.7276	128,406.34

(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，本公司及下属子公司成立以下境外经营实体：

①本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司（以下简称“中南建筑”）于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;

②本公司在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;

③中南建筑于2015年成立南通建筑工程总承包(沙特阿拉伯)有限公司,主要经营地在沙特阿拉伯利雅得市,记账本位币为沙亚币。

期末本公司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、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
南京溧水万宸置业投资有限公司	2015年02月28日	183,765,668.65	100.00%	购买	2015年02月28日	取得被收购方控制权	131,468,054.00	-11,435,957.19

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	183,765,668.65
合并成本合计	183,765,668.65
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	312,257,264.10
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-128,491,595.45

大额商誉形成的主要原因：2015年2月，本公司与江苏万宸置业投资有限公司签订股权转让协议，本公司收购江苏万宸置业投资有限公司持有的南京溧水万宸置业投资有限公司100%股权，收购价为18,376.57万元。依据北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)2016年4月27日出具的北方亚事评报字[2016]第01-210号评估报告及双方签订的补充协议，以2015年2月28日为基准日，标的公司净资产的评估值确定为303,766,564.30元。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

资产：	607,321,651.32	641,284,450.50
固定资产	822,903.00	880,781.88
负债：	303,555,087.02	303,555,087.02
净资产	303,766,564.30	337,729,363.48
取得的净资产	303,766,564.30	337,729,363.48

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

2、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

公司名称	期末净资产	本期净利润
南京中南世纪城房地产开发有限公司	942,183,765.85	-7,816,234.15
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	396,770,065.78	-3,229,934.22
中南（深圳）房地产开发有限公司	48,168,870.94	-1,831,129.06
中南云锦（北京）房地产开发有限公司	50,001,557.14	1,557.14
上海锦冠房地产开发有限公司	379,610,589.19	-389,410.81
海门中南世纪城（香港）有限公司	308,445,913.83	-11.16
南通建筑工程总承包（沙特阿拉伯）有限公司	240,501.93	-1,491,098.08

(2) 本期因清算而减少的合并单位

①本年度原子公司广饶圣园旅游文化产业有限责任公司清算关闭，截至2015年12月31日已完成税务及工商注销手续，本年度不再纳入合并范围。

②本年度原子公司之子公司盐城市吴锦建材贸易有限公司清算关闭，截至2015年12月31日已完成税务及工商注销手续，本年度不再纳入合并范围。

③本年度原子公司之子公司南通中锦钢结构有限公司清算关闭，截至2015年12月31日已完成税务及工商注销手续，本年度不再纳入合并范围。

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
文昌市堡森发展有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	餐饮服务		100.00%	投资设立
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
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	40.00%	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
海门中南世纪城(香港)有限公司	中国香港	中国香港	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	山东省菏泽市	山东省菏泽市	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	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	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
镇江世纪城物业管理有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	物业管理		100.00%	投资设立
南通中南新世界中心开发有限公	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	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	江苏省盐城市	江苏省盐城市	房地产开发		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	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司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	99.38%		投资设立
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		100.00%	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		100.00%	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		60.14%	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%	非同一控制下企业合并
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
海门市中南桩基检测有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	桩基检测		95.00%	投资设立
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
中南建设(沈阳)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(毛里塔尼亚努瓦克肖特)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(南通)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		100.00%	投资设立

			工程施工			
南通建筑工程总承包（沙特阿拉伯有限公司）	沙特阿拉伯	沙特阿拉伯	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		100.00%	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
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	江苏省南通市	江苏省南通市	商业管理		100.00%	投资设立

中心管理有限公司						
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
南通中显建材有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建材批发	100.00%		投资设立
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
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	100.00%		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	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	51.00%		投资设立

有限公司			理			
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	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、销 售、物业管理	70.00%		投资设立
南京中南世纪城 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	52.63%		投资设立
苏州中南雅苑房 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	53.00%		投资设立
中南（深圳）房 地产开发有限公 司	广东省深圳市	广东省深圳市	房地产开发	100.00%		投资设立
中南云锦（北京） 房地产开发有限 公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%		投资设立
上海锦冠房地产 开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		投资设立
南京溧水万宸置 业投资有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企 业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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：

项目	持股比例%	纳入合并范围原因
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本公司委派，能够取得控制权
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，本公司委派2名，在董事会中占多数表决权，且总经理、财务总监均由公司委派，能够取得控制权

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无纳入合并范围的重要结构化主体。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无此类公司。

其他说明：

无

(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%	10,256,670.10		392,365,174.35
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	41.77%	-4,978,297.75		358,000,670.01
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	49.00%	-14,918,985.05		267,732,243.03
昆山中南世纪城房地产发展有限公司	49.00%	5,326,306.00		230,243,839.28
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	70.00%	-21,436,930.08		241,629,060.04
苏州中南锦城房地产开发有限公司	39.86%	-10,263,564.40		205,760,605.49
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7.14%	19,445,868.29		299,557,844.31
南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	48.98%	-7,290,030.86		223,097,249.23
南京中南新锦城房地产开发有限公司	50.00%	-20,321,760.81		220,981,908.58
南京中南世纪城房地产开发有限公司	47.37%	-3,702,550.12		446,297,449.88

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

(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	2,447.74	24,222.2	2,471.96	1,618.06		1,618.06	2,385.56	32,712.3	2,418.27	1,586.70		1,586.70
	2,333.94	56.92	4,590.86	8,672.80		8,672.80	4,091.49	88.58	6,480.07	1,933.29		1,933.29

有限公司												
镇江中南新城房地	2,287,69	64,126,2	2,351,82	1,494,74		1,494,74	2,647,00	69,959,5	2,716,96	1,847,96		1,847,96
地产发展	7,751.56	62.13	4,013.69	7,954.30		7,954.30	4,162.68	32.84	3,695.52	9,279.06		9,279.06
有限公司												
泰兴市中南世纪城房地	3,725,50	135,333,	3,860,83	2,889,44		2,889,44	2,046,36	55,491,2	2,101,85	1,261,71	263,300,	1,525,01
地产发展	3,887.00	396.49	7,283.51	4,950.80		4,950.80	4,157.03	36.24	5,393.27	6,152.29	000.00	6,152.29
有限公司												
昆山中南世纪城房地	2,687,01	149,621,	2,836,63	2,366,75		2,366,75	3,185,03	110,315,	3,295,35	2,378,33	458,000,	2,836,33
地产发展	5,408.39	139.43	6,547.82	1,161.53		1,161.53	8,737.85	677.49	4,415.34	9,041.30	000.00	9,041.30
有限公司												
常熟中南锦苑房地	3,809,38	203,490,	4,012,87	3,047,69	620,000,	3,667,69	3,532,13	97,758,4	3,629,89	2,229,08	1,025,00	3,254,08
地产开发	7,708.32	349.88	8,058.20	3,686.72	000.00	3,686.72	9,299.63	71.40	7,771.03	9,213.72	0,000.00	9,213.72
有限公司												
苏州中南锦城房地	3,184,34	170,940,	3,355,28	2,839,10		2,839,10	2,344,93	58,070,1	2,403,00	1,861,16		1,861,16
地产开发	8,512.47	916.89	9,429.36	9,713.81		9,713.81	6,959.45	96.48	7,155.93	3,988.84		3,988.84
有限公司												
江苏中南建筑产业集	18,463,1	831,372,	19,294,5	13,895,3	944,659,	14,839,9	28,366,2	778,851,	29,145,0	24,574,9	407,767,	24,982,6
团有限	81,824.3	952.47	54,776.7	05,198.5	536.77	64,735.3	00,179.4	956.61	52,136.0	13,299.4	000.00	80,299.4
责任公	2		9	9		6	5		6	8		8
司												
南充世												
纪城(中	1,611,44	63,574,3	1,675,02	1,219,53		1,219,53	1,127,11	30,904,7	1,158,01	687,647,		687,647,
南)房地	9,444.38	04.04	3,748.42	7,326.97		7,326.97	3,231.61	08.97	7,940.58	830.15		830.15
产开发												
有限责												
任公司												

南京中南新锦城房地产开发有限公司	5,294,331,315.02	109,057,925.55	5,403,389,240.57	3,701,425,423.41	1,260,000,000.00	4,961,425,423.41	3,913,462,145.79	22,354,730.60	3,935,816,876.39	1,848,209,537.61	1,605,000,000.00	3,453,209,537.61
南京中南世纪城房地产开发有限公司	1,983,416,167.61	3,604,285.07	1,987,020,452.68	624,836,686.83	420,000,000.00	1,044,836,686.83						

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	537,716,910.42	22,321,371.28	22,321,371.28	150,850,304.44	391,512,567.15	34,861,913.72	34,861,913.72	-427,517,700.56
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	506,282,621.06	-11,918,357.07	-11,918,357.07	30,034,777.64	503,450,826.89	-63,837,826.71	-63,837,826.71	-538,856,167.28
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司		-30,446,908.27	-30,446,908.27	-61,523,967.29		-19,721,384.33	-19,721,384.33	-186,399,556.44
昆山中南世纪城房地产发展有限公司	438,526,765.00	10,870,012.25	10,870,012.25	569,091,249.40		-36,720,652.55	-36,720,652.55	-470,201,111.60
常熟中南锦苑房地产开发有限公司		-30,624,185.83	-30,624,185.83	728,164,312.84		-24,191,442.69	-24,191,442.69	-1,063,882,269.56
苏州中南锦城房地产开发有限公司	150,000.00	-25,663,451.54	-25,663,451.54	799,214,227.16		-20,156,832.91	-20,156,832.91	-1,002,696,351.52
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	9,972,929,803.09	295,674,393.33	295,674,393.33	-1,363,768,304.06	12,259,654,762.86	399,457,025.50	399,457,025.50	-1,442,951,241.00

南充世纪城 (中南)房地 产开发有限 责任公司		-14,883,688.9 8	-14,883,688.9 8	5,365,201.84		-16,911,863.0 8	-16,911,863.0 8	-376,653,877. 59
南京中南新 锦城房地产 开发有限公司		-40,643,521.6 2	-40,643,521.6 2	712,607,180. 79		-17,392,661.2 2	-17,392,661.2 2	-1,792,808,86 8.90
南京中南世 纪城房地产 开发有限公司		-7,816,234.15	-7,816,234.15	-993,714,874. 52				

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%	股权变动原因
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	88.47	100.00	收购少数股东股权
常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司	50.00	100.00	收购少数股东股权
苏州中南锦城房地产开发有限公司	59.78	60.14	收购少数股东股权
潜江中南雅苑房地产开发有限公司	60.00	100.00	收购少数股东股权
苏州中南中心投资建设有限公司	90.00	100.00	收购少数股东股权
海门中南锦苑房地产开发有限公司	60.00	100.00	收购少数股东股权

(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

单位：元

	常熟中南御锦城 房地产开发有 限公司	常熟中南世纪锦 城房地产开发有 限公司	苏州中南锦城房 地产开发有限公 司	潜江中南雅苑房 地产开发有限公 司	苏州中南中心投 资建设有限公司	海门中南锦苑房 地产开发有限公 司
--现金	29,400,000.00	150,000,000.00	2,000,000.00	11,526,000.00	26,026,000.00	400,000,000.00
购买成本/处置对 价合计	29,400,000.00	150,000,000.00	2,000,000.00	11,526,000.00	26,026,000.00	400,000,000.00
减：按取得/处置 的股权比例计算 的子公司净资产 份额	24,089,190.48	265,470,161.56	1,905,151.91	10,917,440.02	25,038,703.02	275,225,561.65
差额	5,310,809.52	-115,470,161.56	94,848.09	608,559.98	987,296.98	124,774,438.35
其中：调整资本	-5,310,809.52	115,470,161.56	-94,848.09	-608,559.98	-987,296.98	-124,774,438.35

公积						
----	--	--	--	--	--	--

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	14,048,689.02
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-3,643,342.12	-1,902,621.95
--综合收益总额	-3,643,342.12	-1,902,621.95
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	430,985,218.53	21,485,218.53
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-8,992,970.82	-536,848.46
--综合收益总额	-8,992,970.82	-536,848.46

(2) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本公司合营或联营企业不存在向本公司转移资金的重大限制。

十、与金融工具相关的风险

本集团各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。本集团的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（主要为利率风险）。

(1) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收款项等。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本集团已采取政策只与信用良好的交易对手方合作并在有必要时获取足够的抵押品，以此缓解因交易对手方未能履行合同义务而产生财务损失的风险。本集团会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

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。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十一、2中披露。

本集团应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的15.47%（2014年：16.54%）；本集团其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的33.11%（2014年：44.61%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本集团在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

（3）市场风险

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、汇率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团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，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本集团密切关注利率变动对本集团利率风险的影响。本集团目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本集团持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项目	本年数	上年数
固定利率金融工具		
金融负债	2,943,470.41	2,347,578.13
其中：短期借款	367,550.00	419,850.00

长期借款	1,170,964.00	1,664,851.00
应付债券	1,286,760.25	241,592.23
应付融资租赁款	50,552.67	21,284.90
长期应付款	67,643.48	-
合计	2,943,470.41	2,347,578.13
浮动利率金融工具		
金融资产	628,685.04	66,942.01
其中：货币资金	628,685.04	66,942.01
金融负债	240,000.00	481,135.00
其中：长期借款	240,000.00	481,135.00

于2015年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其它因素保持不变，本集团的净利润及股东权益将减少或增加约1,632.32万元（2014年12月31日：2,405.68万元）。

对于资产负债表日持有的、使本集团面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本集团面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元、欧元、乌吉亚及澳元）依然存在外汇风险。

截至2015年12月31日，本公司各类外币金融资产、金融负债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。

其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

本集团持有的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场变动的风险。

截至2015年12月31日，本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产金额占公司总资产的比例较低，因此证券市场的变动不会对本公司造成重大影响。

2、资本管理

本集团资本管理政策的目的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2015年12月31日，本集团的资产负债率为86.27%（2014年12月31日：84.73%）。

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

项目	期末公允价值			
	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	5,447,565.33			5,447,565.33
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

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	67.93%	67.93%
--------------	-------------------	---------------------	------------	--------	--------

本企业的母公司情况的说明

本公司的母公司情况的说明：中南城市建设投资有限公司（以下简称“中南城投”）以对房地产投资、开发、销售等为主的企业，注册地南通市，法人代表陈锦石。

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七、1。

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本集团无重要的合营企业与联营企业。。

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
中南控股集团有限公司	母公司之母公司
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[注]
新疆中南力源天然气化工有限公司	同一最终控制方[注]
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
江苏中南新材料有限公司	同一最终控制方[注]
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
江苏磐石新能源开发有限公司	同一最终控制方
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	同一最终控制方
昭通茂创能源开发有限公司	同一最终控制方
南通中南高科产业园管理有限公司	同一最终控制方
上海锦启科技有限公司	同一最终控制方
临安磐石能源开发有限公司	同一最终控制方
巨野县锦旭新能源开发有限公司	同一最终控制方
江苏中南慈善基金会	高管任职
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员
关键管理人员关系密切的家庭成员	兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母

其他说明

四川中南力源天然气化工原料有限公司、新疆中南力源天然气化工有限公司已清算注销，故与本公司关联关系已解除；江苏中南汇通光伏材料有限公司现已更名为江苏中南新材料有限公司。

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	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
金丰环球装饰工程（天津）有限公司、江苏中南建设装饰有限公司	接受装饰工程施工服务	332,393,943.90	350,000,000.00	否	237,076,558.57
北京城建中南土木工程集团有限公司	接受地基工程施工服务	121,794,725.76	350,000,000.00	否	167,869,788.47

及其子公司					
青岛易辰房地产代理有限公司	接受销售代理服务	10,640,772.25	50,000,000.00	否	40,416,983.13
青岛中南物业管理有限公司	接受物业服务	29,183,825.73	30,000,000.00	否	31,579,028.76
中南控股集团有限公司及其子公司	出售商品、接受工程劳务、服务等	16,195,928.72	30,000,000.00	否	4,525,055.36

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
金丰环球装饰工程（天津）有限公司、江苏中南建设装饰有限公司	提供建筑工程施工服务	16,607,029.86	5,397,446.96
中南控股集团有限公司及其子公司	提供商业酒店服务、建筑工程施工服务	21,574,429.90	5,789,055.26

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：万元

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：万元

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	35,000.00			否
中南控股集团有限公司	60,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	25,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否

中南城市建设投资有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	50,000.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	9,000.00			否
中南控股集团有限公司	100,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	40,000.00			否
中南控股集团有限公司	28,000.00			否
中南控股集团有限公司	10,000.00			否
中南控股集团有限公司	10,000.00			否
陈锦石、陆亚行	10,000.00			否
中南控股集团有限公司	10,000.00			否
陈锦石、陆亚行	10,000.00			否
中南控股集团有限公司	10,000.00			否
陈锦石、陆亚行	10,000.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	60,000.00			否
中南控股集团有限公司	75,000.00			否
中南控股集团有限公司	35,000.00			否
中南控股集团有限公司	17,500.00			否
中南控股集团有限公司	17,500.00			否
中南控股集团有限公司	40,000.00			否
中南控股集团有限公司	24,000.00			否
中南控股集团有限公司	4,000.00			否
中南控股集团有限公司	70,000.00			否
中联世纪建设集团有限公司	7,000.00			否
南通弘峰建筑工程有限公司	3,000.00			否
中南控股集团有限公司	3,000.00			否
南通市德胜建筑安装工程 有限公司	5,000.00			否
中联世纪建设集团有限	8,000.00			否

公司				
江苏运杰置业有限公司、陈冬易	4,800.00			否
江苏运杰置业有限公司、陈冬易	4,200.00			否
南通昊翔房地产开发有限责任公司、缪峰	4,000.00			否
陈冬易	5,000.00			否
缪峰	3,000.00			否
徐杰	5,000.00			否
南通市德胜建筑安装工程有限公司	5,000.00			否
中联世纪建设集团有限公司	7,000.00			否
中联世纪建设集团有限公司	19,100.00			否
中联世纪建设集团有限公司	19,100.00			否
中联世纪建设集团有限公司	19,100.00			否
中联世纪建设集团有限公司	19,100.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	5,000.00			否
海门市城市发展投资有限公司	24,000.00			否
中南控股集团有限公司	10,000.00			否
中南控股集团有限公司	5,000.00			否
中南控股集团有限公司	35,000.00			否
中联世纪建设集团有限公司	8,000.00			否
海门市城市发展投资有限公司	14,000.00			否
南通弘峰建筑工程有限公司	3,000.00			否
中南控股集团有限公司	6,000.00			否

中南控股集团有限公司	10,000.00			否
海门市城市发展投资有限公司	10,000.00			否
中南控股集团有限公司	10,000.00			否
中南控股集团有限公司	8,000.00			否
龙信投资有限公司、陈锦石、陆亚行、陈祖新	6,400.00			否
陈锦石、陆亚行	1,600.00			否
陈锦石、陆亚行	1,750.00			否
陈锦石、陆亚行	1,400.00			否
陈锦石、陆亚行	1,750.00			否
中南控股集团有限公司	10,000.00			否
中南控股集团有限公司	16,000.00			否
中南控股集团有限公司	7,000.00			否
中南城市建设投资有限公司	4,000.00			否
中南控股集团有限公司	4,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
中南控股集团有限公司	35,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	15,000.00			否
中南控股集团有限公司	40,000.00			否
中南控股集团有限公司	72,000.00			否
中联世纪建设集团有限公司	25,000.00			否
海门市城市发展投资有限公司	5,600.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	2,500.00			否
中南控股集团有限公司	5,750.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	25,000.00			否
中南控股集团有限公司	60,300.00			否
中南控股集团有限公司	60,300.00			否
上海中南源地股权投资	60,300.00			否

基金管理有限公司				
中南控股集团有限公司	100,000.00			否
中南控股集团有限公司	74,800.00			否
中南控股集团有限公司	23,000.00			否
中南控股集团有限公司	24,000.00			否
中南控股集团有限公司	37,000.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否
中南城市建设投资有限 公司	20,000.00			否
中南城市建设投资有限 公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否
陈锦石	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	12,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	10,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	28,000.00			否
中南控股集团有限公司	29,900.00			否
中南控股集团有限公司	14,000.00			否
中南控股集团有限公司	68,900.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	26,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	25,000.00			否
陈锦石、陆亚行	19,500.00			否
中南控股集团有限公司	25,000.00			否
中南控股集团有限公司	17,700.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	6,400.00			否
中南控股集团有限公司	50,000.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否

中南控股集团有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南城市建设投资有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
陈锦石、陆亚行	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	40,000.00			否
中南控股集团有限公司	40,000.00			否
中南控股集团有限公司	50,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	9,500.00			否
中南控股集团有限公司	40,000.00			否
中南城市建设投资有限公司	40,000.00			否
中南控股集团有限公司	6,000.00			否
陈锦石、陆亚行	6,000.00			否
中南控股集团有限公司	3,000.00			否
中南控股集团有限公司	7,500.00			否
中南控股集团有限公司	35,000.00			否
中南控股集团有限公司	35,000.00			否
中南控股集团有限公司	7,000.00			否
中南控股集团有限公司	22,000.00			否
中南控股集团有限公司	9,600.00			否
陈锦石、陆亚行	9,600.00			否
中南控股集团有限公司	10,000.00			否
中南控股集团有限公司	12,800.00			否
中南控股集团有限公司	12,000.00			否
中南控股集团有限公司	30,000.00			否
中南控股集团有限公司	10,000.00			否
中南控股集团有限公司	15,000.00			否
中南控股集团有限公司	10,000.00			否
陈锦石、陆亚行	6,400.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否
中南城市建设投资有限公司	10,000.00			否

海门市城市发展投资有限公司	12,400.00			否
中南控股集团有限公司	63,450.00			否
中南控股集团有限公司	50,000.00			否
中南控股集团有限公司	40,000.00			否
中南控股集团有限公司	20,000.00			否

关联担保情况说明

(3) 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	588,053,568.73	2013年08月16日		向本公司提供资金拆借，利率为0
中南城市建设投资有限公司	184,104,783.26	2015年10月24日		向本公司提供资金拆借，利率为0
拆出				

(4) 其他关联交易

详见第五章：资产或股权收购、出售发生的关联交易、共同对外投资的关联交易。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：万元

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
提供工程施工等服务	中南控股集团及其子公司	507.86		229.92	
提供工程施工	金丰环球装饰工程（天津）有限公司、江苏中南建设装饰有限公司	-7,424.76		5,614.48	
提供工程施工	北京城建中南土木工程集团有限公司及其子公司	1,324.96		5,741.76	

接受劳务	青岛易辰房地产代理有限公司	514.07		119.28	
------	---------------	--------	--	--------	--

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
接受劳务	青岛中南物业管理有限公司	1,145.53	755.25
资金拆借	中南城市建设投资有限公司	18,410.00	178.20
资金拆借	中南控股集团有限公司	58,805.36	53,536.67

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

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

十四、承诺及或有事项**1、或有事项****(1) 资产负债表日存在的重要或有事项**

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

原告	被告	案由	受理法院	标的额(万元)	案件进展情况
海门大生建设工程有限公司	江苏中南建筑产业集团有	建设工程合同	南通市崇川区人	5,309.00	审理中

限公司	限责任公司	纠纷	民法院		
海门大生建设工程有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	建设工程合同纠纷	海门市人民法院	2,382.93	审理中
江苏镇江安装集团有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	建设工程合同纠纷	盐城市中级人民法院	1,168.11	审理中
易晓梅	南通中南新世界中心开发有限公司	租赁合同纠纷	江苏省南通市中级人民法院	775.27	尚未开庭
上海锐翔上房物业管理有限公司	中南镇江房地产开发有限公司	物业服务合同纠纷	镇江市京口区人民法院	609.27	审理中
海南派成铝业科技有限公司	文昌中南房地产开发有限公司、总承包南通分公司	建设工程合同纠纷	文昌市人民法院	607.73	审理中
上海锐翔上房物业管理有限公司	镇江中南新锦城房地产发展有限公司	物业服务合同纠纷	镇江市京口区人民法院	598.65	审理中
淮安市祝福建筑劳务有限公司	浙江梯梯建设有限公司、淮安中南世纪城房地产有限公司	建设工程合同纠纷	涟水县人民法院	392.42	等待上诉
潍坊煜茂建材有限公司	寿光中南房地产开发有限公司	买卖合同纠纷	潍坊市中级人民法院	282.67	审理中

说明：截至本报告公告日，除上表所列示诉讼标的金额较大的未决诉讼案件外，仍有45笔未决诉讼，标的额共计1,532.40万元。

（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。

2、其他

（1）本公司借款涉及的抵押、质押事项如下：

抵押人	抵押物名称	证号	住所	抵押面积或数量	抵押财产价值（万元）
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（2015）第802号	泰兴市跃进河南侧7-A号惠泽璐南侧	50,453.00	20,136.50
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	曾涛路88号	47,076.00	20,878.82
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1749号	曾涛路88号	38,825.00	17,219.39
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（2015）第803号	曾涛路88号	50,554.00	20,188.00
江苏中南建设集团股份有限公司	泰兴中南49%的股权	--	--	--	29,400.00
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6-B号、惠泽路北侧	47,076.00	20,277.00

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1749号	泰兴市区跃进河南侧6-C号、惠泽路北侧	38,825.00	16,723.00
江苏中南建设集团股份有限公司	目标公司（泰兴世纪城）21%的股权	--	--	--	12,600.00
南通中南世纪花城投资有限公司	目标公司（泰兴世纪城）30%的股权	--	--	--	18,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	房屋所有权证	海政房权证字第151008094号-海政房权证字第151008116号	海门街道上海中路899号	81,953.45	30,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	土地使用权	海国用（2015）第070308号-海国用（2015）第070330号	海门街道上海中路900号	14,911.98	30,000.00
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	土地使用权	太国用（2015）第022012238号		25,907.40	20,427.98
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	41,298.32	54,696.00
江苏中南建设集团股份有限公司	中南建设质押苏州中南雅苑房地产开发有限公司53%股权	--	--	--	21,200.00
江苏中南建设集团股份有限公司	中南建设质押苏州中南雅苑房地产开发有限公司47%股权	--	--	--	18,800.00
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	--	29,980.42
儋州中南房地产开发有限公司	土地及房产（在建）	--	儋州市白马井镇滨海新区第二组团滨海路北段B-02-04地块	--	15,121.77
南通中昱建材有限公司	国内信用证	苏B0025221	--	--	5,000.00
南通中昱建材有限公司	国内信用证	苏B0025216	--	--	3,700.00
南通中昱建材有限公司	国内信用证	苏B0025214	--	--	5,000.00
南通中昱建材有限公司	国内信用证	苏B0025219	--	--	4,300.00
南京中南世纪城房地产开发有限公司	土地权及后续在建工程	B5352150522	雨花台区凤凰三二区	35,358.97	158,408.00
江苏中南建设集团股份有限公司	中南建设持有南京中南世纪城50000万股权	--	--	--	50,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司	中南建设持有上海锦冠房地产52.63%股权	--	--	--	19,999.40
江苏中南建设集团股份有限公司	中南建设持有上海锦冠房地产47.37%股权	--	--	--	18,000.60
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	南通市崇川区桃园路12号B101室	4,795.26	75,350.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑	南通房权证字第120058567号	南通市崇川区桃园路12号B102室	26,083.87	--
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(2015)第609257号 商品房	盐城市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢101室	624.90	612.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房产	盐房权证市区字第0355019号	盐城市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢101室	13,746.53	29,905.00
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(2015)第609258号 商品房	盐城市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢201室	695.70	682.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房产	盐房权证市区字第0355020号	盐城市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢201室	15,304.15	16,306.00
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(2015)第609256号 商品房	盐城市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢301室	522.40	512.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房产	盐房权证市区字第0355021号	盐城市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢301室	11,493.49	10,970.00
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(2015)第609255号 商品房	盐城市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢401室	523.30	513.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房产	盐房权证市区字第0355023号	盐城市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢401室	11,512.36	9,710.00
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(2015)第609259号 商品房	盐城市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢501室	541.80	531.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房产	盐房权证市区字第0355024号	盐城市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢501室	11,918.76	8,730.00
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(2015)第609254号 商品房	盐城市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢601室	534.30	524.00

盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房产	盐房权证市区字第0355025号	盐城市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢601室	11,755.01	7,305.00
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	定期存单	NT0210120150163-31-01	--	--	19,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	定期存单	NT0210120150164-31-01	--	--	18,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	定期存单	2015年中银质字94292120601号	--	--	16,900.00
江苏中南建设集团股份有限公司	定期存单	2015年中银质字94292120601号	--	--	10,600.00
南京中南世纪城房地产开发有限公司	土地使用权	宁雨国用(2015)第14595号	南京市雨花台区凤凰三二区(A地块)	35,358.97	158,408.00
南通华城中南房地产开发有限公司	土地使用权	通开国用(2013)第03010032号	开发区振兴西路北、通富南路西	66,218.30	39,472.73
溧水万辰置业投资有限公司	土地使用权	宁溧国用(2013)第00837号	金蛙路以南、板桥路以西、幸庄二号路以北	79,099.90	41,250.59
溧水万辰置业投资有限公司	"观澜东郡"一期项目5-6幢1-18层	溧2013-A1003923	仪凤南路58号	20,056.16	10,050.25
溧水万辰置业投资有限公司	"观澜东郡"一期项目7-9幢1-10层	溧2013-A1003096	金蛙路以南、板桥路以西、幸庄二号路以北	10,103.89	6,173.76
溧水万辰置业投资有限公司	"观澜东郡"一期项目10栋1-18层	溧2014-A1000160	金蛙路以南、板桥路以西、幸庄二号路以北	11,637.63	6,099.00
溧水万辰置业投资有限公司	土地使用权	宁溧国用(2013)第00837号	溧水区永阳镇仪凤南路58号观澜东郡8幢108套	25,937.90	6,386.00
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	苏州虞山镇规划香山南路以西、昆承南路以南	--	58,052.00
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30641号	苏州虞山镇规划香山南路以西、昆承南路以南	--	58,052.00
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09156号	苏州虞山镇规划香山南路以西、昆承南路以南	--	58,052.00
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
青岛中南世纪城房地产产业投资有限公司	土地使用权及2#、3#、4#、5#楼在建工程	青房地权市字第201453740号	青岛市李沧区重庆中路873号	--	73,500.00
泰安中南城市投资有限责任公司	土地及房产(在建)	--	泰山区财源大街西段、龙潭路以东、京沪铁路以北	3,166.95	23,564.30

泰安中南城市投资有限责任公司	土地使用权	泰土国用(2015)第013号	泰山区财源大街西段、龙潭路以东、京沪铁路以北	14,161.50	13,787.64
南通中南世纪花城投资有限公司	土地使用权	苏通国用(2015)第011000003号	崇川路北侧、通富路以西、世纪大道以南(四期)	94,967.00	75,023.93
江苏中南建设集团股份有限公司	中南建设持有常熟中南世纪城房地产开发有限公司100%股权	--	--	--	30,000.00
苏州中南中心投资建设有限公司	土地使用权	苏工园国用(2013)00155号	苏州工业园区苏惠路北、星阳街东	16,573.70	7,500.00
江苏中南建设集团股份有限公司	中南建设持有的苏州中南100%股权	--	--	--	30,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	保证金	10720162000000135	--	--	7,600.00
江苏中南建设集团股份有限公司	保证金	10720162000000136	--	--	7,200.00
江苏中南建设集团股份有限公司	保证金	10720162000000134	--	--	6,200.00
江苏中南建设集团股份有限公司	定期存单	ZXZX00288147	--	--	5,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	持有文昌中南房地产开发有限公司股权	--	--	--	28,000.00
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8883号	镇江市京口区象山镇禹山路北侧		36,181.65
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600308号	新都街道办事处南巷社区、东进社区(纬十三南、康居路东)	59,374.00	18,344.00
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(2012)第603382号	城南新区康居路西、纬十路南	57,632.00	17,554.00
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(2012)第603383号	新都街道办事处民富社区(纬十三路南、胜利路西)	67,621.00	20,736.00
江苏中南建设集团股份有限公司	持有南通中南世纪花城投资有限公司33.3%股权	--	--	--	46,924.35
江苏中南建设集团股份有限公司	对江苏中南建筑产业集团有	--	--	--	21,200.00

	限公司规模为21200万元的应收账款					
江苏中南建设集团股份有限公司	持有南通中南世纪花城投资有限公司33.3%股权	--	--	--		46,924.35
江苏中南建设集团股份有限公司	对江苏中南建筑产业集团有限公司规模为21000万元的应收账款	--	--	--		21,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	持有南通中南世纪花城投资有限公司33.4%股权	--	--	--		47,493.13
江苏中南建设集团股份有限公司	对江苏中南建筑产业集团有限公司规模为22200万元的应收账款	--	--	--		22,200.00
江苏中南建设集团股份有限公司	持有青岛中南48.99%股权	--	--	--		49,971.00
青岛海湾新城房地产开发有限公司	持有青岛中南51.01%股权	--	--	--		52,029.00
江苏中南建设集团股份有限公司	中南对淮安新城投资开发有限公司144000万元的应收账款	--	--	--		144,000.00
苏州中南锦城房地产开发有限公司	土地使用权	苏工园国用(2015)第00022号	苏州工业园区星塘街东、敦煌路南	12,967.14		19,560.12
苏州中南锦城房地产开发有限公司	土地使用权	苏工园国用(2015)第00023号	苏州工业园区星塘街东	27,737.23		41,839.88
江苏中南建设集团股份有限公司	对山东兵圣孙武文化旅游开发有限公司	--	--	--		63,238.20
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(2015)第793号	泰兴市区跃进河南侧6-A号、惠泽路北侧	29,308.00		11,750.00
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(2015)第802号	泰兴市区跃进河南侧7-A号、惠泽路南侧	50,453.00		19,950.00
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(2015)第795号	泰兴市区跃进河南侧8-A号、惠泽路南侧	45,315.00		20,000.00

菏泽中南花成置业有限公司	土地使用权	菏国用(2015)第15650号	菏泽市长城路北侧、牡丹路西侧	101,801.00	18,476.91
江苏中南建设集团股份有限公司	持有的海门中南世纪城开发有限公司股权	--	--	--	35,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	持有的海门中南世纪城开发有限公司股权	--	--	--	35,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用(2011)第0110004号	南通市新区中央商务区CR0504-A(A-01地块)	--	35,078.48
海门中南世纪城开发有限公司	应收账款债权	--	--	--	17,500.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房权	南通房权证字第120058559号	南通市崇川区桃园路12号301室	8,939.47	31,657.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用(2012)第01102617号	南通市崇川区桃园路12号301室	1,643.43	
南通中南新世界中心开发有限公司	房权	南通房权证字第120058555号	南通市崇川区桃园路12号401室	9,042.82	28,822.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用(2012)第01102619号	南通市崇川区桃园路12号401室	1,662.43	
南通中南新世界中心开发有限公司	房权	南通房权证字第120058562号	南通市桃园路12号201室	9,389.29	32,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用(2012)第01102615号	南通市桃园路12号201室	1,726.13	
南通中南新世界中心开发有限公司	房权	南通房权证字第120058563号	南通市桃园路12号202室	3,632.36	12,400.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用(2012)第01102616号	南通市桃园路12号202室	667.77	
南通中南新世界中心开发有限公司	房权	南通房权证字第120058560号	南通市桃园路12号302室	5,771.65	15,700.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用(2012)第01102618号	南通市桃园路12号302室	1,061.06	
文昌中南房地产开发有限公司	土地使用权及在建工程	文昌中南房地产开发有限公司[文国用(2007)第W0302380号,文国用(2012)第W0304297号]	文昌市文城镇清澜开发区高隆湾沿海地段	36,220.17	13,322.69
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权及在建工程	苏通国用(2012)第-11-2613,01102614号	南通桃园路12号101、102室	2,852.76	85,347.03
	房产	南通房权证字第120058565,120058566号	南通桃园路12号101、102室	15,517.64	
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	盐城市城南新区新都街道办事处民富村3组	75,779.00	30,228.24

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603305号	盐城市新都街道东进社区、民富社区	84,679.00	33,617.56
南京中南新锦城房地产开发有限公司	土地使用权	以太国用（2015）第022006207号土地证书项下宗地范围15727.1平方米土地使用权	城厢镇人民南路东、南园路北（B地块）	15,727.10	17,050.00
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、3410-12共36套	2,221.22	4,750.00
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
南通中南新世界中心开发有限公司	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
海门中南世纪城开发有限公司	土地使用权	海国用（2010）第071041号、第071042号	海门市海门镇瑞江路东、人民北路	17,418.00	8,113.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用（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	5,204.92	13,483.13
南通中南新世界中心开发有限公司	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	6,573.77	
南通中南新世界中心开	房屋	苏通国用（2014）第01101696	南通市崇川区桃园路10	661.18	650.00

发有限公司		号	号1层		
南通中南新世界中心开 发有限公司	房屋	南通房权证字第140036958 号		31,461.54	31,400.00
南通中南新世界中心开 发有限公司	房屋	苏通国用(2014)第01101697 号	南通市崇川区桃园路10 号2层	654.10	650.00
南通中南新世界中心开 发有限公司	房屋	南通房权证字第140036957 号		20,231.21	20,200.00
南通中南新世界中心开 发有限公司	酒店式公寓	南通房权证120052859等43 本(3104-3123,3125-3130, 3204/3206/3210-3215,3217,32 20-3227),苏通国用2013第 01100366等	南通中南世纪城50幢	2,705.02	7,396.98
南通中南新世界中心开 发有限公司	商铺	南通房权证71046737号	南通桃园路7号附6号	2,342.98	6,897.58
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	23,945.48	23,945.48
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	沈阳经济技术开发区开 发二十二号路45号	152,589.79	7,370.09
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
	土地使用权	苏通国用(2012)第01102623 号		1,042.62	
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
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
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
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
江苏中南建筑产业集团 有限责任公司	房地产	烟房权证芝字第347466号	芝罘区西盛街28号3层 商铺1号	4,995.57	3,592.00
江苏中南建筑产业集团 有限责任公司	土地	烟国用(2015)第10207号	芝罘区西盛街28号3层 商铺1号	628.80	1,153.79
南通中南新世界中心开	房地产	南通房权证字第71046738号	南通桃园路7号附4号	3,042.71	7,205.52

发有限公司			A2至A16（双数）		
南通中南新世界中心开发有限公司	土地	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	431.68
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地	城南国用（2013）第603305号	城南新区解放路东、纬九路南	61,218.00	14,064.00
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（2012）第603303号	新都街道东进社区、民富社区	68,468.00	13,140.00
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（2012）第603304号	新都街道办事处东进社区	40,629.00	7,796.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	苏通国用（2013）第01100450\51\53\54\55\56\59\60\67\68号	桃园路8号B103-104、106-109、112-113、120-121室		3,343.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	南通房权证字第71084279号 苏通国用（2009）第01102588号；南通房权证字第71084779号 苏通国用（2009）第01102593号；南通房权证字第71084780号 苏通国用（2009）第01102591号；南通房权证字第71084297号 苏通国用（2009）第01102587号；南通房权证字第71032305号 苏通国用（2009）第01100871号；南通房权证字第71032300号 苏通国用（2009）第01100872号；南通房权证字第71032298号 苏通国用（2009）第01100873号；南通房权证字第71032297号 苏通国用（2009）第01100902号	中南世纪城22幢 0101-0106/9幢115-118		6,598.00
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22号	沈阳经济技术开发区中央南大街55甲号		12,563.16
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	南通房权证字第71032293号 苏通国用（2009）第01100900号；南通房权证字第71032296号 苏通国用（2009）第01100899号；南通房权证字第71032299号 苏通国用（2009）第01100901号；南通房权证字第71032306号 苏通国用（2009）第01100874号；南通房权证字第	中南世纪城9幢 0119-0121/11幢 106-107/109/101-113/208		6,108.00

		71032313号苏通国用(2009)第01100887号;南通房权证字第71032381号苏通国用(2009)第01100892号;南通房权证字第71032319号苏通国用(2009)第01100891号;南通房权证字第71032320号苏通国用(2009)第01100890号;南通房权证字第71032330号苏通国用(2009)第01100888号;南通房权证字第71032329号苏通国用(2009)第01100886号;			
南通中南新世界中心开发有限公司	房产	南通房权证字第12113004、南通房权证字第12113005、南通房权证字第12113006、南通房权证字第12113007、南通房权证字第12113008、南通房权证字第12113009、南通房权证第12113089,12113078-81,12113046,12113049,12113025,12113026,12113028,12113029号、南通房权证字第12114017	桃园路9号附8号一层101-102/104-117/119/南通桃园路7号附4号A1、A3	--	4,295.00
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
山东锦城钢结构有限责任公司	土地使用权	土地证号:淄国用(2010)第001503号		49,476.24	1,706.93
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	42,884.70	115,076.56
	房产(在建)	--	CR0504-A(A-03A地块)	96,882.88	

(2) 截至2015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。截至2015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1,809,765.13万元。担保金额为贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金及贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费用。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起至本公司为商品房承购人办妥房屋抵押登记手续,并将相关的登记文件交付银行收执之日止。

(3) 开出保函和信用证

截至2015年12月31日,未履行完毕的不可撤销保函情况如下:

受益人	保函开立银行	保函金额	保函起始日	保函到期日
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	2012/12/18	2016/12/18

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	2013/6/3	2016/6/3
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	2013/7/4	2016/7/25
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	26,133,700.00	2015/11/5	2016/10/14
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	2015/11/5	2016/10/14
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	2014/1/14	2017/1/13
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	2014/3/26	2016/3/12
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	2018/6/30
成都景汇置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,720,380.00	2015/9/9	2018/5/30
上海骏富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	13,228,491.60	2015/9/28	2016/9/15
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	40,000.00	2015/10/23	2018/12/31
成都华瑞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	4,494,008.00	2015/10/19	2017/10/19
成都华瑞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	3,227,735.00	2015/10/19	2016/7/10
中国水产有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	599,077.00	2015/10/30	2016/4/30
中国水产有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	2,396,308.00	2015/10/30	2016/3/31
怀宁县住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司海门支行	5,000,000.00	2015/11/30	2016/3/31
济南世茂天城置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	13,397,899.84	2015/12/30	2017/1/30
南通创源科技发展有限公司	中国工商银行股份有限公司海门支行	3,700,000.00	2014/12/17	2016/2/21
南通创源科技发展有限公司	中国工商银行股份有限公司海门支行	5,300,000.00	2014/12/17	2016/2/21
南通市商务局	中国工商银行股份有限公司海门支行	3,000,000.00	2014/12/17	2016/12/31
黑龙江省牡丹江燕林庄园科技有限公司	中国工商银行股份有限公司海门支行	1,552,500.00	2014/12/26	2016/12/30
西安风追司马文化产业投资有限公司	中国工商银行股份有限公司海门支行	8,170,000.00	2015/2/11	2016/12/31
中国地质工程集团公司	中国工商银行股份有限公司海门支行	3,085,000.00	2015/2/10	2016/12/11
南京市浦口区建筑工程局	中国工商银行股份有限公司海门支行	13,989,575.00	2015/3/24	2016/12/10
南京润科置业有限公司	中国工商银行股份有限公司海门支行	28,245,519.00	2015/3/30	2017/3/21
山东中弘置业有限公司	中国工商银行股份有限公司海门支行	800,000.00	2015/10/22	2016/2/28
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	2014/1/17	2016/1/16
淮安生态新城住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	2,319,086.97	2015/10/20	2020/10/19
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	2014/5/21	2019/5/20
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	2014/7/11	2019/7/10
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	2014/7/11	2019/7/10
淮安生态新城住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司江苏省分行	1,917,390.86	2015/8/4	2020/8/3
淮安生态新城住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司江苏省分行	841,576.60	2015/5/22	2020/5/21
淮安生态新城住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	1,423,447.65	2015/12/23	2020/12/21

局	行			
淮安生态新城住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	284,341.67	2015/12/23	2020/12/21
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	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	1,340,806.00	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开发区支行	2,688,380.00	2013/9/25	2018/9/25
合计		-- 327,287,435.36	--	--

截至2015年12月31日，开具的信用证情况如下：

授信机构	开证金额	可用余额	开证日期	到期日期
招商银行股份有限公司海门支行	59,000,000.00	59,000,000.00	2015/7/29	2016/1/29

(4) 截至2015年12月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	1、2016年1月20日，公司面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）10亿元在深圳证券交易所上市，票面利率6.5%，5年期。2、2016年4月20日，公司定向增发股票316,076,293股在深圳证券交易所上市，定增价格14.68元/股，共募集资金（扣除发行费用）4,580,233,905.19。		改善公司资产负债率和债务结构，对公司财务状况的影响无法明确估算。

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	59,356,620.76
经审议批准宣告发放的利润或股利	59,356,620.76

3、其他资产负债表日后事项说明

(1) 控股股东持股变化

2016年1月-3月，本公司股东中南城市建设投资有限公司（以下简称“中南城投公司”）通过二级市场分次增持本公司股份，增持比例1.0165%，增持股数11,871,524.00股，本次增持计划完成后，中南城投公司持有公司股份805,241,630股，占公司总股本的68.95%。2016年3月本公司非公开发行股票316,076,293股股份登记到账后，中南城投公司持有本公司股比降为54.26%。

(2) 其他资产负债表日后事项说明

经本公司第六届董事会三十二次会议通过，公司拟向控股股东中南城投转让持有的南通中南世纪城物业管理有限公司、海南中南物业服务有限公司、海门中南物业管理有限公司、安庆中南世纪城物业管理有限公司、镇江世纪城物业管理有限公司的100%股权和青岛中南物业管理有限公司的48%股权，转让价格根据天源资产评估有限公司评估报告结果确定，预估为1,111.66万元。

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

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为3个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本集团报告分部包括：

- (1) 房地产分部；
- (2) 建筑施工分部；
- (3) 物业分部。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产分部	建筑施工分部	物业分部	分部间抵销	合计
营业收入	12,501,296,180.33	10,020,929,803.09	1,834,877,442.18	-3,907,448,203.48	20,449,655,222.12
其中：对外交易收入	12,501,296,180.33	7,538,808,852.09	409,550,189.70		20,449,655,222.12
分部间交易收入		2,482,120,951.00	1,425,327,252.48	-3,907,448,203.48	
其中：主营业务收入	12,417,040,986.60	9,997,228,593.43	1,804,136,874.57	-3,903,688,781.01	20,314,717,673.59

营业成本	9,574,873,463.53	8,443,359,657.33	1,479,358,469.99	-3,416,994,409.65	16,080,597,181.20
其中：主营业务成本	9,501,834,157.79	8,433,139,651.86	1,456,099,884.86	-3,416,994,409.65	15,974,079,284.86
营业费用	1,612,000,408.02	802,916,962.87	294,997,353.56	-335,472,077.07	2,374,442,647.38
营业利润/(亏损)	-801,611,483.05	377,896,863.27	8,786,077.66	969,037,117.11	554,108,574.99
资产总额	221,099,608,886.68	24,926,025,366.96	4,416,598,580.83	-154,252,880,252.08	96,189,352,582.39
负债总额	200,911,083,146.91	20,471,428,076.12	4,207,546,955.62	-142,614,225,967.42	82,975,832,211.23

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

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		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	44,898,652,443.29	100.00%	39,953,814.13	0.09%	44,858,698,629.16	28,069,901,853.47	100.00%	23,611,138.07	0.08%	28,046,290,715.40
合计	44,898,652,443.29	100.00%	39,953,814.13	0.09%	44,858,698,629.16	28,069,901,853.47	100.00%	23,611,138.07	0.08%	28,046,290,715.40

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

账龄	期末余额		
	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	138,196,738.09	6,909,836.91	5.00%
1 至 2 年	252,089,772.16	25,208,977.22	10.00%
2 至 3 年	13,000,000.00	1,950,000.00	15.00%
3 至 4 年	10,800,000.00	2,160,000.00	20.00%
4 至 5 年	1,450,000.00	725,000.00	50.00%
5 年以上	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%

合计	418,536,510.25	39,953,814.13	
----	----------------	---------------	--

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 16,342,676.06 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
子孙公司往来款	44,035,319,205.40	27,524,957,394.04
其他单位往来款	497,197,751.42	379,272,761.23
履约保证金、定金	219,411,944.45	81,373,310.10
应收政府款项	121,993,038.40	50,000,000.00
员工备用金	24,730,503.62	34,298,388.10
合计	44,898,652,443.29	28,069,901,853.47

(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	3,996,111,965.95	1 年以内、1-2 年	8.90%	
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	往来款	2,966,825,026.70	1 年以内、1-2 年	6.61%	
南通中南新世界中心开发有限公司	往来款	2,291,400,218.81	1 年以内、1-2 年	5.10%	
海门中南世纪城南部新城项目	往来款	2,056,016,611.34	1 年以内、1-2 年	4.58%	
盐城中南房地产开发有限公司	往来款	2,046,019,056.53	1 年以内、1-2 年	4.56%	
合计	--	13,356,372,879.33	--	29.75%	

2、长期股权投资

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
对子公司投资	12,183,609,013.57		12,183,609,013.57	10,475,733,703.92		10,475,733,703.92
对联营、合营企业投资	236,511,954.90		236,511,954.90	35,533,907.55		35,533,907.55
合计	12,420,120,968.47		12,420,120,968.47	10,511,267,611.47		10,511,267,611.47

(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
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		
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		
南通中南世纪城物业管理有限公司	5,795,220.69			5,795,220.69		
南通金石世苑酒店有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
南京常锦房地产开发有限公司	143,037,967.57			143,037,967.57		
海门中南世纪城开发有限公司	458,520,217.47			458,520,217.47		
文昌中南房地产开发有限公司	371,853,809.47			371,853,809.47		
文昌中南城市开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
青岛海湾新城房地产有限公司	494,355,523.75			494,355,523.75		
中南镇江房地产	191,564,249.35			191,564,249.35		

开发有限公司						
南通华城中南房地产开发有限公司	184,842,909.50			184,842,909.50		
海门中南投资有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	790,356,249.30			790,356,249.30		
南通中南世纪花城投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
江苏中南园林工程有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
江苏中南建筑防水工程有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
儋州中南房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
儋州中南城市开发有限公司	97,000,000.00			97,000,000.00		
儋州中南土地开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
江苏中南世纪城产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
乐东中南投资有限公司	48,500,000.00			48,500,000.00		
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		
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		
菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
南通中南城购物中心管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		

司						
南通中南商业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
海门中南国际房地产经纪有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
广饶中南房地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
南通中显建材有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
沈阳中南世纪城房地产开发有限公司	220,000,000.00			220,000,000.00		
海南中南物业服务服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
苏州中南中心投资建设有限公司	270,000,000.00	26,026,000.00		296,026,000.00		
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00		
东营中南城市建设投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
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		
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	126,000,000.00			126,000,000.00		
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		
南通市中南商品混凝土有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
广饶圣园旅游文化产业有限责任公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
安徽中盛建设投资有限公司	126,000,000.00			126,000,000.00		
大石桥中南房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		

江苏中南一德文化旅游公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
南京中南新锦城房地产开发有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
大 C&S 集团公司	28,744,664.20	16,083,641.00		44,828,305.20		
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		
南京中南世纪城房地产开发有限公司		500,000,000.00		500,000,000.00		
苏州中南雅苑房地产开发有限公司		212,000,000.00		212,000,000.00		
上海锦冠房地产开发有限公司		380,000,000.00		380,000,000.00		
海门中南锦苑房地产开发有限公司		400,000,000.00		400,000,000.00		
中南(深圳)房地产开发有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
中南云锦(北京)房地产开发有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
南京溧水万宸置业投资有限公司		183,765,668.65		183,765,668.65		
合计	10,475,733,703.92	1,817,875,309.65	110,000,000.00	12,183,609,013.57		

(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 城市开发	14,048.68 9.02			-1,821.67 1.06						12,227.01 7.96	

投资基金管理（北京）有限责任公司											
小计	14,048,689.02			-1,821,671.06						12,227,017.96	
二、联营企业											
青岛中南物业管理	2,679,871.76			233,648.07						2,913,519.83	
南京中南天生桥旅游开发	18,805,346.77			-656,510.54						18,148,836.23	
上海承泰信息科技股份		200,000,000.00		3,222,580.88						203,222,580.88	
小计	21,485,218.53	200,000,000.00		2,799,718.41						224,284,936.94	
合计	35,533,907.55	200,000,000.00		978,047.35						236,511,954.90	

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	250,000,000.00	400,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	978,047.35	-1,225,215.65
处置长期股权投资产生的投资收益	-39,213.39	6,000,000.00
持有至到期投资在持有期间的投资收益	34,139,576.43	6,070,262.83
合计	285,078,410.39	410,845,047.18

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	-877,788.07	
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）	19,257,650.81	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	65,513,861.00	公司参与淮安新城建设代垫的前期工程费，当地城投公司支付的资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	128,491,595.45	公司非同一控制下合并南京溧水房地产公司形成
委托他人投资或管理资产的损益	34,142,414.94	公司购买的银行理财产品投资收益
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,760,206.74	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-72,548,590.63	
减：所得税影响额	-15,264,862.24	
少数股东权益影响额	-881,840.20	
合计	191,886,052.68	--

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

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.93%	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.78%	0.14	0.14

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

不涉及

4、其他

无

第十一节 备查文件目录

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

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇一六年四月二十八日