

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2016-060

江苏中南建设集团股份有限公司 2015 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

声明

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。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：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。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

公司简介

股票简称	中南建设	股票代码	000961
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
办公地址	江苏省海门市上海路 899 号	江苏省海门市上海路 899 号	
传真	0513-68702889	0513-68702889	
电话	0513-68702888	0513-68702888	
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn	

二、报告期主要业务或产品简介

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%。

三、主要会计数据和财务指标

1、近三年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

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	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	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	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	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	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	9,038,707,967.02	8,816,235,779.18	2.52%	7,736,538,226.64

2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

	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

四、股本及股东情况

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

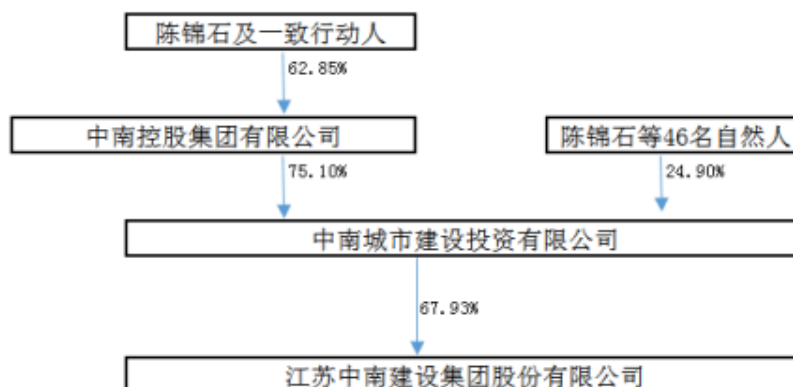
报告期末普通股股东总数	36,108	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	29,790	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
中南城市建设投资有限公司	境内非国有法人	67.93%	793,370,106		质押	712,500,000	
国信证券股份有限公司	国有法人	3.16%	36,942,000				
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.90%	22,185,311				
全国社保基金一零七组合	境内非国有法人	1.57%	18,335,049				
张芳	境内自然人	0.58%	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)	境内非国有法人	0.57%	6,666,271				
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.47%	5,442,400				
陈昱含	境内自然人	0.45%	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	境内非国有法人	0.39%	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				
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。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无						

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

（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）公司2015年取得的成绩

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，并通过对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。

（三）2015年度经营情况

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%。

（四）2016年业务发展展望

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、新技术和创意理念的初创型公司进行战略性投资和布局。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
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%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

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%。

分行业来看，房地产业务结算收入124.17亿元，同比增长18.16%，但由于交房结构的原因，公司本年度房地产毛利率为23.48%，与2014年房地产业务毛利率相比，下降了8个百分点。建筑业务实现收入99.97亿元，同比减少18.35%，毛利率基本维持不变。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

六、涉及财务报告的相关事项

1、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。

2、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。

3、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。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

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