

江苏中南建设集团股份有限公司
2016 年半年度报告

2016 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人陈锦石、主管会计工作负责人钱军及会计机构负责人(会计主管人员)钱军声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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。

目录

2016 半年度报告	2
第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项.....	21
第六节 股份变动及股东情况	47
第七节 优先股相关情况	53
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	54
第九节 财务报告.....	55
第十节 备查文件目录	188

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

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	中南建设	股票代码	000961
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	江苏中南建设集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	中南建设		
公司的外文名称（如有）	Jiangsu Zhongnan Construction Group CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	Zhongnan Construction		
公司的法定代表人	陈锦石		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	智刚	张伟
联系地址	江苏省海门市上海路 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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2015 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2015 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2015 年年报。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增 减
营业收入（元）	13,318,036,392.65	8,821,004,572.97	50.98%
归属于上市公司股东的净利润（元）	336,940,274.11	444,927,040.65	-24.27%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	323,711,079.07	435,102,917.97	-25.60%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,264,097,492.23	-312,398,224.69	不适用
基本每股收益（元/股）	0.1017	0.1343	-24.27%
稀释每股收益（元/股）	0.1017	0.1343	-24.27%
加权平均净资产收益率	2.91%	4.90%	-1.99%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减
总资产（元）	103,675,980,244.01	96,226,200,677.24	7.74%
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,063,828,347.10	9,038,707,967.02	55.60%

二、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。

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	4,364,666.41	
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）	7,510,694.28	
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	9,810,858.49	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,778,679.36	
减：所得税影响额	4,476,884.96	
少数股东权益影响额（税后）	201,459.82	
合计	13,229,195.04	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

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

第四节 董事会报告

一、概述

(一) 房地产市场形势分析

2016年1-6月份,全国房屋新开工面积7.75亿平米,同比增长14.9%,增速较1-5月收窄3.4个百分点;其中,住宅新开工面积5.34亿平米,同比增长14.0%,增速较1-5月份收窄2.23个百分点。投资方面,1-6月份全国房地产开发投资4.66万亿元,同比增长6.1%,增速与1-5月相比回落0.95个百分点,其中住宅投资3.11万亿元,同比增长5.6%,增速与1-5月相比回落1.2个百分点。

2016年1-6月份,商品房销售面积累计同比增长27.9%(2015全年增长6.5%,2016年1-5月增长33.2%),增速在4月达到峰值后已经连续两月出现回落。从各线城市成交同比增速来看,市场仍然呈现较强的结构性分化态势:一线城市成交量同比去年继续呈现负增长,二线城市同比增速升高且继续领跑,三线城市成交增速有所回升,我们认为下半年销售增速将持续回落。

从房价情况来看,上半年一二线城市房价涨幅增速明显,三线城市也处于逐步回升阶段,考虑到下半年市场供应量和需求情况,预计下半年房价企稳,长期来看,在人口红利逐渐消失,区域分化愈加显著的背景下,房价更多呈现的是金融属性,主要取决于由货币环境的宽松程度。

(二) 建筑市场形势分析

建筑业增速由2011年的22.6%下降到2015年的2.3%。2016年一季度建筑业总产值同比增长6.7%,上半年产值78164亿元,同比增长8%。建筑业总产值增速反弹回涨,缓慢复苏。上半年“一带一路”、长江经济带、国家级新区等发展规划逐步兑现,成为引领建筑业增长新引擎;深入推进新型城镇化建设、加速建设海绵城市、积极发力基础设施建设投资、强力推行装配化建筑、绿色建筑、BIM应用等政策也将为建筑业转型升级保驾护航。基础设施项目、PPP新模式机遇与风险并存。

(三) 2016年是中南建设2016-2020战略规划的开局之年,全体员工一手齐心协力抢指标,一手积极创新谋改革,上半年度取得如下成绩:

1、房地产实现预售收入158.30亿元,同比增长78.46%,平均销售价格11127元/平方米,同比增长18.37%,从项目来看,全公司80%的项目比年初价格有所提升,超过50%的项目比年初涨幅在10个百分点。

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。通过招拍挂方式获取南京、苏州、上海、杭州等8个项目,土地出让合同金额186亿元。

3、建筑业务新接订单110亿元,5亿元以上的单体大项目比例稳步提升。

4、建筑PPP业务在继2015年获取南京玄武湖乐园项目后,今年上半年成功获取温岭监狱PPP项目,且多项PPP工程在洽谈中。

5、建筑、房地产板块在项目公司、专业公司层面推广“小微化”改革,提升项目管理团队的责任心和积极性。

6、报告期内,随着房地产销售回款加速,公司46.4亿元非公开增发募集资金到位,公司私募债、公募债完成部分发行工作,投融资活动产生的现金流量净额较上年大幅增加,公司目前现金流充裕,资产结构进一步优化。

7、报告期内,上海承泰开发的玛娜花园数据银行完成电商购物版、玛娜花园颜值数据版、玛娜花园保险版等版本的开发,并通过投资云喇叭、喔趣等公司,在数据资源整合能力得到加强。在数据研发方面,上海承泰独创数据银行个人数据资产模型,建立交易标准化,积极拓展区块链技术。

8、报告期内,公司通过上海承泰投资的财华保也成功获取互联网经纪资格,进一步促进财华保公司盈利模式的完善和保险经纪业绩的增长,同时财华保公司将进一步发挥互联网研发优势,以特定场景和用户群为基础为不同用户定制创新性的互联网保险产品。

9、报告期内,公司通过对大数据公司的研究、考察、投资形成了:以投资大数据产业链中各细分领域有独特商业模式,

有较好成长性的企业，创造平台，让产业链企业之间技术、业务合作、数据共享，形成共生、互生、重生的大数据产业生态圈的产业思路。

二、主营业务分析

概述

报告期内，公司实现营业收入1331803.64万元，比上年同期增加50.98%；实现净利润33694.02万元，比上年同期减少24.27%。其中：房地产业实现结算收入953941.15万元，比上年同期增长144.72%；建筑施工业务实现营业收入330618.15万元（扣除内部关联交易），比上年同期减少24.05%。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	13,318,036,392.65	8,821,004,572.97	50.98%	房地产结算金额增加
营业成本	10,964,160,439.75	6,636,453,631.92	65.21%	房地产结算金额增加
销售费用	111,815,938.16	176,683,880.87	-36.71%	销售项目集中，售价高，导致单位营销费用减少
管理费用	828,177,274.17	645,988,276.80	28.20%	工资增加导致管理费用增加
财务费用	144,503,501.38	285,706,784.85	-49.42%	直接融资增加导致公司综合利率水平下降
所得税费用	150,272,418.81	195,160,018.63	-23.00%	本期递延所得税资产增加
经营活动产生的现金流量净额	-3,264,097,492.23	-312,398,224.69	不适用	本期公司获取土地大幅增加
投资活动产生的现金流量净额	650,786,681.11	-210,498,513.62	不适用	本期公司回收投资的银行理财产品
筹资活动产生的现金流量净额	5,648,971,658.87	-98,068,390.53	不适用	本期完成非公开发行
现金及现金等价物净增加额	3,035,665,679.47	-621,591,926.79	不适用	本期完成非公开发行

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

适用 不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司围绕前期披露的经营计划开展各项工作，并基本完成了半年度经营目标。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房屋销售收入	9,539,411,461.17	7,728,503,451.65	18.98%	144.74%	209.39%	下降 16.93 个百分点
建筑施工收入	3,306,181,518.76	2,878,240,562.62	12.94%	-24.05%	-21.05%	下降 3.31 个百分点
物业酒店及其他	472,443,412.72	413,758,956.95	12.42%	-13.16%	-11.08%	下降 2.06 个百分点
分产品						
房屋销售收入	9,539,411,461.17	7,728,503,451.65	18.98%	144.74%	209.39%	下降 16.93 个百分点
建筑施工收入	3,306,181,518.76	2,878,240,562.62	12.94%	-24.05%	-21.05%	下降 3.31 个百分点
物业酒店及其他	472,443,412.72	413,758,956.95	12.42%	-13.16%	-11.08%	下降 2.06 个百分点
分地区						
江苏省内	7,551,948,191.87	6,081,966,550.45	19.46%	129.60%	191.85%	下降 17.18 个百分点
江苏省外	5,766,088,200.78	4,882,193,889.30	15.33%	4.73%	7.90%	下降 2.48 个百分点

说明：本期公司房地产项目交房金额大幅增加，共实现交房项目有 25 个，其中 9 个项目毛利率为负数，毛利率超过 20% 项目仅 5 个，交房结构差异导致公司毛利率较上年同期有较大幅度的下降。

四、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。

2014年以后，公司开始区域结构升级，加强了二线核心城市的拓展，2014-2016年新增核心城市项目23个，在江苏省内积累了丰富的土地储备，新增土地基本集中在江苏的苏州和南京地区。从公司土地储备面积比例上来看，1-2线城市占比已经提升到39.70%。公司平均楼面地价2384元/平方米，在核心二线以上城市（一线及苏州、南京、杭州）土地楼面地价6600元/平方米。

(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。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

对外投资情况		
报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
86,278.30	0.00	100.00%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
上海锦府房地产开发有限公司	房地产开发	54.00%
南京花城房地产开发有限公司	房地产开发	50.00%
上海中南菩悦房地产有限公司	房地产开发	50.00%
海门中南房地产开发有限公司	房地产开发	94.40%
上海励治房地产开发有限公司	房地产开发	40.00%
深圳平庆投资管理有限公司	房地产投资、资产管理	100.00%
苏州开平房地产开发有限公司	房地产开发	50.00%
常熟市中南磐锦房地产开发有限公司	房地产开发	100.00%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集资金总额	458,023.39
报告期投入募集资金总额	233,149.76
已累计投入募集资金总额	233,149.76
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%
募集资金总体使用情况说明	
经中国证券监督管理委员会《关于核准江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]2851号）核准，中南建设采用非公开发行方式发行人民币普通股（A股）316,076,293股（每股面值1元），发行价格为每股14.68元，募集资金总额为人民币4,639,999,981.24元，扣除承销费等发行费用人民币59,766,076.05元，实际募集资金净额人民币4,580,233,905.19元。上述资金到位情况经大信会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具了“大信验字[2016]第15-00009号”的验资报告审验确认。公司已经对募集资金进行了专户储存管理。	

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
盐城中南世纪城	否	260,000	248,023.39	93,708.98	93,708.98	37.78%	2019年12月31日	-	不适用	否
太仓中南世纪城	否	80,000	80,000	29,441.6	29,441.6	36.80%	2017年12月30日	-	不适用	否
青岛中南世纪城	否	70,000	70,000	49,999.18	49,999.18	71.73%	2018年08月30日	-	不适用	否
偿还银行贷款	否	60,000	60,000	60,000	60,000	100.00%	2016年04月30日	-	是	否
承诺投资项目小计	--	470,000	458,023.39	233,149.76	233,149.76	--	--	-	--	--
超募资金投向										
未超募										
超募资金投向小计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
合计	--	470,000	458,023.39	233,149.76	233,149.76	--	--	-	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	截至 2016 年 6 月 30 日,盐城中南世纪城、太仓中南中南世纪城和青岛中南世纪城仍处于开发过程中,故目前尚无法确定是否可以达到预计效益。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									

募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的募集资金置换专项审核报告，公司本次对募集资金投资项目中截至 2016 年 3 月 31 日止预先投入的 89,792.86 万元自筹资金进行置换，置换募集资金总额 89,792.86 万元，本次募集资金置换与发行申请文件的相关内容描述一致。《关于以募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》经过公司第六届董事会第三十三次会议及第六届监事会第十一次会议审议通过，公司独立董事发表相关独立意见、会计师出具鉴证报告、保荐机构也发表了意见。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 公司召开第六届董事会第四十一次会议，审议通过《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，拟继续使用不超过 220,000 万元闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自公司董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月，到期将以自有资金归还至公司募集资金专项账户，公司独立董事、保荐机构也就募集资金暂时补充流动资金发表了意见。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	按照原募集资金用途继续使用
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

注：本公司此次非公开发行募集资金到账时间为 2016 年 3 月 29 日，募集资金投入项目使用后尚未结转收入，故未产生收益。

（3）募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

（4）募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
关于公司 2016 年半年度募集资金存放与使用情况	2016 年 08 月 18 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

4、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
文昌中南房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	商品住宅	150,000,000.00	2,354,104,266.80	485,993,218.42	115,014,852.00	20,339,350.38	10,889,551.62
海门中南世纪城开发有限公司	子公司	房地产开发	商品住宅	350,000,000.00	23,379,037,003.27	1,575,615,347.26	1,086,981,627.29	197,779,452.20	145,080,400.58
南通中南新世界中心开发有限公司	子公司	房地产开发	商品住宅	288,600,000.00	29,688,665,636.78	766,386,509.93	776,448,604.87	-214,816,865.20	-206,932,584.91
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	商品住宅	300,000,000.00	21,549,502,810.77	2,117,704,510.34	2,544,418,564.05	338,086,234.05	232,297,049.91
南通中南世纪花城投资有限公司	子公司	房地产开发	商品住宅	200,000,000.00	5,359,686,041.08	1,586,494,899.35	246,916,827.71	78,254,654.74	62,123,408.66
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	商品住宅	588,235,300.00	4,174,383,564.79	1,283,668,302.20	875,693,736.40	95,032,802.44	71,275,302.49
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	子公司	建筑工程施工	施工劳务	1,400,000,000.00	19,726,397,913.22	4,579,590,978.65	4,594,596,607.92	160,788,858.41	125,000,937.22

5、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况	披露日期（如有）	披露索引（如有）
泰兴中南世	500,000	26,526.3	286,793.2	建设中	因本期交房		

纪城					项目售价低，本期净利润为-3495.46万元		
昆山中南世纪城	300,000	23,142	254,786	建设中	因本期交房项目售价低，本期净利润为-7634.41万元		
南京中南锦苑	250,000	41,251	205,235	建设中	尚未开始交房，当期净利润为-462万元		
南京中南世纪雅苑	400,000	32,548.3	264,103.2	建设中	尚未开始交房，当期净利润为-2454.87万元		
海门中南世纪锦城	350,000	17,099.4	326,868.4	建设中	当期净利润12695万元		
南通中南世纪城	1,400,000	35,746	1,314,857	建设中	因存在投资性房地产摊销，本期净利润为-13768万元		
苏州中南中心	550,000	5,874	69,029	建设中	因本期无交房，本期净利润为-677万元		
合计	3,750,000	182,187	2,721,671.8	--	--	--	--

6、 报告期末土地储备情况

项目所在区域	项目名称	所在城市	总面积 (m ²)	总可售面积 (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)	备注
上海	上海中南锦庭	上海奉贤	20928	48134	0	48134	11904	
	上海中南锦府	上海青浦	19397	38794	0	38794	22091	
	上海励治	上海奉贤	87914	158245	0	158245	14597	公司40%权益
	上海顺碧	上海奉贤	19667	45234	0	45234	9196	公司34%权益
北京	北京中南云锦	北京密云	88958	222395	0	222395	1639	
浙江	杭州未来科技城	杭州	46795	93590	0	93590	15281	
江苏省	常熟中南世纪城	常熟	590055	997193	680408	316785	2861	
	常熟中南世纪锦城		119030	238060	194793	43267	2354	
	常熟中南御锦城		128900	295181	250464	44717	3828	
	常熟中南锦苑		140934	338241	261441	76800	5351	
	常熟琴东雅苑		54731	82096	10985	71111	4635	
	昆山中南世纪城	昆山	155183	387957	365513	22444	2700	
	昆山中南锦城		160000	400000	83678	316322	2620	
	吴江中南世纪城	苏州	219674	500857	498080	2777	2271	
	苏州中南锦苑		100840	181512	155500	26012	7090	
	苏州中南雅苑		26333	36865	17045	19820	13696	
	苏州中南中心		16573	364606	0	364606	212	
	苏州枫丹壹号		169985	311073	0	311073	10054	公司50%权益
	太仓中南世纪城	太仓	82934	223092	173658	49434	4101	
	太仓WG2016-9-2号地块		63748	124309	0	124309	9151	
	太仓WG2016-9-3号地块		26543	51759	0	51759	9018	
	南京中南世纪雅苑	南京	129261	387783	207764	180019	6627	
	南京溧水中南锦城		79100	158200	81001	77199	1903	
	南京中南锦苑		35359	106077	57710	48367	13197	
	南京中山山棉花城		89199	151637	0	151637	12727	公司50%权益
	南京仙鹤门项目		10600	31800	0	31800	2106	社区中心地块
	南京G19		24920	45345	0	45345	17140	
	南京G16		90935	52785	0	52785	19194	
	镇江中南世纪城		镇江	504800	620904	506230	114674	1547
	镇江中南御锦城	351992		703984	277994	425990	2647	
	淮安中南世纪城	淮安	417662	918856	412850	506006	975	
	淮安中南世纪锦城		165833	497499	212936	284563	839	
	海门中南世纪城	南通	439513	879026	789490	89536	770	
	海门中南世纪锦城		233532	513770	378275	135495	2702	剩余以商业为主
	海门中南锦苑		88785	186449	174452	11997	3633	
	海门中南锦尚		99264	178675	33773	144902	2125	
	南通中南世纪城		605085	1942323	1104913	837410	1117	剩余以商业为主
	南通中南世纪花城		448837	1122093	803091	319002	321	
	南通军山半岛		226044	280295	205458	74837	2100	
如皋中南世纪城	35906		107718	50207	57511	1928		
盐城中南世纪城	盐城	1063386	2137406	982970	1154436	970		
泰兴中南世纪城		448689	1063393	317340	746053	1705		
菏泽中南世纪锦城	菏泽	108313	259953	236966	22987	725		
菏泽中南世纪花城		295121	590242	32986	557256	902		
青岛中南世纪城	青岛	735700	1400000	588080	811920	1140		
青岛海湾新城		98221	320000	148637	171363	1009	剩余以办公为主	
寿光中南世纪城	寿光	334091	735000	485178	249822	450		
寿光中南世纪星城		329558	527293	309242	218051	773		
广饶中南世纪城	广饶	390835	742587	346868	395719	877		
东营中南世纪锦城	东营	176610	395606	258689	136917	937		
泰安中南世纪锦城	泰安	151641	337095	119140	217955	2156		
海南	德州中南西海岸	德州	603665	416529	377677	38852	985	
	文昌中南森海湾	文昌	370366	592586	461078	131508	153	
	万宁中南芭提亚	万宁	105608	90823	12717	78106	2030	
	海南昌江中南林海间	昌江	134377	80626	20490	60136	1337	
东北	沈阳中南世纪城	沈阳	152014	266025	203986	62039	1149	
	营口中南世纪城	营口	237135	474270	118316	355954	790	
河北	中南唐山湾旅游度假区	唐山	397343	993358	46950	946408	197	
四川	南充中南世纪城	南充	146444	322177	158354	163823	2001	
湖北	潜江中南世纪城	潜江	117504	258509	55866	202643	354	
	潜江中南世纪锦城		61511	141475	90227	51248	692	
	潜江中南世纪雅苑		46977	84559	19433	65126	918	
总计			12920858	26253924	13378899	12875025	2384	

六、对 2016 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

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

适用 不适用

本报告期内，公司实施了2015年度利润分配方案：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。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，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、诉讼事项

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。

其他诉讼事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
本公司及下属子公司起诉对方(26笔)	1,224.46	否	立案待审阶段	未有结果	尚未进入执行程序		
海门大生建设工程有限公司因建设工程合同纠纷起诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7,691	否	审理阶段	未有结果	尚未进入执行程序		
江苏镇江安装集团有限公司因建设工程合同纠纷起诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	1,168	否	审理阶段	未有结果	尚未进入执行程序		
其他对方公司或个人起诉本公司(68笔)	6,042	否	审理阶段	未有结果	尚未进入执行程序		

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
深圳联新投资管理有限公司	深圳市平庆投资管理有限公司 100% 股权	44.63	已完成过户	无影响	30.19 万元	0.00%	否	不适用		

2、出售资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	涉及的资产产权是否已全部过户	涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
中南城市	南通中南	2016 年 4	1,111.66	351.80	物业为公	1.08%	资产评估	是	控股股东	是	是	2016 年	中国证券

建设投资 有限公司	世纪 城等 6 家物 业公 司股 权	月 15 日			司房 地 产 销 售 后 市 场, 出 售物 业公 司对 本公 司整 体业 绩无 重大 影响							04 月 12 日	报、 上海 证券 报、 证券 时报 及巨 潮资 讯网
--------------	-----------------------------------	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------	--

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联 交易 方	关联 关系	关联 交易 类型	关联 交易 内容	关联 交易 定价 原则	关联 交易 价格	关联 交易 金额 (万 元)	占同 类交 易金 额的 比例	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	同一 控制 方	提供 劳务/ 接受 劳务	装饰 工程	市场 定价	市场 定价	1,997. 14	0.45%	40,00 0	否	转账	1,997. 14	2016 年 04 月 30 日	中 国 证 券 报、 上 海 证

苏中南建设装饰有限公司													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	9,196.48	2.65%	35,000	否	转账	9,196.48	2016年04月30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	1,294.54	15.69%	5,000	否	转账	1,294.54	2016年04月30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及其子公司	公司控股股东	出售商品、接受工程劳务、服务等	出售商品、接受工程劳务、服务等	市场定价	市场定价	887.08	0.27%	5,000	否	转账	887.08	2016年04月30日	中国证券报、上海证券报、证券时报及巨潮资讯网
合计				--	--	13,375.24	--	85,000	--	--	--	--	--
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三十一次会议审议，公司 2015 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	关联交易	关联交易	转让资产	转让资产	市场公允	转让价格	关联交易	交易损益	披露日期	披露索引
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

		类型	内容	定价原则	的账面价值(万元)	的评估价值(万元)(如有)	价值(万元)(如有)	(万元)	结算方式	(万元)		
中南城市建设投资有限公司	控股股东	资产出售	股权转让	市场评估	44.2	1,111.66	1,111.66	1,111.66	银行转账支付	1,067.46	2016年04月12日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				无								
对公司经营成果与财务状况的影响情况				上述关联交易遵循公平、公正、公开的原则,不会损害本公司利益和其他非关联股东的利益,对公司未来利润影响较小,但此项关联交易会在一定程度上增加公司与物业公司的物业服务交易,但不影响本公司独立性,本公司主要业务不会因此类交易而对关联人形成重大依赖。								

3、共同对外投资的关联交易

适用 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	控股股东	提供工程施工	否	507.86	3,117.86		0.00%	0	3,625.72

子公司		等服务							
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	-7,424.76	518.35		0.00%	0	-6,906.41
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	1,324.96		14,446.86	0.00%	0	-14,121.9
青岛易辰房地产代理有限公司	同一控制方	接受劳务	否	514.07		561.79	0.00%	0	-47.72
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）
青岛中南物业管理有限公司	合营企业	接受劳务	1,145.53	1,584.64		0.00%	0	2,730.19
中南城市建设投资有限公司	控股股东	资金拆借	18,410		6,116.7	0.00%	0	12,293.3
中南控股集团有限公司	控股股东	资金拆借	58,805.36		3,811.9	0.00%	0	54,993.46
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响	报告期内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余额约 5.5 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、其他关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他关联交易。

八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	是	是

报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)	0			报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)	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)	0			
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
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	24个月	否	是
江苏中南建筑产业集团有限责任公司、青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	2016年05月12日	50,000	2016年05月27日	50,000	连带责任保证	24个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	50,000			报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	310,000			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	310,000			报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	310,000			
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
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)	50,000			报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	372,000			
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	372,000			报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	310,000			
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				22.04%				

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（D）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（E）	310,000
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	0
上述三项担保金额合计（D+E+F）	310,000
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

采用复合方式担保的具体情况说明

无

（1）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺	中南城市建设投资有限公司	（1）关于保持上市公司独立性的承诺：为保持上市公司的独立性，中南房地产、中南集团和陈锦石	2009 年 07 月 15 日	长期	未违反承诺

		<p>(以下简称“承诺方”)</p> <p>承诺如下:</p> <p>(一) 保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的生产经营与行政管理(包括劳动、人事及工资管理等)完全独立于承诺方及承诺方关联公司。2、上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生;保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作,不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。3、保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行,承诺方不干预公司董事会和股东</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>大会已经做出的人事任免决定。(二) 保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司与承诺方及承诺方的关联人之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，保证上市公司资产的独立完整 2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。(三) 保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对公司、子公司的财务管理制度。3、保证上市公司保持自己独</p>			
--	--	--	--	--	--

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

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

		<p>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”）</p> <p>承诺：中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务。承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除上市公司外的其他下属全资、控股子公司不从事与上市公司相同或相似</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>的业务；如果有同时适合于上市公司和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，上市公司享有优先选择权。承诺人承诺并保证给予上市公司与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害上市公司及上市公司中小股东的利益。对于上市公司的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。（3）关于减少并规范关联交易的承诺：就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与上市公司发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>承诺：在本次交易完成后，承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用其地位损害上市公司的利益。中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制</p>			
--	--	--	--	--	--

		人期间，承诺人不会利用其地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司、上市公司董事、监事、高管	<p>本公司的全部董事、监事、高级管理人员，控股股东中南城市建设投资有限公司、中南控股集团有限公司，实际控制人陈锦石先生已出具承诺函，承诺内容如下：中南建设已经及时完整地披露了房地产业务用地情况，不存在因用地违法违规被查处的情形；如中南建设因未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司和投资者造成损失的，本人/本公司将依法承担赔偿责任。</p>	2015 年 04 月 15 日	长期	未违反承诺
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	(1) 关于税务补偿的承诺：中南房地产业有限公司和陈昱含	2009 年 07 月 15 日	长期	未触发履约条件

		<p>(以下合称“承诺人”)目前分别持有南通建筑工程总承包有限公司(以下简称“南通总承包”)97.36%和2.64%股权。鉴于南通总承包及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司在2008年度及以前年度存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况,为保证公司及其中小股东的利益,承诺人特此承诺:在上市公司本次重大重组经中国证监会批准并实施后,如有权税务部门要求南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司改按查账征收方式缴纳2007年度及以前年度所得税,并由此导致南通总承包及南通市中南建工</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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內，根据目前对南通总承包的持股比例承担南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴的税款、滞纳金、罚款或其他款项。(2) 关于明确“税务补偿承诺”中责任期限的专项说明：鉴于南通建筑工程总承包有限公司（以下简称“南通总承包”）及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司（以下简称“中南安装”）存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保障上</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>上市公司及其中小股东的利益，中南房地产业有限公司和陈昱含（以下合称“承诺人”）就所出具的税务补偿承诺中的责任期限明确如下：南通总承包及中南安装若因资产置换完成日前的经营行为或其他行为，需要补缴企业所得税、支付滞纳金、罚款或其他款项，承诺人将在税务机关规定的期限内，且最迟不晚于税务机关出具书面文件后的一个月内，按持股比例承担；南通总承包及中南安装在资产置换完成日后的应税责任，由上市公司承担。</p>			
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	无				

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、违法违规退市风险揭示

适用 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半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）	16 中南 01	112325	2016 年 01 月 20 日	2021 年 01 月 22 日	100,000	6.50%	每年付息一次，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	“16 中南 01” 面向合格投资者						
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	无						

特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	
---------------------------	--

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。

报告期内，东方金诚对本公司发行的“江苏中南建设集团股份有限公司2016年公司债券（第一期）”进行了跟踪评级，经东方金诚信用评级委员会审定，维持本公司主体信用评级AA+，评级展望为稳定，同时维持“江苏中南建设集团股份有限公司2016年公司债券（第一期）”的信用等级为AA+。

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

报告期内，公司尚未召开过债券持有人会议。

7、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人严格按照约定履行相关职责。

8、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	152.26%	141.62%	10.64%
资产负债率	82.81%	86.27%	-3.46%
速动比率	36.70%	27.63%	9.07%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.79	1.88	-4.79%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0
利息偿付率	100.00%	100.00%	0

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

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	240,737.09	保证金存款、质押存借款等
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	2,929,604.88	—

10、公司逾期未偿还债项

适用 不适用

注：有逾期未偿还债项的，应当说明其金额、未按期偿还的原因、后续偿还安排等情况。

公司不存在逾期未偿还债项。

11、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，江苏中南建筑产业集团有限责任公司已经按时足额支付1个年度利息并兑付本金。

2、债券二：（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，公司已经按时足额支付1个年度的利息。

3、债券三：（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，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2015年度第一期非公开定向债务融资工具）

本公司于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，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，江苏中南建筑产业集团有限责任公司已经按时足额支付1个年度利息并兑付本金。

6、债券六：（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。

7、债券七：（江苏中南建设集团股份有限公司2015年度第二期中期票据）

本公司于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。

8、债券八：（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））

本公司于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。

9、债券九：（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））

本公司于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。

10、债券十：（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。

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。

12、债券十二：（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1次），报告期内，公司已经按时足额支付2个季度的利息并兑付本金0.45亿元。

13. 债券十三：（江苏中南建设集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期））

本公司在2016年1月发行公司债券10亿元（简称：16中南01），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

债券十四：（江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期））

本公司在2016年4月发行公司债券15亿元（简称：16中建01），报告期内，该债券尚未需要支付债券利息。

注：上市公司发行其他债券和债务融资工具的，应披露报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况。

12、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

报告期内，公司资信状况良好，共申请银行授信总额度3,054,975万元，已使用额度1,271,294万元，剩余额度1,783,681万元。报告期内，公司偿还银行贷款253,100万元，其中按时偿还253,100万元，银行贷款展期0万元，减免0万元。

13、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

报告期内公司严格按照债券募集说明书相关约定来执行。

14、报告期内发生的重大事项

截至2016年4月30日，公司2016年度累计新增借款超过公司2015年度经审计净资产132.15亿元的20%。根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，公司就2016年度累计新增借款（含发行债券）情况予以披露，具体内容详见2016年5月5日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报及巨潮资讯网发布的《关于2016年度累计新增借款的公告》。

15、公司债券是否存在保证人

是 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是 否

是否披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表

是 否

公司需要提供保证人报告期财务报表（并注明是否经审计）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	3,974,219	0.34%	316,076,293		480,075,767		796,152,060	800,126,279	21.57%
3、其他内资持股	3,974,219	0.34%	316,076,293		480,075,767		796,152,060	800,126,279	
其中：境内法人持股			316,076,293		474,114,439		790,190,732	790,190,732	21.30%
境内自然人持股	3,974,219	0.34%			5,961,328		5,961,328	9,935,547	0.27%
二、无限售条件股份	1,163,865,007	99.66%			1,745,797,511		1,745,797,511	2,909,662,518	78.43%
1、人民币普通股	1,163,865,007	99.66%			1,745,797,511		1,745,797,511	2,909,662,518	78.43%
三、股份总数	1,167,839,226	100.00%	316,076,293		2,225,873,278		2,541,949,571	3,709,788,797	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、2015年公司非公开发行股份募集现金，按照14.68元/股的价格，非公开发行股份总量为316,076,293股，于2016年4月20日上市。

2、2015年度股东大会通过公司利润分配议案，以公司现有总股本1,483,915,519股为基数，向全体股东每10股派0.40元人民币现金，同时，以资本公积金向全体股东每10股转增15股，此议案于2015年6月15日实施完成。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

1、2015年度非公开发行经公司六届董事会16次会议、22次会议审议，公司2014年度股东大会，2015年第六次临时股东大会投票通过，并经中国证监会发行审核委员会2015年11月4日召开的审核工作会议审议无条件通过，并于2015年12月8日取得中国证监会核准文件（证监许可[2015]2851号）。

2、2015年度利润分配方案经公司六届董事会34次会议审议，公司2015年度股东大会投票通过。

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

公司非公开发行股份及2015年度资本公积转增股本后，公司总股本增加，导致每股收益及净资产减少。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		46,317	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）		0			
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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	54.26%	2,013,104,075				质押	1,859,330,200
建信基金—工商银行—华润深国投信托—增利 5 号集合资金信托计划	境内非国有法人	4.59%	170,299,727		170,299,727			
泰达宏利基金—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司	境内非国有法人	4.59%	170,299,727		170,299,727			
方正富邦基金—民生银行—平安信托—平安财富*汇泰 186 号单一资金信托	境内非国有法人	4.59%	170,299,727		170,299,727			

华安未来资产—宁波银行—中国民生信托—中国民生信托·大家风范 002 号单一信托	境内非国有法人	3.21%	119,209,807		119,209,807			
申银万国期货有限公司—申万期货鸿升达一号集合资产管理计划	境内非国有法人	2.32%	86,000,000					
华融证券—招商证券—华融兴盛 7 号集合资产管理计划	境内非国有法人	1.41%	52,200,557		52,200,557			
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.38%	51,025,230					
南京朗康投资管理有限公司	境内非国有法人	0.67%	24,907,672					
江苏苏河实业发展有限公司	境内非国有法人	0.67%	24,858,895					
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	建信基金—工商银行—华润深国投信托—增利 5 号集合资金信托计划、泰达宏利基金—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司、方正富邦基金—民生银行—平安信托—平安财富*汇泰 186 号单一资金信托、华安未来资产—宁波银行—中国民生信托—中国民生信托·大家风范 002 号单一信托、华融证券—招商证券—华融兴盛 7 号集合资产管理计划因认购公司非公开发行股票，上述股票将于 2017 年 4 月 20 日将解除限售，正常流通。							
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为本公司控股股东，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中南城市建设投资有限公司	2,013,104,075	人民币普通股	2,013,104,075					

申银万国期货有限公司—申万期货鸿升达一号集合资产管理计划	86,000,000	人民币普通股	86,000,000
中国证券金融股份有限公司	51,025,230	人民币普通股	51,025,230
南京朗康投资管理有限公司	24,907,672	人民币普通股	24,907,672
江苏苏河实业发展有限公司	24,858,895	人民币普通股	24,858,895
潘江雪	21,958,503	人民币普通股	21,958,503
杨晓燕	19,369,755	人民币普通股	19,369,755
张芳	18,407,750	境内上市外资股	18,407,750
马小红	15,042,672	人民币普通股	15,042,672
江苏东亿先程新材料贸易有限公司	14,797,475	人民币普通股	14,797,475
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	中南城市建设投资有限公司为本公司控股股东，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	无		

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

是 否

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

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例	实际增持股份数量	实际增持股份比例	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期

中南城市建设 投资有限公司	1,333.33	1.14%	1,187.15	1.02%	2016 年 02 月 01 日	2016 年 03 月 15 日
------------------	----------	-------	----------	-------	---------------------	---------------------

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、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2015 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
涂子沛	董事	被选举	2016年01月27日	公司投资大数据产业，聘请大数据行业专家涂子沛先生作为公司董事
张晓军	董事	离任	2016年01月14日	个人原因，辞去公司董事职务，仍担任公司副总经理
黄峰	独立董事	被选举	2016年04月13日	财务审计专家，聘请作为公司独立董事，审计委员会主任委员
曹阳	独立董事	离任	2016年04月13日	工作原因离任

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2016 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	9,322,516,039.88	6,286,850,360.41
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	4,185,586.20	5,447,565.33
衍生金融资产		
应收票据	46,389,169.17	135,617,371.10
应收账款	6,362,403,139.79	6,047,370,989.94
预付款项	4,778,351,890.11	3,995,492,616.83
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	7,223,764,233.76	4,668,238,630.44
买入返售金融资产		
存货	67,316,824,136.19	65,266,584,183.48

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	198,835,179.41	1,473,271,083.41
流动资产合计	95,253,269,374.51	87,878,872,800.94
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	50,000,000.00	51,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	21,500,000.00	11,500,000.00
长期股权投资	558,523,553.21	439,500,629.74
投资性房地产	1,222,328,938.49	1,257,072,879.35
固定资产	1,994,438,406.55	2,124,600,846.90
在建工程	126,583,157.96	118,450,028.14
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	556,594,628.96	561,419,595.41
开发支出		
商誉	4,602,545.67	4,188,653.58
长期待摊费用	2,679,323,998.17	2,700,556,695.78
递延所得税资产	893,833,974.30	770,697,374.18
其他非流动资产	314,981,666.19	308,341,173.22
非流动资产合计	8,422,710,869.50	8,347,327,876.30
资产总计	103,675,980,244.01	96,226,200,677.24
流动负债：		
短期借款	4,124,869,289.62	3,680,500,000.00
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	4,150,938,197.88	3,793,050,799.48

应付账款	5,668,480,491.36	5,065,061,746.16
预收款项	37,704,046,255.70	35,327,166,366.43
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	140,722,518.90	944,167,158.87
应交税费	1,702,497,965.87	2,535,972,221.64
应付利息	192,716,608.85	281,027,074.60
应付股利	110,742,830.10	79,147,518.52
其他应付款	3,583,296,168.28	3,402,400,722.05
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	4,228,264,736.90	5,008,094,793.93
其他流动负债	985,944,114.28	1,936,599,491.19
流动负债合计	62,592,519,177.74	62,053,187,892.87
非流动负债：		
长期借款	9,836,360,000.00	10,138,140,000.00
应付债券	12,493,508,446.09	10,007,758,422.38
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	905,313,996.16	750,660,553.56
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	61,024,284.53	61,725,331.52
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	23,296,206,726.78	20,958,284,307.46
负债合计	85,888,725,904.52	83,011,472,200.33
所有者权益：		
股本	3,709,788,797.00	1,167,839,226.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,254,762,232.95	1,046,650,340.63
减：库存股		
其他综合收益	7,546,484.17	-665,939.92
专项储备		
盈余公积	257,594,590.17	258,435,813.64
一般风险准备		
未分配利润	6,834,136,242.81	6,566,448,526.67
归属于母公司所有者权益合计	14,063,828,347.10	9,038,707,967.02
少数股东权益	3,723,425,992.39	4,176,020,509.89
所有者权益合计	17,787,254,339.49	13,214,728,476.91
负债和所有者权益总计	103,675,980,244.01	96,226,200,677.24

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	2,694,711,353.39	440,857,234.24
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	64,000,000.00	15,600,000.00
应收账款		
预付款项	39,031,217.81	8,751,952.00
应收利息		
应收股利	250,000,000.00	250,000,000.00
其他应收款	35,774,174,335.38	44,858,698,629.16
存货	24,576.00	
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	100,000,000.00	1,413,281,012.49
流动资产合计	38,921,941,482.58	46,987,188,827.89

非流动资产：		
可供出售金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	10,000,000.00	
长期股权投资	13,482,909,671.25	12,420,120,968.47
投资性房地产		
固定资产	290,526,683.50	296,784,479.27
在建工程	62,973,860.61	61,811,261.61
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	74,929,216.64	74,425,698.95
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	13,977,242,216.52	12,909,045,192.82
资产总计	52,899,183,699.10	59,896,234,020.71
流动负债：		
短期借款	725,000,000.00	1,113,000,000.00
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	585,000,000.00	240,000,000.00
应付账款	6,215,234.05	9,153,633.36
预收款项		
应付职工薪酬	3,887,619.48	3,652,832.58
应交税费	6,859,064.52	4,188,923.21
应付利息	191,360,775.50	279,671,241.25
应付股利	110,742,830.10	79,147,518.52
其他应付款	23,465,971,164.38	37,573,282,029.01
划分为持有待售的负债		

一年内到期的非流动负债	996,453,761.17	1,346,453,761.17
其他流动负债		
流动负债合计	26,091,490,449.20	40,648,549,939.10
非流动负债：		
长期借款	4,410,000,000.00	3,820,000,000.00
应付债券	12,493,508,446.09	10,007,758,422.38
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	697,000,000.00	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	41,885,837.31	42,453,139.85
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	17,642,394,283.40	14,420,211,562.23
负债合计	43,733,884,732.60	55,068,761,501.33
所有者权益：		
股本	3,709,788,797.00	1,167,839,226.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,508,809,143.11	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	-161,081,119.62	85,412,414.73
所有者权益合计	9,165,298,966.50	4,827,472,519.38
负债和所有者权益总计	52,899,183,699.10	59,896,234,020.71

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	13,318,036,392.65	8,821,004,572.97
其中：营业收入	13,318,036,392.65	8,821,004,572.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	12,895,835,033.74	8,230,336,695.01
其中：营业成本	10,964,160,439.75	6,636,453,631.92
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	860,364,012.13	496,842,636.34
销售费用	111,815,938.16	176,683,880.87
管理费用	828,177,274.17	645,988,276.80
财务费用	144,503,501.38	285,706,784.85
资产减值损失	-13,186,131.85	-11,338,515.77
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-1,261,979.13	2,491,107.20
投资收益（损失以“－”号填列）	26,770,337.03	-716,366.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	447,709,716.81	592,442,618.19
加：营业外收入	25,712,167.06	28,046,550.44
其中：非流动资产处置利得	4,364,666.41	1,822,520.39
减：营业外支出	17,615,485.73	17,438,827.40
其中：非流动资产处置损失	425,092.21	970,749.63
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	455,806,398.14	603,050,341.23
减：所得税费用	150,272,418.81	195,160,018.63

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	305,533,979.33	407,890,322.60
归属于母公司所有者的净利润	336,940,274.11	444,927,040.65
少数股东损益	-31,406,294.78	-37,036,718.05
六、其他综合收益的税后净额	8,930,892.53	-2,817,366.82
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	8,212,424.09	-2,817,366.82
（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	8,212,424.09	-2,817,366.82
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	8,212,424.09	-2,817,366.82
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	718,468.44	
七、综合收益总额	314,464,871.86	405,072,955.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	345,152,698.20	442,109,673.83
归属于少数股东的综合收益总额	-30,687,826.34	-37,036,718.05
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1017	0.1398
（二）稀释每股收益	0.1017	0.1398

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	197,412,248.97	189,174,435.58
营业税金及附加		
销售费用	400,000.00	
管理费用	180,053,757.57	150,913,557.10
财务费用	15,017,232.91	42,171,176.46
资产减值损失	1,941,258.49	-3,910,297.98
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）	10,274,778.61	-783,846.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,993,412.64	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-187,137,470.36	-189,958,281.64
加：营业外收入	1,049,506.31	3,750,257.07
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	1,048,949.54	91,662.49
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-187,136,913.59	-186,299,687.06
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-187,136,913.59	-186,299,687.06
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	-187,136,913.59	-186,299,687.06
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	16,000,367,621.17	10,116,321,490.37
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	349,890.00	188,275.49
收到其他与经营活动有关的现金	2,779,454,015.35	1,208,477,733.46
经营活动现金流入小计	18,780,171,526.52	11,324,987,499.32
购买商品、接受劳务支付的现金	10,846,173,836.73	6,522,643,396.72
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,974,627,780.67	2,098,521,508.15
支付的各项税费	1,710,014,680.52	1,461,569,207.47
支付其他与经营活动有关的现金	7,513,452,720.83	1,554,651,611.67
经营活动现金流出小计	22,044,269,018.75	11,637,385,724.01
经营活动产生的现金流量净额	-3,264,097,492.23	-312,398,224.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,415,552,954.49	
取得投资收益收到的现金	6,299,173.33	22,643.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	320,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	446,316.36	
投资活动现金流入小计	1,422,618,444.18	22,643.78
购建固定资产、无形资产和其	28,902,849.20	10,521,157.40

他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	714,844,575.35	200,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	28,084,338.52	
投资活动现金流出小计	771,831,763.07	210,521,157.40
投资活动产生的现金流量净额	650,786,681.11	-210,498,513.62
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,084,415,007.76	2,170,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,024,712,666.00	9,605,050,363.19
发行债券收到的现金	2,485,750,023.71	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	14,594,877,697.47	11,775,650,363.19
偿还债务支付的现金	7,791,450,372.08	10,499,070,586.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	975,467,410.90	1,270,959,940.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,443,836.56	
支付其他与筹资活动有关的现金	178,988,255.62	103,688,226.92
筹资活动现金流出小计	8,945,906,038.60	11,873,718,753.72
筹资活动产生的现金流量净额	5,648,971,658.87	-98,068,390.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,831.72	-626,797.95
五、现金及现金等价物净增加额	3,035,665,679.47	-621,591,926.79
加：期初现金及现金等价物余额	3,879,479,500.13	6,642,865,551.86
六、期末现金及现金等价物余额	6,915,145,179.60	6,021,273,625.07

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	35,335,653,049.59	25,163,923,140.46
经营活动现金流入小计	35,335,653,049.59	25,163,923,140.46
购买商品、接受劳务支付的现金	18,743,961.47	546,871.11
支付给职工以及为职工支付的现金	87,511,531.85	84,886,612.48
支付的各项税费	20,510,015.24	23,551,176.45
支付其他与经营活动有关的现金	40,242,434,923.84	25,556,884,353.53
经营活动现金流出小计	40,369,200,432.40	25,665,869,013.57
经营活动产生的现金流量净额	-5,033,547,382.81	-501,945,873.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,413,281,012.49	
取得投资收益收到的现金	6,275,851.02	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,419,556,863.51	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,160,621.00	5,279,651.00
投资支付的现金	150,000,000.00	371,283,641.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	172,160,621.00	376,563,292.00
投资活动产生的现金流量净额	1,247,396,242.51	-376,563,292.00
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	4,585,069,957.76	2,170,600,000.00
取得借款收到的现金	840,000,000.00	3,061,900,000.00
发行债券收到的现金	2,485,750,023.71	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,910,819,981.47	5,232,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,291,820,000.00	3,581,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	578,994,722.02	491,613,264.40
支付其他与筹资活动有关的现金		57,454,867.06
筹资活动现金流出小计	1,870,814,722.02	4,130,068,131.46
筹资活动产生的现金流量净额	6,040,005,259.45	1,102,431,868.54
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	2,253,854,119.15	223,922,703.43
加：期初现金及现金等价物余额	307,897,858.83	669,420,149.94
六、期末现金及现金等价物余额	2,561,751,977.98	893,342,853.37

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 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				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
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				1,046,650,340.63		-665,939.92		258,435,813.64		6,566,448,526.67	4,176,020,509.89	13,214,728,476.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	2,541,949,571.00				2,208,111,892.32		8,212,424.09		-841,223.47		267,687,716.14	-452,594,517.50	4,572,525,862.58
（一）综合收益总额							8,212,424.09				336,940,274.11	-31,406,294.78	313,746,403.42
（二）所有者投入和减少资本	316,076,293.00				4,269,038,909.16						-9,895,937.21	-421,188,222.72	4,154,031,042.23
1. 股东投入的普通股	316,076,293.00				4,269,038,909.16							-421,188,222.72	4,163,131,758.75
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					795,220.69						-9,895,937.21		-9,100,716.52
（三）利润分配											-59,356,620.76		-59,356,620.76
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或											-59,356,620.76		-59,356,620.76

股东)的分配											56,62 0.76		56,62 0.76	
4. 其他														
(四)所有者权 益内部结转	2,22 5,87 3,27 8.00				-2,22 5,873 ,278. 00									
1. 资本公积转 增资本(或股 本)	2,22 5,87 3,27 8.00				-2,22 5,873 ,278. 00									
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					164,9 46,26 1.16						-841, 223.4 7		164,1 05,03 7.69	
四、本期期末余 额	3,70 9,78 8,79 7.00				3,254 ,762, 232.9 5		7,546 ,484. 17				257,5 94,59 0.17	6,834 ,136, 242.8 1	3,723 ,425, 992.3 9	17,78 7,254 ,339. 49

上年金额

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	1,16 7,83 9,22 6.00				1,062 ,956, 131.9 9		-4,88 8,143 .72		258,4 35,81 3.64		6,331, 892,7 51.27	4,054 ,711, 366.0 6	12,87 0,947 ,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	1,167,839.22				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）					-100,599		-2,817,366.82				444,927,040.65	125,411,382.54	567,520,955.78
（一）综合收益总额					-100,599		-2,817,366.82				444,927,040.65	-63,062,721.25	379,046,851.99
（二）所有者投入和减少资本												188,474,103.79	188,474,103.79
1．股东投入的普通股												188,474,103.79	188,474,103.79
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													
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													

(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				1,062,956,031.40		-7,705,510.54		258,435,813.64		6,776,819,791.92	4,180,122,748.60	13,438,468,101.02

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	85,412,414.73	4,827,472,519.38
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	85,412,414.73	4,827,472,519.38

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	2,541,949,571.00				2,042,370,410.47					-246,493,534.35	4,337,826,447.12
（一）综合收益总额										-187,136,913.59	-187,136,913.59
（二）所有者投入和减少资本	316,076,293.00				4,268,243,688.47						4,584,319,981.47
1. 股东投入的普通股	316,076,293.00				4,268,243,688.47						4,584,319,981.47
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										-59,356,620.76	-59,356,620.76
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-59,356,620.76	-59,356,620.76
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	2,225,873,278.00				-2,225,873,278.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	2,225,873,278.00				-2,225,873,278.00						
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	3,709,788.797.00				5,508,809,143.11				107,782,146.01	-161,081.119.62	9,165,298,966.50

上年金额

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				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

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号文件批准，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”文件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（已更名为“中南城市建设投资有限公司”）受让东北特殊钢集团有限责任公司持有的本公司9000万股，持有公司29.9471%股权，每股转让价格为9.489元，过户手续办理完毕，并取得《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券过户登记确认书》，本次股权转让过户完成后，中南房地产业有限公司成为本公司第一大股东。

本公司向中南房地产业有限公司、陈琳定向发行了47,802.9484万股人民币普通股，用于购买上述特定投资者所持有的南通中南新世界中心开发有限公司、常熟中南世纪城房地产开发有限公司、青岛海湾新城房地产开发有限公司、海门中南世纪城开发有限公司、文昌中南房地产开发有限公司、中南镇江房地产开发有限公司、南京常锦房地产开发有限公司、南通华城中南房地产开发有限公司等8家房地产项目公司100%股权、南通中南世纪城物业管理有限公司80%股权、南通建筑工程总承包有限公司100%股权，本次非公开发行股票价格为7.82元/股，每股面值1元，其中：向中南房地产业有限公司发行47,449.6845万股，向陈琳发行353.2639万股，本次非公开股份发行完成后中南房地产业有限公司持有72.5053%的股份。公司的股本变更为人民币77,855.9484万元，并经中和正信会计师事务所于2009年6月18日出具中和正信验字（2009）第1-020号《验资报告》予以验证。

重组后公司变更工商注册信息情况如下：

公司中文名称：江苏中南建设集团股份有限公司

公司注册地址：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

公司注册资本：人民币77,855.9484万元

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以每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。

经中国证券监督管理委员会证监许可（2015）2851号《关于核准江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司于2016年3月29日募集现金总额463,999.99万元，其中新增注册资本人民币31,607.63万元，增加资本公积426,415.76万元。此次新发行的股份于2016年4月20日完成上市手续，公司总股本变更为148,391.55万股。

经本公司2015年度股东大会审议通过2015年度权益分派方案，决定以公司股本总额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，转增后公司股本总额增至3,709,788,797股。本次权益分派股权登记日为2016年6月14日，除权除息日为2016年6月15日。

公司经营范围包括，房地产开发、销售（凭资质证书承接业务）；土木建筑工程施工，物业管理，实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本公司的母公司为中南城市建设投资有限公司，最终母公司为中南控股集团有限公司。本公司实质控制人为陈锦石。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第六届董事会于2016年8月17日批准。

报告期内本公司合并范围内新设4家子公司，通过非同一控制下合并增加1家子公司，通过出售减少5家物业公司。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本集团还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

公司具有自报告期末起12个月的持续经营能力。

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：

本集团根据自身生产经营特点，确定具体收入确认、会计判断和会计估计等政策，具体会计政策参见附注三、27及附注三、34。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2016年6月30日的合并及公司财务状况以及2016年半年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本集团的营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

本公司下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

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

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

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单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

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，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内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自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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，其余额仍冲减少数股东权益。

(3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本集团合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本集团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：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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。

（2）合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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；对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；对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，计入当期损益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

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。

现金流量表所有项目均按照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示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

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。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团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：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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初始确认时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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

符合以下条件之一，金融资产或金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入损益的金融资产或金融负债：

- ①该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。
- ②风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。
- ③该金融资产或金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（附注三、12）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于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，按成本计量。

（3）金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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初始确认时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。对于此类金融负债，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以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

(4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本集团衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(5) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

(6) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
 - ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
 - ③本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
 - ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
 - ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
 - ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
 - ⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
 - ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%（含50%）或低于其初始投资成本持续时间超过12个月（含12个月）。
- 低于其初始投资成本持续时间超过12个月（含12个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续12个月均低于其初始投资成本。
- ⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后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。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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上与确认原减值损失确认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。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

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。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指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）。

本集团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。

本集团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。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

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	期末余额达到 5000 万元（含 5000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(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（政府机构等单位正常业务款、备用金、押金、保证金及应收关联方）	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	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项，债务人出现撤销、破产或死亡
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

12、存货

(1) 存货的分类

本集团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、出租开发产品等。非房地产存货包括建造合同形成的已完工未结算资产、原材料、在产品、库存商品、低值易耗品、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际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。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

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。

②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。

③已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分在存货中列示为“建造合同形成的已完工未结算资产”；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分在预收款项中列示为“建造合同形成的已结算尚未完工款”。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

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

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和周转材料的摊销方法

本集团低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

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非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产）或处置组应当确认为持有待售：该非流动资产或处置组必须在其当前状况下仅根据出售此类非流动资产或处置组的惯常条款即可立即出售；本集团已经就处置该非流动资产或处置组作出决议，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；本集团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。

持有待售的资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量，并列报为“划分为持有待售的资产”。持有待售的处置组中的负债，列报为“划分为持有待售的负债”。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

- ①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ②决定不再出售之日的再收回金额。

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。
- （3）该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

- （1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

- （2）后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资，采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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投资成本；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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位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；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以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资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 持有待售的权益性投资

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注三、22。

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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产为已出租的建筑物。

本集团投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

当本集团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集团。
- ②本集团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集团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本集团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，只有本集团才能使用。

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。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

17、在建工程

本集团在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，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

本集团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，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

19、生物资产

无

20、油气资产

无

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、销售房屋收入	17%、13%、11%、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	3,593,926.96	2,335,454.87
银行存款	6,878,674,190.82	4,238,174,401.00
其他货币资金	2,440,247,922.10	2,046,340,504.54

合计	9,322,516,039.88	6,286,850,360.41
其中：存放在境外的款项总额	9,981,143.84	577,495.91

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	4,185,586.20	5,447,565.33
合计	4,185,586.20	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	32,808,482.00	17,949,991.79
商业承兑票据	13,580,687.17	117,667,379.31
合计	46,389,169.17	135,617,371.10

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	7,058,778,813.77	100.00%	696,375,673.98	9.87%	6,362,403,139.79	6,712,057,358.91	100.00%	664,686,368.97	9.90%	6,047,370,989.94
合计	7,058,778,813.77	100.00%	696,375,673.98	9.87%	6,362,403,139.79	6,712,057,358.91	100.00%	664,686,368.97	9.90%	6,047,370,989.94

	77		8		79	358.9 1				
--	----	--	---	--	----	------------	--	--	--	--

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	4,401,194,096.52	220,059,704.83	5.00%
1 至 2 年	1,589,413,356.49	158,941,335.65	10.00%
2 至 3 年	593,476,400.55	89,021,460.08	15.00%
3 至 4 年	238,480,610.46	47,696,122.08	20.00%
4 至 5 年	111,114,596.83	55,557,298.42	50.00%
5 年以上	125,099,752.92	125,099,752.92	100.00%
合计	7,058,778,813.77	696,375,673.98	

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

(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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 4,981,608.00 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额比例%	坏账准备
潜江市兴城投资开发有限公司	367,314,321.36	5.20	41,467,373.61
盐城市城南新区开发建设投资有限公司	330,765,769.03	4.69	16,538,288.45
东营市住房和城乡建设委员会	268,583,450.19	3.80	22,074,277.80
盐城金融城建设发展有限公司	262,849,670.66	3.72	21,210,346.37
菏泽市城乡建设局	182,438,226.08	2.58	9,121,911.30
合计	1,411,951,437.32	20.00	110,412,197.53

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	1,225,787,090.87	25.65%	2,169,032,043.86	54.28%
1 至 2 年	1,806,566,549.25	37.81%	825,859,804.40	20.67%
2 至 3 年	778,900,609.06	16.30%	331,146,363.11	8.29%
3 年以上	967,097,640.93	20.24%	669,454,405.46	16.76%
合计	4,778,351,890.11	--	3,995,492,616.83	--

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：

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

单位名称	账面余额	占预付账款余额比例%
海门市城市建设指挥部	569,606,929.00	11.92
青岛市李沧区湘潭路街道办事处南岭社区居民委员会	453,586,497.42	9.49
青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会 2	334,737,964.01	7.01
青岛市李沧区湘潭路街道办事处大枣园社区居民委员会	300,793,317.61	6.29
昆山市财政局开发区分局	89,018,500.00	1.86
合计	1,747,743,208.04	36.57

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	
单项金额重大并单独计提坏账准										

备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,358,049,807.84	100.00%	134,285,574.08	1.83%	7,223,764,233.76	4,858,913,390.73	100.00%	190,674,760.29	3.92%	4,668,238,630.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	7,358,049,807.84	100.00%	134,285,574.08	1.83%	7,223,764,233.76	4,858,913,390.73	100.00%	190,674,760.29	3.92%	4,668,238,630.44

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

单位：元

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	1,938,293,085.52	96,914,654.28	5.00%
1 至 2 年	68,352,095.95	6,835,209.60	10.00%
2 至 3 年	43,856,956.78	6,578,543.52	15.00%
3 年以上			
3 至 4 年	45,904,446.76	9,180,889.35	20.00%
4 至 5 年	12,117,751.17	6,058,875.59	50.00%
5 年以上	8,717,401.74	8,717,401.74	100.00%
合计	2,117,241,737.92	134,285,574.08	

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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 58,247.60 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	2,016,098,538.11	1,180,661,844.09
备用金、代扣代缴款	261,744,467.56	177,683,318.16
应收政府款项	2,619,510,859.77	2,030,557,100.78
其他单位往来款	2,460,695,942.40	1,470,011,127.70
合计	7,358,049,807.84	4,858,913,390.73

(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
南京市土地矿产市场管理中心	土地保证金	435,178,938.54	1 年以内	5.91%	
海门市城市发展投资有限公司	代垫前期拆迁款	400,000,000.00	1-2 年	5.44%	40,000,000.00
苏州市吴江区财政局土地出让保证金专户	土地保证金	259,500,000.00	1 年以内	3.53%	
泰安市鼎盛投资开发有限公司	代垫前期拆迁款	255,747,323.80	1 年以内	3.48%	25,574,732.38
太仓市国土资源局土地出让保证金	土地保证金	176,070,000.00	1 年以内	2.39%	
合计	--	1,526,496,262.34	--		65,574,732.38

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	617,083,648.21		617,083,648.21	493,506,277.11		493,506,277.11
在产品	1,252,841.80		1,252,841.80	1,000,000.00		1,000,000.00
库存商品	85,882,651.66		85,882,651.66	74,374,088.54		74,374,088.54
周转材料	240,652,766.75		240,652,766.75	317,609,226.01		317,609,226.01
建造合同形成的已完工未结算资产	3,401,645,896.47		3,401,645,896.47	3,509,445,755.62		3,509,445,755.62
开发成本	61,358,174,478.52		61,358,174,478.52	59,302,346,831.84		59,302,346,831.84
开发产品	1,613,548,868.03	32,154,155.12	1,581,394,712.91	1,569,719,019.61	32,154,155.12	1,537,564,864.49
出租开发产品	30,737,139.87		30,737,139.87	30,737,139.87		30,737,139.87
合计	67,348,978,291.31	32,154,155.12	67,316,824,136.19	65,298,738,338.60	32,154,155.12	65,266,584,183.48

(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7,267,481,011.57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	43,368,063,077.18
累计已确认毛利	5,962,285,367.70
已办理结算的金额	45,928,702,548.41
建造合同形成的已完工未结算资产	3,401,645,896.47

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	100,000,000.00	1,413,331,012.49
预缴所得税	12,944,375.28	48,799,038.85
待抵扣进项税		11,141,032.07
预缴增值税	85,890,804.13	
合计	198,835,179.41	1,473,271,083.41

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：	50,000,000.00		50,000,000.00	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	50,300,000.00	300,000.00	50,000,000.00	51,300,000.00	300,000.00	51,000,000.00

(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	21,500,000.00		21,500,000.00	11,500,000.00		11,500,000.00	
	0		0	0		0	
合计	21,500,000.00		21,500,000.00	11,500,000.00		11,500,000.00	--
	0		0	0		0	

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	12,227,017.96			-570,499.54							11,656,518.42	
小计	12,227,017.96			-570,499.54							11,656,518.42	

二、联营企业											
青岛中南物业管理有限公司	2,913,519.83			29,510.83						2,943,030.66	
南京中南天生桥旅游开发有限公司	18,148,836.23									18,148,836.23	
上海承泰信息科技股份有限公司	203,222,580.88			5,563,912.18						208,786,493.06	
常熟中置房地产有限公司	156,516,798.64									156,516,798.64	
常熟万中城房地产有限公司	36,232,191.19									36,232,191.19	
常熟市碧桂园房地产开发有限公司	10,239,685.01									10,239,685.01	
苏州开平房地产开发有限公司		100,000,000.00								100,000,000.00	
上海中南善悦房地产开发有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
上海励治房地产开发		4,000,000.00								4,000,000.00	

有限公司											
小计	427,27 3,611.7 8	114,000 ,000.00		5,593,4 23.01						546,86 7,034.7 9	
合计	439,50 0,629.7 4	114,000 ,000.00		5,022,9 23.47						558,52 3,553.2 1	

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	1,397,875,505.67			1,397,875,505.67
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	1,592,133.00			1,592,133.00
(1) 处置	1,592,133.00			1,592,133.00
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,396,283,372.67			1,396,283,372.67
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	140,802,626.32			140,802,626.32
2.本期增加金额	33,692,336.52			33,692,336.52
(1) 计提或摊销	33,692,336.52			33,692,336.52
3.本期减少金额	540,528.66			540,528.66
(1) 处置	540,528.66			540,528.66

(2) 其他转出				
4.期末余额	173,954,434.18			173,954,434.18
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	1,222,328,938.49			1,222,328,938.49
2.期初账面价值	1,257,072,879.35			1,257,072,879.35

(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	1,944,690,306.44	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
2.本期增加金额	0.00	5,722,461.50	1,230,284.53	2,433,939.10	1,253,326.16	4,732,520.33	15,372,531.62
(1) 购置		5,722,461.50	1,230,284.53	2,433,939.10	1,253,326.16	4,732,520.33	15,372,531.62
(2) 在建工程转入							
(3) 企							

业合并增加							
3.本期减少金额	49,607,126.28	6,682,012.31	4,502,068.00	1,878,143.41	1,051,112.79	2,877,899.99	37,397,879.88
(1) 处置或报废	49,607,126.28	6,682,012.31	4,502,068.00	1,878,143.41	1,051,112.79	2,877,899.99	37,397,879.88
4.期末余额	1,895,083.180.16	364,485,209.10	127,162,847.44	76,484,275.82	40,078,918.13	449,793,261.74	2,953,087,692.39
二、累计折旧							
1.期初余额	407,438,222.42	210,089,905.31	82,666,136.64	46,235,408.20	12,468,614.16	120,814,389.92	879,712,676.65
2.本期增加金额	38,355,714.41	20,055,264.07	12,941,184.94	6,355,264.64	3,793,163.94	11,405,036.47	92,905,628.47
(1) 计提	38,355,714.41	20,055,264.07	12,941,184.94	6,355,264.64	3,793,163.94	11,405,036.47	92,905,628.47
3.本期减少金额	2,397,246.47	4,943,100.63	2,314,369.22	923,239.88	546,042.17	2,845,020.91	13,969,019.28
(1) 处置或报废	2,397,246.47	4,943,100.63	2,314,369.22	923,239.88	546,042.17	2,845,020.91	13,969,019.28
4.期末余额	443,396,690.36	225,202,068.75	93,292,952.36	51,667,432.96	15,715,735.93	129,374,405.48	958,649,285.84
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	1,451,686.48 9.80	139,283,140. 35	33,869,895.0 8	24,816,842.8 6	24,363,182.2 0	320,418,856. 26	1,994,438.40 6.55
2.期初账面价值	1,537,252.08 4.02	155,354,854. 60	47,768,494.2 7	29,693,071.9 3	27,408,090.6 0	327,124,251. 48	2,124,600.84 6.90

(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	37,433,935.59		244,024,226.69
机器设备	360,329,124.58	267,462,310.78		92,866,813.80
合计	641,787,286.86	304,896,246.37		336,891,040.49

(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
文昌海鲜楼	32,234,351.23	相关手续正在办理中

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）建筑产业有限公司生产车间厂房	57,217,707.10		57,217,707.10	56,364,297.92		56,364,297.92
总部基地大楼	62,973,860.61		62,973,860.61	61,811,261.61		61,811,261.61
百货机房建设	202,313.86		202,313.86	198,266.00		198,266.00
南通新海湾	6,113,073.78		6,113,073.78			
山东锦城钢结	76,202.61		76,202.61	76,202.61		76,202.61

构有限公司新建喷漆车间						
合计	126,583,157.96		126,583,157.96	118,450,028.14		118,450,028.14

(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	56,364,297.92	853,409.18			57,217,707.10	97.70%	97.70				其他
总部基地大楼	882,880,000.00	61,811,261.61	1,162,599.00			62,973,860.61	42.24%	42.24				其他
百货机房建设	1,388,642.60	198,266.00	4,047.86			202,313.86	76.76%	76.76				其他
南通新海湾	15,006,325.00		6,113,073.78			6,113,073.78	40.73%	40.73				其他
合计	957,841,694.24	118,373,825.53	8,133,129.82			126,506,955.35	--	--				--

16、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	海域使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	170,745,815.13	32,277,472.96	219,895.00	406,981,800.00	610,224,983.09
2.本期增加 金额		6,121,949.22			6,121,949.22
(1) 购置		6,121,949.22			6,121,949.22
(2) 内部 研发					
(3) 企业 合并增加					
3.本期减少金 额	1,500,000.00	787,299.99			2,287,299.99
(1) 处置		787,299.99			787,299.99
(2) 其他减少	1,500,000.00				1,500,000.00
4.期末余额	169,245,815.13	37,612,122.19	219,895.00	406,981,800.00	614,059,632.32
二、累计摊销					
1.期初余额	13,232,853.80	15,645,322.08	128,097.22	19,799,114.58	48,805,387.68
2.本期增加 金额	1,702,527.80	2,816,410.16	11,555.70	4,399,803.24	8,930,296.90
(1) 计提	1,702,527.80	2,816,410.16	11,555.70	4,399,803.24	8,930,296.90
3.本期减少 金额		270,681.22			270,681.22
(1) 处置		270,681.22			270,681.22
4.期末余额	14,935,381.60	18,191,051.02	139,652.92	24,198,917.82	57,465,003.36
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	154,310,433.53	19,421,071.17	80,242.08	382,782,882.18	556,594,628.96
2.期初账面价值	157,512,961.33	16,632,150.88	91,797.78	387,182,685.42	561,419,595.41

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	相关手续正在办理中

17、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
深圳市平庆投资管理有限公司		413,892.09				413,892.09
合计	5,687,954.47	413,892.09				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）。

18、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	1,713,179,689.58	348,445,284.30	475,341,700.59		1,586,283,273.29
城市维护建设税	117,794,041.45	33,211,371.03	32,154,891.37		118,850,521.11
教育费附加	52,548,710.39	14,611,185.35	14,413,637.22		52,746,258.52
地方教育费附加	30,829,594.00	9,734,254.39	9,571,983.81		30,991,864.58
综合基金	11,762,728.43	155,590.16	1,619,114.85		10,299,203.74
土地增值税	739,095,827.08	251,785,724.08	190,231,313.35		800,650,237.81
其他税费	10,065,415.59	37,815,943.28	16,174,539.69		31,706,819.18
装修费用	19,463,778.75	25,670,692.93	5,584,263.12		39,550,208.56
开办费	5,816,910.51	2,552,472.29	123,771.42		8,245,611.38
合计	2,700,556,695.78	723,982,517.81	745,215,215.42		2,679,323,998.17

19、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	213,527,741.83	870,889,060.76	217,722,265.19
内部交易未实现利润	272,118,636.77	68,029,659.19	272,118,636.77	68,029,659.19
可抵扣亏损	1,847,943,286.00	589,316,944.98	1,847,943,286.00	461,985,821.50
预缴土地增值税等	57,875,713.99	14,468,928.50	57,875,713.99	14,468,928.50
非同一控制下企业合并	33,962,799.18	8,490,699.80	33,962,799.18	8,490,699.80
合计	3,082,789,496.70	893,833,974.30	3,082,789,496.70	770,697,374.18

(2) 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	18,425,524.51
可抵扣亏损	820,621,924.58	820,621,924.58
非同一控制企业合并形成的商誉	128,491,595.45	128,491,595.45
合计	967,539,044.54	967,539,044.54

(3) 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
2016 年		10,744,686.67	
2017 年	86,485,111.05	86,485,111.05	
2018 年	137,026,206.38	137,026,206.38	
2019 年	139,550,238.96	139,550,238.96	
2020 年	446,815,681.52	446,815,681.52	
2021 年	93,529,861.48		
合计	903,407,099.39	820,621,924.58	--

20、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	314,981,666.19	308,341,173.22
合计	314,981,666.19	308,341,173.22

21、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	300,000,000.00	548,000,000.00
抵押借款	923,000,000.00	928,000,000.00
保证借款	1,880,000,000.00	1,575,000,000.00
信用借款	0.00	318,000,000.00

委托借款	1,000,000,000.00	112,000,000.00
保理借款	21,869,289.62	199,500,000.00
合计	4,124,869,289.62	3,680,500,000.00

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

22、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,724,179,571.72	2,177,642,370.44
银行承兑汇票	2,426,758,626.16	1,615,408,429.04
合计	4,150,938,197.88	3,793,050,799.48

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

23、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	3,591,111,436.92	3,264,646,760.84
货款	1,438,193,279.02	1,250,602,851.32
其他服务费	639,175,775.42	549,812,134.00
合计	5,668,480,491.36	5,065,061,746.16

24、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	36,643,803,756.99	34,746,450,414.39
工程款	500,728,923.20	293,038,499.12

建造合同形成的已结算尚未完工款	401,556,131.66	237,910,624.75
其他	157,957,443.85	49,766,828.17
合计	37,704,046,255.70	35,327,166,366.43

(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	14,538,542,007.45
累计已确认毛利	2,102,658,903.50
已办理结算的金额	17,042,757,042.61
建造合同形成的已完工未结算项目	-401,556,131.66

25、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	941,159,669.79	1,466,895,836.48	2,270,349,621.06	137,705,885.21
二、离职后福利-设定提存计划	3,007,489.08	36,764,331.29	36,755,186.68	3,016,633.69
合计	944,167,158.87	1,503,660,167.77	2,307,104,807.74	140,722,518.90

(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	903,846,678.50	1,401,193,073.07	2,200,953,478.62	104,086,272.95
3、社会保险费	300,465.23	26,325,422.74	26,318,874.66	307,013.31
其中：医疗保险费		14,221,576.09	14,218,038.67	3,537.42
工伤保险费	211,152.03	11,333,066.54	11,330,247.60	213,970.97
生育保险费	89,313.20	770,780.11	770,588.39	89,504.92
4、住房公积金	914,170.67	9,180,451.99	9,525,027.46	569,595.20

5、工会经费和职工教育经费	36,098,355.39	29,952,185.68	33,307,537.32	32,743,003.75
6、短期带薪缺勤		244,703.00	244,703.00	0.00
合计	941,159,669.79	1,466,895,836.48	2,270,349,621.06	137,705,885.21

(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	2,835,156.79	34,719,094.52	34,710,458.63	2,843,792.68
2、失业保险费	172,332.29	2,045,236.77	2,044,728.05	172,841.01
合计	3,007,489.08	36,764,331.29	36,755,186.68	3,016,633.69

26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	9,471,342.33	4,719,909.57
营业税	95,701,268.02	834,811,821.76
企业所得税	1,377,349,705.76	1,355,279,952.56
个人所得税	51,609,137.93	62,017,184.17
城市维护建设税	42,327,160.92	65,205,591.90
房产税	17,153,689.62	17,771,784.47
土地使用税	4,748,505.43	8,553,459.53
教育费附加	16,366,911.62	26,153,610.21
地方教育费附加	7,082,469.99	11,848,761.52
综合基金	42,812,830.37	43,996,083.17
土地增值税	32,983,454.08	101,134,002.27
印花税	1,824,642.42	2,757,062.32
契税	441,614.62	1,197,126.36
其他税费	2,625,232.76	525,871.83
合计	1,702,497,965.87	2,535,972,221.64

27、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

企业债券利息	191,360,775.50	200,477,589.00
短期借款应付利息	1,355,833.35	1,355,833.35
非公开定向债务融资工具利息	0.00	79,193,652.22
合计	192,716,608.85	281,027,074.60

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

28、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	110,742,830.10	79,147,518.52
合计	110,742,830.10	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2014-2015年度现金分红尚未支付。

29、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	1,885,409,919.74	1,930,907,808.31
保证金、定金、押金	1,002,324,416.20	884,295,221.87
代收代缴款	685,191,712.95	576,230,394.44
其他	10,370,119.39	10,967,297.43
合计	3,583,296,168.28	3,402,400,722.05

(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	549,934,579.16	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）	313,475,000.00	未履行结算手续
江苏信一房产开发有限公司	405,304,000.00	未履行结算手续
南通富锦投资发展中心（有限合伙）	115,350,000.00	未履行结算手续

合计	1,624,058,579.16	--
----	------------------	----

30、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	3,192,240,000.00	3,916,500,000.00
一年内到期的应付债券	996,453,761.17	996,453,761.17
一年内到期的长期应付款	39,570,975.73	95,141,032.76
合计	4,228,264,736.90	5,008,094,793.93

31、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	406,346,229.51	833,220,954.78
非公开定向债务融资工具	505,423,497.27	1,030,169,398.91
应付融资租赁款	74,174,387.50	73,209,137.50
合计	985,944,114.28	1,936,599,491.19

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
15 中南建筑 CP001	400,000,000.00	2015.2.6	1 年	400,000,000.00	426,874,725.27		2,967,032.97	158,241.76	430,000,000.00	0.00
15 中南建筑 CP002	400,000,000.00	2015.8.7	1 年	400,000,000.00	406,346,229.51					406,346,229.51
合计	--	--	--	800,000,000.00	833,220,954.78					406,346,229.51

32、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	1,400,000,000.00	1,085,000,000.00
抵押借款	9,808,600,000.00	10,809,640,000.00
保证借款	1,490,000,000.00	1,150,000,000.00
委托借款	330,000,000.00	1,010,000,000.00
保理借款	0.00	
一年内到期的长期借款	-3,192,240,000.00	-3,916,500,000.00
合计	9,836,360,000.00	10,138,140,000.00

33、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	12,493,508,446.09	10,007,758,422.38
合计	12,493,508,446.09	10,007,758,422.38

(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	996,453,761.17						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	987,670,452.05						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	1,187,939,631.52						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	2,374,318,514.50						2,374,318,514.50
15 中南 01	2,500,000,000.00	2015.8.25	2+1 年	2,500,000,000.00	2,481,345,348.63						2,481,345,348.63

15 中南 02	1,500,000,000.00	2015.10.20	3+2 年	1,500,000,000.00	1,489,437,360.83						1,489,437,360.83
15 中南 03	1,500,000,000.00	2015.12.11	3+2 年	1,500,000,000.00	1,487,047,114.85						1,487,047,114.85
16 中南 01	1,000,000,000.00	2016.1.22	3+2 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		-9,000,000.00			991,000,000.00
16 中建 01	1,500,000,000.00	2016.4.26	1+1+1 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		-5,249,976.29			1,494,750,023.71
减：一 年内到 期的应 付债券					996,453,761.17						996,453,761.17
合计	--	--	--	13,600,000,000.00	10,007,758,422.38	2,500,000,000.00					12,493,508,446.09

34、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	489,579,990.55	336,950,931.71
减：未确认融资费用	49,695,018.66	41,149,345.39
小计	439,884,971.89	295,801,586.32
物业权资产证券化	505,000,000.00	550,000,000.00
减：一年内到期长期应付款	39,570,975.73	95,141,032.76
合计	905,313,996.16	750,660,553.56

其他说明：

35、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	61,725,331.52		701,046.99	61,024,284.53	

合计	61,725,331.52		701,046.99	61,024,284.53	--
----	---------------	--	------------	---------------	----

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	42,453,139.85		567,302.54		41,885,837.31	
NPC 建筑产品 项目固定资产 投资补助	7,335,500.00				7,335,500.00	
土地出让金补 助	11,936,691.67		133,744.45		11,802,947.22	
合计	61,725,331.52		701,046.99		61,024,284.53	--

36、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	1,167,839,22 6.00	316,076,293. 00		2,225,873,27 8.00		2,541,949,57 1.00	3,709,788,79 7.00

37、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）	1,031,674,333.94	4,268,243,688.47	2,225,873,278.00	3,074,044,743.41
其他资本公积	14,976,006.69	165,741,481.85		180,717,488.54
合计	1,046,650,340.63	4,433,985,170.32	2,225,873,278.00	3,254,762,232.95

38、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	-665,939.9 2	8,930,89 2.53			8,212,424 .09	718,468. 44	7,546.4 84.17

外币财务报表折算差额	-665,939.9 2	8,930,89 2.53			8,212,424 .09		7,546,4 84.17
其他综合收益合计	-665,939.9 2	8,930,89 2.53			8,212,424 .09	718,468. 44	7,546,4 84.17

39、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		841,223.47	257,594,590.17
合计	258,435,813.64		841,223.47	257,594,590.17

40、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	6,566,448,526.67	6,331,892,751.27
调整后期初未分配利润	6,566,448,526.67	6,331,892,751.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	336,940,274.11	442,816,866.94
应付普通股股利	31,860,350.99	
转作股本的普通股股利	5,800,000.00	
期末未分配利润	6,834,136,242.81	6,776,819,791.92

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。

41、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	13,274,647,804.59	10,882,487,769.83	8,794,757,794.82	6,608,827,434.80
其他业务	43,388,588.06	81,672,669.92	26,246,778.15	27,626,197.12
合计	13,318,036,392.65	10,964,160,439.75	8,821,004,572.97	6,636,453,631.92

42、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	600,125,735.67	366,012,891.35
城市维护建设税	35,850,040.36	25,250,073.22
教育费附加	16,629,409.31	11,523,309.71
地方教育费附加	11,950,075.25	7,494,331.16
土地增值税	190,249,380.90	82,464,314.63
综合基金	1,898,651.45	1,672,552.77
江堤河道基金	2,784,888.32	1,442,896.08
外国项目经营税	875,830.87	982,267.42
合计	860,364,012.13	496,842,636.34

43、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	73,577,118.17	146,647,514.67
工资及附加费	14,994,223.89	10,016,880.62
办公费	1,776,923.03	2,043,895.07
水电费	5,718,338.17	5,281,063.89
维修费	166,525.95	2,334.95
差旅费	3,496,105.51	709,319.21
业务招待费	384,694.58	179,954.40
折旧摊销费	795,480.81	590,696.09
其他	10,906,528.05	11,212,221.97
合计	111,815,938.16	176,683,880.87

44、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及附加	460,393,840.48	368,759,244.36
折旧摊销费	63,505,586.01	41,813,477.73
税费	74,232,175.80	36,980,946.14

办公费	29,007,515.24	28,414,876.24
业务招待费	32,312,124.22	19,558,683.82
代理及咨询费	28,313,255.86	43,091,482.63
差旅费	25,654,057.67	23,796,201.08
交通运输费用	10,066,540.81	9,216,484.46
水电费	9,361,554.29	10,575,703.23
修理费	1,564,965.40	6,702,143.54
保险费	533,798.77	11,987,969.12
广告设计费	3,166,144.44	1,703,319.14
会务费	12,086,848.21	1,180,013.60
低值易耗品摊销	807,884.52	625,631.72
其他	77,170,982.45	41,582,099.99
合计	828,177,274.17	645,988,276.80

45、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	569,504,230.94	670,046,522.38
减：利息资本化	383,875,855.08	445,788,079.27
减：利息收入	24,712,333.83	8,931,274.13
承兑汇票贴息		20,475,307.31
汇兑损益	24,466.62	113,068.19
手续费及其他	-14,305,054.92	
		31,928,692.11
合计	144,503,501.38	285,706,784.85

46、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	-13,186,131.85	-11,338,515.77
合计	-13,186,131.85	-11,338,515.77

47、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	-1,261,979.13	2,491,107.20
合计	-1,261,979.13	2,491,107.20

48、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	5,022,923.47	-744,632.67
处置长期股权投资产生的投资收益	10,674,575.94	
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	11,072,837.62	28,265.70
合计	26,770,337.03	-716,366.97

49、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	4,364,666.41	1,822,520.39	
其中：固定资产处置利得		1,822,520.39	
政府补助	7,510,694.28	3,715,422.21	
罚款、违约金、赔偿金收入	6,525,486.02	7,000,428.92	
废料收入	266,514.73		
其他	7,044,805.62	15,508,178.92	
合计	25,712,167.06	28,046,550.44	

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
供电局光电发能补贴		17,924.86	与收益相关
财政局奖励、综合治税奖励	6,400,000.00	82,508.74	与收益相关
财政局技师补贴	115,200.00	3,579.01	与收益相关
菜市场升级改造奖励		26,000.00	与资产相关
财政退税	11,132.53	10,794.38	与收益相关
总部基地土地出让金奖励	567,302.54	3,403,815.22	与资产相关
南通市财政局预算内划款		150,000.00	与收益相关

海门财政专利补助费	343,000.00	8,000.00	与收益相关
支付补贴黄标车		8,800.00	与收益相关
专利资助费、其他	74,059.21	4,000.00	与收益相关
合计	7,510,694.28	3,715,422.21	--

50、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	425,092.21	970,749.63	
其中：固定资产处置损失	425,092.21	970,749.63	
对外捐赠	916,215.80	1,205,000.00	
违约金、赔偿金、罚款支出	15,015,792.99	11,686,652.91	
其他	1,258,384.73	3,576,424.86	
合计	17,615,485.73	17,438,827.40	

51、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	270,824,066.09	190,428,730.47
递延所得税费用	-120,551,647.28	4,731,288.16
合计	150,272,418.81	195,160,018.63

(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	455,806,398.14
所得税费用	150,272,418.81

52、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	2,513,748,804.14	936,000,110.21
营业外收入	6,960,801.55	10,707,541.46
利息收入	46,691,420.17	49,193,775.57
保证金、押金	75,762,899.81	89,132,823.31
补贴收入		
其他	136,290,089.68	123,443,482.91
合计	2,779,454,015.35	1,208,477,733.46

(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	7,031,483,456.28	746,736,224.30
管理费用支出	260,183,811.29	231,358,337.56
销售费用支出	23,244,596.10	193,700,899.32
营业外支出	17,615,485.73	38,571,459.71
银行手续费	14,305,054.92	11,044,057.76
其他	166,620,316.51	333,240,633.02
合计	7,513,452,720.83	1,554,651,611.67

(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	446,316.36	
合计	446,316.36	

(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	28,084,338.52	
合计	28,084,338.52	

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付受限的货币资金	122,034,673.59	103,688,226.92
支付融资租赁费	56,953,582.03	
合计	178,988,255.62	103,688,226.92

53、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	305,533,979.33	407,890,322.60
加：资产减值准备	29,433,496.20	-9,228,342.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	102,307,999.85	58,156,477.21
无形资产摊销	33,220,262.04	8,300,841.47
长期待摊费用摊销	695,950,881.78	294,593,638.63
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）	-4,977,033.65	-2,480,519.77
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,261,979.13	2,491,107.20
财务费用（收益以“-”号填列）	144,503,501.38	285,706,784.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-26,770,337.03	-716,366.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-123,136,600.12	-49,305,876.19
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,050,239,952.71	-5,413,218,060.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,680,333,353.75	-669,723,908.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	851,102,992.72	4,680,913,708.26
其他	460,568,650.86	94,221,969.48
经营活动产生的现金流量净额	-3,264,097,492.23	-312,398,224.69
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	9,322,516,039.88	6,021,273,625.07

减：现金的期初余额	6,286,850,360.41	6,642,865,551.86
现金及现金等价物净增加额	3,035,665,679.47	-621,591,926.79

(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	9,322,516,039.88	6,286,850,360.41
其中：库存现金	3,593,926.96	
可随时用于支付的银行存款	5,910,988,099.38	
可随时用于支付的其他货币资金	1,000,563,153.26	
三、期末现金及现金等价物余额	6,915,145,179.60	3,879,479,500.13

本集团使用受到限制的现金和现金等价物金额为2,407,370,860.28元。

54、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	240,737.09	保证金存款、质押存借款等
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	2,929,604.88	--

55、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
欧元	1,329,389.99	7.375	9,804,251.17
澳元	13,827.00	4.9652	68,653.82
乌吉亚币	5,757,385.64	0.0188	108,238.85

(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

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
深圳市平庆投资管理有限公司	2016年01月31日	446,316.36	100.00%	购买	2016年01月31日	取得被收购方的控制权	410,700.00	301,871.02

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	深圳市平庆投资管理有限公司
--现金	446,316.36
合并成本合计	446,316.36
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	32,424.27
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	413,892.09

(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：	32,424.27	32,424.27
货币资金	32,424.27	32,424.27
净资产	32,424.27	32,424.27
取得的净资产	32,424.27	32,424.27

(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

(5) 其他说明

深圳市平庆投资管理有限公司为金融机构为招拍挂上海奉贤土地而设立的投资公司，后因该金融机构退出该土地开发，本公司通过对平庆公司的收购目的是获取上海奉贤地块的中标资格。

2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：万元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
南通中南世纪城物	1,111.66	100.00%	出售	2016年05月27日	办理完成工商转让	1067.45	0.00%	0.00	0.00	0.00	0	0.00

业管 理有 限公 司等 5 家物 业公 司					手续							
---	--	--	--	--	----	--	--	--	--	--	--	--

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

3、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：

报告期内公司因新设公司导致合并范围内增加4家子公司。

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司	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司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00%		投资设立
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	49.00%	51.00%	投资设立
青岛爱居贸易有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	建材批发		100.00%	投资设立

南京常锦房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00%		投资设立
镇江世纪城物业管理有限公司	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司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00%		投资设立
南通中南商业经营有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	服务业		100.00%	投资设立
寿光中南房地产开发有限公司	山东省寿光市	山东省寿光市	房地产开发		100.00%	投资设立
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发		58.23%	投资设立
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	江苏省盐城市	江苏省盐城市	房地产开发		100.00%	投资设立
泰安中南城市投资有限责任公司	山东省泰安市	山东省泰安市	房地产开发、投资		100.00%	投资设立
泰安中南投资置业有限公司	山东省泰安市	山东省泰安市	房地产开发、投资		100.00%	投资设立
淮安中南锦城房地产有限公司	江苏省淮安市	江苏省淮安市	房地产开发		100.00%	投资设立
南通市中南新海湾开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发		100.00%	投资设立
万宁中南城房地产发展有限责任公司	海南省万宁市	海南省万宁市	房地产开发		100.00%	投资设立
昌江中南房地产开发有限公司	海南省昌江县	海南省昌江县	房地产开发		100.00%	投资设立
潜江新世界城市投资有限公司	湖北省潜江市	湖北省潜江市	房地产开发、投资		100.00%	投资设立

泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	江苏省泰兴市	江苏省泰兴市	房地产开发	21.00%	30.00%	投资设立
无锡中南城发城市建设投资有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	对外投资		100.00%	投资设立
南通华城中南房地产开发有限公司	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		100.00%	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		100.00%	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		60.00%	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	100.00%		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	江苏省南通市	江苏省南通市	工程施工		100.00%	投资设立

科技有限公司						
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	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程施工		100.00%	投资设立

限公司						
江苏中南建筑科技发展有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑新技术、新材料研发、建筑工程施工		100.00%	投资设立
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	83.40%		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	95.00%		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	辽宁省营口市	辽宁省营口市	房地产开发	100.00%		投资设立

有限公司						
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
南通中南城购物中心管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	商业管理	100.00%		投资设立
南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	四川省南充市	四川省南充市	房地产开发	51.02%		投资设立
南通中南商业发展有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	商业管理	100.00%		投资设立
海门中南国际房产经纪有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产销售代理	100.00%		投资设立
南通中昱建材有限公司	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	山东省东营市	山东省东营市	房地产开发	100.00%		投资设立

公司						
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
大连中南欧亚城市发展有限责任公司	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产开发	70.00%		投资设立
江苏通州湾中南城市开发建设有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	60.00%		投资设立
江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	文化旅游产业 投资咨询与资产管理	51.00%		投资设立
南京中南新锦城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	60.00%		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	62.50%		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
上海锦府房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	57.14%		投资设立

南京花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
海门中南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	94.13%		投资设立
深圳市平庆投资管理有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资公司	100.00%		非同一控制下企业合并
常熟中南盘锦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	20.00%	80.00%	投资设立
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	浙江省温岭市	浙江省温岭市	PPP 项目投资		100.00%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

南京花城房地产开发有限公司本公司持股比例占50%，但根据合作协议，该公司董事长、总经理及财务总监均由本公司委派，能够取得控制权。

(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%	-8,992,663.64		383,372,510.71
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	41.77%	-3,400,475.03		354,600,194.98
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	49.00%	-12,811,720.72		254,920,522.31
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	70.00%	9,574,157.90		251,203,217.94
苏州中南锦城房地产开发有限公司	39.86%	-1,260,825.74		204,499,779.75
南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	48.98%	-5,215,046.80		217,882,202.43
南京中南新锦城房地产开发有限公司	50.00%	-7,364,607.37		166,966,050.37

南京中南世纪城房地产开发有限公司	47.37%	-1,641,856.61		444,655,593.27
南京花城房地产开发有限公司	50.00%	-486,618.75		249,513,381.25
南京花城房地产开发有限公司	50.00%			

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中南镇江房地产开发有限公司	2,681,600.15 6.57	33,095,300.6 6	2,714,695.45 7.23	1,880,370.08 0.27		1,880,370.08 0.27	2,447,742.33 3.94	24,222,256.9 2	2,471,964.59 0.86	1,618,068.67 2.80		1,618,068.67 2.80
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	2,449,402.12 0.46	74,827,298.5 6	2,524,229.41 9.02	1,678,027.92 0.00		1,678,027.92 0.00	2,287,697.75 1.56	64,126,262.1 3	2,351,824.01 3.69	1,494,747.95 4.30		1,494,747.95 4.30
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	3,508,673.66 9.82	99,812,761.3 5	3,608,486.43 1.17	2,686,048.66 5.35	411,000.00	3,097,048.66 5.35	3,725,503.88 7.02	135,333,396. 49	3,860,837.28 3.51	2,889,444.95 0.80		2,889,444.95 0.80
常熟中南锦苑房地	3,614,782.82 5.80	211,791,525. 89	3,826,574.35 1.69	3,457,454.58 5.47		3,457,454.58 5.47	3,809,387.70 8.32	203,490,349. 88	4,012,878.05 8.20	3,047,693.68 6.72	620,000.00	3,667,693.68 6.72

产开 发有 限公 司												
苏州 中南 锦城 房地 产开 发有 限公 司	3,818, 070,04 3.28	180,95 6,989. 50	3,999, 027,03 2.78	3,486, 010,45 2.56		3,486, 010,45 2.56	3,184, 348,51 2.47	170,94 0,916. 89	3,355, 289,42 9.36	2,839, 109,71 3.81		2,839, 109,71 3.81
南充 世纪 城(中 南)房 地产 开发 有限 责任 公司	1,844, 652,35 1.33	91,976 ,596.4 5	1,936, 628,94 7.78	1,491, 789,82 4.81		1,491, 789,82 4.81	1,611, 449,44 4.38	63,574 ,304.0 4	1,675, 023,74 8.42	1,219, 537,32 6.97		1,219, 537,32 6.97
南京 中南 新锦 城房 地产 开发 有限 公司	5,477, 045,47 3.82	188,44 9,025. 02	5,665, 494,49 8.84	3,998, 079,37 2.90	1,250, 000,00 0.00	5,248, 079,37 2.90	5,294, 331,31 5.02	109,05 7,925. 55	5,403, 389,24 0.57	3,701, 425,42 3.41	1,260, 000,00 0.00	4,961, 425,42 3.41
南京 中南 世纪 城房 地产 开发 有限 公司	2,831, 098,49 7.21	86,005 ,559.2 1	2,917, 104,05 6.42	1,500, 541,65 8.85	479,00 0,000. 00	1,979, 541,65 8.85	1,983, 416,16 7.61	3,604, 285.07	1,987, 020,45 2.68	624,83 6,686. 83	420,00 0,000. 00	1,044, 836,68 6.83
南京 花城 房地 产开 发有 限公 司	3,921, 992,39 1.84	0.00	3,921, 992,39 1.84	2,477, 965,62 9.34	945,00 0,000. 00	3,422, 965,62 9.34						

司												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中南镇江房地产开发有限公司	10,098,387.88	-19,570,541.10	-19,570,541.10	11,868,407.78	75,193,670.00	-2,921,601.38	-2,921,601.38	7,355,781.67
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	39,988,659.08	-10,874,560.37	-10,874,560.37	16,668,902.87	0.00	-7,410,894.08	-7,410,894.08	9,485,363.28
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	748,723,834.00	-34,954,566.89	-34,954,566.89	48,276,095.25		-10,151,375.33	-10,151,375.33	-335,798,472.10
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	393,854,129.95	23,935,394.74	23,935,394.74	611,246,456.55		-12,399,305.39	-12,399,305.39	9,253,260.00
苏州中南锦城房地产开发有限公司	0.00	-3,163,135.33	-3,163,135.33	-550,996,273.59		-9,475,727.68	-9,475,727.68	835,692,172.24
南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	0.00	-10,647,298.48	-10,647,298.48	-5,868,941.83		-4,651,346.63	-4,651,346.63	-14,806,185.45
南京中南新锦城房地产开发有限公司	0.00	-24,548,691.22	-24,548,691.22	574,326,350.03		-15,212,613.79	-15,212,613.79	-167,418,779.88
南京中南世纪城房地产开发有限公司	0.00	-4,621,368.28	-4,621,368.28	-121,772,218.28				
南京花城房地产开	0.00	-973,237.50	-973,237.50	-1,395,865,997.99				

发有限公司								
-------	--	--	--	--	--	--	--	--

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
昆山中南世纪城房地产发展有限公司	51	100	收购少数股东股权
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	51	100	收购少数股东股权
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	30	60	收购少数股东股权
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	92.86	100	收购少数股东股权
南京中南新锦城房地产开发有限公司	50	60	收购少数股东股权
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	53	62.5	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

	昆山中南世纪城房地产发展有限公司	昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	常熟中南锦苑房地产开发有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南京中南新锦城房地产开发有限公司	苏州中南雅苑房地产开发有限公司
--现金	245,000,000.00	245,000,000.00	120,000,000.00	100,000,000.00	50,000,000.00	39,748,000.00
购买成本/处置对价合计	245,000,000.00	245,000,000.00	120,000,000.00	100,000,000.00	50,000,000.00	39,748,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	230,243,839.28	243,647,728.15	103,555,311.45	299,557,844.31	44,196,381.72	37,693,156.25
差额	14,756,160.72	1,352,271.85	16,444,688.55	-199,557,844.31	5,803,618.28	2,054,843.75
其中：调整资本公积	14,756,160.72	1,352,271.85	16,444,688.55	-199,557,844.31	5,803,618.28	2,054,843.75

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	12,227,017.96	14,048,689.02
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

--净利润	-1,140,999.08	-3,643,342.12
--综合收益总额	-1,140,999.08	-3,643,342.12
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	427,273,611.78	430,985,218.53
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	22,285,159.53	-8,992,970.82
--综合收益总额	22,285,159.53	-8,992,970.82

十、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	4,185,586.20			4,185,586.20
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,185,586.20			4,185,586.20
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

十一、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	370,978.88 万元	54.26%	54.26%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是陈锦石。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七。

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无重要的合营企业和联营企业。

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
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
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

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	购买工程劳务	17,632,407.46	400,000,000.00	否	152,802,012.90
北京城建中南土木工程有限公司	购买工程劳务	91,964,792.00	350,000,000.00	否	58,117,291.88
南通中南世纪城物业管理有限公司	购买物业服务	12,945,427.59	50,000,000.00	否	3,577,247.27
中南控股集团及其关联	采购商品	3,391,430.00	50,000,000.00	否	944,358.44

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	销售商品、提供工程劳务	2,339,043.03	0.00
南通中南高科产业园管理有限公司	提供服务、工程劳务	5,479,362.76	0.00

(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	是

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
泰兴中南世纪城房地产开发有限公司	35,000.00			否
泰兴中南世纪城房地产开发有限公司	35,000.00			否
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	60,000.00			否
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	30,000.00			否
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	25,000.00			否
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	30,000.00			否
儋州中南房地产开发有限公司	10,000.00			否
南通中南新世界中心开发有限公司	30,000.00			否
南通华城中南房地产开发有限公司	30,000.00			否
海门中南锦苑房地产开发有限公司	30,000.00			否
泰安中南城市投资有限责任公司	30,000.00			否
南通中南世纪花城投资有限公司	30,000.00			否
寿光中南房地产开发有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	50,000.00			否
江苏中南建设集团股	20,000.00			否

份有限公司				
江苏中南建设集团股 份有限公司	20,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	25,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	9,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	100,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	40,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	28,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	20,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	60,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	75,000.00			否
江苏中南建设集团股 份有限公司	35,000.00			否

江苏中南建设集团股份有限公司	17,500.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	17,500.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	40,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	24,000.00			否
文昌中南房地产开发有限公司	4,000.00			否
南通中南新世界中心开发有限公司	70,000.00			否
南通中南新世界中心开发有限公司	70,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	8,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	8,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	4,800.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	4,200.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	4,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否

江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,500.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	19,100.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	19,100.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	19,100.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	19,100.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	30,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	30,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	30,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	24,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司西安分公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	35,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	8,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	14,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,000.00			否

江苏中南建筑产业集团有限责任公司	6,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	8,000.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	6,400.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,600.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,750.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,400.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,750.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	16,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司无锡分公司	4,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司无锡分公司	4,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司无锡分公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	35,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	15,000.00			否

江苏中南建筑产业集团有限责任公司	40,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	72,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	25,000.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	5,600.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,500.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,750.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,500.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	100,000.00			否
海门中南锦苑房地产开发有限公司	20,000.00			否
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	25,000.00			否
常熟中南御锦城房地产有限公司	47,060.00			否
昆山中南世纪城房地产开发有限责任公司	60,300.00			否
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	60,300.00			否
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	60,300.00			否
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	100,000.00			否
苏州中南锦城房地产开发有限公司	74,800.00			否
南通中南新世界中心开发有限公司	23,000.00			否
南通华城中南房地产开发有限公司	24,000.00			否
南京中南新锦城房地产开发有限公司	160,000.00			否

淮安中南锦城房地产有限公司	37,000.00			否
文昌中南房地产开发有限公司	20,000.00			否
泰安中南投资置业有限公司	20,000.00			否
泰安中南投资置业有限公司	20,000.00			否
广饶中南房地产有限公司	30,000.00			否
广饶中南房地产有限公司	30,000.00			否
中南镇江房地产开发有限公司	20,000.00			否
文昌中南房地产开发有限公司	20,000.00			否
文昌中南房地产开发有限公司	20,000.00			否
海门中南世纪城开发有限公司	12,000.00			否
海门中南世纪城开发有限公司（南部新城）	30,000.00			否
潜江中南房地产发展有限公司	10,000.00			否
青岛海湾新城房地产开发有限公司	30,000.00			否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	30,000.00			否
寿光中南房地产开发有限公司	21,000.00			否
寿光中南房地产开发有限公司	20,000.00			否
泰安中南投资置业有限公司	28,000.00			否
南通华城中南房地产开发有限公司	29,900.00			否
菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	14,000.00			否

南通中南新世界中心开发有限公司	68,900.00			否
南通中南新世界中心开发有限公司	20,000.00			否
南通中南新世界中心开发有限公司	20,000.00			否
南通中南新世界中心开发有限公司	26,000.00			否
南通中南新世界中心开发有限公司	26,000.00			否
南通中南新世界中心开发有限公司	30,000.00			否
南通中南新世界中心开发有限公司	25,000.00			否
南通中南世纪花城投资有限公司	19,500.00			否
南通中南世纪花城投资有限公司	25,000.00			否
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	17,700.00			否
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	30,000.00			否
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	6,400.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	51,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	50,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00			否

江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	40,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	40,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	50,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00			否
营口中南世纪城房地产开发有限公司	9,500.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	25,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	40,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	40,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	6,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	6,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7,500.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	35,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	35,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7,000.00			否

江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,602.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	25,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	22,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	9,600.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	9,600.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	12,800.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	12,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	30,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	15,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	6,400.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司青岛分公司	5,000.00			否
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	20,000.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	10,000.00			否
中南控股集团有限公司	62,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	17,500.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,600.00			否

南京中南世纪城房地产开发有限公司	45,000.00			否
上海锦冠房地产开发有限公司	11,500.00			否
上海锦冠房地产开发有限公司	18,000.00			否
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	18,800.00			否
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	28,502.03			否
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	31,500.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	18,148.22			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	14,367.29			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	9,432.50			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	12,400.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,900.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,750.23			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	6,400.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	35,000.00			否

泰兴中南世纪城房地产开发公司	10,000.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	6,400.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,600.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,750.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,400.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	40,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	35,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
南京中南新锦城房地产开发有限公司	25,000.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,750.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	18,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	10,000.00			否
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	37,095.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	4,422.05			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	12,400.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	63,450.00			否
南通中南新世界中心开发有限公司	50,000.00			否
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	40,000.00			否

南京中南新锦城房地产开发有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	62,000.00			否

(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	549,934,579.16	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	122,932,980.12	2015年10月24日		向本公司提供资金拆借，利率为0
拆出				

(4) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
公司董事、监事以及高级管理人员薪酬	438.60	386.50

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
提供工程施工等服务	中南控股集团及其子公司	36,257,229.38		17,589,439.08	
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	-69,064,115.53		-63,298,832.15	
提供工程施工	北京城建中南土木工程有限公司及其子公司	-141,219,045.30		13,249,580.14	
接受劳务	青岛易辰房地产代理有限公司	-477,238.74		5,140,681.24	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
接受劳务	青岛中南物业管理有限公司	27,301,857.78	11,455,346.03
资金拆借	中南城市建设投资有限公司	122,932,980.12	184,104,783.26
资金拆借	中南控股集团有限公司	549,934,579.16	588,053,568.73

十二、股份支付**1、股份支付总体情况** 适用 不适用**2、以权益结算的股份支付情况** 适用 不适用**3、以现金结算的股份支付情况** 适用 不适用**十三、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**

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
海门大生建设工程有限公司因建设工程合同纠纷起诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7,691	审理阶段	未有结果	尚未进入执行程序
江苏镇江安装集团有限公司因建设工程合同纠纷起诉江苏中南建筑产业集团有限责任公司	1,168	审理阶段	未有结果	尚未进入执行程序
其他对方公司或个人起诉本公司 (68笔)	6,042	审理阶段	未有结果	尚未进入执行程序
本公司及下属子公司起诉对方(26 笔)	1,224.46	立案待审阶段	未有结果	尚未进入执行程序

(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。

(3) 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号惠泽路南侧	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	—	—	—	18,800.00

	雅苑房地产开发有限公 司 47%股权					
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	盐城市解放南路278号 中南世纪城2A3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	盐城市解放南路278号 中南世纪城2A3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	土地使用权	宁溧国用(2013)第00837号	金蛙路以南、板桥路	79,099.90	41,250.59

公司			以西、幸庄二号路以 北		
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	--	--	--	30,000.00

	有限公司100% 股权					
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 限公司规模为 21200万元的 应收账款	—	—	—	21,200.00	
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	—	—	—	46,924.35	

	司 33.3% 股权					
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	对中南建筑 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	持有海门中南世纪城公司股权	—	—	—	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
南通中南新世界中心开发有限公司	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	75,779.00	30,228.24

				组	
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	
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋	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	13,483.13
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	661.18	650.00

发有限公司			号	10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(3104-3123,3125-3130,3204/3206/3210-3215,3217,3220-3227),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		5,671.32	
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01102623号	南通市崇川区桃园路12号502室		1,042.62	18,148.22
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

江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年半年度报告全文

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 发有限公司	房地产	南通房权证字第71046738号	南通桃园路7号附4 号A2至A16(双数)	3,042.71	7,205.52
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\5 9\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71032313号苏	中南世纪城9幢 0119-0121/11幢 106-107/109/101-11 3/208		6,108.00

南通中南新世界中心开 发有限公司	房产	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, 1211 3046, 12113049, 12113025, 12 113026, 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 房产(在建)	苏通国用(2009)第0110036号 —	南通市新区中央商务 区CR0504-A(A-03A 地块)	42,884.70 96,882.88	115,076.56

(4) 截至2016年6月30日, 本集团为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下:

本集团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2016年6月30日, 本集团为商品房承购人的按揭贷款提供担保的余额为1,963,022.89万元。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集团为商品房承购人办妥房屋抵押登记手续, 并将相关的登记文件交付银行收执之日止。

(5) 开出保函和信用证

截至2016年6月30日, 未履行完毕的不可撤销保函情况如下:

受益人	保函开立银行	保函金额	保函起始日	保函到期日
云南建工集团有限公司	中国建设银行股份有限公司海口支行	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口支行	92,084,557.50	2013/6/3	2016/6/3

江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年半年度报告全文

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
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
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
西安双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
中海鼎盛(西安)房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,356,590.85	2016/1/11	2018/12/31
山东日日顺新程物流有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,054,622.50	2016/2/1	2017/10/19
淮安新城建设投资开发有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	6,443,836.40	2016/2/17	2017/7/1
合计	—	291,527,054.65	—	—

截至 2016 年 6 月 30 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	60,000,000.00	60,000,000.00	2016/1/27	2016/7/27
招商银行股份有限公司海门支行	15,000,000.00	15,000,000.00	2016/3/8	2016/9/7
工商银行海门支行	100,000,000.00	100,000,000.00	2016/4/21	2016/10/21

(6) 截至2016年6月30日, 本公司不存在其他应披露的重要或有事项。

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

3、其他资产负债表日后事项说明

为拓宽公司融资渠道，优化负债结构，降低资金成本，满足公司对外投资及生产经营的资金需求，公司拟非公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券，期限5年，具体内容请详见公司公告2016-093号。

十五、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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产分部	建筑分部	物业分部	分部间抵销	合计
营业收入	9,539,411,461.17	4,724,817,297.92	978,684,534.98	-1,924,876,901.42	13,318,036,392.65
其中：对外交易收入	9,539,411,461.17	3,306,181,518.76	472,443,412.72	0.00	13,318,036,392.65
分部间交易收入		1,418,635,779.16	506,241,122.26	-1,924,876,901.42	0.00
其中：主营业务收入	9,522,519,538.32	4,705,270,073.28	971,735,094.41	-1,924,876,901.42	13,274,647,804.59
营业成本	7,728,503,451.65	4,113,252,923.56	857,117,448.30	-1,734,713,383.76	10,964,160,439.75
其中：主营业务成本	7,656,033,693.45	4,108,398,432.39	852,769,027.75	-1,734,713,383.76	10,882,487,769.83
营业费用	826,536,165.71	295,226,193.33	178,172,648.09	-215,438,293.42	1,084,496,713.71
营业利润/(亏损)	279,368,815.89	161,687,563.00	-70,668,606.52	77,321,944.44	447,709,716.81
资产总额	194,912,182,614.47	19,924,670,158.99	8,035,086,617.53	-119,195,959,146.98	103,675,980,244.01
负债总额	235,859,176,737.78	15,245,579,734.02	7,770,554,881.18	-173,018,177,655.44	85,857,133,697.54

十六、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	35,816,069.40 8.00	100.00%	41,895,072.62	0.12%	35,774,174.33 5.38	44,898,652,443.29	100.00%	39,953,814.13	0.09%	44,858,698,629.16
合计	35,816,069.40 8.00	100.00%	41,895,072.62	0.12%	35,774,174.33 5.38	44,898,652,443.29	100.00%	39,953,814.13		44,858,698,629.16

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	59,270,780.53	2,963,539.03	5.00%
1 至 2 年	29,219,677.63	2,921,967.76	10.00%
2 至 3 年	39,372,759.54	5,905,913.93	15.00%
3 至 4 年	125,510,435.00	25,102,087.00	20.00%
4 至 5 年	10,003,129.80	5,001,564.90	50.00%
5 年以上	0.00	0.00	100.00%

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 1,941,258.49 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(2) 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	30,434,519,986.99	44,035,319,205.40
其他单位往来款	2,033,327,694.20	497,197,751.42
履约保证金、定金	3,300,578,938.54	219,411,944.45
应收政府款项	14,553,505.00	121,993,038.40
员工备用金	33,089,283.27	24,730,503.62
合计	35,816,069,408.00	44,898,652,443.29

(3) 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	7,566,574,493.44	1 年以内,1-2 年		0.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	往来款	4,258,583,817.93	1 年以内,1-2 年		0.00
海门中南世纪城开发有限公司	往来款	2,647,822,611.64	1 年以内,1-2 年		0.00
南京市财政局	保证金	1,734,620,000.00	1 年以内,1-2 年		0.00
青岛海湾新城房地产开发有限公司	往来款	1,372,144,758.14	1 年以内,1-2 年		0.00
合计	--	17,579,745,681.15	--		

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	13,131,374,792		13,131,374,792	12,183,609,013		12,183,609,013

	.88		.88	.57		.57
对联营、合营企业投资	351,534,878.37		351,534,878.37	236,511,954.90		236,511,954.90
合计	13,482,909,671.25		13,482,909,671.25	12,420,120,968.47		12,420,120,968.47

(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	100,000,000.00		2,023,178,629.42		
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责任公司	5,795,220.69		5,795,220.69	0.00		
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		
中南镇江房地产开发有限公司	191,564,249.35			191,564,249.35		
南通华城中南	184,842,909.50			184,842,909.50		

房地产开发有限公司						
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		
南通中南城购物中心管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
南通中南商业	10,000,000.00			10,000,000.00		

发展有限公司						
海门中南国际房产经纪有限公司	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		
南通中昱建材有限公司	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	296,026,000.00			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		
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	50,000,000.00		300,000,000.00		
大 C&S 集团公司	44,828,305.20			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	39,748,000.00		251,748,000.00		
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		
上海锦府房地产开发有限公司		360,000,000.00		360,000,000.00		
南京花城房地产开发有限公司		250,000,000.00		250,000,000.00		
海门中南房地产开发有限公司		94,413,000.00		94,413,000.00		

常熟中南御锦城房地产开发有限公司		29,400,000.00		29,400,000.00		
常熟中南盘锦房地产开发有限公司		40,000,000.00		40,000,000.00		
合计	12,183,609,013.57	963,561,000.00	15,795,220.69	13,131,374,792.88		

(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											
国信中南城市开发投资基金管理（北京）有限责任公司	12,227,017.96			-570,499.54						11,656,518.42	
苏州开平房地产开发有限公司		100,000,000.00								100,000,000.00	
上海中南善悦房地产有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
小计	12,227,017.96	110,000,000.00		-570,499.54						121,656,518.42	
二、联营企业											

青岛中南物业管理有限公司	2,913,519.83			29,510.83						2,943,030.66	
南京中南天生桥旅游开发有限公司	18,148,836.23									18,148,836.23	
上海承泰信息科技有限公司	203,222,580.88			5,563,912.18						208,786,493.06	
小计	224,284,936.94			5,593,423.01						229,878,359.95	
合计	236,511,954.90	110,000,000.00		5,022,923.47						351,534,878.37	

(3) 其他说明

- 1、本期本公司与上海融创房地产开发有限公司合营投资设立苏州开平房地产开发有限公司，各自出资10,000.00万元，各占50%股权。
- 2、本期本公司与上海善悦房地产开发有限公司合营投资设立上海中南善悦房地产有限公司，各自出资1000万元，各占50%股权。

3、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	5,022,923.47	-744,632.67
处置长期股权投资产生的投资收益	-5,820,982.48	-39,213.39
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	11,072,837.62	
合计	10,274,778.61	-783,846.06

十七、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	4,364,666.41	
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）	7,510,694.28	
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	9,810,858.49	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,778,679.36	
减：所得税影响额	4,476,884.96	
少数股东权益影响额	201,459.82	
合计	13,229,195.04	--

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	2.91%	0.1017	0.1017
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.80%	0.0977	0.0977

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

第十节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人签名的公司2016年半年度报告；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告；
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本的正本及公告的原件；
- 四、其他相关资料。

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇一六年八月十七日