

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2017-050

江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一、重要提示

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

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 3,709,788,797 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.15 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	中南建设	股票代码	000961
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	智刚	张伟	
办公地址	江苏省海门市上海路 899 号	江苏省海门市上海路 899 号	
传真	0513-68702889	0513-68702889	
电话	0513-68702888	0513-68702888	
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

公司是一家以房地产开发和建筑施工为主营业务，并向大数据（区块链）转型的上市企业。公司房地产业务板块以住宅开发为主，同时辅助有酒店、商业，并向养老养生地产探索项目。公司房地产项目主要集中在江苏、山东，并在海南、河北等其他省份有旅游地产开发。

公司下属的江苏中南建筑产业集团有限责任公司作为建筑特一级资质企业，在建筑业务承接上，注重大型公共建筑和知名业主项目的承接，2016年以来，将业务模式从单一的施工总承包向PPP和EPC项目升级。

公司2015年涉足大数据行业的前沿技术和商业运用,在此基础上公司在2015年投资了上海承泰,2016年投资了美人信息、Peernova、金丘股份,与北大荒设立合资公司共同打造全球首个大数据农场。

报告期内,公司坚持的深耕核心一、二线核心城市群的战略取得优异的成绩,公司计划签约金额240亿元,实际完成签约认筹金额500亿元,实现销售预售金额373亿元(不包括认筹未签约及合作项目),其中73.14%的销售金额来自于长三角地区,10.4%的销售来自于山东省;建筑工程业务计划实现业务收入120亿元,实际完成施工业务收入105亿元;公司土地获取方面,公司审时度势,一方面坚持城市深耕策略,对现有房地产销售较好,市场美誉度高的地区如南京、苏州等地区进行城市积极投资拿地,为实现销售超百亿的城市公司奠定基础,另一方面积极拓展杭州、武汉、天津等二线核心城市。公司2016年共新增土地储备27个,规划建筑面积488万平方米,货值700亿元。截止2016年12月30日,公司在二线核心城市以上(北京、上海、南京、青岛、武汉、天津、苏州、无锡)土地储备占公司全部土地储备的24.21%,长三角地区土地储备占公司全部储备的56.88%。

建筑业务方面,2016年公司新签订单207.72亿元,是公司当期完成产值的172.5%,在业务结构上,在继南京玄武湖乐园项目后,连续获得了杭州综合管廊、三亚海绵城市等多个大型PPP项目,PPP承接金额近百亿,实现了在基础设施、PPP领域的突破,业务结构有了明显优化。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位:人民币元

	2016年	2015年	本年比上年增减	2014年
营业收入	34,439,585,805.09	20,449,655,222.12	68.41%	21,792,094,179.35
归属于上市公司股东的净利润	407,721,285.62	351,339,698.00	16.05%	959,187,133.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	436,175,228.17	159,453,645.32	173.54%	900,887,718.61
经营活动产生的现金流量净额	-4,500,049,273.39	953,350,601.13	-572.02%	-5,867,585,035.55
基本每股收益(元/股)	0.1161	0.1	16.10%	0.2730
稀释每股收益(元/股)	0.1161	0.1	16.10%	0.2730
加权平均净资产收益率	3.22%	3.93%	-0.71%	11.76%
	2016年末	2015年末	本年末比上年末增减	2014年末
总资产	117,204,605,573.00	96,226,200,677.24	21.80%	84,280,299,980.50
归属于上市公司股东的净资产	13,557,988,442.57	9,038,707,967.02	50.00%	8,816,235,779.18

(2) 分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	5,273,737,134.07	8,044,299,258.58	5,888,925,467.67	15,232,623,944.77
归属于上市公司股东的净利润	148,841,462.18	188,098,811.93	151,222,752.22	-80,441,740.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	147,746,035.64	175,965,043.43	127,364,006.00	-14,899,856.90
经营活动产生的现金流量净额	-2,798,353,246.05	-465,744,246.18	1,002,976,912.33	-2,238,928,693.49

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

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	35,629	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	85,593	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
中南城市建设投资有限公司	境内非国有法人	54.26%	2,013,104,075		质押	1,502,053,480	
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	其他	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	其他	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	其他	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	其他	3.21%	119,209,807	119,209,807			
华融证券—招商证券—华融兴盛 7 号集合资产管理计划	其他	1.41%	52,200,557	52,200,557			
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L-FH002 深	其他	0.73%	27,258,050				
华融证券—工商银行—华融分级固利 39 号集合资产管理计划	其他	0.47%	17,400,190	17,400,190			
中央汇金资产管理有限责任	国有法人	0.37%	13,606,000				

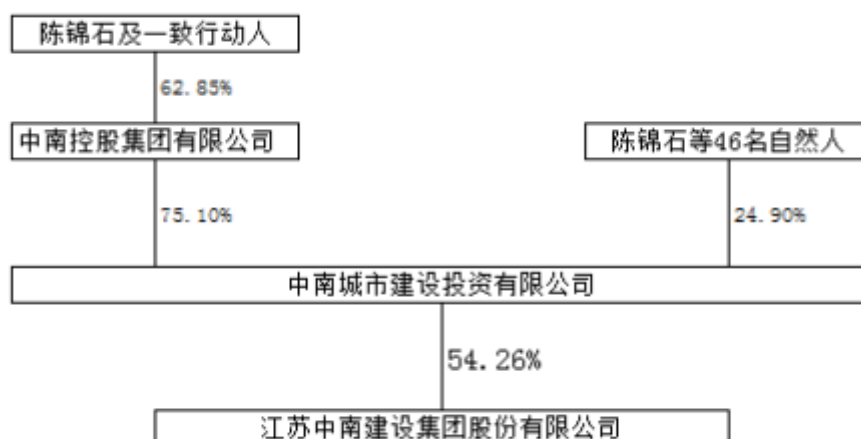
公司					
陈昱含	境内自然人	0.36%	13,247,397	9,935,547	
上述股东关联关系或一致行动的说明	中南城市建设投资有限公司为本公司控股股东，陈昱含为公司实际控制人陈锦石之女。华融证券—招商证券—华融兴盛 7 号集合资产管理计划、华融证券—工商银行—华融分级固利 39 号集合资产管理计划为华融证券管理的集合资产管理计划产品，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无				

（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

（1）公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
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）	15 中南 01	118345.SZ	2018 年 08 月 25 日	250,000	7.80%
江苏中南建设集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第二期）	15 中南 02	118387.SZ	2020 年 10 月 20 日	150,000	7.80%
江苏中南建设集团股份有限公司 2015	15 中南 03	118443.SZ	2020 年 12 月 10 日	150,000	7.80%

年非公开发行公司债券（第三期）					
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.SZ	2021 年 01 月 22 日	100,000	6.50%
江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 中建 01	118649.SZ	2019 年 04 月 26 日	150,000	6.50%
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（第二期）	16 中南 02	112418.SZ	2021 年 07 月 27 日	120,000	6.00%
江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 中南 03	118899.SZ	2021 年 09 月 29 日	70,000	6.50%
江苏中南建筑产业集团有限责任公司 2016 年公司债券（第一期）	16 中筑 01	136792.SH	2021 年 11 月 07 日	100,000	6.48%
报告期内公司债券的付息兑付情况	15 中南 01：于 2016 年 08 月 25 日完成 2016 年的付息工作 15 中南 02：于 2016 年 10 月 20 日完成 2016 年的付息工作 15 中南 03：于 2016 年 12 月 10 日完成 2016 年的付息工作				

（2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

15 中南 01、15 中南 02、15 中南 03、16 中建 01：2016 年 6 月 28 日，东方金诚国际信用评估有限公司对公司及公司已发行的“15 中南 01”、“15 中南 02”、“15 中南 03”和“16 中建 01”的信用状况进行了跟踪评级，出具《江苏中南建设集团股份有限公司主体及“15 中南 01”、“15 中南 02”、“15 中南 03”、16 中建 01”2016 年度跟踪信用评级报告》。根据跟踪评级报告，公司主体信用等级维持 AA+，评级展望稳定；“15 中南 01”、“15 中南 02”、“15 中南 03”和“16 中建 01”债券信用等级维持 AA+。东方金诚国际信用评估有限公司将于公司公布年报后两个月内出具定期跟踪评级报告，并在发生可能影响公司或公司债券信用质量的重大事项时出具不定期跟踪评级报告。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，同时在交易所网站、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。

16 中南 01：2016 年 6 月 28 日，东方金诚国际信用评估有限公司对公司及公司已发行的“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）”的信用状况进行了跟踪评级，出具《江苏中南建设集团股份有限公司主体及“16 中南 01”2016 年度跟踪信用评级报告》。根据跟踪评级报告，公司主体信用等级维持 AA+，评级展望稳定；16 中南 01 债券信用等级维持 AA+。东方金诚国际信用评估有限公司将于公司公布年报后两个月内出具定期跟踪评级报告，并在发生可能影响公司或公司债券信用质量的重大事项时出具不定期跟踪评级报告。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，同时在交易所网站、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。

16 中南 02：2016 年 7 月 5 日，东方金诚国际信用评估有限公司对公司及公司已发行的“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（第二期）”出具了《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（第二期）信用评级报告》，公司主体及债项评级均为 AA+。东方金诚国际信用评估有限公司将于公司公布年报后两个月内出具定期跟踪评级报告，并在发生可能影响公司或公司债券信用质量的重大事项时出具不定期跟踪评级报告。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，同时在交易所网站、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。

16 中筑 01：2016 年 5 月 27 日，大公国际资信评估有限公司对江苏中南建筑产业集团有限责任公司（以下简称“中南建筑”）及其发行的“江苏中南建筑产业集团有限责任公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）”出具了《江苏中南建筑产业集团有限责任公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）信用评级报告》，中南建筑主体及“16 中筑 01”信用评级均为 AA。大公国际资信评估有限公司将在“16 中筑 01”债券存续期内，在中南建筑公布年报后两个月内出具定期跟踪评级报告，并在发生影响评级报告结论的重大事项时出具不定期跟踪评级报告。大公国际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，在交易所网站和监管部门指定的其他媒体上予以公告。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	86.17%	86.27%	-0.10%
EBITDA 全部债务比	3.88%	4.84%	-0.96%
利息保障倍数	1.35	1.25	8.00%

三、经营情况讨论与分析**1、报告期经营情况简介**

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一) 房地产形势分析**1、市场火爆，销售额和销售面积创历史新高**

2016年，全国实现商品房销售面积15.73亿平方米(以下行业数据均来源于 Wind 资讯)，同比增长22.5%；实现商品房销售金额11.76万亿元，同比增长34.8%；销售面积和销售金额同创历史新高；全国百城价格指数自2015年以来持续回升，到2016年11月百城住宅成交均价上涨至12938 元/平方米，同比上涨18.71%。

2、行业库存不断优化但仍居高位

2016年末商品房待售面积6.95亿平方米，较2015年末减少2314万平方米，同比下降3.2%，库存结构进一步优化。另一方面，在去库存政策的推动下，2016 年去库存成效显著，12月全国商品房待售面积同比增速转正为负，为 2011年以来的新低。

3、新开工持续回暖，投资增速上扬

2016年，全国商品房新开工面积16.69亿平方米，同比增加 8.08%，新开工增速转负为正；全年房地产开发企业土地购置面积22025万平方米，比上年下降3.44%；土地成交价款9129.31亿元，同比增长19.78%。全年房地产开发投资10.3万亿元，同比增长6.9%，投资增速持续回正，达到2015年年初水平。

4、货币政策稳健，行业资金面保持相对宽松

2016 年，央行延续稳健偏松的货币政策，贷款利率与2015年持平，维持4.75%的历史低位，存款准备金率也进一步回落到2010年的宽松水平。从行业资金来源来看，房地产开发资金来源14.42万亿元，同比2015 年上涨15.18%。

5、行业政策环境由松趋紧，因城施策严控市场风险

房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程。“两会”提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

(二) 公司经营情况回顾

2016年是公司面临形势很严峻、情况很复杂、任务很艰巨的一年，同时也是公司承上启下的重要一年。公司一手抓改革创新，一手抓经营生产，做到了齐步走、两不误，特别是在公司经营团队精心策划和大胆谋篇布局下，与时间赛跑，加大市场调整力度，加快投资拿地步伐，写出了一份守正出奇的精典范例。在复杂多变、竞争加剧的形势下，公司超额完成全年主要目标任务，实现了“十三五”完美开局：

1、房地产全年实现预售金额373亿元，同比增长65.77%，平均销售价格12054元/平方米，同比增长28.23%。

2、坚定不移调整拿地策略，加快资金流转，加强核心区域业务地位，并向一线城市拓展；公司二线城市以上城市项目比例明显提高。2016年通过兼并收购、招拍挂、合资合作等多元化方式获取二线城市及区域深耕项目共计27个，新增土地储备488万平方米，货值700亿元。成功拓展了天津、杭州、武汉、无锡等新区市场，同时在多元化拿地的方式上开始发力，全年获取9个合作项目，南京麒麟项目实现了中南地产小股操盘第一例，以兼并收购方式获取了天津静海、嘉兴乍浦项目。

3、房地产市场深耕卓有成效，市场份额稳定提升，公司房地产项目中在当地市场占有率排名前三的项目占78.75%，市场占有率超过20%的项目占57%，如常熟、海门、泰兴、寿光等项目，区域市场占有率分别达到18.06%、26.9%、21.34%、26.9%，在当地市场上的领先地位进一步得到了巩固。

4、商业地产稳步拓展、产业布局日趋完善。中南商业形成“心·时尚”、“心·生活”、“心·旅行”三大系列产品，全年接待消费者人数3600万人次，创历史新高，商业公司自持商业广场4个（南通中南百货、南通中南购物中心、海门中南购物中心、盐城中南购物中心），总出租面积191806平方米，出租率95.47%，出租单价1-2元/天/平方米。

5、中南建筑新增合同额207.72亿元，同比增长20.2%，特别是建筑业务承接了杭州综合管廊、三亚海绵城市、济宁中西医院、霍山中学等多个大型PPP项目，项目总金额近100亿元，实现了在基础设施、PPP领域的突破，业务结构有了明显优化。

6、公司大数据布局方面取得成效，通过投资美国硅谷区块链公司peernova并与其建立中国合资公司，获取区块链技术，通过投资金丘股份参与大数据消费金融场景，与北大荒合资设立区块链农业公司切入农产品销售和供应链金融场景。

7、公司社会声誉稳步提升，获评中国房地产开发企业500强第24名，2016年中国房地产上市公司综合实力23强，2016年中国房地产公司品牌价值TOP20。中南建筑获评ENR全球最大总承包商39名、中国建筑企业500强第8名。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

(三) 报告期内公司房地产项目经营和发展情况

(1) 2016年土地获取及土地储备情况、房地产项目销售结算表

(2) 公司融资情况表

银行贷款	期末余额	利率区间	年限
银行贷款	12,170,691,570.00	3.915-7.86	1-12年
非银行金融机构贷款	11,286,042,784.73	6.1-12	1-3年
债券类	15,410,727,615.06	5-7.8	3-5年
合计	38,867,461,969.79		

(3) 主要项目收入成本表

序号	项目名称	营业收入(元)	营业成本(元)	毛利率
1	镇江中南世纪城	259,308,176.70	226,768,888.10	12.55%
2	文昌森海湾	240,671,672.00	125,673,337.03	47.78%
3	海门中南世纪城	373,025,766.78	241,705,349.11	35.20%
4	海门中南世纪锦城	1,191,610,919.95	1,047,308,715.95	12.11%
5	安庆中南世纪城	9,679,358.82	6,976,762.86	27.92%
6	淮安中南世纪城	312,438,824.05	322,032,587.03	-3.07%
7	潜江中南世纪城	91,593,264.80	84,381,313.51	7.87%
8	海门中南锦苑	831,094,341.58	783,375,752.33	5.74%
9	如皋中南世纪城	267,782,052.92	285,985,256.41	-6.80%
10	菏泽中南世纪城	374,261,987.00	368,945,486.37	1.42%
11	青岛海湾新城	469,744,853.51	417,061,396.95	11.22%
12	青岛中南世纪城	1,504,513,667.23	1,125,611,166.11	25.18%
13	南通中南世纪城	1,212,628,967.99	803,418,186.34	33.75%
14	寿光中南世纪城	297,970,499.77	278,253,058.86	6.62%
15	镇江中南新锦城	223,299,269.96	193,761,215.68	13.23%
16	盐城中南世纪城	1,289,962,988.30	1,024,959,503.65	20.54%
17	泰安中南世纪城	917,780,682.61	687,814,128.06	25.06%
18	淮安中南锦城	444,736,539.12	394,975,285.82	11.19%
19	南通军山半岛	116,004,942.44	148,823,187.30	-28.29%
20	常熟中南世纪城	62,216,209.15	27,910,147.99	55.14%
21	常熟中南锦城	1,956,912,111.29	1,222,819,214.93	37.51%
22	常熟中南御锦城	1,571,106,175.95	1,376,900,015.28	12.36%
23	昆山中南世纪城	1,567,001,776.77	1,492,284,511.63	4.77%
24	常熟中南锦苑	1,273,778,499.19	1,019,953,309.77	19.93%
25	苏州中南锦城	1,136,408,484.36	1,049,978,509.30	7.61%
26	儋州中南世纪城	723,671,774.18	557,805,338.67	22.92%
27	南通中南花城	355,554,229.88	206,851,993.91	41.82%
28	苏州中南世纪城	1,575,458,870.71	1,275,933,404.01	19.01%
29	营口中南世纪城	95,594,042.18	109,173,895.97	-14.21%
30	广饶中南世纪城	982,218,932.04	868,337,311.94	11.59%
31	沈阳中南世纪城	422,841,646.36	354,066,988.20	16.26%
32	唐山湾中南旅游岛	349,437,167.07	294,038,206.15	15.85%
33	东营中南世纪城	856,078,834.76	658,171,379.52	23.12%
34	南京新锦城	1,008,214,276.99	846,049,188.01	16.08%
35	泰兴中南世纪城	1,314,504,545.84	1,068,750,632.47	18.70%
36	溧水中南世纪城	405,062,673.15	350,266,156.55	13.53%

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产	26,982,561,386.86	22,102,855,228.19	18.08%	117.30%	132.62%	-5.39%
建筑施工	9,531,054,222.80	8,408,316,220.98	11.78%	-4.66%	-0.29%	-3.87%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

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

√ 适用 □ 不适用

报告期内营业收入增长68.41%，归属于母公司股东的利润增长16.05%，存在收入与利润增长不匹配的情况，主要原因是房地产业务结算收入大幅增长117.03%，但结算项目的毛利率下降5.39个百分点。根据公司从预售到结算2年周期的跨度，公司结算项目主要销售于2014年，受当时市场原因，项目售价较低，导致部分项目毛利率为负数。具体请见公司年报全文经营情况讨论与分析。

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本年度公司收购一家控制国内房地产市场的海外壳公司，处置5家物业公司，新设22家公司，注销3家公司，具体请见公司附注六合并范围变动。

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇一七年四月二十四日