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0.115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	zhongmanconstruction@zhongnangroup.com	zhongmanconstruction@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转一级资质企业,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BIM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,Peamova,金丘投份,与北大民设立合资公司共同打造全球首个大数据权益。

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扶持的成绩,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211.4%的销售金额来自于长三角地区,104%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106亿元;公司二大地区投方面,公司审时度势,一方面坚持城市深耕策略,对现有房地产新销换好,市场表现较高的地区如南京,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,另一方面积极拓展新城,武汉,天津等二线核心城市,公司目前在三新增土地储备2个,规划建筑面积400万平方米,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)土地储备占公司全国土地储备的24.21%,长三角地区土地储备占公司全国储备的26.88%。

建筑业务方面,2016年公司新签订了207.72亿元,是公司当期完成产值的172.5%,在业务结构上,在建南京玄武湖示园项目后,连续获得了杭州综合管廊、三亚海棠湾地下等多个大型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

	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、半年度报告和年度报告的相关指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4.股东及股权情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东及前10名股东持股情况表

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%	2,012,104,075		质押	1,502,053,480
建信基金-工商银行-华润资国投投托-顺利均衡1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-陕西省国际信托投份有限公司	其他	4.59%	170,299,727	170,299,727		
方正资邦基金-民生银行-安安信托-一带一安财富"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-中国国际信托-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%	27,058,050	27,058,050		
华融证券-工商银行-华融沙银国利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公司	国有法人	0.37%	13,606,000			
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-华融沙银国利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

公司每股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股关系

5.公司债券情况

公司是否在深交所或证券交易所上市,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年非公开发行公司债券(第三期)	15中南03	118443.SZ	2020年12月10日	150,000	7.80%
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年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	16中南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(第一期)	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中凯01	136792.SH	2021年11月07日	100,000	6.48%
投告期内公司债券的付息兑付情况	15中南01:于2016年06月26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03:2016年4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中凯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中凯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"信用等级维持AA+,"15中南02"、"15中南03"、"16中凯01"债券信用等级维持AA+;东方金诚国际信用评估有限公司于公司公布年报后一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定步评级业务实施细则》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4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中凯01"信用评级均为AA+,大公国际资信评估有限公司将"16中凯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定步评级业务实施细则》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。

(3)截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

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)房地产业务分析

1.市场火爆,销售额和销售面积均创史新高

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高度于Wind资讯,同比增长25%;实现商品房销售金额11万亿元,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.行业年存不断优化但结构高企

2016年末商品房待售面积5.7亿平方米,较2015年末减少2314万平方米,同比下降3.9%。库存结构进一步优化,另一方面,在库存改善的推动下,2016年去库存成效明显,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,房地产投资增速上扬

2016年,全国商品房新开工面积16169亿平方米,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91293亿元,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%,投资增速持续回升,比近2015年年初末平。

4.售价改善趋稳,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14.2万亿元,同比2015年上涨15.10%。

5.行业发展环境向松绑紧,因城施策开始市场风险

房地产政策经历了从紧至松再从松至紧的过程,"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,期限限购扩大至各城市,限购限贷扩大至各城市,提高首付比例,提高贷款利率等,另一方面,三线城市仍坚持去库存政策,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、新型城镇化等继续实施进行,行业长期发展机制有望进一步环境。

(二)公司经营情况回顾

2016年是公司新的经营年度,公司在年初提出一个目标,一个目标改革创新,一个抓经营生产,做到了开步走,再不误,特别是在公司经营团队稳心策划和大刚谋篇布局下,与时俱赛,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,竞争加剧的局势下,公司超额完成全年主要经营任务,实现了"十一五"的圆满收官。

1.房地产业务实现销售金额373亿元,同比增长106.77%,平均销售价格12864元/平方米,同比提升26.21%。

2.至近不移调整策略策略,加快资金流转,加强核心区域业务地位,并向一线城市拓展;公司二线以上城市项目比例明显提高,2016年通过兼并收购,拍地挂,合资合作等多元化方式获得二线以上城市区域新项目计计2个,新增土地储备项目计计2个,新增土地储备400万平方米,货值700亿元,成功拓展了大连,杭州,武汉,天津等新区域市场,同时在全国范围内,公司在保证规模的前提下,通过兼并收购,合作开发,拍地挂牌等方式获得了天津静海,泉州等项目,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,中南商业初具规模

公司商业地产业务,在"十一五"期间,公司在南京,苏州,无锡,常州,合肥等地共开设了5个大型购物中心,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,盐城中南购物中心,盐城中南新都市19180平方米,出租率96.7%,出租率从1-2月大幅下降,但随着经济的回暖,出租率逐步回升,年末,出租率达到95%。

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机场综合管廊,三亚海棠湾,淮安中央商务区,国际会展中心大型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,通过投资美国社区快线公司poamova并与之建立中国合资公司,获取区块链技术,通过投资金丘投份与大数据消费金融场景,与北大民营设立合资公司以及快线权益公司以及产业基金,在大数据和区块链金融领域,

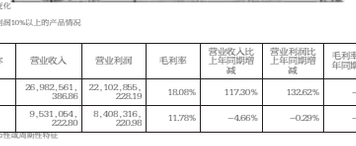
7.公司社会声誉稳步提升,获评中国房地产开发企业500强第24名,2016年中国房地产上市公司综合实力23强,2016年中国房地产公司品牌价值TOP20,中南建筑获评BNR全球最大华侨住宅开发商第3名。

(三)报告期内公司房地产项目经营和发展情况

(1)2016年上地获取及上地储备情况,房地产项目销售情况表

(2)公司融资情况表

(3)主要项目收入成本表



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:人民币元

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%,归属于上市公司股东的净利润增长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年周期的特点,公司结算项目主要销售于2014年,受当时市场影响,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.画线析报上市和纯上市情况

□ 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光分,处置5家物业公司,新设22家公司,注销3家公司,具体请见公司附注大合并范围变动。

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

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2017-052

江苏中南建设集团股份有限公司六届董事会五十六次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

江苏中南建设集团股份有限公司六届董事会五十六次会议于2017年4月19日以传真和电子邮件方式发出会议通知,于2017年4月24日在公司二十楼会议室召开,会议应到董事9人,实到董事9人。出席和授权出席董事共计9人。公司监事和高级管理人员列席了会议。会议符合公司董事长陈锦石先生主持。

本次会议的通知和召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。

与会董事认真审议,一致通过了以下议案:

一、江苏中南建设集团股份有限公司2016年度董事会工作报告

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票

该议案须提交2016年度股东大会审议报告。

二、江苏中南建设集团股份有限公司2016年度利润分配的预案

公司2016年度利润分配及资本公积金转增股本预案为:以3,709,788,797为基数,向全体股东每10股派发现金0.115元(含税),不送股,不转增股本。

本利润分配方案与《公司法》、《公司章程》等相关规定中对利润分配政策的相关规定相一致,具有合法合规性。

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转一级资质企业,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BIM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,Peamova,金丘投份,与北大民设立合资公司共同打造全球首个大数据权益。

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扶持的成绩,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211.4%的销售金额来自于长三角地区,104%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106亿元;公司二大地区投方面,公司审时度势,一方面坚持城市深耕策略,对现有房地产新销换好,市场表现较高的地区如南京,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,另一方面积极拓展新城,武汉,天津等二线核心城市,公司目前在三新增土地储备2个,规划建筑面积400万平方米,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)土地储备占公司全国土地储备的24.21%,长三角地区土地储备占公司全国储备的26.88%。

建筑业务方面,2016年公司新签订了207.72亿元,是公司当期完成产值的172.5%,在业务结构上,在建南京玄武湖示园项目后,连续获得了杭州综合管廊、三亚海棠湾地下等多个大型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

	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、半年度报告和年度报告的相关指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4.股东及股权情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东及前10名股东持股情况表

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%	2,012,104,075		质押	1,502,053,480
建信基金-工商银行-华润资国投投托-顺利均衡1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-陕西省国际信托投份有限公司	其他	4.59%	170,299,727	170,299,727		
方正资邦基金-民生银行-安安信托-一带一安财富"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-中国国际信托-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%	27,058,050	27,058,050		
华融证券-工商银行-华融沙银国利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公司	国有法人	0.37%	13,606,000			
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-华融沙银国利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

公司每股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股关系

5.公司债券情况

公司是否在深交所或证券交易所上市,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年非公开发行公司债券(第三期)	15中南03	118443.SZ	2020年12月10日	150,000	7.80%
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年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	16中南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(第一期)	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中凯01	136792.SH	2021年11月07日	100,000	6.48%
投告期内公司债券的付息兑付情况	15中南01:于2016年06月26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03:2016年4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中凯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中凯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"信用等级维持AA+,"15中南02"、"15中南03"、"16中凯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一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定步评级业务实施细则》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4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中凯01"信用评级均为AA+,大公国际资信评估有限公司将"16中凯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定步评级业务实施细则》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。

(3)截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

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)房地产业务分析

1.市场火爆,销售额和销售面积均创史新高

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高度于Wind资讯,同比增长25%;实现商品房销售金额11万亿元,同比增长34.8%;销售面积和销售金额均创历史新高;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.行业年存不断优化但结构高企

2016年末商品房待售面积5.7亿平方米,较2015年末减少2314万平方米,同比下降3.9%。库存结构进一步优化,另一方面,在库存改善的推动下,2016年去库存成效明显,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,房地产投资增速上扬

2016年,全国商品房新开工面积16169亿平方米,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91293亿元,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%,投资增速持续回升,比近2015年年初末平。

4.售价改善趋稳,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14.2万亿元,同比2015年上涨15.10%。

5.行业发展环境向松绑紧,因城施策开始市场风险

房地产政策经历了从紧至松再从松至紧的过程,"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,期限限购扩大至各城市,限购限贷扩大至各城市,提高首付比例,提高贷款利率等,另一方面,三线城市仍坚持去库存政策,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、新型城镇化等继续实施进行,行业长期发展机制有望进一步环境。

(二)公司经营情况回顾

2016年是公司新的经营年度,公司在年初提出一个目标,一个抓改革创新,一个抓经营生产,做到了开步走,再不误,特别是在公司经营团队稳心策划和大刚谋篇布局下,与时俱赛,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,竞争加剧的局势下,公司超额完成全年主要经营任务,实现了"十一五"的圆满收官。

1.房地产业务实现销售金额373亿元,同比增长106.77%,平均销售价格12864元/平方米,同比提升26.21%。

2.至近不移调整策略策略,加快资金流转,加强核心区域业务地位,并向一线城市拓展;公司二线以上城市项目比例明显提高,2016年通过兼并收购,拍地挂,合资合作等多元化方式获得二线以上城市区域新项目计计2个,新增土地储备项目计计2个,新增土地储备400万平方米,货值700亿元,成功拓展了大连,杭州,武汉,天津等新区域市场,同时在全国范围内,公司在保证规模的前提下,通过兼并收购,合作开发,拍地挂牌等方式获得了天津静海,泉州等项目,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,中南商业初具规模

公司商业地产业务,在"十一五"期间,公司在南京,苏州,无锡,常州,合肥等地共开设了5个大型购物中心,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,盐城中南购物中心,盐城中南新都市19180平方米,出租率96.7%,出租率从1-2月大幅下降,但随着经济的回暖,出租率逐步回升,年末,出租率达到95%。

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机场综合管廊,三亚海棠湾,淮安中央商务区,国际会展中心大型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,通过投资美国社区快线公司poamova并与之建立中国合资公司,获取区块链技术,通过投资金丘投份与大数据消费金融场景,与北大民营设立合资公司以及快线权益公司以及产业基金,在大数据和区块链金融领域,

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BNR全球最大华侨住宅开发商第3名。

(三)报告