

江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

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	
电话	0513-68702888	0513-68702888	
传真	0513-68702889	0513-68702889	
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

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%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	46,317
-------------	--------

前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有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			
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。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无

（3）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。

（4）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。

3、管理层讨论与分析

（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 年全年增长 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发展思路。

（四）报告期内经营情况

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%。

分行业情况为：

	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

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。

4、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

报告期内公司通过新设子公司新增纳入合并范围的公司有4家，通过非同一控制合并增加的公司有1家，通过股权出售减少的公司有5家物业公司。

（4）董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇一六年八月十七日