

江苏中南建设集团股份有限公司
二〇一五年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告

合并及公司资产负债表 1-2

合并及公司利润表 3

合并及公司现金流量表 4

合并及公司股东权益变动表 5-8

财务报表附注 9-127

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京 朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层 邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

致同审字（2016）第 110ZA4859 号

江苏中南建设集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称中南建设公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2015 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中南建设公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，中南建设公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中南建设公司 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇一六年四月二十八日

合并及公司资产负债表

2015年12月31日

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末数		期初数	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	6,286,850,360.41	440,857,234.24	6,642,865,551.86	669,420,149.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五、2	5,447,565.33		3,759,572.55	
应收票据	五、3	135,617,371.10	15,600,000.00	41,418,404.01	36,300,000.00
应收账款	五、4	6,047,370,989.94		6,112,825,352.42	
预付款项	五、5	3,995,492,616.83	8,751,952.00	2,863,408,079.24	24,174,034.95
应收利息					
应收股利			250,000,000.00		400,000,000.00
其他应收款	五、6	4,668,238,630.44	44,858,698,629.16	3,828,764,813.99	28,046,290,715.40
存货	五、7	65,266,584,183.48		57,211,824,994.37	
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	五、8	1,473,271,083.41	1,413,281,012.49	723,549,477.90	620,000,000.00
流动资产合计		87,878,872,800.94	46,987,188,827.89	77,428,416,246.34	29,796,184,900.29
非流动资产：					
可供出售金融资产	五、9	51,000,000.00	50,000,000.00		
持有至到期投资					
长期应收款	五、10	11,500,000.00			
长期股权投资	五、11	439,500,629.74	12,420,120,968.47	35,533,907.55	10,511,267,611.47
投资性房地产	五、12	1,257,072,879.35		1,300,152,404.49	
固定资产	五、13	2,124,600,846.90	296,784,479.27	2,205,545,636.45	307,055,880.80
在建工程	五、14	118,450,028.14	61,811,261.61	67,155,146.49	19,111,252.71
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	五、15	561,419,595.41	74,425,698.95	547,973,258.72	74,552,562.59
开发支出					
商誉	五、16	4,188,653.58		4,188,653.58	
长期待摊费用	五、17	2,700,556,695.78		2,211,895,984.39	
递延所得税资产	五、18	770,697,374.18	5,902,784.52	479,438,742.49	5,902,784.52
其他非流动资产	五、19	308,341,173.22			
非流动资产合计		8,347,327,876.30	12,909,045,192.82	6,851,883,734.16	10,917,890,092.09
资产总计		96,226,200,677.24	59,896,234,020.71	84,280,299,980.50	40,714,074,992.38

合并及公司资产负债表（续）

2015年12月31日

项 目	附注	期末数		期初数	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、20	3,680,500,000.00	1,113,000,000.00	4,198,500,000.00	344,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
应付票据	五、21	3,793,050,799.48	240,000,000.00	2,703,051,973.20	150,000,000.00
应付账款	五、22	5,065,061,746.16	9,153,633.36	5,209,951,976.83	21,970,850.72
预收款项	五、23	35,327,166,366.43		28,390,603,350.32	
应付职工薪酬	五、24	944,167,158.87	3,652,832.58	1,204,352,798.33	5,587,569.64
应交税费	五、25	2,535,972,221.64	4,188,923.21	2,734,538,249.92	3,021,530.81
应付利息	五、26	281,027,074.60	279,671,241.25	83,287,671.23	83,287,671.23
应付股利	五、27	79,147,518.52	79,147,518.52		
其他应付款	五、28	3,402,400,722.05	37,573,282,029.01	2,745,080,744.66	26,687,314,713.81
划分为持有待售的负债					
一年内到期的非流动负债	五、29	5,008,094,793.93	1,346,453,761.17	11,354,422,773.87	4,398,000,000.00
其他流动负债	五、30	1,936,599,491.19		1,425,923,866.56	997,405,154.02
流动负债合计		62,053,187,892.87	40,648,549,939.10	60,049,713,404.92	32,690,587,490.23
非流动负债：					
长期借款	五、31	10,138,140,000.00	3,820,000,000.00	10,139,950,000.00	1,950,000,000.00
应付债券	五、32	10,007,758,422.38	10,007,758,422.38	989,998,448.50	989,998,448.50
长期应付款	五、33	750,660,553.56	550,000,000.00	178,336,236.91	
长期应付职工薪酬					
专项应付款					
预计负债					
递延收益	五、34	61,725,331.52	42,453,139.85	51,354,744.93	43,587,744.93
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		20,958,284,307.46	14,420,211,562.23	11,359,639,430.34	2,983,586,193.43
负债合计		83,011,472,200.33	55,068,761,501.33	71,409,352,835.26	35,674,173,683.66
股本	五、35	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00
资本公积	五、36	1,046,650,340.63	3,466,438,732.64	1,062,956,131.99	3,466,438,732.64
减：库存股					
其他综合收益	五、37	-665,939.92		-4,888,143.72	
专项储备					
盈余公积	五、38	258,435,813.64	107,782,146.01	258,435,813.64	107,782,146.01
未分配利润	五、39	6,566,448,526.67	85,412,414.73	6,331,892,751.27	297,841,204.07
归属于母公司股东权益合计		9,038,707,967.02	4,827,472,519.38	8,816,235,779.18	5,039,901,308.72
少数股东权益		4,176,020,509.89		4,054,711,366.06	
股东权益合计		13,214,728,476.91	4,827,472,519.38	12,870,947,145.24	5,039,901,308.72
负债和股东权益总计		96,226,200,677.24	59,896,234,020.71	84,280,299,980.50	40,714,074,992.38

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并及公司利润表

2015 年度

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、40	20,449,655,222.12		21,792,094,179.35	
减：营业成本	五、40	16,035,791,306.99		16,419,977,267.84	
营业税金及附加	五、41	1,405,042,835.98		1,297,962,873.55	
销售费用	五、42	526,332,313.03		624,678,121.62	
管理费用	五、43	1,460,697,943.97	321,757,238.87	1,459,897,504.01	291,020,518.86
财务费用	五、44	387,481,255.71	51,105,906.63	413,473,142.82	60,899,092.58
资产减值损失	五、45	110,570,671.51	16,342,676.06	160,327,838.57	5,483,585.07
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、46	1,687,992.78		965,327.33	
投资收益(损失以“-”号填列)	五、47	28,681,687.28	285,078,410.39	5,616,631.23	410,845,047.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,533,277.81	978,047.35	-1,225,215.65	-1,225,215.65
二、营业利润(损失以“-”号填列)		554,108,574.99	-104,127,411.17	1,422,359,389.50	53,441,850.67
加：营业外收入	五、48	202,536,811.49	8,829,212.16	104,862,751.44	78,575,610.69
其中：非流动资产处置利得		3,439,764.84		1,824,667.02	
减：营业外支出	五、49	128,212,165.01	346,667.73	54,754,662.37	
其中：非流动资产处置损失		4,315,773.99		3,515,565.10	
三、利润总额(损失以“-”号填列)		628,433,221.47	-95,644,866.74	1,472,467,478.57	132,017,461.36
减：所得税费用	五、50	186,955,151.69		536,128,955.44	-1,370,896.27
四、净利润(损失以“-”号填列)		441,478,069.78	-95,644,866.74	936,338,523.13	133,388,357.63
其中：同一控制下企业合并的被合并方在合并前实现的净利润					
归属于母公司股东的净利润		351,339,698.00		959,187,133.29	
少数股东损益		90,138,371.78		-22,848,610.16	
五、其他综合收益的税后净额		3,483,021.05		-6,803,912.18	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		4,222,203.80		-4,831,738.02	
(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					
3、其他					
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		4,222,203.80		-4,831,738.02	
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					
1、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					
1、外币财务报表折算差额		4,222,203.80		-4,831,738.02	
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分					
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额					
8、其他					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-739,182.75		-1,972,174.16	
六、综合收益总额		444,961,090.83	-95,644,866.74	929,534,610.95	133,388,357.63
归属于母公司股东的综合收益总额		355,561,901.80		954,355,395.27	
归属于少数股东的综合收益总额		89,399,189.03		-24,820,784.32	
七、每股收益					
(一)基本每股收益	十五、2	0.30		0.82	
(二)稀释每股收益					

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并及公司现金流量表

2015年度

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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		23,348,801,908.42		17,617,604,991.47	
收到的税费返还		306,125.04		1,076,154.87	
收到其他与经营活动有关的现金	五、51（1）	7,452,817,663.72	56,158,258,057.43	6,463,403,266.17	45,000,627,044.73
经营活动现金流入小计		30,801,925,697.18	56,158,258,057.43	24,082,084,412.51	45,000,627,044.73
购买商品、接受劳务支付的现金		16,836,179,692.51	5,960,604.55	20,019,532,979.10	15,732,643.04
支付给职工以及为职工支付的现金		2,999,242,657.55	221,879,312.50	3,007,013,918.40	175,056,015.55
支付的各项税费		2,615,485,255.76	1,784,779.83	2,505,434,912.51	32,785,134.42
支付其他与经营活动有关的现金	五、51（2）	7,397,667,490.23	60,322,272,558.23	4,417,687,638.05	45,224,660,776.71
经营活动现金流出小计		29,848,575,096.05	60,551,897,255.11	29,949,669,448.06	45,448,234,569.72
经营活动产生的现金流量净额		953,350,601.13	-4,393,639,197.68	-5,867,585,035.55	-447,607,524.99
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		9,633,280,487.51	9,622,718,987.51	10,695,860,000.00	8,714,060,000.00
取得投资收益收到的现金		34,660,042.72	34,139,576.43	13,341,846.88	12,570,262.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,028,925.00	15,943.00	1,426,698.09	
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	五、51（3）	636,672.48			
投资活动现金流入小计		9,676,606,127.71	9,656,874,506.94	10,710,628,544.97	8,726,630,262.83
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		118,994,191.29	13,780,860.32	355,616,346.07	26,038,059.50
投资支付的现金		11,525,065,846.61	12,483,875,309.65	11,400,647,920.34	9,439,004,664.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		154,563,327.52			
支付其他与投资活动有关的现金	五、51（4）	954,759.15			
投资活动现金流出小计		11,799,578,124.57	12,497,656,169.97	11,756,264,266.41	9,465,042,723.70
投资活动产生的现金流量净额		-2,122,971,996.86	-2,840,781,663.03	-1,045,635,721.44	-738,412,460.87
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		638,000,000.00		3,132,094,837.60	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		638,000,000.00		3,132,094,837.60	
取得借款收到的现金		18,303,741,641.15	8,908,600,000.00	16,092,100,000.00	2,094,000,000.00
发行债券收到的现金		12,461,258,581.03	10,671,958,581.03	2,379,135,000.00	1,980,735,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、51（5）	671,463,798.85		497,163,920.27	
筹资活动现金流入小计		32,074,464,021.03	19,580,558,581.03	22,100,493,757.87	4,074,735,000.00
偿还债务支付的现金		27,686,540,000.00	11,422,750,000.00	11,655,087,083.33	1,976,990,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,993,985,517.01	1,095,086,242.79	2,679,045,100.06	767,779,563.82
其中：子公司支付少数股东的现金股利		3,443,836.56		2,653,722.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、51（6）	918,500,237.57	111,894,899.48	983,618,084.02	57,263,228.74
其中：子公司减资支付给少数股东的现金					
筹资活动现金流出小计		31,599,025,754.58	12,629,731,142.27	15,317,750,267.41	2,802,032,792.56
筹资活动产生的现金流量净额		475,438,266.45	6,950,827,438.76	6,782,743,490.46	1,272,702,207.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-3,451,565.80		-3,958,335.86	
五、现金及现金等价物净增加额		-697,634,695.08	-283,593,421.95	-134,435,602.39	86,682,221.58
加：期初现金及现金等价物余额		4,577,114,195.21	591,491,280.88	4,711,549,797.60	504,809,059.30
六、期末现金及现金等价物余额		3,879,479,500.13	307,897,858.93	4,577,114,195.21	591,491,280.88

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表									
2015年度									
编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司									单位：人民币元
项 目	本期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	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		
一、上年年末余额	1,167,839,226.00	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
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、本年年初余额	1,167,839,226.00	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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-16,305,791.36		4,222,203.80			234,555,775.40	121,309,143.83	343,781,331.67
（一）综合收益总额				4,222,203.80			351,339,698.00	89,399,189.03	444,961,090.83
（二）股东投入和减少资本		-16,305,791.36						35,353,791.36	19,048,000.00
1. 股东投入资本								638,000,000.00	638,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他		-16,305,791.36						-602,646,208.64	-618,952,000.00
（三）利润分配							-116,783,922.60	-3,443,836.56	-120,227,759.16
1. 提取盈余公积									
2. 对股东（或所有者）的分配							-116,783,922.60	-3,443,836.56	-120,227,759.16
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
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（以负号填列）									
（六）其他									
四、本年年末余额	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
公司法定代表人：	主管会计工作的公司负责人：				公司会计机构负责人：				

公司股东权益变动表								
2015年度								
编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司								单位：人民币元
项 目	本期金额							
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	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、本年增减变动金额（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）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配							-116,783,922.60	-116,783,922.60
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配							-116,783,922.60	-116,783,922.60
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
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（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	1,167,839,226.00	3,466,438,732.64				107,782,146.01	85,412,414.73	4,827,472,519.38
公司法定代表人：		主管会计工作的公司负责人：			公司会计机构负责人：			

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

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

2010 年 3 月 30 日，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，本公司股本增加至人民币 116,783.9226 万元。

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第三十四次会议于 2016 年 4 月 28 日批准。

2、合并财务报表范围

本集团本期合并财务报表范围及其变化情况见“附注六、合并范围的变动”、“附注七、在其他主体中的权益披露”。

二、财务报表的编制基础

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。

三、重要会计政策及会计估计

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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 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、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。

本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的高低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

12、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）单项金额重大并单项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。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项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

（3）按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
信用组合	特定款项	不计提

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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（含2年）	10.00	10.00
2-3年（含3年）	15.00	15.00
3-4年（含4年）	20.00	20.00
4-5年（含5年）	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

B、信用组合：

特定款项	计提比例
政府机构等单位正常业务款、备用金、押金、保证金	不计提
关联方应收款项	不计提

说明：本集团对与关联方、政府机构等单位正常业务款、备用金、押金、保证金等应收款项不计提坏账准备。

（4）对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），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。

13、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。

14、持有待售及终止经营

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。

15、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。

16、投资性房地产

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

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、22。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

17、固定资产

（1）固定资产确认条件

本集团固定资产是指为生产商品、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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-30 年	3.00	3.23-4.85
机器设备	8 年	3.00	12.13
运输工具	5 年	3.00	19.40
电子设备	5 年	3.00	19.40
办公设备	5 年	3.00	19.40
其他设备	5 年/15 年	3.00/5.00	19.40/6.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、22。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

（5）每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（6）大修理费用

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

18、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。

在建工程计提资产减值方法见附注三、22。

19、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。

20、无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、软件、专利权、海域使用权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
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	46 年	直线法	

本集团于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、22。

21、研究开发支出

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本集团研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

22、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。

然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

23、长期待摊费用

本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

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）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，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。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本集团设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本集团将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

本集团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：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

25、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和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。本集团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。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

26、股份支付及权益工具

（1）股份支付的种类

本集团股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

本集团对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期限；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本集团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。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照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。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，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，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本集团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，在授予日以本集团承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在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，按照本集团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。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，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；若修改增加了所授予权益工具的数量，则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。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件如服务期限条件或非市场的业绩条件而被取消的除外），本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

27、收入

（1）一般原则

①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本集团于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：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、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本集团确认收入。

④建造合同

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠地估计的，本集团根据完工百分比法确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

合同预计总成本超过合同总收入的，本集团将预计损失确认为当期费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：A、合同总收入能够可靠地计量；B、与合同相关的经济利益很可能流入企业；C、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；D、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

（2）收入确认的具体方法

①本集团房地产销售业务收入确认的具体方法如下：

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工程施工收入

本公司根据建造合同准则的规定，依据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定的合同完工进度计算累计施工收入，减去以前确认的部分，确认为当期的工程施工收入。

③本集团租赁业务收入确认的具体方法如下：

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。

④本集团物业管理业务收入确认的具体方法如下：

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。

⑤本集团利息收入确认的具体方法如下

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

⑥本集团使用费收入业务确认的具体方法如下：

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

28、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收

金额计量；否则，按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

29、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联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：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方

式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团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，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，减记的金额予以转回。

30、经营租赁与融资租赁

本集团将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

（1）本集团作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本集团按最低租赁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，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）本集团作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本集团将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。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计算确认当期的融资费用。本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

31、维修基金

本集团按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售时，向购房人收取，并统一上缴维修基金管理部门。

32、质量保证金

本集团按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

33、资产证券化业务

本集团将物业资产证券化，一般将这些资产出售给特定目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。保留权益在本集团的资产负债表内以公允价值入账。证券化的利得或损失取决于所转移金融资产的账面价值，并在终止确认的金融资产与保留权益之间按它们于转让当日的相关公允价值进行分配。证券化的利得或损失记入当期损益。

在应用证券化金融资产的政策时，本集团已考虑转移至另一实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本集团对该实体行使控制权的程度：

①当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团将终止确认该金融资产；

②当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团将继续确认该金融资产；

③如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团将考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团将终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

34、重大会计判断和估计

本集团根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

应收账款及其他应收款减值

应收账款及其他应收款的减值乃根据对应收账款及其他应收款的可收回性的评估而作出。确认应收账款及其他应收款减值时，管理层须作出判断及估计。有客观证据显示本集团将无法收回该等款项时，方会计提减值准备。倘实际结果或未来预期与原始估计存在差异，则该等差异将影响于该估计变动期间应收账款及其他应收款的账面价值及坏账准备的计提/转回。

存货跌价准备

集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。管理层根据对相关物业的可变现净值之估计来评估款项的可回收程度，其中包括对标准及地区具有可比性之物业进行现行市价分析，根据现有资产结构及工料价单对要完成开发所需之建筑成本进行预测。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

商誉减值

本集团至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本集团需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提土地增值税及所得税等税金时，本集团需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

本集团对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，以预计很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

建造合同

本集团根据建筑工程个别合同的完工百分比确认收益。管理层根据总预算成本中所涉实际成本估计建筑工程完工百分比，亦估计有关合同收益。鉴于建筑合同中所进行活动性质，进行活动之日及活动完成之日通常会归入不同的会计期间。本集团会随着合同进程检讨并修订预算（若实际合同收益小于预计或实际合同成本，则计提合同预计损失准备）中的合同收益及合同成本估计。

房地产开发成本确认及分摊

本集团确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转入利

润表。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关之成本记作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。

投资性房地产与存货的划分

本集团建造的物业可能用于出售，也可能用于赚取租金及/或资本增值。本集团建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建的过程中，建成后用于出售的物业划分为存货-在建开发产品，而建成后用于赚取租金及/或资本增值的物业划分为在建的投资性房地产。建成后，用于出售的物业转入存货-已完工开发产品，而用于赚取租金及/或资本增值的物业转入已完工的投资性房地产。

投资性房地产与固定资产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产(包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)划分为投资性房地产。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者以融资租赁的方式出租，本集团对该部分单独核算。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。另外，本集团单独对相关物业进行判断，对出租的物业提供的辅助服务是否重大，以致该物业不符合投资性房地产的确认条件。

35、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更：否。

(2) 重要会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更：否。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
营业税	提供建筑劳务收入、销售房屋收入、出租收入	3%、5%
增值税	境内销售，提供加工、修理修配劳务	17%、13%、6%、3%
消费税	应税收入	5%
土地增值税	土地增值额	超率累进税率、预缴税率

城市维护建设税	应交流转税额	为预收房款的 1.5%-4%
教育费附加	应交流转税额	5%、7%
地方教育费附加	应交流转税额	3%
综合基金	预收房款、营业收入	1%、2%
江堤基金	预收房款、营业收入	0.1%-0.38%
企业所得税	应纳税所得额	0.03%、0.08%、0.1%
		25%

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金 额	折算 率	人民币金额	外币金 额	折算率	人民币金额
库存现金	-	-	2,335,454.87	-	-	2,579,474.04
银行存款	-	-	4,238,174,401.00	-	-	4,689,605,564.97
其他货币资 金	-	-	2,046,340,504.54	-	-	1,950,680,512.85
合计	-	-	6,286,850,360.41	-	-	6,642,865,551.86
其中：存放在 境外的款项总 额	-	-	577,495.91	-	-	2,896,735.33

说明：货币资金中外币项目见附注五、54。

截至 2015 年 12 月 31 日，货币资金中使用受到限制的资金具体明细如下：

项目	期末数	期初数
汇票、信用证及保函保证金	1,550,619,119.77	1,145,441,121.63
质量监管保证金	333,281,817.82	10,435,507.40
按揭保证金、民工保证金等	266,456,000.40	247,297,660.26
房地产开发项目货币资本金	148,333,815.18	193,290,915.49
定期存单	50,724,000.00	90,000,000.00
贷款保证金	50,000,000.00	371,357,282.81
保证金共管账户 [注]	7,956,107.11	7,928,869.06
合计	2,407,370,860.28	2,065,751,356.65

[注]：根据东北特殊钢集团有限责任公司、中南房地产业有限公司、大连金牛股份有限公司、中国建设银行股份有限公司海门支行 2009 年 5 月 26 日关于监管账户的协议，东北特殊钢集团有限责任公司汇入大连金牛股份有限公司在中国建设银行股份有限公司海门支行开立的四方监管银行账户 2,200.00 万元货币资金，该货币资金及利息用于归

还《债务处理协议》中规定的阶段性保证金。该账户期初余额为 7,928,869.06 元，期末余额为 7,956,107.11 元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
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	5,447,565.33	3,759,572.55

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全部为基金投资，具体情况如下：

名称	代码	期末持有数量	报表日净值	期末公允价值
浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	519110	1,928,000.00	2.1600	4,164,480.00
工银瑞信中国机会全球配置股票型证券投资基金	486002	200,400.00	1.5210	304,808.40
海富通收益增长证券投资基金	519003	985,173.14	0.9930	978,276.93
合计	--	--	--	5,447,565.33

3、应收票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	17,949,991.79	25,361,977.99
商业承兑汇票	117,667,379.31	16,056,426.02
合计	135,617,371.10	41,418,404.01

期末本集团已背书或贴现但尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	1,298,100,000.00	-
商业承兑票据	35,088,896.68	-
合计	1,333,188,896.68	-

说明：本期终止确认的应收票据确认相关的贴现费用为 65,849,438.47 元。本集团管理层认为，其与票据所有权相关的风险和报酬均已转移，符合终止确认的条件，予以终止确认。

4、应收账款

（1）应收账款按种类披露

种类	期末数				净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	6,712,057,358.91	100.00	664,686,368.97	9.90	6,047,370,989.94
其中：账龄组合	6,685,825,199.62	99.61	664,686,368.97	9.94	6,021,138,830.65
信用组合	26,232,159.29	0.39	-	-	26,232,159.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	6,712,057,358.91	100.00	664,686,368.97	--	6,047,370,989.94

应收账款按种类披露（续）

种类	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	6,748,569,219.78	100.00	635,743,867.36	9.42	6,112,825,352.42
其中：账龄组合	6,747,322,469.07	99.98	635,743,867.36	9.42	6,111,578,601.71
信用组合	1,246,750.71	0.02	-	-	1,246,750.71
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	6,748,569,219.78	100.00	635,743,867.36	--	6,112,825,352.42

说明：

①账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	4,349,248,916.34	65.05	217,460,202.99	5.00	4,131,788,713.35
1至2年	1,460,209,175.28	21.84	146,020,917.53	10.00	1,314,188,257.75
2至3年	488,590,495.59	7.31	73,288,574.33	15.00	415,301,921.26
3至4年	137,109,515.31	2.05	27,421,903.06	20.00	109,687,612.25
4至5年	100,344,652.07	1.50	50,172,326.03	50.00	50,172,326.04
5年以上	150,322,445.03	2.25	150,322,445.03	100.00	-
合计	6,685,825,199.62	100.00	664,686,368.97	--	6,021,138,830.65

账龄	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	4,370,565,295.37	64.77	218,528,264.77	5.00	4,152,037,030.60

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1至2年	1,491,464,344.80	22.10	149,146,434.49	10.00	1,342,317,910.31
2至3年	407,965,626.35	6.05	61,194,843.94	15.00	346,770,782.41
3至4年	229,801,503.85	3.41	45,960,300.77	20.00	183,841,203.08
4至5年	173,223,350.65	2.57	86,611,675.34	50.00	86,611,675.31
5年以上	74,302,348.05	1.10	74,302,348.05	100.00	-
合计	6,747,322,469.07	100.00	635,743,867.36	--	6,111,578,601.71

②组合中，按信用组合不计提坏账的应收账款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
应收其他关联方款项	26,232,159.29	-	-

（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 49,748,178.54 元。

（3）本期实际核销的主要应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的主要应收账款	20,805,676.93

其中，重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
淄博春申房地产开发有限公司	结算款	20,805,676.93	根据法院调解书确认核销坏账	经过公司法务部门确认	否

（4）按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况：

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,038,709,584.09 元，占应收账款期末余额合计数的比例 15.47%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 91,438,903.70 元。

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款情况

单位名称	转移方式	终止确认金额	与终止确认相关的损失
寿光市城市建设投资开发有限公司	[注]	146,551,940.34	6,551,940.34
盐城市城南新区开发建设投资有限公司	[注]	279,466,624.90	39,466,624.90
淮安新城投资开发有限公司	[注]	127,372,058.19	7,372,058.19
合计	--	553,390,623.43	53,390,623.43

说明：本期本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司以不附追索权的方式出售其持有的上述应收账款，予以终止确认。该事项详见附注十、5（4）。

5、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	2,169,032,043.86	54.28	1,629,836,777.73	56.92
1至2年	825,859,804.40	20.67	490,914,565.99	17.14
2至3年	331,146,363.11	8.29	265,368,542.72	9.27
3年以上	669,454,405.46	16.76	477,288,192.80	16.67
合计	3,995,492,616.83	100.00	2,863,408,079.24	100.00

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）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 1,929,020,038.15 元，占预付款项期末余额合计数的比例 48.28%。

6、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,858,913,390.73	100.00	190,674,760.29	3.92	4,668,238,630.44
其中：账龄组合	1,154,781,292.08	23.77	190,674,760.29	16.51	964,106,531.79
信用组合	3,704,132,098.65	76.23	-	-	3,704,132,098.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	4,858,913,390.73	100.00	190,674,760.29	--	4,668,238,630.44

其他应收款按种类披露（续）

种类	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,958,862,028.90	100.00	130,097,214.91	3.29	3,828,764,813.99
其中：账龄组合	1,055,650,621.54	26.67	130,097,214.91	12.32	925,553,406.63
信用组合	2,903,211,407.36	73.33	-	-	2,903,211,407.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	3,958,862,028.90	100.00	130,097,214.91	--	3,828,764,813.99

说明：

①账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	425,300,246.56	36.84	21,265,012.35	5.00	404,035,234.21
1至2年	373,755,385.49	32.37	37,375,539.64	10.00	336,379,845.85
2至3年	163,762,331.17	14.18	24,564,349.58	15.00	139,197,981.59
3至4年	30,311,340.77	2.62	6,062,268.15	20.00	24,249,072.62
4至5年	120,488,795.11	10.43	60,244,397.59	50.00	60,244,397.52
5年以上	41,163,192.98	3.56	41,163,192.98	100.00	-
合计	1,154,781,292.08	100.00	190,674,760.29	--	964,106,531.79

账龄	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	528,993,482.09	50.10	26,449,674.11	5.00	502,543,807.98
1至2年	204,271,073.59	19.35	20,427,107.39	10.00	183,843,966.20
2至3年	152,717,886.44	14.47	22,907,682.97	15.00	129,810,203.47
3至4年	120,612,868.05	11.43	24,122,573.61	20.00	96,490,294.44
4至5年	25,730,269.11	2.44	12,865,134.57	50.00	12,865,134.54
5年以上	23,325,042.26	2.21	23,325,042.26	100.00	-
合计	1,055,650,621.54	100.00	130,097,214.91	--	925,553,406.63

②组合中，按信用组合不计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
各类保证金、押金等	1,180,661,844.09	-	-

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

备用金、代扣代缴款	177,683,318.16	-	-
应收政府款项	2,030,557,100.78	-	-
应收其他关联方款项	315,229,835.62	-	-
合计	3,704,132,098.65	-	-

（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 60,577,545.38 元。

（3）其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
各类保证金、押金等	1,180,661,844.09	968,405,115.93
备用金、代扣代缴款	177,683,318.16	113,221,878.49
应收政府款项	2,030,557,100.78	1,821,584,412.94
其他单位往来款	1,470,011,127.70	1,055,650,621.54
合计	4,858,913,390.73	3,958,862,028.90

（4）按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

本期按对象归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 1,542,401,323.80 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 31.74%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 26,397,700.00 元。

7、存货

（1）存货分类

存货种类	期末数			期初数		
	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	493,506,277.11	-	493,506,277.11	647,025,095.71	-	647,025,095.71
在产品	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-
库存商品	74,374,088.54	-	74,374,088.54	24,217,000.33	-	24,217,000.33
周转材料	317,609,226.01	-	317,609,226.01	335,545,769.62	-	335,545,769.62
开发成本	59,302,346,831.84	-	59,302,346,831.84	51,977,608,092.69	-	51,977,608,092.69
开发产品	1,569,719,019.61	32,154,155.12	1,537,564,864.49	1,272,705,725.64	32,154,155.12	1,240,551,570.52
出租开发产品	30,737,139.87	-	30,737,139.87	53,315,286.43	-	53,315,286.43
建造合同形成 的已完工未结 算资产	3,509,445,755.62	-	3,509,445,755.62	2,933,562,179.07	-	2,933,562,179.07
合计	65,298,738,338.60	32,154,155.12	65,266,584,183.48	57,243,979,149.49	32,154,155.12	57,211,824,994.37

说明：期末存货中的抵押事项详见附注十一、2（3）。

（2）存货跌价准备

存货种类	期初数	本期增加 计提	其他	本期减少 转回或转销	其他	期末数
开发产品	32,154,155.12	-	-	-	-	32,154,155.12

存货跌价准备（续）

存货种类	确定可变现净值的 具体依据	本期转回或转销 存货跌价准备的原因
开发产品	按存货预计售价减去估计的销售费用 以及相关税费后的金额	--

（3）存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 6,836,866,674.62 元。

（4）开发成本

项目名称	开工 时间	预计 竣工 时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价 准备
镇江世纪城大三期项目	2011.04	2018.12	1,400,000,000.00	1,114,912,856.35	1,198,397,592.16	-
中南森海湾项目	2006.01	2017.10	3,000,000,000.00	369,984,383.46	442,814,183.55	-
海门世纪城及南部新城项目	2010.12	2017.12	7,532,300,000.00	3,990,938,285.70	3,857,885,791.51	-
淮安中南世纪城项目	2011.04	2020.12	2,656,747,000.00	1,169,274,544.27	1,309,739,240.96	-
潜江中南世纪城、锦城项目	2013.03	2017.12	1,102,650,000.00	487,668,766.58	517,629,777.48	-
海门世纪城锦苑项目	2013.12	2017.12	1,440,420,000.00	1,090,207,694.61	880,228,442.26	-
如皋世纪城项目	2014.05	2018.06	650,000,000.00	382,390,824.89	321,071,455.05	-
菏泽花成项目	2015.11	2017.12	1,171,890,200.00	549,078,656.80	535,140,863.25	-
太仓中南世纪城 A 地块项目	2014.08	2017.09	1,900,000,000.00	1,207,900,565.36	593,240,738.74	-
菏泽中南世纪锦城项目	2012.04	2016.08	1,304,088,800.00	240,582,949.23	800,594,009.68	-
青岛海湾新城项目	2011.01	2016.09	2,000,000,000.00	1,274,941,843.63	1,340,406,213.86	-
青岛中南世纪城项目	2011.06	2017.12	2,600,000,000.00	1,902,965,122.83	1,943,099,932.00	-
南京常锦项目	2003.09	2016.05	650,000,000.00	277,196,729.03	300,981,209.17	-
南通 CBD 项目	2010.09	2020.12	15,000,000,000.00	4,492,157,536.02	4,979,432,654.54	-
寿光中南世纪城项目	2009.06	2016.05	981,000,000.00	581,801,928.44	410,505,127.58	-
寿光洛城世纪星城项目	2011.01	2018.01	1,169,270,000.00	928,832,953.52	1,093,341,065.04	-
镇江新锦城项目	2011.07	2018.06	3,000,000,000.00	1,848,887,769.54	1,940,630,688.34	-

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

盐城中南世纪城项目	2009.12	2019.12	21,000,000,000.00	3,704,856,370.90	3,307,833,270.59	-
泰安中央商务区 B02 地块	2015.05	2017.05	559,030,000.00	349,251,049.85	2,322,000.00	-
泰安锦城项目	2013.02	2017.11	1,170,990,000.00	682,966,648.73	610,203,938.75	-
淮安中南世纪锦城项目	2013.06	2020.12	1,892,380,000.00	580,266,920.66	656,834,347.42	-
南通新海湾项目	2013.06	2016.12	350,000,000.00	229,045,553.40	92,321,155.03	-
中南芭提雅（A 区）一期	2015.09	2017.09	700,000,000.00	207,154,119.10	103,484.50	-
昌江中南林海间项目	2014.02	2016.12	322,610,000.00	174,764,848.18	139,282,810.45	-
军山半岛项目	2007.12	2016.12	2,000,000,000.00	902,649,237.40	961,579,112.68	-
常熟中南世纪城项目	2007.06	2017.12	2,557,714,160.00	880,800,738.73	997,826,189.24	-
常熟中南锦城项目	2013.03	2017.01	1,660,000,000.00	1,234,218,030.36	889,308,894.67	-
常熟中南御锦城项目	2013.12	2017.12	2,400,000,000.00	1,717,620,312.16	1,380,768,874.73	-
昆山中南世纪城项目	2013.01	2016.03	1,800,000,000.00	1,415,698,535.14	1,387,896,124.82	-
昆山锦城项目			-	1,267,229,793.09	1,133,690,621.15	-
常熟锦苑项目	2014.03	2017.03	3,200,000,000.00	2,363,383,593.33	2,017,569,207.62	-
苏州中南锦城项目	2014.04	2017.04	2,093,727,100.00	1,681,329,214.51	1,412,319,107.52	-
中南西海岸项目	2010.03	2017.09	5,247,372,375.00	613,918,188.54	781,319,911.25	-
中南世纪花城项目	2009.09	2019.12	7,000,000,000.00	1,917,256,197.66	1,935,811,049.10	-
潜江中南雅苑项目	2014.12	2016.12	255,428,800.00	113,453,287.89	53,196,738.59	-
海门圩角河两侧成片开发项目	2010.01	2016.12	2,500,000,000.00	308,851,113.21	268,945,799.80	-
吴江中南世纪城项目	2011.01	2016.12	3,500,000,000.00	1,466,797,024.18	1,557,109,865.92	-
营口中南世纪城项目	2011.05	2016.12	1,360,000,000.00	945,523,756.27	756,480,502.90	-
南充世纪城项目	2013.01	2018.12	1,267,752,720.00	990,189,571.99	835,158,685.36	-
广饶中南世纪城	2012.06	2017.08	2,531,000,000.00	1,884,204,481.20	1,560,716,608.58	-
沈阳中南世纪城项目	2012.08	2018.06	1,240,000,000.00	460,383,885.48	598,106,530.85	-
苏州金鸡湖西超高层项目	2013.07	2019.01	8,000,000,000.00	397,415,629.97	284,068,479.92	-
唐山湾 1-1 地块项目	2013.06	2018.01	1,092,419,752.00	766,643,644.62	509,316,900.88	-
东营中南世纪锦城项目	2012.12	2017.02	1,650,000,000.00	832,740,176.56	765,886,914.07	-
南京中花岗项目	2014.06	2017.12	4,500,000,000.00	3,334,845,437.56	2,847,779,805.64	-
泰兴中南世纪城项目	2013.11	2017.11	6,102,270,000.00	2,704,416,190.13	1,697,851,768.99	-
南京锦苑项目	2015.07	2017.06	2,200,000,000.00	1,513,708,693.23	-	-

吴中雅苑项目	2015.12	2017.12	850,000,000.00	533,961,248.75	-	-
上海中南锦庭项目	2015.11	2017.11	900,000,000.00	578,012,906.09	-	-
南京溧水观澜东郡项目	2013.04	2017.12	906,150,000.00	550,084,414.26	-	-
其他项目			-	88,982,608.45	70,860,406.50	-
合计	-	-	140,367,210,907.00	59,302,346,831.84	51,977,608,092.69	-

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
镇江世纪城项目	2015.11	30,845,799.00	401,124,380.22	415,705,264.29	16,264,914.93	-
中南森海湾项目	2015.10	-	291,532,112.90	249,015,133.07	42,516,979.83	-
海门中南世纪城及南部新城项目	2015.06	33,196,981.44	451,535,436.44	425,820,865.42	58,911,552.46	-
安庆中南世纪城项目	2014.09	16,645,500.36	1,541,431.55	12,354,167.67	5,832,764.24	-
淮安中南世纪城	2015.06	13,789,022.81	505,599,267.62	500,040,501.33	19,347,789.10	-
潜江中南世纪城、锦城项目	2015.04	-	275,845,585.04	275,845,585.04	-	-
菏泽中南世纪锦城项目	2015.11	-	392,819,822.32	383,021,821.21	9,798,001.11	-
青岛海湾新城项目	2015.10	572,319.31	373,981,177.68	373,981,177.68	572,319.31	-
青岛中南世纪城项目	2015.12	13,062,516.50	415,316,287.78	384,073,530.47	44,305,273.81	-
南京常锦项目	2008.12	32,154,155.12	-	-	32,154,155.12	32,154,155.12
南通 CBD 项目	2015.11	-	1,082,465,812.70	217,166,731.27	865,299,081.43	-
寿光中南世纪城项目	2015.12	194,970,960.16	121,361,466.19	146,389,057.87	169,943,368.48	-
寿光世纪星城	2015.06	-	340,504,791.07	340,504,791.07	-	-
镇江中南新锦城项目	2015.12	-	516,254,477.07	467,344,199.98	48,910,277.09	-
盐城中南世纪城	2015.12	528,630,752.97	762,332,898.44	1,267,701,032.55	23,262,618.86	-
淮安中南世纪锦城项目	2015.01	-	293,978,718.65	293,978,718.65	-	-
军山半岛项目	2015.11	61,215,632.46	221,486,314.62	232,542,258.00	50,159,689.08	-
常熟中南世纪城项目	2015.05	71,494,551.35	203,168,638.49	274,663,189.84	-	-
昆山中南世纪城项目	2015.10	-	359,900,386.94	359,900,386.94	-	-
中南西海岸项目	2015.06	7,976,863.55	562,341,199.06	558,226,628.99	12,091,433.62	-
中南世纪花城项目	2015.01	55,641,591.47	536,191,194.80	585,773,092.92	6,059,693.35	-
吴江中南世纪城	2015.12	446,398.48	700,968,958.80	690,616,924.26	10,798,433.02	-

营口中南世纪城	2014.01	212,062,680.66	-	59,911,444.67	152,151,235.99	-
广饶中南世纪城	2015.12	-	289,202,718.16	287,863,279.38	1,339,438.78	-
沈阳中南世纪城	2015.01	-	353,577,045.93	353,577,045.93	-	-
东营中南世纪锦城项目	2015.11	-	198,556,910.99	198,556,910.99	-	-
南京溧水观澜东郡项目	2015.08	-	115,024,444.07	115,024,444.07	-	-
合计	-	1,272,705,725.64	9,766,611,477.53	9,469,598,183.56	1,569,719,019.61	32,154,155.12

(6) 出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南通花城 7#、8#楼商铺	2012 年 12 月	21,111,568.11	-	2,828,483.03	18,283,085.08
镇江世纪城公司 28#、50#、67#、73#、100#临街商铺	2012 年 5 月	14,708,083.45	-	12,928,732.61	1,779,350.84
海门中南世纪城 10#、24#、30#、31#、40#、45#、48#、51#、54#、57#、58#、65#、70#、75#楼商铺	2012 年 8 月	6,439,691.49	-	6,439,691.49	-
南通华城公司 43#、44#一层临街商铺	2013 年 12 月	11,055,943.38	-	381,239.43	10,674,703.95
合计	-	53,315,286.43	-	22,578,146.56	30,737,139.87

(7) 建造合同形成的已完工未结算资产

项目	期末数
累计已发生成本	40,866,995,473.83
累计已确认毛利	5,888,098,707.10
减：预计损失	-
减：已办理结算的价款	43,245,648,425.31
建造合同形成的已完工尚未结算资产账面价值	3,509,445,755.62

8、其他流动资产

项 目	期末数	期初数
银行理财产品	1,413,331,012.49	629,050,000.00
预缴所得税	48,799,038.85	94,499,477.90
待抵扣进项税	11,141,032.07	-
合计	1,473,271,083.41	723,549,477.90

期末银行理财产品明细如下：

理财产品名称	理财产品类型	金额	投资期限
中国银行中银日积月累-日计划GSRJYL01产品	非保本浮动收益型	150,050,000.00	无固定存续期限
中国农业银行“金钥匙·安心快线”天天利滚利第3期开放式人民币理财产品	非保本浮动收益型	113,281,012.49	起息日开始后每1天为一个投资周期
中国工商银行对公客户无固定期限人民币理财（0701CDQB）	非保本浮动收益型	270,000,000.00	无固定存续期限
中国建设银行“乾元—日鑫月溢”开放式资产组合型人民币理财产品	非保本浮动收益型	880,000,000.00	每1个自然日为产品的1个运作周期
合计	--	1,413,331,012.49	--

9、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
其中：按成本计量	300,000.00	300,000.00	-	300,000.00	300,000.00	-
次级资产支持证券	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	-
其他（信托产品）	1,000,000.00	-	1,000,000.00			
合计	51,300,000.00	300,000.00	51,000,000.00	300,000.00	300,000.00	-

说明：

①因本年末本公司设立了华鑫-中南建设物业资产支持专项计划（详见附注五、33 说明（4）），2015年12月29日，本公司与华鑫证券有限公司（以下简称“华鑫证券”）签订了《华鑫-中南建设物业资产支持专项计划支持证券认购协议与风险揭示书》，约定由华鑫证券向本公司销售次级资产支持证券0.5亿元。该次级资产支持证券简称“中南建次”，证券代码“116095.SZ”，预期到期日为2020年12月30日。由于该次级资产支持证券不能流通，不存在活跃市场，采用成本法计量。

②本期本公司之子公司海门中南世纪城开发有限公司购买紫金信托有限责任公司信托产品1,000,000.00元，由于该信托产品收益固定，不存在活跃市场，采用成本法计量。

（2）采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	账面余额	在被投资
-------	------	------

	期初	本期增加	本期减少	期末	单位持股 比例(%)
海门市岩土工程公司	300,000.00	-	-	300,000.00	-

续:

被投资单位	减值准备			期末	本期现金 红利
	期初	本期增加	本期减少		
海门市岩土工程公司	300,000.00	-	-	300,000.00	-

说明:

①因上述被投资单位在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量，采用成本法核算。

②海门市岩土工程公司在 2008 年已经停业，本公司在 2008 年度对该笔投资额全额计提减值准备。

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
期初已计提减值金额	300,000.00
本年计提	-
本年减少	-
期末已计提减值金额	300,000.00

10、长期应收款

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款保证金	11,500,000.00	-	11,500,000.00	-	-	-

融资租赁款保证金明细如下:

单位名称	融资租赁合同期	金额
远东国际租赁有限公司	2015.5.19-2017.5.19	7,500,000.00
安徽中安融资租赁股份有限公司	2015.5.26-2018.5.26	1,250,000.00
安徽中安融资租赁股份有限公司	2015.5.29-2018.5.29	2,750,000.00
合计	-	11,500,000.00

说明：本期融资租赁保证金系本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司与远东国际租赁有限公司、安徽中安融资租赁股份有限公司因售后租回形成融资租赁保证金，融资租赁具体情况详见附注五、33。

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

11、长期股权投资

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		
①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	14,048,689.02	-	-	-1,821,671.06	-	-	-	-	-	12,227,017.96	-
②联营企业											
青岛中南物业管理有限公司	2,679,871.76	-	-	233,648.07	-	-	-	-	-	2,913,519.83	-
南京中南天生桥旅游开发有限公司	18,805,346.77	-	-	-656,510.54	-	-	-	-	-	18,148,836.23	-
上海承泰信息科技股份有限公司	-	200,000,000.00	-	3,222,580.88	-	-	-	-	-	203,222,580.88	-
常熟中置房地产有限公司	-	157,500,000.00	-	-983,201.36	-	-	-	-	-	156,516,798.64	-
常熟万中城房地产有限公司	-	40,000,000.00	-	-3,767,808.81	-	-	-	-	-	36,232,191.19	-
常熟市碧桂园房地产开发有限公司	-	12,000,000.00	-	-1,760,314.99	-	-	-	-	-	10,239,685.01	-
小计	21,485,218.53	409,500,000.00	-	-3,711,606.75	-	-	-	-	-	427,273,611.78	-
合计	35,533,907.55	409,500,000.00	-	-5,533,277.81	-	-	-	-	-	439,500,629.74	-

说明：

（1）上海承泰信息科技股份有限公司系本公司与控股股东中南城市建设投资有限公司通过增资和股份转让方式共同投资，具体说明详见附注十三、3。

（2）常熟中置房地产有限公司、常熟万中城房地产有限公司及常熟市碧桂园房地产开发有限公司系本公司之子公司常熟中南世纪城房地产开发有限公司与其他股东投资新设的联营企业。

12、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1.期初余额	1,401,371,712.25
2.本期增加金额	29,200,482.90
(1) 外购	-
(2) 存货转入	29,200,482.90
3.本期减少金额	-
(1) 处置	-
(2) 其他转出	-
4.期末余额	1,430,572,195.15
二、累计折旧和累计摊销	
1.期初余额	101,219,307.76
2.本期增加金额	72,280,008.04
(1) 计提或摊销	72,280,008.04
(2) 其他增加	-
3.本期减少金额	-
(1) 处置	-
(2) 其他转出	-
4.期末余额	173,499,315.80
三、减值准备	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	-
(1) 计提	-
(2) 其他增加	-
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	1,257,072,879.35
2.期初账面价值	1,300,152,404.49

说明：

（1）期末投资性房地产中的抵押事项详见附注十一、2（3）。

（2）期末无未办妥产权证书的情况。

13、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	1,905,131,044.90	370,697,689.19	122,725,210.30	69,109,987.51	43,581,920.10	412,437,377.16	2,923,683,229.16
2.本期增加金额	78,610,015.95	18,009,958.74	10,744,646.61	10,239,595.40	8,041,851.97	36,209,095.62	161,855,164.29
（1）购置	76,206,274.44	18,009,958.74	10,744,646.61	10,239,595.40	8,041,851.97	35,554,863.62	158,797,190.78
（2）在建工程转入	2,403,741.51	-	-	-	-	654,232.00	3,057,973.51
3.本期减少金额	39,050,754.41	23,262,888.02	3,035,226.00	3,421,102.78	11,747,067.31	707,831.38	81,224,869.90
（1）处置或报废	39,050,754.41	23,262,888.02	3,035,226.00	3,421,102.78	11,747,067.31	707,831.38	81,224,869.90
（2）其他减少	-	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	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
二、累计折旧							
1.期初余额	336,337,306.72	185,783,913.15	64,068,535.73	34,513,161.04	7,750,866.23	89,683,809.84	718,137,592.71
2.本期增加金额	78,603,278.46	41,479,683.48	20,185,824.75	13,737,410.77	6,974,028.31	31,380,217.48	192,360,443.25
（1）计提	78,603,278.46	41,479,683.48	20,185,824.75	13,737,410.77	6,520,477.03	31,380,217.48	191,906,891.97
（2）其他增加	-	-	-	-	453,551.28	-	453,551.28
3.本期减少金额	7,502,362.76	17,173,691.32	1,588,223.84	2,015,163.61	2,256,280.38	249,637.40	30,785,359.31
（1）处置或报废	7,502,362.76	17,173,691.32	1,588,223.84	2,015,163.61	2,256,280.38	249,637.40	30,785,359.31
（2）其他减少	-	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	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
三、减值准备							
1.期初余额	-	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-	-	-
（2）其他增加	-	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
（2）其他减少	-	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值							
1.期末账面价值	1,537,252,084.02	155,354,854.60	47,768,494.27	29,693,071.93	27,408,090.60	327,124,251.48	2,124,600,846.90
2.期初账面价值	1,568,793,738.18	184,913,776.04	58,656,674.57	34,596,826.47	35,831,053.87	322,753,567.32	2,205,545,636.45

说明：期末固定资产中的抵押事项详见附注十一、2（3）。

（2）通过融资租赁租入的固定资产情况

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	31,194,946.32	-	250,263,215.96
机器设备	360,329,124.58	205,740,239.06	-	154,588,885.52
合计	641,787,286.86	236,935,185.38	-	404,852,101.48

说明：融资租入的固定资产具体说明详见附注五、33。

（3）未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
商品房	47,689,574.24	相关手续正在办理中
文昌海鲜楼	32,234,351.23	相关手续正在办理中

14、在建工程

（1）在建工程明细

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
中南建设（南通）建筑产业有限公司生产车间厂房	56,364,297.92	-	56,364,297.92	48,043,893.78	-	48,043,893.78
总部基地大楼	61,811,261.61	-	61,811,261.61	19,111,252.71	-	19,111,252.71
百货机房建设	198,266.00	-	198,266.00	-	-	-
山东锦城钢结构有限公司新建喷漆车间	76,202.61	-	76,202.61	-	-	-
合计	118,450,028.14	-	118,450,028.14	67,155,146.49	-	67,155,146.49

（2）重要在建工程项目变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	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%	期末数
中南建设（南通）建筑产业有限公司生产车间厂房	48,043,893.78	8,320,404.14	-	-	-	-	-	56,364,297.92
总部基地大楼	19,111,252.71	43,349,472.98	649,464.08	-	-	-	-	61,811,261.61
百货机房建设	-	198,266.00	-	-	-	-	-	198,266.00
沈阳工厂一期厂房	-	848,806.80	848,806.80	-	-	-	-	-
精神堡垒广告宣传牌	-	654,232.00	654,232.00	-	-	-	-	-

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他项目	-	981,673.24	905,470.63	-	-	-	-	76,202.61
合计	67,155,146.49	54,352,855.16	3,057,973.51	-	-	-	-	118,450,028.14

重大在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数	工程累计投入占 预算比例%	工程进度	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	96.24	96.24	自筹
总部基地大楼	882,880,000.00	40.93	40.93	自筹
百货机房建设	1,388,642.60	76.76	76.76	自筹
沈阳工厂一期厂房	848,806.80	100.00	100.00	自筹
精神堡垒广告宣传牌	654,232.00	100.00	100.00	自筹
其他项目	--	--	--	自筹
合计	944,338,408.04	--	--	--

说明：期末在建工程中的抵押事项详见附注十一、2（3）。

15、无形资产

（1）无形资产情况

项目	土地使用权	软件	专利权	海域使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	144,901,822.88	26,467,002.63	219,895.00	406,981,800.00	578,570,520.51
2.本期增加金额	25,843,992.25	6,119,671.08	-	-	31,963,663.33
（1）购置	25,843,992.25	6,119,671.08	-	-	31,963,663.33
（2）企业合并增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	309,200.75	-	-	309,200.75
（1）处置	-	309,200.75	-	-	309,200.75
（2）其他减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	170,745,815.13	32,277,472.96	219,895.00	406,981,800.00	610,224,983.09
二、累计摊销					-
1.期初余额	9,419,315.46	10,073,452.41	104,985.82	10,999,508.10	30,597,261.79
2.本期增加金额	3,813,538.34	5,870,649.67	23,111.40	8,799,606.48	18,506,905.89
（1）计提	3,813,538.34	5,870,649.67	23,111.40	8,799,606.48	18,506,905.89
（2）其他增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	298,780.00	-	-	298,780.00
（1）处置	-	298,780.00	-	-	298,780.00

（2）其他减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	13,232,853.80	15,645,322.08	128,097.22	19,799,114.58	48,805,387.68
三、减值准备					-
1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-
（2）其他增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
（1）处置	-	-	-	-	-
（2）其他减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.期末账面价值	157,512,961.33	16,632,150.88	91,797.78	387,182,685.42	561,419,595.41
2.期初账面价值	135,482,507.42	16,393,550.22	114,909.18	395,982,291.90	547,973,258.72

说明：期末无形资产中的抵押事项详见附注十一、2（3）。

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
中南NPC项目用地	23,639,204.95	相关手续正在办理中

16、商誉

（1）商誉账面原值

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
		企业合并形成	其他	处置	其他	
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
合计	5,687,954.47	-	-	-	-	5,687,954.47

（2）商誉减值准备

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
		计提	其他	处置	其他	
南通常乐建筑劳务有限公司	1,499,300.89	-	-	-	-	1,499,300.89

说明：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）。

17、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			本期摊销	其他减少	
营业税	1,419,512,767.93	915,725,893.76	-	622,058,972.11	1,713,179,689.58
城市维护建设税	97,129,155.91	62,496,068.78	-	41,831,183.24	117,794,041.45
教育费附加	43,730,425.39	27,474,429.69	-	18,656,144.69	52,548,710.39
地方教育费附加	24,965,870.05	18,310,527.89	-	12,446,803.94	30,829,594.00
综合基金	11,622,712.68	4,547,495.64	-	4,407,479.89	11,762,728.43
土地增值税	601,719,858.42	424,211,530.44	-	286,835,561.78	739,095,827.08
其他税费	3,688,703.48	7,221,925.26	-	845,213.15	10,065,415.59
装修费用	8,967,657.22	18,025,077.28	7,528,955.75	-	19,463,778.75
房租	558,833.31	-	558,833.31	-	-
开办费	-	5,816,910.51	-	-	5,816,910.51
合计	2,211,895,984.39	1,483,829,859.25	8,087,789.06	987,081,358.80	2,700,556,695.78

说明：本集团将预售房款预缴的各项流转税金在长期待摊费用中核算，待房屋销售收入确认后转入营业税金及附加。

18、递延所得税资产

（1）未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	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
递延所得税资产：				
资产减值准备	870,889,060.76	217,722,265.19	799,794,538.28	199,948,633.64
可抵扣亏损	1,847,943,286.00	461,985,821.50	924,779,083.21	231,200,615.64
内部交易未实现利润	272,118,636.77	68,029,659.19	151,023,551.17	37,755,887.79
预缴土地增值税等	57,875,713.99	14,468,928.50	42,134,421.72	10,533,605.42
非同一控制下企业合并	33,962,799.18	8,490,699.80	-	-
合计	3,082,789,496.70	770,697,374.18	1,917,731,594.38	479,438,742.49

（2）未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

可抵扣暂时性差异	18,425,524.51	-
非同一控制企业合并形成的商誉	128,491,595.45	-
可抵扣亏损	820,621,924.58	386,119,480.96
合计	967,539,044.54	386,119,480.96

（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

年份	期末数	期初数
2015 年	--	9,198,112.47
2016 年	10,744,686.67	12,822,902.20
2017 年	86,485,111.05	87,366,721.57
2018 年	137,026,206.38	137,128,440.91
2019 年	139,550,238.96	139,603,303.81
2020 年	446,815,681.52	--
合计	820,621,924.58	386,119,480.96

注：2016 年-2019 年到期的未确认递延所得税资产的可抵扣亏损期末小于期初的原因为本期弥补亏损所致。

19、其他非流动资产

项目	期末数	期初数
预付投资款	308,341,173.22	-

20、短期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	548,000,000.00	918,000,000.00
抵押借款	928,000,000.00	1,589,000,000.00
保证借款	1,575,000,000.00	1,304,000,000.00
信用借款	318,000,000.00	140,000,000.00
委托借款	112,000,000.00	10,000,000.00
保理借款	199,500,000.00	237,500,000.00
合计	3,680,500,000.00	4,198,500,000.00

说明：

（1）本期无已逾期未偿还的短期借款。

（2）短期借款的抵押、质押情况详见附注十一、2（3）。

21、应付票据

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	2,177,642,370.44	1,044,850,928.89
银行承兑汇票	1,615,408,429.04	1,353,701,044.31
信用证	-	304,500,000.00
合计	3,793,050,799.48	2,703,051,973.20

说明：期末无已到期未支付的应付票据。

22、应付账款

项目	期末数	期初数
工程款	3,264,646,760.84	3,425,868,872.12
货款	1,250,602,851.32	1,358,200,038.40
其他服务费	549,812,134.00	425,883,066.31
合计	5,065,061,746.16	5,209,951,976.83

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款：

项目	期末数	未偿还或未结转的原因
南通清华建设工程有限公司	132,011,453.20	工程款未结算
中建三局集团有限公司	59,414,691.98	工程款未结算
海门海螺水泥有限责任公司	54,063,236.73	材料款未结算
合计	245,489,381.91	--

23、预收款项

项目	期末数	期初数
房款	34,746,450,414.39	27,999,314,207.29
工程款	293,038,499.12	158,862,145.58
建造合同形成的已结算尚未完工款	237,910,624.75	223,039,705.66
其他	49,766,828.17	9,387,291.79
合计	35,327,166,366.43	28,390,603,350.32

（1）建造合同形成的已结算尚未完工项目

项目	期末数
已办理结算的价款	13,731,542,197.19
减：累计已发生成本	11,530,891,763.16
累计已确认毛利	1,962,739,809.28
加：预计损失	-
已结算尚未完工款	237,910,624.75

（2）预收款项中预售房产收款

项目名称	2015.12.31	2014.12.31	预计竣工时间	预售比例%
昌江中南芭提雅项目	42,545,447.00	-	2017年5月	78.27
潜江中南雅苑项目	57,831,583.35	-	2016年8月	68.71
昌江中南林海间项目	85,124,371.15	-	2016年3月	60.59
军山花园项目	21,999,126.90	106,574,643.22	2017年5月	70.39
淮安中南世纪城项目	150,595,940.00	487,299,626.00	2016年4月	55.22
唐山湾项目	167,241,174.51	56,862,878.50	2016年11月	70.10
如皋中南世纪城项目	170,143,281.00	84,232,896.00	2016年8月	64.24
营口中南世纪城项目	210,361,845.24	218,934,098.56	2016年5月	25.21
海湾新城A区南北楼项目	223,326,706.42	475,459,050.87	2016年12月	57.29
镇江中南世纪城项目	257,856,763.13	353,692,089.00	2017年8月	78.50
南京锦苑项目	299,093,171.50	-	2017年10月	63.88
海门中南世纪城项目	336,709,264.50	855,864,968.78	2016年4月	98.18
沈阳中南世纪城项目	376,073,472.25	482,874,084.63	2016年6月	63.67
菏泽世纪锦城项目	430,239,231.18	613,347,481.02	2017年10月	96.84
中南森海湾项目	436,164,513.78	701,091,139.74	2016年10月	73.03
寿光洛城世纪星城项目	487,149,287.55	556,024,291.40	2016年5月	79.18
淮安中南锦城项目	530,003,578.00	450,902,602.00	2018年11月	72.50
常熟中南世纪城项目	594,674,975.08	1,020,048,718.47	2016年7月	99.46
中南世纪花城项目	625,814,496.78	1,260,077,680.53	2016年4月	73.16
南充中南世纪城项目	694,927,424.00	316,682,743.00	2016年5月	81.02
中南西海岸项目	842,902,175.30	1,076,680,208.14	2016年1月	95.16
泰安锦城项目	900,171,832.50	808,174,294.00	2016年6月	89.71
东营中南世纪锦城项目	910,451,605.00	787,976,281.00	2018年10月	85.19
广饶中南世纪城项目	981,681,721.00	986,106,771.75	2018年1月	89.40
南通CBD项目	1,260,044,909.83	999,730,261.41	2016年12月	35.90
海门中南世纪锦城项目	1,160,302,263.06	1,037,014,025.53	2016年5月	99.70
常熟中南御锦城项目	1,781,581,325.10	1,048,966,190.78	2016年7月	88.00
海门中南锦苑房地产开发项目	1,291,309,368.16	622,250,625.96	2016年2月	98.05
盐城中南世纪城项目	1,447,528,831.41	2,091,929,217.13	2016年1月	88.39
泰兴世纪城项目	1,499,256,134.52	596,698,241.33	2016年5月	79.39
南京中花岗项目	1,595,707,401.48	394,159,931.00	2016年12月	99.61
太仓中南世纪城项目	1,698,583,502.00	445,463,868.00	2016年12月	84.27
吴江中南世纪城项目	1,874,710,517.80	1,502,938,701.45	2016年1月	93.37

昆山中南世纪城项目	1,882,637,405.09	1,335,060,062.00	2016年3月	100.00
常熟中南锦城项目	1,939,468,205.00	1,902,427,919.00	2017年1月	69.29
苏州中南锦城项目	2,039,988,640.00	670,025,716.00	2016年5月	57.33
青岛中南世纪城项目	2,148,931,673.70	1,520,425,993.93	2016年12月	98.35
常熟中南锦苑项目	2,422,545,290.26	1,174,491,023.00	2016年6月	88.85
南京溧水项目	229,100,492.00	-	2017年6月	67.75
潜江中南世纪城项目	2,333,716.00	55,705,235.00	2016年12月	60.55
潜江中南世纪锦城项目	126,504,240.00	162,069,029.00	2016年5月	84.59
寿光中南世纪城项目	344,339,640.75	414,902,585.49	2016年5月	95.34
镇江中南新锦城项目	168,493,871.11	326,149,034.67	2016年12月	75.13
合计	34,746,450,414.39	27,999,314,207.29	--	--

24、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	1,201,937,856.69	2,760,333,295.82	3,021,111,482.72	941,159,669.79
离职后福利-设定提存计划	2,414,941.64	73,476,132.83	72,883,585.39	3,007,489.08
合计	1,204,352,798.33	2,833,809,428.65	3,093,995,068.11	944,167,158.87

(1) 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	1,160,412,926.16	2,587,832,569.97	2,844,398,817.63	903,846,678.50
职工福利费	-	95,214,127.91	95,214,127.91	-
社会保险费	1,792,569.60	52,613,231.08	54,105,335.45	300,465.23
其中：1. 医疗保险费	1,622,236.50	28,422,832.05	30,045,068.55	-
2. 工伤保险费	128,670.52	22,649,940.12	22,567,458.61	211,152.03
3. 生育保险费	41,662.58	1,540,458.91	1,492,808.29	89,313.20
住房公积金	2,273,246.00	21,297,164.17	22,656,239.50	914,170.67
工会经费和职工教育经费	37,459,114.93	2,071,709.11	3,432,468.65	36,098,355.39
其他短期薪酬	-	1,304,493.58	1,304,493.58	-
合计	1,201,937,856.69	2,760,333,295.82	3,021,111,482.72	941,159,669.79

(2) 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利	2,414,941.64	73,476,132.83	72,883,585.39	3,007,489.08
其中：1. 基本养老保险	2,291,696.50	69,388,581.57	68,845,121.28	2,835,156.79

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

费				
2. 失业保险费	123,245.14	4,087,551.26	4,038,464.11	172,332.29
合计	2,414,941.64	73,476,132.83	72,883,585.39	3,007,489.08

25、应交税费

税项	期末数	期初数
增值税	4,719,909.57	9,169,359.97
营业税	834,811,821.76	760,857,814.37
企业所得税	1,355,279,952.56	1,666,089,587.79
个人所得税	62,017,184.17	50,065,572.53
城市维护建设税	65,205,591.90	59,420,500.55
房产税	17,771,784.47	8,764,957.29
土地使用税	8,553,459.53	9,624,026.13
教育费附加	26,153,610.21	25,444,980.23
地方教育费附加	11,848,761.52	10,703,828.87
综合基金	43,996,083.17	47,463,144.30
土地增值税	101,134,002.27	82,732,859.14
印花税	2,757,062.32	2,451,713.48
契税	1,197,126.36	1,197,126.36
其他税费	525,871.83	552,778.91
合计	2,535,972,221.64	2,734,538,249.92

26、应付利息

项目	期末数	期初数
非公开定向债务融资工具利息	79,193,652.22	83,287,671.23
应付债券利息	200,477,589.03	-
短期借款应付利息	1,355,833.35	-
合计	281,027,074.60	83,287,671.23

27、应付股利

项目	期末数	期初数
普通股股利	79,147,518.52	-

28、其他应付款

项目	期末数	期初数
往来款	1,930,907,808.31	1,645,965,794.02
保证金、定金、押金	884,295,221.87	684,131,195.38

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

代收代缴款	576,230,394.44	401,556,633.73
其他	10,967,297.43	13,427,121.53
合计	3,402,400,722.05	2,745,080,744.66

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款：

项目	金额	未偿还或未结转的原因
中南控股集团有限公司	524,745,861.33	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）	239,135,000.00	未履行结算手续
唐山湾国际旅游岛财政局	228,965,597.10	未履行结算手续
寿光市教育局财务结算中心	86,097,760.89	未履行结算手续
职工钢管租赁费	45,488,024.60	未履行结算手续
镇江市水利投资公司	40,000,000.00	未履行结算手续
合计	1,404,427,243.92	--

29、一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	3,916,500,000.00	11,319,910,000.00
一年内到期的长期应付款	95,141,032.76	34,512,773.87
一年内到期的应付债券	996,453,761.17	-
合计	5,008,094,793.93	11,354,422,773.87

（1）一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	95,000,000.00	5,018,960,000.00
抵押借款	2,561,500,000.00	3,866,950,000.00
保证借款	250,000,000.00	-
委托借款	1,010,000,000.00	1,184,000,000.00
保理借款	-	1,250,000,000.00
合计	3,916,500,000.00	11,319,910,000.00

说明：长期借款的抵押、质押情况详见附注十一、2（3）。

（2）一年内到期的长期应付款

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

应付融资租赁款	95,141,032.76	34,512,773.87
---------	---------------	---------------

说明：应付融资租赁款详见附注五、33。

（3）一年内到期的应付债券

一年内到期的应付债券为本公司 2014 年发行的非公开定向债务融资工具“14 中南建设 PPN002”（详见附注五、32 说明（1）），期末该定向工具面值 1,000,000,000.00 元，利息调整-3,546,238.83 元，账面价值为 996,453,761.17 元。

30、其他流动负债

项目	期末数	期初数
非公开定向债务融资工具	1,030,169,398.91	997,405,154.02
短期应付债券	833,220,954.78	428,518,712.54
应付融资租赁款	73,209,137.50	-
合计	1,936,599,491.19	1,425,923,866.56

（1）非公开定向债务融资工具

定向工具简称	计划发行总额	发行日期	期限	实际发行总额
14 中南建设 PPN001	1,000,000,000.00	2014.5.23	1 年	1,000,000,000.00
15 中南建筑 PPN001	500,000,000.00	2015.4.29	1 年	500,000,000.00
15 中南建筑 PPN002	500,000,000.00	2015.10.16	1 年	500,000,000.00
小计	2,000,000,000.00	--	--	2,000,000,000.00

非公开定向债务融资工具（续）

定向工具简称	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
14 中南建设 PPN001	997,405,154.02	-	-	2,594,845.98	1,000,000,000.00	-
15 中南建筑 PPN001	-	500,000,000.00	26,549,180.33	-1,803,278.69	-	524,745,901.64
15 中南建筑 PPN002	-	500,000,000.00	7,008,196.72	-1,584,699.45	-	505,423,497.27
合计	997,405,154.02	1,000,000,000.00	33,557,377.05	-793,132.16	1,000,000,000.00	1,030,169,398.91

说明：

①2013 年 12 月 5 日，经中国银行间市场交易商协会核准（中市协注[2013]PPN414 号），同意接受本公司非公开定向债务融资工具注册，注册金额为 20 亿元人民币，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效。本公司于 2014 年 5 月 23 日发行 2014 年度第一期非公开定向债务融资工具，定向工具简称“14 中南建设 PPN001”，发行总额为人民币 10 亿元，期限 1 年、票面利率 8.00%，该非公开定向债务融资工具已于本年 5 月完成兑付。

②2014年8月15日，经中国银行间市场交易商协会核准（中市协注[2014]PPN420号），同意接受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“中南建筑公司”）非公开定向债务融资工具注册，注册金额为10亿元人民币，注册额度自通知书发出之日起2年内有效。中南建筑公司于2015年4月29日发行2015年度第一期非公开定向债务融资工具，定向工具简称“15中南建筑 PPN001”，发行总额为人民币5亿元，期限1年、票面利率7.90%；第二期于2015年10月16日发行，定向工具简称“15中南建筑 PPN002”，发行总额为人民币5亿元，期限1年、票面利率6.75%。本公司为中南建筑公司提供保证担保。

（2）短期应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
14中南建筑 CP001	400,000,000.00	2014.2.26	1年	400,000,000.00
15中南建筑 CP001	400,000,000.00	2015.2.6	1年	400,000,000.00
15中南建筑 CP002	400,000,000.00	2015.8.7	1年	400,000,000.00
小计	1,200,000,000.00	--	--	1,200,000,000.00

短期应付债券（续）

债券名称	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
14中南建筑 CP001	428,518,712.54	-	5,216,438.36	264,849.10	434,000,000.00	-
15中南建筑 CP001	-	400,000,000.00	27,032,967.03	-158,241.76	-	426,874,725.27
15中南建筑 CP002	-	400,000,000.00	7,307,978.14	-961,748.63	-	406,346,229.51
合计	428,518,712.54	800,000,000.00	39,557,383.53	-855,141.29	434,000,000.00	833,220,954.78

说明：经中国银行间市场交易商协会中市协注[2014]CP4号文件批准，本公司之子公司中南建筑公司于2014年2月26日发行2014年度第一期短期融资券，债券简称“14中南建筑 CP001”，发行总额为人民币4亿元，债券期限1年、票面利率8.50%，该期债券已于2015年2月完成兑付；第二期于2015年2月6日发行，债券简称“15中南建筑 CP001”，发行总额为人民币4亿元，债券期限1年、票面利率7.50%；第三期于2015年8月7日发行，债券简称“15中南建筑 CP002”，发行总额为人民币4亿元，债券期限1年、票面利率4.58%。付息方式均为到期一次还本付息。

（3）应付融资租赁款

本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司与国信锦城融资租赁有限公司签订售后租回合同，租赁标的物为塔吊、升降梯、施工升降机等机器设备，租赁期限共计12个月，利率为5.50%，租金分4期支付。合同约定租赁期限届满，以约定的人民币1元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为75,767,050.00元，未确认融资费用为2,557,912.50元，长期应付款期末余额为73,209,137.50元。

31、长期借款

项目	期末数	利率区间	期初数	利率区间
质押借款	1,085,000,000.00	6.9-17.9565	6,313,960,000.00	6.15-11.50
抵押借款	10,809,640,000.00	5.00-24.00	8,645,300,000.00	6.00-13.50
保证借款	1,150,000,000.00	10.5-12.00	750,000,000.00	7.38-12.00
委托借款	1,010,000,000.00	9.28	4,300,600,000.00	8.00-12.00
保理借款	-	--	1,450,000,000.00	8.00-12.00
小计	14,054,640,000.00	--	21,459,860,000.00	--
减：一年内到期的长期借	3,916,500,000.00	5.00-12.00	11,319,910,000.00	6.00-12.00
合计	10,138,140,000.00	--	10,139,950,000.00	--

说明：长期借款的抵押、质押情况详见附注十一、2（3）。

32、应付债券

项目	期末数	期初数
非公开定向债务融资工具	10,007,758,422.38	989,998,448.50

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
14 中南建设 PPN002	1,000,000,000.00	2014.7.28	2 年	1,000,000,000.00
15 中南建设 PPN001	1,000,000,000.00	2015.6.5	3 年	1,000,000,000.00
15 中南建设 MTN001	1,200,000,000.00	2015.6.26	3+2 年	1,200,000,000.00
15 中南建设 MTN002	2,400,000,000.00	2015.8.28	3+2 年	2,400,000,000.00
15 中南 01	2,500,000,000.00	2015.8.25	2+1 年	2,500,000,000.00
15 中南 02	1,500,000,000.00	2015.10.20	3+2 年	1,500,000,000.00
15 中南 03	1,500,000,000.00	2015.12.11	3+2 年	1,500,000,000.00
小计	11,100,000,000.00	--	--	11,100,000,000.00

应付债券（续）

债券名称	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
14 中南建设 PPN002	989,998,448.50	-	-	6,455,312.67	-	996,453,761.17
15 中南建设 PPN001	-	1,000,000,000.00	-	-12,329,547.95	-	987,670,452.05
15 中南建设 MTN001	-	1,200,000,000.00	-	-12,060,368.48	-	1,187,939,631.52
15 中南建设 MTN002	-	2,400,000,000.00	-	-25,681,485.50	-	2,374,318,514.50
15 中南 01	-	2,500,000,000.00	-	-18,654,651.37	-	2,481,345,348.63
15 中南 02	-	1,500,000,000.00	-	-10,562,639.17	-	1,489,437,360.83

15 中南 03	-	1,500,000,000.00	-	-12,952,885.15	-	1,487,047,114.85
小计	989,998,448.50	10,100,000,000.00	-	-85,786,264.95	-	11,004,212,183.55
减：一年内到期的应付债券	-	-	-	-	-	996,453,761.17
合计	989,998,448.50	10,100,000,000.00	-	-85,786,264.95	-	10,007,758,422.38

说明：

（1）2013 年 12 月 5 日，经中国银行间市场交易商协会核准（中市协注[2013]PPN414 号），同意接受本公司非公开定向债务融资工具注册，注册金额为 20 亿元人民币，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效。本公司于 2014 年 5 月发行 2014 年度第一期非公开定向债务融资工具，该期已于本年 5 月完成兑付（详见附注五、30（1）说明①）；第二期于 2014 年 7 月 28 日发行，定向工具简称“14 中南建设 PPN002”，发行总额为人民币 10 亿元，期限 2 年、票面利率 8.00%，因自资产负债表日起剩余期限少于 1 年，故划分为一年内到期的非流动负债；第三期于 2015 年 6 月 5 日发行，定向工具简称“15 中南建设 PPN001”，发行总额为人民币 10 亿元，期限 3 年、票面利率 7.80%。

（2）2015 年 5 月 28 日，经中国银行间市场交易商协会核准（中市协注[2015]MTN224 号），同意接受本公司中期票据注册，注册金额为 36 亿元人民币，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效。本公司于 2015 年 6 月 26 日发行 2015 年度第一期中期票据，票据简称“15 中南建设 MTN001”，发行总额为人民币 12 亿元，票据期限 5 年（附债券存续期内的第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 6.99%；第二期于 2015 年 8 月 28 日发行，票据简称“15 中南建设 MTN002”，发行总额为人民币 24 亿元，票据期限 5 年（附债券存续期内的第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 7.00%。

（3）2015 年 8 月 19 日，本公司申请非公开发行总规模不超过 40 亿元人民币（含 40 亿元人民币）公司债券经深圳证券交易所（以下简称“深交所”）核准（深证函【2015】370 号）。本公司于 2015 年 8 月 25 日非公开发行第一期债券，债券简称“15 中南 01”，发行总额为人民币 25 亿元，票据期限 3 年（附债券存续期内的第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 7.80%；第二期于 2015 年 10 月 20 日发行，债券简称“15 中南 02”，发行总额为人民币 15 亿元，票据期限 5 年（附债券存续期内的第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 7.80%。2015 年 9 月 28 日，本公司再次申请非公开发行总规模不超过 30 亿元人民币（含 30 亿元人民币）公司债券经深交所核准（深证函【2015】454 号），公司于 2015 年 12 月 10 日非公开发行第三期债券，债券简称“15 中南 03”，发行总额为人民币 15 亿元，票据期限 5 年（附债券存续期内的第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 7.80%。

33、长期应付款

项目	期末数	期初数
应付融资租赁款	336,950,931.71	248,816,118.55
减：未确认融资费用	41,149,345.39	35,967,107.77

小计	295,801,586.32	212,849,010.78
物业权资产证券化	550,000,000.00	-
减：一年内到期长期应付款	95,141,032.76	34,512,773.87
合计	750,660,553.56	178,336,236.91

说明：

（1）本公司及子公司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与民生泰润（天津）航空租赁有限公司签订融资租赁合同，租赁标的物为一架湾流 G450 公务机，租赁期限共计 96 个月，利率 5.80%，租金分 32 期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币 32,010,309.40 元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为 181,443,447.05 元，未确认融资费用为 27,059,556.05 元，长期应付款期末余额为 154,383,891.00 元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为 34,512,773.87 元。

（2）本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司与远东国际租赁有限公司签订售后租回合同，租赁标的物为塔吊、升降梯、施工升降机等机器设备，租赁期限共计 24 个月，利率为基准利率（签订时利率：5.75%）+0.75%，租金分 24 期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币 100 元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为 42,638,446.38 元，未确认融资费用为 2,463,514.49 元，长期应付款期末余额为 40,174,931.89 元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为 30,472,005.17 元。

（3）本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司与安徽中安融资租赁股份有限公司签订售后租回合同，租赁标的物为塔吊、升降梯、施工升降机等机器设备，租赁期限共计 36 个月，利率为三年期贷款基准利率上浮 7.00%（签订时利率：5.85%），租金分 12 期支付。合同约定租赁期限届满，以人民币 1,000.00 元留购。公司期末确认的长期应付款-融资租赁款余额为 72,241,660.74 元，未确认融资费用为 5,390,988.65 元，长期应付款期末余额为 66,850,672.09 元，其中将于一年内到期的长期应付款余额为 30,156,253.72 元。

（4）本公司于 2015 年 12 月作为原始权益人开展物业资产证券化工作，由华鑫证券有限公司（以下简称“华鑫证券”）担任管理人、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司担任财务顾问，拟设立华鑫-中南建设物业资产支持专项计划，并通过该专项计划发行资产支持证券进行融资。此次专项计划分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，其中优先级资产支持证券募集规模为 5 亿元，向合格投资者募集，次级资产支持证券募集规模为 0.5 亿元，由本公司全额认购。2015 年 12 月 10 日，本公司分别与青岛中南物业管理有限公司及本公司之子公司南通中南世纪城物业管理有限公司、海门中南物业管理有限公司、海南中南物业服务服务有限公司签订了《物业服务费债权转让协议》，由本公司向上述四家公司购买基础资产；本公司与华鑫证券签订了《华鑫-中南建设物业资产支持专项计划产买卖协议》及《华鑫-中南建设物业资产支持专项计划产资产服务协议》，协议约定由华鑫证券将专项计划募集资金 5.5 亿元用于向本公司购买基础资产，并委任本公司作为专项计划的资产服务机构，由本公司按照协议约定为专项计划提供与基础资产及其回收有关的管理服务及其他服务。2015 年 12 月 29 日，本公司与华鑫证券签订了《华鑫-中南建设物业资产支持专项计划支持证券认购协议与风险揭示书》，约定由华鑫证券向本公司销售次级资产支持证券 0.5 亿元。2015 年 12 月 30 日，

本公司与华鑫证券签署了《交割确认函》，双方就基础资产买卖的交割执行完毕。

34、递延收益

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因	
政府补助	51,354,744.93	12,037,000.00	1,666,413.41	61,725,331.52	详见说明	
递延收益-政府补助情况						
补助项目	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	43,587,744.93	-	1,134,605.08	-	42,453,139.85	与资产相关
NPC 建筑产品项目固定资产投资补助	7,767,000.00	-	431,500.00	-	7,335,500.00	与资产相关
土地出让金补助	-	12,037,000.00	100,308.33	-	11,936,691.67	与资产相关
合计	51,354,744.93	12,037,000.00	1,666,413.41	-	61,725,331.52	--

说明：

（1）本公司总部基地二期 45 亩土地于 2013 年 5 月 23 日取得土地使用权证（土地使用权证号：海国用（2013）第 071052 号），根据海门市人民政府（2013）479 号文件，为奖励本公司上市成功，海门市人民政府于 2014 年返还本公司先行以出让形式支付的上述土地出让金 44,722,350.00 元，本公司将收到的款项计入递延收益并按照土地剩余摊销期限由递延收益转入营业外收入。

（2）根据 2012 年沈阳市政府批准的《市专项办关于下达 2012 年沈阳市支持重点产业发展专项资金计划（第七批）的请示》（沈专项办[2012]10 号），沈阳市财政局于 2012 年 12 月 31 日拨付本公司子公司之子公司中南建设（沈阳）建筑产业有限公司 863 万元，专项用于“NPC 建筑产品项目（建筑产业基地一期工程）”项目固定资产投资补助。

（3）根据本公司 2013 年与南通滨海园区管委会签署的《南通滨海园区合作开发协议》，为支持中南集团工业园区建设，约定中南 NPC 项目用地实际成交的土地价格超出毛地平均土地价格人民币 6 万元/亩的部分，由南通滨海园区管委会对参与承建的本公司子公司之子公司中南建设（南通）建筑产业有限公司发放奖励款 12,037,000.00 元。

35、股本（单位：股）

项目	期初数	本期增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,167,839,226.00	-	-	-	-	-	1,167,839,226.00

36、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

股本溢价	1,047,980,125.30	-	16,305,791.36	1,031,674,333.94
其他资本公积	14,976,006.69	-	-	14,976,006.69
合计	1,062,956,131.99	-	16,305,791.36	1,046,650,340.63

说明：本期股本溢价的减少额为本公司收购子公司少数股权所减少的资本公积。详见附注七、1（4）。

37、其他综合收益

项目	期初数	本期发生金额					期末数
		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	
外币财务报表折算 差额	-4,888,143.72	3,483,021.05	-	-	4,222,203.80	-739,182.75	665,939.92

说明：其他综合收益的税后净额本期发生额为 3,483,021.05 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为 4,222,203.80 元；归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为-739,182.75 元。

38、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	258,435,813.64	-	-	258,435,813.64

39、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额	提取或分 配比例
调整前上期末未分配利润	6,331,892,751.27	5,526,185,160.86	--
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-	--
调整后期初未分配利润	6,331,892,751.27	5,526,185,160.86	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	351,339,698.00	959,187,133.29	--
减：提取法定盈余公积	-	13,338,835.76	母公司净 利润 10%
提取任意盈余公积	-	-	--
提取一般风险准备	-	-	--
应付普通股股利	116,783,922.60	140,140,707.12	--
应付其他权益持有者的股利	-	-	--
转作股本的普通股股利	-	-	--
期末未分配利润	6,566,448,526.67	6,331,892,751.27	--

40、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,314,717,673.59	15,929,273,410.65	21,687,771,398.80	16,372,632,783.62
其他业务	134,937,548.53	106,517,896.34	104,322,780.55	47,344,484.22

说明：本集团营业收入和营业成本按行业及地区分析的信息，参见附注十三、1。

41、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	961,612,347.63	921,550,010.26
城市维护建设税	65,642,973.15	63,804,948.08
教育费附加	29,168,063.41	28,346,894.39
地方教育费附加	19,446,935.04	18,605,527.14
土地增值税	304,385,563.87	254,615,514.80
综合基金	5,312,448.28	5,998,375.38
江堤河道基金	3,070,877.75	4,541,723.54
消费税	1,613,772.57	-
外国项目经营税	13,990,000.00	-
其他	799,854.28	499,879.96
合计	1,405,042,835.98	1,297,962,873.55

说明：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

42、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	457,664,977.10	537,673,131.99
工资及附加费	24,468,316.06	24,240,070.13
办公费	13,425,268.56	14,907,064.48
水电费	11,944,327.54	12,701,186.37
维修费	6,902,401.02	19,736,290.41
差旅费	3,103,764.52	2,637,988.47
业务招待费	1,137,092.90	691,678.05
折旧摊销费	876,143.65	1,071,617.13
其他	6,810,021.68	11,019,094.59
合计	526,332,313.03	624,678,121.62

43、管理费用

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额	上期发生额
工资及附加	753,865,734.70	824,990,497.92
折旧摊销费	149,372,181.83	123,055,820.64
税费	102,566,331.93	94,297,237.99
办公费	101,843,934.17	95,971,204.49
业务招待费	87,184,282.17	74,286,821.04
代理及咨询费	69,607,799.75	49,701,181.95
差旅费	60,974,046.02	64,306,966.24
交通运输费用	28,026,121.32	29,797,019.12
水电费	24,472,502.68	18,154,029.58
修理费	18,838,685.05	9,999,621.48
保险费	9,891,993.42	15,598,224.77
广告设计费	3,983,367.45	8,315,080.63
会务费	3,965,131.95	5,291,957.75
低值易耗品摊销	2,408,898.91	3,376,333.37
其他	43,696,932.62	42,755,507.04
合计	1,460,697,943.97	1,459,897,504.01

44、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,150,411,054.74	2,768,820,929.95
减：利息资本化	2,709,863,884.88	2,361,883,615.12
减：利息收入	147,733,801.76	137,941,248.98
承兑汇票贴息	65,849,438.47	29,829,116.41
汇兑损益	2,285,887.32	-304,968.46
手续费及其他	26,532,561.82	114,952,929.02
合计	387,481,255.71	413,473,142.82

45、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	110,570,671.51	160,327,838.57

46、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,687,992.78	965,327.33

说明：公允价值变动为本公司之子公司持有的基金的公允价值变动损益。

47、投资收益

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	-5,533,277.81	-1,225,215.65
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,778.92	-
理财产品投资收益	34,148,036.86	6,841,846.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	68,707.15	-
合计	28,681,687.28	5,616,631.23

48、营业外收入

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	3,439,764.84	1,824,667.02	3,439,764.84
其中：固定资产处置利得	3,439,764.84	1,824,667.02	3,439,764.84
无形资产处置利得	-	-	-
政府补助	19,257,650.81	80,471,848.50	19,257,650.81
罚款、违约金、赔偿金收入	28,503,745.50	18,276,173.76	28,503,745.50
非同一控制下合并负商誉	128,491,595.45	-	128,491,595.45
废料收入	7,800,000.00	-	7,800,000.00
其他	15,044,054.89	4,290,062.16	15,044,054.89
合计	202,536,811.49	104,862,751.44	202,536,811.49

说明：营业外收入-其他项中含 6,439,796.20 元系南充市清泉坝项目终止执行后的往来款抵销差额。南充市清泉坝项目为 2011 年南充市土地储备中心通过社会招标本公司中标的一级土地整治项目，2011 年 2 月 28 日南充市土地储备中心与本公司签订了《清泉坝一级土地整治项目合同书》，本公司之子公司南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司（以下简称“南充世纪城”）将本整治项目中的防洪堤工程交与北京城建施工并签订了施工合同，后因市场环境发生了重大变化，本公司要求变更合作合同，但未达成一致意见。2013 年 6 月，本公司与南充市土地储备中心达成一致意见终止合同进行清算，直至本年末本公司及子公司南充世纪城与清泉坝一级土地整治管理委员会之间的三方往来款进行抵销，差额转入当期营业外收入。

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关	说明
房产税、土地使用税返还	6,600,000.00	-	与收益相关	《关于南通体育会展中心房产

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

				税、土地使用税实行免交请示的 回复》（（2012）请字 1349号附 01号）的办理意见（通财预字 20131号）
建筑产业现代化专项资金补 贴	5,680,000.00	-	与收益相关	江苏省财政厅/江苏省住房和城乡 建设厅文件苏财建【2015】136号
辽宁省新型墙体材料生产示 范企业补贴款	2,000,000.00	-	与收益相关	辽宁省墙体材料改革办公室辽墙 改办函【2015】5号
国家优质工程奖	1,200,000.00	-	与收益相关	中共海门市委文件海委发 【2015】15号、海建管【2015】66 号
总部基地土地出让金补助	1,134,605.08	1,134,605.07	与资产相关	详见附注五、34说明（1）
楼宇经济补贴	700,000.00	-	与收益相关	南通市财政局
NPC 建筑产品项目固定资产 投资补助	431,500.00	431,500.00	与资产相关	详见附注五、34说明（2）
高技能人才补助款	400,000.00	793,557.38	与收益相关	苏人才办【2015】26号、市财政 局苏财行【2014】0158号、海委 人才【2013】2号
财税贡献奖	300,000.00	350,000.00	与收益相关	常熟市虞山镇虹桥管理区管理委 员会
绿化奖励专项经费	220,000.00	-	与收益相关	南通滨海园区财政金融局
土地出让金补助	100,308.33	-	与资产相关	详见附注五、34说明（3）
商标奖	100,000.00	-	与收益相关	海门市财政局
先进企业奖励	100,000.00	-	与收益相关	江苏省海门市经济开发区财政局
综税补贴	102,995.60	-	与收益相关	南通市财政局、南通市崇川区和 平桥街道办事处
光伏发电补贴	66,000.80	-	与收益相关	江苏省电力公司南通供电公司
菜市场升级改造奖励	26,000.00	-	与收益相关	南通市崇川区财政局
苏州园区总部大项目扶持基 金	-	76,860,000.00	与收益相关	--
工程质量奖励款	-	494,000.00	与收益相关	--
科技奖励款	-	224,250.00	与收益相关	--
其他	96,241.00	183,936.05	与收益相关	--
合计	19,257,650.81	80,471,848.50	--	--

49、营业外支出

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	4,315,773.99	3,515,565.10	4,315,773.99
其中：固定资产处置损失	4,315,773.99	3,515,565.10	4,315,773.99
对外捐赠	34,317,950.00	18,228,426.00	34,317,950.00
违约金、赔偿金、罚款支出	34,219,023.71	30,858,367.95	34,219,023.71

债权终止确认损失	53,390,623.43	-	53,390,623.43
其他	1,968,793.88	2,152,303.32	1,968,793.88
合计	128,212,165.01	54,754,662.37	128,212,165.01

50、所得税费用

（1）所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	469,619,455.27	667,199,421.95
递延所得税费用	-282,664,303.58	-131,070,466.51
合计	186,955,151.69	536,128,955.44

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	628,433,221.47	1,472,467,478.57
按法定（或适用）税率计算的所得税费用 （利润总额*25%）	157,108,305.37	368,116,869.64
某些子公司适用不同税率的影响	-	-
对以前期间当期所得税的调整	260,283.18	-
权益法核算的合营企业和联营企业损益	1,383,319.45	-
无须纳税的收入（以“-”填列）	-421,998.20	-
不可抵扣的成本、费用和损失	12,949,657.51	32,866,941.22
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-	-
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性 差异的纳税影响（以“-”填列）	-1,363,057.13	-13,991,007.33
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影 响	76,371,199.80	98,882,927.40
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填 列）	-	-
其他	-59,332,558.29	50,253,224.51
所得税费用	186,955,151.69	536,128,955.44

51、现金流量表项目注释

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	7,140,857,815.40	6,205,128,572.09
营业外收入	42,287,550.37	3,110,740.59
利息收入	147,733,801.76	137,941,248.98
补贴收入	20,725,842.48	43,547,936.05

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他	101,212,653.71	73,674,768.46
合计	7,452,817,663.72	6,463,403,266.17

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	6,300,039,542.84	3,220,603,140.27
管理费用支出	436,540,321.23	456,487,271.47
销售费用支出	491,747,593.77	625,338,907.85
营业外支出	71,052,492.67	34,396,443.71
银行手续费	26,532,561.82	17,629,102.84
其他	71,754,977.91	63,232,771.91
合计	7,397,667,490.23	4,417,687,638.05

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收购子公司取得的现金	636,672.48	-

（4）支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
清理子公司支付的费用	954,759.15	-

（5）收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回受限的货币资金	448,438,798.85	497,163,920.27
收到融资租赁款	223,025,000.00	-
合计	671,463,798.85	497,163,920.27

（6）支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付受限的货币资金	790,058,302.48	850,398,303.24
支付融资租赁费	76,700,703.80	38,545,636.45
支付融资顾问费	51,741,231.29	94,674,144.33
合计	918,500,237.57	983,618,084.02

52、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	441,478,069.78	936,338,523.13
加：资产减值准备	110,570,671.51	160,327,838.57
固定资产折旧、投资性房地产折旧	264,186,900.01	204,590,973.83
无形资产摊销	18,506,905.89	16,603,260.72
长期待摊费用摊销	8,087,789.06	2,679,948.20
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）	-1,031,942.41	-1,751,035.40
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	155,933.26	60,137.32
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,687,992.78	965,327.33
财务费用（收益以“-”号填列）	495,273,139.27	531,135,607.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-28,681,687.28	-5,616,631.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-282,767,931.89	-131,070,466.51
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,344,895,304.23	-18,375,730,200.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,153,955,721.95	-7,211,432,302.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,424,735,787.33	18,005,313,984.75
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	953,350,601.13	-5,867,585,035.55
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	3,879,479,500.13	4,577,114,195.21
减：现金的期初余额	4,577,114,195.21	4,711,549,797.60
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-697,634,695.08	-134,435,602.39

说明：公司销售商品收到的银行承兑汇票背书转让的金额为 383,753,365.47 元。

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	3,879,479,500.13	4,577,114,195.21
其中：库存现金	2,335,454.87	2,579,474.04
可随时用于支付的银行存款	3,270,488,309.56	4,010,723,994.77

可随时用于支付的其他货币资金	606,655,735.70	563,810,726.40
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	3,879,479,500.13	4,577,114,195.21

说明：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。

53、所有权或使用权受到限制的资产

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	--

说明：所有权受限的资产情况详见附注十一、2（3）。

54、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	577,495.91
其中：美元	15,952.98	6.4936	103,592.28
乌吉亚币	8,457,718.42	0.0192	162,388.20
欧元	25,807.46	7.0952	183,109.09
澳元	27,161.00	4.7276	128,406.34

（2）境外经营实体

为遵循公司适度多元化发展的战略方向，进一步优化公司产业结构，本公司及下属子公司成立以下境外经营实体：

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。

六、合并范围的变动

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

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
南京溧水万宸置业投资有限公司	2015.2.28	183,765,668.65	100.00	购买	2015.2.28	取得被收购方控制权	131,468,054.00	-11,435,957.19

（2）合并成本及商誉

项目	南京溧水万宸置业投资有限公司
合并成本：	
现金	183,765,668.65
非现金资产的公允价值	-
发行或承担的债务的公允价值	-
发行的权益性证券的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-
合并成本合计	183,765,668.65
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	312,257,264.10
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	-128,491,595.45

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

南京溧水万宸置业投资有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值、账面价值如下：

项目	南京溧水万宸置业投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	596,249,532.30	630,154,452.60
非流动资产	11,072,119.02	11,129,997.90

其中：无形资产	-	-
固定资产	822,903.00	880,781.88
流动负债	210,555,087.02	210,555,087.02
非流动负债	93,000,000.00	93,000,000.00
净资产	303,766,564.30	337,729,363.48
减：少数股东权益	-	-
合并取得的净资产	303,766,564.30	337,729,363.48

说明：2015年2月，本公司与江苏万宸置业投资有限公司签订股权转让协议，本公司收购江苏万宸置业投资有限公司持有的南京溧水万宸置业投资有限公司100%股权，收购价为18,376.57万元。依据北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）2016年4月27日出具的北方亚事评报字[2016]第01-210号评估报告及双方签订的补充协议，以2015年2月28日为基准日，标的公司净资产的评估值确定为303,766,564.30元。自2015年2月28日起，本公司已实质控制南京溧水万宸置业投资有限公司。截至2015年12月31日本公司已累计支付股权转让款15,520.00万元。

2、其他原因导致合并范围变动

（1）本期新设子公司相关情况

公司名称	期末净资产	本期净利润
南京中南世纪城房地产开发有限公司	942,183,765.85	-7,816,234.15
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	396,770,065.78	-3,229,934.22
中南（深圳）房地产开发有限公司	48,168,870.94	-1,831,129.06
中南云锦（北京）房地产开发有限公司	50,001,557.14	1,557.14
上海锦冠房地产开发有限公司	379,610,589.19	-389,410.81
海门中南世纪城（香港）有限公司	308,445,913.83	-11.16
南通建筑工程总承包（沙特阿拉伯）有限公司	240,501.93	-1,491,098.08

（2）本期因清算而减少的合并单位

①本期子公司广饶圣园旅游文化产业有限责任公司清算关闭，截至2015年12月31日已完成税务及工商注销手续，本期不再纳入合并范围。

②本期子公司盐城中南世纪城房地产投资有限公司之子公司盐城市昊锦建材贸易有限公司清算关闭，截至2015年12月31日已完成税务及工商注销手续，本期不再纳入合并范围。

③本期子公司中南建筑公司之子公司南通中锦钢结构有限公司清算关闭，截至2015年12月31日已完成税务及工商注销手续，本年度不再纳入合并范围。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（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

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

司	市						
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	-	51.00	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	-	51.00	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	-	30.00	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	92.86	-	投资设立	

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
江苏辰锦智能科技有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	工程施工	-	100.00	投资设立
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）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
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	100.00	-	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	100.00	-	投资设立

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
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
南通中显建材有限公司	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
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

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	50.00	-	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	53.00	-	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

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：

项目	持股比例%	纳入合并范围原因
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	30.00	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
南京中南新锦城房地产开发有限公司	50.00	董事会3名成员，本公司委派2名，在董事会中占多数表决权，且总经理、财务总监均由公司委派，能够取得控制权

(2) 重要的非全资子公司

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	10,256,670.10	-	392,365,174.35
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	41.77	-4,978,297.75	-	358,000,670.01
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	49.00	-14,918,985.05	-	267,732,243.03
昆山中南世纪城房地产发展有限公司	49.00	5,326,306.00	-	230,243,839.28
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	70.00	-21,436,930.08	-	241,629,060.04
苏州中南锦城房地产开	39.86	-10,263,564.40	-	205,760,605.49

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

发有限公司

江苏中南建筑产业集团 有限责任公司	7.14	19,445,868.29	-	299,557,844.31
南充世纪城（中南）房 地产开发有限责任公司	48.98	-7,290,030.86	-	223,097,249.23
南京中南新锦城房地产 开发有限公司	50.00	-20,321,760.81	-	220,981,908.58
南京中南世纪城房地产 开发有限公司	47.37	-3,702,550.12	-	446,297,449.88

（3）重要非全资子公司的主要财务信息：

子公司名称	期末数					
	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	2,447,742,333.94	24,222,256.92	2,471,964,590.86	1,618,068,672.80	-	1,618,068,672.80
镇江中南新锦城房地 产发展有限公司	2,287,697,751.56	64,126,262.13	2,351,824,013.69	1,494,747,954.30	-	1,494,747,954.30
泰兴市中南世纪城房 地产发展有限公司	3,725,503,887.02	135,333,396.49	3,860,837,283.51	2,889,444,950.80	-	2,889,444,950.80
昆山中南世纪城房地 产发展有限公司	2,687,015,408.39	149,621,139.43	2,836,636,547.82	2,366,751,161.53	-	2,366,751,161.53
常熟中南锦苑房地产 开发有限公司	3,809,387,708.32	203,490,349.88	4,012,878,058.20	3,047,693,686.72	620,000,000.00	3,667,693,686.72
苏州中南锦城房地产 开发有限公司	3,184,348,512.47	170,940,916.89	3,355,289,429.36	2,839,109,713.81	-	2,839,109,713.81
江苏中南建筑产业集 团有限责任公司	18,463,181,824.32	831,372,952.47	19,294,554,776.79	13,895,305,198.59	944,659,536.77	14,839,964,735.36
南充世纪城（中南） 房地产开发有限责任 公司	1,611,449,444.38	63,574,304.04	1,675,023,748.42	1,219,537,326.97	-	1,219,537,326.97
南京中南新锦城房地 产开发有限公司	5,294,331,315.02	109,057,925.55	5,403,389,240.57	3,701,425,423.41	1,260,000,000.00	4,961,425,423.41
南京中南世纪城房地 产开发有限公司	1,983,416,167.61	3,604,285.07	1,987,020,452.68	624,836,686.83	420,000,000.00	1,044,836,686.83

续（1）：

子公司名称	期初数					
	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	2,385,564,091.49	32,712,388.58	2,418,276,480.07	1,586,701,933.29	-	1,586,701,933.29
镇江中南新锦城房地 产发展有限公司	2,647,004,162.68	69,959,532.84	2,716,963,695.52	1,847,969,279.06	-	1,847,969,279.06
泰兴市中南世纪城房 地产发展有限公司	2,046,364,157.03	55,491,236.24	2,101,855,393.27	1,261,716,152.29	263,300,000.00	1,525,016,152.29
昆山中南世纪城房地 产发展有限公司	3,185,038,737.85	110,315,677.49	3,295,354,415.34	2,378,339,041.30	458,000,000.00	2,836,339,041.30
常熟中南锦苑房地产 开发有限公司	3,532,139,299.63	97,758,471.40	3,629,897,771.03	2,229,089,213.72	1,025,000,000.00	3,254,089,213.72
苏州中南锦城房地产 开发有限公司	2,344,936,959.45	58,070,196.48	2,403,007,155.93	1,861,163,988.84	-	1,861,163,988.84
江苏中南建筑产业集	28,366,200,179.45	778,851,956.61	29,145,052,136.06	24,574,913,299.48	407,767,000.00	24,982,680,299.48

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

团有限责任公司

南充世纪城（中南） 房地产开发有限责任 公司	1,127,113,231.61	30,904,708.97	1,158,017,940.58	687,647,830.15	-	687,647,830.15
南京中南新锦城房地 产开发有限公司	3,913,462,145.79	22,354,730.60	3,935,816,876.39	1,848,209,537.61	1,605,000,000.00	3,453,209,537.61
南京中南世纪城房地 产开发有限公司	-	-	-	-	-	-

续（2）：

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中南镇江房地产开发 有限公司	537,716,910.42	22,321,371.28	22,321,371.28	150,850,304.44
镇江中南新锦城房地 产发展有限公司	506,282,621.06	-11,918,357.07	-11,918,357.07	30,034,777.64
泰兴市中南世纪城房地 产发展有限公司	-	-30,446,908.27	-30,446,908.27	-61,523,967.29
昆山中南世纪城房地 产发展有限公司	438,526,765.00	10,870,012.25	10,870,012.25	569,091,249.40
常熟中南锦苑房地产 开发有限公司	-	-30,624,185.83	-30,624,185.83	728,164,312.84
苏州中南锦城房地产 开发有限公司	150,000.00	-25,663,451.54	-25,663,451.54	799,214,227.16
江苏中南建筑产业集 团有限责任公司	9,972,929,803.09	295,674,393.33	295,674,393.33	-1,363,768,304.06
南充世纪城（中南） 房地产开发有限责任 公司	-	-14,883,688.98	-14,883,688.98	5,365,201.84
南京中南新锦城房地 产开发有限公司	-	-40,643,521.62	-40,643,521.62	712,607,180.79
南京中南世纪城房地 产开发有限公司	-	-7,816,234.15	-7,816,234.15	-993,714,874.52

续（3）：

子公司名称	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
中南镇江房地产开发 有限公司	391,512,567.15	34,861,913.72	34,861,913.72	-427,517,700.56
镇江中南新锦城房地 产发展有限公司	503,450,826.89	-63,837,826.71	-63,837,826.71	-538,856,167.28
泰兴市中南世纪城房地 产发展有限公司	-	-19,721,384.33	-19,721,384.33	-186,399,556.44
昆山中南世纪城房地 产发展有限公司	-	-36,720,652.55	-36,720,652.55	-470,201,111.60
常熟中南锦苑房地产 开发有限公司	-	-24,191,442.69	-24,191,442.69	-1,063,882,269.56

苏州中南锦城房地产开发有限公司	-	-20,156,832.91	-20,156,832.91	-1,002,696,351.52
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	12,259,654,762.86	399,457,025.50	399,457,025.50	-1,442,951,241.00
南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	-	-16,911,863.08	-16,911,863.08	-376,653,877.59
南京中南新锦城房地产开发有限公司	-	-17,392,661.22	-17,392,661.22	-1,792,808,868.90
南京中南世纪城房地产开发有限公司	-	-	-	-

(4) 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%	变动前持股比例%	股权变动原因
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	88.47	100.00	收购少数股东股权
常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司	50.00	100.00	收购少数股东股权
苏州中南锦城房地产开发有限公司	59.78	60.14	收购少数股东股权
潜江中南雅苑房地产开发有限公司	60.00	100.00	收购少数股东股权
苏州中南中心投资建设有限公司	90.00	100.00	收购少数股东股权
海门中南锦苑房地产开发有限公司	60.00	100.00	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：

项目	常熟中南御锦城房地产开发有限公司	常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司	苏州中南锦城房地产开发有限公司
购买成本/处置对价：			
现金	29,400,000.00	150,000,000.00	2,000,000.00
非现金资产的公允价值	-	-	-
购买成本/处置对价合计	29,400,000.00	150,000,000.00	2,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	24,089,190.48	265,470,161.56	1,905,151.91
差额	5,310,809.52	-115,470,161.56	94,848.09
其中：调整资本公积	-5,310,809.52	115,470,161.56	-94,848.09
调整盈余公积	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-

续：

项目	潜江中南雅苑房地产开发有限公司	苏州中南中心投资建设有限公司	海门中南锦苑房地产开发有限公司
购买成本/处置对价:			
现金	11,526,000.00	26,026,000.00	400,000,000.00
非现金资产的公允价值	-	-	-
购买成本/处置对价合计	11,526,000.00	26,026,000.00	400,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	10,917,440.02	25,038,703.02	275,225,561.65
差额	608,559.98	987,296.98	124,774,438.35
其中：调整资本公积	-608,559.98	-987,296.98	-124,774,438.35
调整盈余公积	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-

2、在合营安排或联营企业中的权益

（1）不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	14,048,689.02	14,048,689.02
下列各项按持股比例计算的合计数	-1,821,671.06	-951,310.98
净利润	-3,643,342.12	-1,902,621.95
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-3,643,342.12	-1,902,621.95
联营企业:		
投资账面价值合计	430,985,218.53	21,485,218.53
下列各项按持股比例计算的合计数	-3,711,606.75	-273,904.67
净利润	-8,992,970.82	-536,848.46
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-8,992,970.82	-536,848.46

（2）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

本公司合营或联营企业不存在向本公司转移资金的重大限制。

八、金融工具风险管理

本集团各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风

险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。本集团的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（主要为利率风险）。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收款项等。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本集团已采取政策只与信用良好的交易对手方合作并在有必要时获取足够的抵押品，以此缓解因交易对手方未能履行合同义务而产生财务损失的风险。本集团会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款主要为工程款，其他应收款主要与政府单位的垫资款及支付政府的前期费用、缴纳的保证金等。本公司会定期对客户的财务状况以及其它因素进行监控，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十一、2中披露。

本集团应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的 15.47%（2014年：16.54%）；本集团其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的 31.74%（2014年：44.61%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本集团在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，

以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本集团密切关注利率变动对本集团利率风险的影响。本集团目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本集团持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项目	本年数	上年数
固定利率金融工具		
金融负债	2,943,470.40	2,347,578.13
其中：短期借款	367,550.00	419,850.00
长期借款	1,170,964.00	1,664,851.00
应付债券	1,286,760.25	241,592.23
应付融资租赁款	50,552.67	21,284.90
长期应付款	67,643.48	-
合计	2,943,470.40	2,347,578.13
浮动利率金融工具		
金融资产	628,685.04	66,942.01
其中：货币资金	628,685.04	66,942.01
金融负债	240,000.00	481,135.00
其中：长期借款	240,000.00	481,135.00

于 2015 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其它因素保持不变，本集团的净利润及股东权益将减少或增加约 1,632.32 万元（2014 年 12

月 31 日：2,405.68 万元）。

对于资产负债表日持有的、使本集团面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本集团面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元、欧元、乌吉亚及澳元）依然存在外汇风险。

截至 2015 年 12 月 31 日，本集团各类外币金融资产、金融负债占公司总资产的比例较低，因此汇率的变动不会对本集团造成重大影响。

其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

本集团持有的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场变动的风险。

截至 2015 年 12 月 31 日，本集团以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产金额占公司总资产的比例较低，因此证券市场的变动不会对本集团造成重大影响。

2、资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2015 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率为 86.27%（2014 年 12 月 31 日：84.73%）。

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次

可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

于2015年12月31日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	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
持续的公允价值计量	--	--	--	--
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	--	--	--	--
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	5,447,565.33	-	-	5,447,565.33
持续以公允价值计量的资产总额	5,447,565.33	-	-	5,447,565.33

本年度，本集团的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值。

（2）不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司持股比例%	母公司对本公 司表决权比例%
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	163,227.63	67.93	67.93

本公司的母公司情况的说明：

中南城市建设投资有限公司（以下简称“中南城投公司”）是以对房地产投资、开发、销售等为主的企业，注册地南通市，法人代表陈锦石。

本公司最终控制方是：陈锦石。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本集团的合营企业和联营企业情况

本集团无重要的合营企业与联营企业。

4、本集团的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
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
四川中南力源天然气化工原料有限公司	同一最终控制方[注]
新疆中南力源天然气化工有限公司	同一最终控制方[注]
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[注]
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

[注]：四川中南力源天然气化工原料有限公司、新疆中南力源天然气化工有限公司已清算注销，故与本公司关联关系已解除；江苏中南汇通光伏材料有限公司现已更名为江苏中南新材料有限公司。

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

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	购买工程劳务	223,125,025.64	192,723,194.06
江苏中南建设装饰有限公司	购买工程劳务	109,268,918.26	44,353,364.51
北京城建中南土木工程集团有限公司	购买工程劳务	61,026,777.68	95,344,258.40
北京城建中南市政工程有限公司	购买工程劳务	37,205,813.10	19,969,489.58
青岛中南物业管理有限公司	支付物业费	29,183,825.73	31,579,028.76
北京城建中南岩土工程有限公司	购买工程劳务	23,562,134.98	52,556,040.49
青岛易辰房地产代理有限公司	支付销售代理费	10,640,772.25	40,416,983.13
上海中南源地股权投资基金管理有限公司	支付服务费	9,688,000.00	-
南通中南工业投资有限责任公司	购买工程劳务	3,194,098.13	669,300.00
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	支付物业费	1,560,897.29	-

南通中南文体产业有限公司	支付运营费	1,420,561.12	910,503.76
南通泓锦服饰有限公司	购买商品	156,583.66	-
中南控股集团有限公司	购买商品	112,820.52	-
上海锦启科技有限公司	购买商品	62,968.00	-
中南控股集团有限公司	支付房租	-	2,940,180.00
南通灵源电力设备有限公司	购买材料	-	5,071.60

② 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南通中南高科产业园管理有限公司	提供服务、工程劳务	20,391,513.91	-
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	销售商品、提供工程劳务	16,571,566.61	883,589.78
中南控股集团有限公司	销售商品、提供服务	658,410.13	543,387.26
上海中南茂创投资有限公司	销售商品	163,733.55	-
南京中南天生桥旅游开发有限公司	提供服务、工程劳务	156,562.53	-
南通中南工业投资有限责任公司	销售商品、提供服务	80,580.05	66,779.70
江苏中南建设装饰有限公司	销售商品	35,463.25	4,513,857.18
江苏磐石新能源开发有限公司	销售商品	28,968.90	-
北京城建中南土木工程集团有限公司	销售商品	19,099.57	56,603.77
江苏中南新材料有限公司	销售商品	18,514.28	-
南通磐石投资有限公司	销售商品	17,203.73	-
青岛中南物业管理有限公司	销售商品	4,380.00	-
南通灵源电力设备有限公司	提供工程劳务	-	608,427.35

(2) 关联担保情况

被担保方	担保方	担保金额 (万元)	担保期限	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	中南控股集团有限公司	35,000.00	自主合同签订之日至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
泰兴中南世纪城房地产开发有限公司	南通中南世纪花城投资有限公司	35,000.00	自主合同签订之日至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	中南控股集团有限公司	60,000.00	自主合同生效之日至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自主合同项下的债务履行期限届满之日起两年	否
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	25,000.00	自主合同项下的债务履行期限届满之日起两年	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

苏州中南雅苑房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自本担保函生效之日起至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
儋州中南房地产开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	10,000.00	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否
南通中南新世界中心开发有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自主合同项下的债务履行期限届满之日起两年	否
南通华城中南房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年止	否
海门中南锦苑房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自主合同的签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止	否
泰安中南城市投资有限责任公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	主债权的清偿期届满之日起两年	否
南通中南世纪花城投资有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自主合同生效之日起至主最后一笔债务履行期限届满之日后两年止	否
寿光中南房地产开发有限公司	中南城市建设投资有限公司	30,000.00	自主合同签订之日起至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	50,000.00	主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	自担保函生效之日起，至主合同项下主债务期限到期日后满两年之日	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	主合同项下债务人履行债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	海门市城市发展投资有限公司	25,000.00	自主合同约定的债务履行期限届满之日起至全部最后到期的合同约定的债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	9,000.00	自主合同约定的债务履行期限届满之日起至全部最后到期的合同约定的债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	100,000.00	自主合同签订之日起至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自贷款放款日之日起至信托计划成立届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	30,000.00	自贷款放款日之日起至信托计划成立届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	40,000.00	自主合同签订之日起至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	28,000.00	自主合同项下的债务履行期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	10,000.00	自主合同签订之日起至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	10,000.00	自债务人还款期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	陈锦石、陆亚行	10,000.00	自债务人还款期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	10,000.00	自债务人还款期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	陈锦石、陆亚行	10,000.00	自债务人还款期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	10,000.00	自债务人还款期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	陈锦石、陆亚行	10,000.00	自债务人还款期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	自保证合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	60,000.00	主债务的履行期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	75,000.00	主债务的履行期限届满之日起两年	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	35,000.00	自主合同项下的债务履行期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	17,500.00	自每笔债权协议确定的债务到期之次日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	17,500.00	自每笔债权协议确定的债务到期之次日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	40,000.00	自保证合同生效之日起至主合同项下的债务履行期限届满之日起满两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	24,000.00	自保证合同生效之日起至保证合同项下的主最后一期履行期届满之日起满两年止	否
文昌中南房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	4,000.00	自主合同生效之日至最后一项债务履行期限届满之日后两年止	否
南通中南新世界中心开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	70,000.00	自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年	否
南通中南新世界中心开发有限公司	中南控股集团有限公司	70,000.00	自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	海门市城市发展投资有限公司	8,000.00	从合同生效日起至主合同项下各具体授信的债务履行期限届满之日后两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中联世纪建设集团有限公司	7,000.00	从合同生效日起至主合同项下各具体授信的债务履行期限届满之日后两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通弘峰建筑工程有限公司	3,000.00	单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	3,000.00	保证期间至主合同项下透支额度有限期间届满之日后两年止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通市德胜建筑安装工程有限公司	5,000.00	单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中联世纪建设集团有限公司	8,000.00	单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏运杰置业有限公司、陈冬易	4,800.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起二年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏运杰置业有限公司、陈冬易	4,200.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起二年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通昊翔房地产开发有限公司、缪峰	4,000.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起二年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	陈冬易	5,000.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起二年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	缪峰	3,000.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起二年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	徐杰	5,000.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起二年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通市德胜建筑安装工程有限公司	5,000.00	单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,500.00	单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中联世纪建设集团有限公司	7,000.00	单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中联世纪建设集团有限公司	19,100.00	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中联世纪建设集团有限公司	19,100.00	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中联世纪建设集团有	19,100.00	自主合同项下的借款期限届满之次日起	否

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司	限公司	两年	
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中联世纪建设集团有限公司	19,100.00	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自每笔债权合同债务履行期届满之日起至约定的债务履行届满之日后两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	海门市城市发展投资有限公司	30,000.00	自每笔债权合同债务履行期届满之日起至约定的债务履行届满之日后两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自每笔债权合同债务履行期届满之日起至约定的债务履行届满之日后两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	5,000.00	自每笔债权合同债务履行期届满之日起至约定的债务履行届满之日后两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通中南新世界中心开发有限公司	5,000.00	自每笔债权合同债务履行期届满之日起至约定的债务履行届满之日后两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	海门市城市发展投资有限公司	24,000.00	自每笔债权合同债务履行期届满之日起至约定的债务履行届满之日后两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	10,000.00	约定的债务履行期限届满之日起两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司西安分公司	中南控股集团有限公司	5,000.00	本担保书生效终止日起至授信协议项下每笔贷款或其他融资或受让债权到期日或每笔垫款垫款日另加两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	35,000.00	主债权发生期间届满之日起两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中联世纪建设集团有限公司	8,000.00	主债权发生期间届满之日起两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	海门市城市发展投资有限公司	14,000.00	主债权发生期间届满之日起两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通弘峰建筑工程有限公司	3,000.00	主债权发生期间届满之日起两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	6,000.00	自本合同生效之日起至主合同项下债务到期（包括展期到期）后满两年之日止 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	10,000.00	自本合同生效之日起至主合同项下债务到期（包括展期到期）后满两年之日止 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	海门市城市发展投资有限公司	10,000.00	自本合同生效之日起至主合同项下债务到期（包括展期到期）后满两年之日止 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	10,000.00	自主合同债务人履行债务期限届满日起两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	8,000.00	从合同生效日起至主合同项下各具体授信债务履行期限届满之日后两年 否
南通市中南建工设备安装有限公司	龙信投资有限公司、陈锦石、陆亚行、陈祖新	6,400.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年 否
南通市中南建工设备安装有限公司	陈锦石、陆亚行	1,600.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年 否
南通市中南建工设备安装有限公司	陈锦石、陆亚行	1,750.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年 否
南通市中南建工设备安装有限公司	陈锦石、陆亚行	1,400.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年 否
南通市中南建工设备安装有限公司	陈锦石、陆亚行	1,750.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年 否
南通市中南建工设备安装有限公司	中南控股集团有限公司	10,000.00	从本合同生效之日起至主合同项下个具体的债务履行期限届满之日后两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	16,000.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	7,000.00	主债务履行期限届满之日起两年 否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司无锡分公司	中南城市建设投资有限公司	4,000.00	每笔债务到期日加两年 否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

江苏中南建筑产业集团有限责任公司无锡分公司	中南控股集团有限公司	4,000.00	每笔债务到期日加两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司无锡分公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00	每笔债务到期日加两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	35,000.00	主债务履行期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	15,000.00	综合授信协议项下每一笔具体业务，受信人履行债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	40,000.00	本合同生效之日起至主合同中债务人债务履行期限届满之日后两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	72,000.00	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中联世纪建设集团有限公司	25,000.00	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否
南通市中南建工设备安装有限公司	海门市城市发展投资有限公司	5,600.00	自主合同项下的债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	2,500.00	合同生效之日起至《租赁合同》项下最后一期债务履行期限届满后两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	5,750.00	合同签署之日起至租赁合同项下主债务履行期限届满之日起满两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	5,500.00	合同生效之日起至《租赁合同》项下最后一期债务履行期限届满后两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	100,000.00	2015.06.01-2017.06.01	否
海门中南锦苑房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	主债权的清偿期届满之日起两年	否
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	25,000.00	主债权的清偿期届满日后两年止	否
常熟中南御锦城房地产有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	47,060.00	主债权的清偿期届满之日起满两年止	否
昆山中南世纪城房地产开发有限责任公司	中南控股集团有限公司	60,300.00	自合同生效之日至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	中南控股集团有限公司	60,300.00	自合同生效之日至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	上海中南源地股权投资基金管理有限公司	60,300.00	自合同生效之日至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	100,000.00	自本合同生效之日至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
苏州中南锦城房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	74,800.00	自本合同生效之日至主合同约定的主债务履行期限届满之日后两年止	否
南通中南新世界中心开发有限公司	中南控股集团有限公司	23,000.00	主债权的清偿期届满之日起两年	否
南通华城中南房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	24,000.00	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否
南京中南新锦城房地产开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	160,000.00	从合同生效日起至主合同项下具体债务履行期限届满之日后两年	否
淮安中南锦城房地产有限公司	中南控股集团有限公司	37,000.00	主债权的清偿期届满之日起两年	否
文昌中南房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	自合同生效之日起至贷款合同项下任何及/或全部债务履行期限届满之日起两年	否
泰安中南投资置业有限公司	中南城市建设投资有限公司	20,000.00	各期债务到期之日后两年止	否
泰安中南投资置业有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00	各期债务到期之日后两年止	否
广饶中南房地产有限公司	中南城市建设投资有限公司	30,000.00	各期债务到期之日后两年止	否
广饶中南房地产有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00	各期债务到期之日后两年止	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

中南镇江房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	主协议项下债务履行期届满之日起两年	否
文昌中南房地产开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00	主债权的清偿期届满之日起两年	否
文昌中南房地产开发有限公司	陈锦石	20,000.00	主债权的清偿期届满之日起两年	否
海门中南世纪城开发有限公司	中南控股集团有限公司	12,000.00	自债务的履行期限届满日起两年	否
海门中南世纪城开发有限公司（南部新城）	中南控股集团有限公司	30,000.00	自合同生效之日起至债务履行期届满之日起满两年止	否
潜江中南房地产发展有限公司	中南控股集团有限公司	10,000.00	主债权的清偿期届满之日起两年	否
青岛海湾新城房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	主债权的清偿期届满之日起两年	否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00	各期债务到期之日后两年止	否
寿光中南房地产开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	21,000.00	各期债务到期之日后两年止	否
寿光中南房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	合同生效之日起至所担保债务的履行期限届满之日起两年	否
泰安中南投资置业有限公司	中南控股集团有限公司	28,000.00	主债权的清偿期届满之日起两年	否
南通华城中南房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	29,900.00	自合同生效之日起至主债务履行期限届满之日后两年止。	否
菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	14,000.00	主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止	否
南通中南新世界中心开发有限公司	中南控股集团有限公司	68,900.00	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年	否
南通中南新世界中心开发有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	主债务履行期届满之日起两年	否
南通中南新世界中心开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00	主债务履行期届满之日起两年	否
南通中南新世界中心开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	26,000.00	自主合同规定的标的债权到期日之后两年	否
南通中南新世界中心开发有限公司	中南控股集团有限公司	26,000.00	自主合同规定的标的债权到期日之后两年	否
南通中南新世界中心开发有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
南通中南新世界中心开发有限公司	中南控股集团有限公司	25,000.00	自主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
南通中南世纪花城投资有限公司	陈锦石、陆亚行	19,500.00	自合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
南通中南世纪花城投资有限公司	中南控股集团有限公司	25,000.00	自合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	17,700.00	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00	合同生效之日起至主合同规定的债务履行期限届满后两年	否
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	合同生效之日起至主合同规定的债务履行期限届满后两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	主合同项下债务人债务履行期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	6,400.00	主合同约定的债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	51,000.00	2016.01.14-2018.01.14	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	50,000.00	主债务的履行期限届满之日起两年	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	自合同生效之日起至主债务期限届满之日后两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	自主合同确定的债务到期之次日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	自债务到期之次日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自合同生效之日起至债务人履行期届满后两年之日止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南城市建设投资有限公司	30,000.00	自合同生效之日起至主合同项下的债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自合同生效之日起至主合同项下的债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	陈锦石、陆亚行	30,000.00	自合同生效之日起至主合同项下的债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	40,000.00	自合同生效之日起至主合同项下的债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	40,000.00	自主合同履行期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	50,000.00	自《借款合同》确定的借款期限届满之日起两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	自主合同项下的债务履行期限届满之日起两年	否
营口中南世纪城房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	9,500.00	2014.02.24-2016.02.24	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	25,000.00	自具体授信业务合同或协议约定的授信人履行债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	40,000.00	协议生效之日起至主合同中债务人债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南城市建设投资有限公司	40,000.00	协议生效之日起至主合同中债务人债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	6,000.00	协议生效之日起至主合同中债务人债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	陈锦石、陆亚行	6,000.00	协议生效之日起至主合同中债务人债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	3,000.00	协议生效之日起至主合同中债务人债务履行期限届满之日后两年止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	7,500.00	债务履行期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	35,000.00	自合同确定的主债权发生期间届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	35,000.00	自合同确定的主债权发生期间届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	7,000.00	自每笔主债务履行期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	5,602.00	自主合同约定的主合同债务人履行主合同项下债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建设集团股份有限公司	25,000.00	自主合同约定的主合同债务人履行主合同项下债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	22,000.00	自合同生效之日起至主合同项下债务到期后满两年之日止	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	9,600.00	自主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	陈锦石、陆亚行	9,600.00	自主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	10,000.00	自主合同债务人履行债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	12,800.00	自主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起两年	否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	12,000.00	自主合同生效之日起至主合同项下最后一期债务履行期限届满之日后两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	30,000.00	主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	10,000.00	债务履行期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	15,000.00	债务履行期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	10,000.00	自主合同项下债务人每次使用授信额度而发生的债务履行期限届满之日起两年	否
南通市中南建工设备安装有限公司	陈锦石、陆亚行	6,400.00	自主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司青岛分公司	江苏中南建设集团股份有限公司	5,000.00	自主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起两年	否
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	自单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止	否
南通市中南建工设备安装有限公司	中南城市建设投资有限公司	10,000.00	从合同生效日起至主合同项下各具体授信的债务履行期限届满之日后两年	否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	62,000.00	从合同生效日起至主合同项下具体债务履行期限届满之日后两年	否
江苏中南建设集团股份有限公司	海门中南世纪城开发有限公司	17,500.00	直至债务履行完毕	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	海门中南世纪城开发有限公司	5,600.00	2016/11/24	否
南京中南世纪城房地产开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	45,000.00	直至债务履行完毕	否
上海锦冠房地产开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	11,500.00	直至债务履行完毕	否
上海锦冠房地产开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	18,000.00	直至债务履行完毕	否
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	18,800.00	直至债务履行完毕	否
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	28,502.03	2017/6/23	否
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00	直至债务履行完毕	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中南新世界中心开发有限公司	10,000.00	2017/12/24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中南新世界中心开发有限公司	10,000.00	2017/12/24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中南新世界中心开发有限公司	20,000.00	2017/12/24	否
江苏中南建设集团股份有限公司	南通中南新世界中心开发有限公司	30,000.00	2017/12/24	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通中南新世界中心开发有限公司	31,500.00	直至债务履行完毕	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通中南新世界中心开发有限公司	18,148.22	2016/6/11	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通中南新世界中心开发有限公司	14,367.29	2016/3/25	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通中南新世界中心开发有限公司	9,432.50	直至债务履行完毕	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通中南新世界中心开发有限公司	12,400.00	直至债务履行完毕	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通中南新世界中心开发有限公司	5,900.00	2015/7/29	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通中南新世界中心	2,750.23	直至债务履行完毕	否

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司	开发有限公司			
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南通中南新世界中心开发有限公司	6,400.00	2016/5/22	否
江苏中南建设集团股份有限公司	泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	35,000.00	直至债务履行完毕	否
泰兴中南世纪城房地产开发公司	泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	10,000.00	直至债务履行完毕	否
南通市中南建工设备安装有限公司	唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	6,400.00	直至债务履行完毕	否
南通市中南建工设备安装有限公司	唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	1,600.00	直至债务履行完毕	否
南通市中南建工设备安装有限公司	唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	1,750.00	直至债务履行完毕	否
南通市中南建工设备安装有限公司	唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	1,400.00	直至债务履行完毕	否
江苏中南建设集团股份有限公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	40,000.00	2017/8/17	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	盐城中南世纪城房地产投资有限公司	35,000.00	2017/8/17	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南建设（沈阳）建筑产业有限公司	5,000.00	2016/2/5	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南建设（沈阳）建筑产业有限公司	5,000.00	2016/3/28	否
南京中南新锦城房地产开发有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	25,000.00	2016/7/31	否
南通市中南建工设备安装有限公司	唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	1,750.00	直至债务履行完毕	否
江苏中南建设集团股份有限公司	镇江中南新锦城房地产发展有限公司	18,000.00	2017/6/23	否
江苏中南建设集团股份有限公司	镇江中南新锦城房地产发展有限公司	10,000.00	2016/6/24	否
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	苏州中南锦城房地产开发有限公司	37,095.00	2017/2/28	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南建设（沈阳）建筑产业有限公司	4,422.05	2016/3/25	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	海门市城市发展投资有限公司	12,400.00	债务履行期限届满之日起两年	否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	中南控股集团有限公司	63,450.00	2016/7/10	否
南通中南新世界中心开发有限公司	中南控股集团有限公司	50,000.00	自主合同项下的债务履行期限届满之日起两年	否
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	40,000.00	从本合同生效之日起至主合同项下个具体的债务履行期限届满之日后两年	否
南京中南新锦城房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	20,000.00	2016/7/31	否
中南控股集团有限公司	江苏中南建设集团股份有限公司	62,000.00	从合同生效日起至主合同项下具体债务履行期限届满之日后两年	否

（3）关键管理人员薪酬

本集团本期关键管理人员 15 人（含离任人员 2 人），上期关键管理人员 17 人（含离任人员 4 人），支付薪酬情况见下表：

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	777.53	740.45

（4）其他关联交易

①共同投资

本公司及控股股东中南城投公司通过增资和股份转让方式共同投资上海承泰信息科技有限公司情况见附注十三、3。

②其他融资方式

本公司之子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司将其持有的应收盐城市城南新区开发建设投资有限公司款项金额 279,466,624.90 元、应收寿光市城市建设投资开发有限公司款项金额 146,551,940.34 元、应收淮安新城投资开发有限公司款项金额 127,372,058.19 元转让给上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托公司”），转让价款为人民币 5 亿元。爱建信托公司已设立“爱建·中南集团城市发展基金集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”，爱建信托公司以信托计划项下部分信托资金受让上述款项。本公司母公司之母公司中南控股集团有限公司（以下简称“中南控股公司”）与爱建信托公司签署协议承诺在合同约定的时点分期购买上述应收款项并承担资金成本。

本公司之子公司中南建筑公司将其持有的本公司子公司寿光中南房地产开发有限公司（以下简称“债务人”）应收款项金额 3 亿元转让给山东省金融资产管理股份有限公司（以下简称“金融资产管理公司”），转让价款为人民币 3 亿元。本公司与金融资产管理公司签订协议作为共同债务人对债务人未偿还债务承担清偿责任。本公司控股股东中南城投公司为此提供保证。

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应收账款	南通中南高科产业园管理有限公司	16,358,672.88	-
应收账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	7,930,135.33	-
应收账款	中南控股集团有限公司	1,026,788.78	543,387.26
应收账款	南通灵源电力设备有限公司	611,355.75	616,427.35
应收账款	上海中南茂创投资有限公司	166,618.00	-
应收账款	江苏中南建设装饰有限公司	38,712.00	-
应收账款	江苏中南新材料有限公司	37,425.30	20,000.00
应收账款	南通中南工业投资有限责任公司	34,496.50	66,779.70
应收账款	南通磐石投资有限公司	16,637.70	156.40
应收账款	青岛中南物业管理有限公司	5,124.60	-
应收账款	南京中南天生桥旅游开发有限公司	3,835.95	-

应收账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	2,356.50	-
预付账款	南通中南文体产业有限公司	-	-
预付账款	南通中南工业投资有限责任公司	-	-
预付账款	青岛中南物业管理有限公司	-	-
预付账款	金丰环球装饰工程（天津）有限公司	37,133,956.22	71,138,944.63
预付账款	北京城建中南市政工程有限公司	34,330,738.53	25,876,927.66
预付账款	北京城建中南土木工程集团有限公司	21,574,090.17	69,952,182.75
预付账款	青岛易辰房地产代理有限公司	14,504,191.30	11,352,682.12
预付账款	南通中南文体产业有限公司	-	273,123.11
预付账款	南通中南工业投资有限责任公司	-	779,334.22
预付账款	青岛中南物业管理有限公司	-	216,523.30
其他应收款	常熟万中城房地产有限公司	290,854,000.00	-
其他应收款	上海中南源地股权投资基金管理有限公司	15,618,835.62	-
其他应收款	常熟市碧桂园房地产开发有限公司	8,757,000.00	-

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	江苏中南建设装饰有限公司	95,886,984.90	14,994,156.14
应付账款	北京城建中南岩土工程有限公司	42,657,605.06	38,311,538.74
应付账款	中南控股集团有限公司	10,948,802.03	-
应付账款	青岛中南物业管理有限公司	2,895,051.13	2,148,961.01
应付账款	南通中南工业投资有限责任公司	793,926.63	-
应付账款	南通泓锦服饰有限公司	548,576.00	-
应付账款	上海锦启科技有限公司	62,968.00	-
应付账款	南通中南文体产业有限公司	5,012.11	195,040.20
应付账款	青岛易辰房地产代理有限公司	-	709,873.39
应付账款	南通灵源电力设备有限公司	-	5,071.60
预收账款	江苏磐石新能源开发有限公司	18,441.30	-
预收账款	中南城市建设投资有限公司	1,666.00	-
其他应付款	北京城建中南盾构工程有限公司	-	100,000.00
其他应付款	南通中南工业投资有限责任公司	-	137,037.48
其他应付款	中南控股集团有限公司	588,053,568.73	535,356,698.38
其他应付款	中南城市建设投资有限公司	184,104,783.26	1,781,962.51
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	89,458,250.00	-
其他应付款	江苏中南建设装饰有限公司	12,514,650.80	126,980.00
其他应付款	青岛易辰房地产代理有限公司	9,363,510.06	9,449,992.13

其他应付款	青岛中南物业管理有限公司	8,565,419.50	5,620,047.73
其他应付款	南通中南文体产业有限公司	3,901,999.38	5,356,244.38

十一、承诺及或有事项

1、截至 2015 年 12 月 31 日，本集团不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

原告	被告	案由	受理法院	标的额（万元）	案件进展情况
海门大生建设工程有限公司	江苏中南建筑产业集团有限公司	建设工程合同纠纷	南通市崇川区人民法院	5,309.00	审理中
海门大生建设工程有限公司	江苏中南建筑产业集团有限公司	建设工程合同纠纷	海门市人民法院	2,382.93	审理中
江苏镇江安装集团有限公司	江苏中南建筑产业集团有限公司	建设工程合同纠纷	盐城市中级人民法院	1,168.11	审理中
易晓梅	南通中南新世界中心开发有限公司	租赁合同纠纷	江苏省南通市中级人民法院	775.27	尚未开庭
上海锐翔上房物业管理有限公司	中南镇江房地产开发有限公司	物业服务合同纠纷	镇江市京口区人民法院	609.27	审理中
海南派成铝业科技有限公司	文昌中南房地产开发有限公司、总承包南通分公司	建设工程合同纠纷	文昌市人民法院	607.73	审理中
上海锐翔上房物业管理有限公司	镇江中南新锦城房地产发展有限公司	物业服务合同纠纷	镇江市京口区人民法院	598.65	审理中
淮安市祝福建筑劳务有限公司	浙江梯梯建设有限公司、淮安中南世纪城房地产有限公司	建设工程合同纠纷	涟水县人民法院	392.42	等待一审判决生效
潍坊煜茂建材有限公司	寿光中南房地产开发有限公司	买卖合同纠纷	潍坊市中级人民法院	282.67	审理中

说明：截至本报告公告日，除上表所列示诉讼标的金额较大的未决诉讼案件外，仍有 45 笔未决诉讼，标的额共计 1,532.40 万元。

（2）为关联方提供的担保事项详见附注十、5（2）。

（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

财务报表附注

2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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雅苑房地产开发有限公司 47%股权	-	-	-	18,800.00
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	中南建设持	-	-	-	18,000.60

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

份有限公司	有上海锦冠 房地产 47.37%股权				
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 限公司	土地使用权	宁溧国用（2013）第 00837 号	金蛙路以南、板桥路 以西、幸庄二号路以 北	79,099.90	41,250.59

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	崇川路北側、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 产开发有限 公司 100%股 权	-	-	-	30,000.00
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	-	-	-	28,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

股权					
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 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 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	-	-	-	63,238.20

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	游开发有限 公司				
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	荷国用（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
	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 组	75,779.00	30,228.24
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	城厢镇人民南路东、 南园路北（B 地块）	15,727.10	17,050.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

			使用权		
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			13,483.13
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋（共 68 套）	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	
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋	苏通国用（2014）第 01101696 号	南通市崇川区桃园路 10 号 1 层	661.18	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 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 12 号 502 室	5,671.32	18,148.22

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	土地使用权	苏通国用（2012）第 01102623 号		1,042.62	
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 01100450515354555659606768 号 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	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	（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	中南世纪城 9 幢 0119-0121/11 幢 106-107/109/101-113/208		6,108.00

南通中南新世界中心 开发有限公司	房产	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、 南通房权证字第12113009、 南通房权证第 12113089,12113078- 81,12113046,12113049,12113025, 12113026,12113028,12113029 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2015年12月31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2015年12月31日，本集团为商品房承购人的按揭贷款提供担保的余额为1,809,765.13万元。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。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2015年12月31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门支	23,021,138.96	2012/12/18	2016/12/18

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	行			
云南建工集团有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	92,084,557.50	2013/6/3	2016/6/3
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
江苏梓盛发欢乐水城旅游有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	6,000,000.00	2014/3/26	2016/3/12
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
中国水产有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	599,077.00	2015/10/30	2016/4/30
中国水产有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	2,396,308.00	2015/10/30	2016/3/31
怀宁县住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司海门支行	5,000,000.00	2015/11/30	2016/3/31
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
南通创源科技发展有限公司	中国工商银行股份有限公司海门支行	3,700,000.00	2014/12/17	2016/2/21
南通创源科技发展有限公司	中国工商银行股份有限公司海门支行	5,300,000.00	2014/12/17	2016/2/21
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
西安风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

山东中弘置业有限公司	中国工商银行股份有限公司海门支行	800,000.00	2015/10/22	2016/2/28
南通市建筑工程管理处	中国建设银行股份有限公司南通经济技术开发区支行	1,240,000.00	2014/1/17	2016/1/16
淮安生态新城住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	2,319,086.97	2015/10/20	2020/10/19
淮安市建设工程质量监督站	中国银行股份有限公司江苏省分行	2,554,877.17	2014/5/21	2019/5/20
淮安市建设工程质量监督站	中国银行股份有限公司江苏省分行	2,168,786.72	2014/7/11	2019/7/10
淮安市建设工程质量监督站	中国银行股份有限公司江苏省分行	296,754.82	2014/7/11	2019/7/10
淮安生态新城住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司江苏省分行	1,917,390.86	2015/8/4	2020/8/3
淮安生态新城住房和城乡建设局	中国银行股份有限公司江苏省分行	841,576.60	2015/5/22	2020/5/21
淮安生态新城住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	1,423,447.65	2015/12/23	2020/12/21
淮安生态新城住房和城乡建设局	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	284,341.67	2015/12/23	2020/12/21
淮安市建设工程质量监督站	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	659,597.00	2013/12/25	2018/12/23
淮安市建设工程质量监督站	中国建设银行股份有限公司淮安健康支行	1,340,806.00	2013/12/25	2015/12/24
淮安市建设工程质量监督站	中国建设银行股份有限公司淮安开发区支行	2,688,380.00	2013/9/25	2018/9/25
合计		- 327,287,435.36	-	-

截至 2015 年 12 月 31 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	59,000,000.00	59,000,000.00	2015/7/29	2016/1/29

（6）截至 2015 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

（1）发行债券

本公司面向合格投资者公开发行不超过人民币48亿元的公司债券已于2015年12月30日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]3169号”文核准。本次债券面值总额不超过48亿元（含48亿元），以分期形式发行。2016年公司面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）简称“16中南01”，债券代码为“112325”，发行规模为10亿元，本期债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权。本期债券采用固定利率方式，在债券存续期固定不变，本期债券前三年票面利率为6.5%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。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。起息日：本期债券的起息日为2016年1月22日。本期债券为无担保债券。截至2016年1月25日本期债券募集资金扣除承销费后已全部到账，并经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具利安达验字[2016]第2028号报

告予以验证。

（2）非公开发行股票

本公司于 2015 年 9 月 1 日召开的 2015 年第六次临时股东大会通过《关于公司非公开发行股票修正案》的议案，并于 2015 年 12 月 14 日收到中国证券监督管理委员会出具的《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，核准本公司非公开发行不超过 320,163,487 股普通股新股。本公司本次非公开发行有限售期普通股 316,076,293 股，发行价格为 14.68 元/股，募集资金总额为 4,639,999,981.24 元，扣除各项发行费用人民币 59,766,076.05 元，实际募集资金净额人民币 4,580,233,905.19 元，其中新增注册资本人民币 316,076,293.00 元，增加资本公积人民币 4,264,157,612.19 元。本次发行后本公司总股本变更为 1,483,915,519.00 元，实收股本人民币 1,483,915,519.00 元。截至 2016 年 3 月 29 日本次发行普通股募集资金已全部到账，并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了大信验字[2016]第 15-00009 号验资报告予以验证。本次发行完成后，公司新增股份于 2016 年 4 月 20 日在深圳证券交易所上市。本次发行中，5 家发行对象认购的股票限售期为 12 个月，预计上市流通时间为 2017 年 4 月 20 日。

2、控股股东持股变化

2016 年 1 月-3 月，本公司控股股东中南城投公司通过二级市场分次增持本公司股份，增持比例 1.0165%，增持股数 11,871,524.00 股，本次增持计划完成后，中南城投公司持有公司股份 805,241,630 股，占公司总股本的 68.95%。2016 年 3 月本公司非公开发行股票 316,076,293 股股份登记到账后（见附注十二、1（2）），中南城投公司持有本公司股比降为 54.26%。

3、其他资产负债表日后事项说明

经本公司第六届董事会三十二次会议通过，公司拟向控股股东中南城投公司转让持有的南通中南世纪城物业管理有限公司、海南中南物业服务有限公司、海门中南物业管理有限公司、安庆中南世纪城物业管理有限公司、镇江世纪城物业管理有限公司的 100% 股权和青岛中南物业管理有限公司的 48% 股权，转让价格根据天源资产评估有限公司评估报告结果确定，预估为 1,111.66 万元。

4、资产负债表日后利润分配情况说明

2016 年 4 月 28 日，经本公司第六届董事会第三十四次会议审议，本公司 2016 年度拟向全体股东每 10 股派发 0.4 元现金股利（含税），共计分配利润 59,356,620.76 元；拟以资本公积转增股本，每 10 股转增 15 股，分配完毕后，公司总股本将增加至 3,709,788,798 股。

5、截至 2016 年 4 月 28 日，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、分部报告

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 3 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本集团报告分部包括：

- （1）房地产分部；
- （2）建筑施工分部；
- （3）物业酒店分部。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

（1）分部利润或亏损、资产及负债

本期或本期期末	房地产分部	建筑施工分部	物业酒店分部	抵销	合计
营业收入	12,501,296,180.33	10,020,929,803.09	1,834,877,442.18	-3,907,448,203.48	20,449,655,222.12
其中：对外交易收入	12,501,296,180.33	7,538,808,852.09	409,550,189.70	-	20,449,655,222.12
分部间交易收入	-	2,482,120,951.00	1,425,327,252.48	-3,907,448,203.48	-
其中：主营业务收入	12,417,040,986.60	9,997,228,593.43	1,804,136,874.57	-3,903,688,781.01	20,314,717,673.59
营业成本	9,574,873,463.53	8,443,359,657.33	1,479,358,469.99	-3,461,800,283.86	16,035,791,306.99
其中：主营业务成本	9,501,834,157.79	8,433,139,651.86	1,456,099,884.86	-3,461,800,283.86	15,929,273,410.65
营业费用	1,612,000,408.02	802,916,962.87	294,997,353.56	-335,403,211.74	2,374,511,512.71
营业利润/(亏损)	-801,611,483.05	377,896,863.27	8,786,077.66	969,037,117.11	554,108,574.99
资产总额	221,099,608,886.68	24,926,025,366.96	4,416,598,580.83	-154,216,032,157.23	96,226,200,677.24
负债总额	200,911,083,146.91	20,471,428,076.12	4,207,546,955.62	-142,578,585,978.32	83,011,472,200.33
					-
补充信息：					-
1.资本性支出	53,026,815.94	54,984,444.86	2,982,930.49	-	110,994,191.29
2.折旧和摊销费用	198,458,655.17	786,326,913.34	13,690,248.45	-	290,781,594.96
3.折旧和摊销以外的非 现金费用	-	-	-	-	-
4.资产减值损失	80,258,261.31	44,720,866.42	6,591,096.41	-20,999,552.63	110,570,671.51
上期或上期期末	房地产分部	建筑施工分部	物业酒店分部	抵销	合计
营业收入	10,580,430,741.29	12,259,654,762.86	1,595,913,503.91	-2,643,904,828.71	21,792,094,179.35
其中：对外交易收入	10,580,430,741.29	10,926,960,665.12	284,702,772.94	-	21,792,094,179.35

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

分部间交易收入	-	1,332,694,097.74	1,311,210,730.97	-2,643,904,828.71	-
其中：主营业务收入	10,508,657,413.07	12,244,399,277.05	1,577,753,353.99	-2,643,038,645.31	21,687,771,398.80
营业成本	7,238,078,664.77	10,398,776,285.33	1,230,776,567.50	-2,447,654,249.76	16,419,977,267.84
其中：主营业务成本	7,200,749,402.73	10,397,310,108.38	1,214,377,522.27	-2,439,804,249.76	16,372,632,783.62
营业费用	1,726,210,597.71	731,281,141.69	326,747,186.54	-286,190,157.49	2,498,048,768.45
营业利润/(亏损)	1,145,097,675.34	582,932,343.07	3,082,848.42	-308,753,477.33	1,422,359,389.50
资产总额	104,672,237,039.87	29,145,052,136.06	45,304,757,826.64	-94,841,747,022.07	84,280,299,980.50
负债总额	90,083,267,549.86	24,982,680,299.48	40,450,290,959.40	-84,106,885,973.48	71,409,352,835.26
补充信息：					
资本性支出	251,926,813.02	99,529,171.86	4,160,361.19	-	355,616,346.07
折旧和摊销费用	137,292,222.21	81,040,521.85	5,541,438.69	-	223,874,182.75
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-
资产减值损失	28,409,098.25	138,005,427.94	1,220,256.51	-7,306,944.13	160,327,838.57

（2）其他分部信息

①产品和劳务对外交易收入

项目	本期发生额	上期发生额
房屋销售收入	12,417,040,986.60	10,508,657,413.07
建筑施工收入	7,515,107,642.43	10,911,705,179.31
物业酒店及其他收入	382,569,044.56	267,408,806.42
合计	20,314,717,673.59	21,687,771,398.80

②地区信息

由于本集团所属境外机构尚未开展经营，收入和资产基本来自于中国境内，所以无须列报更详细的地区信息。

③对主要客户的依赖程度

本集团的主要业务直接销售给终端客户，对客户的依赖程度较低。

2、以房抵款情况

本期本集团按照市价以商品房抵付工程款及货款，累计抵付金额 220,243.16 万元。

3、重要对外投资情况

本公司及控股股东中南城投公司拟通过增资和股份转让方式共同投资上海承泰信息科技股份有限公司（以下简称“上海承泰公司”）40%的股份。本公司以现金方式增资上海

承泰公司 2 亿元，股比占 25%；中南城投公司于实际交割日通过大宗交易的方式向丙方卖出中南建设（000961）股票（流通股）800 万股，股比占 15%。

本公司已于 2015 年 12 月 17 日向上海承泰公司电汇增资款 20000 万元，截至 2015 年 12 月 31 日工商变更尚在办理之中。

上海承泰公司全体股东业绩承诺如下：上海承泰公司 2015 年税前利润不低于壹仟万元（10,000,000）人民币，2016 年税前利润不低于伍仟万元（50,000,000）人民币，2017 年税前利润不低于壹亿元（100,000,000）人民币，上述业绩由上海承泰公司现有全体股东作出并经本公司、中南城投公司认可的、在现有经营状况正常发展下预期可实现的利润。若上海承泰公司未完成 2015、2016 年度任何一期业绩承诺，则本公司有权要求解除协议，即上海承泰公司现有全体股东返还本公司、中南城投公司已支付的 2 亿元现金和 800 万股中南建设股票，本公司、中南城投公司向上海承泰公司现有全体股东退回其共同持有的上海承泰 40%股份。如果上海承泰或上海承泰现有全体股东没有在本公司书面发函要求取消交易后一个月内完成上述操作，则上海承泰公司股东潘江雪、Fanlizhengxin（范释元）对上海承泰公司现有全体股东返还 2 亿元及 800 万股中南建设股票的义务承担连带清偿责任。

若上海承泰公司 2017 年度税前利润超过 1 亿元，则以目标 2.5 亿元中间设档，根据实际情况，本公司同意根据税前利润完成情况按照上海承泰总估值 10 亿元为基数由 Fanlizhengxin（范释元）为主要负责人行使将最高不超过 15%的期权按贡献程度分配予上海承泰公司管理团队。

在 2017 年 1 月 30 日前，本公司有权按照上海承泰公司 20 亿元估值，根据上海承泰公司 2016 年业绩完成情况向上海承泰公司现有股东收购其持有的上海承泰公司 40%股份，向中南城投公司收购其持有的上海承泰公司 15%股份。

2015 年 12 月 31 日，上海承泰公司实现利润总额 12,890,323.51 元、净利润 12,890,323.51 元。

4、关于南通中南新世界中心开发有限公司的房屋建筑物的说明

本公司之子公司南通中南新世界中心开发有限公司的房屋建筑物为南通体育会展中心项目，账面净值 59,993.54 万元，为 2005 年 3 月中南控股集团有限公司（以下简称“中南控股”）经南通中南体育会展中心管理有限公司承接的建设项目，中南控股通过挂牌方式取得该块国有土地使用权。2005 年 3 月 18 日，与南通市国土资源局签订《CR0504 地块使用权出让合同》，出让宗地面积共 996927 平方米，其中：中央商务区地块 605085 平方米，体育会展中心地块 340936 平方米，体育会展中心东侧地块 50906 平方米，该宗地土地使用权出让金为每平方米人民币 1910 元，总额为 1,904,130,570 元。该出让合同的附件约定，中南控股完成南通体育会展中心剩余场馆的建设。因南通体育会展中心原为南通市公共设施工程，南通市财政局已支付前期工程款 4 亿元，至中南控股接手时，应付南通市财政局工程款 4 亿元。南通体育会展中心作为公众服务的公益性项目，政府将位于新区的一块约 40 万平方米土地，以每平方米土地面积 900 元人民币价格出让给受让人，作为对投资建设南通体育会展中心项目的补偿，中南控股在承担南通体育会展中心“一场二馆”建设的同时，同时获得中央商务的土地使用权。

2006 年 3 月经南通市发展和改革委员会下发《市发改委关于同意变更南通体育会展中

心项目建设主体的核准通知》（通发改投资[2006]95号），同意由公司建设体育会展中心项目，至此南通体育会展中心的后续投资建设由南通中南新世界中心开发有限公司承担，同时，中南控股之前代为垫付的建设资金 1,099,482,238.72 元形成南通新世界对中南控股的负债。南通体育会展中心于 2006 年 8 月全面竣工投入使用，但尚未最终办理竣工决算。根据国税发〔2009〕31 号关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知：“企业自用应按建造固定资产进行处理”，南通新世界根据已发生的工程实际成本，转入固定资产，计提固定资产的折旧。待办理了竣工决算手续后再作调整。于 2008 年 12 月 30 日取得南通房权证字第 71002888 号、第 710028889 号房屋所有权证。

2008 年 12 月 30 日南通市国土资源局与南通中南新世界中心开发有限公司签订《通地出字（2005）004 号合同附件—CR0504 地块国有土地使用权出让合同补充合同》，对原签订合同中不同功能的三大地块的实际地价进一步予以明确，其中对体育会展中心所占非商业用地明确如下：“地块中非商业建筑分摊土地 276222 平方米（即体育会展中心非商业占用土地），土地使用权性质由出让调整为划拨，受让人必须确保其体育会展功能（如今后企业确因项目运营的需要，可以将土地使用权划拨性质仍改为出让性质，企业应按规定缴纳土地出让金，如企业改变体育会展中心功能，则无偿收回其土地使用权）”。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	44,898,652,443.29	100.00	39,953,814.13	0.09	44,858,698,629.16
其中：账龄组合	418,536,510.25	0.93	39,953,814.13	9.55	378,582,696.12
信用组合	44,480,115,933.04	99.07	-	-	44,480,115,933.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	44,898,652,443.29	100.00	39,953,814.13	-	44,858,698,629.16

其他应收款按种类披露（续）

种类	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	28,069,901,853.47	100.00	23,611,138.07	0.08	28,046,290,715.40
其中：账龄组合	379,272,761.23	1.35	23,611,138.07	6.23	355,661,623.16

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

信用组合	27,690,629,092.24	98.65	-	-	27,690,629,092.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	28,069,901,853.47	100.00	23,611,138.07	--	28,046,290,715.40

说明：

①账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	138,196,738.09	33.01	6,909,836.91	5.00	131,286,901.18
1至2年	252,089,772.16	60.23	25,208,977.22	10.00	226,880,794.94
2至3年	13,000,000.00	3.11	1,950,000.00	15.00	11,050,000.00
3至4年	10,800,000.00	2.58	2,160,000.00	20.00	8,640,000.00
4至5年	1,450,000.00	0.35	725,000.00	50.00	725,000.00
5年以上	3,000,000.00	0.72	3,000,000.00	100.00	-
合计	418,536,510.25	100.00	39,953,814.13	--	378,582,696.12

账龄	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	348,022,761.23	91.76	17,401,138.07	5.00	330,621,623.16
1至2年	13,000,000.00	3.43	1,300,000.00	10.00	11,700,000.00
2至3年	10,800,000.00	2.85	1,620,000.00	15.00	9,180,000.00
3至4年	1,450,000.00	0.38	290,000.00	20.00	1,160,000.00
4至5年	6,000,000.00	1.58	3,000,000.00	50.00	3,000,000.00
合计	379,272,761.23	100.00	23,611,138.07	--	355,661,623.16

②组合中，按信用组合不计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
履约保证金、定金	219,411,944.45	-	-
其他单位往来款	78,661,241.17	-	-
子孙公司往来款	44,035,319,205.40	-	-
应收政府款项	121,993,038.40	-	-
员工备用金	24,730,503.62	-	-
合计	44,480,115,933.04	-	-

（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 16,342,676.06 元。

（3）其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
子孙公司往来款	44,035,319,205.40	27,524,957,394.04
其他单位往来款	497,197,751.42	379,272,761.23
履约保证金、定金	219,411,944.45	81,373,310.10
应收政府款项	121,993,038.40	50,000,000.00
员工备用金	24,730,503.62	34,298,388.10
合计	44,898,652,443.29	28,069,901,853.47

（4）按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 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	3,996,111,965.95	1年以内、1-2年	8.90	-
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	往来款	2,966,825,026.70	1年以内、1-2年	6.61	-
南通中南新世界中心开发有限公司	往来款	2,291,400,218.81	1年以内、1-2年	5.10	-
海门中南世纪城南新城项目	往来款	2,056,016,611.34	1年以内、1-2年	4.58	-
盐城中南房地产开发有限公司	往来款	2,046,019,056.53	1年以内、1-2年	4.56	-
合计	--	13,356,372,879.33	--	29.75	-

2、长期股权投资

项目	期末数			期初数		
	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	12,183,609,013.57	-	12,183,609,013.57	10,475,733,703.92	-	10,475,733,703.92
对合营企业投资	12,227,017.96	-	12,227,017.96	14,048,689.02	-	14,048,689.02
对联营企业投资	224,284,936.94	-	224,284,936.94	21,485,218.53	-	21,485,218.53
合计	12,420,120,968.47	-	12,420,120,968.47	10,511,267,611.47	-	10,511,267,611.47

（1）对子公司投资

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	-	-	1,923,178,629.42	-	-
南通中南新世界中	1,422,895,788.36	-	-	1,422,895,788.36	-	-

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

心开发有限公司

南通中南世纪城物业管理有限公司	5,795,220.69	-	-	5,795,220.69	-	-
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	-	-
南通华城中南房地产开发有限公司	184,842,909.50	-	-	184,842,909.50	-	-
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	-	-
菏泽中南世纪城房地产开发有限公司	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	-	-

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

南通中南商业发展有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
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	-	-
海南中南物业服务集团有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
苏州中南中心投资建设有限公司	270,000,000.00	26,026,000.00	-	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	-	-
大连中南欧美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建设开发有限公司	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	-	-
广饶圣园旅游文化产业有限责任公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-
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	-	-	250,000,000.00	-	-
大 C&S 集团公司	28,744,664.20	16,083,641.00	-	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	-	212,000,000.00	-	-
上海锦冠房地产开发有限公司	-	380,000,000.00	-	380,000,000.00	-	-

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	-	-
合计		10,475,733,703.92	1,817,875,309.65	110,000,000.00	12,183,609,013.57	-

说明：

- ①本期本公司将持有的子公司菏泽中南世纪城房地产开发有限公司的 100%股权转让给子公司海门中南世纪城开发有限公司。
- ②本期本公司控股股东中南城投公司将其持有的苏州中南中心投资建设有限公司 10%的股权转让给本公司，转让后本公司对苏州中南中心投资建设有限公司的持股比例为 100%。
- ③因本公司之子公司广饶圣园旅游文化产业有限责任公司（以下简称“广饶圣园”）已于 2015 年 2 月 12 日获取工商管理局的准予注销登记通知书，故本期予以处置该投资。
- ④本期本公司对大 C&S 集团公司进行同比例增资 259.00 万美元（增资额按照 2015 年 5 月 6 日汇率折合人民币为 16,083,641.00 元），投资总额由 460.60 万美元增至 719.60 万美元，持股比例保持 70%不变。
- ⑤本期本公司与民生加银资产管理有限公司共同投资设立南京中南世纪城房地产开发有限公司，注册资本 95,000.00 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，本公司以货币方式出资 50,000.00 万元，持股比例 52.63%。
- ⑥本期本公司与深圳平安大华汇通财富管理有限公司共同投资设立苏州中南雅苑房地产开发有限公司，注册资本 40,000.00 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，本公司以货币方式出资 21,200.00 万元，持股比例 53.00%。
- ⑦本期本公司以货币方式出资 38,000.00 万元设立上海锦冠房地产开发有限公司，注册资本 38,000.00 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，本公司持股比例 100%。
- ⑧本期海门中南锦苑房地产开发有限公司原有股东平安信托有限责任公司将其持有的 40%股权转让给本公司，股权转让价款为 40,000.00 万元。
- ⑨本期本公司以货币方式出资 5,000.00 万元设立中南（深圳）房地产开发有限公司，截至 2015 年 12 月 31 日，持股比例 100%；以货币方式出资 5,000.00 万元设立中南云锦（北京）房地产开发有限公司，截至 2015 年 12 月 31 日，持股比例 100%。
- ⑩南京溧水万宸置业投资有限公司为本公司通过非同一控制下企业合并方式取得，详见附注六、1。

（2）对联营、合营企业投资

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		
①联营企业											
青岛中南物业管理有限公司	2,679,871.76	-	-	233,648.07	-	-	-	-	-	2,913,519.83	-
南京中南天生桥旅游开发有限公司	18,805,346.77	-	-	-656,510.54	-	-	-	-	-	18,148,836.23	-
上海承泰信息科技股份有限公司	-	200,000,000.00	-	3,222,580.88	-	-	-	-	-	203,222,580.88	-
小计	21,485,218.53	200,000,000.00	-	2,799,718.41	-	-	-	-	-	224,284,936.94	-
②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	14,048,689.02	-	-	-1,821,671.06	-	-	-	-	-	12,227,017.96	-
合计	35,533,907.55	200,000,000.00	-	978,047.35	-	-	-	-	-	236,511,954.90	-

说明：本期本公司与控股股东中南城投公司通过增资和股份转让方式共同投资设立上海承泰信息科技股份有限公司，具体说明详见附注十、三、3。

3、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	250,000,000.00	400,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	978,047.35	-1,225,215.65
处置长期股权投资产生的投资收益	-39,213.39	6,000,000.00
持有银行理财产品取得的投资收益	34,139,576.43	6,070,262.83
合计	285,078,410.39	410,845,047.18

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	-877,788.07	--
计入当期损益的政府补助	19,257,650.81	详见附注五、48
对非金融企业收取的资金占用费	65,513,861.00	--
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	128,491,595.45	详见附注五、48
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益	1,687,992.78	详见附注五、46
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	68,707.15	详见附注五、47
理财产品收益	34,148,036.86	详见附注五、47
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-72,548,590.63	--
非经常性损益总额	175,741,465.35	--
减：非经常性损益的所得税影响数	-15,262,747.13	--
非经常性损益净额	191,004,212.48	--
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-881,840.20	--
归属于公司普通股股东的非经常性损益	191,886,052.68	--

2、净资产收益率和每股收益

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.93	0.30	--
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.78	0.14	--

江苏中南建设集团股份有限公司

2016年4月28日