

江苏中南建设集团股份有限公司
二〇一六年半年度
财务报告

目 录

合并及公司资产负债表	3-7
合并及公司利润表	7-10
合并及公司现金流量表	10-13
合并及公司股东权益变动表	14-19
财务报表附注	20-145

财务报告

1、合并资产负债表

编制单位：江苏中南建设集团股份有限公司

2016 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	9,322,516,039.88	6,286,850,360.41
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,185,586.20	5,447,565.33
衍生金融资产		
应收票据	46,389,169.17	135,617,371.10
应收账款	6,362,403,139.79	6,047,370,989.94
预付款项	4,778,351,890.11	3,995,492,616.83
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,223,764,233.76	4,668,238,630.44
买入返售金融资产		
存货	67,316,824,136.19	65,266,584,183.48
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	198,835,179.41	1,473,271,083.41
流动资产合计	95,253,269,374.51	87,878,872,800.94
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	50,000,000.00	51,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	21,500,000.00	11,500,000.00
长期股权投资	558,523,553.21	439,500,629.74
投资性房地产	1,222,328,938.49	1,257,072,879.35
固定资产	1,994,438,406.55	2,124,600,846.90
在建工程	126,583,157.96	118,450,028.14
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	556,594,628.96	561,419,595.41

开发支出		
商誉	4,602,545.67	4,188,653.58
长期待摊费用	2,679,323,998.17	2,700,556,695.78
递延所得税资产	893,833,974.30	770,697,374.18
其他非流动资产	314,981,666.19	308,341,173.22
非流动资产合计	8,422,710,869.50	8,347,327,876.30
资产总计	103,675,980,244.01	96,226,200,677.24
流动负债：		
短期借款	4,124,869,289.62	3,680,500,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	4,150,938,197.88	3,793,050,799.48
应付账款	5,668,480,491.36	5,065,061,746.16
预收款项	37,704,046,255.70	35,327,166,366.43
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	140,722,518.90	944,167,158.87
应交税费	1,702,497,965.87	2,535,972,221.64
应付利息	192,716,608.85	281,027,074.60
应付股利	110,742,830.10	79,147,518.52
其他应付款	3,583,296,168.28	3,402,400,722.05
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	4,228,264,736.90	5,008,094,793.93
其他流动负债	985,944,114.28	1,936,599,491.19
流动负债合计	62,592,519,177.74	62,053,187,892.87
非流动负债：		
长期借款	9,836,360,000.00	10,138,140,000.00
应付债券	12,493,508,446.09	10,007,758,422.38
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	905,313,996.16	750,660,553.56
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	61,024,284.53	61,725,331.52
递延所得税负债		
其他非流动负债		

非流动负债合计	23,296,206,726.78	20,958,284,307.46
负债合计	85,888,725,904.52	83,011,472,200.33
所有者权益：		
股本	3,709,788,797.00	1,167,839,226.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,254,762,232.95	1,046,650,340.63
减：库存股		
其他综合收益	7,546,484.17	-665,939.92
专项储备		
盈余公积	257,594,590.17	258,435,813.64
一般风险准备		
未分配利润	6,834,136,242.81	6,566,448,526.67
归属于母公司所有者权益合计	14,063,828,347.10	9,038,707,967.02
少数股东权益	3,723,425,992.39	4,176,020,509.89
所有者权益合计	17,787,254,339.49	13,214,728,476.91
负债和所有者权益总计	103,675,980,244.01	96,226,200,677.24

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：钱军

会计机构负责人：钱军

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,694,711,353.39	440,857,234.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	64,000,000.00	15,600,000.00
应收账款		
预付款项	39,031,217.81	8,751,952.00
应收利息		
应收股利	250,000,000.00	250,000,000.00
其他应收款	35,774,174,335.38	44,858,698,629.16
存货	24,576.00	
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	100,000,000.00	1,413,281,012.49
流动资产合计	38,921,941,482.58	46,987,188,827.89
非流动资产：		
可供出售金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	10,000,000.00	
长期股权投资	13,482,909,671.25	12,420,120,968.47

投资性房地产		
固定资产	290,526,683.50	296,784,479.27
在建工程	62,973,860.61	61,811,261.61
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	74,929,216.64	74,425,698.95
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	5,902,784.52	5,902,784.52
其他非流动资产		
非流动资产合计	13,977,242,216.52	12,909,045,192.82
资产总计	52,899,183,699.10	59,896,234,020.71
流动负债：		
短期借款	725,000,000.00	1,113,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	585,000,000.00	240,000,000.00
应付账款	6,215,234.05	9,153,633.36
预收款项		
应付职工薪酬	3,887,619.48	3,652,832.58
应交税费	6,859,064.52	4,188,923.21
应付利息	191,360,775.50	279,671,241.25
应付股利	110,742,830.10	79,147,518.52
其他应付款	23,465,971,164.38	37,573,282,029.01
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	996,453,761.17	1,346,453,761.17
其他流动负债		
流动负债合计	26,091,490,449.20	40,648,549,939.10
非流动负债：		
长期借款	4,410,000,000.00	3,820,000,000.00
应付债券	12,493,508,446.09	10,007,758,422.38
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	697,000,000.00	550,000,000.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	41,885,837.31	42,453,139.85
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	17,642,394,283.40	14,420,211,562.23

负债合计	43,733,884,732.60	55,068,761,501.33
所有者权益：		
股本	3,709,788,797.00	1,167,839,226.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,508,809,143.11	3,466,438,732.64
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	107,782,146.01	107,782,146.01
未分配利润	-161,081,119.62	85,412,414.73
所有者权益合计	9,165,298,966.50	4,827,472,519.38
负债和所有者权益总计	52,899,183,699.10	59,896,234,020.71

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	13,318,036,392.65	8,821,004,572.97
其中：营业收入	13,318,036,392.65	8,821,004,572.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	12,895,835,033.74	8,230,336,695.01
其中：营业成本	10,964,160,439.75	6,636,453,631.92
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	860,364,012.13	496,842,636.34
销售费用	111,815,938.16	176,683,880.87
管理费用	828,177,274.17	645,988,276.80
财务费用	144,503,501.38	285,706,784.85
资产减值损失	-13,186,131.85	-11,338,515.77
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-1,261,979.13	2,491,107.20
投资收益（损失以“－”号填列）	26,770,337.03	-716,366.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	447,709,716.81	592,442,618.19
加：营业外收入	25,712,167.06	28,046,550.44
其中：非流动资产处置利得	4,364,666.41	1,822,520.39
减：营业外支出	17,615,485.73	17,438,827.40
其中：非流动资产处置损失	425,092.21	970,749.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	455,806,398.14	603,050,341.23
减：所得税费用	150,272,418.81	195,160,018.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	305,533,979.33	407,890,322.60
归属于母公司所有者的净利润	336,940,274.11	444,927,040.65
少数股东损益	-31,406,294.78	-37,036,718.05
六、其他综合收益的税后净额	8,930,892.53	-2,817,366.82
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	8,212,424.09	-2,817,366.82
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	8,212,424.09	-2,817,366.82
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	8,212,424.09	-2,817,366.82
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	718,468.44	
七、综合收益总额	314,464,871.86	405,072,955.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	345,152,698.20	442,109,673.83
归属于少数股东的综合收益总额	-30,687,826.34	-37,036,718.05
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1017	0.1398
（二）稀释每股收益	0.1017	0.1398

法定代表人：陈锦石

主管会计工作负责人：钱军

会计机构负责人：钱军

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	197,412,248.97	189,174,435.58
营业税金及附加		
销售费用	400,000.00	
管理费用	180,053,757.57	150,913,557.10
财务费用	15,017,232.91	42,171,176.46
资产减值损失	1,941,258.49	-3,910,297.98
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	10,274,778.61	-783,846.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,993,412.64	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-187,137,470.36	-189,958,281.64
加：营业外收入	1,049,506.31	3,750,257.07
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	1,048,949.54	91,662.49
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-187,136,913.59	-186,299,687.06
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-187,136,913.59	-186,299,687.06
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的		

有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-187,136,913.59	-186,299,687.06
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	16,000,367,621.17	10,116,321,490.37
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	349,890.00	188,275.49
收到其他与经营活动有关的现金	2,779,454,015.35	1,208,477,733.46
经营活动现金流入小计	18,780,171,526.52	11,324,987,499.32
购买商品、接受劳务支付的现金	10,846,173,836.73	6,522,643,396.72
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,974,627,780.67	2,098,521,508.15
支付的各项税费	1,710,014,680.52	1,461,569,207.47
支付其他与经营活动有关的现	7,513,452,720.83	1,554,651,611.67

金		
经营活动现金流出小计	22,044,269,018.75	11,637,385,724.01
经营活动产生的现金流量净额	-3,264,097,492.23	-312,398,224.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,415,552,954.49	
取得投资收益收到的现金	6,299,173.33	22,643.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	320,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	446,316.36	
投资活动现金流入小计	1,422,618,444.18	22,643.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,902,849.20	10,521,157.40
投资支付的现金	714,844,575.35	200,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	28,084,338.52	
投资活动现金流出小计	771,831,763.07	210,521,157.40
投资活动产生的现金流量净额	650,786,681.11	-210,498,513.62
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,084,415,007.76	2,170,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,024,712,666.00	9,605,050,363.19
发行债券收到的现金	2,485,750,023.71	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	14,594,877,697.47	11,775,650,363.19
偿还债务支付的现金	7,791,450,372.08	10,499,070,586.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	975,467,410.90	1,270,959,940.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,443,836.56	
支付其他与筹资活动有关的现金	178,988,255.62	103,688,226.92
筹资活动现金流出小计	8,945,906,038.60	11,873,718,753.72
筹资活动产生的现金流量净额	5,648,971,658.87	-98,068,390.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,831.72	-626,797.95
五、现金及现金等价物净增加额	3,035,665,679.47	-621,591,926.79
加：期初现金及现金等价物余额	3,879,479,500.13	6,642,865,551.86
六、期末现金及现金等价物余额	6,915,145,179.60	6,021,273,625.07

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	35,335,653,049.59	25,163,923,140.46
经营活动现金流入小计	35,335,653,049.59	25,163,923,140.46
购买商品、接受劳务支付的现金	18,743,961.47	546,871.11
支付给职工以及为职工支付的现金	87,511,531.85	84,886,612.48
支付的各项税费	20,510,015.24	23,551,176.45
支付其他与经营活动有关的现金	40,242,434,923.84	25,556,884,353.53
经营活动现金流出小计	40,369,200,432.40	25,665,869,013.57
经营活动产生的现金流量净额	-5,033,547,382.81	-501,945,873.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,413,281,012.49	
取得投资收益收到的现金	6,275,851.02	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,419,556,863.51	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,160,621.00	5,279,651.00
投资支付的现金	150,000,000.00	371,283,641.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	172,160,621.00	376,563,292.00
投资活动产生的现金流量净额	1,247,396,242.51	-376,563,292.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,585,069,957.76	2,170,600,000.00
取得借款收到的现金	840,000,000.00	3,061,900,000.00
发行债券收到的现金	2,485,750,023.71	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,910,819,981.47	5,232,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,291,820,000.00	3,581,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支	578,994,722.02	491,613,264.40

付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		57,454,867.06
筹资活动现金流出小计	1,870,814,722.02	4,130,068,131.46
筹资活动产生的现金流量净额	6,040,005,259.45	1,102,431,868.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,253,854,119.15	223,922,703.43
加：期初现金及现金等价物余额	307,897,858.83	669,420,149.94
六、期末现金及现金等价物余额	2,561,751,977.98	893,342,853.37

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,167,839,226.00				1,046,650,340.63		-665,939.92		258,435,813.64		6,566,448,526.67	4,176,020,509.89	13,214,728,476.91
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,167,839,226.00				1,046,650,340.63		-665,939.92		258,435,813.64		6,566,448,526.67	4,176,020,509.89	13,214,728,476.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	2,541,949,571.00				2,208,111,892.32		8,212,424.09		-841,223.47		267,687,716.14	-452,594,517.50	4,572,525,862.58
（一）综合收益总额							8,212,424.09				336,940,274.11	-31,406,294.78	313,746,403.42
（二）所有者投入和减少资本	316,076,293.00				4,269,038,909.16						-9,895,937.21	-421,188,222.72	4,154,031,042.23
1. 股东投入的普通股	316,076,293.00				4,269,038,909.16							-421,188,222.72	4,163,131,758.75
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					795,220.69						-9,895,937.21		-9,100,716.52

（三）利润分配											-59,356,620.76		-59,356,620.76
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-59,356,620.76		-59,356,620.76
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转	2,225,873,278.00				2,225,873,278.00	-							
1. 资本公积转增资本（或股本）	2,225,873,278.00				2,225,873,278.00	-							
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					164,946,261.16				-841,223.47				164,105,037.69
四、本期期末余额	3,709,788,797.00				3,254,762,232.95		7,546,484.17		257,594,590.17		6,834,136,242.81	3,723,425,992.39	17,787,254,339.49

上年金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,167,839,226.00				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													

正													
同一控制下 企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,167,839,226.00				1,062,956,131.99		- 4,888,143.72		258,435,813.64		6,331,892,751.27	4,054,711,366.06	12,870,947,145.24
三、本期增减变动金 额（减少以“-”号 填列）					-100.59		- 2,817,366.82				444,927,040.65	125,411,382.54	567,520,955.78
（一）综合收益总额					-100.59		- 2,817,366.82				444,927,040.65	-63,062,721.25	379,046,851.99
（二）所有者投入和 减少资本												188,474,103.79	188,474,103.79
1. 股东投入的普通股												188,474,103.79	188,474,103.79
2. 其他权益工具持有 者投入资本													
3. 股份支付计入所有 者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股 东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内 部结转													
1. 资本公积转增资本 （或股本）													
2. 盈余公积转增资本 （或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													

（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,167,839,226.00				1,062,956,031.40		7,705,510.54		258,435,813.64		6,776,819,791.92	4,180,122,748.60	13,438,468,101.02

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,167,839,226.00				3,466,438,732.64				107,782,146.01	85,412,414.73	4,827,472,519.38
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,167,839,226.00				3,466,438,732.64				107,782,146.01	85,412,414.73	4,827,472,519.38
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）	2,541,949,571.00				2,042,370,410.47					246,493,534.35	4,337,826,447.12
（一）综合收益总额										187,136,913.59	-187,136,913.59
（二）所有者投入和减少资本	316,076,293.00				4,268,243,688.47						4,584,319,981.47
1．股东投入的普通股	316,076,293.00				4,268,243,688.47						4,584,319,981.47
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配										-59,356,620.76	-59,356,620.76

1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-59,356,620.76	-59,356,620.76
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	2,225,873,278.00				- 2,225,873,278.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	2,225,873,278.00				- 2,225,873,278.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,709,788,797.00				5,508,809,143.11				107,782,146.01	- 161,081,119.62	9,165,298,966.50

上年金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,167,839,226.00				3,466,438,732.64				107,782,146.01	297,841,204.07	5,039,901,308.72
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,167,839,226.00				3,466,438,732.64				107,782,146.01	297,841,204.07	5,039,901,308.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										- 212,428,789.34	-212,428,789.34
（一）综合收益总额										-95,644,866.74	-95,644,866.74

（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										116,783,922.60 ⁻	-116,783,922.60
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										116,783,922.60 ⁻	-116,783,922.60
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,167,839,226.00				3,466,438,732.64				107,782,146.01	85,412,414.73	4,827,472,519.38

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

本公司向中南房地产业有限公司、陈琳定向发行了47,802.9484万股人民币普通股，

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

重组后公司变更工商注册信息情况如下：

公司中文名称：江苏中南建设集团股份有限公司

公司注册地址：江苏省海门市常乐镇

公司法定代表人：陈锦石

公司注册号：320600000241314

公司注册资本：人民币 77,855.9484 万元

经本公司 2009 年度股东大会审议通过 2009 年度权益分派方案，决定以公司股本总额 77,855.9484 万股为基数，以资本公积向全体股东以每 10 股转增 5 股，转增后公司股本总额增至 116,783.9226 万股。本次权益分派股权登记日为 2010 年 5 月 24 日，除权除息日为 2010 年 5 月 25 日。

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

经本公司 2015 年度股东大会审议通过 2015 年度权益分派方案，决定以公司股本总额 1,483,915,519 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.4 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 15 股，转增后公司股本总额增至 3,709,788,797 股。本次权益分派股权登记日为 2016 年 6 月 14 日，除权除息日为 2016 年 6 月 15 日。

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

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第六届董事会于 2016 年 8 月 17 日批准。

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 2016 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2016 年半年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本集团的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

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

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表编制方法

（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最小层次输入值，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）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

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：

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
信用组合	其他方法

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	10.00%	10.00%
2-3年	15.00%	15.00%
3-4年	20.00%	20.00%
4-5年	50.00%	50.00%
5年以上	100.00%	100.00%

B、信用组合：

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
信用组合（政府机构等单位正常业务款、备用金、押金、保证金及应收关联方）	0.00%	0.00%

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、划分为持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产）或处置组应当确认为持有待售：该非流动资产或处置组必须在其当前状况下仅根据出售此类非流动资产或处置组的惯常条款即可立即出售；本集团已经就处置该非流动资产或处置组作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机

构的批准；本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

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

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

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

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

②决定不再出售之日的再收回金额。

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

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。

（3）该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

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

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（2）各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	3.00%	3.23%-4.85%
机器设备	年限平均法	8	3.00%	12.13%
电子设备	年限平均法	5	3.00%	19.4%
运输设备	年限平均法	5	3.00%	19.4%
办公设备	年限平均法	5	3.00%	19.4%
其他设备	年限平均法	5/15	3.00%	19.4%/6.33%

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

③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。

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

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

（1）无形资产的计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、专利权、软件等。无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

（2）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

项目	预计使用寿命	依据
商业土地	土地使用权存续期间	直线法
办公软件	5年	直线法
专利权	10年	直线法

海域使用权		直线法
-------	--	-----

（3）使用寿命不确定的无形资产的判断依据

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

（4）无形资产减值准备的计提

资产负债表日，本公司对无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按单项资产可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，相应的资产减值损失计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（5）划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（2）内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- a.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- b.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- c.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- d.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- e.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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、长期资产减值

1、长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

（1）公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（2）存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

3、因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

4、资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

23、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，按照项目的预计受益期平均摊销。

长期待摊费用包括待摊税金，公司房地产业务以预收收入为计税依据预缴营业税、土地增值税等税金计入长期待摊费用，实现收入后与收入匹配的税金由长期待摊费用转入相关损益项目。

24、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）公司在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

④在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

（3）辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。

25、预计负债

1、预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- ① 该义务是公司承担的现时义务；
- ② 该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- ③ 该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

2、预计负债的计量

预计负债按照履行相关现时义务可能导致经济利益流出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

26、股份支付

1、股份支付的种类

本公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

① 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

存在等待期的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

② 以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的换取职工提供服务的权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

存在等待期的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

②对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

4、实施股份支付计划的会计处理

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

5、修改、终止股份支付计划的会计处理

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进

行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外，则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

27、收入

收入确认原则和计量方法：

（1）商品销售收入

本公司商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认：

- ① 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

房地产销售除符合商品销售收入确认条件外，以竣工验收合格并签订了销售合同，达到了销售合同约定的交付条件，并取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

（2）租赁收入：按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

（3）物业管理收入：公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

（4）建造合同收入

- ① 当建造合同的结果可以可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工程度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

② 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

a、合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

b、合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

③ 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

（5）提供劳务

① 本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。完工百分比法，是指按照提供劳务交易的完工进度确认收入与费用的方法。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

a、收入的金额能够可靠地计量；

b、相关的经济利益很可能流入企业；

c、交易的完工进度能够可靠地确定；

d、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

② 提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

a、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

b、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（6）让渡资产使用权

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时予以确认：

① 与交易相关的经济利益能够流入企业公司；

② 收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

28、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

29、递延所得税资产及递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

本公司根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（1）递延所得税资产的确认依据

① 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

a、该项交易不是企业合并；

b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

② 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③ 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

（2）递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的

递延所得税负债：

① 商誉的初始确认；

② 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

a、该项交易不是企业合并；

b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③ 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

30、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

（1）本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。作为承租人发生的初始直接费用，计入管理费用，或有租金于发生时确认为当期费用。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

（2）本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

（2）融资租赁的会计处理方法

（1）本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付

款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。发生的初始直接费用，应当计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

（2）本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入，计入租赁收入/业务业务收入。

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
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%
营业税	提供建筑劳务收入、销售房屋收入、出租收入	3%、5%
土地增值税	土地增值额	超率累进税率、预缴税率

		为预收房款的 1.5%-4%
城市维护建设税	应交流转税额	5%、7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	1%、2%
综合基金	预收房款、营业收入	0.1%-0.38%
江堤基金	预收房款、营业收入	0.03%、0.08%、0.1%
企业所得税	应纳税所得额	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	--	--	3,593,926.96	--	--	2,335,454.87
银行存款	--	--	6,878,674,190.82	--	--	4,238,174,401.00
其他货币资金	--	--	2,440,247,922.10	--	--	2,046,340,504.54
合计	--	--	9,322,516,039.88	--	--	6,286,850,360.41
其中：存放在境外的款项总额	--	--	9,981,143.84	--	--	577,495.91

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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	4,185,586.20	5,447,565.33

3、应收票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	32,808,482.00	17,949,991.79
商业承兑汇票	13,580,687.17	117,667,379.31
合计	46,389,169.17	135,617,371.10

4、应收账款

（1）应收账款按种类披露

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2016年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,058,778,813.77	100.00%	696,375,673.98	9.87%	6,362,403,139.79	6,712,057,358.91	100.00%	664,686,368.97	9.90%	6,047,370,989.94
合计	7,058,778,813.77	100.00%	696,375,673.98	9.87%	6,362,403,139.79	6,712,057,358.91	100.00%	664,686,368.97	9.90%	6,047,370,989.94

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	4,401,194,096.52	220,059,704.83	5.00%
1至2年	1,589,413,356.49	158,941,335.65	10.00%
2至3年	593,476,400.55	89,021,460.08	15.00%
3至4年	238,480,610.46	47,696,122.08	20.00%
4至5年	111,114,596.83	55,557,298.42	50.00%
5年以上	125,099,752.92	125,099,752.92	100.00%
合计	7,058,778,813.77	696,375,673.98	

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

（3）按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况：

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

5、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

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

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

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

6、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										

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

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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	1,938,293,085.52	96,914,654.28	5.00%
1至2年	68,352,095.95	6,835,209.60	10.00%
2至3年	43,856,956.78	6,578,543.52	15.00%
3年以上			
3至4年	45,904,446.76	9,180,889.35	20.00%
4至5年	12,117,751.17	6,058,875.59	50.00%
5年以上	8,717,401.74	8,717,401.74	100.00%
合计	2,117,241,737.92	134,285,574.08	

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	2,016,098,538.11	-	-
备用金、代扣代缴款	261,744,467.56	-	-
应收政府款项	2,619,510,859.77	-	-
应收其他关联方款项	343,454,204.48	-	-
合计	5,240,808,069.92	-	-

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 58,247.60 元。

（3）其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
各类保证金、押金等	2,016,098,538.11	1,180,661,844.09
备用金、代扣代缴款	261,744,467.56	177,683,318.16
应收政府款项	2,619,510,859.77	2,030,557,100.78
其他单位往来款	2,461,142,258.76	1,470,011,127.70
合计	7,358,496,124.20	4,858,913,390.73

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期末 余额
南京市土地矿产市场管理中心	土地保证金	435,178,938.54	1 年以内	5.91%	
海门市城市发展投资有限公司	代垫前期拆迁款	400,000,000.00	1-2 年	5.44%	40,000,000.00
苏州市吴江区财政局土地出让保证金专户	土地保证金	259,500,000.00	1 年以内	3.53%	
泰安市鼎盛投资开发有限公司	代垫前期拆迁款	255,747,323.80	1 年以内	3.48%	25,574,732.38
太仓市国土资源局土地出让保证金	土地保证金	176,070,000.00	1 年以内	2.39%	
合计	---	1,526,496,262.34	---		65,574,732.38

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	617,083,648.21		617,083,648.21	493,506,277.11	-	493,506,277.11
在产品	1,252,841.80		1,252,841.80	1,000,000.00	-	1000000
库存商品	85,882,651.66		85,882,651.66	74,374,088.54	-	74,374,088.54
周转材料	240,652,766.75		240,652,766.75	317,609,226.01	-	317,609,226.01

开发成本	61,358,174,478.52		61,358,174,478.52	59,302,346,831.84	-	59,302,346,831.84
开发产品	1,613,548,868.03	32,154,155.12	1,581,394,712.91	1,569,719,019.61	32,154,155.12	1,537,564,864.49
出租开发产品	30,737,139.87		30,737,139.87	30,737,139.87	-	30,737,139.87
建造合同形成的已完工未结算资产	3,401,645,896.47		3,401,645,896.47	3,509,445,755.62	-	3,509,445,755.62
合计	67,348,978,291.31	32,154,155.12	67,316,824,136.19	65,298,738,338.60	32,154,155.12	65,266,584,183.48

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
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 7,267,481,011.57 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	1,200,553,045.86	1,114,912,856.35	-
中南森海湾项目	2006.01	2017.1	3,000,000,000.00	439,126,697.49	369,984,383.46	-
海门世纪城及南部新城项目	2010.12	2017.12	7,532,300,000.00	3,637,886,012.51	3,990,938,285.70	-
淮安中南世纪城项目	2011.04	2020.12	2,656,747,000.00	1,164,055,563.90	1,169,274,544.27	-

潜江中南世纪城、锦城项目	2013.03	2017.12	1,102,650,000.00	493,869,239.68	487,668,766.58	-
海门世纪城锦苑项目	2013.12	2017.12	1,440,420,000.00	1,194,080,311.17	1,090,207,694.61	-
如皋世纪城项目	2014.05	2018.06	650,000,000.00	427,886,493.68	382,390,824.89	-
菏泽花成项目	2015.11	2017.12	1,171,890,200.00	588,165,921.26	549,078,656.80	-
太仓中南世纪城 A 地块项目	2014.08	2017.09	1,900,000,000.00	1,331,869,811.15	1,207,900,565.36	-
菏泽中南世纪锦城项目	2012.04	2016.08	1,304,088,800.00	227,561,385.36	240,582,949.23	-
青岛海湾新城项目	2011.01	2016.09	2,000,000,000.00	1,140,984,723.72	1,274,941,843.63	-
青岛中南世纪城项目	2011.06	2017.12	2,600,000,000.00	1,332,649,116.78	1,902,965,122.83	-
南京常锦项目	2003.09	2016.05	650,000,000.00	549,195,269.94	277,196,729.03	-
南通 CBD 项目	2010.09	2020.12	15,000,000,000.00	4,636,821,336.87	4,492,157,536.02	-
寿光中南世纪城项目	2009.06	2016.05	981,000,000.00	547,382,883.23	581,801,928.44	-
寿光洛城世纪星城项目	2011.01	2018.01	1,169,270,000.00	1,228,061,307.99	928,832,953.52	-
镇江新锦城项目	2011.07	2018.06	3,000,000,000.00	2,028,986,191.92	1,848,887,769.54	-

盐城中南世纪城项目	2009.12	2019.12	21,000,000,000.00	4,195,074,610.54	3,704,856,370.90	-
泰安中央商务区 B02 地块	2015.05	2017.05	559,030,000.00	387,820,139.04	349,251,049.85	-
泰安锦城项目	2013.02	2017.11	1,170,990,000.00	732,648,177.31	682,966,648.73	-
淮安中南世纪锦城项目	2013.06	2020.12	1,892,380,000.00	390,626,038.05	580,266,920.66	-
南通新海湾项目	2013.06	2016.12	350,000,000.00	246,081,460.56	229,045,553.40	-
中南芭提雅（A 区）一期	2015.09	2017.09	700,000,000.00	231,790,089.65	207,154,119.10	-
昌江中南林海间项目	2014.02	2016.12	322,610,000.00	114,433,574.42	174,764,848.18	-
军山半岛项目	2007.12	2016.12	2,000,000,000.00	899,776,034.02	902,649,237.40	-
常熟中南世纪城项目	2007.06	2017.12	2,557,714,160.00	1,054,560,767.58	880,800,738.73	-
常熟中南锦城项目	2013.03	2017.01	1,660,000,000.00	550,326,160.64	1,234,218,030.36	-
常熟中南御锦城项目	2013.12	2017.12	2,400,000,000.00	1,469,322,604.78	1,717,620,312.16	-
昆山中南世纪城项目	2013.01	2016.03	1,800,000,000.00	1,131,494,623.75	1,415,698,535.14	-
昆山锦城项目	2016	2019.06	2,550,000,000.00	1,357,007,796.01	1,267,229,793.09	-

常熟锦苑项目	2014.03	2017.03	3,200,000,000.00	2,244,937,470.03	2,363,383,593.33	-
苏州中南锦城项目	2014.04	2017.04	2,093,727,100.00	1,803,128,674.35	1,681,329,214.51	-
苏州中南盘锦项目	2016.6	2019.4	1,024,960,000.00	401,125,718.75		
中南西海岸项目	2010.03	2017.09	5,247,372,375.00	460,839,095.87	613,918,188.54	-
中南世纪花城项目	2009.09	2019.12	7,000,000,000.00	2,019,148,880.77	1,917,256,197.66	-
潜江中南雅苑项目	2014.12	2016.12	255,428,800.00	125,233,272.32	113,453,287.89	-
海门圩角河两侧成片开发项目	2010.01	2016.12	2,500,000,000.00	311,448,538.21	308,851,113.21	-
吴江中南世纪城项目	2011.01	2016.12	3,500,000,000.00	1,162,917,136.65	1,466,797,024.18	-
营口中南世纪城项目	2011.05	2016.12	1,360,000,000.00	955,423,707.41	945,523,756.27	-
南充世纪城项目	2013.01	2018.12	1,267,752,720.00	1,101,175,950.28	990,189,571.99	-
广饶中南世纪城	2012.06	2017.08	2,531,000,000.00	1,494,426,830.02	1,884,204,481.20	-
沈阳中南世纪城项目	2012.08	2018.06	1,240,000,000.00	370,540,544.11	460,383,885.48	-
苏州金鸡湖西超高层项目	2013.07	2019.01	8,000,000,000.00	438,902,753.86	397,415,629.97	-

唐山湾 1-1 地块项目	2013.06	2018.01	1,092,419,752.00	822,692,488.40	766,643,64 4.62	-
东营中南世 纪锦城项目	2012.12	2017.02	1,650,000,000.00	702,323,925.69	832,740,17 6.56	-
南京中花岗 项目	2014.06	2017.12	4,500,000,000.00	3,519,741,629.31	3,334,845, 437.56	-
泰兴中南世 纪城项目	2013.11	2017.11	6,102,270,000.00	2,130,499,810.04	2,704,416, 190.13	-
南京锦苑项 目	2015.07	2017.06	2,200,000,000.00	1,607,549,352.50	1,513,708, 693.23	-
吴中雅苑项 目	2015.12	2017.12	850,000,000.00	561,576,512.38	533,961,24 8.75	-
中南云锦 （北京）房 地产开发有 限公司	待定			396,686,988.06		
上海中南锦 庭项目	2015.11	2017.11	900,000,000.00	697,655,945.45	578,012,90 6.09	-
南京溧水观 澜东郡项目	2013.04	2017.12	906,150,000.00	573,780,660.35	550,084,41 4.26	-
上海锦府房 地产开发有 限公司	2016.05	2018.04	1,394,150,000.00	892,189,532.76		
南京中南世 纪城	2015.11	2018.03	2,200,000,000.00	967,251,049.35		
海门锦尚名 苑	2016.06	2018.1	1,502,550,000.00	412,662,684.52		
其他项目			-	254,217,938.22	88,982,608	-

					.45	
合计	--	--	140,367,210,907.00	61,358,174,478.52	59,302,346,831.84	-

(5) 开发产品

项目名称	竣工	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
	时间					
镇江世纪城项目	2015.11	16,264,914.93			16,264,914.92	-
中南森海湾项目	2015.11	42516979.83			42,516,979.83	-
海门中南世纪城及南部新城项目	2015.06	58,911,552.46			58,911,552.46	-
安庆中南世纪城项目	2014.09	5,832,764.24			6,916,762.86	-
淮安中南世纪城	2015.06	19,347,789.10			19,347,789.10	-
菏泽中南世纪锦城项目	2015.11	9798001.11			8,291,110.72	-
青岛海湾新城项目	2015.11	572,319.31			572,319.31	-
青岛中南世纪城项目	2015.12	44,305,273.81			44,305,273.82	-
南京常锦项目	2008.12	32,154,155.12			32,154,155.12	
南通 CBD 项目	2015.11	865299081.4			865,299,081.43	-

寿光中南世纪城项目	2015.12	169,943,368.48			169,943,368.48	-
镇江中南新锦城项目	2015.12	48910277.09			38,335,138.68	-
盐城中南世纪城	2015.12	23,262,618.86			23,262,618.86	-
军山半岛项目	2015.11	50,159,689.08			50,159,689.08	-
中南西海岸项目	2015.06	12,091,433.62			12,091,433.62	-
中南世纪花城项目	2015.01	6,059,693.35			6,059,693.35	-
吴江中南世纪城	2015.12	10,798,433.02			1,691,821.03	-
营口中南世纪城	2014.01	152,151,235.99			152,151,235.99	-
广饶中南世纪城	2015.12	1339438.78			9,095,982.51	-
沈阳中南世纪城					15458181.9	
泰兴中南世纪城					40719764.96	
合计	--	1,569,719,019.61			1,613,548,868.03	

(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	18,283,085.0 8	-		18,283,085.08
镇江世纪城公司 28#、50#、67#、 73#、100#临街商 铺	2012 年 5 月	1,779,350.84	-		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	-	-		-
南通华城公司 43#、44#一层临街 商铺	2013 年 12 月	10,674,703.9 5	-		10,674,703.95
合计	--	30,737,139.8 7	-		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	期初数
累计已发生成本	43,368,063,077.18	40,866,995,473.83
累计已确认毛利	5,962,285,367.70	5,888,098,707.10
减：预计损失		
减：已办理结算的价款	45,928,702,548.41	43,245,648,425.31
建造合同形成的已完工未结算资产	3,401,645,896.47	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	100,000,000.00	1,413,331,012.49
预缴所得税	12,944,375.28	48,799,038.85
待抵扣进项税	0.00	11,141,032.07
预缴增值税	85,890,804.13	
合计	198,835,179.41	1,473,271,083.41

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	50,000,000.00	-	50,000,000.00
其他（信托产品）				1,000,000.00	-	1,000,000.00
合计	50,300,000.00	300,000.00	50,000,000.00	51,300,000.00	300,000.00	51,000,000.00

（2）采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
海门市岩土工程公司	300,000.00			300,000.00	300,000.00			300,000.00	100.00%	
合计	300,000.00			300,000.00	300,000.00			300,000.00	--	

（3）报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

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	21,500,000.00	-	21,500,000.00	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
安徽正寄融资租赁有限公司	2016.7.4-2019.7.4	10,000,000.00
合计		21,500,000.00

11、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							
		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	12,227,017.96			-570,499.54					
②联营企业									
青岛中南物业管理有限公司	2,913,519.83			29,510.83					
南京中南天生桥旅游开发有限公司	18,148,836.23								
上海承泰信息科技有限公司	203222580.9			5,563,912.18					
常熟中置房地产有限公司	156516798.6								
常熟万中城房地产有限公司	36232191.19								
常熟市碧桂园房地产开发有限公司	10239685.01								
苏州开平房地产开发有限公司		100,000,000.00							
上海中南菩悦房地产有限公司		10,000,000.00							
上海励治房地产开发有限公司		4,000,000.00							
小计	427,273,611.78	114,000,000.00	0.00	5,593,423.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	439,500,629.74	114,000,000.00	0.00	5,022,923.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	1,397,875,505.67
2.本期增加金额	
(1) 外购	-
(2) 存货转入	
3.本期减少金额	1,592,133.00
(1) 处置	1,592,133.00
(2) 其他转出	
4.期末余额	1,396,283,372.67
二、累计折旧和累计摊销	
1.期初余额	140,802,626.32
2.本期增加金额	
(1) 计提或摊销	33,692,336.52
(2) 其他增加	-
3.本期减少金额	540,528.66
(1) 处置	540,528.66
(2) 其他转出	
4.期末余额	173,954,434.18
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	1,222,328,938.49
2.期初账面价值	1,257,072,879.35

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							

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

值:							
1.期初余额	1,944,690,306.44	365,444,759.91	130,434,630.91	75,928,480.13	39,876,704.76	447,938,641.40	3,004,313,523.55
2.本期增加金额	0.00	5,722,461.50	1,230,284.53	2,433,939.10	1,253,326.16	4,732,520.33	15,372,531.62
（1）购置		5,722,461.50	1,230,284.53	2,433,939.10	1,253,326.16	4,732,520.33	15,372,531.62
（2）在建工程转入							
3.本期减少金额	49,607,126.28	6,682,012.31	4,502,068.00	1,878,143.41	1,051,112.79	2,877,899.99	66,598,362.78
（1）处置或报废	49,607,126.28	6,682,012.31	4,502,068.00	1,878,143.41	1,051,112.79	2,877,899.99	66,598,362.78
（2）其他减少							
4.期末余额	1,895,083,180.16	364,485,209.10	127,162,847.44	76,484,275.82	40,078,918.13	449,793,261.74	2,953,087,692.39
二、累计折旧							
1.期初余额	407,438,222.42	210,089,905.31	82,666,136.64	46,235,408.20	12,468,614.16	120,814,389.92	879,712,676.65
2.本期增加金额	38,355,714.41	20,055,264.07	12,941,184.94	6,355,264.64	3,793,163.94	11,405,036.47	92,905,628.47
（1）计提	38,355,714.41	20,055,264.07	12,941,184.94	6,355,264.64	3,793,163.94	11,405,036.47	92,905,628.47
（2）其他增加							
3.本期减少金额	2,397,246.47	4,943,100.63	2,314,369.22	923,239.88	546,042.17	2,845,020.91	13,969,019.28
（1）处置或报废	2,397,246.47	4,943,100.63	2,314,369.22	923,239.88	546,042.17	2,845,020.91	13,969,019.28
（2）其他减少							
4.期末余额	443,396,690.36	225,202,068.75	93,292,952.36	51,667,432.96	15,715,735.93	129,374,405.48	958,649,285.84
三、减值准备							
1.期初余额	-	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-	-	-
（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	1,451,686,489.80	139,283,140.35	33,869,895.08	24,816,842.86	24,363,182.20	320,418,856.26	1,994,438,406.55
2.期初账面价值	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）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	37,433,935.59	-	244,024,226.69
机器设备	360,329,124.58	267,462,310.78	-	92,866,813.80
合计	641,787,286.86	304,896,246.37	-	336,891,040.49

（3）未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
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	57,217,707.10		57,217,707.10	56,364,297.92	-	56,364,297.92
总部基地大楼	62,973,860.61		62,973,860.61	61,811,261.61	-	61,811,261.61
百货机房建设	202,313.86		202,313.86	198,266.00	-	198,266.00
南通新海湾配电房工程	6,113,073.78		6,113,073.78			
山东锦城钢结构有限公司新建喷漆车间	76,202.61		76,202.61	76,202.61	-	76,202.61
合计	126,583,157.96		126,583,157.96	118,450,028.14	-	118,450,028.14

(2) 重要在建工程项目变动情况

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	56,364,297.92	853,409.18						57,217,707.10
总部基地大楼	61,811,261.61	1,162,599.00						62,973,860.61
百货机房建设	198,266.00	4,047.86						202,313.86
南通新海湾配电房工程		6,113,073.78						6,113,073.78
精神堡垒广告宣传牌								0
其他项目	76,202.61							76,202.61
合计	118,450,028.14	8,133,129.82	-	-	-	-	-	126,583,157.96

重大在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数	工程累计投占	工程进度	资金来源
		预算比例%		
中南建设（南通）建筑产业有限公司生产车间厂房	58,566,726.64	97.70	97.70	自筹
总部基地大楼	882,880,000.00	42.24	42.24	自筹
百货机房建设	1,388,642.60	76.76	76.76	自筹
南通新海湾配电房工程	8,000,000.00	76.41	76.41	
合计	950,835,369.24	--	--	--

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	170,745,815.13	32,277,472.96	219,895.00	406,981,800.00	610,224,983.09
2. 本期增加金额	-	6,121,949.22	-	-	6,121,949.22
（1）购置		6,121,949.22			6,121,949.22
（2）企业合并增加					-
3. 本期减少金额	1,500,000.00	787,299.99	-	-	2,287,299.99
（1）处置		787,299.99			787,299.99
（2）其他减少	1,500,000.00				1,500,000.00
4. 期末余额	169,245,815.13	37,612,122.19	219,895.00	406,981,800.00	614,059,632.32
二、累计摊销					-
1. 期初余额	13,232,853.80	15,645,322.08	128,097.22	19,799,114.58	48,805,387.68
2. 本期增加金额	1,702,527.80	2,816,410.16	11,555.70	4,399,803.24	8,930,296.90
（1）计提	1,702,527.80	2,816,410.16	11,555.70	4,399,803.24	8,930,296.90
（2）其他增加					-

3. 本期减少金额	-	270,681.22	-	-	270,681.22
（1）处置		270,681.22			270,681.22
（2）其他减少					-
4. 期末余额	14,935,381.60	18,191,051.02	139,652.92	24,198,917.82	57,465,003.36
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
（1）计提					
（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	154,310,433.53	19,421,071.17	80,242.08	382,782,882.18	556,594,628.96
2. 期初账面价值	157,512,961.33	16,632,150.88	91,797.78	387,182,685.42	561,419,595.41

(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	本期增加		本期减少		期末
	余额	企业合并形 成	其他	处置	其他	余额
海门市建筑设计院 有限公司	4,188,653.58	-	-	-	-	4,188,653.58
深圳市平庆投资管 理有限公司		413,892.09				413,892.09
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	413,892.09	-	-	-	6,101,846.56

(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	1,713,179,689.58	348,445,284.30	475,341,700.59		1,586,283,273.29
城市维护建设税	117,794,041.45	33,211,371.03	32,154,891.37		118,850,521.11
教育费附加	52,548,710.39	14,611,185.35	14,413,637.22		52,746,258.52
地方教育费附加	30,829,594.00	9,734,254.39	9,571,983.81		30,991,864.58
综合基金	11,762,728.43	155,590.16	1,619,114.85		10,299,203.74
土地增值税	739,095,827.08	251,785,724.08	190,231,313.35		800,650,237.81
其他税费	10,065,415.59	37,815,943.28	16,174,539.69		31,706,819.18
装修费用	19,463,778.75	25,670,692.93	5,584,263.12		39,550,208.56
房租					0.00
开办费	5816910.51	2,552,472.29	123771.42		8,245,611.38
合计	2,700,556,695.78	723,982,517.81	745,215,215.42	-	2,679,323,998.17

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

(2) 未确认递延所得税资产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	18,425,524.51
非同一控制企业合并形成的商誉	128,491,595.45	128,491,595.45
可抵扣亏损	820,621,924.58	820,621,924.58
合计	967,539,044.54	967,539,044.54

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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

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	314,981,666.19	308,341,173.22

20、短期借款

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

质押借款	300,000,000.00	548,000,000.00
抵押借款	923,000,000.00	928,000,000.00
保证借款	1,880,000,000.00	1,575,000,000.00
信用借款	0.00	318,000,000.00
委托借款	1,000,000,000.00	112,000,000.00
保理借款	21,869,289.62	199,500,000.00
合计	4,124,869,289.62	3,680,500,000.00

说明：本期无已逾期未偿还的短期借款。

21、应付票据

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	1,549,179,571.72	2,177,642,370.44
银行承兑汇票	2,426,758,626.16	1,615,408,429.04
信用证	175,000,000.00	-
合计	4,150,938,197.88	3,793,050,799.48

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

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
中建三局集团有限公司	96,155,708.14	工程款未结算
上海周华建筑工程有限公司	85,245,597.15	工程款未结算
上海斌峰建筑安装有限公司	79,095,638.15	工程款未结算
北京城建中南土木工程集团有限公司	65,556,558.78	工程款未结算
北京华建丽景建筑工程有限公司	57,413,064.23	工程款未结算
合计	383,466,566.45	--

23、预收款项

项目	期末数	期初数
房款	36,643,803,756.99	34,746,450,414.39
工程款	500,728,923.20	293,038,499.12

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

(1) 建造合同形成的已结算未完工项目

项目	期末数	期初数
已办理结算的价款	17,042,757,042.61	13,731,542,197.19
减: 累计已经发生成本	14,538,542,007.45	11,530,891,763.16
累计已确认毛利	2,102,658,903.50	1,962,739,809.28
加: 预计损失		
已结算未完工款	401,556,131.66	237,910,624.75

(2) 预收款项中预售房产收款

预收房款明细	期末数
中南镇江房地产开发有限公司	423,743,530.93
海南文昌中南房地产开发有限公司	426,537,912.75
海门中南世纪城开发有限公司	65,921,111.00
海门中南世纪城南新城项目	673,328,219.26
安庆中盛房地产开发有限公司	5,715,521.00
淮安中南世纪城房地产有限公司	261,197,276.00
潜江中南房地产发展有限公司	175,256,211.00
海门中南锦苑房地产开发有限公司	1,420,584,800.86
如皋中南世纪城开发有限公司	233,310,778.00
菏泽中南花城置业有限公司	118,707,294.00
太仓中南世纪城房地产开发有限公司	2,222,289,255.00
青岛海湾新城房地产开发有限公司	51,915,210.74
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	1,577,082,635.31
南通中南新世界中心开发有限公司	1,703,477,633.87
寿光中南房地产开发有限公司	338,566,796.96
寿光中南房地产开发有限公司洛城分公司	635,800,813.53
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	354,933,307.25
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	1,867,328,610.43
泰安中南城市投资有限责任公司	79,892,402.00
泰安中南投资置业有限公司	918,589,109.64
淮安中南锦城房地产有限公司	411,752,125.00
万宁中南城房地产发展有限责任公司	122,547,505.00
昌江中南房地产开发有限公司	45,042,107.14
南通华城中南房地产开发有限公司	39,620,970.85
常熟中南世纪城房地产开发有限公司	590,957,551.06
常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司	633,952,003.00

常熟中南御锦城房地产开发有限公司	1,751,045,135.00
昆山中南世纪城房地产发展有限公司	1,469,659,705.00
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	635,528,308.00
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	2,810,188,528.79
苏州中南锦城房地产开发有限公司	2,171,249,230.00
常熟中南磐锦房地产开发有限公司	71,196,299.00
儋州中南房地产开发有限公司	517,700,116.69
南通花城房地产投资有限公司	905,187,256.95
潜江中南雅苑房地产开发有限公司	89,908,431.35
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	1,438,287,700.75
营口中南世纪城房地产开发有限公司	249,524,812.24
南充世纪城（中南）房地产开发有限公司	836,870,815.22
广饶中南房地产有限公司	558,677,289.00
中南世纪城（沈阳）房地产开发有限公司	382,962,039.72
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	252,488,521.30
东营中南城市建设投资有限公司	802,502,497.74
南京中南新锦城房地产开发有限公司	2,606,276,976.06
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	1,099,388,251.42
南京中南世纪城房地产开发有限公司	1,390,444,280.50
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	487,767,522.00
南京溧水万宸置业投资有限公司	463,388,446.00
海门中南房地产开发有限公司	255,510,902.68
合计	36,643,803,756.99

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

（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	903,846,678.50	1,401,193,073.07	2,200,953,478.62	104,086,272.95
职工福利费				-
社会保险费	300,465.23	26,325,422.74	26,318,874.66	307,013.31
其中：1. 医疗保险费		14,221,576.09	14,218,038.67	3,537.42
2. 工伤保险费	211,152.03	11,333,066.54	11,330,247.60	213,970.97

3. 生育保险费	89,313.20	770,780.11	770,588.39	89,504.92
住房公积金	914,170.67	9,180,451.99	9,525,027.46	569,595.20
工会经费和职工教育经费	36,098,355.39	29,952,185.68	33,307,537.32	32,743,003.75
其他短期薪酬		244,703.00	244,703.00	-
合计	941,159,669.79	1,466,895,836.48	2,270,349,621.06	137,705,885.21

(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	3,007,489.08	36,764,331.29	36,755,186.68	3,016,633.69
其中：1. 基本养老保险费	2,835,156.79	34,719,094.52	34,710,458.63	2,843,792.68
2. 失业保险费	172,332.29	2,045,236.77	2,044,728.05	172,841.01
合计	3,007,489.08	36,764,331.29	36,755,186.68	3,016,633.69

25、应交税费

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

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	0.00	79,193,652.22
应付债券利息	191,360,775.50	200477589
短期借款应付利息	1,355,833.35	1355833.35
合计	192,716,608.85	281,027,074.60

27、应付股利

项目	期末数	期初数
普通股股利	110,742,830.10	79,147,518.52

说明：应付中南城市建设投资有限公司 2014-2015 年度现金分红尚未支付。

28、其他应付款

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

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	549,934,579.16	未履行结算手续
青岛李东城市建设投资有限责任公司	239,995,000.00	未履行结算手续
南通永锦投资发展中心（有限合伙）	313,475,000.00	未履行结算手续
江苏信一房产开发有限公司	405,304,000.00	未履行结算手续
南通富锦投资发展中心（有限合伙）	115,350,000.00	未履行结算手续
合计	1,624,058,579.16	--

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

（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
抵押借款	2,152,240,000.00	2,561,500,000.00
保证借款	740,000,000.00	250,000,000.00

委托借款	300,000,000.00	1,010,000,000.00
保理借款		-
合计	3,192,240,000.00	3,916,500,000.00

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	39,570,975.73	95,141,032.76

（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	505,423,497.27	1,030,169,398.91
短期应付债券	406,346,229.51	833,220,954.78
应付融资租赁款	74,174,387.50	73,209,137.50
合计	985,944,114.28	1,936,599,491.19

（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
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	1,000,000,000.00	--	--	1,000,000,000.00

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
15 中南建筑 PPN001	524,745,901.64		12,950,819.67	1,803,278.69	539,500,000.00	-
15 中南建筑 PPN002	505,423,497.27					505,423,497.27

合计	1,030,169,398.91	-	12,950,819.67	1,803,278.69	539,500,000.00	505,423,497.27
----	------------------	---	---------------	--------------	----------------	----------------

说明：

2014 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
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	800,000,000.00			800,000,000.00

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
15 中南建筑 CP001	426,874,725.27		2,967,032.97	158,241.76	430,000,000.00	0.00
15 中南建筑 CP002	406,346,229.51					406,346,229.51
合计	833,220,954.78					406,346,229.51

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。其中 2 月 6 日到期的已经兑付

（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 74,383,525.00 元，未确认融资费用为 209,137.50 元，长期应付款期末余额为 74,174,387.5 元。

31、长期借款

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

32、应付债券

项目	期末数	期初数
非公开定向债务融资工具	12,493,508,446.09	10,007,758,422.38

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
16 中南 01	1,000,000,000.00	2016.1.22	3+2 年	1,000,000,000.00
16 中建 01	1,500,000,000.00	2016.4.26	1+1+1 年	1,500,000,000.00
小计	13,600,000,000.00	--	--	13,600,000,000.00

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	996,453,761.17					996,453,761.17
15 中南建设 PPN001	987,670,452.05					987,670,452.05
15 中南建设 MTN001	1,187,939,631.52					1,187,939,631.52
15 中南建设 MTN002	2,374,318,514.50					2,374,318,514.50
15 中南 01	2,481,345,348.63					2,481,345,348.63
15 中南 02	1,489,437,360.83					1,489,437,360.83
15 中南 03	1,487,047,114.85					1,487,047,114.85
16 中南 01		1,000,000,000.00		- 9,000,000.00		991,000,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司
财务报表附注
2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

16 中建 01		1,500,000,000.00		-		1,494,750,023.71
小计	11,004,212,183.55	2,500,000,000.00		5,249,976.29		13,489,962,207.26
减：一年内到期的应付债券	996,453,761.17					996,453,761.17
合计	10,007,758,422.38	2,500,000,000.00				12,493,508,446.09

33、长期应付款

项目	期末数	期初数
应付融资租赁款	489,579,990.55	336,950,931.71
减：未确认融资费用	49,695,018.66	41,149,345.39
小计	439,884,971.89	295,801,586.32
物业权资产证券化	505,000,000.00	550000000
减：一年内到期长期应付款	39,570,975.73	95,141,032.76
合计	905,313,996.16	750,660,553.56

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

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	42,453,139.85		567,302.54		41,885,837.31	与资产相关
NPC 建筑产品项目固定资产投资补助	7,335,500.00				7,335,500.00	与资产相关
土地出让金补助	11936691.67		133,744.45		11,802,947.22	与资产相关
合计	61,725,331.52	0.00	701,046.99	-	61,024,284.53	--

35、股本（单位：股）

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,167,839,226.00	316,076,293.00		2,225,873,278.00		2,541,949,571.00	3,709,788,797.00

36、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本	1,031,674,333.94	4,268,243,688.47	2,225,873,278.00	3,074,044,743.41

溢价)				
其他资本公积	14,976,006.69	165,741,481.85		180,717,488.54
合计	1,046,650,340.63	4,433,985,170.32	2,225,873,278.00	3,254,762,232.95

37、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	- 665,939.92	8,930,892.53			8,212,424.09	718,468.44	7,546,484.17
外币财务报表折算差额	- 665,939.92	8,930,892.53			8,212,424.09		7,546,484.17
其他综合收益合计	- 665,939.92	8,930,892.53			8,212,424.09	718,468.44	7,546,484.17

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		841,223.47	257,594,590.17

39、未分配利润

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

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

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

41、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	600,125,735.67	366,012,891.35
城市维护建设税	35,850,040.36	25,250,073.22
教育费附加	16,629,409.30	11,523,309.71
地方教育费附加	11,950,075.25	7,494,331.16
土地增值税	190,249,380.90	82,464,314.63
综合基金	1,898,651.45	1,672,552.77
江堤河道基金	2,784,888.32	1,442,896.08
消费税		
外国项目经营税		
其他	875,830.87	982,267.42
合计	860,364,012.13	496,842,636.34

42、销售费用

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

43、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资及附加	460,393,840.48	368,759,244.36
折旧摊销费	63,505,586.01	41,813,477.73
税费	74,232,175.80	36,980,946.14
办公费	29,007,515.24	28,414,876.24

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

44、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	970,046,180.49	670,046,522.38
减：利息资本化	784,417,804.63	
减：利息收入	26,844,287.39	445,788,079.27
承兑汇票贴息		
汇兑损益	24,467.83	113,068.19
手续费及其他	-14,305,054.92	61,335,273.55
合计	144,503,501.38	285,706,784.85

45、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-13,186,131.85	-11,338,515.77

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	-1,261,979.13	2,491,107.20

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	5,022,923.47	-744,632.67
处置长期股权投资产生的投资收益	10,674,575.94	
理财产品投资收益	11,072,837.62	

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	0.00	28,265.70
合计	26,770,337.03	-716,366.97

48、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	4,364,666.41	1,822,520.39
其中：固定资产处置利得		1,822,520.39
无形资产处置利得		
政府补助	7,510,694.28	3,715,422.21
罚款、违约金、赔偿金收入	6,525,486.02	7,000,428.92
非同一控制下合并负商誉		
废料收入	266,514.73	
其他	7,044,805.62	15,508,178.92
合计	25,712,167.06	28,046,550.44

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
供电局光电发能补贴		17,924.86	与收益相关	
财政局奖励、综合治税奖励	6,400,000.00	82,508.74	与收益相关	
财政局技师补贴	115,200.00	3,579.01	与收益相关	
菜市场升级改造奖励		26,000.00	与资产相关	
财政退税	11,132.53	10,794.38	与收益相关	
总部基地土地出让金奖励	567,302.54	3,403,815.22	与资产相关	
南通市财政局预算内划款		150,000.00	与收益相关	
海门财政专利补助费	343000	8,000.00	与收益相关	
支付补贴黄标车		8,800.00	与收益相关	
专利资助费、其他	74,059.21	4,000.00	与收益相关	
合计	7,510,694.28	3,715,422.21	--	--

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	425,092.21	970,749.63	

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

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

（2）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	455,806,398.14	603,050,341.23
按法定（或适用）税率计算的所得税费用		
（利润总额*25%）		
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		
权益法核算的合营企业和联营企业损益		
无须纳税的收入（以“-”填列）		
不可抵扣的成本、费用和损失		
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）		
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响		
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）		

其他		
所得税费用	150,272,418.81	195,160,018.63

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

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

（3）收到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	446,316.36	-

（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	28,084,338.52	-

（5）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	122,034,673.59	103,688,226.92
支付融资租赁费	56,953,582.03	
支付融资顾问费		
合计	178,988,255.62	103,688,226.92

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	305,533,979.33	407,890,322.60
加：资产减值准备	29,433,496.20	-9,228,342.07
固定资产折旧、投资性房地产折旧	102,307,999.85	58,156,477.21
无形资产摊销	33,220,262.04	8,300,841.47
长期待摊费用摊销	695,950,881.78	294,593,638.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-4,977,033.65	-2,480,519.77
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,261,979.13	2,491,107.20
财务费用（收益以“-”号填列）	144,503,501.38	285,706,784.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-26,770,337.03	-716,366.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	<u>-123,136,600.12</u>	-49,305,876.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	
存货的减少（增加以“-”号填列）	<u>-2,050,239,952.71</u>	-5,413,218,060.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,680,333,353.75	-669,723,908.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	851,102,992.72	4,680,913,708.26
其他	460,568,650.86	94,221,969.48
经营活动产生的现金流量净额	-3,264,097,492.23	-312,398,224.69
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	0.00	0.00

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	9,322,516,039.88	6,021,273,625.07
减：现金的期初余额	6,286,850,360.41	6,642,865,551.86
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	3,035,665,679.47	-621,591,926.79

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	6,915,145,179.60	3,879,479,500.13
其中：库存现金	3,593,926.96	2,335,454.87
可随时用于支付的银行存款	5,910,988,099.38	3,270,488,309.56
可随时用于支付的其他货币资金	1,000,563,153.26	606,655,735.70
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	6,915,145,179.60	3,879,479,500.13

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、质押存借款等
存货	1,873,269.80	抵押借款
固定资产	177,699.13	抵押借款
投资性房地产	633,600.28	抵押借款
无形资产	4,298.58	抵押借款
合计	2,929,604.88	--

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			9,981,143.84
澳元	13,827.00	4.9652	68,653.82
乌吉亚币	5,757,385.64	0.0188	108,238.85
欧元	1,329,389.99	7.375	9,804,251.17

（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
深圳市平庆投资管理有限公司		446,316.36	100%	购买	2016. 1. 31	取得被收购方的控制权	410,700	301,871.02

（2）合并成本及商誉

项目	深圳市平庆投资管理有限公司
合并成本	
现金	446,316.36
合并成本合计	446,316.36

减：取得的可辨认净资产公允价值份额	32,424.27
商誉	413,892.09

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

深圳市平庆投资管理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：

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	32,424.27	32,424.27
货币资金	32,424.27	32,424.27
净资产	32,424.27	32,424.27
取得的净资产	32,424.27	32,424.27

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

2、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
上海锦府房地产开发有限公司	625,460,439.84	-4,539,560.16
南京花城房地产开发有限公司	499,026,762.50	-973,237.50
海门中南房地产开发有限公司	98,686,449.72	-1,313,550.28
常熟中南盘锦房地产开发有限公司	0.00	-978,374.10

（2）本期因出售子公司而减少的合并单位

- ①本期将子公司镇江世纪城物业管理有限公司出售给控股股东中南城市建设投资有限公司而不再纳入合并范围。
- ②本期将子公司海门中南物业管理有限公司出售给控股股东中南城市建设投资有限公司而不再纳入合并范围。
- ③本期将子公司南通中南世纪城物业管理有限公司出售给控股股东中南城市建设投资有限公司而不再纳入合并范围。
- ④本期将子公司海南中南物业管理有限公司出售给控股股东中南城市建设投资有限公司而不再纳入合并范围。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立
南通中南新世界中心开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南通中南商业经营有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	服务业	-	100	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立
昆山中南世纪城房地产发展有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	-	100	投资设立
昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	-	100	投资设立
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	-	60	投资设立

苏州中南锦城房地产开发有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	-	60.14	投资设立
南通中南世纪城物业管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	物业管理	100.00	-	投资设立
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏省海门市	江苏省海门市	建筑工程 施工	100.00	-	投资设立
南通市中南建工设备安装有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	设备安装	-	91.15	投资设立
江苏辰锦智能科技有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	工程施工	-	100	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	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	投资设立
儋州中南房地产开发有限公司	海南省儋州市	海南省儋州市	房地产开发	100.00	-	投资设立
江苏中南园林工程有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	工程施工	83.40	-	投资设立
江苏中南世纪城房地产开发有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发	100.00	-	投资设立
儋州中南城市开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	97.00	-	投资设立
江苏中南建筑防水工程有限公司	海南省儋州市	海南省儋州市	工程施工	95.00	-	投资设立
文昌中南城市开发有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南通中南世纪花城投资有限公司	海南省文昌市	海南省文昌市	房地产开发	100.00	-	投资设立
潜江中南雅苑房地产开发有限公司	湖北省潜江市	湖北省潜江市	房地产开发	-	100	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
海南中南物业服务集团有限公司	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

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	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	投资设立
大连中南欧美亚城市发展有限责任公司	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产开发	70.00	-	投资设立
江苏通州湾中南城市建设开发有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	房地产开发	60.00	-	投资设立
江苏中南一德文化旅游产业发展有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	文化旅游产业投资咨询与资产管理	51.00	-	投资设立
南京中南新锦城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	60.00	-	投资设立
大 C&S 集团有限公司	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、销售、物业管理	70.00	-	投资设立
南京中南世纪城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	52.63	-	投资设立
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	62.50	-	投资设立
中南（深圳）房地产开发有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	房地产开发	100.00	-	投资设立
中南云锦（北京）房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00	-	投资设立

上海锦冠房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
南京溧水万宸置业投资有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	100.00	-	非同一控制下企业合并
上海锦府房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	57.14		投资设立
南京花城房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	50.00		投资设立
海门中南房地产开发有限公司	江苏省海门市	江苏省海门市	房地产开发	94.13		投资设立
深圳市平庆投资管理有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资公司	100.00		非同一控制下企业合并
常熟中南盘锦房地产开发有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	20.00	80	投资设立
江苏中南建筑产业集团浙江投资有限公司	浙江省温岭市	浙江省温岭市	PPP 项目投资		100	投资设立

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	60	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	60	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
南京花城房地产开发有限公司	50	董事长、总经理及财务总监均由本公司委派，能够取得控制权

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
中南镇江房地产开发有限公司	45.95	-8,992,663.64		383,372,510.71
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	41.77	-3,400,475.03		354,600,194.98
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	49	-12,811,720.72		254,920,522.31

昆山中南世纪城房地产发展有限公司	49			
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	70	9,574,157.90		251,203,217.94
苏州中南锦城房地产开发有限公司	39.86	-1,260,825.74		204,499,779.75
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7.14			
南充世纪城（中南）房地产开发有限责任公司	48.98	-5,215,046.80		217,882,202.43
南京中南新锦城房地产开发有限公司	50	-7,364,607.37		166,966,050.37
南京中南世纪城房地产开发有限公司	47.37	-1,641,856.61		444,655,593.27
南京花城房地产开发有限公司	50	-486,618.75		249,513,381.25

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息：

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中南镇江房地产开发有限公司	2,681,600,156.57	33,095,300.66	2,714,695,457.23	1,880,370,080.27		1,880,370,080.27	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	2,449,402,120.46	74,827,298.56	2,524,229,419.02	1,678,027,920.00		1,678,027,920.00	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	3,508,673,669.82	99,812,761.35	3,608,486,431.17	2,686,048,665.35	411,000,000.00	3,097,048,665.35	3,725,503,887.02	135,333,396.49	3,860,837,283.51	2,889,444,950.80		2,889,444,950.80
常熟中南锦苑房地	3,614,782,825.80	211,791,525.89	3,826,574,351.69	3,457,454,585.47		3,457,454,585.47	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

产开 发有 限公 司												
苏州 中南 锦城 房地 产开 发有 限公 司	3,818 ,070, 043.2 8	180,9 56,98 9.50	3,999 ,027, 032.7 8	3,486 ,010, 452.5 6		3,486 ,010, 452.5 6	3,184 ,348, 512.4 7	170,9 40,91 6.89	3,355 ,289, 429.3 6	2,839 ,109, 713.8 1		2,839 ,109, 713.8 1
南充 世纪 城（中 南） 房地 产开 发有 限责 任公 司	1,844 ,652, 351.3 3	91,97 6,596 .45	1,936 ,628, 947.7 8	1,491 ,789, 824.8 1		1,491 ,789, 824.8 1	1,611 ,449, 444.3 8	63,57 4,304 .04	1,675 ,023, 748.4 2	1,219 ,537, 326.9 7		1,219 ,537, 326.9 7
南京 中南 新锦 城房 地产 开发 有限 公司	5,477 ,045, 473.8 2	188,4 49,02 5.02	5,665 ,494, 498.8 4	3,998 ,079, 372.9 0	1,250 ,000, 000.0 0	5,248 ,079, 372.9 0	5,294 ,331, 315.0 2	109,0 57,92 5.55	5,403 ,389, 240.5 7	3,701 ,425, 423.4 1	1,260 ,000, 000.0 0	4,961 ,425, 423.4 1
南京 中南 世纪 城房 地产 开发 有限 公司	2,831 ,098, 497.2 1	86,00 5,559 .21	2,917 ,104, 056.4 2	1,500 ,541, 658.8 5	479,0 00,00 0.00	1,979 ,541, 658.8 5	1,983 ,416, 167.6 1	3,604 ,285. 07	1,987 ,020, 452.6 8	624,8 36,68 6.83	420,0 00,00 0.00	1,044 ,836, 686.8 3
南京 花城 房地 产开 发有 限公 司	3,921 ,992, 391.8 4	0.00	3,921 ,992, 391.8 4	2,477 ,965, 629.3 4	945,0 00,00 0.00	3,422 ,965, 629.3 4						

子公司名 称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量
中南镇江	10,098,3	-	-	11,868,4	75,193,6	-	-	7,355,78

房地产开发有限公司	87.88	19,570,541.10	19,570,541.10	07.78	70.00	2,921,601.38	2,921,601.38	1.67
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	39,988,659.08	- 10,874,560.37	- 10,874,560.37	16,668,902.87	0.00	- 7,410,894.08	- 7,410,894.08	9,485,363.28
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	748,723,834.00	- 34,954,566.89	- 34,954,566.89	48,276,095.25		- 10,151,375.33	- 10,151,375.33	- 335,798,472.10
常熟中南锦苑房地产开发有限公司	393,854,129.95	23,935,394.74	23,935,394.74	611,246,456.55		- 12,399,305.39	- 12,399,305.39	9,253,260.00
苏州中南锦城房地产开发有限公司	0.00	- 3,163,135.33	- 3,163,135.33	- 550,996,273.59		- 9,475,727.68	- 9,475,727.68	835,692,172.24
南充世纪城（中南）房地产开发有限公司	0.00	- 10,647,298.48	- 10,647,298.48	- 5,868,941.83		- 4,651,346.63	- 4,651,346.63	- 14,806,185.45
南京中南新锦城房地产开发有限公司	0.00	- 24,548,691.22	- 24,548,691.22	574,326,350.03		- 15,212,613.79	- 15,212,613.79	- 167,418,779.88
南京中南世纪城房地产开发有限公司	0.00	- 4,621,368.28	- 4,621,368.28	- 121,772,218.28				
南京花城房地产开发有限公司	0.00	- 973,237.50	- 973,237.50	- 1,395,865,997.99				

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

司			
南京中南新锦城房地产开发有限公司	50	60	收购少数股东股权
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	53	62.5	收购少数股东股权

②交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

项目	昆山中南世纪城房地产发展有限公司	昆山中南锦城房地产开发有限责任公司	常熟中南锦苑房地产开发有限公司
购买成本/处置对价：			
现金	245,000,000.00	245,000,000.00	120,000,000.00
非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	245,000,000.00	245,000,000.00	120,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	230,243,839.28	243,647,728.15	103,555,311.45
差额	14,756,160.72	1,352,271.85	16,444,688.55
其中：调整资本公积	14,756,160.72	1,352,271.85	16,444,688.55
调整盈余公积			
调整未分配利润			

续：

项目	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	南京中南新锦城房地产开发有限公司	苏州中南雅苑房地产开发有限公司
购买成本/处置对价：			
现金	100,000,000.00	50,000,000.00	39,748,000.00
非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	100,000,000.00	50,000,000.00	39,748,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	299,557,844.31	44,196,381.72	37,693,156.25
差额	-199,557,844.31	5,803,618.28	2,054,843.75
其中：调整资本公积	-199,557,844.31	5,803,618.28	2,054,843.75
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	12,227,017.96	14,048,689.02
下列各项按持股比例计算的合计数	-570,499.54	-1,821,671.06
净利润	-1,140,999.08	-3,643,342.12

其他综合收益		
综合收益总额	-1,140,999.08	-3,643,342.12
联营企业：		
投资账面价值合计	427,273,611.78	430,985,218.53
下列各项按持股比例计算的合计数	5,593,423.01	-3,711,606.75
净利润	22,285,159.53	-8,992,970.82
其他综合收益		
综合收益总额	22,285,159.53	-8,992,970.82

（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。

（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。

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2016年6月30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	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	4,185,586.20			4,185,586.20
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,185,586.20			4,185,586.20
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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	54.26	54.26

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。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

本公司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

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中南控股集团有限公司	母公司之母公司
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	同一最终控制方
南通中南亿高动力机械有限公司	同一最终控制方
北京城建中南土木工程集团有限公司	同一最终控制方
北京城建中南市政工程有限公司	同一最终控制方
南通泓锦服饰有限公司	同一最终控制方
南通中南建工装饰装璜有限公司	同一最终控制方
青岛易辰房地产代理有限公司	同一最终控制方
南通中南体育会展中心管理有限公司	同一最终控制方
南通中南文体产业有限公司	同一最终控制方
北京城建中南岩土工程有限公司	同一最终控制方
北京城建中南盾构工程有限公司	同一最终控制方
北京城建中南结构工程有限公司	同一最终控制方
张家港京城基础工程有限公司	同一最终控制方
南通中南工业投资有限责任公司	同一最终控制方
南通灵源电力设备有限公司	同一最终控制方
北京中南世纪盾构技术发展有限公司	同一最终控制方
江苏中南科技创业园有限公司	同一最终控制方
江苏中南新材料有限公司	同一最终控制方
新疆中南股权投资有限公司	同一最终控制方
南通磐石投资有限公司	同一最终控制方
江苏中南建设装饰有限公司	同一最终控制方
南通汇源典当有限公司	同一最终控制方
海门市中南融通农村小额贷款有限公司	同一最终控制方
上海中南源地股权投资基金管理有限公司	同一最终控制方
上海中南茂创投资有限公司	同一最终控制方
江苏磐石新能源开发有限公司	同一最终控制方
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	同一最终控制方
昭通茂创能源开发有限公司	同一最终控制方
南通中南高科产业园管理有限公司	同一最终控制方
上海锦启科技有限公司	同一最终控制方
临安磐石能源开发有限公司	同一最终控制方
巨野县锦旭新能源开发有限公司	同一最终控制方
江苏中南慈善基金会	高管任职
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员
关键管理人员关系密切的家庭成员	兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶

	的父母
--	-----

5、关联交易情况

（1）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	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	购买工程劳务	17,632,407.46	400,000,000.00	否	152,802,012.90
北京城建中南土木工程集团有限公司	购买工程劳务	91,964,792.00	350,000,000.00	否	58,117,291.88
南通中南世纪城物业管理有限公	购买物业服务	12,945,427.59	50,000,000.00	否	3,577,247.27
中南控股集团有限公司及其关联	采购商品	3,391,430.00	50,000,000.00	否	944,358.44

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
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	销售商品、提供工程劳务	2,339,043.03	
南通中南高科产业园管理有限公司	提供服务、工程劳务	5,479,362.76	

（2）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中南控股集团有限公司	62,000.00	2014 年 07 月 20 日	2016 年 07 月 20 日	是

本公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泰兴中南世纪城房地产开发公司	35,000.00			否
泰兴中南世纪城房地产开发公司	35,000.00			否
泰兴市中南世纪	60,000.00			否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

城房地产发展有 限公司				
太仓中南世纪城 房地产开发有限 公司	30,000.00			否
太仓中南世纪城 房地产开发有限 公司	25,000.00			否
苏州中南雅苑房 地产开发有限公 司	30,000.00			否
儋州中南房地产 开发有限公司	10,000.00			否
南通中南新世界 中心开发有限公 司	30,000.00			否
南通华城中南房 地产开发有限公 司	30,000.00			否
海门中南锦苑房 地产开发有限公 司	30,000.00			否
泰安中南城市投 资有限责任公司	30,000.00			否
南通中南世纪花 城投资有限公司	30,000.00			否
寿光中南房地产 开发有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	50,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	20,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	20,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	25,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	9,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	100,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	40,000.00			否
江苏中南建设集	28,000.00			否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

团股份有限公司				
江苏中南建设集团 股份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	20,000.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	60,000.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	75,000.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	35,000.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	17,500.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	17,500.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	40,000.00			否
江苏中南建设集团 股份有限公司	24,000.00			否
文昌中南房地产开发 有限公司	4,000.00			否
南通中南新世界 中心开发有限公司	70,000.00			否
南通中南新世界 中心开发有限公司	70,000.00			否
江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	8,000.00			否
江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	7,000.00			否
江苏中南建筑产业 集团有限责任公司	3,000.00			否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司				
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	8,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	4,800.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	4,200.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	4,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,500.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	19,100.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	19,100.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	19,100.00			否
江苏中南建筑产	19,100.00			否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	30,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	30,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	30,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	24,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司西安分公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	35,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	8,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	14,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	6,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否

江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	8,000.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	6,400.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,600.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,750.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,400.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,750.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	16,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司无锡分公司	4,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司无锡分公司	4,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司无锡分公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	35,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	15,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	40,000.00			否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

司				
南通华城中南房地产开发有限公司	24,000.00			否
南京中南新锦城房地产开发有限公司	160,000.00			否
淮安中南锦城房地产有限公司	37,000.00			否
文昌中南房地产开发有限公司	20,000.00			否
泰安中南投资置业有限公司	20,000.00			否
泰安中南投资置业有限公司	20,000.00			否
广饶中南房地产有限公司	30,000.00			否
广饶中南房地产有限公司	30,000.00			否
中南镇江房地产开发有限公司	20,000.00			否
文昌中南房地产开发有限公司	20,000.00			否
文昌中南房地产开发有限公司	20,000.00			否
海门中南世纪城开发有限公司	12,000.00			否
海门中南世纪城开发有限公司 （南部新城）	30,000.00			否
潜江中南房地产发展有限公司	10,000.00			否
青岛海湾新城房地产开发有限公司	30,000.00			否
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	30,000.00			否
寿光中南房地产开发有限公司	21,000.00			否
寿光中南房地产开发有限公司	20,000.00			否
泰安中南投资置业有限公司	28,000.00			否
南通华城中南房地产开发有限公司	29,900.00			否

菏泽中南世纪城 房地产开发有限公司	14,000.00			否
南通中南新世界 中心开发有限公司	68,900.00			否
南通中南新世界 中心开发有限公司	20,000.00			否
南通中南新世界 中心开发有限公司	20,000.00			否
南通中南新世界 中心开发有限公司	26,000.00			否
南通中南新世界 中心开发有限公司	26,000.00			否
南通中南新世界 中心开发有限公司	30,000.00			否
南通中南新世界 中心开发有限公司	25,000.00			否
南通中南世纪花 城投资有限公司	19,500.00			否
南通中南世纪花 城投资有限公司	25,000.00			否
苏州中南世纪城 房地产开发有限公司	17,700.00			否
苏州中南世纪城 房地产开发有限公司	30,000.00			否
苏州中南世纪城 房地产开发有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	20,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	6,400.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	51,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	50,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	20,000.00			否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（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	20,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	40,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	40,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	50,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	30,000.00			否
营口中南世纪城房地产开发有限公司	9,500.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	25,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	40,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	40,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	6,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	6,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	3,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7,500.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	35,000.00			否

江苏中南建筑产业集团有限责任公司	35,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	7,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,602.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	25,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	22,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	9,600.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	9,600.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	12,800.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	12,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	30,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	15,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	10,000.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	6,400.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司青岛分公司				
苏州中南世纪城 房地产开发有限 公司	20,000.00			否
南通市中南建工 设备安装有限公 司	10,000.00			否
中南控股集团有 限公司	62,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	17,500.00			否
江苏中南建筑产 业集团有限责任 公司	5,600.00			否
南京中南世纪城 房地产开发有限 公司	45,000.00			否
上海锦冠房地产 开发有限公司	11,500.00			否
上海锦冠房地产 开发有限公司	18,000.00			否
苏州中南雅苑房 地产开发有限公 司	18,800.00			否
太仓中南世纪城 房地产开发有限 公司	28,502.03			否
泰兴市中南世纪 城房地产发展有 限公司	30,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	10,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	20,000.00			否
江苏中南建设集 团股份有限公司	30,000.00			否
江苏中南建筑产 业集团有限责任 公司	31,500.00			否
江苏中南建筑产 业集团有限责任 公司	18,148.22			否
江苏中南建筑产 业集团有限责任 公司	14,367.29			否

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（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	9,432.50			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	12,400.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,900.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	2,750.23			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	6,400.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	35,000.00			否
泰兴中南世纪城房地产开发公司	10,000.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	6,400.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,600.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,750.00			否
南通市中南建工设备安装有限公司	1,400.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	40,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	35,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	5,000.00			否
南京中南新锦城房产开发有限公司	25,000.00			否
南通市中南建工	1,750.00			否

设备安装有限公司				
江苏中南建设集团股份有限公司	18,000.00			否
江苏中南建设集团股份有限公司	10,000.00			否
苏州中南世纪城房地产开发有限公司	37,095.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	4,422.05			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	12,400.00			否
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	63,450.00			否
南通中南新世界中心开发有限公司	50,000.00			否
常熟中南御锦城房地产开发有限公司	40,000.00			否
南京中南新锦城房地产开发有限公司	20,000.00			否
中南控股集团有限公司	62,000.00			否

(3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中南控股集团有限公司	549,934,579.16	2013 年 08 月 16 日		向本公司提供资金拆借，利率为 0
中南城市建设投资有限公司	122,932,980.12	2015 年 10 月 24 日		向本公司提供资金拆借，利率为 0
拆出				

(4) 关键管理人员薪酬

单位：万元

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

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

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

（2）应付关联方款项

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

十一、承诺及或有事项

1、截至 2016 年 6 月 30 日，本集团不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

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

(2) 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 号惠泽璐南侧	50,453.00	20,136.50
泰兴市中南世纪城房地 产发展有限公司	土地使用权	泰国用(2014)第1748号	曾涛路88号	47,076.00	20,878.82
泰兴市中南世纪城房地 产发展有限公司	土地使用权	泰国用(2014)第1749号	曾涛路88号	38,825.00	17,219.39
泰兴市中南世纪城房地 产发展有限公司	土地使用权	泰国用(2015)第803号	曾涛路88号	50,554.00	20,188.00
江苏中南建设集团股 份有限公司	泰兴中南 49%的股权	-	-	-	29,400.00
泰兴市中南世纪城房地 产发展有限公司	土地使用权	泰国用(2014)第1748号	泰兴市区跃进河南侧 6-B号、惠泽路北侧	47,076.00	20,277.00
泰兴市中南世纪城房地 产发展有限公司	土地使用权	泰国用(2014)第1749号	泰兴市区跃进河南侧 6-C号、惠泽路北侧	38,825.00	16,723.00
江苏中南建设集团股 份有限公司	目标公司 (泰兴世纪 城)21%的 股权	-	-	-	12,600.00
南通中南世纪花城投 资有限公司	目标公司 (泰兴世纪 城)30%的 股权	-	-	-	18,000.00
江苏中南建设集团股 份有限公司	房屋所有权 证	海政房权证字第151008094 号-海政房权证字第 151008116号	海门街道上海中路899 号	81,953.45	30,000.00
江苏中南建设集团股 份有限公司	土地使用权	海国用(2015)第070308号- 海国用(2015)第070330号	海门街道上海中路900 号	14,911.98	30,000.00
太仓中南世纪城房地 产开发有限公司	土地使用权	太国用(2015)第022012238 号		25,907.40	20,427.98
太仓中南世纪城房地 产开发有限公司	土地使用权	太国用(2014)第022015406 号	太仓市城厢镇上海路 南、人民南路东	41,298.32	54,696.00
江苏中南建设集团股 份有限公司	中南建设质 押苏州中南 雅苑房地 产开发有 限公司53% 股权	-	-	-	21,200.00
江苏中南建设集团股 份有限公司	中南建设质 押苏州中南 雅苑房地 产	-	-	-	18,800.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	开发有限公司 47%股权					
儋州中南房地产开发有限公司	土地使用权	儋国用（2013）第 902 号	儋州市白马井镇滨海新区第二组团滨海路北段 B-02-03 地块	-		29,980.42
儋州中南房地产开发有限公司	土地及房产（在建）	-	儋州市白马井镇滨海新区第二组团滨海路北段 B-02-04 地块	-		15,121.77
南通中昱建材有限公司	国内信用证	苏 B0025221		-	-	5,000.00
南通中昱建材有限公司	国内信用证	苏 B0025216		-	-	3,700.00
南通中昱建材有限公司	国内信用证	苏 B0025214		-	-	5,000.00
南通中昱建材有限公司	国内信用证	苏 B0025219		-	-	4,300.00
南京中南世纪城房地产开发有限公司	土地权及后续在建工程	B5352150522	雨花台区凤凰三二区	35,358.97		158,408.00
江苏中南建设集团股份有限公司	中南建设持有南京中南世纪城 50000 万股	-		-	-	50,000.00
江苏中南建设集团股份有限公司	中南建设持有上海锦冠房地产 52.63% 股权	-		-	-	19,999.40
江苏中南建设集团股份有限公司	中南建设持有上海锦冠房地产 47.37% 股权	-		-	-	18,000.60
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用（2012）第 01102612 号	南通市崇川区桃园路 12 号 B101 室	4,795.26		75,350.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋建筑	南通房权证字第 120058567 号	南通市崇川区桃园路 12 号 B102 室	26,083.87		-
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	城南国用（2015）第 609257 号 商品房	盐城市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 101 室	624.90		612.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房产	盐房权证市区字第 0355019 号	盐城市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 101 室	13,746.53		29,905.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	城南国用（2015）第 609258 号 商品房	盐城市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 201 室	695.70		682.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房产	盐房权证市区字第 0355020 号	盐城市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 201 室	15,304.15		16,306.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	城南国用（2015）第 609256 号 商品房	盐城市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 301 室	522.40		512.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房产	盐房权证市区字第 0355021 号	盐城市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 301 室	11,493.49		10,970.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	城南国用（2015）第 609255 号 商品房	盐城市解放南路 278 号中南世纪城 2A3 幢 401 室	523.30		513.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	房产	盐房权证市区字第 0355023 号	盐城市解放南路 278 号中南世纪城 2A3 幢 401 室	11,512.36		9,710.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
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、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	土地使用权	泰土国用(2015)第 013 号	泰山区财源大街西	14,161.50	13,787.64

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

限责任公司			段、龙潭路以东、京沪铁路以北		
南通中南世纪花城投资有限公司	土地使用权	苏通国用（2015）第 011000003 号	崇川路北侧、通富路以西、世纪大道以南（四期）	94,967.00	75,023.93
江苏中南建设集团股份有限公司	中南建设持有常熟中南世纪城房地产开发有限公司 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股权	-	-	-	28,000.00
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	土地使用权	镇国用（2011）第 8883 号	镇江市京口区象山镇禹山路北侧		36,181.65
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	城南国用（2013）第 600308 号	新都街道办事处南巷社区、东进社区（纬十三南、康居路东）	59,374.00	18,344.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	城南国用（2012）第 603382 号	城南新区康居路西、纬十路南	57,632.00	17,554.00
盐城中南世纪城房地产投资有限公司	土地使用权	城南国用（2012）第 603383 号	新都街道办事处民富社区（纬十三路南、胜利路西）	67,621.00	20,736.00
江苏中南建设集团股份有限公司	持有南通中南世纪花城投资有限公司 33.3% 股权	-	-	-	46,924.35
江苏中南建设集团股份有限公司	对江苏中南建筑产业集团有限公司规模为 21200 万元的应收账款	-	-	-	21,200.00
江苏中南建设集团股份有限公司	持有南通中南世纪花城投资有限公司 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	-	-	-	21,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（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	万元的应收账款 持有南通中南世纪花城投资有限公司 33.4%股权	-	-	-	47,493.13
江苏中南建设集团股份有限公司	对中南建筑 22200 万元的应收账款	-	-	-	22,200.00
江苏中南建设集团股份有限公司	持有青岛中南 48.99%股权	-	-	-	49,971.00
青岛海湾新城房地产开发有限公司	持有青岛中南 51.01%股权	-	-	-	52,029.00
江苏中南建设集团股份有限公司	中南对淮安新城投资开发有限公司 144000 万元的应收账款	-	-	-	144,000.00
苏州中南锦城房地产开发有限公司	土地使用权	苏工园国用（2015）第 00022 号	苏州工业园区星塘街东、敦煌路南	12,967.14	19,560.12
苏州中南锦城房地产开发有限公司	土地使用权	苏工园国用（2015）第 00023 号	苏州工业园区星塘街东	27,737.23	41,839.88
江苏中南建设集团股份有限公司	对山东兵圣孙武文化旅游开发有限公司	-	-	-	63,238.20
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	土地使用权	泰国用（2015）第 793 号	泰兴市区跃进河南侧 6-A 号、惠泽路北侧	29,308.00	11,750.00
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	土地使用权	泰国用（2015）第 802 号	泰兴市区跃进河南侧 7-A 号、惠泽路南侧	50,453.00	19,950.00
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	土地使用权	泰国用（2015）第 795 号	泰兴市区跃进河南侧 8-A 号、惠泽路南侧	45,315.00	20,000.00
菏泽中南花成置业有限公司	土地使用权	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	房权	南通房权证字第 120058562 号	南通市桃园路 12 号 201	9,389.29	32,000.00

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

开发有限公司		号	室		
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	
	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	85,347.03
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 平方米土地使用权	城厢镇人民南路东、南园路北（B 地块）	15,727.10	17,050.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋	南通房权字第 120052853-855、120052808-830、120052782-791 号	南通市中南世纪城 50 幢 3228-30、3302-3306、3808、3310-14、3317-20、3323-30、3402-08、3410-12 共 36 套	2,221.22	4,750.00
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋	南通房权证字第 71001418-19 号	中南世纪城桃园路 7 号附 10 号 301、A38 弄 302 室、402 室	4,102.51	3,351.95
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用（2008）第 01102220 号、01102234 号	桃园路 7 号附 10 号 301、A38 弄 302 室、A38 弄 402 室	1,624.22	1,136.95
海门中南世纪城开发有限公司	土地使用权	海国用（2010）第 071041 号、第 071042 号	海门市海门镇瑞江路东、人民北路	17,418.00	8,113.00
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用（2007）第 01102396 号-苏通国用（2007）第 01102453 号、苏通国用（2007）第 01102369 号-苏通国用（2007）第 01102375 号、苏通国用（2008）第 01100394 号、苏通国用（2008）第 01100395 号	桃园路 9 号附 8 一层-三层	5,204.92	
南通中南新世界中心开发有限公司	房屋（共 68 套）	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	桃园路 9 号附 8 一层-三层	6,573.77	13,483.13

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

		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			
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
南通中南新世界中心开发有限公司	土地使用权	苏通国用（2012）第 01102623 号		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	土地使用权	城南国用（2012）第 603304 号	新都街道办事处东进社	40,629.00	7,796.00

产投资有限公司		号	区	
南通中南新世界中心 开发有限公司	房产	苏通国用（2013）第 01100450151531541551561591601671 68 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 南通房权证字第 71032293 号 苏通国用（2009）第 01100900 号；南通房权证字第 71032296 号苏通国用（2009）第 01100899 号；南通房权证字第 71032299 号苏通国用（2009） 第 01100901 号；南通房权证 字第 71032306 号苏通国用 （2009）第 01100874 号；南通 房权证字第 71032313 号苏通 国用（2009）第 01100887 号； 南通房权证字第 71032381 号 苏通国用（2009）第 01100892 号；南通房权证字第 71032319 号苏通国用（2009）第 01100891 号；南通房权证字第 71032320 号苏通国用（2009） 第 01100890 号；南通房权证 字第 71032330 号苏通国用 （2009）第 01100888 号；南通 房权证字第 71032329 号苏通 国用（2009）第 01100886 号； 南通房权证字第 12113004、 南通房权证字第 12113005、 南通房权证字第 12113006、 南通房权证字第 12113007、 南通房权证字第 12113008、 南通房权证字第 12113009、 南通房权证第 12113089,12113078- 81,12113046,12113049,12113025, 12113026,12113028,12113029 号、南通房权证字第 12114017	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 71032319 号苏通国用（2009）第 01100891 号；南通房权证字第 71032320 号苏通国用（2009） 第 01100890 号；南通房权证 字第 71032330 号苏通国用 （2009）第 01100888 号；南通 房权证字第 71032329 号苏通 国用（2009）第 01100886 号； 南通房权证字第 12113004、 南通房权证字第 12113005、 南通房权证字第 12113006、 南通房权证字第 12113007、 南通房权证字第 12113008、 南通房权证字第 12113009、 南通房权证第 12113089,12113078- 81,12113046,12113049,12113025, 12113026,12113028,12113029 号、南通房权证字第 12114017	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	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	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	115,076.56
	房产（在建）	--		96,882.88	

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

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2016 年 6 月 30 日，本集团为商品房承购人的按揭贷款提供担保的余额为 1,963.022.89 万元。担保金额为贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金及贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付款项。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起至本集团为商品房承购人办妥房屋抵押登记手续，并将相关的登记文件交付银行收执之日止。

（5）开出保函和信用证

截至 2016 年 6 月 30 日，未履行完毕的不可撤销保函情况如下：

受益人	保函开立银行	保函金额	保函起始日	保函到期日
云南建工集团有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	23,021,138.96	2012/12/18	2016/12/18
云南建工集团有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	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
金科集团苏州百俊房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	13,460,000.00	2014/10/23	2018/6/30
成都景汇置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,720,380.00	2015/9/9	2018/5/30
上海骏富房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	13,228,491.60	2015/9/28	2016/9/15
商务部国际经济合作事务局	中国建设银行股份有限公司海门支行	40,000.00	2015/10/23	2018/12/31
成都华瑞房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	4,494,008.00	2015/10/19	2017/10/19
成都华瑞房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	3,227,735.00	2015/10/19	2016/7/10
济南世茂天城置业有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	13,397,899.84	2015/12/30	2017/1/30
南通市商务局	中国工商银行股份有限公司海门支行	3,000,000.00	2014/12	2016/12/31

	行		/17	
黑龙江省牡丹江燕林庄园科	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
技有限公司	行			
西安风追司马文化产业投资	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
有限公司	行			
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
	行			
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
	行			
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
	行			
中海鼎盛（西安）房地产有	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,356,590.85	2016/1/11	2018/12/31
限公司	行			
山东日日顺新星物流有限公	中国建设银行股份有限公司海门支行	1,054,622.50	2016/2/1	2017/10/19
司	行			
淮安新城投资开发有限公司	中国建设银行股份有限公司海门支行	6,443,836.40	2016/2/17	2017/7/1
	行			
合计	—	291,527,054.65	—	—

截至 2016 年 6 月 30 日，开具的信用证情况如下：

授信机构	开证金额	可用余额	开证日期	到期日期
招商银行股份有限公司海门支行	60,000,000.00	60,000,000.00	2016/1/27	2016/7/27
招商银行股份有限公司海门支行	15,000,000.00	15,000,000.00	2016/3/8	2016/9/7
工商银行海门支行	100,000,000.00	100,000,000.00	2016/4/21	2016/10/21

（6）截至 2016 年 6 月 30 日，本公司不存在其他应披露的重要或有事项。

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

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

十三、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）报告分部的财务信息

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

十四、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

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	35,816,069.40	100.00%	41,895,072.62	0.12%	35,774,174.38	44,898,652.43	100.00%	39,953,814.13	0.09%	44,858,698.62
合计	35,816,069.40	100.00%	41,895,072.62	0.12%	35,774,174.38	44,898,652.43	100.00%	39,953,814.13		44,858,698.62

	08.00		2		38	2,443.29				
--	-------	--	---	--	----	----------	--	--	--	--

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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	59,270,780.53	2,963,539.03	5.00%
1 至 2 年	29,219,677.63	2,921,967.76	10.00%
2 至 3 年	39,372,759.54	5,905,913.93	15.00%
3 至 4 年	125,510,435.00	25,102,087.00	20.00%
4 至 5 年	10,003,129.80	5,001,564.90	50.00%
5 年以上	0.00	0.00	100.00%

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	3,300,578,938.54	-	-
其他单位往来款	1,769,950,911.70	-	-
子孙公司往来款	30,434,519,986.99	-	-
应收政府款项	14,553,505.00	-	-
员工备用金	33,089,283.27	-	-
合计	35,552,692,625.50	-	-

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,941,258.49 元。

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

（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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
南通中南新世界中心开发有	往来款	7,566,574,493.44	1 年以内, 1-2 年		0.00

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

2、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,131,374,792.88		13,131,374,792.88	12,183,609,013.57		12,183,609,013.57
对联营、合营企业投资	351,534,878.37		351,534,878.37	236,511,954.90		236,511,954.90
合计	13,482,909,671.25		13,482,909,671.25	12,420,120,968.47		12,420,120,968.47

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	1,923,178,629.42	100,000,000.00		2,023,178,629.42		
南通中南新世界中心开发有限公司	1,422,895,788.36			1,422,895,788.36		
南通中南世纪城物业管理有限公司	5,795,220.69		5,795,220.69	0.00		
南通金石世苑酒店有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
南京常锦房地产开发有限公司	143,037,967.57			143,037,967.57		
海门中南世纪城开发有限公司	458,520,217.47			458,520,217.47		
文昌中南房地产开发有限公司	371,853,809.47			371,853,809.47		
文昌中南城市	100,000,000.00			100,000,000.00		

江苏中南建设集团股份有限公司

财务报表附注

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司						
广饶中南房地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
南通中显建材有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
沈阳中南世纪城房地产开发有限公司	220,000,000.00			220,000,000.00		
海南中南物业服务服务有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
苏州中南中心投资建设有限公司	296,026,000.00			296,026,000.00		
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00		
东营中南城市建设投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
大连中南欧亚城市发展有限责任公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
泰兴市中南世纪城房地产发展有限公司	126,000,000.00			126,000,000.00		
江苏通州湾中南城市开发建设有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
南通市中南商品混凝土有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
安徽中盛建设投资有限公司	126,000,000.00			126,000,000.00		
大石桥中南房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
江苏中南一德文化旅游公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
南京中南新锦城房地产开发有限公司	250,000,000.00	50,000,000.00		300,000,000.00		
大 C&S 集团公司	44,828,305.20			44,828,305.20		
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	571,351,488.54			571,351,488.54		
南京中南世纪城房地产开发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
苏州中南雅苑房地产开发有	212,000,000.00	39,748,000.00		251,748,000.00		

江苏中南建设集团股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

限公司						
上海锦冠房地产开发有限公司	380,000,000.00			380,000,000.00		
海门中南锦苑房地产开发有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00		
中南（深圳）房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
中南云锦（北京）房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
南京溧水万宸置业投资有限公司	183,765,668.65			183,765,668.65		
上海锦府房地产开发有限公司		360,000,000.00		360,000,000.00		
南京花城房地产开发有限公司		250,000,000.00		250,000,000.00		
海门中南房地产开发有限公司		94,413,000.00		94,413,000.00		
常熟中南御锦城房地产开发有限公司		29,400,000.00		29,400,000.00		
常熟中南盘锦房地产开发有限公司		40,000,000.00		40,000,000.00		
合计	12,183,609,013.57	963,561,000.00	15,795,220.69	13,131,374,792.88		

说明：

- ①本期本公司将持有的子公司南通中南世纪城物业管理有限公司的 100%股权转让给母公司中南城市建设投资有限公司。
- ②本期本公司将持有的子公司海南中南物业服务有限公司的 100%股权转让给母公司中南城市建设投资有限公司。
- ③本公司受让子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司的少数股东股权 7.14%，现对子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司持有 100%股权。
- ④本公司受让子公司南京中南新锦城房地产开发有限公司的少数股东股权 10%，现对子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司持有 60%股权。
- ⑤本期本公司与昆山中盛城发贰拾壹号投资中心共同投资设立上海锦府房地产开发有限公司，注册资本 63,000.00 万元。截至 2016 年 6 月 30 日，本公司以货币方式出资 36,000.00 万元，持股比例 57.14%。

⑥本期本公司与中南控股集团有限公司、华信信托共同投资设立南京花城房地产开发有限公司，注册资本 50,000.00 万元。截至 2016 年 6 月 30 日，本公司以货币方式出资 25,000.00 万元，持股比例 50.00%。

⑦本期本公司与南通新优源信息咨询有限公司共同投资设立海门中南房地产开发有限公司，注册资本 10,000.00 万元。截至 2016 年 6 月 30 日，本公司以货币方式出资 9,441.30 万元，持股比例 94.13%。

⑧本公司受让子公司常熟中南御锦城房地产开发有限公司的少数股东股权 11.43%，现与子公司常熟中南世纪城房地产开发有限公司共同持有子公司常熟中南御锦城房地产开发有限公司 100%股权。

⑨本公司受让子公司苏州中南雅苑房地产开发有限公司的少数股东股权 9.5%，现持有子公司苏州中南雅苑房地产开发有限公司 62.50%股权。

⑩本期本公司与子公司常熟中南世纪城房地产开发有限公司共同投资设立常熟中南盘锦房地产开发有限公司，注册资本 20,000.00 万元。截至 2016 年 6 月 30 日，本公司以货币方式出资 4,000.00 万元，持股比例 20.00%。

（2）对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
国信中南城市开发投资基金管理（北京）有限责任公司	12,227,017.96			-570,499.54						11,656,518.42	
苏州开平房地产开发有限公司		100,000.00								100,000.00	
上海中南善悦房地产有限公司		10,000.00								10,000.00	
小计	12,227,017.96	110,000.00		-570,499.54						121,656,518.42	
二、联营企业											
青岛中南物业管理有限公司	2,913,519.83			29,510.83						2,943,030.66	
南京中南天生	18,148,836.23									18,148,836.23	

桥旅 游开 发有 限公 司											
上海 承泰 信息 科技 股份 有限 公司	203,2 22,58 0.88			5,563 ,912. 18						208,7 86,49 3.06	
小计	224,2 84,93 6.94			5,593 ,423. 01						229,8 78,35 9.95	
合计	236,5 11,95 4.90	110,0 00,00 0.00		5,022 ,923. 47						351,5 34,87 8.37	

(3) 其他说明:

①本期本公司与上海融创房地产开发有限公司合营投资设立苏州开平房地产开发有限公司，各自出资 10,000.00 万元，各占 50%股权。

②本期本公司与上海菩悦房地产开发有限公司合营投资设立上海中南菩悦房地产有限公司，各自出资 1000 万元，各占 50%股权。

3、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,022,923.47	-744,632.67
处置长期股权投资产生的投资收益	-5,820,982.48	-39,213.39
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	11,072,837.62	
合计	10,274,778.61	-783,846.06

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	4,364,666.41	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	7,510,694.28	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生	9,810,858.49	

的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,778,679.36	
减：所得税影响额	4,476,884.96	
少数股东权益影响额	201,459.82	
合计	13,229,195.04	--

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 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	2.91%	0.1017	0.1017
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.80%	0.0977	0.0977

江苏中南建设集团股份有限公司

2016 年 8 月 17 日