

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2016-154

江苏中南建设集团股份有限公司 2016 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人陈锦石、主管会计工作负责人钱军及会计机构负责人(会计主管人员)钱军声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	108,112,097,703.82	96,226,200,677.24	12.35%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,101,408,382.46	9,038,707,967.02	56.01%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	5,888,925,467.67	45.21%	19,206,961,860.32	49.16%
归属于上市公司股东的净利润（元）	151,222,752.22	581.41%	488,163,026.33	4.50%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	49,341,283.30	73.04%	451,075,085.07	-19.47%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-2,261,120,579.90	23.64%
基本每股收益（元/股）	0.0439	585.94%	0.1416	4.50%
稀释每股收益（元/股）	0.0439	585.94%	0.1416	4.50%
加权平均净资产收益率	1.07%	增加 0.8 个百分点	4.22%	下降 0.94 个百分点

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	12,171,830.89	
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）	17,161,388.56	
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	37,295,059.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,605,545.07	
减：所得税影响额	12,505,683.57	
少数股东权益影响额（税后）	429,109.42	
合计	37,087,941.26	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公

开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		35,740	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0	
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中南城市建设投资有限公司	境内非国有法人	54.22%	2,011,504,075	0	质押	186,880,348
建信基金－工商银行－华润深国投信托－增利 5 号集合资金信托计划	其他	4.59%	170,299,727	170,299,727		
泰达宏利基金－工商银行－陕西省国际信托股份有限公司	其他	4.59%	170,299,727	170,299,727		
方正富邦基金－民生银行－平安信托－平安财富*汇泰 186 号单一资金信托	其他	4.59%	170,299,727	170,299,727		
华安未来资产－宁波银行－中国民生信托－中国民生信托 大家风范 002 号单一信托	其他	3.21%	119,209,807	119,209,807		
申银万国期货有限公司－申万期货鸿升达一号集	其他	1.56%	57,839,127			

合资产管理计划						
华融证券—招商 证券—华融兴盛 7号集合资产管 理计划	其他	1.41%	52,200,557	52,200,557		
中国证券金融股 份有限公司	境内非国有法人	1.03%	38,353,197			
华融证券—工商 银行—华融分级 固利39号集合资 产管理计划	其他	0.47%	17,400,190	17,400,190		
南京钱宝信息传 媒有限公司	境内非国有法人	0.38%	14,041,945			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类		数量		
		股份种类	数量			
中南城市建设投资有限公司	2,011,504,075	人民币普通股	2,011,504,075			
申银万国期货有限公司—申万期 货鸿升达一号集合资产管理计划	57,839,127	人民币普通股	57,839,127			
中国证券金融股份有限公司	38,353,197	人民币普通股	38,353,197			
南京钱宝信息传媒有限公司	14,041,945	人民币普通股	14,041,945			
中央汇金资产管理有限责任公司	13,606,000	人民币普通股	13,606,000			
中国工商银行股份有限公司—富 国中证工业 4.0 指数分级证券投资 基金	8,829,148	人民币普通股	8,829,148			
郭子铭	6,991,700	人民币普通股	6,991,700			
邱璐璐	5,979,471	人民币普通股	5,979,471			
宫海平	5,038,900	人民币普通股	5,038,900			
江苏东亿先程新材料贸易有限公 司	5,022,475	人民币普通股	5,022,475			
上述股东关联关系或一致行动的 说明	中南城市建设投资有限公司为本公司控股股东，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					
前 10 名普通股股东参与融资融券 业务情况说明（如有）	无					

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

项目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
货币资金	9,977,406,107.63	6,286,850,360.41	58.70%	地产销售回笼资金增多
应收票据	251,643,571.54	135,617,371.10	85.55%	工程回款收到承兑增加
其他流动资产	2,075,890,804.13	1,473,271,083.41	40.90%	经营性现金流购买短期理财产品
长期应收款	21,500,000.00	11,500,000.00	86.96%	本期增加一笔融资租赁保证金
长期股权投资	742,022,644.55	439,500,629.74	68.83%	合作开发项目权益性投资增加
应付职工薪酬	400,395,932.25	944,167,158.87	-57.59%	建筑行业工人工资年底统一发放
应交税费	1,614,169,960.30	2,535,972,221.64	-36.35%	税费缴纳增加
应付利息	1,355,833.35	281,027,074.60	-99.52%	利息兑付
应付股利	110,742,830.10	79,147,518.52	39.92%	控股股东15年股利未支付
其他流动负债	574,388,747.27	1,936,599,491.19	-70.34%	建筑一年期债券兑付完成
应付债券	14,402,209,365.74	10,007,758,422.38	43.91%	发行新债券
实收资本	3,709,788,797.00	1,167,839,226.00	217.66%	本年度定增完成及2015年度权益分派，10转15
资本公积	3,254,731,808.68	1,046,650,340.63	210.97%	本年度定增完成及2015年度权益分派，10转15
项目	本期	去年同期	变动比率	变动原因
营业收入	5,888,925,467.67	4,055,551,149.16	45.21%	房地产交付增加
营业成本	4,596,425,275.33	3,134,133,493.33	46.66%	房地产结转成本增加
销售费用	233,507,157.49	137,902,182.92	69.33%	房地产销售规模和销售去化好于去年同期
财务费用	58,001,825.24	115,531,440.05	-49.80%	财务费用资本化
资产减值损失	7,874,780.36	11,974,607.04	-34.24%	应收款减少
公允价值变动收益	204,622.34	-3,969,669.20	-105.15%	购买的基金产品市值增加
投资收益	15,278,200.37	-222,151.63	-6977.37%	短期理财产品投资收益
营业利润	350,724,850.19	73,525,523.89	377.01%	房地产交房收入增加
利润总额	347,259,161.91	69,578,960.90	399.09%	房地产交房收入增加
所得税费用	360,486,345.78	231,194,158.79	55.92%	盈利项目应计算缴纳的税
净利润	137,045,234.94	33,544,820.74	308.54%	房地产交房收入增加
归属于母公司所有者的净利润	151,222,752.22	22,192,770.41	581.41%	房地产交房收入增加，以及少数股东权益为负数
少数股东损益	-14,177,517.28	11,352,050.33	-224.89%	包含少数股东权益的项目公司本期利润为负
项目	本期	去年同期	变动比率	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	26,255,552,159.51	15,537,517,080.76	68.98%	房地产销售规模和销售去化好于去年同期
收到的税费返还	598,020.58	188,275.49	217.63%	地方税费返还增加
收回投资收到的现金	5,715,043,091.16	1,561,500.00	365897.00%	短期理财产品的购买和赎回导致
取得投资收益收	21,214,843.96	3,791,819.07	459.49%	短期理财产品收益
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	644,500.00	2,982.00	21513.01%	公司车改导致
投资支付的现金	7,478,866,697.35	303,970,000.00	2360.40%	信托公司所持项目公司少数股东权益的回购
偿还债务支付的现金	12,134,520,458.27	21,085,201,250.52	-42.45%	去年债务结构调整后，本年度偿债资金降低

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

□ 适用 √ 不适用

三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺	中南房地产业有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	(1) 关于保持上市公司独立性的承诺：为保持上市公司的独立性，中南房地产、中南集团和陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：（一）保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于承诺方及承诺方关联公司。2、上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生；保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作，不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。3、保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行，承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。（二）保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司与承诺方及承诺方的关联人之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，保证上市公司资产的独立完整 2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。（三）保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。3、保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与承诺方共用一个银行账户。4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。5、保证上市公司依法独立纳税。6、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。（四）保证上市公司机构独立 1、保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。2、保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；建立健全的组织机构体系，保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与承诺	2009年07月15日	2017-07-15	未违反承诺

			方职能部门之间的从属关系。3、保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。（五）保证上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。2、保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。3、保证不与上市公司进行同业竞争。（2）关于避免和消除同业竞争的承诺：为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务。承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除上市公司外的其他下属全资、控股子公司不从事与上市公司相同或相似的业务；如果有同时适合于上市公司和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，上市公司享有优先选择权。承诺人承诺并保证给予上市公司与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害上市公司及上市公司中小股东的利益。对于上市公司的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。（3）关于减少并规范关联交易的承诺：就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与上市公司发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：在本次交易完成后，承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用其地位损害上市公司的利益。中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会利用其地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	陈锦石;陈小平;陈昱含;李若山;智刚;涂子沛;黄峰;金	其他承诺	本公司全体董事承诺公司非公开发行股票发行情况报告暨上市公告书不存在虚假" 根据《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》的要求，江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“中南建设”）对本次非公开发行股票报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土	2015年08月16日	长期	正常履行中

	德钧;倪俊骥		地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法行为进行了自查，并出具了《江苏中南建设集团股份有限公司执行国务院房地产调控政策规定的专项自查报告》。记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺			"本公司承诺将通过以下措施确保本次非公开发行用于偿还银行贷款的募集资金不用于实施重大投资或资产购买：1、偿还银行贷款在募集资金到位后，公司将利用部分募集资金专项偿还建筑业务银行贷款。公司将严格按照已确定的银行贷款偿还范围和原则履行相关募集资金的使用计划，公司其他资金的使用也将严格按照内控管理制度进行，做到专款专用，确保募集资金不会用于重大投资或资产购买。2、本次募集资金将不得用于公司重大投资或资产购买公司将严格按照 2015 年第六次临时股东大会通过的募集资金用途运用募集资金，确保募集资金不被变相用于公司重大投资或资产购买。"	2015 年 09 月 02 日	长期	正常履行中
	陈锦石;陈小平;陈昱含;李若山;智刚;涂子沛;黄峰;金德钧;倪俊骥	其他承诺	本公司全体董事承诺公司非公开发行股票发行情况报告暨上市公告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。	2016 年 04 月 19 日	9999-12-31	正常履行中
	中南房地产业有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	(1) 关于保持上市公司独立性的承诺：为保持上市公司的独立性，中南房地产、中南集团和陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：（一）保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于承诺方及承诺方关联公司。2、上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生；保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作，不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。3、保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行，承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。（二）保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司与承诺方及承诺方的关联人之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，保证上市公司资产的独立完整 2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。（三）保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。3、保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与承诺方共用一个	2009 年 07 月 15 日	2017-07-15	未违反承诺

		银行账户。4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。5、保证上市公司依法独立纳税。6、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。（四）保证上市公司机构独立 1、保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。2、保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；建立健全的组织机构体系，保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与承诺方职能部门之间的从属关系。3、保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。（五）保证上市公司业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。2、保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。3、保证不与上市公司进行同业竞争。（2）关于避免和消除同业竞争的承诺：为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务。承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除上市公司外的其他下属全资、控股子公司不从事与上市公司相同或相似的业务；如果有同时适合于上市公司和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，上市公司享有优先选择权。承诺人承诺并保证给予上市公司与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害上市公司及上市公司中小股东的利益。对于上市公司的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。（3）关于减少并规范关联交易的承诺：就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与上市公司发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：在本次交易完成后，承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用其地位损害上市公司的利益。中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司			
--	--	--	--	--	--

			实际控制人期间，承诺人不会利用其地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

四、对 2016 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

五、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

八、违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。