

# 江苏中南建设集团股份有限公司

## 2016 年度董事会工作报告

### 一、2016 年工作总结

#### (一) 房地产形势分析

##### 1、市场火爆，销售额和销售面积创历史新高

2016 年，全国实现商品房销售面积 15.73 亿平方米(以下行业数据均来源于 Wind 资讯)，同比增长 22.5%；实现商品房销售金额 11.76 万亿元，同比增长 34.8%；销售面积和销售金额同创历史新高；全国百城价格指数自 2015 年以来持续回升，到 2016 年 11 月百城住宅成交均价上涨至 12938 元/平方米，同比上涨 18.71%。

##### 2、行业库存不断优化但仍居高位

2016 年末商品房待售面积 6.95 亿平方米，较 2015 年末减少 2314 万平方米，同比下降 3.2%，库存结构进一步优化。另一方面，在去库存政策的推动下，2016 年去库存成效明显，12 月全国商品房待售面积同比增速转正为负，为 2011 年以来的新低。

##### 3、新开工持续回暖，投资增速上扬

2016 年，全国商品房新开工面积 16.69 亿平方米，同比增加 8.08%，新开工增速转负为正；全年房地产开发企业土地购置面积 22025 万平方米，比上年下降 3.44%；土地成交价款 9129.31 亿元，同比增长 19.78%。全年房地产开发投资 10.3 万亿元，同比增长 6.9%，投资增速持续回转，达到 2015 年年初水平。

##### 4、货币政策稳健，行业资金面保持相对宽松

2016 年，央行延续稳健偏松的货币政策，贷款利率与 2015 年持平，维持 4.75%的历史低位，存款准备金率也进一步回落到 2010 年的宽松水平。从行业资金来源来看，房地产开发资金来源 14.42 万亿元，同比 2015 年上涨 15.18%。

##### 5、行业政策环境由松趋紧，因城施策严控市场风险

房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程。“两会”提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城

镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

## （二）公司经营情况回顾

2016 年是公司面临形势很严峻、情况很复杂、任务很艰巨的一年，同时也是公司承上启下的重要一年。公司一手抓改革创新，一手抓经营生产，做到了齐步走、两不误，特别是在公司经营团队精心策划和大胆谋篇布局下，与时间赛跑，加大市场调整力度，加快投资拿地步伐，写出了一份守正出奇的精典范例。在复杂多变、竞争加剧的形势下，公司超额完成全年主要目标任务，实现了“十三五”完美开局：

1、房地产全年实现预售金额 373 亿元，同比增长 65.77%，平均销售价格 12054 元/平方米，同比增长 28.23%。

2、坚定不移调整拿地策略，加快资金流转，加强核心区域业务地位，并向一线城市拓展；公司二线以上城市项目比例明显提高。2016 年通过兼并收购、招拍挂、合资合作等多元化方式获取二线以上城市及区域深耕项目共计 27 个，新增土地储备 488 万平方米，货值 700 亿元。成功拓展了天津、杭州、武汉、无锡等新区市场，同时在多元化拿地的方式上开始发力，全年获取 9 个合作项目，南京麒麟项目实现了中南地产小股操盘第一例，以兼并收购方式获取了天津静海、嘉兴乍浦项目。

3、房地产市场深耕卓有成效，市场份额稳定提升，公司房地产项目中在当地市场占有率排名前三的项目占 78.75%，市场占有率超过 20%的项目占 57%，如常熟、海门、泰兴、寿光等项目，区域市场占有率分别达到 18.06%、26.9%、21.34%、26.9%，在当地市场上的领先地位进一步得到了巩固。

4、商业地产稳步拓展、产业布局日趋完善。中南商业形成“心·时尚”、“心·生活”、“心·旅行”三大系列产品，全年接待消费者人数 3600 万人次，创历史新高，商业公司自持商业广场 4 个（南通中南百货、南通中南购物中心、海门中南购物中心、盐城中南购物中心），总出租面积 191806 平方米，出租率 95.47%，出租单价 1-2 元/天/平方米。

5、中南建筑新增合同额 207.72 亿元，同比增长 20.2%，特别是建筑业务承接了杭州综合管廊、三亚海绵城市、济宁中西医院、霍山中学等多个大型 PPP 项目，项目总金额近 100 亿元，实现了在基础设施、PPP 领域的突破，业务结构

有了明显优化。

6、公司大数据布局方面取得成效，通过投资美国硅谷区块链公司 peernova 并与之建立中国合资公司，获取区块链技术，通过投资金丘股份参与大数据消费金融场景，与北大荒合资设立区块链农业公司切入农产品销售和供应链金融场景。

7、公司社会声誉稳步提升，获评中国房地产开发企业 500 强第 24 名，2016 年中国房地产上市公司综合实力 23 强，2016 年中国房地产公司品牌价值 TOP20。中南建筑获评 ENR 全球最大总承包商 39 名、中国建筑企业 500 强第 8 名。

## 二、董事会主要工作情况

### （一）召集召开董事会、股东大会等情况

2016 年，董事会召开 22 次现场会议，审议通过了 59 项董事会议案。公司年内共召开 8 次股东大会，审议通过了 31 项股东会议案。

### （二）董事会主要决策事项

董事会审议批准了公司季度、半年度及年度报告等定期报告。审议批准了非公开发行公司债券、发行非公开定向债务融资工具、选举董事、聘任独立董事、聘任年报审计事务所及内控审计机构、关于债权融资暨向子公司提供对外担保、对全资子公司和联营企业担保等议案。审议批准了关于以募集资金置换预先投入募投项目自筹资金和使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的事项。审议批准了公司参与发起设立天圆再保险股份有限公司投资事项，审议通过了日常关联交易，本公司向控股股东转让物业公司股权的关联交易等数项关联交易议案。上述事项决策程序和信息披露规范，符合公司和股东的整体利益。

### （三）董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

#### 1、董事会下设的战略委员会的履职情况汇总报告：

报告期内，董事会战略委员会就公司所处的行业环境变化情况与外部专家进行了多次交流：

（1）召开公司十三五战略规划研讨会，分析行业形势，明确公司发展路径。

（2）针对新产业发展，召开大数据、区块链研讨会，探讨公司新产业投资、运营问题。

#### 2、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告：

（1）董事会审计委员会于 2017 年 1 月份认真审阅了公司 2016 年度财务报

告及相关资料，召开审计委员会会议与负责公司年度审计工作的项目签字注册会计师协商确定了公司 2016 年度财务报告审计工作的时间安排。

(2) 公司年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题进行了沟通和交流，尤其是对公司关联交易的公允性、必要性，对外担保、资金占用、内部控制的实施等事项进行了详细的询问。

(3) 公司拟变更会计师事务所事项与审计委员会进行了沟通，审计委员会对于年报期间更换审计机构表示关心，对独立性、按时保质完成审计工作的要求，并提出了建议。

(4) 公司年审注册会计师出具审计意见后，董事会审计委员会于 4 月 15 日再一次审阅了公司 2016 年度财务会计报表，对审计机构工作较为满意，并提出了完善报告的意见。

### 3、董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告：

报告期内，薪酬与考核委员会成员勤勉尽责，对公司薪酬考核体系的建设提出了宝贵的意见，对 2016 年公司董事、监事、高级管理人员薪酬进行审议。

### 4、董事会下设提名委员会的履职情况汇总报告：

报告期内，董事会提名委员会对公司提名的独立董事黄峰任职资格进行审查。

## 三、董事会建议的利润分配及分红派息预案

经致同会计师事务所审计，公司 2016 年度实现归属于上市公司股东的净利润为 407,721,285.62 元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 436,175,228.17 元。2016 年度当期母公司可供分配的利润为 79,601,424.36 元，资本公积金 5,508,809,143.11 元，公司董事会制订以下分配方案：

2016 年度，以总股本 3,709,788,797 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.15 元（含税）进行分配，共计分配利润 55,646,831.96 元，不进行资本公积金转增股本。

## 四、公司未来发展的展望

### 1、2017 年公司发展展望及年度计划

2017 年公司重点工作要紧紧围绕“发展、改革、转型、创新、管理”五大主题，做强房地产开发与建筑施工双主业，在大数据行业形成点的爆发，在国内区块链细分领域形成具有良好形象认同，具有较高知名度和美誉度的科技公司。

(1) 2017年，公司房地产业务计划实现销售面积380万平方米，销售金额500亿元。建筑施工业务计划实现业务收入130亿元。

(2) 2017年，房地产区域布局重点在于选择好城市好项目，一线卫星城、二线深耕、三线四线因城施策。拿地方式上重点加强合作拿地和兼并收购的力度。全年新拓展项目中，实现新增货值(按商品房地产未来销售价格估算)700亿元，40%的货值为合作拿地项目，30%的货值为兼并收购项目。

(3) 2017年，进一步深化完善“5U+”价值体系，围绕“健康、绿色、智慧、人文”等方面继续加大与国际国内顶尖机构合作，深化5U健康+产品技术研究，打造有温度的建筑。

(4) 2017年，建筑产业主要是完成公司项目小微化改革落地，员工主动性，激发公司发展内生力的源泉。

(5) 2017年，在新兴产业，公司深度孵化北大荒大数据农业，Peernova和金丘的区块链商业场景，形成细分领域的行业区块链最佳实践，并持续关注区块链技术的经济意义，建立以区块链技术为基础，应用场景和投资为平台的产业全生态。

## 2、未来面临的风险和对策

报告期内，公司正在开发建设的房地产项目预售情况较为良好，但公司主营业务经营中的风险因素仍然存在，公司未来发展面临的主要风险如下：

### (1) 政策风险

房地产和金融投资均与国家宏观经济形势及政策具有高度相关性，受到相关部门较为严厉的监管，并且相关政策具有一定的不确定性，可能对公司的经营环境和经营成果带来较大影响。

应对措施：公司将密切关注宏观形势，坚持顺应地产调控政策的要求，坚持国家提出的“房子是用来住的、不是用来炒的”口号，顺应主流市场，以开发适应购房者居住需求的产品为目的。

### (2) 市场风险

房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，加之政策调控的不确定风险，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险，会对市场形成一定程度的冲击，未来房地产市场的竞争越来越激烈，土地价格持续居高不下，从

而加剧了市场风险。

应对措施：公司将加强市场监测，适时调整营销策略，继续以“高周转”为原则，从项目设计、成本控制、产品质量、工程进度、市场营销等全方面提升公司综合经营能力，提高企业的核心竞争力，有针对性的开发区域市场，提高市场份额，以应对激烈的市场竞争。另一方面公司在土地投资上，必须本着“找洼城、寻洼区、拿洼地”的思路去拓展项目，加大寻找价格明显偏低、短期不看好、中期有利好、长期有潜力的城市区域，实现超额收益。不鼓励在热点地区、热点区域去拿高价地，以控制风险。

### （3）管理风险

公司在新兴产业的投资、管理与公司主业相比，产业跨度大，对运营管理团队的综合能力要求高，如果公司人力资源储备、风险控制、项目管理等方面不能及时跟进，公司在新兴产业落地上将面临一定的投资风险。

应对措施：公司将继续招聘引进、培养符合新兴企业发展的专业人才，进一步充实公司新产业的运营团队，并提升经营团队对项目运营的管理能力，降低管理风险。

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

二〇一七年四月二十四日