

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2020-075

江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年第一季度报告

2020 年 04 月

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 2020 年第一季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

柳方董事因个人原因没能亲自出席本次董事会，授权陆忠亮董事出席会议并行使表决权。其他董事均亲自出席了审议本次季度报告的董事会会议。

公司董事长、总经理陈锦石，董事、副总经理、财务总监辛琦声明：保证 2020 年第一季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

公司业务以房地产开发及建筑施工为主。房地产业务聚焦大众主流住宅，坚持快速周转策略，构建“美好就现在”品牌理念，推出健康 TED 社区。公司发展以长三角、珠三角和内地核心城市为中心，覆盖全国 400 毫米等降水线以东多数人口密集省份，目前已进入内地 107 个城市。2020 年第一季度，受新型冠状病毒肺炎疫情影响，公司实现合同销售面积约 164 万平方米，销售金额 216 亿元，同比分别下降 35% 和 30%。尽管如此，公司仍继续保持全国房地产开发企业 20 强，相信全年可实现销售金额增长 15%。

公司建筑业务核心主体江苏中南建筑产业集团有限责任公司是国家首批授予的特一级资质企业，还拥有建筑装修装饰一级、机电设备安装一级等资质，是全国建筑业 AAA 级信用企业，累计获得国家专利 160 余项。公司注重大型公共建筑及民用建筑的承接，近年来公司业务模式从单一的施工总承包向多元化建筑集团升级。2020 年第一季度，随着疫情的影响和国际环境的变化，国家提出积极扩大有效投资，加强传统基础设施和新型基础设施投资，公司建筑业务新增合同额 74 亿元，同比增长 67%。

一、主要会计数据和财务指标

项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	同比增减
营业收入（元）	11,585,047,184.40	8,470,838,047.64	36.76%
归属于上市公司股东的净利润（元）	621,720,985.03	482,235,575.89	28.92%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	521,193,412.10	448,817,866.18	16.13%
经营活动产生的现金流量净额（元）	315,592,611.58	3,715,306,815.86	-91.51%
基本每股收益（元/股）	0.1654	0.1300	27.23%
稀释每股收益（元/股）	0.1654	0.1300	27.23%
加权平均净资产收益率	2.86%	2.73%	增长 0.13 个百分点
项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	同比增减
总资产（元）	302,503,396,669.18	290,570,587,826.45	4.11%
归属于上市公司股东的净资产（元）	22,149,196,935.50	21,439,260,715.50	3.31%

注：截止本报告披露前一交易日公司总股份数 3,763,471,797 股，以此计算的全面摊薄每股收益为 0.1652 元/股。

非经常性损益项目和金额

项目	本期发生额
非流动性资产处置损益	84,783.69
计入当期损益的政府补助	10,144,643.39
对非金融企业收取的资金占用费	132,856,650.15
处置长期股权投资产生的损益	0
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益	-3,477,071.03
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	13,941,907.77
投资性房地产会计政策变更对当期的影响	0
委托他人投资或管理资产的损益	8,397,100.31
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-28,289,002.26
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0
非经常性损益总额	133,659,012.02
减：非经常性损益的所得税影响数	33,414,753.01
非经常性损益净额	100,244,259.01
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-283,313.92
归属于公司普通股股东的非经常性损益	100,527,572.93

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、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数						46,670
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	53.65%	2,019,190,975	0	质押	1,390,372,860
香港中央结算有限公司	境外法人	1.69%	63,739,156	0		
全国社保基金一零七组合	其他	1.18%	44,586,973	0		
中国银行－华夏回报证券投资基金	其他	1.14%	43,044,450	0		
全国社保基金一一六组合	其他	1.06%	39,966,208	0		
全国社保基金一一七组合	其他	1.04%	39,000,000	0		
全国社保基金一一四组合	其他	0.85%	31,911,229	0		
中国工商银行股份有限公司－东方红产业升级灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.83%	31,107,406	0		
招商银行股份有限公司－东方红睿泽三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.82%	31,001,473	0		
全国社保基金四零三组合	其他	0.80%	30,090,784	0		
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				
		股份种类	数量			
中南城市建设投资有限公司	2,019,190,975	人民币普通股	2,019,190,975			
香港中央结算有限公司	63,739,156	人民币普通股	63,739,156			
全国社保基金一零七组合	44,586,973	人民币普通股	44,586,973			
中国银行－华夏回报证券投资基金	43,044,450	人民币普通股	43,044,450			
全国社保基金一一六组合	39,966,208	人民币普通股	39,966,208			
全国社保基金一一七组合	39,000,000	人民币普通股	39,000,000			
全国社保基金一一四组合	31,911,229	人民币普通股	31,911,229			
中国工商银行股份有限公司－东方红产业升级灵活配置混合型证券投资基金	31,107,406	人民币普通股	31,107,406			
招商银行股份有限公司－东方红睿泽三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金	31,001,473	人民币普通股	31,001,473			
全国社保基金四零三组合	30,090,784	人民币普通股	30,090,784			
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国工商银行股份有限公司－东方红产业升级灵活配置混合型证券投资基金、招商银行股份有限公司－东方红睿泽三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金存在关联，管理人均为上海东方证券资产管理有限公司。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	中南城市建设投资有限公司参与融资融券业务					

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：否

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表：不适用

第三节 重要事项

一、经营情况分析

2020 年新冠病毒疫情开始，全球受到巨大冲击，虽然国内疫情防控向好，但境外形势发展仍然严峻，而灾害带来的世界格局变化对国内的影响仍需观察。面对不确定性，国家加大宏观政策调节力度，在“稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”基础上，提出“保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转”，要求坚定实施扩大内需战略，维护经济发展和社会稳定大局。强调积极的财政政策要更加积极有为，提出适当提高财政赤字率，发行特别国债，增加地方政府专项债券规模；指出稳健的货币政策要更加灵活适度，要运用降准、降息、再贷款等手段，强化预期引导，提供充足流动性，引导市场利率下行。各地政策实施的灵活度也进一步增加。

虽然国家进一步强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒”的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，希望保持房地产政策的连续性、一致性和稳定性，行业仍会被区别对待，但房地产作为基础行业和信用之锚的角色稳固，企业仍不可避免会受益于宏观调节。

1、公司房地产业务情况

受新型冠状病毒肺炎疫情影响，公司 2020 年第一季度合同销售面积 163.6 万平方米，销售金额 215.9 亿元，同比分别下降 34.6% 和 30.1%。但市场价格稳定，一季度公司平均销售价格 13,193 元/平方米，高于去年同期水平。目前国内疫情已经得到控制，虽然海外疫情深入对国内经济发展及居民购买力影响还有很大的不确定性，行业整体销售有压力，但公司对全年销售金额实现 15% 的增长仍有信心。

虽然疫情对公司施工进度也有影响，但公司准备充分，而去年基数不高，公司 2020 年一季度竣工交付规模仍实现同比增长，因此公司结算收入同比增长 59.3%，达 99.7 亿元，。结算毛利率 27.84%，虽然比去年同期下降 1.32 个百分点，但比去年全年高出 9.91 个百分点。

公司积极拓宽投资渠道增加新项目，2020 年 1-3 月新增项目 14 个，规划建筑面积合计约 166 万平方米，平均地价 3,529 元/平方米，明显低于去年水平。截止 2020 年 3 月底，公司共有 386 个项目，在建开发项目规划建筑面积合计 3,131 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计 1,199 万平方米，合计可供结算资源 4,330 万平方米。

2、公司建筑业务情况

2020 年第一季度，公司建筑业务坚持区域化经营战略，聚焦战略区域，积极把握疫情带来的政策机会，新承接（中标）项目合同总金额 73.8 亿元，同比增长 66.6%。其中 3 亿元以上项目 9 个，在新增合同额中占比 68%。

受疫情带来的施工进度影响，2020 年 1-3 月公司建筑业务营业收入 27.4 亿元，同比下降 14.9%。不过由于完工项目结构的差异，第一季度建筑业务综合毛利率 10.85%，同比增长了 1.68 个百分点。

公司整体 2020 年第一季度营业收入 115.9 亿元，同比增长 36.8%；归属于上市公司股东的净利润 6.2 亿元，同比增长 28.9%；每股基本盈利 0.16 元，同比增长 27.2%。

虽然由于去年基数较高，公司一季度毛利率相对 2019 年同期下降 0.59 个百分点，但相比 2019 年全年增加 7.01 个百分点，达到 23.76%，也高于 2018 年的水平 19.56%，公司盈利能力改善的趋势明确。同时第一季度公司销售费用率同比下降 1.65 个百分点，管理费用率同比下降 1.31 个百分点，因此公司权益净利润率同比下降 0.33 个百分点，小于毛利率下降幅度。不过由于一季度收入在全年占比小，当期费用和收入结构不匹配，公司一季度权益净利润率 5.37%，仍比 2019 年全年下降 0.43 个百分点。

公司积极利用有利的宏观环境增加有息负债，第一季度有息负债净增加 39.7 亿元，但一季度末公司有息负债绝对规模 739.0 亿元，仍在类似销售规模的房地产公司中保持低位。有息负债中短期借款和一年内到期的非流动负债 231.6 亿元，比 2019 年末下降 4 亿元，在全部有息负债中占比 31.34%，比重较 2019 年末下降 2.35 个百分点。而公司 2020 年第一季度末持有的货币资金 269.1 亿元，比 2019 年末增加 15.0 亿元，公司现金短债比进一步扩大，风险保障能力进一步提高。

虽然有息负债规模有所增加，但由于少数股东权益和净资产快速增加，2020 年第一季度末公司总负债率相对 2019 年末进一步下降 1.28 个百分点，至 89.49%。而且在总负债中已经收到现金，但在销售的产品没有竣工确认收入前视为负债的合同负债（会计政策变动前称预收账款）一季度末进一步增加至 1,263.57 亿元，剔除有关没有风险的名义负债之后计算的负债率，公司一季度末为 47.72%，相对 2019 年末下降 0.6 个百分点，继续在行业中保持低位。公司实际负债规模小，经营风险低。

二、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

单位：元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	变动	变动原因
交易性金融资产	234,737,227.87	1,521,271,332.24	-84.57%	理财产品到期
少数股东权益	9,643,805,307.71	5,383,346,049.36	79.14%	少数股东投资增加
项目	2020年1-3月	2019年1-3月	变动	变动原因
营业收入	11,585,047,184.40	8,470,838,047.64	36.76%	房地产业务结算规模增加
营业成本	8,832,808,351.51	6,408,758,542.43	37.82%	房地产业务结算规模增加
税金及附加	369,396,697.12	251,103,928.63	47.11%	房地产业务结算规模增加
财务费用	278,714,038.09	108,835,291.91	156.09%	有息负债规模增加
投资收益	31,071,447.62	124,586,680.33	-75.06%	合联营公司结算减少
经营活动产生的现金流量净额	315,592,611.58	3,715,306,815.86	-91.51%	销售规模下降
投资活动产生的现金流量净额	-2,735,650,493.48	-91,898,121.63	2876.83%	对合联营公司投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	4,404,824,292.29	378,247,070.75	1064.54%	融资规模增加

三、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、2018年股票期权激励计划

2018年8月9日公司2018年第七次临时股东大会审议通过了《2018年股票期权激励计划（草案）及摘要》及其他相关议案，决定设立2018年股票期权激励计划（简称“2018年计划”）。2018年计划拟向激励对象授予期权23,260万份，其中首次授予21,580万份，预留1,680万份。

2018年计划授予的期权，激励对象行权需要满足公司业绩考核要求和个人业绩考核要求。对于公司业绩，行权将对分年度进行绩效考核，考核年度为2018年、2019年和2020年，对应业绩考核目标分别为考核年度公司归属上市公司股东净利润相对2017年的增长幅度分别不低于240%、560%和1060%。激励对象只有在年度绩效满足考核要求的前提下，才能行使当期权益。

2018年8月13日公司第七届董事会第二十七次会议及第七届监事会第九次会议审议通过了《关于向2018年股票期权激励计划激励对象首次授予股票期权的议案》，同意公司2018年计划的首次授予条件已经成就，决定以2018年8月13日为授予日，向49名激励对象授予21,580万份期权，期权初始行权价格为6.33元/股。2018年9月26日有关期权登记完成，简称中南 JLC2，代码037068。

2019年7月11日公司2018年度分红派息方案实施完成，2019年7月18日公司第七届董事会第四十八次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的议案》，同意2018年股票期权激励计划首次授予期权的行权价格调整为6.21元/股。

2019年8月5日公司第七届董事会第四十九次会议及第七届监事会第十六次会议审议通过了《关于2018年股票期权激励计划授予预留股票期权的议案》，确认公司2018年股票期权激励计划补充授予前的授予条件已经成就，决定以2019年8月5日为授予日，向53名激励对象补充授予1,680万份期权，期权初始行权价格8.54元/股。2019年9月3日2018年激励计划预留期权授予登记完成。有关期权简称中南JLC4，代码037081。

2019年8月16日公司第七届董事会第五十次会议审议通过了《关于2018年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，中南 JLC2第一个行权期行权条件已经成就，38名激励对象合计60,522,000份期权在第一个行权期内获得行权资格。有关期权的行权期为2019年9月2日至2020年8月12日间的可交易日。

截至2020年3月31日，共有53,683,000份中南 JLC2行权尚余6,839,000份未行权，公司总股份数因此增加53,683,000股。行权具体情况如下：

类别	姓名	职位	已行权的期权数量（份）	未行权的期权数量（份）
董事	辛琦	董事、副总经理、财务总监	2,640,000	0
董事	刘畋	董事、副总经理	0	1,584,000
高级管理人员	梁洁	董事会秘书	792,000	0
其他人员	共35人	产业总部及区域管理人员	50,251,000	5,255,000
总计			53,683,000	6,839,000

2、2019年股票期权激励计划

2019年6月19日公司2019年第七次临时股东大会审议通过了《2019年股票期权激励计划（草案）及摘要》及其他相关议案，决定设立2019年股票期权激励计划（简称“2019年计划”）。2019年计划拟向激励对象授予的期权13,837万份，其中首次授予11,209万份，预留2,628万份。

2019年计划授予的期权，激励对象行权需要满足公司业绩考核要求和个人业绩考核要求。对于公司业绩，行权将对分年度进行绩效考核，考核年度为2019年、2020年和2021年，对应业绩考核目标分别为考核年度公司归属上市公司股东净利润相对2017年的增长幅度分别不低于560%、1060%和1408%。激励对象只有在年度绩效满足考核要求的前提下，才能行使当期权益。

2019年7月2日公司第七届董事会第四十七次会议及第七届监事会第十五次会议审议通过了《关于向2019年股票期权激励计划首次授予股票期权的议案》，确认公司2019年计划首次授予的条件已经成就，决定以2019年7月2日为授予日，向486名激励对象授予11,209万份期权，期权初始行权价格8.49元/股。

2019年7月11日公司实施2018年度分红派息方案，2019年7月18日公司第七届董事会第四十八次会议审议通过了《关于调整2018年和2019年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的议案》，同意将2019年计划首次授予期权的行权价格调整为8.37元/股。2019年8月6日有关期权登记完成，简称中南 JLC3，代码037079。

2020年1月20日公司第七届董事会第五十八次会议及第七届监事会第二十次会议审议通过了《关于2019年股票期权激励计划授予预留期权的议案》，同意公司2019年计划期权补充授予的条件已经成就，决定以2020年1月20日为授予日，向89名激励对象补充授予2,089万份股票期权，期权初始行权价格9.83元/股。2020年3月16日有关期权完成登记，简称中南 JLC5，代码037089。

四、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

无。

五、对2020年1-6月经营业绩的预计

预计2020年上半年公司归属于母公司净利润相比2019年同期增加50%以上。

六、证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	002659.SZ	凯文教育	699,740.60	公允价值计量	193,440.00	-28,520.00	-534,820.60	0	0	-28,520.00	164,920.00	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	02048.HK	易居中国	25,391,778.44	公允价值计量	19,737,654.09	-3,448,991.70	-9,103,116.05	0	0	-3,448,991.70	16,288,662.39	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资			0	--	0	0	0	0	0	0	0	--	-
合计			26,091,519.04	--	19,931,094.09	-3,477,511.70	-9,637,936.65	0	0	-3,477,511.70	16,453,582.39	--	-
证券投资审批董事会公告日期			无										
证券投资审批股东会公告日期			无										

七、委托理财

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有闲置资金	-105,000	20,000	0
券商理财产品	券商理财产品	874	971	0
合计		-104,126	20,971	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况：不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形：不适用

八、衍生品投资情况：不适用

九、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

公司于 2020 年 4 月 28 日通过现场结合视频方式召开了 2019 年度投资者见面会，与投资者沟通 2019 年度业绩和未来发展情况，交流使用的是披露的 2019 年度报告等公开资料。本次活动共有 296 位投资者参会，其中机构投资者 278 位，包括来自华泰证券、东吴证券、中信证券、长江证券、广发证券、华创证券、东方证券、申万宏源、平安证券、国信证券、海通证券、银河证券、天风证券、方正证券、华融证券、国泰君安、德邦证券、川财证券、野村证券、中泰国际、太平洋证券、国金证券、国盛证券、东兴证券、东海证券、招商证券、浙商证券、克而瑞证券、大和证券、中民证券、中邮证券、中银国际及华夏基金、宝盈基金、长盛基金、鹏华基金、华泰柏瑞基金、建信基金、惠理基金、嘉合基金、凯石基金、摩根士丹利华鑫基金、永赢基金、兴业基金、长城基金、海富通基金、交银施罗德基金等单位的投资者。

十、违规对外担保情况

无。

十一、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

无。

江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年第一季度报告签字页

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇二〇年四月三十日