

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2017-167

江苏中南建设集团股份有限公司 2017 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 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需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） | 150,747,207,872.61 | 117,204,605,573.00 | 28.62% | |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 13,845,428,412.26 | 13,557,988,442.57 | 2.12% | |
| | 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） | 6,351,287,706.22 | 7.85% | 19,020,172,113.31 | -0.97% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | 49,632,688.21 | -67.18% | 403,836,410.51 | -17.27% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 50,917,616.08 | 3.19% | 398,374,992.34 | -11.68% |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | -- | -- | -19,638,179.53 | -99.13% |
| 基本每股收益（元/股） | 0.0134 | -69.48% | 0.1089 | -23.09% |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.0134 | -69.48% | 0.1089 | -23.09% |
| 加权平均净资产收益率 | 0.36% | -0.71% | 2.93% | -1.29% |

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

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） | -1,039,927.68 | |
| 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） | 5,365,663.29 | |
| 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 | 6,231,313.31 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -4,994,551.58 | |
| 减：所得税影响额 | -167,203.99 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | 268,283.16 | |

| | | |
|----|--------------|----|
| 合计 | 5,461,418.17 | -- |
|----|--------------|----|

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 | 73,731 | 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 | | 54.26% | 2,013,104,075 | 0 | 质押 | 1,800,609,257 |
| 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 | | 4.59% | 170,299,727 | 0 | | |
| 泰达宏利基金—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司 | | 4.37% | 161,972,962 | 0 | | |
| 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 | | 3.59% | 133,201,894 | 0 | | |
| 中海信托股份有限公司—中海信托—中南建设员工持股计划集合资金信托计划 | | 3.27% | 121,264,545 | 0 | | |
| 华安未来资产—宁波银行—中国 | | 3.21% | 119,209,807 | 0 | | |

| 民生信托—中国民生信托·大家风范 002 号单一信托 | | | | | |
|--|---------------|--------|---------------|-----------|--|
| 华融证券—招商证券—华融兴盛 7 号集合资产管理计划 | | 1.12% | 41,674,657 | 0 | |
| 华融证券—工商银行—华融分级固利 39 号集合资产管理计划 | | 0.37% | 13,668,190 | 0 | |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | | 0.37% | 13,606,000 | 0 | |
| 陈昱含 | | 0.36% | 13,247,397 | 9,935,547 | |
| 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 | 2,013,104,075 | 人民币普通股 | 2,013,104,075 | | |
| 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 | 170,299,727 | 人民币普通股 | 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 | 161,972,962 | 人民币普通股 | 161,972,962 | | |
| 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 | 133,201,894 | 人民币普通股 | 133,201,894 | | |
| 中海信托股份有限公司—中海信托—中南建设员工持股计划集合资金信托计划 | 121,264,545 | 人民币普通股 | 121,264,545 | | |
| 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 | 119,209,807 | 人民币普通股 | 119,209,807 | | |
| 华融证券—招商证券—华融兴盛 7 号集合资产管理计划 | 41,674,657 | 人民币普通股 | 41,674,657 | | |
| 华融证券—工商银行—华融分级固利 39 号集合资产管理计划 | 13,668,190 | 人民币普通股 | 13,668,190 | | |
| 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 | 10,309,414 | 人民币普通股 | 10,309,414 | | |

| | | | |
|---------------------------------|---|--|--|
| 国中证工业 4.0 指数分级证券投资 基金 | | | |
| 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，陈昱含为一致行动人，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、报告期主要财务数据、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 | 增减比 | 变动原因 |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------|-----------------------------------|
| 货币资金 | 12,575,693,367.83 | 9,040,699,662.87 | 39.10% | 主要系三季度销售回款增加所致 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 9,238,526.93 | 24,341,361.33 | -62.05% | 主要系股票出售导致 |
| 应收票据 | 628,705,509.42 | 395,511,798.48 | 58.96% | 主要系业主方票据结算增加导致 |
| 其他流动资产 | 4,429,171,269.34 | 1,371,980,061.52 | 222.83% | 主要系经营性现金流购买短期理财产品；预缴的税款计入其他流动资产所致 |
| 长期应收款 | 370,641,496.40 | 127,933,617.19 | 189.71% | 主要系PPP投资公司项目投资形成的长期资产所致 |
| 长期股权投资 | 1,008,642,179.34 | 508,239,822.07 | 98.46% | 主要系合作开发项目权益性投资增加 |
| 长期待摊费用 | 146,462,249.90 | 1,925,344,359.24 | -92.39% | 主要系待摊的税金调整到其他流动资产导致 |
| 短期借款 | 7,337,410,000.00 | 3,427,000,000.00 | 114.11% | 主要系本次新增借款所致 |
| 预收款项 | 61,846,103,361.01 | 40,047,628,318.56 | 54.43% | 主要系地产销售回款较快所致 |
| 应付利息 | 40,728,871.01 | 426,333,696.36 | -90.45% | 主要系利息兑付所致 |
| 长期借款 | 23,626,079,193.00 | 15,465,801,570.00 | 52.76% | 主要系公司发展需要长期融资增加 |
| 长期应付款 | 1,659,000,086.16 | 673,245,192.03 | 146.42% | 主要系新增加长期融资租赁款项所致 |
| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 增减比 | - |
| 财务费用 | 117,113,399.04 | 58,001,825.24 | 101.91% | 主要系融资增长，导致财务费用增加 |
| 资产减值损失 | 54,400,384.51 | 7,874,780.36 | 590.82% | 主要系坏账准备计提形成所致 |
| 投资收益 | 4,903,056.26 | 15,278,200.37 | -67.91% | 主要系联营公司的利润影响所致 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 49,632,688.21 | 151,222,752.22 | -67.18% | 结利项目少数股东权益增加 |
| 少数股东损益 | 31,279,756.77 | -14,177,517.28 | -320.63% | 结利项目少数股东权益增加 |

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

√ 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 | <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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</p> | 2009年07月15日 | 2017年7月15日 | 已完成 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | <p>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</p> | | | |
|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| | | <p>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账户，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。</p> <p>（四）保证上市公司机构独立</p> <p>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</p> | | | |
|--|--|---|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（五）保证上市公司业务独立</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、保证</p> | | | |
|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | <p>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</p> | | | |
|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| | | <p>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</p> | | | |
|--|--|---|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | <p>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</p> | | | |
|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | |
|-----------------|---|------|---|-------------|----|-------|
| | | | 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 | 曹阳;陈锦石;陈小平;陈昱含;窦军;金德钧;李若山;陆建忠;陆亚行;倪俊骥;钱军;张宝忠;张晓军;智刚;中南城市建设投资有限公司;中南控股集团有限公司 | 其他承诺 | 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 | 2015年08月16日 | 长期 | 正常履行中 |

| | | | | | | |
|--|------------------------|--------------|---|-----------------|----|-------|
| | | | 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》。 | | | |
| | 江苏中南建 设集团股份 有限公司 | 募集资金使 用承诺 | "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 | 2015年09月 02日 | 长期 | 正常履行中 |

| | | | | | | |
|---------------|---|------|---|---------------------|-------------------|-------------|
| | | | 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。" | | | |
| | 陈锦石;陈小 平;陈昱含;黄 峰;金德钧;李 若山;倪俊骥; 涂子沛;智刚 | 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 | 长期 | 正常履行中 |
| 股权激励承诺 | | | | | | |
| 其他对公司中小股东所作承诺 | 陈昱含;中南 房地产业有限 公司 | 其他承诺 | (1) 关于税务补偿的承诺: 中南房地产业有限公司和陈昱含(以下合称"承诺人")目前分别持有南通建筑工程总承包有限公司(以下简称"南通总承包") 97.36% 和 2.64% 股 | 2009 年 07 月 15 日 | 2020 年 1 月 1 日 | 未触发履约 条件 |

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| | | <p>权。鉴于南通总承包及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司在 2008 年度及以前年度存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保证公司及其中小股东的利益，承诺人特此承诺：在上市公司本次重大重组经中国证监会批准并实施后，如有权税务部门要求南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司改按查账征收方式缴纳 2007 年度及以前年度所得税，并由此导致南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴税款、支付滞纳金罚款或其他款项时，承诺人将在有权税务部门规定的期限内，且最迟不晚于</p> | | | |
|--|--|---|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | <p>有权税务部门出具书面文件后的一个月内, 根据目前对南通总承包的持股比例承担南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴的税款、滞纳金、罚款或其他款项。(2) 关于明确"税务补偿承诺"中责任期限的专项说明: 鉴于南通建筑工程总承包有限公司(以下简称"南通总承包")及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司(以下简称"中南安装")存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况, 为保障上市公司及其中小股东的利益, 中南房地产业有限公司和陈昱含(以下简称"承诺人")就所出具的税务补偿承诺中的责任</p> | | | |
|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|--|--|--|
| | | | 期限明确如下：南通总承包及中南安装若因资产置换完成日前的经营行为或其他行为，需要补缴企业所得税、支付滞纳金、罚款或其他款项，承诺人将在税务机关规定的期限内，且最迟不晚于税务机关出具书面文件后的一个月内，按持股比例承担；南通总承包及中南安装在资产置换完成日后的应税责任，由上市公司承担。 | | | |
| 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 2017 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

| 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 | 计入权益的累计公允价值变动损益 | 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 |
|------|------|------|--------|--------|--------|------------|-----------------|--------|--------|-------|--------|--------|------|
| | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | 益 | 价值变动 | | | | | | |
|---------------------|--------|------|------------|--------|------------|-------------|------|------|------|-------------|------------|---------|------|
| 境内外股票 | 002659 | 中泰桥梁 | 699,740.60 | 公允价值计量 | 674,870.00 | -204,600.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -204,600.00 | 470,270.00 | 交易性金融资产 | 自有资金 |
| 合计 | | | 699,740.60 | -- | 674,870.00 | -204,600.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -204,600.00 | 470,270.00 | -- | -- |
| 证券投资审批董事会公告披露日期 | | | | | | | | | | | | | |
| 证券投资审批股东会公告披露日期（如有） | | | | | | | | | | | | | |

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

| 接待时间 | 接待方式 | 接待对象类型 | 调研的基本情况索引 |
|-------------|------|--------|--|
| 2017年07月04日 | 实地调研 | 机构 | 详见巨潮资讯网投资者关系信息《江苏中南建设集团股份有限公司投资者关系活动记录表 010 号》 |
| 2017年07月05日 | 实地调研 | 机构 | 详见巨潮资讯网投资者关系信息《江苏中南建设集团股份有限公司投资者关系活动记录表 010 号》 |

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。

十、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告三季度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇一七年十月二十六日