

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2018-200

江苏中南建设集团股份有限公司 2018 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、高级管理人员保证第三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。

倪俊骥独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权黄峰独立董事出席并行使表决权。其他董事均亲自出席本次审议 2018 年第三季度报告的董事会会议。

公司董事长、总经理陈锦石，董事、财务总监孙三友声明：保证第三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住宅开发，辅之以综合商业体开发运营及酒店管理等。目前业务涵盖长三角、珠三角和京津冀都市圈，以及内地核心城市。长三角、珠三角和京津冀都市圈，以及内地核心城市的战略布局进一步完善。2018 年前三季度公司实现合同销售面积约 778 万平方米，同比增长 37%，销售金额约 1,027 亿元，同比增长 64%。前三季度新增开发项目 91 个，规划建筑面积合计约 1,314 万平方米。

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，累计获得国家专利 130 余项。公司注重大型公共建筑和知名业主民用建筑的承接，参与了北京鸟巢、国家大剧院、首都机场 T3 航站楼等项目的建设。近年来公司业务模式从单一的施工总承包向 PPP 等方面升级。2018 年前三季度公司新承接（中标）项目预计合同总金额 293 亿元，比上年同期增长 23%。其中 3 亿元以上项目超过 30 个，在新增合同额中占比 62%。

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：否

	2018 年 9 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		同比上年度末增减
总资产（元）	218,667,464,889.61		175,004,092,810.76		24.95%
归属于上市公司股东的净资产（元）	16,019,615,811.95		14,052,410,749.28		14.00%
	2018 年 7~9 月	同比上年同期增减	2018 年 1~9 月	同比上年同期增减	
营业收入（元）	14,679,875,597.82	131.13%	29,995,853,020.10	57.71%	
归属于上市公司股东的净利润（元）	340,229,791.40	456.02%	1,267,205,062.67	223.14%	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	395,434,253.37	676.62%	1,297,287,341.10	253.45%	
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	8,795,701,276.55	44888.78%	
基本每股收益（元）	0.0917	455.76%	0.3416	223.18%	
稀释每股收益（元）	0.0917	455.76%	0.3416	223.18%	
加权平均净资产收益率	2.26%	1.82 个百分点	8.43%	5.59 个百分点	

注：截止本报告披露日相对 2018 年 9 月 30 日，公司总股份数未发生变化。

非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	2018 年 1~9 月
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）	26,631,934.05
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）	26,702,185.37

债务重组损益	-42,324,444.43
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	-918,196.40
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-52,811,019.67
减：所得税影响额	-10,679,885.27
少数股东权益影响额（税后）	-1,957,377.38
合计	-30,082,278.43

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

普通股股东总数	45,742	优先股股东总数（如有）	—			
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	54.32%	2,015,164,075	0	质押	1,417,681,510
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	其他	3.53%	130,758,148	0	-	-
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	0	-	-
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	2.70%	100,066,938	0	-	-
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	2.61%	96,769,117	0	-	-
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	其他	1.78%	66,040,016	0	-	-
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·财富 31 号单一资金信托	其他	1.70%	63,195,700	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	0.96%	35,481,688	0	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.64%	23,622,473	0	-	-

招商银行股份有限公司－东方红优享红利沪港深灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.46%	17,105,064	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	2,015,164,075	人民币普通股	2,015,164,075			
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	130,758,148	人民币普通股	130,758,148			
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			
泰达宏利基金－工商银行－陕西省国际信托股份有限公司	100,066,938	人民币普通股	100,066,938			
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	96,769,117	人民币普通股	96,769,117			
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L-FH002 深	66,040,016	人民币普通股	66,040,016			
陕西省国际信托股份有限公司－陕国投 财富 31 号单一资金信托	63,195,700	人民币普通股	63,195,700			
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	35,481,688	人民币普通股	35,481,688			
香港中央结算有限公司	23,622,473	人民币普通股	23,622,473			
招商银行股份有限公司－东方红优享红利沪港深灵活配置混合型证券投资基金	17,105,064	人民币普通股	17,105,064			
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。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为公司 2017 年员工持股计划持有。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）	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

注：普通股股东总数依据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司公司登记的公司不含信用账户合并股东名册。

2、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

2018 年 1-9 月份公司实现营业收入 300.0 亿元，同比增长 57.7%，实现归属于上市公司股东的净利润 12.7 亿元，同比增长 223.1%；每股基本盈利 0.34 元，同比增长 223.2 %。第三季度实现营业收入 150.4 亿元，同比增长 136.8%，实现归属于上市公司股东的净利润 3.4 亿元，同比增长 366.9%。

公司盈利水平改善的趋势进一步确认。公司前三季度毛利率由去年同期的 17.8% 上升到 21.3%，提高 3.5 个百分点。虽然公司 2018 年前三季度管理费用增加 60.6%，但由于公司房地产业务销售金额同比增长 63.7%，建筑业务新承接（中标）项目合同额同比增加 23.2%，实际管理费用率还有所下降。前三季度公司销售费用增加 168.8%，快于公司销售规模的增加，主要因为第三季度房地产市场变化，公司进行了更多准备。即使如此，公司前三季度销售费用与合同销售金额的比值 1.1%，并不高于行业平均水平。考虑到费用的增加，公司前三季度净利润率仍由去年同期的 2.5% 增加到今年前三季度的 5.2%，提高了 2.7 个百分点。

由于公司经营回款情况良好，第三季度末公司持有的货币资金达 216.4 亿元，相对 2017 年末增加 51.6%。由于经营规模快速增加，而且为了保证持续的业务增长，公司房地产业务前三季度新增项目建筑面积 1,314.5 万平方米，是销售规模的 1.7 倍，公司的有息负债有所增加至 2018 年第三季度末的 563.0 亿元，但相对 2017 年末仅增加 27.1 亿元，上增幅仅 5.1%。由于净利润和净资产增加快于负债增加，公司的总负债率由去年底的 90.5% 下降到第三季度末的 89.9%。同时，公司全部负债中来自于收到客户购房资金，但由于房屋还未竣工交付不能确认收入而形成的预收账款达 1,054.2 亿元（相对去年同期增加 54.1%）。剔除有关预收账款之后的公司负债率（（负债总额-预收账款）/资产总额）由去年年末的 51.4% 下降到今年第三季度末的 41.7%，下降 9.7 个百分点。公司前三季度经营性现金流入 1,161.1 亿元，明显高于全部有息负债规模。公司持有的货币资金 216.4 亿元远远高于有息负债中短期借款和一年内到期的非流动负债合计 156.1 亿元。公司偿债能力强，经营风险低。

1、房地产业务情况

2018年1-9月，公司房地产业务保持快速增长，实现合同销售面积777.8万平方米，销售金额1,026.5亿元，同比分别上升36.7%和63.7%。平均销售价格13,197元/平方米，略高于去年全年的平均销售水平。第三季度公司实现合同销售面积257.5万平方米，销售金额374.0亿元，同比分别增长 87.0%和111.2%。

2018年1-9月，公司房地产业务实现营业收入221.4亿元，同比增长79.0 %，其中第三季度营业收入116.8亿元，同比增长144.8%。公司结算项目利润率明显改善，前三季度房地产业务毛利率23.4%，较2017年度上升7.8个百分点。报告期末公司有1,054.2亿元主要由已经销售还未结算的资源形成的预收账款，有关资源的利润率水平不低于前三季度结算项目，这也奠定了公司未来业绩增长的坚实基础。

2018年1-9月，公司新增项目91个，规划建筑面积合计1,314.5万平方米。公司新进入重庆、合肥、石家庄、温州、惠州、梅州、泉州等城市，业务布局更加完善。随着公司业务布局的不断完善，品牌影响力进一步提升，品牌价值跻身行业十强。

2、建筑业务情况

2018年1-9月，公司建筑业务优化职能分工，实施片区治理，改革市场营销责任制，推动了业务规模的快速增长。1-9月公司新承接（中标）项目预计合同额293.4亿元，比上年同期增长23.2%。其中3亿元以上项目超过30个，在新增合同额中占比62.4%。第三季度新承接（中标）项目预计合同额58.5亿元，相对去年同期略微下降 5.2%。

2018年1-9月，公司建筑业务实现营业收入71.5亿元，同比增长9.5%。毛利率14.3%，较2017年度上升2.5个百分点，其中第三季度营业收入33.2亿元，同比增长55.3%。

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	增长率	说明
货币资金	21,635,497,253.42	14,269,939,756.38	51.62%	销售回款增加
其他流动资产	8,071,274,387.90	5,415,886,115.00	49.03%	购买短期理财产品减少
长期股权投资	6,042,878,127.71	1,530,330,028.54	294.87%	联营合营公司增加
预收款项	105,424,582,359.21	68,434,777,563.95	54.05%	销售规模扩大
应交税费	2,995,251,302.07	2,091,602,871.31	43.20%	销售金额增加
少数股东权益	6,044,291,230.24	2,545,843,500.06	137.42%	并表范围内合作项目增加
项目	2018年1-9月	2017年1-9月	增长率	说明
营业收入	29,995,853,020.10	19,020,172,113.31	57.71%	结算项目增加
营业成本	23,598,988,277.81	15,621,679,298.44	51.07%	结算项目增加
销售费用	1,175,287,297.85	437,305,385.65	168.76%	房地产销售规模增加，前期推广增加
管理费用	1,686,524,604.77	1,050,350,062.69	60.57%	进入城市增加，管理项目增加
财务费用	79,620,548.91	215,223,016.45	-63.01%	全部利息支出结构中资本化利息部分增加，体现在费用中的利息支出减少
资产减值损失	99,207,045.46	23,539,706.38	321.45%	应收账款账龄增加，减值损失相应增加
销售商品、提供劳务收到的现金	67,581,762,753.87	42,576,957,760.98	58.73%	房地产销售规模增加
收到其他与经营活动有关的现金	48,517,518,142.82	6,846,125,951.07	608.69%	土地购置保证金及与联营合营公司间往来款项增加
购买商品、接受劳务支付的现金	48,484,204,108.23	30,141,635,166.74	60.85%	经营规模扩大，新增项目增加
支付其他与经营活动有关的现金	50,169,758,077.84	13,416,160,387.23	273.95%	土地购置保证金及与联营合营公司间往来款项增加
经营活动产生的现金流量净额	8,795,701,276.55	-19,638,179.53	44888.78%	房地产销售规模增加，回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-3,879,312,257.13	-2,317,214,782.99	67.41%	新增联营合营企业
筹资活动产生的现金流量净额	3,551,561,928.09	5,851,881,463.65	-39.31%	经营活动现金流增加，融资需求降低

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

2018年7月17日公司第七届董事会第二十四次会议和第七届监事会第八次会议审议通过了公司 2018年股票期权激励计划（“本次计划”）草案，2018年8月9日公司2018年第七次临时股东大会批准了本次计划。本次激励计划向激励对象公司董事、

高级管理人员以及产业集团总部核心管理人员、区域负责人授予的股票期权23,260万份，其中首次授予21,580万份，预留1,680万份。本次计划期权分三期行权，每个行权期12个月。三个行权期公司业绩考核目标分别为：2018年、2019年、2020年经审计合并报表归属于上市公司股东的净利润较2017年增长率分别不低于240%、560%和1060%。期权初始行权价6.33元/股。

根据股东大会决议，2018年8月13日，公司第七届董事会第二十七次会议和第七届监事会第九次会议分别审议通过了《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》，确认本次计划的授予条件已经成立，决议以2018年8月13日为授予日，向符合授权条件的49名激励对象首次授予21,580万份股票期权。2018年9月26日，本次激励计划首次授予的股票期权在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成相关登记手续。

根据《企业会计准则第11号—股份支付》和《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的规定，本次计划首次股票期权的授予对公司相关年度财务状况和经营成果将产生一定的影响。本次计划的实施将进一步健全公司激励机制，将公司员工和股东的利益更紧密的结合在一起，完善公司治理结构，推动公司持续、健康发展。

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：不适用

四、对2018年度经营业绩的预计

预测2018年净利润将大幅上升，主要因为公司结算项目增加，利润率改善。

五、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	计入权益的累计公允价值变动	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	凯文教育 (原中泰桥梁)	699,740.60	公允价值计量	390,290.00	-79,980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	310,310.00	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资			-	--	-	-	-	-	-	-	-	--	--
合计			699,740.60	--	390,290.00	-79,980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	310,310.00	--	--

六、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	自有资金	130,000.00	20,000.00	0
其他类	自有资金	4,514.20	2,015.20	0
合计		134,514.20	22,015.20	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。

七、衍生品投资情况：不适用

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

公司于 2018 年 8 月 15 日通过现场结合网络方式召开了 2018 年半年度投资者见面会，与投资者沟通公司半年度业绩情况，沟通使用的是披露的定期报告及有关公告等公开资料。本次活动共有 69 位投资者参会，其中机构投资者 52 位，包括来自兴业证券、长江证券、中信证券、广发证券、西部证券、中泰证券、华泰证券、德邦证券、平安证券、东方证券、长城证券、东北证券、东吴证券、安信证券、国泰君安、申万宏源、中金以及兴业全球基金、国泰基金、海富通基金、华夏基金、鹏华基金、金鹰基金、建信基金、富国基金、交银施罗德、光大保德信、汇丰晋信基金等单位的投资者。

九、违规对外担保情况：不适用

十、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：不适用