

# 江苏中南建设集团股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

所有董事均已出席了审议 2020 年半年度报告的董事会会议。

公司 2020 年半年度不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	中南建设	股票代码	000961
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书		
姓名	梁洁		
办公地址	上海市长宁区天山西路 1068 号联强国际广场 A 栋 9 楼		
电话	021-61929799		
电子信箱	zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn		

### 2、主要财务数据和财务指标

项目	2020 年 1~6 月	2019 年 1~6 月	增减变动
营业收入(元)	29,692,978,199.05	23,320,866,135.81	27.32%
归属于上市公司股东的净利润(元)	2,049,570,346.19	1,312,141,630.44	56.20%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	1,747,902,729.97	1,219,408,380.24	43.34%
经营活动产生的现金流量净额(元)	2,034,221,599.51	1,435,038,512.93	41.75%
基本每股收益(元/股)	0.5449	0.3537	54.06%
稀释每股收益(元/股)	0.5449	0.3537	54.06%
加权平均净资产收益率	9.11%	6.75%	+2.36 个百分点
项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	增减变动
总资产(元)	322,903,075,269.36	290,570,587,826.45	11.13%
归属于上市公司股东的净资产(元)	22,752,184,442.91	21,439,260,715.50	6.12%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位: 股

普通股股东总数		37,618 户						
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	持有的普通股数	报告期内增减变动数	持有有限售条件的普通股数	持有无限售条件的普通股数	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	54.61%	2,056,822,360	37,631,385		2,056,822,360	质押	1,417,483,360
香港中央结算有限公司	境外法人	1.99%	74,816,141	28,854,496		74,816,141		
全国社保基金一零七组合	其他	1.16%	43,858,373	12,871,800		43,858,373		
全国社保基金一一六组合	其他	1.06%	39,966,208	39,966,208		39,966,208		
招商银行股份有限公司-东方红智逸沪港深定期开放混合型发起式证券投资基金	其他	1.00%	37,847,876	37,847,876		37,847,876		
中国银行-华夏回报证券投资基金	其他	0.96%	36,150,122	36,150,122		36,150,122		
全国社保基金四零三组合	其他	0.90%	33,988,493	33,988,493		33,988,493		
平安银行股份有限公司-东方红睿轩三年定期开放灵活配置混合型证	其他	0.87%	32,585,366	10,072,567		32,585,366		

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	其他	0.82%	31,001,473	3,838,900		31,001,473	
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	0.81%	30,455,506	30,455,506		30,455,506	
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件普通股股份数		股份种类				
	股份种类	数量					
中南城市建设投资有限公司		2,056,822,360	人民币普通股			2,056,822,360	
香港中央结算有限公司		74,816,141	人民币普通股			74,816,141	
全国社保基金一零七组合		43,858,373	人民币普通股			43,858,373	
全国社保基金一一六组合		39,966,208	人民币普通股			39,966,208	
招商银行股份有限公司－东方红智逸沪港深定期开放混合型发起式证券投资基金		37,847,876	人民币普通股			37,847,876	
中国银行－华夏回报证券投资基金		36,150,122	人民币普通股			36,150,122	
全国社保基金四零三组合		33,988,493	人民币普通股			33,988,493	
平安银行股份有限公司－东方红睿轩三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金		32,585,366	人民币普通股			32,585,366	
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	
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		30,455,506	人民币普通股			30,455,506	
上述股东之间关联关系或一致行动的说明	招商银行股份有限公司－东方红智逸沪港深定期开放混合型发起式证券投资基金、平安银行股份有限公司－东方红睿轩三年定期开放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、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均为上海东方证券资产管理有限公司管理；全国社保基金一零七组合、中国银行－华夏回报证券投资基金、全国社保基金四零三组合均为华夏基金管理有限公司管理。除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于《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。						
上述股东参与融资融券业务股东情况说明	中南城市建设投资有限公司参与融资融券业务。						

#### 4、控股股东或实际控制人变更情况

无。

#### 5、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

#### 6、公司债券情况

##### (1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 中南 01	112325.SZ	2016 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 22 日	96,431.56	7.80%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	16 中南 02	112418.SZ	2016 年 7 月 27 日	2021 年 7 月 27 日	113,395.28	7.30%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
江苏中南建筑产业集团有限责任公司 2016 年公司债券（第一期）	16 中筑 01	136792.SH	2016 年 11 月 7 日	2021 年 11 月 7 日	100,000.00	7.80%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司 2017 年面向合格投资者公开发行公	17 中南 01	112619.SZ	2017 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 14 日	100,000.00	7.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息

司债券（第一期）							随本金的兑付一起支付
公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	17 中南 02	112630.SZ	2017 年 12 月 28 日	2021 年 12 月 28 日	28,900.00	7.60%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）品种二	19 中南 02	114506.SZ	2019 年 6 月 27 日	2023 年 6 月 27 日	118,000.00	7.80%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	19 中南 03	112997.SZ	2019 年 11 月 22 日	2023 年 11 月 22 日	100,000.00	7.60%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）品种一	20 中南 01	149050.SZ	2020 年 3 月 6 日	2024 年 3 月 6 日	80,000.00	6.80%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）品种二	20 中南 02	149051.SZ	2020 年 3 月 6 日	2025 年 3 月 6 日	90,000.00	7.40%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

## （2）截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年 12 月末	增减变动	说明
流动比率	1.19	1.17	2.62%	现金、其他应收款和存货增加，短期有息负债减少
资产负债率	89.48%	90.77%	-1.29 百分点	少数股东权益增加
速动比率	46.83%	40.13%	6.70 个百分点	现金和其他应收款增加，短期有息负债减少
项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月	增减变动	说明
EBITDA 利息保障倍数	1.15	0.86	33.72%	本期息税折旧摊销前利润增加
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-	-

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

#### （一）宏观环境分析

2020 年上半年，面对突如其来的新冠肺炎疫情和复杂严峻的国内外形势，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，通过公开市场操作、常备借贷便利、再贷款、再贴现等多种政策工具，强化预期引导，提供充足流动性，引导市场利率下行。在社会各界的共同努力下，上半年我国国内生产总值（GDP）实现 45.7 万亿元，虽然同比下降 1.6%，但其中第二季度 GDP 同比增长 3.2%，已经开始恢复增长。1~6 月国家社会融资规模增量 20.8 万亿元，同比增加 57.4%，6 月末社会融资规模存量 271.8 万亿元，同比增长 12.8%，流动性充裕，政策成效显著。2020 年 6 月，我国 1 年期贷款市场报价利率（LPR）3.85%，较去年底下降 0.3 个百分点；5 年期以上 LPR 4.65%，较去年底下降 0.15 个百分点；企业贷款加权平均利率 4.64%，较去年底下降 0.64 个百分点；个人住房贷款加权平均利率 5.42%，较去年底下降 0.2 个百分点。全国城镇调查失业率为 5.7%，就业形势稳定。目前虽然国内疫情得到有效控制，但全球疫情依然在蔓延扩散，而灾害带来的世界格局变化对国内的影响仍需观察。

#### 1、房地产行业

面对疫情的冲击，境内外流动性都在放松，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，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，促进房地产市场平稳健康发展。各地政策实施的灵活度加大。

2020 年第一季度全国商品房销售面积 2.2 亿平方米，销售金额 2.0 万亿元，同比分别下降 26.3% 和 24.7%，房地产开发投资金额同比下降 7.7%。第二季度随着疫情得到控制和政策的有效应对，全国商品房销售面积 4.7 亿平方米，销售金额 4.7 万亿元，同比分别增长 3.2% 和 6.6%，房地产开发投资金额同比增长 8.0%。

在第二季度销售和投资恢复增长之后，虽然市场整体价格表现平稳，上半年全国商品房销售均价 9,638 元/平方米，同比

增长 3.3%，其中第二季度销售均价 9,811 元/平方米，环比第一季度增长 5.9%。但一些地方出现房价涨幅较快，土地竞拍溢价率快速提升的情况。第二季度全国土地成交金额同比增加 16.9%。整体流动性充裕的情况下，也有个别资金违规流入房地产市场的迹象。因此 7 月中央房地产工作座谈会也指出要重视房地产市场出现的新情况新问题，时刻绷紧房地产调控之弦，及时采取有针对性的政策措施，实施好房地产金融审慎管理制度，加强市场监测，抓紧建立住宅用地市场监测指标体系，持续整治市场乱象，依法有效查处违法违规行为。

但也应该看到 7 月底中央政治局会议进一步强调财政政策要更加积极有为，货币政策要更加灵活适度，保持货币供应量和社会融资规模合理增长。房地产作为基础行业和信用之锚的角色稳固，国家促进房地产市场平稳健康发展的愿望不变。中央也要求从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。因此未来虽然房地产行业仍将被区别对待，但只要实实在在在坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，不违背调控的方向，居民和企业应该还会收益于国家宏观调节。

2020 年上半年全国居民人均可支配收入 15,666 元，同比名义增长 2.4%，与上半年全国商品房价格同比增幅 3.3% 差别不大。截止 6 月末，全国居民本外币储蓄存款余额 90.5 万亿元，同比增长 14.3%，大幅高于全国商品房销售金额增速 -5.4%。全国个人住房贷款余额与居民本外币储蓄存款余额的比值还只有 35.9%，比 2019 年末下降 0.9 个百分点。目前全国常住人口城市化率刚跨过 60%，户籍人口城市化率还不到 45%，城市化和城市居民的居住需求增长还有较长的持续性。在国家发展新型城镇化，推动城市群、都市圈一体化创新背景下，更有新的机会。

在国家进一步强化“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，未来市场价格更为平稳，保有土地的成本进一步提高，财务杠杆更难加大的情况下，更少有息负债，更多通过提高运营周转效率加快发展的公司更符合政策的导向，有机会获得更多竞争优势。

## 2、建筑行业

面对疫情和国内外形势的挑战，国家提出要牢牢把握扩大内需的战略基点，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，积极扩大有效投资，加强传统基础设施和新型基础设施建设，加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，建筑行业迎来更多发展机遇。2020 年上半年，全国建筑业企业新签合同额 12.6 万亿元，同比增长 4.7%，其中第二季度新签合同额 8.3 万亿，同比增长 18.4%；建筑业总产值 10.1 万亿元，同比下降 0.76%，其中第二季度总产值 6.5 万亿元，同比增长 10.3%；建筑业实现增加值 2.9 万亿元，同比下降 1.9%，其中第二季度增加值 1.9 万亿元，同比增长 7.8%。

特别是今年 4 月国家发出推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知，并对有关应用规则征求意见，8 月国家发改委和证监会相关试点规则正式公布，基础设施 REITs 即将落地。这是国家深入推进供给侧结构性改革，实施扩大内需战略，加快资本市场发展，维护经济发展和社会稳定的重大举措。基础设施 REITs 可以拓宽基础设施融资渠道，加快优质基础设施建设；也可以拓宽社会资本投资渠道，提高基础设施建设和运营效率，优化资源配置效率，增强资本市场服务实体经济实效。建筑企业可以积极把握有关政策机遇。

### （二）公司经营情况回顾

#### 1、房地产业务情况

2020 年上半年虽然受到疫情影响，公司房地产业务实现合同销售金额 813.9 亿元，同比增长 0.2%，销售面积 609.1 万平方米，同比减少 5.7%。其中疫情得到控制的第二季度，公司实现销售金额 598.0 亿元，同比增长 18.9%，销售面积 445.5 万平方米，同比增长 12.9%。上半年公司平均销售价格 13,360 元/平方米，高于去年同期水平，也高于去年全年水平。根据城市等级区分，公司在一、二线城市销售面积占总销售面积的比例为 36%，在一、二线城市销售金额占总销售金额的比例为 43%，与 2019 年相比略有下降。

2020 年上半年公司竣工面积约 527 万平方米，同比增长约 303%。由于竣工交付规模大幅增加，2020 年上半年房地产业务结算收入 208.3 亿元，同比增长 35.1%。因为结算结构差异，结算毛利率 19.40%，同比下降 4.00 个百分点。报告期末公司合并报表范围内已售未结算的合同负债 1,247.5 亿元，是上半年结算收入的 6 倍，有关资源毛利率水平高于上半年结算资源。

2020 年上半年公司新增项目 45 个，规划建筑面积合计约 689 万平方米。新增项目平均地价约 4,400 元/平方米，比去年全年约 5,200 元/平方米的水平明显下降。截止 2020 年 6 月末，公司共有 418 个项目，在建项目规划建筑面积合计约 3,144 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计约 1,267 万平方米。在全部项目 4,411 万平方米可竣工资源中，一二线城市面积占比约 35%，三四线城市面积占比约 65%。

#### 2、建筑业务情况

2020 年上半年公司建筑业务积极克服疫情影响，抓住发展机遇，新承接（中标）项目合同总金额 148.3 亿元，同比增长 18.4%。其中 3 亿元以上项目 19 个，占新增合同额的 64%。

疫情得到控制之后公司积极复工，建筑业务 2020 年上半年实现营业收入 96.8 亿元，同比增长 22.1%。其中第二季度营业收入 69.4 亿元，同比增长 47.3%。受完工项目结构的影响，2020 年上半年综合毛利率 11.10%，较去年同期下降 0.84 个百分点。

由于房地产业务和建筑业务收入都明显增长，2020 年上半年公司营业收入实现 296.9 亿元，同比增长 27.3%。公司归属于上市公司股东的净利润 20.5 亿元，同比增长 56.2%，基本每股盈利 0.54 元，同比增长 54.06%。

由于房地产业务结算结构的影响，公司 2020 年上半年毛利率 17.28%，同比下降 2.63 个百分点。不过即使面对疫情的影响，公司房地产业务销售增长相对放慢，公司的费用控制水平仍然有所改善，上半年公司销售费用率 2.36%，同比下降 1.19 个百分点，管理费用率 4.59%，同比下降 1.07 个百分点。上半年公司的权益净利润率 6.90%，同比提高 1.28 个百分点。上半年加权平均净资产收益率 9.11%，同比增加 2.36 个百分点。

2020 年 6 月末公司有息负债（含报告期末应付利息）781.4 亿元，相比 2019 年末增加 10.7%，有息负债的绝对金额仍

在行业类似规模的公司里保持低位。有息负债中短期借款和一年内到期的非流动负债 237.0 亿元，占全部有息负债的 30.33%，较 2019 年末的 34.31% 下降 3.98 个百分点，长短期结构更加均衡。报告期末，公司现金余额 281.5 亿元，相比 2019 年末增加 10.8%，现金短债比 1.19，比 2019 年末增加 13.3%，偿债保障度进一步提高。

2020 年 6 月末公司总负债率 89.48%，比 2019 年末下降 1.29 个百分点。而且公司总体负债里销售产品收到的现金，在有关产品没有竣工确认收入前视为负债，基本没有偿付风险的合同负债 1,247.5 亿元，占公司全部负债的 43.17%。公司 2020 年 6 月末剔除有关负债之后的负债率为 50.85%，保持在行业绝对低位。公司负债规模小，偿债能力强，实际经营风险低。

## 2、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

2020 年 4 月 24 日公司第七届董事会第六十二次会议审议通过于 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》准则。

### (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无。

### (3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

2020 年 1-6 月，公司通过股权收购方式增加 6 家子公司，通过新设立方式增加 76 家子公司，取消合并 4 家子公司，注销 1 家子公司。

江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人：陈锦石

二〇二〇年八月二十五日