

证券代码: 000961

证券简称: 中南建设

公告编号: 2019-087

江苏中南建设集团股份有限公司

2019 年第一季度报告

2019 年 04 月

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

孙三友董事因个人原因没能亲自出席本次董事会，授权辛琦董事出席会议并行使表决权；李若山董事因个人原因没能亲自出席本次董事会，授权智刚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 2019 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，辅之以综合商业物业开发运营及酒店管理等。公司房地产业务目前已进入内地 103 个城市，覆盖全国 400 毫米等降水线以东多数人口密集省份，开发项目主要集中在长三角区域（上海、江苏、浙江、安徽）和山东，在珠三角区域、海南、福建、湖南、河南、京津冀区域以及沈阳、西安、武汉、成都、重庆、福州、昆明、贵阳、南宁等中心城市亦有项目。2019 年 1-3 月公司新增项目 12 个，规划建筑面积合计 193 万平方米。新增项目中长三角、珠三角和内地核心城市规划建筑面积占比超过 85%，公司聚焦长三角、珠三角以及内地核心城市的战略布局进一步完善。2019 年第一季度公司合同销售金额 309 亿元，同比增长 25%，销售面积 250 万平方米，同比增长 29%，继续保持全国房地产开发企业 20 强。公司已开业酒店 26 家，进驻 11 省 22 城。

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及民用建筑的承接，2019 年第一季度建筑新增合同额 44 亿元，同比下降 51%。

一、主要会计数据和财务指标

项目	2019 年 1~3 月	2018 年 1~3 月	同比增减
营业收入（元）	8,470,838,047.64	11,347,257,656.18	-25.35%
归属于上市公司股东的净利润（元）	482,235,575.89	379,510,193.40	27.07%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	448,817,866.18	371,418,835.66	20.84%
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,715,306,815.86	-2,632,098,331.71	241.15%
基本每股收益（元/股）	0.1300	0.1023	27.08%
稀释每股收益（元/股）	0.1300	0.1023	27.08%
加权平均净资产收益率	2.73%	2.66%	增加 0.07 个百分点
项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	同比增减
总资产（元）	240,086,880,302.26	235,694,087,022.33	1.86%
归属于上市公司股东的净资产（元）	17,892,998,202.24	17,398,333,533.77	2.84%

非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	2019 年 1~3 月
非流动性资产处置损益	756,492.69
计入当期损益的政府补助	43,051,559.33
捐赠性收支净额	-275,254.83
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	742,280.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,386,517.43
非经常性损益总额	37,888,559.76
减：非经常性损益的所得税影响数	4,167,741.57
非经常性损益净额	33,720,818.19
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	303,108.48
归属于公司普通股股东的非经常性损益	33,417,709.71

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						33,124	
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	54.43%	2,019,190,975	0	质押	1,233,697,110	
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	2.21%	82,111,953	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	1.70%	62,969,170	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	1.61%	59,671,356	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	1.55%	57,341,400	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	1.50%	55,726,385	0			
全国社保基金一一一组合	其他	1.03%	38,208,043	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	0.99%	36,749,788	0			
中国工商银行—汇添富美丽 30 混合型证券投资基金	其他	0.57%	20,999,940	0			
汇添富基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托汇添富基金公司股票型组合	其他	0.57%	20,970,776	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				
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	82,111,953	人民币普通股	82,111,953				
泰达宏利基金—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司	62,969,170	人民币普通股	62,969,170				
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	59,671,356	人民币普通股	59,671,356				
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	57,341,400	人民币普通股	57,341,400				
香港中央结算有限公司	55,726,385	人民币普通股	55,726,385				
全国社保基金一一一组合	38,208,043	人民币普通股	38,208,043				
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	36,749,788	人民币普通股	36,749,788				
中国工商银行—汇添富美丽 30 混合型证券投资基金	20,999,940	人民币普通股	20,999,940				
汇添富基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托汇添富基金公司股票型组合	20,970,776	人民币普通股	20,970,776				
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。中国工商银行—汇添富美丽 30 混合型证券投资基金与汇添富基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托汇添富基金公司股票型组合存在关联，管理人均为汇添富基金管理股份有限公司。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。						

公司无发行优先股。

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

由于建筑业务完工下降，2019 年一季度公司收入没有增加。1-3 月公司实现营业收入 84.7 亿元，同比下降 25%。不过因为地产业务利润率持续提升，1~3 月公司归属于上市公司股东的净利润 4.8 亿元，同比增长 27%。公司实现每股基本盈利 0.13 元，同比增长 27%。

报告期内，公司盈利能力进一步改善。2019 年 1-3 月公司的毛利率由 2018 年底的 19.56% 上升到 24.34%，提高 4.78 个百分点。2019 年 1-3 月公司销售费用同比下降 39%，管理费用同比下降 14%，管理水平持续得到改善。公司权益净利润率由去年同期的 3.34% 增加到 5.69%，提高 2.35 个百分点。2019 年第一季度由于公司净利润增长较快，公司股东权益相对 2018 年末增加 3%，同时公司少数股东权益相对 2018 年末增加 8%，都快于同期公司负债的增加速度 2%，因此 2019 年第一季度末公司的总负债率由 2018 年末的 91.69%，下降到 2019 年一季度末的 91.56%，下降 0.13 个百分点。公司总负债中，主要反映收到购房客户现金还未确认收入、基本没有经营风险的预收账款 1162.1 亿元，同比增长 6%，明显快于全部负债增速。因此公司剔除预收账款之后计算的负债率，一季度末为 43.16%，相对 2018 年末的 44.97% 进一步下降 1.81 个百分点，继续在行业中保持低位。2019 年第一季度末公司反映真实负债状况的有息负债 582.6 亿元，相对 2018 年末仅增加 3.2 亿元。其中短期借款和一年内到期的非流动负债 132.0 亿元，在全部有息负债中占比 22.65%，比重相对 2018 年末也有所下降。公司 2019 年 1-3 月经营性现金流入 276.0 亿元。由于公司销售回款情况良好，一季度末公司持有的货币资金 244.2 亿元明显超过一年以内要偿还的全部有息负债，公司偿债能力强，实际经营风险低。

1、房地产业务情况

报告期内公司房地产业务保持持续增长，2019 年 1-3 月公司实现合同销售面积 250.1 万平方米，销售金额 308.7 亿元，同比分别上升 29% 和 25%。平均销售价格 12345 元/平方米。

第一季度公司房地产实现结算业务收入 62.6 亿元，同比增长 23%。由于结算规模小，利润率高的项目结算占比较高，导致一季度公司结算毛利率达 29.16%，比去年同期上升 4.41 个百分点。全年随着更多项目结算，公司的平均毛利率将有所下降。

2019 年 1-3 月公司新增项目 12 个，规划建筑面积合计 193 万平方米。公司新进入济南、厦门两城市，业务布局更加完善。截止 2019 年 3 月底，公司共有 315 个项目，在建开发项目规划建筑面积合计 2978 万平方米，未开工项目规划建筑面积合计 1503 万平方米。

2、建筑业务情况

2019 年 1-3 月公司建筑业务完善制度建设，优化组织架构，强化安全管理，推进后备人才储备，为未来发展进行准备。报告期内公司新承接（中标）项目预计合同总金额 44.3 亿元，同比减少 51%。其中 3 亿元以上项目 6 个，在新增合同额中占比 52%。同期公司建筑业务实现营业收入 32.2 亿元，同比下降 45%。建筑业务毛利率 9.17%，同比下降 2.45 个百分点。

二、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	2019 年 1~3 月	2018 年 1~3 月	变动	变动原因
营业成本	6,408,758,542.43	9,101,381,279.04	-29.58%	结算规模减少
销售费用	333,635,329.24	544,089,146.94	-38.68%	销售效率提升
资产减值损失	143,132,700.98	-80,121,004.69	278.65%	业务规模增加相应增加风险拨备。而上年同期市场稳健，针对之前的增加的拨备有所调减
投资收益	124,586,680.33	-20,307,246.24	713.51%	本期非并表项目结算增加
经营活动现金流入	27,595,766,287.13	20,679,201,702.45	33.45%	销售规模增加，回款情况良好
经营活动产生的现金流量净额	3,715,306,815.86	-2,632,098,331.71	241.15%	项目投资支出增加
现金及现金等价物净增加额	4,001,655,764.98	2,741,027,765.75	45.99%	经营性回款增加
项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	变动	变动原因
短期借款	7,334,189,894.07	10,686,892,017.77	-31.37%	还款增加
其他流动负债	805,968,430.96	1,157,927,825.51	-30.40%	还款增加

三、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明：不适用**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 2019 年 1-6 月经营业绩的预计：不适用**六、证券投资情况**

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	260,090	5,890	0	0	0	5,890	265,980	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	42,064,050	-12,258,093.70	4,414,177.86	0	0	-12,258,093.70	29,805,956.30	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	--	42,324,140	-12,252,203.70	4,414,177.86	0	0	-12,252,203.70	30,071,936.30	--	-
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、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 2019 年 4 月 23 日通过现场结合视频方式召开了 2018 年度投资者见面会，与投资者沟通 2018 年度业绩和未来发展情况，交流使用的是披露的 2018 年度报告等公开资料。本次活动共有 89 位投资者参会，其中机构投资者 86 位，包括来自华泰证券、东吴证券、中信证券、安信证券、西部证券、广发证券、华创证券、东方证券、申万宏源、平安证券、国信证券、财通证券、银河证券、天风证券、方正证券、华融证券、国泰君安、德邦证券及中银基金、兴业基金、鹏华基金、南方基金、建信基金、海富通基金、安盈基金、东证资管、民生加银基金、富国基金、汇添富基金、华富基金、中庚基金、上投摩根、国投瑞银、国泰基金、宝盈基金等单位的投资者。

九、违规对外担保情况

无。

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

无。